



Commune de Périgny-sur-Yerres
Territoire Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val-de-Marne



Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation de la modification n°4

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} janvier 2017

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} décembre 2008

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le 21 juin 2017

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le 19 juin 2019

Modification n°4 du P.L.U. approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le 12 février 2025

SOMMAIRE

1^{ère} Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE	2
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	2
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification simplifiée</u>	2
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	3
2^{ème} Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS	3
2.1 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	3
2.1.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UD</u>	3
2.1.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UE</u>	6
ANNEXE	11

1^{ère} Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 1^{er} février 2007 par délibération du Conseil Municipal. Il a fait l'objet de trois modifications : l'une le 1^{er} décembre 2008, l'autre le 21 juin 2017 et la dernière le 19 juin 2019.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Périgny-sur-Yerres a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, qui possède la compétence urbanisme.

Ainsi, par l'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir du ... , a été lancée la procédure de mise en œuvre de la quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Périgny-sur-Yerres.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification simplifiée

La procédure adoptée est celle de la modification simplifiée conformément aux articles L.153-45 et L.153-48 du code de l'urbanisme qui précise notamment :

« La procédure de modification simplifiée peut ainsi être engagée lorsqu'il s'agit :

- de modifier le règlement, le zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans la mesure où :
 - le projet n'a pas pour effet de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - le projet n'implique pas de diminution des droits à construire,
 - le projet n'implique pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, ces modifications ne doivent pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou comporter des graves risques de nuisance. »

Compte tenu de la nature des modifications à apporter au PLU de Périgny, la procédure de modification simplifiée est bien celle requise.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U a été engagée afin de répondre au besoin en logements sociaux de la ville, assujetti à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000. La commune compte aujourd'hui 9.86% de logement sociaux. Elle doit réaliser 51 logements sociaux.

Objectifs de la modification du PLU :

- Favoriser la construction de logements sociaux en imposant le pourcentage de 30% à partir de 3 logements en zones UD et UE ;
- Prendre en compte la nouvelle législation du stationnement des vélos issue du code de la construction et de l'habitation en zone UD et UE.

2^{ème} Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au règlement

La présente modification permet d'apporter une précision sur les règles s'imposant aux divisions foncières.

En introduction de chacune des zones il est désormais rédigé :

« En cas de division les règles du présent chapitre s'appliquent à chacun des lots »

2.1.1 : Les adaptations réglementaires de l'article 12 (Aires de stationnement) apportées à la zone UD

➤ Caractéristiques de la zone

La zone UD correspond au centre ancien de la commune. C'est une zone caractérisée par ses qualités patrimoniales. Elle est concernée par un Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et par des Espaces Paysager existant ou à aménager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

➤ Article UD.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les raisons amenant à la modification

La modification est motivée par la volonté de la commune d'augmenter le nombre de logements sociaux sur son territoire.

La réalisation de 30% de logements sociaux est imposée à partir de 3 logements et non plus de 7 et le plafond qui limitait ce pourcentage pour les opérations de plus de 15 logements est supprimé.

Ancienne version du règlement

- Les activités, ainsi que les bureaux leur étant liés dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations mêmes classées, interdites à l'article 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- La réhabilitation ou la transformation des constructions existantes dans les conditions fixées à l'article UD 11 et dans l'esprit du cahier de prescription en annexe.
- En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s'applique toujours, mais constitue également un maximum par opération. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Nouvelle version du règlement

- Les activités, ainsi que les bureaux leur étant liés dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations mêmes classées, interdites à l'article 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- La réhabilitation ou la transformation des constructions existantes dans les conditions fixées à l'article UD 11 et dans l'esprit du cahier de prescription en annexe.
- En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de **7 3** logements et plus, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. **Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Le troisième logement sera social.**
~~Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s'applique toujours, mais constitue également un maximum par opération. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.~~

➤ **Article UD.12 : Aires de stationnement**

Les raisons amenant à la modification

La modification vise à prendre en compte la nouvelle législation du stationnement des vélos issue du code de la construction et de l'habitation.

Ancienne version du règlement

(...)

« Places de stationnement pour les vélos :

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant. »

Nouvelle version du règlement

« Places de stationnement pour les vélos :

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - ~~○ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;~~
 - 1,5 m² par logement ~~pour les logements à partir de 3 pièces principales.~~

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant. »

2.1.2 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UE

➤ **Caractéristiques de la zone**

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire de parcellaire variable suivant les secteurs tout autour du centre ancien. Cette zone comprend 3 secteurs UEa, UEb, UEc.

Les modifications faites dans cette zone portent sur les articles 7 et 9 pour l'ensemble des secteurs de la zone UE et sur l'article 10 pour les secteurs UEb et UEc.

Des modifications ont également été effectuées sur l'article 12 relatif au stationnement.

➤ **Article UE.2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :**

Les raisons amenant à la modification

La modification est motivée par la volonté de la commune d'augmenter le nombre de logements sociaux sur son territoire.

La réalisation de 30% de logements sociaux est imposée à partir de 3 logements et non plus de 7 et le plafond qui limitait ce pourcentage pour les opérations de plus de 15 logements est supprimé.

Ancienne version du règlement

(...)

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s'applique toujours, mais constitue également un maximum par opération. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

(...)

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Nouvelle version du règlement

(...)

- En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de ~~7~~ 3 logements et plus, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. ~~Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Le troisième logement sera social.~~
~~Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s'applique toujours, mais constitue également un maximum par opération. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.~~

(...)

➤ Article UE.12 : Aires de stationnement

Les raisons amenant à la modification

La modification corrige une erreur matérielle concernant une redite sur les normes de stationnement des véhicules motorisés.

Il s'agit par ailleurs de prendre en compte la nouvelle législation du stationnement des vélos issue du code de la construction et de l'habitation.

Ancienne version du règlement

(...)

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés, il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation dans la zone UEb : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de services : 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

(...)

Nouvelle version du règlement

(...)

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés, il sera exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- ~~— Pour les constructions à usage d'habitation dans la zone UEb : 2 places de stationnement par logement ;~~

- Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de services : 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

[Ancienne version du règlement](#)

Places de stationnement pour les vélos :

- Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - o 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- Pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- Pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- Pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

(...)

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Nouvelle version du règlement

(...)

Places de stationnement pour les vélos :

- Pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - ~~0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;~~
 - 1,5 m² par logement pour les logements ~~à partir de 3 pièces principales.~~

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

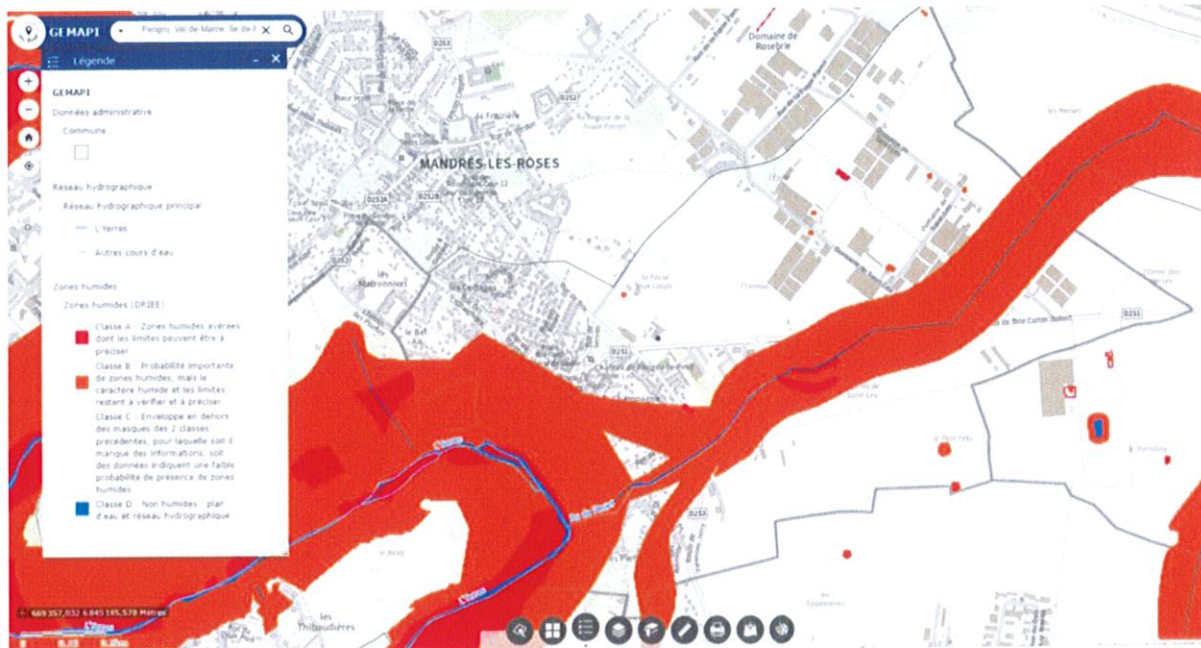
- Pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- Pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%1 de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- Pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%2 de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

(...)

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

ANNEXE



Carte 1 : Cartographie des enveloppes d'alertes zones humides et des cours d'eau sur la commune de Périgny sur Yerres, (source : DRIEAT, 2020)

