


PLAN LOCAL
D'URBANISME

Ville d'Orly 



OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

DE SECTEUR

D'AMÉNAGEMENT

*Prescrit le 11/04/2013
Arrêté le 28/05/2019
Approuvé le 25/02/2020*

>>> Le cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement

Outre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Code de l'Urbanisme permet la possibilité de prévoir dans les zones U et AU du PLU des OAP dites de secteur d'aménagement ou sans règlement qui s'appliquent seules, c'est-à-dire en l'absence de toute disposition du règlement sur le périmètre qu'elles couvrent, conformément à l'articles R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

La Ville d'Orly a fait le choix d'inscrire dans le PLU des OAP de secteur d'aménagement qui définissent des objectifs à atteindre et donnent ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets qui s'inscrivent dans ces OAP.

Les OAP de secteur d'aménagement garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et dans cet objectif portent au moins sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la mixité fonctionnelle et sociale,
- la qualité environnementale et la prévention des risques,
- les besoins en matière de stationnement,
- la desserte par les transports en commun,
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les grands principes d'organisation spatiale du secteur. Leur périmètre est délimité au règlement graphique du PLU par une zone UOAP.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP devra être compatible avec les orientations définies ci-après.

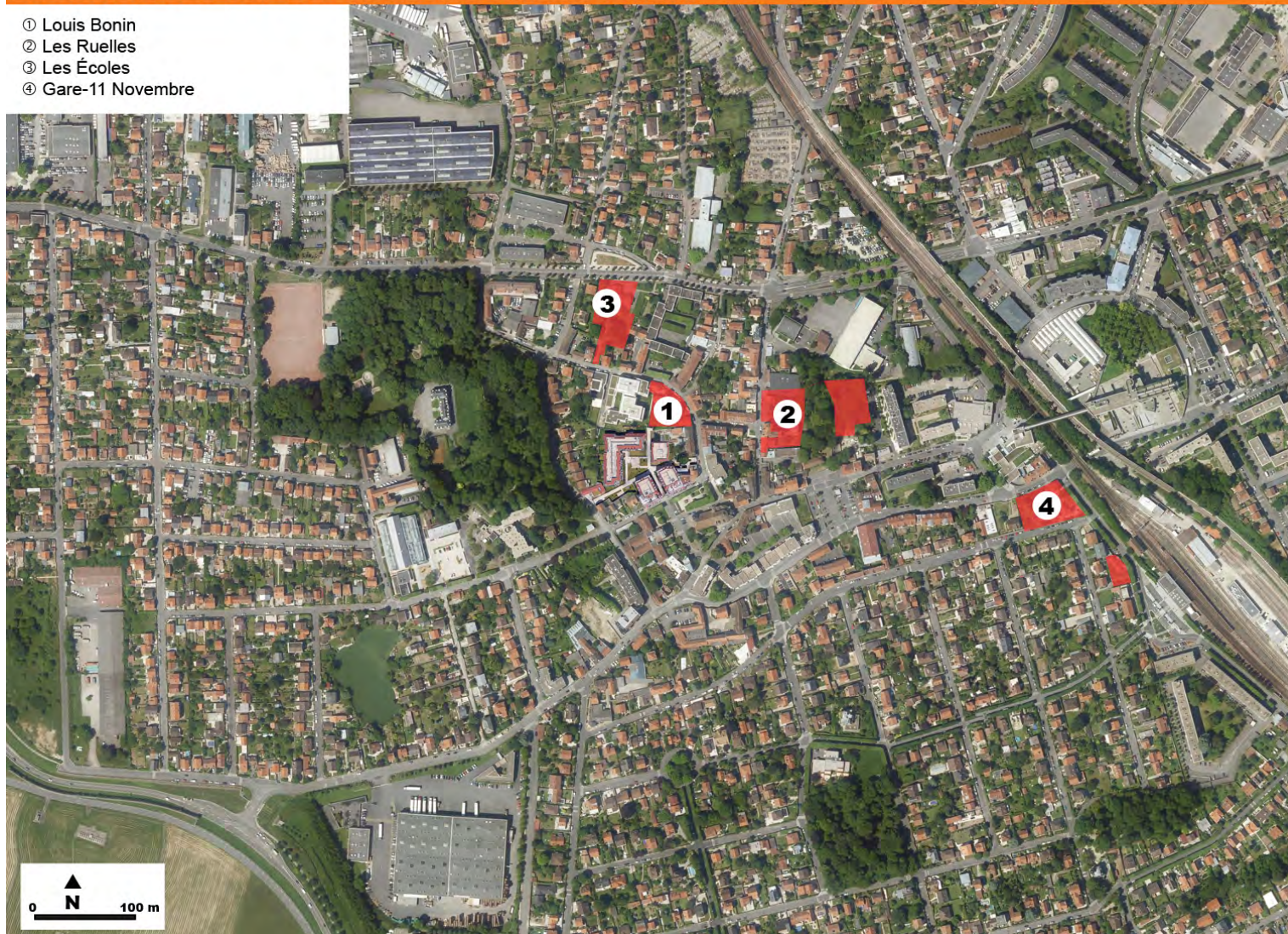
Les quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement sont toutes situées dans le Vieil Orly :

1. Louis Bonin
2. Les Ruelles
3. Les Écoles
4. Gare-11 Novembre

>>> SITUATION

SITUATION DES OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT

- ① Louis Bonin
- ② Les Ruelles
- ③ Les Écoles
- ④ Gare-11 Novembre



>>> CONTEXTE ET ENJEUX

Le Vieil Orly correspond au centre ancien, cœur historique de la ville, aujourd'hui coincé entre le domaine aéroportuaire à l'Ouest et le Grand Ensemble à l'Est dont il est séparé par la voie ferrée. Le périmètre du Vieil Orly s'étend sur environ 14 hectares et se compose d'un tissu mixte d'habitat collectif, de maisons de ville, de commerces, de services et d'équipements. Il se structure autour des rues du Commerce, du Maréchal Foch, Louis Bonin, Basset et l'avenue de l'Aérodrome.

Centre bourg historique d'Orly, le rôle de centralité du Vieil Orly s'est effrité au gré de la constitution des nouveaux quartiers et de l'éparpillement des fonctions urbaines. Néanmoins, ce quartier a su conserver sa qualité urbaine et ses fonctions administratives (Hôtel de ville, La Poste). Cependant, ces dernières années ont vu une perte d'attractivité du centre ancien, notamment en ce qui concerne son appareil commercial. Les parcelles du centre historique sont caractérisées par leur hétérogénéité, tant dans leur forme que dans leur taille. De grandes parcelles accueillant des opérations récentes d'habitat collectif (avenue de l'Aérodrome par exemple) jouxtent des parcelles en lanières, étroites, occupées par des maisons de bourg (rue du Maréchal Joffre notamment). Il est accessible en transports en commun via le RER C et deux lignes de bus (183 et 3), mais ces infrastructures sont relativement périphériques au quartier.

L centre ancien est patrimoniallement intéressant et dispose d'un réel potentiel en termes d'image urbaine. Trois opérations importantes récentes (rue Louis Bonin, place de l'Église et place du Marché) ont inversé la tendance en réintroduisant commerces et habitat. Cette dynamique de reconquête est amplifiée par la réalisation de la crèche départementale place du Marché. Toutefois, le bâti reste complexe et est souvent dégradé sur un parcellaire ancien étriqué qui ne favorise pas les interventions qualitatives des opérateurs.

La stratégie d'intervention opérationnelle s'appuie sur :

- une stratégie de remembrement foncier pour constituer des tènements fonciers pertinents pour les futurs opérateurs sur des secteurs stratégiques du centre ancien,
- des OAP de secteur d'aménagement qui encadrent les évolutions du tissu urbain et prescrivent des règles de reconstruction dans l'esprit vernaculaire du Vieil Orly et offrant un confort conforme aux standards actuels aux futurs habitants,
- une densification modérée participant à l'ambiance du centre ancien et évitant sa congestion,
- le développement de l'offre de stationnement dans le cadre d'une requalification de l'espace public.

>>> ÉTAT INITIAL DU SITE

Principales sensibilités du site	Consommation d'espace	<p>Les quatre OAP de secteur d'aménagement se situent dans le Vieil Orly, secteur déjà urbanisé. Elles sont des projets de requalification et de densification urbaines correspondant à une surface totale de 1,5 hectares.</p> <p>Le secteur d'aménagement des Ruelles se situe sur un site partiellement boisé de taillis.</p>
	Agriculture et sols	<p>Les quatre secteurs d'aménagement sont totalement artificialisés et situés en milieu urbain.</p> <p>Le secteur d'aménagement des Ruelles comprend néanmoins des parcelles boisées de taillis.</p>
	Continuité écologique et zone humide	<p>Les quatre secteurs d'aménagement ne présentent aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique. L'empreinte végétale se limite à la présence de taillis dans le secteur des Ruelles.</p>
	Paysage et patrimoine	<p>Les quatre secteurs d'aménagement s'inscrivent dans le secteur du Vieil Orly, territoire de forte valeur patrimoniale pour la ville avec ses trames urbaine, viaire et paysagère vernaculaires et ses monuments d'intérêt local.</p> <p>L'église Saint-Germain-d'Orly est attestée comme possession des chanoines de Notre-Dame de Paris en 985. Elle est reconstruite au XII^e siècle. Le chœur de l'église est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 18 mai 1925, les deux piliers de chaque côté du chœur orné de peinture depuis le 14 novembre 1956 et le chœur entièrement classé par arrêté ministériel du 18 juillet 1996. Le périmètre de protection modifié (PPM), de l'église Saint-Germain-d'Orly a été institué le 19 décembre 2007.</p> <p>Le secteur d'aménagement Louis Bonin et le secteur d'aménagement Les Ruelles sont situés dans ce PPM, respectivement totalement et partiellement.</p>

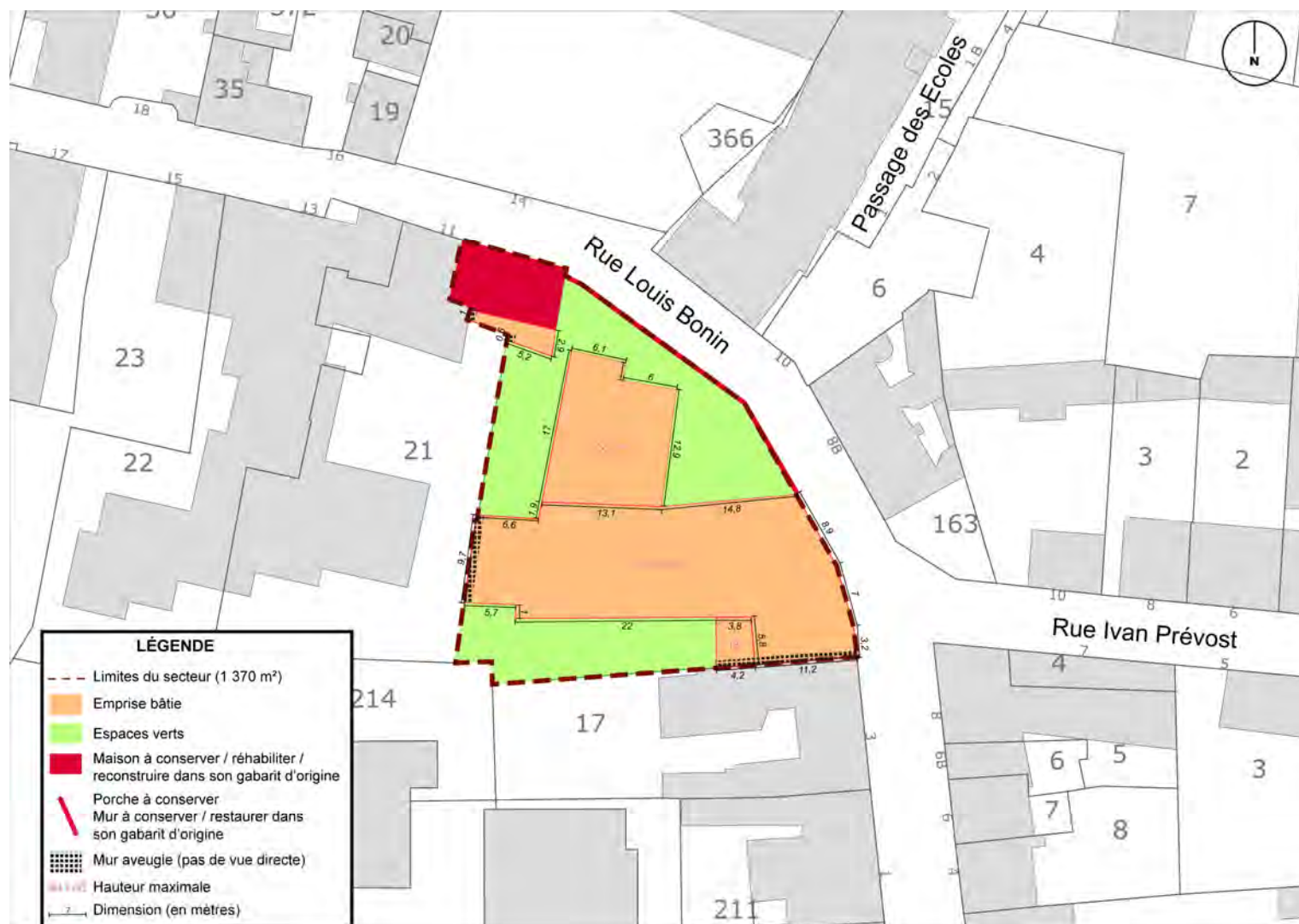
	Santé	Le secteur d'aménagement des Écoles est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly. Conformément aux articles L.112-9 et L.112-10 du Code de l'Urbanisme, afin qu'une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur du site concerné soit possible, l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre doit délimiter un secteur de renouvellement urbain où les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées. L'augmentation de la capacité de logements et de la population est ainsi définie dans l'acte de création du secteur de renouvellement.
	Risques	Aucun risque naturel ou technologique n'est recensé sur ces quatre secteurs d'aménagement.
	Eau	Absence de périmètre de captage sur le site.
Incidences du projet <i>Positives et négatives</i>	<p>+ Projet de requalification et de redynamisation du Vieil Orly, dans le respect des ses trames urbaine, paysagère, viaire et architecturale vernaculaires. Conservation des éléments de patrimoine existants (murs par exemple) et des jardins intérieurs.</p> <p>- Quelques bâtis vernaculaires devront être démolis et quelques arbres devront être abattus.</p>	
Mesures (ERC) proposées	<p>Les bâtis anciens qui seront démolis seront remplacés par des constructions de gabarit similaire, s'intégrant parfaitement dans le tissu urbain du Vieil Orly.</p> <p>Les arbres abattus seront tous remplacés.</p>	

1. Louis Bonin

>>> LOCALISATION DU SECTEUR



>>> SCHÉMA D'ORGANISATION



>>> PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,• en retrait d'au moins 3 mètres. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• soit sur les limites séparatives,• soit $D=H/3$ avec un minimum de 2 mètres si la façade ne comporte pas de baie,• soit $D=H/2$ avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes. <p>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation.</p> <p>Emprise au sol 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,• 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. <p>Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">• 9 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,• 12 mètres au point le plus haut de la construction. <p>Toitures Les tuiles plates seront utilisées pour les toitures.</p> <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none">• Saillie et retrait : pas de saillie aux étages, de porte à faux ou de pilotis.• Baie et ouverture : les baies seront verticales, exceptées les baies donnant sur les jardins.• Terrasse en toiture : ponctuel si l'usage est rattaché au logement.• Loggia et verrière : tolérées si elles sont dans le dessin de façade.
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Balcon : les balcons sont interdits. • Jardins : jardins privatifs en pied d'immeuble avec terrasse en prolongement des logements en rez-de-chaussée. Ailleurs, les jardins seront collectifs. <p>Matériaux et couleurs Pierre meulière ou béton matricé pierre en rez-de-chaussée, enduit et ponctuellement parement pierre ou brique dans les étages. Le bois et les panneaux métalliques sont interdits en façade. Les volets seront à claire-voie. En revanche, certains éléments comme les clôtures ou les garde-corps seront métalliques.</p> <p>Clôtures Le mur de pierre actuel repéré sur le schéma est à conserver, y compris dans sa hauteur. Des grilles non tubulaires seront posées sur les murets. Des panneaux en bois et des plantations seront posés et plantés entre les jardins de rez-de-chaussée.</p> <p>Plantations Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 500 m² d'espace libre entamée. Des haies pourront être plantées pour délimiter les espaces privatifs. Les jardins collectifs seront composés de massifs et de plantes grimpantes.</p> <p>Patrimoine La maison répertoriée au schéma d'organisation doit être conservée et réhabilitée ou, dans le cas d'une démolition, être reconstruite dans ses gabarits actuels.</p> <p>Le mur et le porche sont à conserver.</p>
La mixité fonctionnelle et sociale	<p>Le projet prévoit l'implantation d'une diversité de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly.</p> <p>Nombre de logements envisageable : 30</p>
La qualité environnementale et la prévention des risques	<p>Au moins 30 % de la surface totale du secteur devra être développé en espaces verts. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p>
Les besoins en matière de stationnement	<p>Il est demandé 1 place par logement. L'accès aux stationnements en sous-sol sera traité sous la forme de porte cochère sous bâtiment.</p>

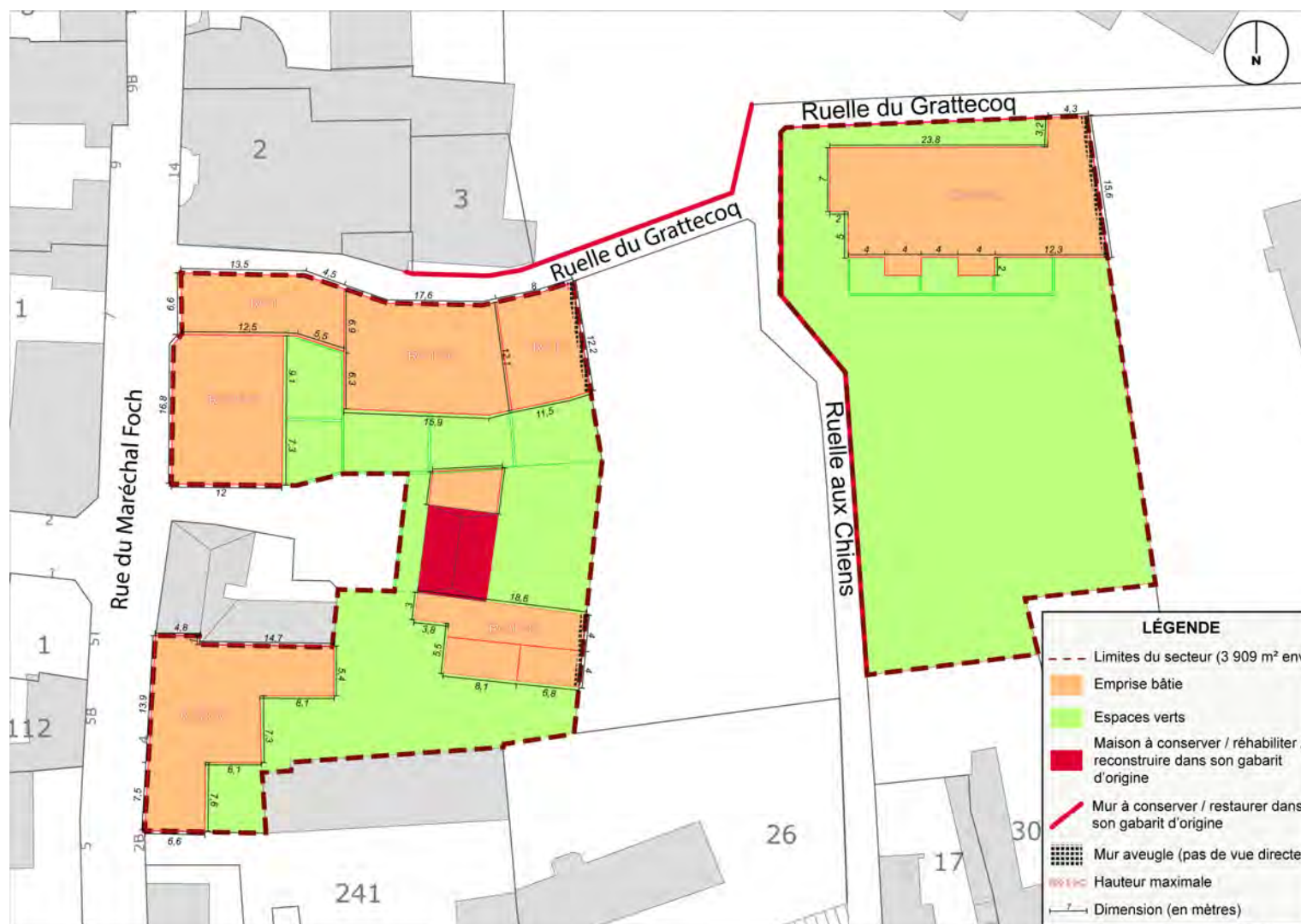
<p>La desserte en transports en commun</p>	<p>Les quatre secteurs d'aménagement sont desservis par la gare Orly-Ville du RER C, ainsi que par les lignes de bus 3 (Gare de Choisy-le-Roi <> Gare de Villeneuve-Saint-Georges) et 183 (Aéroport Orly Sud <> Porte de Choisy) et par les Noctilien N31 (Gare de Lyon <> Aéroport d'Orly-Terminal 4) et N133 (Gare de Lyon <> Juvisy RER).</p> <p>Ils seront desservis à terme par le tramway T9 prolongé de la place Gaston Viens jusqu'à l'aéroport d'Orly.</p>
<p>La desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>Règles générales relatives aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Règles spécifiques aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Eau potable Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Assainissement des eaux usées Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Eaux pluviales Les règles sont identiques à la zone UA.</p>
<p>Les règles qui ne sont pas mentionnées sont celles de la zone UA.</p>	

2. Les Ruelles

>>> LOCALISATION DU SECTEUR



>>> SCHÉMA D'ORGANISATION



>>> PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,• en retrait d'au moins 3 mètres. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• soit sur les limites séparatives,• soit $D=H/3$ avec un minimum de 2 mètres si la façade ne comporte pas de baie,• soit $D=H/2$ avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes. <p>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation.</p> <p>Emprise au sol 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,• 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. <p>Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">• 9 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,• 12 mètres au point le plus haut de la construction. <p>Toitures Les tuiles plates seront utilisées pour les toitures.</p> <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none">• Saillie et retrait : pas de saillie aux étages, de porte à faux ou de pilotis.• Baie et ouverture : les baies seront verticales, exceptées les baies donnant sur les jardins.• Terrasse en toiture : ponctuel si l'usage est rattaché au logement.• Loggia et verrière : tolérées si elles sont dans le dessin de façade.
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Balcon : les balcons sont interdits. • Jardin : jardin privatif en pied d'immeuble avec terrasse en prolongement des logements en rez-de-chaussée. <p>Matériaux et couleurs Pierre meulière ou béton matricé pierre en rez-de-chaussée, enduit et ponctuellement parement pierre ou brique dans les étages. Le bois et les panneaux métalliques sont interdits en façade. Les volets seront à claire-voie. En revanche, certains éléments comme les clôtures ou les garde-corps seront métalliques.</p> <p>Clôtures Les murs en pierre actuels repérés sur le schéma sont à conserver, y compris dans leur hauteur. La hauteur des clôtures sur rue est de 2 mètres. Des grilles non tubulaires seront posées sur les murets. Des panneaux en bois et des plantations seront posés et plantés entre les jardinets de rez-de-chaussée.</p> <p>Plantations Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 500 m² d'espace libre entamée. Des haies pourront être plantées pour délimiter les espaces privatifs. Les jardins collectifs seront composés de massifs et de plantes grimpantes.</p> <p>Patrimoine La maison répertoriée au schéma d'organisation doit être conservée et réhabilitée ou, dans le cas d'une démolition, être reconstruite dans ses gabarits actuels.</p> <p>Les murs répertoriés sont à conserver.</p>
<p>La mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Le projet prévoit l'implantation de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly.</p> <p>Nombre de logements envisageable : 45</p>
<p>La qualité environnementale et la prévention des risques</p>	<p>Au moins 30 % de la surface totale du secteur devront être développés en espaces verts. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p> <p>Les boisements conservés seront mis en valeur et intégrés au projet.</p> <p>Le gabarit des ruelles existantes, composantes fortes de l'identité et de l'histoire du Vieil Orly, sera conservé et mis en valeur.</p>

<p>Les besoins en matière de stationnement</p>	<p>Il est demandé 1 place par logement. L'accès aux stationnements en sous-sol sera traité sous la forme de porte cochère sous bâtiment.</p>
<p>La desserte en transports en commun</p>	<p>Les quatre secteurs d'aménagement sont desservis par la gare Orly-Ville du RER C, ainsi que par les lignes de bus 3 (Gare de Choisy-le-Roi <> Gare de Villeneuve-Saint-Georges) et 183 (Aéroport Orly Sud <> Porte de Choisy) et par les Noctilien N31 (Gare de Lyon <> Aéroport d'Orly-Terminal 4) et N133 (Gare de Lyon <> Juvisy RER).</p> <p>Ils seront desservis à terme par le tramway T9 prolongé de la place Gaston Viens jusqu'à l'aéroport d'Orly.</p>
<p>La desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>Règles générales relatives aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Règles spécifiques aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Eau potable Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Assainissement des eaux usées Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Eaux pluviales Les règles sont identiques à la zone UA.</p>
<p>Les règles qui ne sont pas mentionnées sont celles de la zone UA.</p>	

3. Les Écoles

>>> LOCALISATION DU SECTEUR



>>> SCHÉMA D'ORGANISATION



>>> PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,• en retrait d'au moins 3 mètres. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• soit sur les limites séparatives,• soit $D=H/3$ avec un minimum de 2 mètres si la façade ne comporte pas de baie,• soit $D=H/2$ avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes. <p>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation.</p> <p>Emprise au sol 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,• 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. <p>Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">• 9 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,• 12 mètres au point le plus haut de la construction. <p>Toitures Les tuiles plates seront utilisées pour les toitures.</p> <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none">• Saillie et retrait : pas de saillie aux étages, de porte à faux ou de pilotis.• Baie et ouverture : les baies seront verticales, exceptées les baies vitrées et celles donnant sur les jardins.• Terrasse en toiture : ponctuel si l'usage est rattaché au logement.• Loggia et verrière : tolérées si elles sont dans le dessin de façade.
---	--

	<ul style="list-style-type: none">• Balcon : les balcons sont interdits, sauf sur la façade sud de la construction donnant sur l'avenue de la Victoire où les balcons sont autorisés avec garde-corps pleins et d'une surface minimum de 2 mètres x 4 mètres.• Jardins : jardins privatifs avec terrasse en prolongement des logements en rez-de-chaussée. Ailleurs, les jardins seront collectifs.• Traitement particulier pour la façade avenue de la Victoire : la façade sera à traiter de façon noble à composer sur le futur tramway.• Traitement particulier pour les logements individuels en intérieur d'îlot : des petites avancées, de type bow-window, sont possibles. <p>Matériaux et couleurs</p> <p>Pour la construction donnant avenue de la Victoire : pierre meulière ou béton matricé pierre en rez-de-chaussée, enduit et ponctuellement parement pierre ou brique dans les étages. Le bois et les panneaux métalliques sont interdits en façade. Les volets seront à claire-voie. En revanche, certains éléments comme les clôtures ou les garde-corps seront métalliques.</p> <p>Pour les logements individuels en intérieur d'îlot : enduit et ponctuellement parement pierre ou brique. Le bois et les panneaux métalliques sont interdits en façade. Les volets seront à claire-voie. En revanche, certains éléments comme les clôtures ou les garde-corps seront métalliques.</p> <p>Clôtures</p> <p>Pour la construction donnant avenue de la Victoire, la hauteur des clôtures sur rue est de 2 mètres. Des grilles non tubulaires seront posées sur les murets. Des panneaux en bois et des plantations seront posés et plantés entre les jardinets de rez-de-chaussée.</p> <p>Pour les logements individuels en intérieur d'îlot, la hauteur des clôtures est de 1,5 mètres. Des grilles non tubulaires seront posées sur les murets. Des panneaux en bois et des plantations seront posés et plantés entre les jardinets de rez-de-chaussée.</p> <p>Plantations</p> <p>Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 500 m² d'espace libre entamée. Des haies pourront être plantées pour délimiter les espaces privatifs. Les jardins collectifs seront composés de massifs et de plantes grimpantes.</p> <p>À l'intérieur de l'îlot, les arbres actuels seront conservés ou remplacés par des sujets de même gabarit. Le cheminement sera pavé et son accès sera contrôlé. Des plantations en limite mitoyenne permettront d'éloigner les façades des nouvelles habitations. L'espace</p>
--	--

	<p>vert intérieur sera aménagé de façon qualitative.</p> <p>Patrimoine La maison répertoriée au schéma d'organisation doit être conservée et réhabilitée ou, dans le cas d'une démolition, être reconstruite dans ses gabarits actuels.</p>
La mixité fonctionnelle et sociale	<p>Le projet prévoit l'implantation de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly.</p> <p>Nombre de logements envisageable : 25</p> <p>Le site des Écoles est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly. Aussi, afin de pouvoir augmenter la population au sein du PEB, il conviendra de créer un secteur de renouvellement urbain. En effet, conformément aux articles L.112-9 et L.112-10 du Code de l'Urbanisme, afin qu'une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur du site concerné soit possible, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre doit demander au Préfet de délimiter un secteur de renouvellement urbain où les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées. L'augmentation de la capacité de logements et de la population sera ainsi définie dans l'acte de création du secteur de renouvellement, préalablement avant toute opération de création de logements.</p>
La qualité environnementale et la prévention des risques	<p>Au moins 30 % de la surface totale du secteur devront être développés en espaces verts. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p> <p>Le jardin central sera particulièrement soigné.</p>
Les besoins en matière de stationnement	<p>Il est demandé 1 place par logement. L'accès aux stationnements en sous-sol sera traité sous la forme de porte cochère sous bâtiment.</p>
La desserte en transports en commun	<p>Les quatre secteurs d'aménagement sont desservis par la gare Orly-Ville du RER C, ainsi que par les lignes de bus 3 (Gare de Choisy-le-Roi <> Gare de Villeneuve-Saint-Georges) et 183 (Aéroport Orly Sud <> Porte de Choisy) et par les Noctilien N31 (Gare de Lyon <> Aéroport d'Orly-Terminal 4) et N133 (Gare de Lyon <> Juvisy RER).</p> <p>Ils seront desservis à terme par le tramway T9 prolongé de la place Gaston Viens jusqu'à l'aéroport d'Orly.</p>

La desserte des terrains par les voies et réseaux	Règles générales relatives aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA. Règles spécifiques aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA. Eau potable Les règles sont identiques à la zone UA. Assainissement des eaux usées Les règles sont identiques à la zone UA. Eaux pluviales Les règles sont identiques à la zone UA.
Les règles qui ne sont pas mentionnées sont celles de la zone UA.	

4. Gare-11 Novembre

>>> LOCALISATION DU SECTEUR



>>> SCHÉMA D'ORGANISATION



>>> PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,• en retrait d'au moins 3 mètres. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">• soit sur les limites séparatives,• soit $D=H/3$ avec un minimum de 2 mètres si la façade ne comporte pas de baie,• soit $D=H/2$ avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes. <p>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les constructions devront s'implanter conformément au plan de schéma d'organisation.</p> <p>Emprise au sol Pour l'îlot Aérodrome 30 % minimum de l'îlot la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,• 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. <p>Pour l'îlot 11 Novembre 20 % minimum de l'îlot la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,• 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. <p>Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">• 12 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,• 15 mètres au point le plus haut de la construction. <p>Toitures Les tuiles plates seront utilisées pour les toitures.</p>
---	--

	<p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saillie et retrait : pas de saillie aux étages, de porte à faux, ou de pilotis. • Baie et ouverture : les baies seront verticales, exceptées les baies donnant sur les jardins. • Terrasse en toiture : ponctuel si l'usage est rattaché au logement. • Loggia et verrière : tolérées si elles sont dans le dessin de façade. • Balcon : les balcons sont interdits, sauf sur les façades intérieures de l'îlot Aéroport où les balcons sont autorisés avec garde-corps pleins et d'une surface minimum de 2 mètres x 4 mètres. • Jardins : jardins privatifs en pied d'immeuble avec terrasse en prolongement des logements en rez-de-chaussée. • Traitement particulier pour la façade avenue de l'Aéroport : la façade sera à traiter de façon noble. <p>Matériaux et couleurs</p> <p>Pierre meulière ou béton matricé pierre en rez-de-chaussée, enduit et ponctuellement parement pierre ou brique dans les étages. Le bois et les panneaux métalliques sont interdits en façade. Les volets seront à claire-voie. En revanche, certains éléments comme les clôtures ou les garde-corps seront métalliques.</p> <p>Clôtures</p> <p>La hauteur des clôtures sur rue est de 1,5 mètre quand l'alignement n'est pas tenu par le bâti. Elle pourra être de 2 mètres sur l'allée des Charmilles. Des grilles non tubulaires seront posées sur les murets. Des panneaux en bois et des plantations seront posés et plantés entre les jardinets de rez-de-chaussée.</p> <p>Plantations</p> <p>Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 500 m² d'espace libre entamée. Des haies pourront être plantées pour délimiter les espaces privatifs. Les jardins collectifs seront composés de massifs et de plantes grimpantes.</p>
<p>La mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Le projet prévoit l'implantation d'une diversité d'activités (habitat, commerces et services) qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly.</p> <p>Nombre de logements envisageable : 30</p>

<p>La qualité environnementale et la prévention des risques</p>	<p>Au moins 30 % de la surface totale du secteur devront être développés en espaces verts. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p> <p>Les alignements d'arbres sur la rue du 11 Novembre 1918 seront conservés ou remplacés par des arbres de même gabarit.</p>
<p>Les besoins en matière de stationnement</p>	<p>Pour l'îlot 11 Novembre, il n'est pas demandé de place de stationnement considérant la proximité immédiate de la gare Orly-Ville.</p> <p>Pour l'îlot Aérodrôme, il est demandé 1 place par logement. L'accès aux stationnements en sous-sol sera traité sous la forme de porte cochère sous bâtiment.</p>
<p>La desserte en transports en commun</p>	<p>Les quatre secteurs d'aménagement sont desservis par la gare Orly-Ville du RER C, ainsi que par les lignes de bus 3 (Gare de Choisy-le-Roi <> Gare de Villeneuve-Saint-Georges) et 183 (Aéroport Orly Sud <> Porte de Choisy) et par les Noctilien N31 (Gare de Lyon <> Aéroport d'Orly-Terminal 4) et N133 (Gare de Lyon <> Juvisy RER).</p> <p>Ils seront desservis à terme par le tramway T9 prolongé de la place Gaston Viens jusqu'à l'aéroport d'Orly.</p>
<p>La desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>Règles générales relatives aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Règles spécifiques aux accès et voiries Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Eau potable Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Assainissement des eaux usées Les règles sont identiques à la zone UA.</p> <p>Eaux pluviales Les règles sont identiques à la zone UA.</p>
<p>Les règles qui ne sont pas mentionnées sont celles de la zone UA.</p>	