

Créteil, le 4 mars 2025

Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
Monsieur Laurent CATHALA
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil cedex

Affaire suivie par :
Morgane DOUSSE
01 41 94 28 94 | 06 30 42 56 09
mdousse@avenir-developpement.fr

Nos réf. : 2025-025/MD/DA

OBJET : Observations sur le PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Monsieur le Président,

Par courrier du 5 décembre reçu le 9 décembre 2024, Avenir Développement est consultée en tant que personne publique associée sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le conseil de territoire du 4 décembre 2024.

Avenir Développement est en effet concessionnaire au titre de plusieurs traités de concession d'aménagement sur cinq opérations d'aménagement à l'initiative de GPSEA.

Le PLUi devrait permettre la réalisation des engagements contractuels et opérationnels pris par GPSEA au travers de ces traités. Mais il apparaît, après analyse par nos soins, consolidée par deux cabinets d'expertise et par les maîtres d'œuvres, urbanistes désignés sur les opérations pour lesquelles nous sommes votre concessionnaire, que des ajustements nombreux et importants sont indispensables pour nous permettre d'assurer les réalisations des dites opérations dans le cadre administratif et économique propre aux programmes arrêtés dans les T.C.A.

Vous trouverez ci-joint une synthèse de ces adaptations nécessaires, ainsi que les notes des deux cabinets de conseils juridiques et équipes d'architecte-urbanistes.

Compte tenu du délai de consultation induit par votre correspondance du 5 décembre 2024 et nos obligations contractuelles, nous souhaitons partager avec vous dans les plus brefs délais notre préoccupation, et connaître les voies et moyens pour y remédier.

Nos équipes tiennent à votre disposition pour partager dans le détail ces observations, en temps que de besoin.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Denis ALALOUF
Directeur Général Délégué

Synthèse Observations PLUi arrêté le 4.12.2024

Le projet de PLUi arrêté et soumis à notre avis en qualité de Personne Publique Associée a été regardé conjointement par nos équipes, nos architectes - urbanistes et nos conseils sur l'ensemble des opérations dont la SPLA est concessionnaire et sur les zones en développement dont la réalisation des études préalables nous a été confiée.

Il ressort en synthèse plusieurs points qui peuvent compromettre les projets en cours (dont certains au stade du permis de construire en cours d'élaboration ou tout le moins rendre beaucoup plus onéreux leur réalisation pouvant entraîner de fait une diminution de la programmation et de la charge foncière espérée).

Certains de ces points sont communs à toutes les zones, d'autres plus spécifiques à certains projets.

I. Observations communes

Concernant le rapport de présentation, il s'agit d'observations de cohérence entre le document et les ZAC créées ou en cours, il s'agit de mettre en cohérence la programmation avec les évolutions du projets (ZAC portes de Noiseau et Ormesson Centre-ville/MAS).

Cela implique également de rectifier **les OAP sectorielles correspondantes**.

Concernant les pièces communes écrites et graphiques (documents 5.1.)

A la page 10 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), afin de réduire les contraintes de constructibilité en cas de permis d'aménager, il est demandé la suppression de la règle suivante :

« En dérogation à l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices relatifs aux implantations et à la volumétrie des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots ».

Places de stationnement : il est précisé au §3 stationnements que les dimensions minimales des places doivent être de 2.50 m x 5.00 m. Au regard des normes NFP91-100 et NFP91-120, il serait intéressant qu'un pourcentage de places puisse avoir des dimensions légèrement inférieures et a minima une largeur de 2.30 m en l'absence d'obstacle.

Les prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (doc 5.1 p 21 et s) remettent également en cause les possibilités de construire.

Les règles d'implantation à l'alignement sont à ajuster:

« Des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie et sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieur à 8 mètres,

- Ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement,
- Être situées à 4,5 mètres au moins du sol,
- Ne pas constituer de surface de plancher. »

Si le retrait de cette disposition n'est pas possible, il est proposé soit d'autoriser les saillies en débord à 1,50 mètres et à 2,5 mètres de hauteur afin de rendre possible les balcons et marquises (par exemple éléments prévus dans les programmes en cours d'instruction sur Alfortville 3 Tours (notamment projet PC Logial-Coop en cours d'instruction).

En outre, il est proposé de ne pas considérer **les balcons** comme éléments de façades et d'ajuster en conséquence la **rédaction du lexique (p22 "façades")** qui les y intègre tout en considérant qu'il s'agit également de « saillies » (p31).

De la même façon, suivants les termes du **lexique (p24 "Hauteur ")**, les modalités de calcul de la hauteur des constructions posent des difficultés en cas de terrain en pente et/ou toiture terrasse. Là encore, les programmes verraient leur constructibilité diminuer d'au moins un étage avec la règle actuelle, ce qui est le cas sur l'opération 3 Tours d'Alfortville où les futurs bâtiments ne sont en effet plus possibles avec la rédaction actuelle du PLUi.

Il conviendrait d'ajuster le lexique sur les modalités de calcul et retenir la mesure « *au point du milieu de façade et au point le plus haut (en ce compris l'acrotère)* », ou d'ajuster la hauteur sur certains secteurs.

Les dispositions relatives à la **performance énergétique et environnementale** (il y a d'ailleurs une coquille à « **environnementales** », notamment sur la qualité bioclimatique, la norme sur les logements traversants dès le T3 est limitative pour l'opération Noiseau et Chennevières Bois l'Abbé (notamment AFL).

Il est donc proposé d'adoucir l'exigence des logements traversant quelle que soit leur taille et d'exiger des doubles orientations à minima qu'à partir du T3 (cf. observations spécifiques sur Chennevières Bois l'abbé) (cf. Modification ci-après proposée pour l'opération ANRU Bois abbé).

A minima, il peut être **ajouté une définition à la notion de « traversant »** vise les logements « non mono-orientés ».

De même la règle relative à la densité et diversité de **plantations/végétalisation dans les espaces non bâtis** (doc 5.1 p 22) qui prévoit :

« Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique »

Cette règle obère l'ensemble des projets dont celui de la ZAC des Portes de Noiseau sur le site France Télécom notamment, qui comptabilise en tout 658 arbres dont une proportion importante d'arbres de grand développement mais également le secteur de Chennevières Bois l'Abbé pour le secteur de la Colline sur lequel la règle ne permettrait pas l'implantation du lot 1 et contraindrait fortement celle du lot 2.

Il peut être envisagé de rédiger des exceptions à la règle pour les équipements d'intérêt collectifs ou publics, ou à minima d'élargir les possibilités d'abatage lorsqu'il ne peut être fait autrement et offrir la possibilité de compenser la replantation d'arbre comme cela est possible en matière de réglementation sur le défrichement de massif boisé.

Enfin, les **indices** (doc 5.4) d'une manière générale sur les secteurs **de logements collectifs**, soulèvent suivants les secteurs des interrogations au cas par cas notamment au regard des dispositions relatives aux 6 règles pensées de manière uniforme sans tenir compte des projets en cours.

II. Observations spécifiques

Les analyses détaillées de ces secteurs par nos conseils sont jointes en annexe. Nos équipes de maîtrise d'œuvre proposent ci-après quelques pistes de rédaction qui permettrait les projets.

A. ALFORTVILLE – 3 TOURS – PC Logial-Coop

L'équipe d'architectes du lot Logial-COOP (LOUBET MAURY Architectes) nous a partagé ses observations d'analyse du PLUi par rapport au dossier de PC en cours.

"Implantation par rapport aux limites séparatives / Indice A1 : Règle différente qui ne permet pas le retrait sur des parcelles de faibles largeurs comme celle du lot B et oblige à limiter la hauteur."

Limite séparative = limite de cour commune : Se référer aux règles "Implantation entre des constructions sur une même unité foncière". L'application de cette règle porte la distance entre les bâtiments et la limite de servitude Ouest à :

- Bâtiment B1 : 11,04 m au lieu des 10,72m actuels
- Bâtiment B2 : 9,26 m au lieu des 8,99 m actuels

Ceci aurait pour conséquence le décalage de la façade Ouest du bâtiment B1, ce qui induit une perte de la SDP. Le bâtiment B2 étant éloigné de 9,30 m de la limite de servitude, la façade Ouest pourrait rester à sa place actuelle.

Dans notre cas, si la parcelle n'avait pas de servitude de cour commune par rapport à la parcelle voisine, cette règle aurait plusieurs conséquences mettant en péril le projet :

- Bâtiment B1 : réduction de l'emprise du bâtiment, rotation de 45° vers l'Ouest pour implantation en limite séparative et suppression des fenêtres et terrasses en limite séparative
- Bâtiment B2 : implantation en limite séparative Ouest et en supprimant les fenêtres et terrasses présentes en façade Ouest

Avec application de cette règle, le nombre de logements serait donc inférieur à celui obtenu aujourd'hui et la qualité des logements serait également inférieure (pas de fenêtre en façade Ouest contrairement au projet actuel).

Sur la règle des hauteurs (indice A1) : La mesure de la hauteur est plus contraignante dans le PLUi car elle se fait en tout point de la construction du point le plus bas au point le plus haut et non au droit du milieu de la façade. De plus, le point haut correspond au sommet de l'acrotère et plus en pied d'acrotère.

Dans notre cas, la mesure du point le plus bas au point le plus haut au sommet de l'acrotère oblige une distance de 11,16 m minimum au lieu de 11,07 m comme prévu actuellement dans le projet, il faudrait donc soit :

- Réduire la hauteur de l'acrotère du bâtiment B1
- Déplacer la façade Nord du Bâtiment B2 et réduire la surface de local Vélos

La mesure de la hauteur est plus contraignante dans le PLUi car elle se fait en tout point de la construction du point le plus bas au point le plus haut par rapport au sol existant avant travaux, et non par rapport au niveau de référence que constitue les trottoirs pour les constructions implantées à l'alignement. De plus, le point haut correspond au sommet de l'acrotère et plus au pied d'acrotère.

Dans notre cas, le terrain est en pente. La mesure en tout point de la construction par rapport au terrain existant avant travaux aurait pour conséquences :

- Bâtiment B1 : réduction de la hauteur sur la partie en R+8 de 1,32 m, soit un niveau complet (suppression de 5 logements) car le niveau de référence n'est plus la cote trottoir de la sente

- de Villiers mais le terrain existant avant travaux qui présente d'importantes différences altimétriques sur cette partie du terrain ;
- Bâtiment B2 : sans conséquence, le point le plus bas étant le niveau de trottoir pris pour référence dans le calcul des hauteurs pour ce bâtiment.

Sur le calcul des espaces verts de pleine terre, dans le PLUi, le calcul se fait par rapport à la surface de l'unité foncière et plus par rapport à la surface d'espace libre. De plus, il n'existe pas d'espaces perméables et éco-aménagés dans cette zone en Indice A du règlement du PLUi.

Dans notre cas, les surfaces du projet sont les suivantes :

- Surface unité foncière : 1848 m²
- Surface espaces verts en pleine terre : 394 m², soit 21% de l'unité foncière.

Afin de respecter les 30%, par rapport à l'unité foncière, d'espaces verts en pleine terre, il faudrait réduire le parc de stationnement souterrain de 160 m², ce qui supprime 8 places de stationnement.

Sur les saillies et débords : Les auvents sont actuellement calés à une hauteur comprise entre 2,53 m et 3,77 m par rapport au sol, sur un débord compris entre 80 cm et 97 cm par rapport à l'alignement. L'application de cette disposition du PLUi changerait le dessin de la façade et nécessiterait la suppression de l'allège vitrée de plusieurs fenêtres. Les allèges vitrées du niveau R+1 sont comprises entre 3,90 m et 4,75 m par rapport au sol. Un auvent placé à 4,50 m par rapport au sol induit donc la suppression de l'allège vitrée des fenêtres situées au-dessus de cet ouvrage, ce qui pourrait remettre en cause la conformité des surfaces vitrées demandées dans la réglementation thermique.

Sur la notion de logements traversants : 99% des logements du projet bénéficient actuellement d'une double orientation. Aucun logement du projet n'est traversant, les deux bâtiments ont une épaisseur inférieure à 15m.

L'application de cette disposition du PLUi nécessiterait de revoir complètement l'aménagement des plans de niveau. Au vu de la granulométrie actuelle, la prise en compte de logements traversants obligerait à avoir deux cages d'escalier/ascenseur par bâtiment pour pouvoir adosser deux logements traversants (adossement de logements traversants en partie centrale des bâtiments + logements traversants en bout de bâtiment possible).

Ceci induit une perte du nombre de logement et de la SDP globale.

Enfin sur le stationnement, les places de stationnement prévues dans le projet ont une largeur comprise entre 2,30 et 2,60 m en fonction de leur position par rapport à la structure du parc de stationnement. Les voies de circulation et d'accès aux places ont une largeur comprise entre 5,05 et 5,40 m.

Ces dimensions sont conformes à la norme NF P 91-120 relative aux dimensions des constructions dans les parcs de stationnement à usage privatif. L'application de cette disposition du PLUi nécessiterait la modification du parc de stationnement pour avoir une largeur de 5,50 m sur toutes les voies et toutes les places à 2,50 m minimum. Ceci aurait pour conséquence soit :

- la réduction du nombre de places de stationnement pour conserver les surfaces du parc de stationnement prévues actuellement dans le projet,
- l'agrandissement du parc de stationnement au détriment des surfaces d'espaces verts en pleine terre (ce qui n'est pas compatible avec la règle des espaces verts en zone UR-Indice A). »

B. ZAC Portes de Noiseau

Document 5.3 - Destination et sous destination

La zone AUo1 devrait permettre d'accueillir de l'**hébergement** pour permettre l'accueil de la résidence sénior prévue au sein de la zone et dans l'OAP, cette destination relève en effet de la catégorie hébergement.

De même, l'**OAP** pourrait être ajustée et ne viser que des commerces de proximité car l'implantation d'une locomotive commerciale sur la zone logement reste incertaine en termes de faisabilité et d'attractivité économique.

Sur les **indices**, comme en **matière de stationnement**, reprendre pour ce secteur les éléments communiqués lors de la mise en comptabilité du PLU travaillé avec GPSEA avant le dépôt de la DUP, ce document reprend les règles de prospects, d'alignement, de hauteur et de densité permettant la réalisation du programme qui

figure au dossier de réalisation de la ZAC qui vient d'être approuvé, tant pour la zone logement (AUnol) que pour la zone activité (UI).

Il est notamment relevé une réduction importante de la constructibilité de la zone logement avec la réduction de l'emprise au sol des constructions logements à 50% au lieu de 70% prévues initialement dans la mise en compatibilité du PLU servant de base aux programmes travaillés avec nos prospects (cf. les fiches de lots).

Document 5.1 - Dispositions communes écrites et graphique

Points d'attention :

- « Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :
 - o Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.
 - o Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants » (p.21).
- « Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ». (p.22) → Règle qui obère l'ensemble des projets sur le site France Télécom qui comptabilise en tout 658 arbres sur le site dont une proportion importante d'arbres de grands développements ;

Zone AU : Secteur logements

Document 4.2 - OAP Sectorielles :

- Dans le programme, enlever « Locomotive commerciale et des commerces de proximité sur 2 000 m² environ de SDP » ;
- Centre de bus IDFM 7 000 m² maximum et environ 36 000 m² ;
- Cartographie de l'OAP : La ferme agroécologique est mal identifiée, mettre dans la rubrique « Préserver/Développer les terres agricoles (ferme urbaine) ».

Document 5.3 – Les destinations et les sous-destinations

- Autoriser la sous destination « hébergement » dans la zone AUnol pour permettre la construction de la résidence pour seniors ;

Document 5.4 - Fiches des indices (zonage K et K1) :

- Indice E : « L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie foncière » (p.263) → l'emprise au sol de la mise en compatibilité du PLU est de 70 % ;
- Indice G : « 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre » (p.266) → Fiche de lot exigence à 25 % ;
- Indice G : « Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'égout du toit et 12,50 mètres au faîtage » → N'existe pas dans le précédent PLU et pose des problèmes sur les lots A1, A2, A3, C1 et C2.
- Dans la mise en compatibilité du PLU, les hauteurs plafond pouvaient être portées à 15m au pied de l'acrotère pour les constructions d'habitations intégrant une autre destination à rez-de-chaussée et les opérations intégrant du logement social.
- « Pour toutes opérations de plus de 20 logements : 100% des places doivent être en souterrain sauf contrainte spécifique + des places visiteurs à hauteurs de 20% du nombre de logements construits »

→ Cette règle est impossible à mettre en œuvre dans les lots qui sont déjà très contraint, les places extérieures sont prévues à cet effet sur l'espace publique.

- « 30% de logements locatifs sociaux dans ce secteur de mixité sociale pour toute opération de plus de 9 logements » → Cette règle ne peut être mise en place à l'échelle de chaque lot. Mais 30% de logements sociaux est respecté à l'échelle du quartier.

Zone UI : Secteur France Télécom

Document 5.6.3- Aspect extérieur des constructions :

Points d'attentions :

- « Le traitement des façades devra comprendre un « aspect bois » sur au moins 50% de la surface des façades » (p.106) ;
- « L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont recommandés » (p.106).

C. ANRU Bois l'Abbé - Chennevières-sur-Marne

La programmation est définie dans le TCA est remise en cause par les prescriptions tant générales (cf point 1 ci-dessus) que particulières en matière de hauteur, d'emprise au sol, de stationnement dont la modification de rédaction est ci-après proposée :

Modification 1 :

Il est demandé la création de deux sous-secteurs en zone UR sur la commune de Chennevières-sur-Marne dans le document 6.1 (plans de zonage) afin de référencer le secteur Armand Fey (correspondant au complexe sportif Armand Fey) comme la zone UR-D1 et le secteur de la Colline (correspondant à l'ilot compris entre la route du Plessis et la rue Rabelais) comme la zone UR-D2.

Modification 2 :

A la page 106 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour l'implantation par rapport à l'alignement, il est demandé l'écriture de la règle suivante pour la zone UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) : "En zone UR-D1, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. La construction de surplombs du retrait de 4 mètres à l'alignement est autorisée en étage."

Modification 3 :

A la page 106 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour l'implantation par rapport à l'alignement, il est demandé l'écriture de la règle suivante pour la zone UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline) : "En zone UR-D2, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement et/ou en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. En cas de construction en retrait de l'alignement, la construction de surplombs du retrait de 4 mètres à l'alignement est autorisée en étage."

Modification 4 :

A la page 113 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, il est demandé l'écriture de la règle suivante pour la zone UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) : "Dans une bande de constructibilité de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en limites séparatives ou/et en retrait des limites séparatives."

Modification 5 :

A la page 127 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour l'emprise au sol maximale des constructions, il est demandé l'écriture de la règle suivante pour les zones UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) et UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline) : "Dans les zones UR-D1 et UR-D2, l'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière."

Modification 6 :

A la page 131 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour l'espace vert de pleine terre et espace perméabilisé et éco-aménagé minimum, il est demandé l'écriture de la règle suivante pour les zones UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) et UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline) : "Dans les zones UR-D1 et UR-D2, 25% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre."

Modification 7 :

A la page 136 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour la hauteur maximale des constructions, il est demandé l'écriture de la règle suivante pour les zones UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) et UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline) : "Dans les zones UR-D1 et UR-D2, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 24 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère."

Modification 8 :

A la page 21 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), pour la performance énergétique et environnementale, il est demandé le remplacement de la règle suivante :

"Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :

- Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.
- Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants.
- L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade."

par la règle suivante :

"Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent bénéficier d'une double orientation."

Modification 9 :

A la page 21 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), pour le traitement des espaces non bâtis, il est demandé la suppression de la règle suivante : "Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique. En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."

Modification 10 :

A la page 19 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), pour les terrains d'angle, il est demandé l'écriture de la règle suivante : "La réalisation d'un pan coupé est obligatoire uniquement en cas d'intersection de deux voies circulées par des véhicules motorisés."

Modification 11 :

A la page 22 du lexique (document 5.2.), pour la définition de la façade, il est demandé le remplacement de la définition suivante :

"Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature."

par la définition suivante :

"Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à ses parois extérieures hors éléments tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les modénatures."

Modification 12 :

A la page 26 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), pour les dispositions relatives au stationnement, il est demandé l'écriture de la règle suivante : "Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement, en zone UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline), il est exigé 1 place par logement."

D. Limeil-Brévannes – ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest

Le lot 2E dont le projet est conforme à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUi s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUi.

En effet, le projet n'est pas conforme avec la règle spécifique sur l'alignement le long de la rue Paul Valéry (Lb4) qui prévoit un retrait de 6 mètres par rapport à la limite foncière.

Il existe également un doute pour les limites séparatives latérales.

Le projet comprend une part de bureaux et activités. Or, les espaces de pleine terre actuels (25%) ne permettent pas de se conformer à la règle des 40%.

Le projet ne prévoit que 60 places de stationnement contre 72 nécessaires pour se conformer au PLUi.

Enfin le projet ne remplit les obligations ni de hauteur de substrat des toitures végétalisées, ni d'inclinaison des toits (14%), ni le traitement des clôtures.

Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.

Il est à noter que le plan de l'OAP sectoriel Ballastière vise le secteur Ballastière Est alors que le texte correspond au projet de la ZAC de la ZAC de la Ballastière Nord.

E. Boissy-Saint Léger – Limeil-Brévannes (zone PRIR haie Griselle/ la Hétraie)

La programmation à minima admise à ce jour est un programme de logements collectifs au nord de l'emprise (secteur Entrée nord). Or ce secteur est classé au zonage en UH avec une constructibilité et les règles s'appliquant aux logements individuels et non aux collectifs.

Il est donc proposé de supprimer cette zone et de classer ces espaces en UR comme les autres secteurs de construction envisagés.

F. ZAC CENTRE VILLE Ormesson

Nous avons au regard des études en cours sur cette zone des points d'alerte à partager.

L'OAP prévoit une limitation des hauteurs à 12 m le long de l'allée Wladimir d'Ormesson. Ce point apparaît en contradiction avec le zonage retenu de la zone UC au sud avec un indice L1 qui prévoit une hauteur à 15m.

Les règles de stationnement prévues au document général (5.1) qui limitent sur Ormesson les stationnements à 1,8 place par logement en zone UC (hors social) sur Ormesson implique donc de retenir l'hypothèse haute de la programmation envisagée sur la ZAC.