

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 mars 2025

OBJET MIS
EN DELIBERATION

N° 2025-036

NOMBRE DE MEMBRES
COMPOSANT LE CONSEIL
MUNICIPAL 35

Présents..... 27
Représentés 7
Absents..... 1

Le 27 mars 2025 à 19h30 les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-François DELAGE, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 14 mars 2025.

Membres présents :

Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Christine MUSEUX, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Brigitte BRICOUT, Vry Narcisse TAPA, Toufik KHIAR, Jean-Philippe EDET, Elsa BADO, Jean-François BANBUCK, Maeva HARTMANN, Jean-Pierre RUGGIERI, Nadia CHIBOUB, Laurence COUTO, Lionel ZINCIROGLU, Bernard CHAPPELLIER, Annie PARIS, Mounia BENSETTITI, Josette TUFFERY.

Membres représentés :

Anissa AZZOUG par Corinne BOCABEILLE
Geneviève ETIENNE par Ibrahima TRAORE
Kamel BOUFRAINE par Toufik KHIAR
Julie DEFRANCE par Elsa BADO
Jean-Marc NICOLLE par Jean-François BANBUCK
Oidi BELAINOUSSI par Maeva HARTMANN
Latifa EL KRETE par Lionel ZINCIROGLU

Membre absent :

Jérôme GIBLIN

Secrétaire de séance : Jacques HASSIN

OBJET MIS EN DELIBERATION :

URBANISME – AVIS DE LA VILLE SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Frédéric Raymond, premier adjoint au Maire, expose au Conseil :

En 2021, le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre prescrivait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) à l'échelle de ses 24 communes membres, dont la ville du Kremlin-Bicêtre. La compétence a été transférée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) dès sa création par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe). Au terme de la procédure prévue en 2025, le PLUI se substituera au Plan Local d'Urbanisme de la commune. La délivrance des autorisations d'urbanisme restera une compétence propre du Maire. La décision d'élaborer le PLUI a été motivée :

- par la volonté de répondre aux besoins des communes, certaines disposant de PLU anciens ou dont le projet urbain (PADD) ne correspondait plus au contexte local ;
- par le besoin de traduire le projet de territoire du Grand-Orly Seine Bièvre, élaboré sous la précédente mandature et confirmé par les nouveaux élus territoriaux. Ce projet de territoire, à dimension plus large qu'un PLU et visant à structurer les politiques publiques portées par les communes membres de l'EPT, se structure autour de 4 exigences : combattre les dérèglements climatiques et les nuisances (transition énergétique, sobriété, réparation des nuisances, nature en ville), garantir la ville et la qualité de vie pour tous (logements abordables, emplois et insertion, cohésion territoriale, accès aux services publics), anticiper les évolutions de vi(II)e (mobilité, transformation des quartiers de gare, équipements et espaces publics, ville intelligente et inclusive), s'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable (territoire productif et innovant, franchissements et coupures urbaines, tourisme urbain) ;
- par la volonté de traduire les politiques publiques sectorielles portées par l'EPT au travers du futur Plan Climat Energie Territoriale (PCAET), le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), les futurs schémas directeurs territoriaux d'assainissement ou de logistique, etc. ;
- l'impératif de permettre la réalisation des opérations d'urbanisme et d'aménagement portées par les communes et les partenaires, quel que soit le mode de réalisation (Zone d'Aménagement Concerté, urbanisme négocié, etc.). Plus de 70 projets urbains et 11 Nouveaux Projets de Rénovation Urbaine, de plus en plus intercommunaux (Campus Grand Parc, SENIA, etc.), sont à l'œuvre sur le territoire du Grand-Orly Seine Bièvre.

Conformément au principe de coopérative de villes, le Grand-Orly Seine Bièvre a co-construit ce document avec les communes qui ont été associées à chaque étape avec des temps de travail collectifs ou bilatéraux. La conduite du projet a compris également la concertation institutionnelle avec les grands partenaires du territoire (Etat, Région, Départements, chambres consulaires, aménageurs, grands opérateurs comme l'AP-HP, le MIN de Rungis, ADP, Haropa Port, etc.). Elle a intégré enfin une importante concertation avec la population à deux échelles : à l'échelle du territoire sur de grandes thématiques transversales (nature, eau, habitat, mobilités, santé, commerces, Seine, etc.) et à l'échelle des communes en fonction de leurs souhaits, leurs besoins et leurs pratiques.

Les communes membres de l'EPT sont désormais appelées à émettre un avis sur le projet du Plan local d'urbanisme intercommunal arrêté lors du Conseil territorial du 17 décembre 2024.

La Ville du Kremlin-Bicêtre formule ainsi plusieurs prescriptions détaillées dans la contribution technique de la ville jointe à la présente délibération :

- La création d'une OAP sectorielle relative au commerce en complément de l'OAP thématique commerce existante trop générale pour intégrer les objectifs détaillés de l'OAP sectorielle ;
- La prise en compte et la correction des erreurs matériels et oublis de création constatés dans les OAP Sectorielles et stratégiques, ainsi que dans les dispositions communes écrites et graphiques ;
- La mise en cohérence de l'OAP Nature et du document graphique du zonage PLUi, notamment sur la localisation des espaces verts à protéger en cœur d'îlot ;
- La modification du zonage du PLU sur une partie de l'emprise de l'APHP ;
- La correction de la non-prise en compte de l'emplacement réservé sis 6-8, rue de la convention.
- La protection des cœur-d'îlot au-delà d'une bande de constructibilité de 20m pour les zones urbaines denses et 15m pour les zones pavillonnaires, exceptées zones d'équipements.

Il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable au projet de PLUi, accompagné des prescriptions listées ci-dessus.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Frédéric Raymond, Premier adjoint au Maire,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1, L2131-2 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-15 et R153-5 ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

Vu le plan local d'urbanisme de la ville du Kremlin-Bicêtre ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2022 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi ;

Considérant les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'ils figurent

dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;
Considérant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024 ;
Considérant le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial ;
Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme qui dispose d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre ces avis éventuellement assorti d'une contribution technique ;
Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles ;
Considérant que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;
Considérant les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune : réunion publique et exposition publique ;
Considérant le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil territorial le 17 décembre 2024 ;
Considérant la contribution technique de la Ville du Kremlin-Bicêtre telle qu'elle est jointe à la présente délibération ;
Considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation est favorable ;
Considérant que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement ;
Vu l'avis de la commission municipale concernée émis à l'unanimité,
Après en avoir délibéré par 21 voix pour (Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOUG, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY Jean-Philippe EDET, Christine MUSEUX, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Annie PARIS, Brigitte BRICOUT, Vry Narcisse TAPA, Elsa BADOUC, Julie DEFRANCE, Josette TUFFERY), 7 contre (Jean-Pierre RUGGIERI, Laurence COUTO, Nadia CHIBOUB, Latifa EL KRETE, Lionel ZINCIROGLU, Toufik KHIAR, Kamel BOUFRAINE), et 6 ne prenant pas part au vote (Jean-François BANBUCK, Jean-Marc NICOLLE, Oidi BELAINOUSSI, Maeva HARTMANN, Mounia BENSETTITI, Bernard CHAPPELLIER),

DÉCIDE

Article 1

Emet un avis favorable au projet arrêté de PLUi, accompagné des prescriptions jointes en annexe à la présente contribution.

Article 2

Approuve la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil municipal.

Article 3

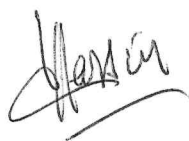
Demande la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil territorial.

Article 4

Mandate Monsieur le Maire pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial.

Article 5

Dit que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et affichée en mairie pendant un mois.



Secrétaire de séance
Jacques HASSIN

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,
et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Pour le Maire et par délégation, l'adjointe au Maire,
Christine MUSEUX



Délais et voies de recours :

le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : www.telerecours.fr

dans un délai de deux mois à compter de
Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250327-2025-036-DE
Date de télétransmission : 03/04/2025
Date de réception préfecture : 03/04/2025



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre

COMMUNE DU KREMLIN-BICÊTRE / PERSONNES PUBLIQUES

Méthodologie de remplissage des observations/demandes de modifications :

Chaque demande doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé)	Justification de la modification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro

Renseigner impérativement
Chapitre/article/zone concernés (par
exemple : Diagnostic foncier, zone UH,
définition de construction, etc.)

Proposition précise et explicite
de modification pour approbation
(avec en **gras rouge/rouge barré**
les évolutions souhaitées en cas
de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne
seront pas traitées.

Justification de la demande de
modification, **indispensable** pour
informer la commission d'enquête, et
procéder à la modification du dossier
pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera
pas traitée.

Uniquement pour les OAP et
les documents graphiques

Sous un seul document
dénommé comme l'intitulé de
la demande + n° de la demande ²

1.1 Diagnostic urbain	4
1.2 Diagnostic socio-économique	5
1.3 Diagnostic santé.....	6
1.4 État initial de l'environnement.....	7
1.5 Atlas communaux	8
1.6 Évaluation environnementale	9
1.7 Justifications des choix.....	10
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	11
3.1 OAP Thématiques	12
3.2 OAP Sectorielles	13
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	15
4.2 Lexique.....	16
4.3 Destinations / Sous-destinations.....	18
4.4 Fiches des indices	19
4.5 Règlement de la zone UP	20
4.6.1 Patrimoine bâti	21
4.6.2 Patrimoine naturel	22
4.6.3 Plans d'alignement.....	23
4.6.4 Emplacements réservés	24
5.1 Plans de zonage	25
5.2 Plans de mixité.....	26
5.3 Plans masses.....	27
5.4 Plans de stationnement	28
6.1 Servitudes d'utilité publique	29
6.2 Annexes sanitaires	30
6.3 Annexes informatives.....	31

1.1 Diagnostic urbain

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

1.2 Diagnostic socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

1.3 Diagnostic santé

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

1.4 État initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

1.5 Atlas communaux

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

1.6 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

1.7 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Numéro de la remarque	Orientations concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

3.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
1	OAP Commerce	Création d'une OAP commerce sectorielles en complément de l'OAP thématique.	Erreur matériel	OAP commerce (Annexe 1)
2	OAP EVSO	a. ILOT E – revenir à l'OAP du PLU de 2015 : - Recul de 3 mètres ou nu de façade alignée sur le domaine public. Recul de 1 mètre sur l'ilot E – Implantation des RDC en recul - Principes d'implantation : pour l'ilot E : comprise entre R+11+C et R+15+C - Cônes de vue à remettre (uniquement ilot E) - Garder l'implantation du bâti comme nouvelle OAP (pas de branche centrale) b. Nomination OAP : Requalification de l'Entrée de Ville Sud-Ouest c. 30 % de logement sociaux à l'échelle de l'opération d. Les espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse et les murs végétalisés sont compris dans le calcul des obligations de réalisation d'espaces verts	Erreur matérielle	
3	OAP Lech Walesa -René Cassin	a. Changer la localisation de l'équipement collectif b. Nomination OAP Lech Walesa : Restructurer et mettre en valeur le cœur d'ilot Lech Walesa en intégrant les principes d'un éco-quartier c. Supprimer la partie à l'est de la rue Walesa du périmètre de l'OAP	Erreur matérielle	Cartographie (Annexe 2)
4	OAP Ruban vert	a. Ajouter le parc Lazare Ponticelli	Erreur matérielle	Cartographie (Annexe 3)

5	OAP Rossel Leclerc	a. Nomination OAP Rossel Leclerc : Requalification de l'îlot Rossel Leclerc b. Revenir à l'OAP du PLU (avec extension de l'école) c. Création d'une sente piétonne traversant l'îlot entre l'école étendue et la zone de logement) d. Hauteur maximal autorisée : 18 mètres	Erreur matérielle	
6	OAP Hospitalité	a. Immeuble signal atteignant au maximum la cote 104 NGF 132 NGF b. Hauteur maximal 104 NGF autres partie de l'immeuble	Erreur matérielle	
7	OAP Michelet Fontainebleau	Résorption de l'habitat insalubre ou dégradé	Erreur matérielle	Cartographie (Annexe 4)
8	OAP 14 juillet	Résorption de l'habitat insalubre ou dégradé	Erreur matérielle	Cartographie (Annexe 5)

3.2bis OAP Stratégique

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
9	OAP Portes de Paris	Ajouter des flèches de franchissement du périphérique au niveau de la porte d'Italie	Erreur matériel	

4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
10	Zone URK1K2K2K2	a. Sur l'îlot E – revenir au règlement du PLU de 2015 b. ART 2 : 30 % de logements sociaux à l'échelle de l'opération c. ART 13 : Les espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse et les murs végétalisés pour répondre aux obligations de réalisation d'espaces verts d. Présentation zone Les cellules commerciales ne pourront pas dépassées 1000 m²		

		e. ART 12 : 1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.		
11	Zone URKKK (OAP hospitalité)	a. ART 10 La hauteur maximale des constructions ne doit excéder la cote 104 NGF b. Des dépassements ponctuels sont admis dans le respect de l'OAP 3 (immeuble signal): ces bâtiments ne pourront pas dépasser la cote 103NGF 132 NGF ni excéder 35% de la surface du terrain c. Pas d'obligation de stationnement		
12	Création d'un zonage UR dans le périmètre de l'APHP	UR indice 5 (pour les hauteurs): 21 m à l'égout et 24 m au faîtage		Cartographie (Annexe 6)
13	Toutes zones : Protection des cœur-d'îlots	La protection des cœur-d'îlot au-delà d'une bande de constructibilité de 20m pour toutes les zones (exceptée zone équipements) et 15m pour les zones pavillonnaires (5% de l'emprise constructible au-delà)		

4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

4.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

4.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

4.6.1 Patrimoine bâti

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

4.6.2 Patrimoine naturel

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

4.6.3 Plans d'alignement

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification

4.6.4 Emplacements réservés

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
14	Toute la carte	a. Mettre l'OAP nature en cohérence avec le plan de zonage (ajouter les jardins de cœur d'îlot à préserver dans l'OAP) b. Constructibilité limitée à 5% au-delà de la bande de 20 mètres (15 mètres dans zone pavillonnaire) (exceptée zone équipements)	Erreur matériel	

5.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe

5.3 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

5.4 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

6.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

6.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe

6.3 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) OAP n°6 : Commerce

ANNEXE 1

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur le projet arrêté du PLUi

1/4

L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre au commerce a pour vocation d'exposer la stratégie commerciale de la Ville. Elle précise les orientations générales en matière de développement commercial et les orientations d'aménagement des polarités qui constituent l'armature commerciale de la Ville.

Le développement des commerces est encadré par le règlement écrit et graphique du PLU et par l'OAP Commerce qui constitue l'outil de régulation des projets. Ces derniers devant être compatibles avec l'OAP, qu'il s'agisse de locaux commerciaux insérés dans une opération d'aménagement, en construction neuve ou en réhabilitation, ou de locaux commerciaux dans le tissu urbain constitué, en construction ou en réhabilitation.

L'OAP s'appuie sur un diagnostic issu d'une étude réalisée par la SEMAEST en 2021 qui a mis en lumière la nécessité de diversifier l'offre commerciale et d'étendre le parcours marchand. Parmi les préconisations formulées par la SEMAEST, sécuriser les préemptions commerciales réalisées par la commune d'une part, et se doter d'outils réglementaires pour asseoir la stratégie de politique commerciale d'autre part étaient deux orientations fortes.

Les outils détaillés dans le PLU et dans cette OAP sont : les linéaires commerciaux protégés du PLU, le droit de préemption urbain et le droit de préemption commerciale.

L'objectif principal est d'encourager l'attractivité commerciale en :

- Favorisant la diversification du commerce ;
- Améliorant la qualité de l'offre ;
- Luttant contre la vacance commerciale ;
- Améliorant la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des polarités commerciales ;
- Assurant un développement par densification et polarisation de l'offre dans les polarités commerciales existantes ;
- Anticipant l'apparition de nouveaux types d'activités liés au développement numérique (dark shop, dark kitchen).

Des orientations par secteur sont ainsi déclinées pour chacun des cinq périmètres existants : l'avenue de Fontainebleau, rue du Général Leclerc/ rue du 14 Juillet, Avenue Eugène Thomas, les pôles de proximité (Charles Gide, Chastenet de Géry) qui vont toutes dans le sens d'un renforcement du commerce et, le cas échéant, de la mutation d'activités au profit d'une montée en gamme.



KREMLIN-BICÊTRE
HORIZON 2030

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) OAP n°6 : Commerce

2/4

ANNEXE 1

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur le projet arrêté du PLUi

Avenue de Fontainebleau (1, 1bis et 2) :

L'ambition est de conforter et de valoriser cet axe commerçant qui accuse par endroit une certaine déqualification. La volonté est de renforcer le linéaire le long de la RD7 et de redynamiser les commerces notamment aux abords des espaces publics (Place Jean-Baptiste Clément, bas de l'avenue Eugène Thomas, dite Place de la Comète).

1 : Pôle de restauration à conforter par l'activation de locaux vacants. Interdiction d'installer des services.

1 bis : Mutation d'activités commerciales afin de renforcer le pôle alimentaire, en lien avec le marché forain installé sur l'avenue Eugène Thomas.

2 : Emplacement N°1 en matière de flux/vacance commerciale à résorber par l'activation de plusieurs locaux et mutation d'activités commerciales. Orienter le secteur vers un pôle de loisirs, bistrots.

Rue du Général Leclerc/rue du 14 juillet (3) :

Centre ancien en déprise commerciale et en retrait des flux. Activation de locaux vacants et mutation de certaines activités pour poursuivre une montée en gamme de ce pôle alimentaire et de restauration.

Rue Roger Salengro (4) :

Diversifications de l'offre (commerces, services) et montée en gamme pour ce pôle majoritairement constitué d'établissements de restauration rapide.

Avenue Eugène Thomas (5) :

Axe secondaire avec présence de restaurants, de commerces et de services. Encourager une mutation commerciale des cellules proches de l'hôpital, soutenir la constitution d'une offre de proximité adaptée aux usagers de l'hôpital.

Les pôles de proximité : Avenue Charles Gide et Boulevard Chastenet de Gény

Il s'agit de pôles d'hyper proximité isolés, à conforter. Les pôles de proximité ont vocation à accueillir prioritairement des commerces et services répondant aux besoins courants des riverains, en particulier dans le domaine de l'alimentaire et de la santé. On y trouvera par exemple : boulangeries-pâtisseries, boucheries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, supérettes, presse-tabac-café, librairies-papeteries, pharmacies, services de santé...

Les pôles de proximité n'ont pas vocation à accueillir les commerces de destination (point de vente qui est vu comme un lieu de visite ou de détente pour lequel les consommateurs sont prêts à effectuer une grande distance sans pour autant avoir toujours un objectif d'achat déterminé)



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) OAP n°6 : Commerce

3/4

ANNEXE 1

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur le projet arrêté du PLUi

- Pour les projets d'aménagement l'objectif est d'accompagner le développement urbain en proposant une offre commerciale adaptée et polarisée :
- Favoriser la création de rez-de-chaussée actifs au sein des nouvelles opérations assurant la mixité des fonctions ;
 - Encadrer la conception des locaux d'activités afin d'assurer l'implantation de différentes activités dans de bonnes conditions (prescriptions techniques) ;
 - Accompagner le développement urbain en proposant une offre commerciale adaptée et polarisée.

Six programmes sont identifiés :

- Entrée de ville nord ;
- Galerie Grand Sud ;
- Ilot Rossel ;
- Entrée de ville sud-ouest ;
- Quartier de la nouvelle gare ligne 14 ;
- Secteur Lech Walesa.

Pour lesquels une attention particulière sera portée à la surface des nouveaux locaux commerciaux (pas moins de 30 m²), à la tranquillité publique (éviter l'implantation de commerces générant des nuisances) et à la propreté (problématique des déchets).



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) OAP n°6 : Commerce

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur le projet arrêté du PLU

ANNEXE 1

4/4

- Légende :**
- Secteur d'activités existantes à revaloriser/développer
 - Secteur d'activités à requalifier/muter
 - Secteur de projet d'aménagement accompagné d'une offre commerciale adaptée et polarisée
 - Polarité commerciale à renforcer/développer





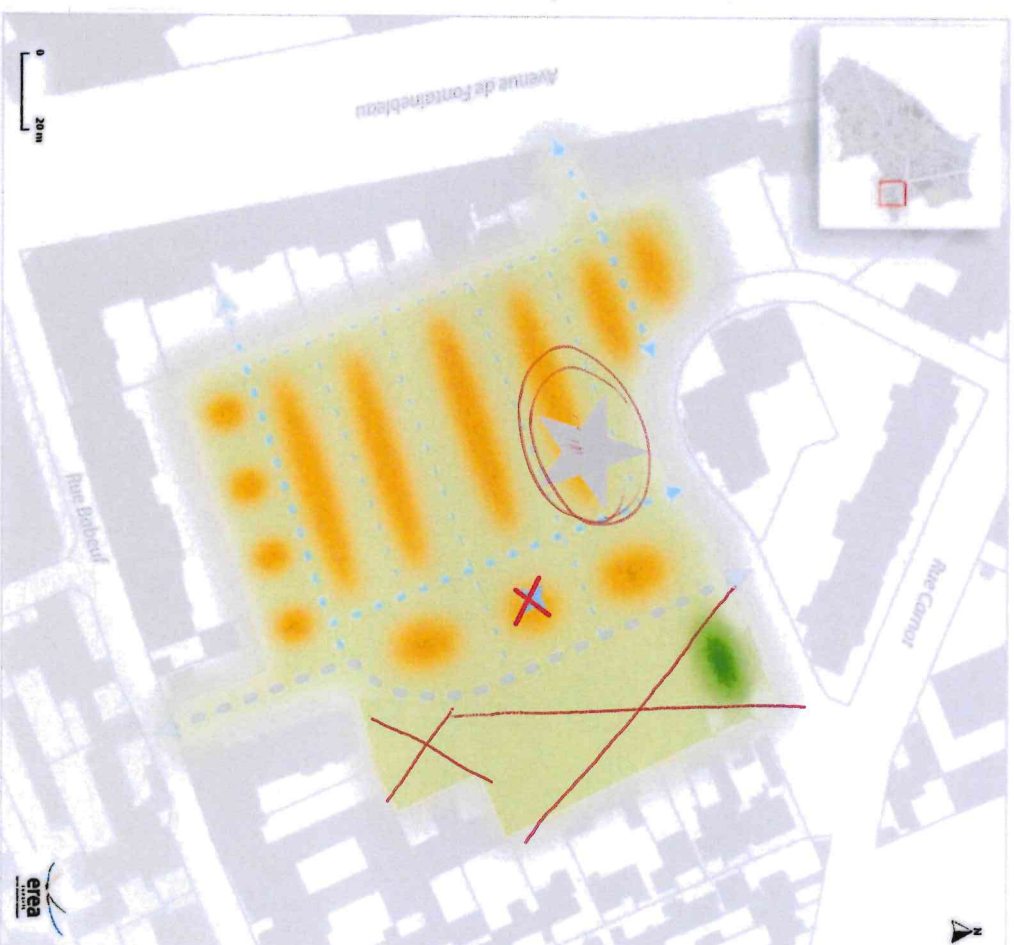
KREMLIN-BICÊTRE
HORIZON 2030

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
OAP n°2 : Restructurer et mettre en valeur le cœur d'Ilot Lech Walesa en intégrant les principes d'un éco-quartier

Annexe 2

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur le projet arrêté du PLU

- **Des formes urbaines bien intégrées à l'existant**
 - localisation préférentielle des constructions
 - emprise limitée du bâti
 - hauteurs maximales comprises entre R+1 et R+3
 - prospects resserrés entre les nouvelles constructions (entre 8 et 13 m)
 - recul vis-à-vis des immeubles existants
- **Une plus grande mixité des usages**
 - quartier à dominante résidentielle : construction d'habitat intermédiaire, entre maisons individuelles et petits collectifs
 - création de locaux d'activités et possible implantation d'un équipement public- **service public ou collectif d'intérêt général ou d'une central réseau de chaleur**
- **Un cadre paysager de qualité**
 - compacité des formes urbaines pour maintenir d'avantage d'espaces libres
 - extension du square existant
 - aménagement de venelles paysagères
 - création de jardins privés
 - traitement de la cinquième façade (perception depuis les immeubles environnants)
- **La priorité donnée aux circulations douces** (piétons, vélos...)
 - desserte et ouverture de l'îlot
 - par des venelles piétonnes
 - limiter la circulation automobile dans le quartier
 - gestion centralisée du stationnement enterré



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
OAP n°5 : Le Ruban Vert, un axe paysager communal structurant



- Favoriser les liaisons intercommunales au travers du Ruban vert
 - Relier le Ruban Vert aux espaces verts des communes voisines : parc Kellermann à Paris et parc du Coteau à Arcueil
 - Assurer la continuité et le maillage des circulations douces

- Créer une continuité et une identité paysagère
 - Valoriser les espaces verts existants
 - Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein de la ville en aménageant les cheminements piétons et des circulations douces
 - Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques
 - Favoriser une gestion écologique des eaux pluviales : multiplier les espaces perméables et en pleine terre
 - Proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le Ruban Vert

- Créer des espaces diversifiés et complémentaires pour l'usage de tous sur l'ensemble du projet

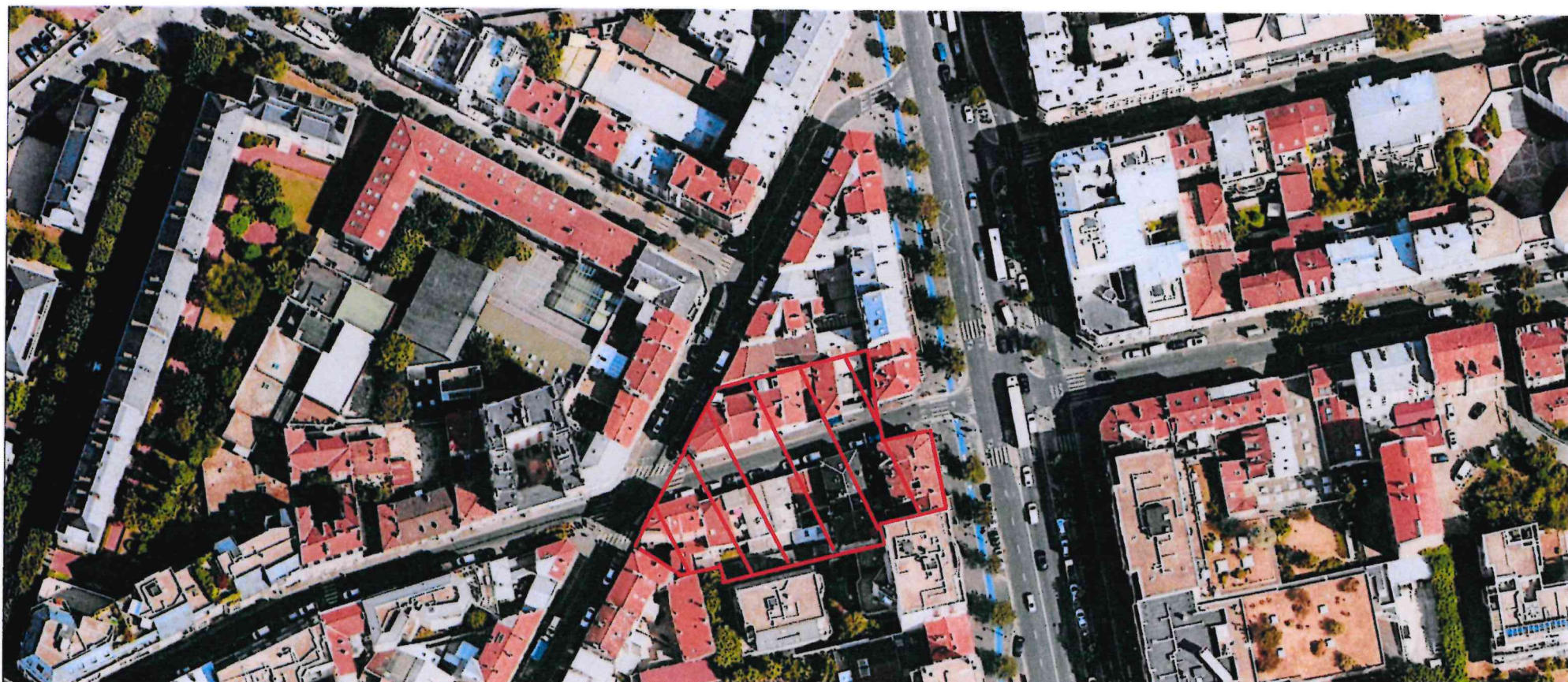
- Créer de nouveaux espaces verts
- Aménager des espaces avec des sols minéraux, végétaux ou mixtes
- Renforcer les qualités et aspects paysagers
- Aménager les espaces en cohérence avec la présence des équipements publics
- Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : promenades piétonnes, placettes, jeux pour enfants, parcours sportifs, assises en pieds d'arbres, aires de convivialité...

- Favoriser l'ouverture, les vues, les usages sur les espaces verts des grands équipements publics



Annexe 4

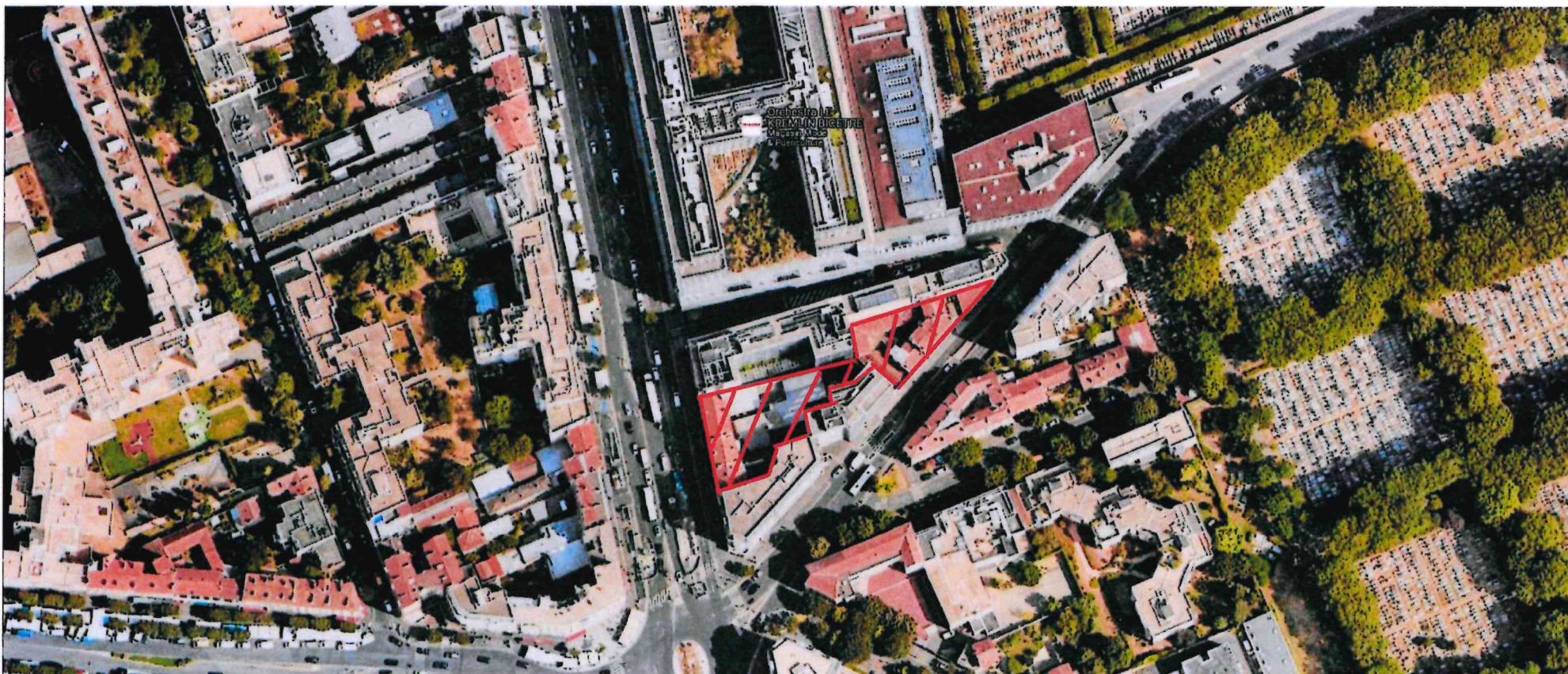
Avis de le ville du Kremlin Bicêtre sur le projet arrêté du PLUi



OAP 14 juillet - Résorption de l'habitat insalubre ou dégradé

Annexe 5

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre sur le projet arrêté du PLUi



OAP Michelet Fontainebleau - Résorption de l'habitat insalubre ou dégradé

Avis de la ville du Kremlin-Bicêtre du projet arrêté - Annexe 6

