

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 06 FEVRIER 2025

Délibération n° 2025.00005

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT ZONAGE
PLUVIAL : AVIS SUR LE PROJET ARRETE PAR LE CONSEIL TERRITORIAL DU
17 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt cinq, le six février, le Conseil Municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le trente janvier deux mille vingt cinq, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Clément DECROUY, Maire de L'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

M. Clément DECROUY, Mme Mélanie NOWAK, M. Pascal LESSELINGUE, Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Daniel AUBERT, M. Bernard DUPIN, Mme Karen CHAFFIN, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, Mme Myriam SEDDIKI, M. Fatah BENDALI, Mme Sophie HELIE, Mme Dominique SERVANTON, Mme Sophie HASQUENOPH, M. Christophe SKAF, Mme Annick TCHIENDA, Mme Flora LARUELLE, Mme Marine RENAVALD, Mme Patricia FIFI, M. Igor BRASGUERREIRO, M. Sébastien PENNAMEN, Mme Catherine SEBBAGH, M. Serge CUSSOL, Mme Brigitte PATIN, M. Stéphane SCARELLA, Mme Marie-Thérèse DORIDOT, M. Sophian MOUALHI, Mme Laurence MALFAIT, M. Paul GOHIN, M. Olivier LAFAYE

ETAIENT REPRESENTES :

M. Fernand BERSON donne pouvoir à M. Bernard DUPIN, Mme Françoise SOURD donne pouvoir à M. Christophe SKAF, Mme Katherine GAVRIL donne pouvoir à Mme Karen CHAFFIN, Mme Samia COULON donne pouvoir à Mme Flora LARUELLE, Mme Camille FABIEN donne pouvoir à Mme Mélanie NOWAK, Mme Marine BARDELAY donne pouvoir à M. Paul GOHIN, M. Vincent MARQUES CHAUDET donne pouvoir à Mme Laurence MALFAIT, Mme Valérie LUQUET donne pouvoir à M. Sophian MOUALHI, M. Vinh NGUYEN QUANG donne pouvoir à M. Olivier LAFAYE

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

Mme Nawel HAMLAOUI

SECRETAIRE : M. Christophe SKAF

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun – 43 rue du général de Gaulle 77000 MELUN - dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FEVRIER 2025

OBJET :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant zonage pluvial : avis sur le projet arrêté par le conseil territorial du 17 décembre 2024

Rapporteur : Daniel AUBERT

En 2021, le Conseil Territorial de L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) à l'échelle de ses 24 communes membres, dont L'Haÿ-les-Roses.

Cette procédure d'élaboration touche actuellement à sa fin. Elle a permis de traduire les ambitions du projet de territoire porté conjointement par l'Etablissement Public territorial et les 24 villes qui le composent, et d'aboutir à l'adoption le 4 avril 2023 en Conseil territorial d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le 17 décembre dernier, une nouvelle étape a été formalisée avec deux délibérations adoptées en conseil territorial d'une part, l'approbation du bilan de la concertation et d'autres part, l'arrêt du projet de PLUI.

Le projet arrêté de PLUI est désormais soumis pendant une durée de 3 mois à la consultation des communes et des personnes publiques associées ou qui ont demandé à être consultées. Outre les 24 conseils municipaux des Villes composant le territoire, dont fait partie L'Haÿ-les-Roses, ce sont près de 80 personnes publiques qui auront à émettre un avis.

Par la suite, l'ensemble du dossier et des avis seront mis à disposition du public lors d'une enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 pour une durée minimale d'un mois. Deux permanences sur L'Haÿ-Les-Roses seront organisées durant cette période. La participation des habitants à l'enquête publique sera encouragée notamment par la mise à disposition par l'EPT d'un site internet dédié permettant d'accéder aux pièces du dossier et à un registre de recueil des avis dématérialisé.

A l'issue de ces deux phases de consultation et en vue de son approbation, le projet de PLUI sous sa présente version sera modifié et amendé du retour des communes, des personnes publiques et des habitants.

Au terme de la procédure prévue à la fin de l'année 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, exercée par les services de la Ville.

1/L'élaboration du PLUi

Le projet de PLUi a été construit par l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre à l'échelle de son territoire et des 24 communes qui le composent.

Son élaboration a visé à permettre l'émergence d'un document ambitieux, intercommunal, permettant de pouvoir répondre aux grands enjeux à venir, notamment l'évolution du tissu urbain dans un contexte de crise du logement, l'adaptation au changement climatique et le maintien d'une cohésion sociale et territoriale. Elle s'est également attachée à tenir compte des caractéristiques de chaque territoire et à préserver l'identité de chacune des 24 communes membres afin de pouvoir traduire ou repenser les différents projets portés par les villes et garantir leur réalisation. A ce titre, le projet de PLUi fonctionne comme une boîte à outils avec trois dimensions : planification du développement, réglementation des modes d'occupation et d'utilisation des sols, opérationnel dans l'accompagnement des projets urbains.

Son élaboration résulte ainsi d'un partage tout au long de la procédure avec les 24 villes mais aussi d'échanges avec l'ensemble des personnes publiques associées : Etat, Région, Départements, Métropole du Grand Paris, chambres consulaires, Ile-de-France Mobilités, aménageurs publics, CAUE 94, Aéroport de Paris, syndicat de gestion des bassins d'eau ou de gestion des services urbains, etc..

En parallèle, la démarche s'est nourrie d'une concertation publique portée par l'Etablissement public territorial et menée à double échelle : une concertation territoriale sur des enjeux généraux incarnés autour d'un lieu et d'un événementiel spécifique (l'eau, les mobilités, la nature, l'emploi, la santé environnementale, les commerces) et une concertation à l'échelle de chaque commune (réunion publique, site internet, affichage).

Ainsi à L'Haÿ-les-Roses, une réunion publique a été organisée le 24 avril 2024. En complément, des panneaux d'affichages disposés au service urbanisme, ainsi qu'un article internet décrivant la démarche et renvoyant vers le site internet dédié à l'élaboration et à la concertation sur PLUi, ont permis de renseigner les habitants et de les inviter à émettre un avis via l'adresse mail dédiée.

2/ Le projet arrêté de PLUI

Le dossier de PLUI, arrêté le 17 décembre dernier, se compose de différentes pièces, consultable sur le site internet dédié au PLUI du Grand Orly Seine Bièvre : www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal

1/ Le rapport de présentation comprend plusieurs diagnostics urbains (socio-démographique, santé, économie, risque,...) et un état initial de l'environnement. Ce dernier identifie les principaux enjeux qui se posent en termes d'aménagement et de développement du territoire et justifie ensuite l'ensemble du parti d'aménagement retenu et toutes les dispositions réglementaires qui en découlent. Enfin, il évalue dans le cadre d'une étude d'impact, les effets estimés sur l'environnement.

2/ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose le projet urbain et les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent. Ce projet a été construit à partir du projet de territoire du Grand-Orly Seine Bièvre et des différents PADD communaux. Il s'est enrichi du retour des 24 conseils municipaux,

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun – 43 rue du général de Gaulle 77000 MELUN - dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr

dont celui de L'Haÿ-les-Roses apporté suite au débat qui s'est tenu au conseil municipal du 15 décembre 2022.

Il se structure en deux grandes orientations :

- Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitants et habitantes en préservant les espaces de nature en ville et en transformant les espaces publics, en affirmant la poursuite d'un effort constructif nécessaire pour loger dignement toutes et tous et en favorisant la ville des proximités ;
- Anticiper et adapter le territoire de demain en soutenant un développement urbain équilibré et qualitatif, en portant une programmation économique productive et en facilitant et renforçant les mobilités.

3/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui déclinent sur certaines thématiques et certains secteurs à enjeux les orientations du PADD.

Le projet de PLUi comporte 4 OAP thématiques : la nature et le bien-être, l'habitat bioclimatique, les mobilités actives et l'espace public, le territoire productif et le commerce. La santé environnementale constitue un prisme commun à ces 4 OAP. Elles ont permis de cartographier la stratégie globale de développement, notamment dans sa partie qualitative (renaturation, habitat, immobilier productif, espace public). L'OAP sur la nature comporte en plus une déclinaison communale sous la forme d'un atlas afin d'être le plus précis possible sur les ambitions de préservation et de développement de la nature en ville dans une approche multi-trames (préservation de la faune et de la flore, qualité des sols, baisse de l'exposition aux nuisances sonores, lutte contre la pollution lumineuse) et un objectif de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

4 grandes OAP sectorielles viennent ensuite compléter les OAP thématiques. Ces dernières portent une vision stratégique sur le développement des grands bassins cohérents du territoire : la vallée de la Seine, la vallée de la Bièvre dans lequel s'inscrit la Ville de L'Haÿ-les-Roses, le Grand-Orly et les portes de Paris.

D'autres OAP sectorielles déterminent des orientations sur des secteurs intercommunaux d'intérêt métropolitain : l'aéroport de Paris-Orly, la zone du SENIA, le secteur MIN / Sogaris / Delta / Cité de la gastronomie, le secteur du Triage et de l'ex usine Renault à Villeneuve-Saint-Georges et Choisy-le-Roi et la future gare de Morangis.

Enfin, le PLUI présente près de 100 OAP locales permettant d'accompagner les projets de développement communaux. Parmi elles, 6 concernent la Ville de L'Haÿ-les-Roses : le secteur centre-ville/Locarno, la Vallée aux renards, Paul Hochart, Lallier-Gare, la colonne brisée et le secteur de la Bièvre.

4/ Le règlement d'urbanisme est composé de documents graphiques déclinés par Ville, sur lesquels figurent un plan de zonage et diverses prescriptions ainsi que des documents spécifiques qui permettent la déclinaison des formes urbaines souhaitées à l'échelle de chaque parcelle. Le règlement précise également le zonage pluvial qui s'appliquera sur le territoire.

Le plan de zonage permet de préciser pour chaque zone les règles qui sont applicables en terme de constructibilité. Des indices viennent compléter chaque zone afin de préciser les règles générales. Le plan de zonage vient également préciser les différents emplacements réservés permettant de réserver des terrains pour la construction d'équipements publics, la réalisation de nouveaux espaces publics ou encore d'élargissement de voirie.

Au niveau du zonage, il présente 11 zones permettant :

- De préserver et maîtriser la mutation des tissus urbains (cœurs de ville, secteurs pavillonnaires, secteurs collectifs, secteurs d'équipement publics et de services urbains), d'accompagner les mutations et l'intensification urbaine près des gares et le long des grands axes bien desservis en transports, conformément aux orientations du schéma directeur régional et du SCOT métropolitain.
- De préserver les mixités des tissus mixtes faubouriens, de sanctuariser l'activité économique et soutenir sa redynamisation et d'assurer la souplesse nécessaire à la conduite des grands projets urbains en général sous zones d'aménagement concerté, ou en secteurs de concessions d'aménagement.
- De sanctuariser les espaces naturels, agricoles et forestiers et d'identifier les secteurs paysagers à préserver.

Le règlement graphique s'accompagne également de règlements écrits, et qui viennent préciser les dispositions communes aux 24 villes notamment en matière d'aspect extérieur des constructions, de gestion des conditions de desserte et de stationnement, de protection de linéaires commerciaux ou d'activités à protéger, de recomposition de la pleine terre. Ces règlements viennent également fixer les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées dans chaque zone. Enfin, parmi les documents des règles écrites, les fiches indices viennent préciser la constructibilité de chaque zone au regard de sa spécificité.

Afin d'aller plus loin dans la précision des règles, il était également proposé aux villes qui le souhaitent de développer des secteurs dit à plans de masse. Sur ces secteurs, les règles qui font l'objet d'indice ne sont pas écrites mais dessinées. Ainsi les secteurs de plans masse prennent la forme de plans illustrant des emprises et hauteurs maximales, des distances de retraits attendues et des pourcentages de pleine terre à atteindre.

Sur la Ville, il a ainsi été décidé de créer 4 secteurs de plans de masse sur le secteur gare de métro, le long des grands axes (boulevard Paul Vaillant Couturier, rue Henri Barbusse et avenue Flouquet) et enfin sur le centre-ville ; ces quatre secteurs, étant soumis à une forte pression immobilière exercée par les opérateurs immobiliers, nécessitant la mise en œuvre de dispositifs spécifiques afin de lutter contre les phénomènes de spéculations immobilières, de garantir un développement harmonieux à l'échelle des îlots et d'assurer la tranquillité des constructions avoisinantes ainsi que de préserver des cœurs d'îlots permettant d'assurer un pourcentage de pleine terre supérieur aux exigences portées dans la réglementation générale du PLUI.

Les 3 premiers secteurs sont liés à la nécessité de disposer d'opérations cohérentes en terme d'échelle urbaine avec les espaces environnants et surtout d'opérations qui intègrent la réalisation de percées visuelles et d'espaces verts entre les îlots.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun – 43 rue du général de Gaulle 77000 MELUN - dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr

Sur le secteur du Centre-ville, l'étroitesse des parcelles conjuguées à la configuration particulière des espaces publics nécessitent de créer des emprises constructibles cohérentes avec les parcelles voisines en cas de nouvelles constructions. C'est dans cette optique que le plan masse a permis d'adapter de manière très fine les emprises maximales sur chaque parcelle et non pas par le biais de règles applicables à l'échelle d'un secteur.

5/ Les annexes où figurent tout document utile : servitudes d'urbanisme dites d'utilité publique, plans de prévention des risques et des nuisances, réseaux publics, documents informatifs concourant à la gestion de l'urbanisme (foncier, fiscalité, etc.).

3/ L'avis de la Ville

Le projet de PLUI tel que présenté dans sa version de projet arrêté répond aux différents enjeux qui avaient été soulevés lors du débat qui s'est tenu lors du conseil municipal du 15 décembre 2022.

Pour mémoire, ces derniers étaient :

- Poursuivre la revitalisation du centre-ville et de ses abords ainsi que du secteur Locarno pour les rendre plus attractifs ainsi que les opérations de renouvellement urbain engagées sur les secteurs Hochart et Lallier.
- Favoriser les déplacements inter quartier de tout mode et notamment le renforcement de l'axe Est-Ouest entre le centre-ville historique et les quartiers Est.
- La mutation urbaine maîtrisée des secteurs périphériques de la future gare et le long des grands axes en proposant des secteurs de plan masse.
- Poursuivre le développement d'activités économiques sur les secteurs de centralité et notamment aux abords de la future gare de L'Hay-les-Roses.
- La requalification du secteur de la Vallée aux Renards et du secteur des « Tours Marrons ».
- Poursuivre le renforcement de l'attractivité de la Ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements.
- La possibilité d'accompagner les habitants dans leurs projets d'extension ou d'amélioration de leurs logements, notamment en secteur pavillonnaire.
- Favoriser le parcours résidentiel des Habitants et les besoins en logements spécifiques des ménages.
- Poursuivre le développement de trames vertes sur l'ensemble des quartiers.
- Poursuivre le projet de renaturation de la Bièvre.
- Requalifier les entrées de Villes et renforcer l'attractivité du territoire.
- Prendre en compte les risques et les nuisances notamment de l'autoroute A6 et d'améliorer les infrastructures de franchissement.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable de la commune.
- Poursuivre à travers l'agenda 21, une véritable politique de gestion communale répondant aux critères de développement durable.

En ce sens, il donc est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable au projet de PLUI présenté sous condition de la prise en compte des réserves suivantes :

Une réserve d'ordre général, est à émettre concernant le formalisme de ce document. En l'état, la multiplicité des documents le composant, leur complexité et

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun – 43 rue du général de Gaulle 77000 MELUN - dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr

leur aspect très technique ainsi que les contradictions d'ordre rédactionnelles existantes entre les OAP, les dispositions générales et les règles spécifiques, ne favorisent pas leur compréhension pour les habitants, ni une instruction aisée et claire pour les services instructeurs des autorisations du droit des sols, faisant porter un risque non négligeable en terme de contentieux. Ce document gagnerait ainsi à être repris sur la forme.

Une remarque spécifique est émise concernant le zonage pluvial. Si les orientations générales ne sont pas remises en cause, il semble par contre que ses modalités d'application pourraient être en contradiction avec les dispositions réglementaires portées dans le cadre du PLUI. Il est demandé à l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre d'analyser l'impact des dispositions du zonage pluvial sur un cadre de référence de permis de construire et d'opérations d'aménagement en zone urbaine dense et au sein de secteurs de ZAC afin de garantir la concordance des règles émises dans ces deux documents : PLUi et zonage pluvial.

En complément de ces deux remarques, il est également joint en annexe de cette délibération, une liste de demandes de modifications techniques, que la Ville souhaite apporter à ce projet.

Ainsi en conclusion, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable avec réserves au projet intégrant des réserves et des demandes de modifications et dont la liste est jointe au présent document.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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 et précisant les objectifs prévalant à son élaboration;

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, la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUI;

VU, le plan local d'urbanisme de la Ville en vigueur au 6 février 2025 ;

VU, le projet arrêté de PLUI;

VU la liste des demandes de modifications du PLUI ci annexée ;

VU, l'avis de la commission Développement du 23 janvier 2025,

CONSIDERANT, les objectifs prévalant à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal adoptés par le Conseil territorial du 26 janvier 2021 et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables telles qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 4 avril 2023 ;

CONSIDERANT le projet arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

CONSIDERANT, 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 assortit d'une contribution technique ;

CONSIDERANT, 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 ;

CONSIDERANT, 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 ;

CONSIDERANT les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune et notamment la tenue d'une réunion publique le 24 avril 2024, l'exposition de panneaux d'affichages au service urbanisme, ainsi que la mise en ligne d'un article internet décrivant la démarche et renvoyant vers le site dédié à l'élaboration et à la concertation sur PLUi.

CONSIDERANT que le projet de de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024 répond aux objectifs de développement portés par la Ville et adoptés en conseil municipal le 15 décembre 2022 lors du débat sur le PADD:

- Poursuivre la revitalisation du centre-ville et de ses abords ainsi que du secteur Locarno pour les rendre plus attractifs ainsi que les opérations de renouvellement urbain engagées sur les secteurs Hochart et Lallier.
- Favoriser les déplacements inter quartier de tout mode et notamment le renforcement de l'axe Est-Ouest entre le centre-ville historique et les quartiers Est.
- La mutation urbaine maîtrisée des secteurs périphériques de la future gare et le long des grands axes en proposant des secteurs de plan masse.

- Poursuivre le développement d'activités économiques sur les secteurs de centralité et notamment aux abords de la future gare de L'Hay-les-Roses.
- La requalification du secteur de la Vallée aux Renards et du secteur des « Tours Marrons ».
- Poursuivre le renforcement de l'attractivité de la Ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements.
- La possibilité d'accompagner les habitants dans leurs projets d'extension ou d'amélioration de leurs logements, notamment en secteur pavillonnaire.
- Favoriser le parcours résidentiel des Habitants et les besoins en logements spécifiques des ménages.
- Poursuivre le développement de trames vertes sur l'ensemble des quartiers.
- Poursuivre le projet de renaturation de la Bièvre.
- Requalifier les entrées de Villes et renforcer l'attractivité du territoire.
- Prendre en compte les risques et les nuisances notamment de l'autoroute A6 et d'améliorer les infrastructures de franchissement.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable de la commune.
- Poursuivre à travers l'agenda 21, une véritable politique de gestion communale répondant aux critères de développement durable.

CONSIDERANT les réserves émises par la Ville touchant à au formalisme et à la complexité du document ainsi qu'aux modalités d'applications du zonage pluvial;

CONSIDERANT la contribution technique de la commune telle qu'elle est jointe à la présente délibération ;

CONSIDERANT 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

CONSIDERANT, qu'il convient dès lors d'émettre un avis favorable avec réserves au projet arrêté du plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment à sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1^{er} : EMET un avis favorable avec réserves telles qu'elles sont précisées au sein de la présente délibération.

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 des deux réserves émises par la Ville ainsi que 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.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote **Pour : 30**
 Contre : 8

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Pour extrait conforme,

M. Christophe SKAF

Secrétaire de séance

Clément DECROUY


Maire de L'Haÿ-les-Roses
Vice-président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

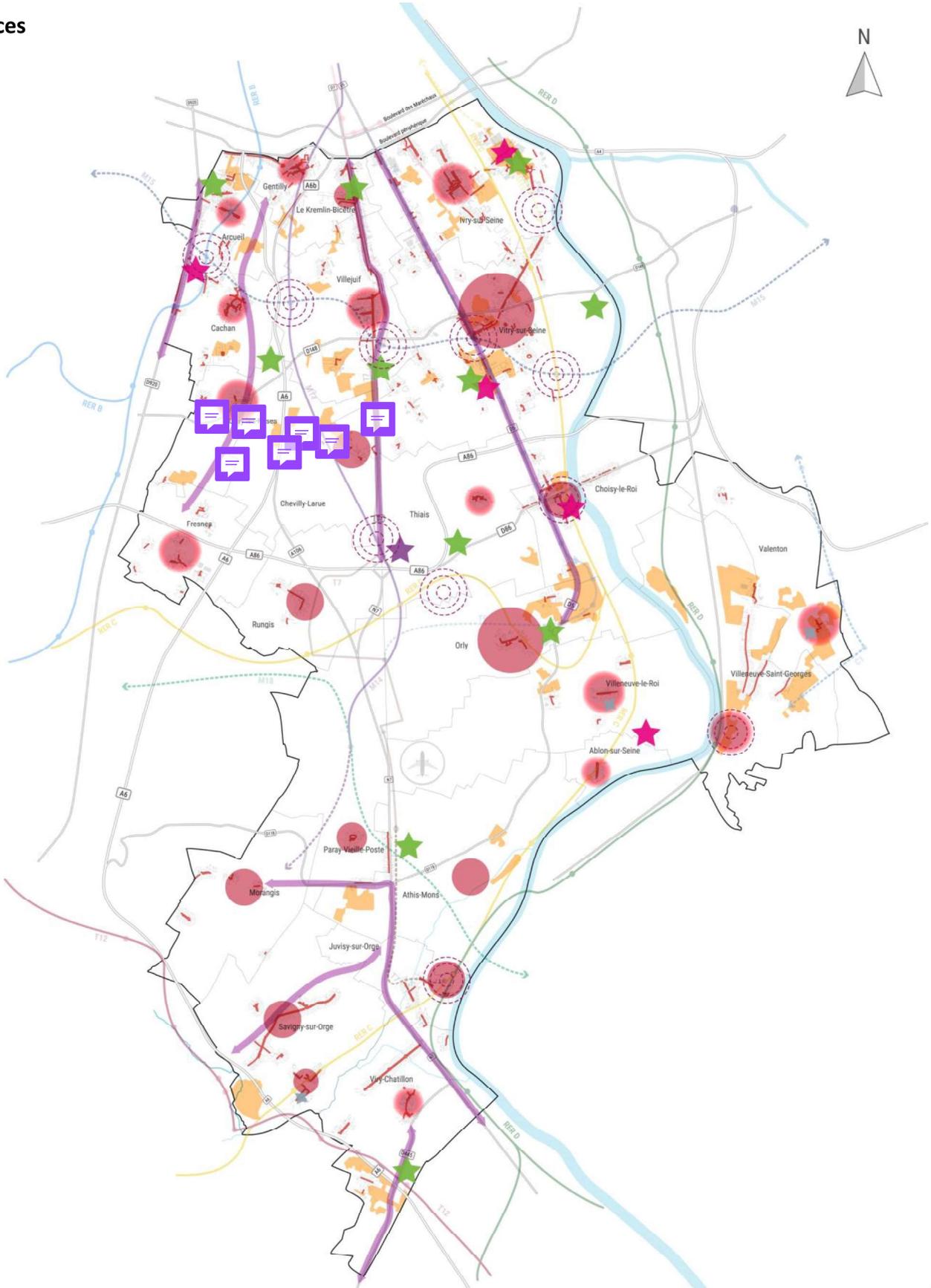
La présente délibération est certifiée exécutoire,

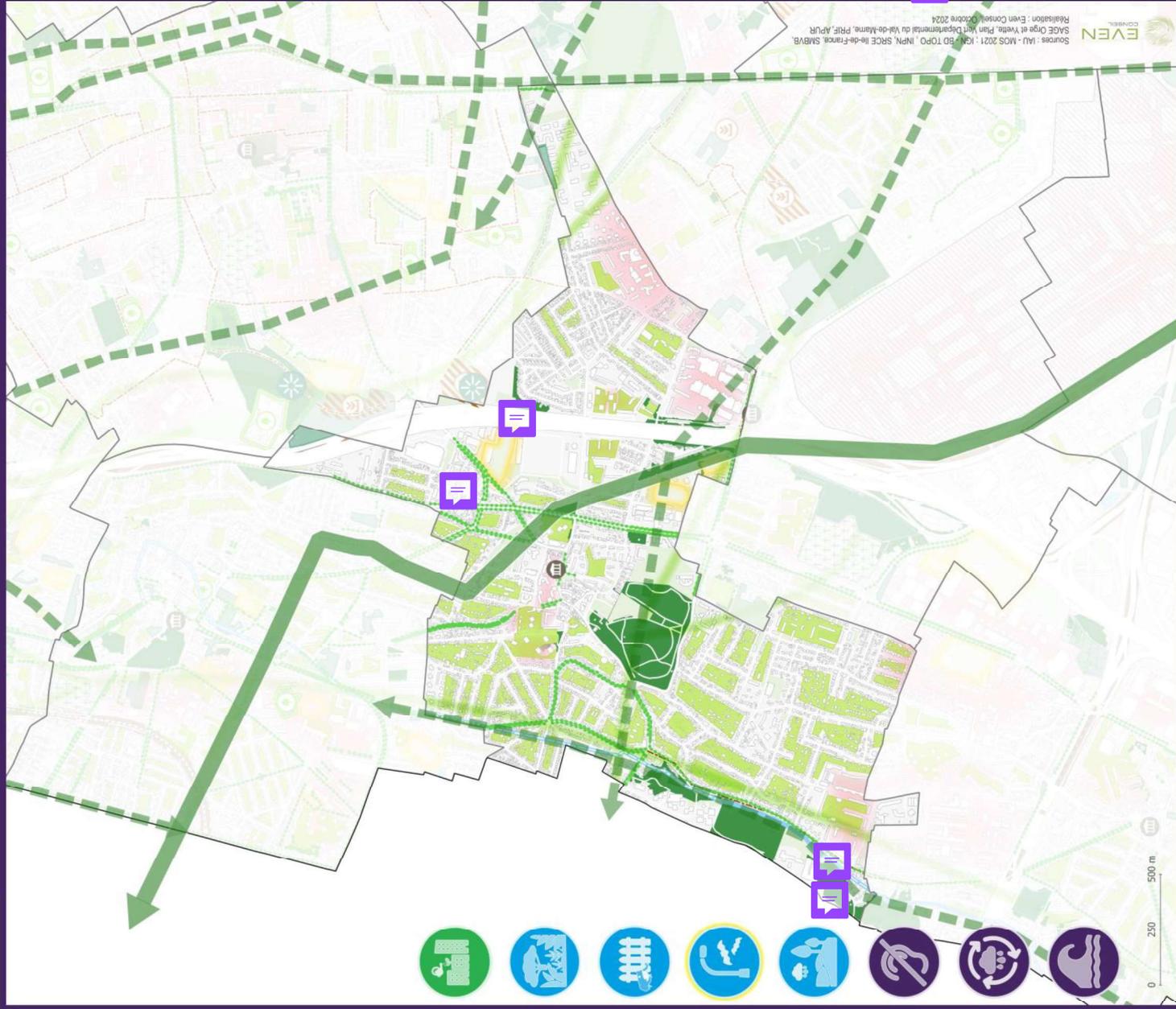
Etant transmise en Préfecture le : **20 FEV. 2025**

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : **20 FEV. 2025**

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun – 43 rue du général de Gaulle 77000 MELUN - dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens accessible à l'adresse www.telerecours.fr

Commerces





Sources : IAU - MJS 2021 ; IGN ; BD TOP ; IFRN ; SRCE Ile-de-France, SMRNB
SAGE Orly et Yvette, Plan Vert Départemental du Val-de-Marne, PRIF, APUR
Réalisation : Even Conseil, Octobre 2024

Orientation 1 : Renforcer les composantes de la nature en ville au travers de la trame verte et bleue locale

Des réservoirs de biodiversité à protéger

- Espaces naturels remarquables protégés (ENS, ZNIEFF, etc.)
- Parcs urbains ouverts au public : réservoirs écologiques secondaires à préserver
- Espaces urbains relatifs de la nature en ville à valoriser
- Jardins partagés, jardins familiaux ou espaces d'agriculture urbaine, moteurs de liens sociaux

Des corridors écologiques à préserver et à renforcer constitués de

- Corridors principaux de diffusion et de connexion de la nature en ville à valoriser
- Dont talus et fossés des infrastructures de transports à fonctionnement réduit
- Cours d'eau à préserver
- Cours d'eau busés à redécouvrir
- Corridors à créer dans une logique de pas japonais
- Alignements d'arbres à préserver
- Jardins privés des coeurs d'îlots à préserver
- Supports relais des toitures et murs végétalisés à développer sur toute la ville
- Corridors écologiques supra-communales ou SCOT et du SDRIF-E
- Coupures écologiques à résorber

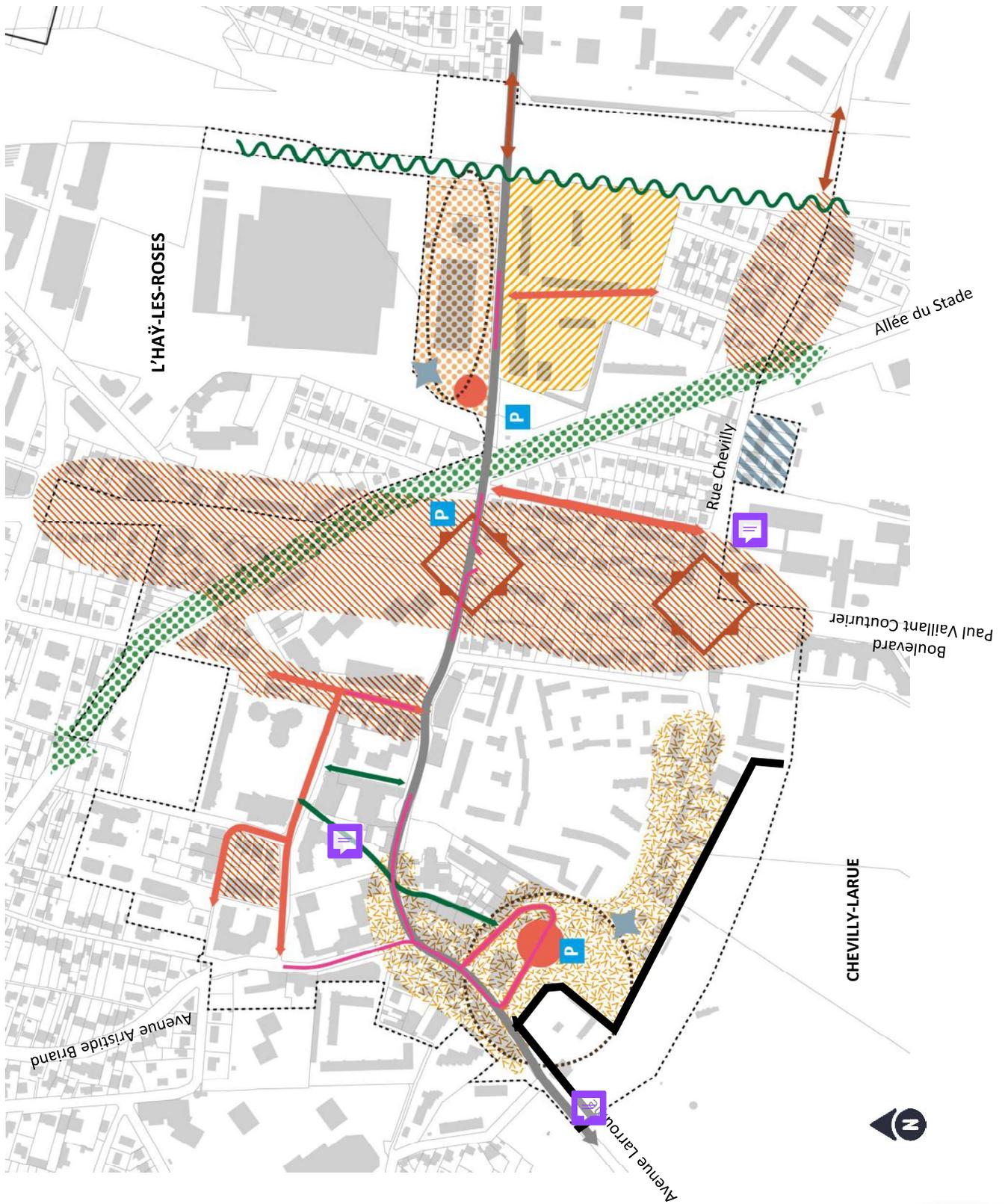
Orientation 2 : Améliorer la qualité écologique globale des aménagements extérieurs

- Compléter et renforcer le maillage végétal existant sur toute la commune
- Y compris sur les parcours de circulations douces existantes
- Maintenir les clôtures poreuses pour la faune et l'écoulement des eaux sur toute la commune
- Lutter contre la pollution lumineuse sur toute la commune
- Dont principaux points à traiter
- Perméabiliser les sols sur toute la commune, dont les espaces publics et les parkings

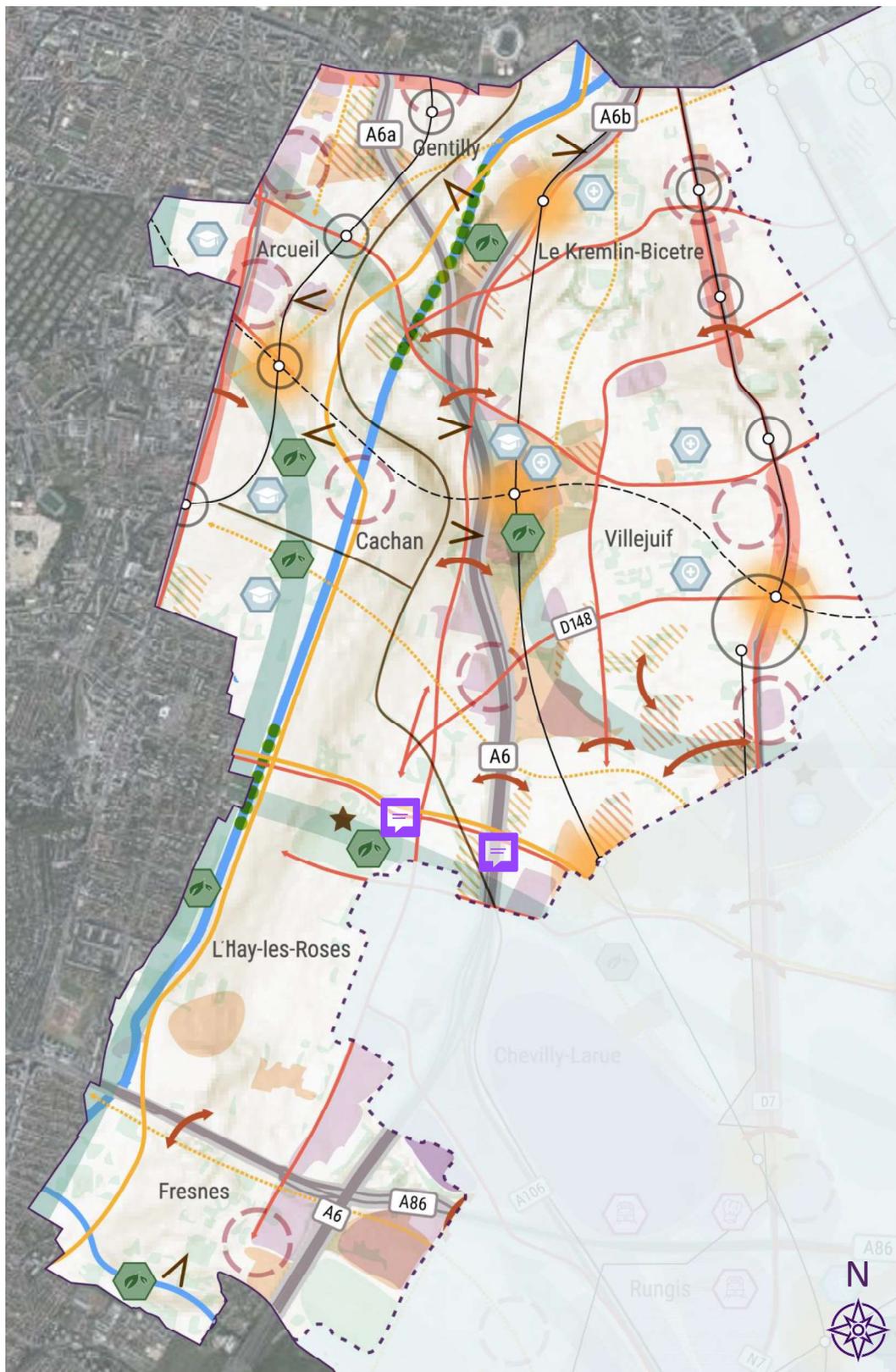
Orientation 3 : Répondre aux enjeux de sobriété / frugalité, lutte face aux risques et nuisances et au changement climatique

- Accompagner la lutte contre les nuisances sonores sur toute la commune
- Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains par la végétalisation et la préservation de la pleine terre sur les secteurs les plus sensibles
- Contribuer à une gestion vertueuse des eaux pluviales pour limiter le risque de ruissellement urbain ou d'effondrement / mouvement des sols
- Adapter les aménagements à la réduction du risque d'inondation par remontée de nappes et débordement des cours et plans d'eau

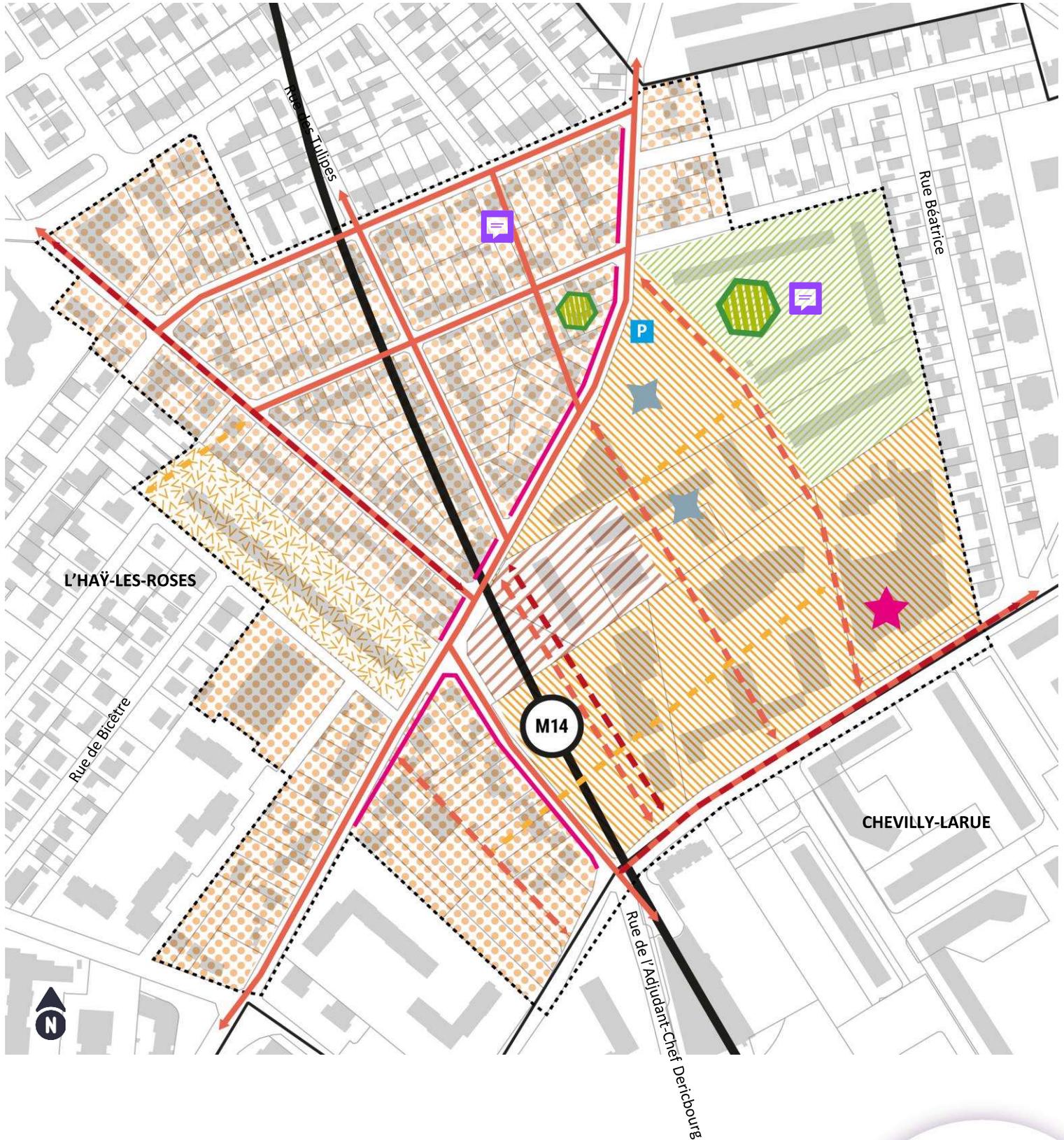
Cartographie de l'OAP :

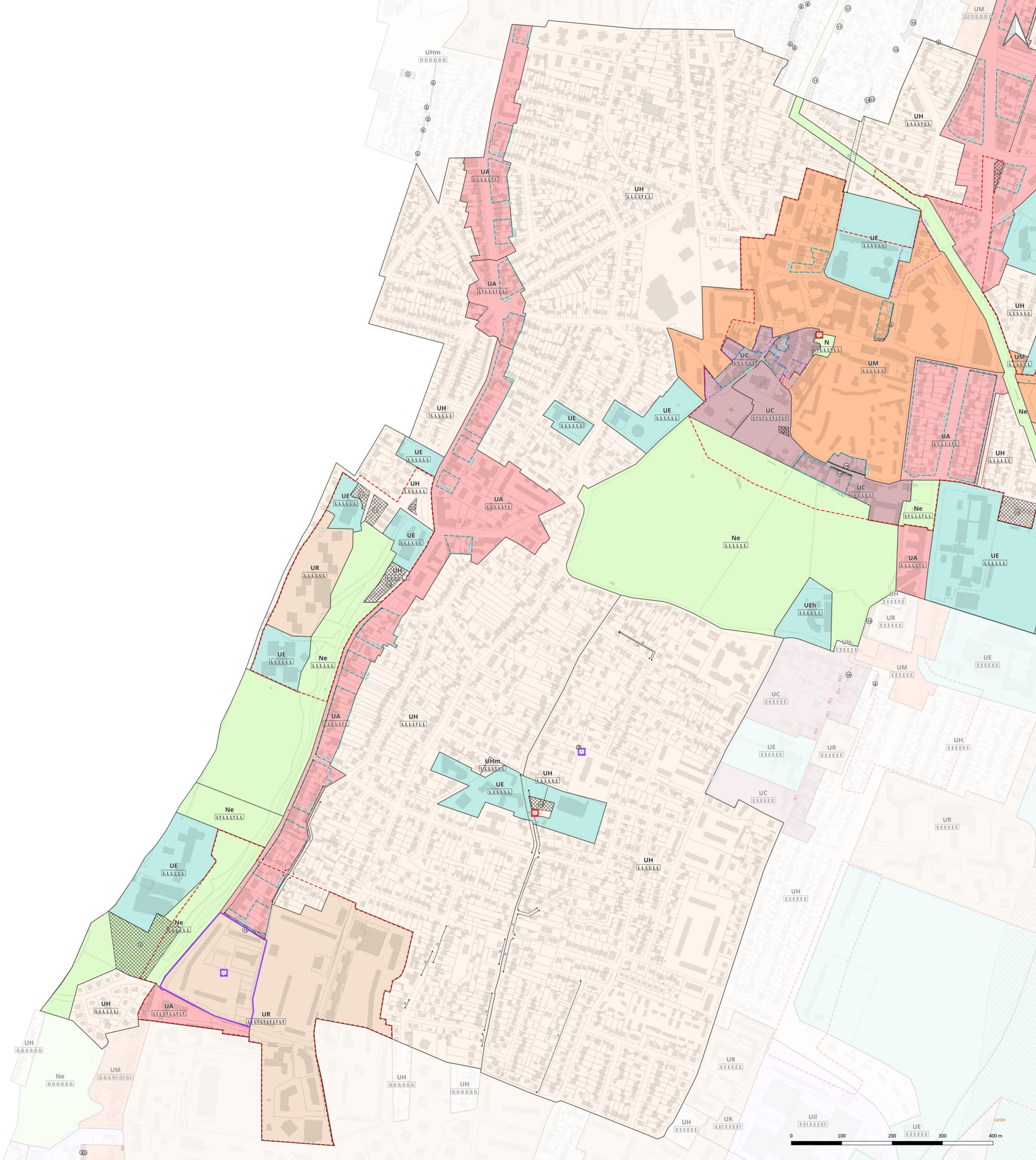


Cartographie OAP Stratégique



Cartographie de l'OAP :

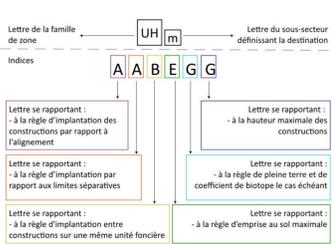




Quel avenir pour notre territoire ?
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 > 35



LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UM : MIXTE
- UA : GRANDS AXES
- UR : RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- UH / Ulp / Uic / Uil / Ula : ACTIVITES
- UE / UEs / UeH : EQUIPEMENT
- UP : PROJETS
- A / Ap : AGRICOLE
- N / Ne / Ni / Nc / Na : ZONE NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, figurant au tableau ci-contre, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite d'une surface de plancher par terrain définie dans le tableau ci-contre, la surélévation, le changement de destination ou la réflexion des constructions existantes.
- Zone non aedificandi
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé pour élargissement de voie (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Volumétrie et implantation des constructions

- Alignement spécifique
- Retrait spécifique
- Implantation spécifique
- Emprise au sol spécifique
- Espace vert de pleine terre spécifique
- Hauteur spécifique
- Hauteur spécifique
- Secteur à plan masse
- Document graphique sectorisé
- Plan d'alignements

Orientations d'aménagement et de programmation

- Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	Limite de construction (en surface de plancher)
Arcueil	Approbation du PLUI	9 m ²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLUI	9 m ²
Rungis	Approbation du PLUI	9 m ²
Noy-sur-Seine	Approbation du PLUI	9 m ²
Valenton	Approbation du PLUI	9 m ²
Athis-Mons	Approbation du PLUI	20 m ²
Paray-Vielles-Postes	Approbation du PLUI	20 m ²
Viry-Châtillon	Approbation du PLUI	15 m ²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLUI	100 m ²

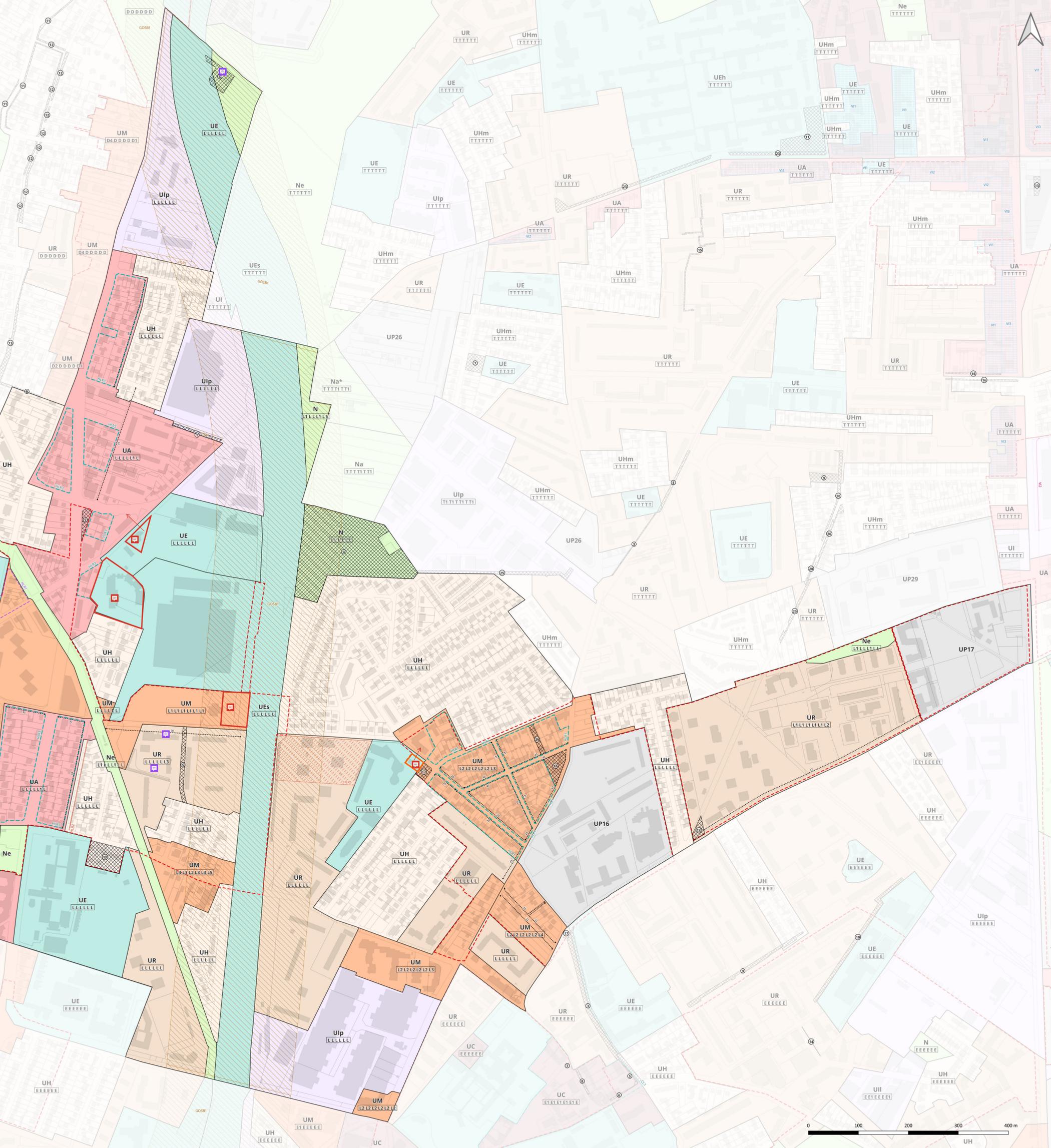
PLAN DE ZONAGE
L'HAY-LES-ROSES OUEST
Echelle : 1:2500

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

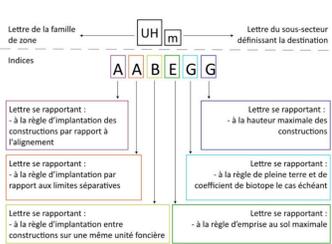
Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024



Quel avenir pour notre territoire ?
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 > 35



LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UM : MIXTE
- UA : GRANDS AXES
- UR : RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- Uj / Ulp / Uic / Uil / Ula : ACTIVITES
- UE / UEs / UEh : EQUIPEMENT
- UP : PROJETS
- A / Ap : AGRICOLE
- N / Ne / Ni / Nc / Na : ZONE NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(Pour les dispositions graphiques indicées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, figurant au tableau ci-contre, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite d'une surface de plancher par terrain définie dans le tableau ci-contre, la surélévation, le changement de destination ou la réflexion des constructions existantes.
- ne m'édificandi
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé pour élargissement de voie (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Volumétrie et implantation des constructions

(Pour les dispositions graphiques indicées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- Alignement spécifique
- Retrait spécifique
- Implantation spécifique
- Implantation spécifique
- Emprise au sol spécifique
- Espace vert de pleine terre spécifique
- Hauteur spécifique
- Hauteur spécifique
- Secteur à plan masse
- Document graphique sectorisé
- Plan d'alignements

Orientations d'aménagement et de programmation

- Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	Limite de construction (en surface de plancher)
Arcueil	Approbation du PLUI	9 m ²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLUI	9 m ²
Rungis	Approbation du PLUI	9 m ²
Noy-sur-Seine	Approbation du PLUI	9 m ²
Valenton	Approbation du PLUI	9 m ²
Athis-Mons	Approbation du PLUI	20 m ²
Paray-Vielles-Postes	Approbation du PLUI	20 m ²
Vitry-Châtillon	Approbation du PLUI	15 m ²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLUI	100 m ²

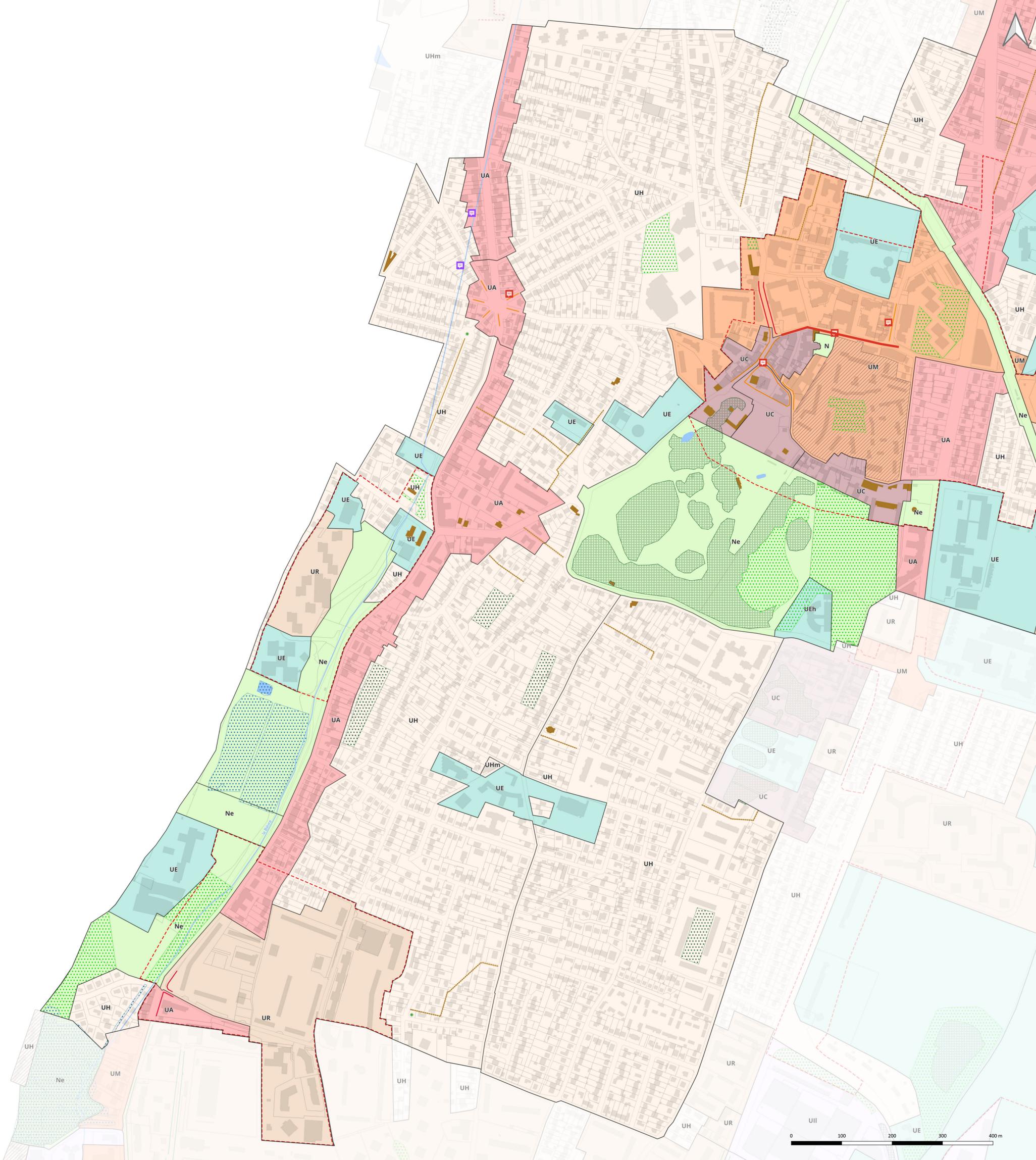
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

PLAN DE ZONAGE
L'HAY-LES-ROSES EST
Echelle : 1:2500



5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UM : MIXTE
- UA : GRANDS AXES
- UR : RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / Uip / Uic / UII / Uia : ACTIVITES
- UE / UEs / UEh : EQUIPEMENT
- UP : PROJETS
- A / Ap : AGRICOLE
- N / Ne / Ni / Nc / Na : ZONE NATURELLE

Mixité fonctionnelle et sociale

(Pour les dispositions graphiques indicées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme
- Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

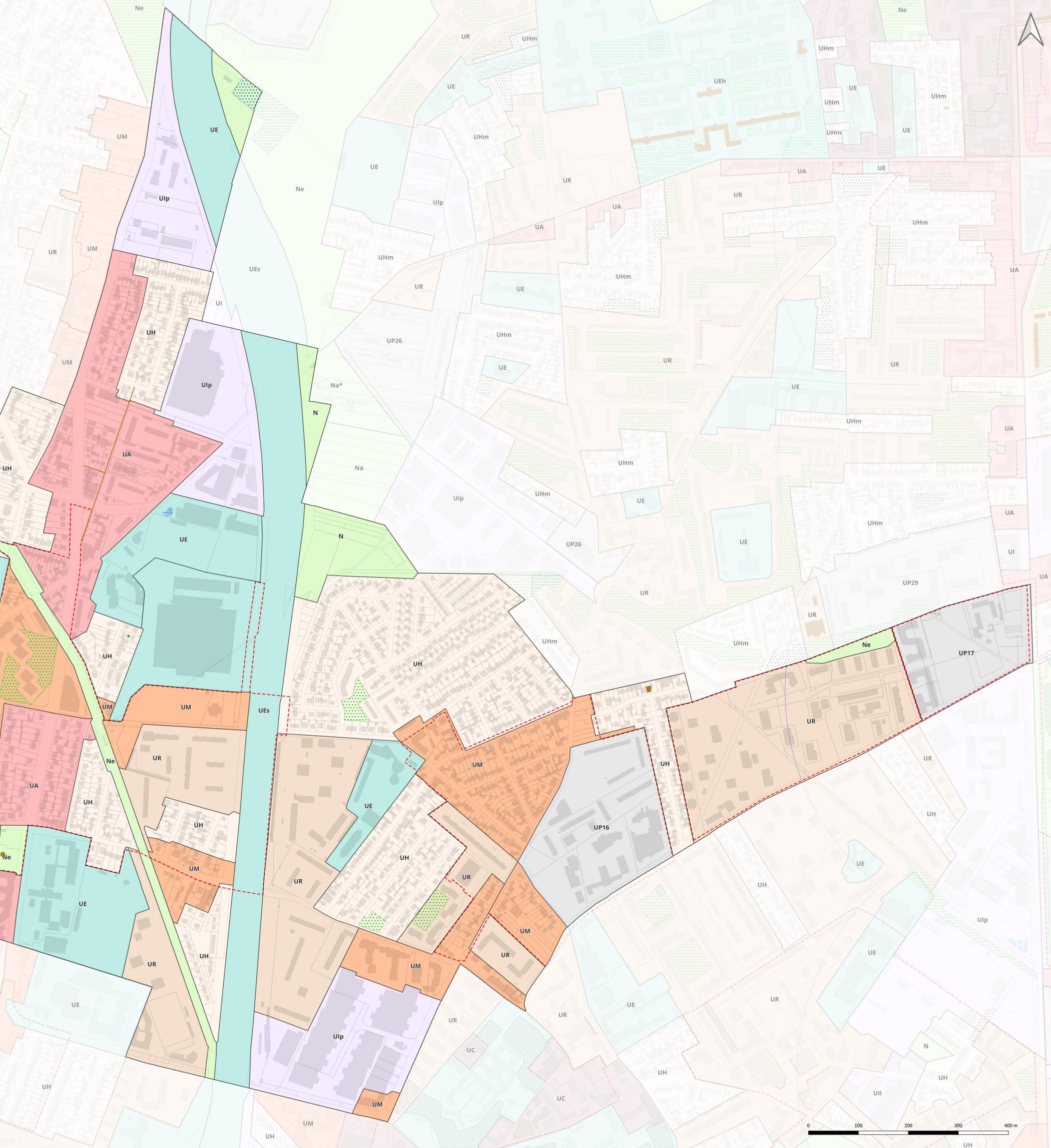
- Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Clôture identifiée au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Stationnement

- Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant



Quel avenir pour notre territoire ?
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 > 35



Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UM : MIXTE
- UA : GRANDS AXES
- UR : RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / Ulp / Uic / UII / Uia : ACTIVITES
- UE / UEs / UEh : EQUIPEMENT
- UP : PROJETS
- A / Ap : AGRICOLE
- N / Ne / Ni / Nc / Na : ZONE NATURELLE

Mixité fonctionnelle et sociale

(Pour les dispositions graphiques indicées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme
- Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

- Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Clôture identifiée au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Stationnement

- Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant

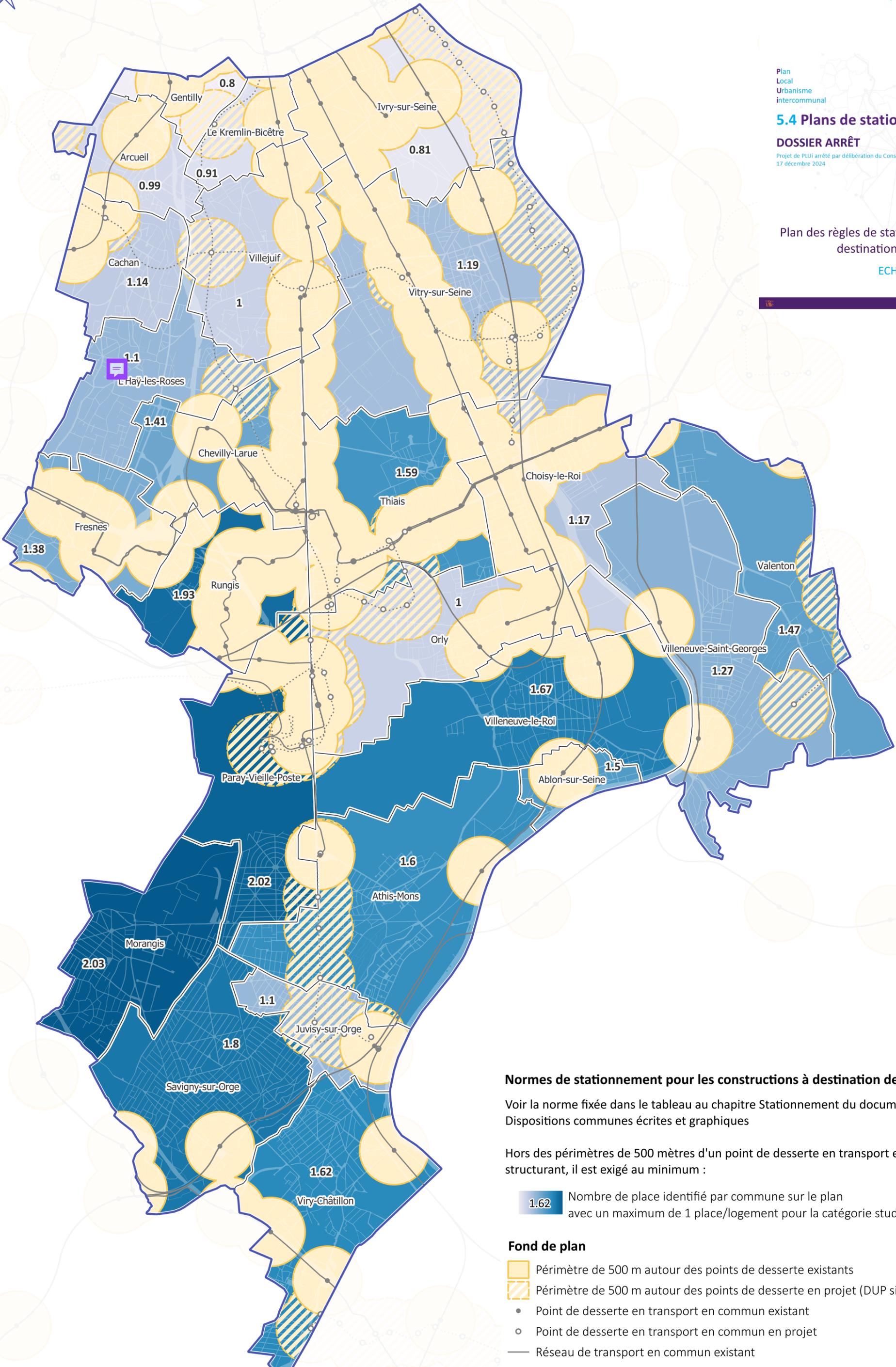
5.4 Plans de stationnement

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

Plan des règles de stationnement à destination de logement

ECHELLE : 1:50000



Normes de stationnement pour les constructions à destination de logement

Voir la norme fixée dans le tableau au chapitre Stationnement du document écrit 4.2 Dispositions communes écrites et graphiques

Hors des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé au minimum :

1.62 Nombre de place identifié par commune sur le plan avec un maximum de 1 place/logement pour la catégorie studio et T1

Fond de plan

- Périmètre de 500 m autour des points de desserte existants
- Périmètre de 500 m autour des points de desserte en projet (DUP signée)
- Point de desserte en transport en commun existant
- Point de desserte en transport en commun en projet
- Réseau de transport en commun existant
- Réseau de transport en commun en projet



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

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

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

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 disfonctionnements. 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	16
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques	18
4.2 Lexique.....	22
4.3 Destinations / Sous-destinations.....	24
4.4 Fiches des indices	25
4.5 Règlement de la zone UP	28
4.6.1 Patrimoine bâti	29
4.6.2 Patrimoine naturel	30
4.6.3 Plans d'alignement.....	31
4.6.4 Emplacements réservés	32
5.1 Plans de zonage.....	34
5.2 Plans de mixité.....	40
5.3 Plans masses	41
5.4 Plans de stationnement.....	42
6.1 Servitudes d'utilité publique	43
6.2 Annexes sanitaires	44
6.3 Annexes informatives	45

1.1 Diagnostic urbain

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

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

Numéro de la remarque	Orientations concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge	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
3.1.1	Nature et bien-être p.7 - Carte	Identifier les 3 secteurs de jardins familiaux présents sur la Ville	La carte ne présente pas les 3 secteurs de jardins familiaux présents sur la Ville	3.1. OAP nature et bien être
3.1.2	Nature et bien-être p.36 - Carte	Identifier les 3 secteurs de jardins familiaux présents sur la Ville	La carte ne présente pas les 3 secteurs de jardins familiaux présents sur la Ville	3.1. OAP nature et bien être
3.1.3	Nature et bien-être p.36 - Carte	Repositionner le corridor supra communal du SCOT et du SDRIF le long de la Bièvre et non sur les ilots pavillonnaires situés à l'Est des avenues Flouquet/Barbusse.	Erreur de cartographie dans le positionnement du corridor supra-communal qui longe la Bièvre à l'Ouest de la commune	3.1. OAP nature et bien être
3.1.4	Nature et bien-être p.36 - Carte	Supprimer les espaces identifiés sur L'Haÿ-les-Roses : lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain par la végétalisation et la préservation de la pleine terre sur les secteurs les plus sensibles.	Les espaces identifiés concernent des secteurs d'aménagement et notamment en ZAC, les secteurs Lallier et la Vallée aux Renards. Ces projets d'aménagement, soumis à étude d'impact prévoient la constitution d'espace de pleine terre et de dispositifs visant à lutter contre les ilots de chaleur, adapté à leur contexte urbain. Dans un souci de cohérence avec les opérations d'aménagements portées par l'EPT et la Ville, il convient de supprimer leur identification dans cet item.	3.1. OAP nature et bien être

3.1.5	Habitat bioclimatique Page 60	Tous les logements à partir du T3 ou plus devront être traversant ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15% 20% du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition permettant d'assurer un confort d'été et d'hiver optimum et adapté au changement climatique.	Reprise des éléments indiqués page 21 dans le document « dispositions communes ». Cette obligation ne concerne que les logements de catégorie T3 et +	
3.1.6	Habitat bioclimatique Page 62	Les aires de présentations des bacs devront être intégrées à la parcelle dans la mesure du possible et accessible depuis la voie.	Cf. remarque N° 4.1.10. sur les dispositions générales : Lorsque les bâtiments sont situés à l'alignement ou en secteur de centre-ville ancien, il paraît opportun de permettre, sur autorisation de la Ville, de déroger à la règle de positionner les aires extérieures de présentation sur le terrain d'assiette de l'opération.	
3.1.7	OAP productive - Carte p.90	Identifier la zone d'activité des Marronniers au Sud de la Ville, comme zone en orange : maintenir le tissu d'activités à vocation industrielle et productive et améliorer son insertion urbaine.	La Zone d'activité dites des Marronnier est inscrite comme zone « à optimiser et à densifier le foncier économique existant par une densification des activités productives ». Au regard de sa localisation et de son fonctionnement, il convient de la positionner comme zone dans laquelle il faut « maintenir le tissu d'activités à vocation industrielle et productive et améliorer son insertion urbaine. »	
3.1.8	OAP productive - Carte p.99	Indiquer l'ensemble des voies concernées par les linéaires actifs sur le plan de zonage comme axe en rouge : « Développer les linéaires actifs de sauvegarde des commerces »	Mise en cohérence avec le plan de zonage de la Ville	3.1. OAP carte économie commerciale

3.1.9	OAP productive - Carte p.99	supprimer les linéaires actifs sur les voies autour du carrefour du Petit Robinson	Mise en cohérence avec le plan de zonage de la Ville	3.1. OAP carte économie commerciale
3.1.10	OAP productive - Carte p.99	Supprimer l'axe violet intitulé : conforter et qualifier les commerces le long des grands axes urbains requalifiés ou à requalifier	Cet axe tel que dessiné passe au milieu des quartiers pavillonnaires et ne correspond pas à un axe urbain existant.	3.1. OAP carte économie commerciale
3.1.11	OAP productive - Carte p.99	SECTEUR LALLIER (Croisement rue de Lallier / Bicetre/ Paul Hochart) : création d'un nouveau pôle commercial en lien avec l'arrivée de la gare et création d'une nouvelle centralité à l'échelle de la Ville.	Avec la mise en service de la gare de métro L'Haÿ-les-Roses (Ligne 14), l'EPT et la Ville portent un projet de Zone d'aménagement concerté destiné à réaliser 3800m ² de commerces et d'activités. Par ailleurs, les futures constructions qui seront situées face à cette opération, rue de Bicêtre et rue Lallier sont également amenées à accueillir des rez-de-chaussée actifs ainsi que des opérations de bureaux (Cf. secteurs de plan masse)	3.1. OAP carte économie commerciale
3.1.11	OAP productive - Carte p.99	SECTEUR ZAC PAUL HOCHART (croisement Rue Paul Hochart et RD7) : Création d'une nouvelle polarité commerciale destinée à rayonner à l'échelle du quartier	Ce secteur fait l'objet d'une Zone d'aménagement concertée portée par L'EPT et la Ville, et prévoit la création d'un nouveau quartier de ville sur ce secteur jusqu'alors composé principalement de friches urbaines. Il est destiné à accueillir 1800m ² de commerces et d'activités.	3.1. OAP carte économie commerciale
3.1.12	OAP productive - Carte p.99	Supprimer les deux secteurs du jardin Parisien et du jardin parisien- Stade de l'aplat de couleur : Accompagner les projets d'aménagement et de renouvellement urbain participant à l'émergence de quartiers mixtes	Ces secteurs ne font pas l'objet d'OAP, ni de projets d'aménagement.	3.1. OAP carte économie commerciale

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
3.2.1	OAP stratégique val de bièvre page 13	L'itinéraire cyclable Rer V est mal situé : à situer sur les rues Thirard/ Ferry/Marguerite et non la rue de Chevilly	Itinéraire mal situé	3.2. OAP stratégique carte Vallée de la Bièvre
3.2.2	OAP stratégique val de bièvre page 13	Voies à requalifier / à revaloriser : l'axe présenté en rouge est mal situé : à décaler sur la rue Thirard, Ferry, Marguerite et non la rue de Chevilly	Voies mal situées	3.2. OAP stratégique carte Vallée de la Bièvre
3.2.3	OAP sectorielle Cœur de Ville page 231	Délimiter l'OAP en limite du parc de la Roseraie, et non au travers.	En l'état actuel, le tracé passe au travers de la Roseraie, or aucun projet n'est prévu sur la Roseraie et son parc.	3.2. OAP Cœur de Ville
3.2.4	OAP sectorielle Cœur de Ville page 231	il manque la légende associée au trait en vert : Requalification des cheminements piétons en Cœur de Ville	Coquille	3.2. OAP Cœur de Ville
3.2.5	OAP sectorielle Cœur de Ville page 231	il manque la légende associée aux hachures blanches et bleues : Secteur d'extension potentielle de la zone d'équipements publics (complexe L'Hayette)	Coquille	3.2. OAP Cœur de Ville
3.2.6	OAP sectorielle Lallier - gare page 240	Liaison entre les rues de Bicêtre et des Dahlias : Liaison à créer et non voie à requalifier ou à élargir	Coquille	3.2. OAP secteur Lallier - Gare
3.2.7	OAP sectorielle	Intégrer le secteur « résidentialisation et requalification du patrimoine social » correspondant au patrimoine I3F, au sein	Le secteur indiqué comme secteur de résidentialisation et de requalification	3.2. OAP secteur Lallier - Gare

	Lallier - gare page 240	du secteur de rénovation urbaine : zone d'aménagement de la ZAC Lallier-Gare, restructuration et construction d'équipements publics, de logements, d'activités et de commerces	du patrimoine social est inclus dans la ZAC Lallier-Gare.	
--	----------------------------	--	---	--

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
4.1.1	Page 15 : Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à condition :	Modification du dernier item : supprimer ou et indiquer à la place : Et dans tous les cas, qu'ils n'entraînent pas une différence d'altimétrie importante avec les terrains environnants	De nombreuses parcelles, situées sur les coteaux, présentent un fort dénivelé aussi bien à l'échelle de la parcelle elle-même qu'avec les parcelles voisines. Modifier les niveaux de terrains entraînent des conséquences en terme de vues, d'écoulement des eaux, et d'affaissement potentiel pour les terrains situés en contrebas. C'est pourquoi, il convient de demander à ce que les altimétries existantes au droit des limites de parcelles, ne soient pas modifiées.	
4.1.2	Page 17 implantation à l'alignement - – saillies en débords	Supprimer : Hors secteur de plan masse.	Les secteurs de plans masse ouvrent des droits à des saillies sur les emprises publiques sous réserve d'autorisation, au même titre que les projets hors secteurs de plans masse. En effet, les balcons ne sont pas matérialisés dans le dessin des emprises maximales présentées.	
4.1.3	Page 17 implantation à l'alignement – saillies en débords	Ne pas dépasser de plus de 0,80 par rapport à l'alignement. A titre exceptionnel, l'implantation de balcons pourra donner lieu à des autorisation de débords de 1,80 mètres sur l'emprise publique	Afin de favoriser la réalisation de balcons proposant de réelles surfaces utilisables et de mettre en concordance la profondeur des balcons non comptabilisées dans l'emprise au sol, il est proposé que les saillies en débords de l'alignement puissent être	

			acceptées jusqu'à 1,80m de profondeur. Cette autorisation sera soumise à l'accord du service voirie, gestionnaire de la voie concernée.	
4.1.4	Page 18 : rythme de facade	Rajouter également la possibilité sur une facade de créer une percée visuelle formant séquence : Une césure prenant la forme d'une percée de 5 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche ou hall traversant) et d'une largeur de 5 m minimum .	Cette règle permet de compléter le dispositif de fractionnement de facade de plus de 30 mètres, proposé avec les retraits de 2 à 6 mètres. Elle vise à créer une alternative permettant également de rompre la monotonie de façades linéaires.	
4.1.5	Page 21 :	Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de constructions en rez-de-chaussée comportant une part d'activités, ou pour des émergences ponctuelles en étage. dans le cas de projets architecturaux spécifiques (plot, émergence, ...).	Proposition de rédaction visant à clarifier le fait que tout projet architectural de type plot ou émergence, pourra être exonéré de la règle des 15m d'épaisseur sur toute sa hauteur : du rez-de-chaussée à son sommet.	
4.1.6	P 24 - 1.4.1 Typologie de toitures autorisées	Pour les logements collectifs (10 logements et plus), la hauteur de substrat pour les terrasses végétalisées sera portée au minimum à 20 cm d'épaisseur	Cette épaisseur de substrat permettra ainsi le développement de véritables toitures végétalisées, capable de participer à la gestion des eaux pluviales et à limiter le phénomène d'ilots de chaleur.	
4.1.7	p. 32 Stationnement – changement de destination	Pour les changements de destination, les normes de stationnements exigées correspondent à la nouvelle destination. En zone UC, sont exonérés de places de stationnement, les locaux existants à usage de bureaux et d'activités faisant l'objet d'un changement de destination et dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.	Afin de favoriser et de permettre les changements de destination des bureaux et activités existants en centre-ville ancien, où les parcelles sont souvent de tailles restreintes, nous proposons en cas d'impossibilité technique d'exonérer les projets de cette règle.	

4.1.8	Page 39 – équipement et réseaux – desserte par les voies publiques ou privées	Tous les accès doivent être prévus sur une voie de desserte pour laquelle une largeur minimale de 3,5m est imposée afin de répondre aux impératifs de sécurité publique. La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5m. Dans le cas contraire seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.	Il convient de préciser cet article en indiquant la taille minimale des voies. En effet, cette dimension minimale vient grever directement la constructibilité de certaines parcelles desservis uniquement par des sentes de moins de 3,5m de large.	
4.1.9	Page 48 –4 caractéristique des aires de stockages des déchets	Par dérogation, les aires de présentation peuvent, après accord de la Ville, être positionnée sur l'espace public	Lorsque les bâtiments sont situés à l'alignement ou en secteurs de centre-ville ancien, il apparaît opportun de permettre, sur autorisation de la Ville, de déroger à la règle de positionner les aires extérieures de présentation sur le terrain d'assiette de l'opération.	
4.1.10	Page 50 – Zone non aedificandi	Gosb 1 : Dans les marges zones non aedificandi d'une largeur de 100m [...], les établissements recevant un public sensible sont interdits. + définition de ce qu'est un établissement recevant un public sensible	Reformulation : il ne s'agit pas d'une zone non aedificandi mais d'une marge. Par ailleurs, afin d'éviter tout problème d'interprétation, il convient de définir ce qu'est un établissement recevant un public sensible	
4.1.11	Page 50 - Zone non aedificandi	Préciser qu'il existe une seconde marge de 50 m située de part et d'autre de l'autoroute où les constructions ou changements de destinations à usage d'habitation sont interdits	En cohérence avec l'ancienne servitude liée à la présence de L'A6, la Ville de L'Haÿ-les-Roses souhaite créer, en plus de la marge de 100m où les établissements recevant du public sont interdits, une marge de 50m dans laquelle les constructions ou les changements de destinations à usage d'habitation sont interdits.	

4.1.13	Page 51 - Zone Non aedificandi	Mentionner la Zone Non aedificandi liée à l'aqueduc de la Vanne, du Loing et du Lunain : Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.	Rectification d'un oubli	
4.1.14	Page 51 - Zone Non aedificandi	Mentionner la Zone Non aedificandi liée à l'aqueduc de Rungis Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, les constructions nouvelles sont en principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées par Eaux de Paris sous réserve de mesures de protection.	Rectification d'un oubli	
4.1.15	Page 51 - Zone Non aedificandi	Mentionner la Zone Non aedificandi liée à la présence de la Bièvre Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de la Bièvre, aucune construction nouvelle ne peut être construite à moins de 10 mètres de l'axe de la canalisation.	Rectification d'un oubli Par ailleurs, conformément aux préconisations du SMBVB (Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre), la Ville de L'Haÿ-les-Roses souhaite porter la marge de recul à 10 mètres, telle qu'elle figure actuellement dans son PLU.	
4.1.16	Page 72 : plans d'eau et cours d'eau identifiés	A L'Haÿ-les-Roses, la marge de recul de la Bièvre est portée à 10 m de part et d'autre de l'axe de canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé	Conformément aux préconisations du SMBVB (Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre), la Ville de L'Haÿ-les-Roses souhaite porter la marge de recul à 10 mètres, telle qu'elle figure actuellement dans son PLU.	

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
4.2.1	Retrait (p32)	Ne sont pas inclus dans la distance de retrait, les éléments suivants : - Les accès et rampes de parking menant au sous-sol	Il convient de rajouter que les accès et rampes de parking peuvent être réalisés sans distance de retrait.
4.2.2	Pare-vue (page 29)	Ajouter 2m de hauteur maximale : « Dispositif d’occultation fixe et pérenne de hauteurs comprises entre 1,90 m et 2m ... »	Pour des raisons esthétiques et afin de ne pas s’apparenter à un mur pignon en limite de propriété, les paires vues ne pourront excéder 2 mètres.
4.2.3	Pare-vue (page 29)	Il peut être constitué de panneaux de verres translucides et/ou menuisés, d’un mur maçonné de 2 m de hauteur situé en limite séparative, ...	La Ville de L’Hay-les-Roses dispose d’un tissu parcellaire composé de petites parcelles, et parfois peu profondes. Comptabiliser les murs en limites de propriétés en tant que pare vue permettra de disposer de vues et d’ouvertures en rez-de-chaussée sans créer de troubles de voisinages.
4.2.4	Hauteur (page 24)	Les installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : gardes corps, antennes, cheminées, cabines d’ascenseur, chaufferies, climatisation, panneaux solaires) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 m de hauteur et doivent être situées (à l’exception des garde-corps) en retrait d’au moins L=H du plan de la façade en cas de toiture terrasse. Par ailleurs, les antennes relais pourront déroger aux règles de hauteur pour les bâtiments existants à la condition où leur hauteur n’excède pas plus de 3 mètres à	Les antennes relais doivent respecter les hauteurs de chaque zone. Cette règle conduit les immeubles existants souvent plus haut, à ne plus pouvoir accueillir d’antenne relais impliquant ainsi la réalisation par les opérateurs

		<p>compter du niveau fini de la toiture terrasse. Ces dernières devront s'implanter en retrait d'au moins L=H des façades et devront faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.</p>	<p>de pylônes. Au-delà du manque de qualité architecturale de ces mats, les Villes et l'ABF ne disposent d'aucun moyen pour s'opposer à ces projets. A l'inverse, une antenne relais posée sur un immeuble peut faire l'objet d'une demande d'intégration architecturale et peut être travaillée de manière à ne plus être visible depuis l'espace public. C'est pourquoi, il serait souhaitable de rendre dérogatoire au plafond de hauteur dans la limite de 3m et sous réserve d'une implantation en retrait des façades (H=L), l'implantation d'antennes relais sur les immeubles existants.</p>
--	--	--	--

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	Justification de la modification

4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
4.4.1	Page 22 zone UC limite séparatives / L et L1	Pour plus de compréhension, serait-il possible de reprendre la mise en page de notre PLU : éléments soulignés, sous-titre en gras, et schémas	Cette mise en page permet de faciliter la compréhension des règles de retrait
4.4.2	Page 67 ZONE UA grand Axe/ Limite séparatives	Pour plus de compréhension, serait-il possible de reprendre la mise en page de notre PLU : éléments soulignés, sous-titre en gras, et schémas	Cette mise en page permet de faciliter la compréhension des règles de retrait
4.4.3	Page 110 Zone UM limites séparatives : L à L 3	Pour plus de compréhension, serait-il possible de reprendre la mise en page de notre PLU : éléments soulignés, sous-titre en gras, et schémas	Cette mise en page permet de faciliter la compréhension des règles de retrait
4.4.4	Zone UM indice alignement	Créer un indice UM L4 : Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. En cas de logements en rez-de-chaussée, les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 2,5 mètres de l'alignement.	En lien avec l'intégration de l'opération d'aménagement portant sur la Vallée aux renards en zone UM
4.4.5	Zone UM indice Retrait	Créer un indice UM L4 : Les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute avec - un minimum de 6 mètres en cas d'ouverture constituant des vues en façade ou en toiture	En lien avec l'intégration de l'opération d'aménagement portant sur la Vallée aux renards en zone UM

		- 2,5 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	
4.4.6	Zone UM indice implantation des constructions sur une même unité foncière	Créer un indice UM L3 : Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de : - au moins égale à 1/5 de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture	En lien avec l'intégration de l'opération d'aménagement portant sur la Vallée aux renards en zone UM
4.4.7	Zone UM indice emprise au sol	Créer un indice UM L4 : Il n'est pas fixé de règle.	En lien avec l'intégration de l'opération d'aménagement portant sur la Vallée aux renards en zone UM
4.4.8	Zone UM indice emprise au sol indice L	20% -15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre	Ce secteur correspond au centre-ville de L'Haÿ-les-Roses. Il se compose de grandes parcelles mais aussi de petites parcelles (Rue Gabriel Péri, rue du 11 novembre) qui nécessitent d'adapter la superficie de pleine terre.
4.4.9	Zone UM indice pleine terre	Créer un indice UM L4 : Tout projet doit respecter les dispositions suivantes : - 25 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre, Dans le cas d'opération d'ensemble, le pourcentage de pleine terre pourra être calculée à l'échelle de l'opération.	En lien avec l'intégration de l'opération d'aménagement portant sur la Vallée aux renards en zone UM
4.4.10	Zone UM hauteur	Créer un indice UM L6 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres. Sur l'ensemble de la zone et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3+A et R+7.	En lien avec l'intégration de l'opération d'aménagement portant sur la Vallée aux renards en zone UM

		La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de “commerces et activités de services” et de “bureaux” est fixée à 4 mètres	
4.4.11	Zone UR indice hauteur L3	Remplacer dans l'indice L3 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 29 32 mètres au point le plus haut soit R+8 R+9 maximum.	Ce secteur correspond au patrimoine d'INLI situé au Sud de la rue Thirard et comprend des immeubles de niveau R+9. Aussi, il est proposé d'harmoniser cette règle avec l'existant.
4.4.12	Zone UH limites séparatives page 216	Pour plus de compréhension, il convient de reprendre les schémas indiqués dans cet article dans notre PLU	
4.4.13	Zone UH indice de pleine terre	Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes : Si le terrain a une superficie inférieure à moins de 300 m² - 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre, - 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope Si le terrain a une superficie égale ou supérieure à 300 m² - 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,	Le PLU actuel impose la réalisation de 40% d'espace vert et de 20% de pleine terre en zone pavillonnaire. Il est proposé d'augmenter le pourcentage de pleine terre dans le PLUI, et de le moduler en fonction de la superficie des parcelles.
4.4.14	Zone UI – indice alignement	Rajouter : NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements	Cette proposition de complément de rédaction concerne la marge de recul en limite de la zone UI et s'appuie sur la rédaction du PLU existant

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
4.5.1	ZONE UP 16 3.2 page 164	Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.	Coquille
4.5.2	ZONE UP 16 3.2 page 165	Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement territorial communautaire.	Coquille
4.5.3	ZONE UP 16 9.2 page 167	Ce bâtiment sera implanté à l'angle de la place et du mail multimodal, face à l'entrée Est de la gare (Cf. plan de masse Hlr1).	Ce bâtiment est situé dans la ZAC et n'est pas concerné par le plan de masse HLR1
4.5.4	ZONE UP 16 11.1 page 167	Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m ² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas en supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement.	Coquille
4.5.5	ZONE UP 17 3.2 page 176	Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.	Coquille
4.5.6	ZONE UP 17 3.2 page 177	Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement territorial communautaire.	Coquille
4.5.7	ZONE UP 11 3 page 184	Locaux de rangement de cycles La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,50 % de la surface de plancher.	Il convient de supprimer ce paragraphe, les surfaces et emplacements nécessaires étant précisés par la suite

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

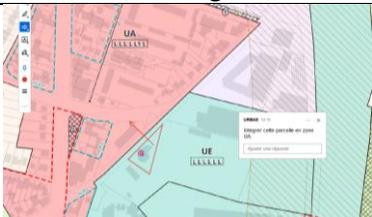
Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
4.6.4.1	Tableau des emplacements réservés	Il conviendrait de rajouter une colonne « Situation » afin de préciser les rues et numéros de parcelle concernés par l’emplacement réservé.	Cette colonne permettrait de faire le lien directement entre la carte et le tableau précisant la nature et les superficies et largeurs des emplacements réservés
4.6.4.2	Tableau : ER 3	Colonne superficie : 33 292m² surface à recalculer	Coquille
4.6.4.3	Tableau ER n° 8	Colonne superficie : préciser : Angle de la rue Jean Jaurès et élargissement de 1m de la rue Dispan côté Ouest	Il convient de préciser les élargissements.
4.6.4.4	Tableau ER n°9	Supprimer Élargissement et remplacer par Création de voie	Il s’agit de la future emprise de la rue Watel liée à son dévoiement
4.6.4.5	Tableau ER n°10	Colonne superficie supprimer 168 m² et Préciser élargissement 1m côté impair et 2m côté pair	Il convient de préciser les élargissements.
4.6.4.6	Tableau ER n°19	Colonne superficie : Le calcul de la surface cadastrale des parcelles concernées donne une superficie de 3 504m² et non de 3-553m²	Coquille
4.6.4.7	Tableau ER n°20	Colonne largeur : Préciser élargissement 2m côté Sud et 3m côté nord	Il convient de préciser les élargissements.
4.6.4.8	Tableau ER n°30	Colonne largeur : 10 m entre le boulevard Paul Vaillant-Couturier et le boulevard de la Vanne, puis élargissement à 19m entre l’aqueduc de la Vanne et l’autoroute. Pour simplifier la lecture, il conviendrait de créer un nouvel emplacement réservé	Division de cet emplacement réservé en deux parties sur la base de chacune des largeurs de la voie(10 m et 19m)
4.6.4.9	Tableau ER n°33	Colonne destination : création et élargissement de voie et création d’une sente piétonne	Il s’agit de la future emprise de la voie Michel Tognini et de la création d’une sente piétonne

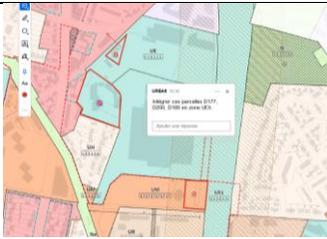
			débouchant dessus (largeur à préciser.
4.6.4.10	Tableau ER n°34	Colonne largeur : Supprimer 9-metres et préciser élargissement de 1m	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.11	Tableau ER n°35	Colonne largeur : Supprimer 16 m et préciser élargissement de 1m	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.12	Tableau ER n°36	Colonne largeur : Supprimer 16 m et préciser élargissement de 50 cm	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.13	Tableau ER n°37	Colonne largeur : Supprimer 16 m et préciser élargissement de 50 cm	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.14	Tableau ER n°38	Colonne largeur : Supprimer 11 m et préciser élargissement de 1 m	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.15	Tableau ER n°40	Colonne largeur : Préciser élargissement 1,5m de chaque côté de la voie	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.16	Tableau ER n°41	Colonne largeur : Préciser élargissement 2,1m côté pair de la rue et 0,8 côté impair	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.17	Tableau ER n°42	Colonne largeur : Supprimer 20m et préciser élargissement de 3 m	Largeur de l'élargissement à reprendre
4.6.4.18	Tableau ER n°43	Colonne largeur : Supprimer 13 m et préciser élargissement de 3 m	Largeur de l'élargissement à reprendre

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
5.1.1	Emplacement réservé 6	Décaler l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage	En l'état, elle apparaît en partie sur l'autoroute.	5.1 Plans de zonage
5.1.2	Emplacement réservé 7	Décaler le chiffre 7 de l'emplacement réservé	L'emplacement réservé est masqué par le chiffre	5.1 Plans de zonage
5.1.3	Emplacement réservé 30	Créer un nouvel emplacement réservé	Cette remarque est en lien avec la remarque relative à L'Emplacement Réservé n°30 :remarque 4.6.4.8	5.1 Plans de zonage
5.1.4	Disposition graphique ZNA	Dessiner la Zone Non aedificandi liée à l'aqueduc de la Vanne	Demande en lien avec la remarque n° 4.1.13 des dispositions communes	5.1 Plans de zonage
5.1.5	Disposition graphique ZNA	dessiner la Zone Non aedificandi liée à l'aqueduc de Rungis	Demande en lien avec la remarque n° 4.1.14 des dispositions communes	5.1 Plans de zonage
5.1.6	Bièvre	Repositionner la Bièvre sur son tracé réel	Ajustement de la position de la Bièvre	5.1 Plans de zonage
5.1.7	Disposition graphique ZNA	Dessiner la marge de recul de 10 m liée à la présence de la Bièvre	Demande en lien avec la remarque n°4.1.15 des dispositions communes	5.1 Plans de zonage
5.1.8	Légende Zone non aedificandi – GOSB 1	Supprimer « zone non aedificandi » et remplacer par « marge d' interdiction d'implanter un établissement recevant un public sensible »	Le plan graphique présente une zone non aedificandi de part et d'autre de l'autoroute. En cohérence avec les dispositions communes, il ne s'agit pas	5.1 Plans de zonage

			d'une zone non aedificandi mais d'une interdiction d'y construire des équipements recevant un public sensible	
5.1.9	Zone non aedificandi – GOSB 1	Dessiner la marge de 50 m située de part et d'autre de l'autoroute où les constructions à usages d'habitation sont interdites	En cohérence avec l'ancienne servitude liée à la présence de L'A6, la Ville de L'Haÿ-les-Roses souhaite créer, en plus de la marge de 100m où les établissements recevant du public sont interdits, une marge de 50m de part et d'autres de l'autoroute dans laquelle les constructions ou les changements de destinations à usage d'habitation sont interdits. (cf. commentaire disposition générale 4.1.11)	5.1 Plans de zonage
5.1.10	Zonage	parcelle AK n° 210 à intégrer en zone UE	Il s'agit d'un logement de fonction lié directement au fonctionnement des équipements publics attenants.	 <p>5.1 Plans de zonage</p>

5.1.11	Zonage	Square Elmelik (situé Rue Jean Jaurès) à intégrer en Ne	En effet, il s'agit d'un square urbain.	 <p>5.1 Plans de zonage</p>
5.1.12	Zonage	Intégrer cette emprise en zone UM	Cette emprise étant susceptible de muter, il convient de l'intégrer en zone UM.	 <p>5.1 Plans de zonage</p>
5.1.13	Zonage	Intégrer la parcelle D266 à la zone UA	Cette parcelle accueillant des activités de services à la personne, ne correspond pas aux destinations et sous destinations autorisées dans la zone UE. Il est donc proposé qu'elle soit inscrite en zone UA	 <p>5.1 Plans de zonage</p>
5.1.14	Zonage	Intégrer la parcelle D271, ainsi que la totalité de l'emprise des parcelles 259 et 260 en zone UE	Ces parcelles du fait de leur proximité avec l'autoroute, sont à inscrire en zone UE	 <p>5.1 Plans de zonage</p>

5.1.15	Zonage	Intégrer ces parcelles D177, D200, D166 en zone UEh	Ces parcelles accueillent une maison de retraite	 <p>5.1 Plans de zonage</p>
5.1.16	Mixité fonctionnelle et sociale	Linéaire commercial et artisanal à supprimer sur l'ensemble du carrefour du Petit Robinson	L'implantation de commerce sera réfléchié au cas par cas, au regard de chaque projet immobilier et non demandé de manière systématique	 <p>5.1 Plans de zonage</p>
5.1.17	Mixité fonctionnelle et sociale	Ensemble des linéaires commerciaux et artisanaux du centre-ville à transformer en linéaire actif	La ville souhaite maintenir et renforcer le caractère commercial de son centre-ville. Aussi, les rez-de-chaussée des rues situés dans le cœur de Ville doivent permettre d'accueillir des commerces ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore des bureaux. En l'état, le linéaire commercial et artisanal apparaît trop restrictif, notamment, en ne	 <p>5.1 Plans de zonage</p>

			permettant pas le développement d'activité de services	
5.1.18	Mixité fonctionnelle et sociale	Mettre un linéaire actif le long de la rue Jean Jaurès	La ville souhaite maintenir et renforcer le caractère commercial de son centre-ville. Aussi, les rez-de-chaussée des rues situées dans le cœur de Ville, dont la rue Jean Jaurès, doivent permettre d'accueillir des commerces ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore des bureaux.	 <p>5.1 Plans de zonage</p>
5.1.19	Indice UR	Pour la résidences INLI de la Rue Thirard indiquer comme premier indice L1 et non L	Les constructions (sauf en cas de présence de logements en Rez-de-chaussé) pourront ainsi être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 m et non uniquement en retrait de 2 mètres.	5.1 Plans de zonage
5.1.20	Zone UR	Transformer la zone UR de l'Ouest de la Vallée aux renards zone UR L1L1L1L1L1L1 en UM L4L4L3L4L4L6	La Ville, Valophis et l'EPT ont lancé un périmètre d'étude de projet de ZAC sur le secteur de la Vallée aux Renards. Dans l'attente de la création de la ZAC et de la définition d'un projet d'aménagement qui comprendra des démolitions et des	5.1 Plans de zonage

			reconstructions, il convient de passer en zone mixte (UM) ce secteur.	
--	--	--	---	--

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
5.4.1	Stationnement logement	1 place par logement sur toute la Ville à l'exception des zones UH	L'arrivée du métro permet à la ville d'être desservie correctement par les transports en commun. A ce titre, la Ville souhaite désormais limiter le nombre de place de stationnement par logement afin d'accroître les espaces de pleine terre dans les projets et limiter la réalisation de plusieurs niveaux de sous-sol, facteurs de surcoûts pour le projet au détriment de la qualité architecturale. Il est souhaité maintenir les stationnements en zone pavillonnaires où il existe un déficit de places de stationnement et une saturation des espaces publics.	5.4.2_Plans_Stationnements_Logements

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 barré	Justification de la modification	Pièce jointe
6.1.1	toutes	Il manque de nombreuses servitudes : servitudes aéronautiques du Bourget et Toussus le Noble, servitudes liées à la présence d'un réseau de gaz, les servitudes électromagnétiques et radioélectriques, les aqueducs, les zones inconstructibles liées à ces aqueducs (aqueduc de Rungis et de la Vanne et du Lunain), ...	Manque au dossier	
6.1.2	Toutes	Rajouter une ou plusieurs cartes des servitudes	Manque au dossier	
6.1.3	ABF	Supprimer le secteur ABF situé au Nord de la ZAC Paul Hochart, en limite de Villejuif.	La zone au Nord située sur la ZAC Paul Hochart relève d'un ancien périmètre de 500 mètres lié à un bâtiment sur Villejuif. Ce périmètre côté Villejuif, a été supprimé depuis. Il est donc proposé de supprimer également ce périmètre côté L'Haÿ-les-Roses, comme c'était le cas dans le PLU actuel.	
6.1.4	Bièvre	La carte avec la Bièvre est inexploitable et le tracé de la Bièvre indiqué sur le plan de zonage n'est pas correct.	Manque donnée complète	
6.1.5	Carte PPRMT argile	Annexer la carte avec les différentes zones d'aléas	Manque donnée complète	

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