

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

VILLE DE PARAY-VIEILLE-POSTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 10 février 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix février, à 20 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de Paray-Vieille-Poste, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, en salle du Conseil Municipal Pierre Bouguet, sous la présidence de Nathalie LALLIER, Maire.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice	29
Présents	19
Pouvoirs	10
Votants	29

Présents :

Nathalie LALLIER, Fabrice WARGNIER, Caroline DELAVEAU-PIERACCI, Fouad IDHAMMOU, Françoise DODDI-POUYET, Alain COQUERAY, Pascal BRULFERT, Virginie PAPIN-FILIPPE, Michèle PRIEUR, Sylvain HAMARD, Martine TEILLOUT, Jacques DI MARCO, Carole OUVRARD, Adrien LEPORINI, Léa BELLARD, Ugo CAPOCCI, Peggy PERROCHON, Stéphanie JANKIEWICZ, Philippe BABY

Absent(s) excusé(s) et représenté(s) :

Catherine REYT a donné pouvoir à Caroline DELAVEAU-PIERACCI, Hélène COLELLA a donné pouvoir à Françoise DODDI-POUYET, Paola CORREIA a donné pouvoir à Léa BELLARD, Sandrine PISANI-VETTRAINO a donné pouvoir à Fouad IDHAMMOU, Guillaume REJMENT a donné pouvoir à Alain COQUERAY, Alexandre MIRANDA a donné pouvoir à Fabrice WARGNIER, Nathanaël VETTRAINO a donné pouvoir à Ugo CAPOCCI, Claire MAURANGES a donné pouvoir à Michèle PRIEUR, Gino CAPOCCI a donné pouvoir à Philippe BABY, Pascal PICARD a donné pouvoir à Peggy PERROCHON

Secrétaire de séance : Sylvain HAMARD

DELIBERATION N° DEL_2025_005

OBJET: AVIS SUR LE PROJET ARRÊTÉ DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Monsieur Adrien LEPORINI, Conseiller Municipal délégué au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification urbaine à l'échelle d'un groupement de communes. Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les années à venir.

Il détermine :

- **Les zones constructibles et les zones à protéger** : le PLUi indique où il est possible de construire des logements, des commerces, des activités économiques, etc., et quelles zones doivent être préservées en raison de leur intérêt environnemental, agricole ou patrimonial.
- **Les types de constructions autorisées** : le PLUi peut définir des règles spécifiques pour les constructions, en termes de hauteur, de densité, d'aspect extérieur, etc.
- **Les infrastructures et les équipements à réaliser** : le PLUi peut prévoir, entre autre, la construction de nouvelles routes, de nouvelles écoles, de nouveaux équipements sportifs.

Ainsi, le PLUi est un outil essentiel qui permet de maîtriser l'urbanisation et garantir un développement harmonieux du territoire, en prenant en compte les besoins des habitants, les enjeux environnementaux et les contraintes économiques. Il est élaboré en concertation avec les différents acteurs locaux (élus, habitants, associations, etc.) et doit être compatible avec les autres documents de planification, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La présentation du PLUi en conseil municipal est une étape essentielle afin d'en garantir la légitimité, de défendre à la fois l'intérêt communautaire et les spécificités locales, de prendre en compte les spécificités tout en défendant l'intérêt communautaire, et ce, dans l'intérêt de la population.

Le Conseil Municipal ayant entendu l'exposé de Monsieur Adrien LEPORINI,

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 relative au 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 sur la construction du règlement d'urbanisme,
VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant sur le 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 commune de Paray-Vieille-Poste,
VU l'avis de la Commission Cadre de vie, Aménagement et Transition Ecologique en date du 03 février 2025,

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 telles qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 4 avril 2024, qui se structurent en deux grandes orientations : 1° Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitant·e·s 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 ; 2° 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 en ville et en transformant les espaces publics,

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'Établissement 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 assortis 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 :

- Diffusion des informations sur les réseaux sociaux (facebook Ville de Paray-Vieille-Poste) et le site internet de la Ville (<https://www.paray-vieille-poste.fr/27/services/urbanisme-et-travaux.htm>) ;
- Des rencontres organisées tout au long de la démarche afin d'échanger et d'informer les riverains dans la commune de Paray-Vieille-Poste mais aussi les autres communes du territoire, comme la « balade artistique : « à la (re)découverte de la nature en ville » le 3 décembre 2022 à Cachan ou encore la balade « santé et environnement » le 26 janvier 2023 : « quel urbanisme pour améliorer notre quotidien ? » à Villejuif ;
- Mise à disposition d'un registre afin que les administrés puissent communiquer leurs avis et remarques ;
- Réunion au marché de Contin le samedi 25 novembre 2023 ;
- Installation d'une exposition sur le PLUI à l'hôtel de ville depuis le 27 octobre 2023 « Quel avenir pour notre territoire, PLUI 2021 – 2035 ? » ;
- Balade urbaine du 2 mars 2024 à Paray-Vieille-Poste sur la thématique « Pensons-notre ville de Demain : renaturation et préservation du pavillonnaire » ;
- Réunion publique du 28 mars 2024 « Pensons notre ville de Demain : réunion publique d'échange sur le PLUi et présentation des secteurs à enjeux de la ville de Paray-Vieille-Poste » ;
- Information dans le bulletin municipal « Infos Village » n° 117 ;
- Diffusion dans les équipements publics des lettres d'information distribuées par l'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre.

CONSIDÉRANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024, peut avoir les effets suivants sur la commune de Paray-Vieille-Poste, hors cas dérogatoires communs et spécifiques :

- Prévoir des minimums de taux de pleine terre et inciter à des aménagements spécifiques tant sur le domaine public que sur les parcelles privées ;
- Prévoir lors des projets la déconnexion complète des eaux pluviales, avec une gestion de toute pluie par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Le respect du zonage pluvial permet d'orienter les projets urbains afin de lutter contre :

- Les inondations par débordement du réseau lors des pluies fortes ;
- Les pollutions du milieu naturel par déversement d'orage ;
- Les îlots de chaleur urbains ;
- Le risque géologique dû à l'infiltration hyper-concentrée lors des fuites du réseau de collecte des eaux pluviales ;
- Les espèces nuisibles, notamment le moustique-tigre.

CONSIDÉRANT la contribution technique de la Ville, 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 sur la commune de Paray-Vieille-Poste est favorable. La Ville partage la vision d'un territoire attractif, durable, solidaire et cohérent portée par l'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre. Elle souhaite néanmoins maintenir et continuer d'affirmer son identité de village en préservant, notamment, son tissu pavillonnaire.

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 R1583-9 du Code de l'Urbanisme et L581-14-1 du Code de l'Environnement,

Après avoir délibéré par :

24 voix pour

5 abstention(s) :

Gino CAPOCCI, Pascal PICARD, Peggy PERROCHON, Stéphanie JANKIEWICZ, Philippe BABY

ÉMET un avis favorable à l'élaboration du PLUI tel que proposé, bien qu'avec certaines réserves.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal permet une approche globale et coordonnée de l'aménagement du territoire, optimisant les ressources et évitant les contradictions entre les 24 communes composant l'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre. Le PLUI prévoit des zones de développement économique, de nouveaux logements et des équipements publics pour améliorer la qualité de vie des habitants et renforcer l'attractivité du territoire. Nous saluons l'intégration de certains objectifs environnementaux, notamment en matière de pourcentage d'espaces verts dans le tissu pavillonnaire.

Cependant, la commune de Paray-Vieille-Poste rappelle également que, malgré toutes les dispositions mises en place, la Ville est soumise à de nombreuses contraintes liées au respect du Plan d'Exposition au Bruit, à la zone non aedificandi des aqueducs de la Vanne, du Loing et du Lunain, aux Opérations d'Aménagement Programmées ou encore les servitudes aéroportuaires. De plus, la Ville, contrainte par son foncier, s'emploiera malgré tout à conserver son esprit village et préserver le tissu pavillonnaire qui la caractérise.

APPROUVE la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal.

DEMANDE la prise en compte par l'Établissement 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.

MANDATE Madame 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.

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

Fait et délibéré à Paray-Vieille-Poste,
Pour extrait conforme,



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

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

COMMUNES DE PARAY-VIEILLE-POSTE

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	13
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques	14
4.2 Lexique.....	17
4.3 Destinations / Sous-destinations.....	18
4.4 Fiches des indices	21
4.5 Règlement de la zone UP	23
4.6.1 Patrimoine bâti	24
4.6.2 Patrimoine naturel	25
4.6.3 Plans d'alignement.....	26
4.6.4 Emplacements réservés	32
5.1 Plans de zonage.....	27
5.2 Plans de mixité.....	29
5.3 Plans masses	30
5.4 Plans de stationnement.....	31
6.1 Servitudes d'utilité publique	32
6.2 Annexes sanitaires	34
6.3 Annexes informatives	35

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

3.2 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
PVP1	OAP de la ferme de Contin	Il faudrait indiquer que l'ilot Contin est soumis à un PAPAG et que dans ce périmètre, « la réfection ou l'extension limitée des logements individuels existants pourra être autorisée dans la limite de 30m ² , dans le respect des dispositions du PLUi ». Les objectifs du SRU sont maintenus ainsi que le caractère pavillonnaire qui sera conservé.	Cette précision est nécessaire pour apporter plus de clarté aux administrés quant au règlement de cette zone. Le préfet nous a validé un secteur de renouvellement urbain : 100 logements supplémentaires, dont 30 unités de logements pour personnes âgées	

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
PVP1	Desserte par les voies publiques ou privées	Pour les dessertes par les voies publiques et privées, nous souhaitons que la dérogation pour avoir plusieurs accès s'applique aussi aux terrains d'angles ou ceux dont la façade est supérieure à 20 mètres.	Sur un linéaire important il est intéressant d'avoir deux entrées	
PVP2	Plan des règles de stationnement à destination des activités 1-50000	Il y a une inversion entre les normes de stationnement à moins de 500m et plus de 500m.	Erreur sur le document graphique	<p>A moins de 500m d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé au minimum une place pour :</p> <ul style="list-style-type: none">  45 m² de surface de plancher  60 m² de surface de plancher  90 m² de surface de plancher <p>Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé au minimum une place pour :</p> <ul style="list-style-type: none">  50 m² de surface de plancher  55 m² de surface de plancher  70 m² de surface de plancher
PVP3	x	Nous nous posons la question de la problématique de la division anarchique des pavillons en vue de créer plusieurs logements. Sauf erreur de notre part nous n'avons pas de propositions de solutions dans le dossier d'arrêt du PLUI, alors que nous souhaitons encadrer cette pratique.	Problème très important sur la ville que nous souhaitons cadrer avec l'aide du PLUI	
PVP4	x	Le phénomène de colocation prend de l'ampleur. Il faut un outil efficace pour le contrer. Le changement d'usage a déjà été mis en place, mais est-ce qu'il y a une réglementation en adéquation avec le PLUI permettant de les limiter ?	Problème très important sur la ville que nous souhaitons cadrer avec l'aide du PLUI	

PVP5	4.1, page 51, Zone non aedificandi	Pour Paray-Vieille-Poste, il est fait référence à des zones non aedificandi qui sont en réalité nos zones du PEB : <ul style="list-style-type: none"> - PVP1 = zone A - PVP2 = zone B - PVP3 = zone C - PVP4 = nous ne comprenons pas, nous parlons de l'OAP de CONTIN ? 	Apporter une meilleure compréhension pour l'instructeur et l'administré	
PVP6	PAGE 64	Préciser que les 13m de hauteur ne sont applicables que sur l'indice 0 = Verdun Sud.	Augmenter la clarté et la précision	
PVP7	Logement social	Le pourcentage de 30% de logement social doit s'appliquer dans toute la ville : toute opération d'aménagement ou construction portant sur 5 logements ou plus devra comporter minimum 30 % de logements aidés	Augmenter la clarté et la précision	
Pvp8	Hauteurs spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> - Indice 0 = Verdun sud 13m (numéro impairs) ; - Indice 01 = Verdun nord 15m dont attique (retrait de 3 mètres par rapport à l'aplomb de la façade) - numéro pairs ; - Zone UH 11 mètres et non plus 12 mètres de hauteur totale ; - Zone 02 = N7 – 12m à L'égout ou acrotère et 15m au faitage + commerce en pied d'immeuble 	Augmenter la clarté et la précision + changement dans les hauteurs spécifiques de la zone UH anciennement à 12m.	
PVP9	Clôtures	Nous aimerions que soit noté : Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement, actuel ou projeté. Leur hauteur totale n'excédera pas 2 m (2m20 au poteau) avec :	Nous trouvons que la proposition faite par le	

		<ul style="list-style-type: none"> - Soit un mur bahut n'excédant pas 0.80 m de haut, sauf au droit des coffrets (1.00 m maximum) devant être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, barres de bois...), pouvant être doublé d'un occultant de même nature (matériaux, lignes, esthétique) doublé ou non d'une haie vive ; - Soit d'un grillage soudé doublé obligatoirement de haies vives. <p>Le dispositif occultant devra être en harmonie et de même nature que les travées. Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 2 m de haut.</p>	PLUi est trop restrictive	
PVP10	Caravane	Nous souhaitons qu'il soit noté que le stationnement de caravane sur terrain privé est autorisé à condition d'UNE CARAVANE pour 100m ² de terrain bâti	Nous trouvons ce ratio cohérent.	

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
PVP1	Construction annexe	Les garages non contigus pourront avoir une emprise au sol de 30m² et 3m de hauteur	Cela permettra de stationner des véhicules à l'abris au-delà de la bande des 20m, même-si le bâtiment principal ne permet pas d'accueillir de véhicules
PVP2	Emprise au sol	La notion d'emprise au sol pourrait-elle être mieux définie/clarifiée ?	Gagner en clarté pour les instructeurs (ex : balcon de plus d'1m80 de largeur)
PVP3	Extension	Il est écrit « ne peut être considérée comme une extension une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante conservée. » Si une extension et une surélévation dépassent la partie existante conservée, comment s'appelle ce projet ?	Pourquoi faut-il définir ce qu'est une extension ? QUID de la Taxe d'Aménagement

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
PVP1	Zonage UC – Cœur de ville SOUS- DESTINATION : LOGEMENT	Nous aimerions que dans les conditions il soit marqué que le logement est autorisé uniquement dans le respect des conditions d'autorisation dictées par le PEB et les OAPs s'ils en existent sur la commune concernée. Il serait bon de le préciser en faisant référence au code de l'urbanisme	Cette modification est nécessaire afin d'apporter plus de clarté aux administrés et faciliter le travail des instructeurs.
PVP2	Zonage UC – Cœur de ville SOUS- DESTINATION : HEBERGEMENT	Nous aimerions que dans les conditions il soit marqué que l'hébergement est autorisé uniquement dans le respect des conditions d'autorisation dictées par le PEB et les OAPs s'ils en existent sur la commune concernée. Il serait bon de le préciser en faisant référence au code de l'urbanisme	Cette modification est nécessaire afin d'apporter plus de clarté aux administrés et faciliter le travail des instructeurs.
PVP3	Zonage UA – GRANDS Axes SOUS- DESTINATION : LOGEMENT	Nous aimerions que dans les conditions il soit marqué que le logement est autorisé uniquement dans le respect des OAPs s'ils en existent sur la commune concernée.	Cette modification est nécessaire afin d'apporter plus de clarté, de précisions aux administrés et faciliter le travail des instructeurs.
PVP4	Zonage UA – GRANDS Axes SOUS- DESTINATION : HEBERGEMENT	Nous aimerions que dans les conditions il soit marqué que l'hébergement est autorisé uniquement dans le respect des OAPs s'ils en existent sur la commune concernée.	Cette modification est nécessaire afin d'apporter plus de clarté, de précisions aux administrés et faciliter le travail des instructeurs.

PVP5	Zonage UA – GRANDS Axes SOUS- DESTINATION : activités industrielles et entrepôts	Nous avons souhaité que soient interdites les constructions liées aux activités industrielles et aux entrepôts . Or à l'heure actuelle elles sont « autorisées sous conditions ».	Nous trouvons que l'autorisation de ce type d'activité ne permettra pas un traitement qualitatif de la RN7, qui est en cours de requalification. Les grands axes n'ont pas vocation à porter ce type de projet
PVP6	Zonage UH – Habitat individuel SOUS- DESTINATION : HEBERGEMENT	Nous souhaitons interdire l'hébergement en zone UH, notamment au regard d'un éventuel PEB.	Les zones résidentielles sont avant tout des lieux de repos et de tranquillité. L'interdiction de l'hébergement permet de préserver cette atmosphère en évitant les allées et venues de personnes extérieures (type airbnb), les nuisances sonores nocturnes et les troubles du voisinage.
PVP7	Zonage UH – Habitat individuel SOUS- DESTINATION : salles d'art et de spectacles	Nous aimerions que les salles d'art et de spectacles soient autorisées sous conditions car nous prévoyons la création d'un pôle culturel au niveau de l'OAP Ferme Contin.	Afin de permettre un projet de pôle culturel
PVP8	Zonage UH – Habitat individuel SOUS- DESTINATION : exploitation agricole	L'exploitation agricole est autorisée en zone UH sous conditions : l'OAP de l'îlot Contin prévoit par exemple une activité agricole. Ce point apparaît dans la programmation de l'OAP Contin « pérennisation de l'activité agricole de la ferme grâce au développement de jardins partagés ». Nous aimerions donc prévoir un petit zonage NA pour l'agriculture urbaine ou simplement ouvrir la possibilité de faire de l'agriculture urbaine en zone UH.	Afin de permettre un projet d'agriculture urbaine

PVP9	Zonage UH – Habitat individuel SOUS- DESTINATION : Cimetière	Nous ne souhaitons pas autoriser les lieux de culte dans les cimetières	x
------	--	---	---

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
PVP1	Zone UA – sur la hauteur maximale des constructions	<p>Nos retours ont bien été ajoutés en indice O, mais partiellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il faut ajouter que les numéros impairs de l'avenue de Verdun (côté Sud) auront une hauteur maximale de 13 mètres = 0, peut-on nommer cette zone « avenue de verdun côté sud » - L'indice 01 ne concerne que les numéros pairs de peut-on la nommer « l'avenue de Verdun - côté Nord » = 01 ; - Mettre dans le tableau (secteur de hauteur spécifique) sur le plan de zonage, recréer un indice 01 et 02 ; - L'indice 02 concerne un secteur précis : pour davantage de clarté, pourriez-vous indiquer « route de Fontainebleau » à la place de 01, où les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, avec des commerces en pied d'immeuble » = 02 ; - Peut-on mettre « av de Verdun côté nord » à la place de 0 ? 	Pour apporter plus de clarté à l'instructeur et à l'administré
PVP2	Zone UH – sur l'implantation par rapport aux limites séparatives (page 18)	Au-delà de la bande de 20m de constructibilité les bâtiments d'habitations existants pourront être surélevés dans le prolongement des murs existants dans la limite de 4.50 de hauteur total (R+C). Nous trouvons que le règlement tel que rédigé est trop permissif.	Garder un esthétisme en évitant des retraits disgracieux + préservation des cœurs d'îlots

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

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
PVP1	La délimitation de l'OAP de Verdun	La délimitation de l'OAP de Verdun ne respecte pas l'emprise de la zone UA (elle devrait en suivre le contour), mais reprend l'ancienne limite que l'on a pourtant supprimée. A revoir	Erreur dans la donnée	

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

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

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
PVP1	PEB	Est-il possible d'identifier les servitudes liées au PEB par la dénomination <ul style="list-style-type: none"> - Zone a - Zone b - Zone c Et non pas <ul style="list-style-type: none"> - Pvp1 - Pvp2 - Pvp3 Qui sont moins parlantes	Pour apporter plus de clarté et se mettre en adéquation avec les dénominations réglementaires A,B et C.	
PVP2	Servitudes	Les communes peuvent-elles disposer d'un plan regroupant toutes les servitudes, notamment les 13m de l'aqueduc de la Vanne et du Loing.	Faciliter le travail de l'instructeur et apporter de la clarté aux riverains	

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