



Villeneuve  
Saint Georges

VG - pour  
diffusion  
entrée en  
vigueur  
11/03/12

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
ANNEE 2011

8<sup>ème</sup> SÉANCE

CONSEIL MUNICIPAL

Madame le Maire soussignée  
certifie que le compte rendu  
de la présente délibération  
a été affiché dans les délais légaux



SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2011 :

L'an deux mille onze, le 14 novembre, les membres du Conseil municipal de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, se sont réunis à la Salle André-Malraux, 2 allée Henri Matisse, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire,

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme ALTMAN, M. HENRY, M. DUTHEIL, M. KNOPFER, Mme RICHTON, M. PILATTE, Mme DINNER, Mme ROBIN, Mme BARDEAUX, M. CANTAT, M. BELVA, M. GRACIA, M. GRONDIN, M. DAVIDÉ, Mme COCARD, Mme REINHARD, M. SAINT-GEALME, M. PONS, M. THIBERVILLE, M. BAUER, Mme REURE, M. GAUDIN, M. FAÏSSE, M. LAVADOUX, M. COLSON, Mme HAMMOU, M. GOUGOUGNAN-ZADIGUE, Mme BRUON.

ABSENTS REPRESENTÉS :

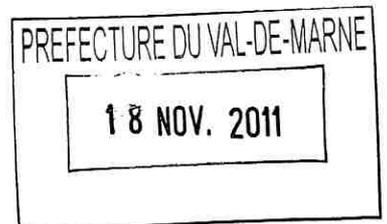
Mme DUFLOT qui a donné procuration à M. CANTAT  
Mme GAYE qui a donné procuration à M. KNOPFER  
Mlle RAVIENDRANATHAN qui a donné procuration à Mme BARDEAUX  
Mlle BERNARDI qui a donné procuration à Mme REINHARD  
Mme MARIN qui a donné procuration à Mme DINNER

ABSENTS NON REPRESENTÉS :

M. JOLY (excusé)  
Mme TIRODE

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION :

Mme Catherine GUERIN, Directeur Général des Services  
M. Julien ZOGHEBI, Directeur de Cabinet  
Mme Diana ZEMOURI, Directeur Général Adjoint des Services  
M. Gilles JURET, Directeur Général Adjoint des Services



Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Mme Elsa BARDEAUX** a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée. **Mme Catherine GUERIN**, Directeur Général des Services de la Ville, qui assistait à la séance, lui a été adjointe à titre d'auxiliaire.



**DELIBERATION N° 11.8.13**

D.A.U.P. Fixation des modalités et du taux de la taxe d'aménagement

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants,

Considérant le régime actuel de la taxe locale d'équipement qui fixe le taux d'imposition à 5% et exclue toute exonération facultative,

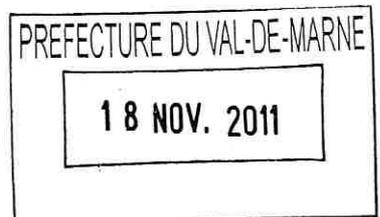
Considérant la nécessité de maintenir les recettes fiscales de la commune et d'assurer le financement des investissements programmés,

**DELIBERE****Article 1 :** Décide d'instituer le taux de la taxe d'aménagement à 5% sur l'ensemble du territoire communal.**Article 2 :** Précise que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible.**Article 3 :** Précise que la présente délibération sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant son adoption.Pour extrait conforme,  
Madame le Maire,
**Pour : unanimité**

Application du C.G.C.T.  
 Transmis en Préfecture le : **18 NOV. 2011**  
 Publié ou notifié le : **21 NOV. 2011**  
 Madame le maire certifie le caractère exécutoire  
 de cet acte à compter du : **21 NOV. 2011**



**MADAME LE MAIRE**  
 Pour Madame le Maire et par délégation  
 (art L2122-19 CGCT)  
 Le Directeur Général Adjoint des Services  
**Daniel FIBERT**







---

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## DOSSIER ARRÊT

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

COMMUNE DE VILLENEUVE – SAINT - GEORGES

**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 <del>3 logements</del> <b>et plus 6 logements et plus</b> (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), <del>60%</del> <b>40%</b> 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'îlot (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 <sup>2</sup>

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 .....	19
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	23
4.2 Lexique.....	24
4.3 Destinations / Sous-destinations.....	26
4.4 Fiches des indices .....	27
4.5 Règlement de la zone UP .....	28
4.6.1 Patrimoine bâti .....	36
4.6.2 Patrimoine naturel .....	37
4.6.3 Plans d'alignement .....	38
4.6.4 Emplacements réservés .....	39
5.1 Plans de zonage .....	40
5.2 Plans de mixité .....	43
5.3 Plans masses .....	44
5.4 Plans de stationnement.....	45
6.1 Servitudes d'utilité publique .....	46
6.2 Annexes sanitaires .....	47
6.3 Annexes informatives .....	48

## 1.1 Diagnostic urbain

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification
<b>VSG 1</b>	Fonctionnement urbain	Stationnement en desserte logistique	Pas de données écrites
<b>VSG 2</b>	Fonctionnement urbain	1.capacité de stationnement en parking public	Pas de données écrites
<b>VSG 3</b>	Fonctionnement urbain	2. Capacité de stationnement en voirie	Pas de données écrites

## 1.2 Diagnostic socio-économique

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

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

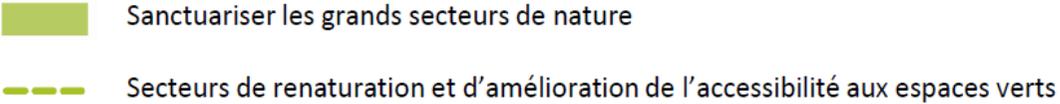
Numéro de la remarque	Orientations concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge</del>	Justification de la modification

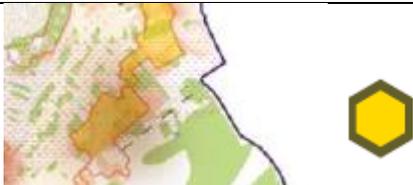
### 3.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées	Justification de la modification	Pièce jointe
VSG 1	Nature et bien être	 <p data-bbox="555 970 1892 1244"> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> Parcs urbains ouverts au public : réservoirs écologiques secondaires à préserver  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; border-radius: 50%;"></span> Emprise de l'extension de la maternelle J. Zay - A exclure  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> Jardins privés des coeurs d'îlots à préserver  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid red; border-radius: 50%;"></span> Le quartier Sellier va être démoli et reconstruit. A exclure  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid purple; border-radius: 50%;"></span> Emprise du futur gpe scolaire St Exupéry - A exclure  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid orange; border-radius: 50%;"></span> ce n'est pas un jardin privé mais un terrain public         </p>	OAP à modifier selon plan guide en annexe	

VSG 2	Nature et bien être		Manque la légende - alignement d'arbres à conserver (hors périmètre Quartier Nord)	
VSG 3	Nature et bien être		Les deux gares SNCF ne sont pas bien placés sur la carte	
VSG 4	Nature et bien être	Favoriser la réouverture des cours d'eau enterrés ou busés et leur renaturation	Permettre la réouverture des cours d'eau enterrés ou busés et leur renaturation selon les priorités et la	

			faisabilité des opérations (réouverture du Ru d'Oly)	
	OAP Habitat Bioclimatique			

VSG 5	OAP Habitat Bioclimatique	 	Ajouter cet élément au Secteur de renaturation des berges	
VSG 6	OAP Habitat Bioclimatique		A supprimer car ce secteur n'est pas en NPNRU	
VSG 7	OAP Habitat Bioclimatique		A supprimer car ce secteur n'est pas en NPNRU	
VSG 8	OAP Habitat Bioclimatique		A Supprimer car ce secteur n'est pas sanctuariser dans les grands secteurs de nature	

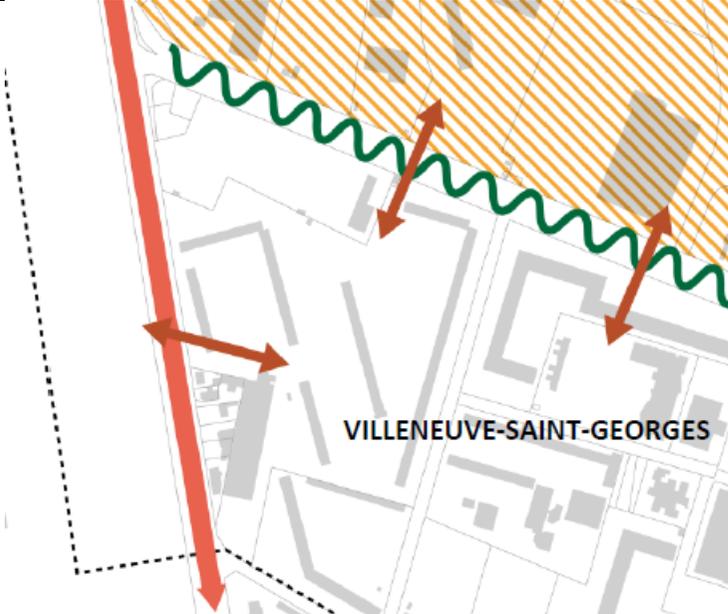
VSG 9	OAP Habitat Bioclimatique		Insérer cette légende au plateau (copropriété dégradé – 85 Kennedy) et centre-ville-centre ancien	
VSG 10	OAP Economie Productive commerces		 développer des linéaires actifs de sauvegarde des commerces (19 au 98 avenue de Choisy)	

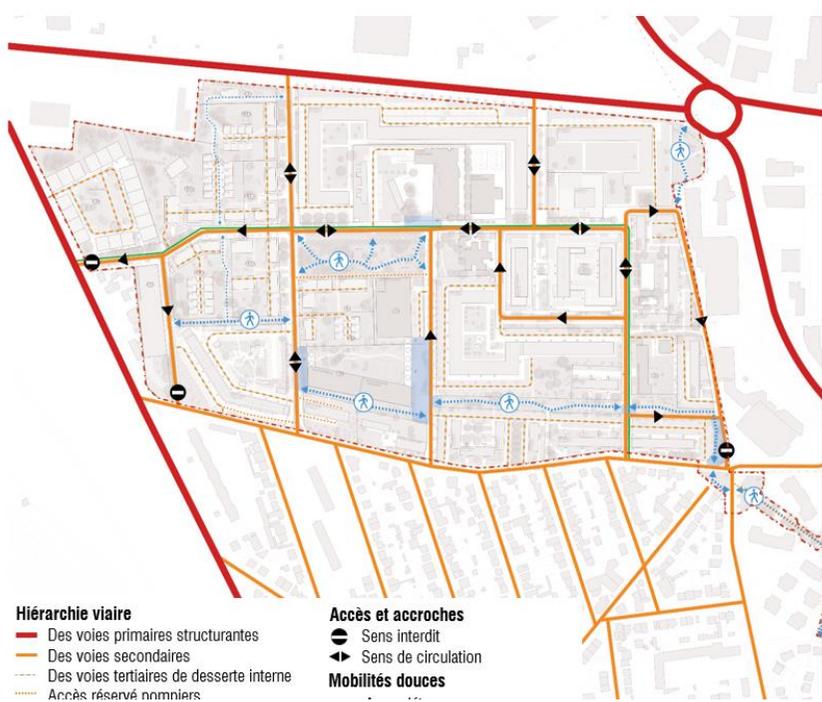
VSG 11	OAP Economie Productive  commerces		 développer des linéaires actifs de sauvegarde des commerces (100 à 300 rue de Paris)	
VSG 12	OAP Economie Productive  commerces		 développer des linéaires actifs de sauvegarde des commerces (45 au 85 avenue du Président Kennedy)	
VSG 13	OAP Economie Productive  commerces		 Permettre l'adaptation des centre commerciaux existants à la	

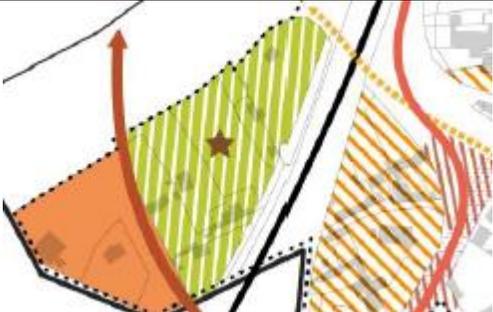
			transition écologique (centre commercial 85 avenue du Président Kennedy)	
--	--	--	--	--

## 3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées	Justification de la modification
VSG 1	Nord Economique	Inclure tout le périmètre (secteur J. Zay) dans l'OAP	Cohérence entre les documents
VSG 2	Nord Economique	 <p data-bbox="472 959 875 986">Indiquer la légende de ces flèches</p>	
VSG3	Nord Economique	<p data-bbox="472 1034 1189 1061">La flèche sud correspond à la piétonisation de la rue L.Blum.</p> <p data-bbox="472 1070 1189 1161">La flèche nord arrive dans des bâtiments Coté centre commercial St Julien (Valenton) – est-ce prévu dans les OAP de Valenton ?</p>	

VSG4	Nord Economique	 <p data-bbox="470 813 1198 1093">Le lien habitat/emploi à créer questionne sur la flèche au niveau de la RN6, n'est pas une erreur de légende ? Sur l'OAP du quartier du Plateau, les flèches rouges représentent des traversées à créer. Il nous semble que cette légende serait appropriée pour inscrire le prolongement de la rue R. Garros entre la rue Saint-Exupéry et la RN6. Que signifient les deux flèches côté Churchill dans la mesure où figure déjà la limite habitat/activités à traiter ?</p>	
VSG5	Nord Economique	<p data-bbox="470 1101 1198 1204">La « limite habitat/activités à traiter » pourrait figurer dans le prolongement de la rue Saint Exupéry entre le futur programme d'activités et les logements projetés ;</p>	 <p data-bbox="1344 1101 1904 1165">Préserver les habitants des nuisances (innovations et exemplarité sur le plan acoustique)</p> <p data-bbox="1220 1228 2004 1300">Légende à insérer sur l'OAP nord économique au niveau de la rue Saint Exupéry</p>

		<p>La disposition « Frange d'entrée de ville à requalifier / soigner » ne figure pas le long de la RN6. Pour autant, il y a un enjeu important de qualification de la façade de la RN6 dans la perspective de l'implantation future d'une zone artisanale.</p> <p>Si les flèches en pointillé vert représentent des continuités végétales et/ou piétonnes, il pourrait être intéressant de faire figurer la promenade des écoles et le lien avec le parc de la Saussaie-Pidoux.</p> <p>Si des orientations sont ajoutées sur le quartier Nord, le texte descriptif de l'OAP devrait être complété en conséquence.</p>	 <p><b>H hiérarchie viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des voies primaires structurantes</li> <li>Des voies secondaires</li> <li>Des voies tertiaires de desserte interne</li> <li>Accès réservé nommiers</li> </ul> <p><b>Accès et accroches</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sens interdit</li> <li>Sens de circulation</li> </ul> <p><b>Mobilités douces</b></p> <p>Afin de clarifier le règlement article <b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> sur l'implantation des activités sur le secteur Sellier, il semble judicieux de préciser l'OAP tel que proposé plus haut</p>
VSG 6	OAP Centre – ville	<p><b>Mise en place d'un équipement emblématique : la maison de la Seine comme lieu de ressource, de pédagogie et de loisirs autour de l'environnement et de l'eau</b>, un pan paysager de la Confluence, relié à la fois aux aménagements paysagers de la rive sud de l'Yerres et vers les berges de Seine au droit du centre-ville, (..)</p>	
VSG 7	OAP Centre – ville	<p>La programmation prévoit ainsi : la création de logements et <b>de logements sociaux et un traitement paysager qualitatif</b></p>	

VSG 8	OAP Centre – ville	Le projet devra apporter un traitement paysager : elle sera soulignée par la mise en place d'un alignement d'arbres le long de la RN6	
			<p>Indiquer sur la légende la poursuite de l'action de requalification</p> <p> Poursuivre l'action de requalification</p> <p>et enlever la réflexion avec les espaces verts pour être en concordance avec le plan de zonage du PLU</p> <p> Réflexion sur les espaces verts</p> <p>Indiquer les liaisons douces le long du bord de seine avec des possibilités de création de mobilité douce</p> <p> Liaisons douces</p>

## 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	Justification de la modification	Pièce jointe
VGS 1	Tous	Identifier les dispositions communes nécessaires à l'application du règlement UP32 avant approbation dossier de réalisation de la ZAC	1ers PC déposés en 2026 Arrêté de dossier de réalisation de la ZAC en 2027	
VGS 2		Un plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly a été approuvé le 21 décembre 2012 et conditionne toute implantation de nouvelle construction, <del>sauf dans les zones de renouvellement urbain (ZRU) signées par la préfecture où une convention s'applique.</del> Le règlement et le plan du PEB figure en annexe de servitudes d'utilité publique du PLUi.	Ce sont des Secteurs de Renouvellement Urbain et non des ZRU. Le dossier est complexe et difficile à obtenir. Le secteur de renouvellement urbain peut l'être dans le cas d'une demande de dérogation délivrée par un arrêté préfectoral obtenue après enquête publique sur présentation d'un dossier (procédure de renouvellement urbain).	
VSG 3	Dispositions transversales pour les véhicules motorisés	Stationnement	<del>En Cas de division de logement existant ou en volume les règles de stationnement s'appliquent de la même manière que pour une construction neuve.</del>	

## 4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées	Justification de la modification
VGS 1	Tous	Identifier les éléments du lexique nécessaires à l'application du règlement UP32 avant approbation dossier de réalisation de la ZAC	
VSG 2	Arbre	<p>Un arbre est <del>plante ligneuse terrestre végétal ligneux</del> comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage (les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier :</p> <p>— Arbre de grand développement : est considéré comme un arbre à grand développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes : présente une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres lors de la plantation. <del>Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.</del></p> <p>Arbre à moyen développement : est considéré comme un arbre à développement moyen, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes : présente une hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres. <b>est composé d'un tronc sur lequel s'insère des branches ramifiées et dont le feuillage forme le houppier, il s'ancre dans le sol grâce à son système racinaire.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbre à grand développement : plus de 15m de haut à l'âge adulte</li> <li>- Arbre à moyen développement : entre 10 et 15m de haut à l'âge adulte</li> <li>- Arbre à petit développement : entre 5 à 10m de haut à l'âge adulte.</li> </ul>	L'arbre présente une hauteur supérieure ou égale à 2m lors de la plantation » cette phrase n'est pas correcte. Le fait qu'un arbre soit à grand ou moyen développement n'a rien à voir avec la hauteur de l'arbre à la plantation : un scion, un baliveau ou un arbre germant d'une graine au sol donnera selon l'espèce un grand, moyen ou petit arbre.
VSG 3	Commerces et activités de service (hôtel)	La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à <b>l'accueil de personnes dans des hôtels</b> , c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	
VSG 4	Equipements d'intérêts	La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique	

	collectifs et services publics locaux	ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. <u>la gestion des déchets et des ordures ménagères, ainsi que les centres de données (data center) et les équipement collectifs</u>	
VSG 5	Façade	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, <b>les marquises</b>	
VSG 6	Limites séparatives		Légende inversée
VSG 7	Unité foncière	Également nommé « terrain », il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant <b>et sans enclave</b> , composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire	

## 4.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge</del> rouge barré	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 <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification
VSG1	UA Grands axes : implantation par rapport à l'alignement	Insérer la mention suivante dans l'indice : « <b>Les constructions destinées à l'habitation sont interdites en front de RN6, en conformité avec le SRCAE Ile de France</b> »	Il est nécessaire d'empêcher la construction de logements en bordure de RN6 au vu du bruit routier, ferroviaire et des avions et des conséquences sur la santé humaine. (zone de bruit intense)
VSG 2	UH Habitat individuel	Implantation par rapport à l'alignement	Il est nécessaire de travailler sur les divisions de parcelles et de les empêcher et donc ajouter ces éléments : les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum et « <b>ajouter dans une bande constructible de 24 mètres maximum à compter de l'alignement. Au-delà de la bande constructible de 24 mètres, seule les constructions annexes sont autorisées et ne peuvent pas excéder 5% de la superficie de cette zone.</b> »
VSG 3	UH Habitat individuel	Espaces verts de pleine terre et coefficient d'espace vert	Il n'est pas fixé de règle relative aux espaces verts de pleine terre et aux coefficients d'espaces pour les équipements publics
VSG 4	UR Résidentiel collectif - Ne	Modification de la limite de la zone Ne au PLUi – 171 bis rue de la Division Leclerc- Villeneuve – Saint - Georges	Demande de classification dans le cadre du PLUi d'une partie des terrains en zone NE des terrains de Valophis en zone UR du quartier des Tours en limite du Parc Saussaie Pidoux.

VSG 5	UR Résidentiel collectif -	Espaces verts de pleine terre et coefficient d'espace vert	Il n'est pas fixé de règle relative aux espaces verts de pleine terre et aux coefficients d'espaces pour les équipements publics
VGS 6	UH Habitat individuel	Enlever les indices V et V1 à savoir à <del>30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre</del> <del>40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre</del> et mettre un seul indice V à savoir 50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.	Il est nécessaire que les terrains situés en zone pavillonnaire soient constitués d'espace vert de pleine terre.

## 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 <del>rouge rouge barré</del>	Justification de la modification
VSG1	Règlement UP32- article Desserte voirie 2.2	Voirie : <del>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.</del>	Il est important que la collecte des ordures ménagères et les engins de secours ne puissent pas faire une marche arrière dans sur une voie publique.
VSG 2	Règlement UP32- article Desserte Réseau 3.3	Encombrants : La surface <del>recommandée prescrite</del> pour un tel local est de 0,15 m <sup>2</sup> par logement.	Gestion des encombrants sur le quartier.
VSG 3	Règlement UP32- article Alignement 4.2 Cas des saillies	<del>Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.</del> <del>Si une emprise sur le domaine public est nécessaire, les saillies telles que définies</del>	Les perrons et les escaliers sont selon notre définition au sol..

		<p><del>précédemment devront être situées en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.</del></p> <p>Les saillies telles que les auvents, les marquises, les bacons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,20 mètre de profondeur et se situer en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.</p>	
VSG 4	Règlement UP32- article Alignement 4.2 <i>Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies</i>	<p><u>Lorsque la construction est édifée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales du présent article sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.</u></p> <p><u>La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</u></p>	Cette disposition n'est pas claire. Les dispositions générales du présent article indiquent que « Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques de 2 mètres minimum ». Si un terrain est édifé à l'angle de plusieurs voies, il doit respecter les dispositions générales de l'article dans lequel il se situe sans besoin de mentionner l'article suivant sur les limites séparatives.
VSG5	Règlement UP32- article limites séparatives 5. <i>Dispositions générales</i>	<p>Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :</p> <p>En limites séparatives, Ou en retrait de <del>2</del> 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les ouvertures sont autorisées à partir d'une distance minimale de 4 mètres sur les pièces secondaires et à partir d'une distance minimale de 6 mètres sur les pièces principales</p>	Distance de 4 m nécessaire compte tenue de la hauteur maximale des bâtiments autorisée (21m)

VSG6	Règlement UP32- article limites séparatives 5. <i>Dispositions générales</i>	La distance doit être au moins égale - à 6 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes, - à <del>2,5</del> 4 mètres, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes	La distance de 2,5 mètres entre les constructions nous semble insuffisant surtout si la hauteur permise est de 21 m
VSG7	Règlement UP32- article limites séparatives 5. Dispositions particulières	<i>Cas de l'isolation thermique</i> <del>Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales du présent article est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.</del> Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.	Formulation pas assez précise
VSG8	Règlement UP32- article limites séparatives 5. Dispositions particulières	Comment la prescription ci-dessous s'articule avec les limites de retrait ? <i>concernant les vues directes ? Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.</i>	

VSG9	Règlement UP32- article implantation propriété 6. Dispositions générales	La distance doit être au moins égale - à 6 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes, - à <del>2,5</del> 4 mètres, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes	En fonction de la hauteur maximale de 21 m
VSG10	Règlement UP32- article implantation propriété 6. Dispositions particulières	<i>Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes</i> <del>Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales du présent article est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.</del> Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.	Formulation pas assez précise
VSG11	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	Intégrer dans le tableau des espèces à proscrire : <i>symphoricarpos abus</i> + la liste du conservatoire botanique national pourrait être intégrée.	
VSG12	Règlement UP32- article EV et CBS 8.	<i>Préciser : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations</i>	Cette disposition est vague. Le projet urbain du quartier Nord vise à la conservation du patrimoine végétal existant. Il pourrait être intéressant de donner un pourcentage de conservation des arbres existants en

	Dispositions générales	<i>existantes – Exemple – garder 70% des arbres de haute tige en bonne santé</i>	précisant que ce pourcentage peut être plus faible en fonction de l'état des arbres constaté par une étude phytosanitaire qui devra être imposée afin d'expertiser les arbres existants.																						
VSG13	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	<p><b>Pour les logements :</b> 50 % minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60 % en pleine terre.</p> <p><b>Pour l'activité et les équipements publics :</b> 30 % minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 50 % en pleine terre.</p> <p><b>Pour les équipements, il n'est pas fixé de coefficient d'espace vert ni de pleine terre</b></p>	La règle de 50% minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts, cette règle ne peut pas s'appliquer sur les zones d'activités et les équipements. Avec les espaces de retournement et de stationnement pour l'activités et les espaces de cour d'écoles et de stationnement pour les équipements, 50% de la parcelle en espaces verts est impossible d'autant que les fonciers pour les groupes scolaires et de la salle polyvalente sont très contraints.																						
VSG14	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m <sup>2</sup> des surfaces libres de constructions entamée ou achevée. <b>Pour les arbres de grand développement, une surface de 20 m<sup>2</sup> de pleine terre autour du tronc par arbre.</b>	<p><b>PRINCIPE DE L'UNITE DE PLANTATION</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Dimension des plantation</th> <th rowspan="2">Taille à maturité</th> <th colspan="2">Unités de plantation pour l'aménagement des espaces libres</th> </tr> <tr> <th>Nombre d'unités de plantation pour un sujet</th> <th>Distance entre l'axe du tronc et les façades</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arbre de grand développement</td> <td>≥ 15 m</td> <td>36</td> <td>6 m mini</td> </tr> <tr> <td>Arbre de moyen développement</td> <td>8 à 15 m</td> <td>16</td> <td>4 m mini</td> </tr> <tr> <td>Arbre de petit développement</td> <td>5 à 8 m</td> <td>8</td> <td>3 m mini</td> </tr> <tr> <td>Arbuste</td> <td>&lt; 5 m</td> <td>2</td> <td>NR</td> </tr> </tbody> </table>	Dimension des plantation	Taille à maturité	Unités de plantation pour l'aménagement des espaces libres		Nombre d'unités de plantation pour un sujet	Distance entre l'axe du tronc et les façades	Arbre de grand développement	≥ 15 m	36	6 m mini	Arbre de moyen développement	8 à 15 m	16	4 m mini	Arbre de petit développement	5 à 8 m	8	3 m mini	Arbuste	< 5 m	2	NR
Dimension des plantation	Taille à maturité	Unités de plantation pour l'aménagement des espaces libres																							
		Nombre d'unités de plantation pour un sujet	Distance entre l'axe du tronc et les façades																						
Arbre de grand développement	≥ 15 m	36	6 m mini																						
Arbre de moyen développement	8 à 15 m	16	4 m mini																						
Arbre de petit développement	5 à 8 m	8	3 m mini																						
Arbuste	< 5 m	2	NR																						
VSG15	Règlement UP32- article EV et CBS 8.	<b>Pour les nouvelles constructions :</b> Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de	Le projet de résidentialisation ne permet pas d'avoir des espaces suffisant pour alterner les arbres entre les places																						

	Dispositions générales	<p>stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour <del>50-m<sup>2</sup></del> 4 places de stationnement <del>de surface affectée au stationnement</del> par tranche entamée</p> <p>Pour les constructions existantes : Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou bordée d'un arbre pour 4 places par tranche entamée.</p>	
VSG16	Règlement UP32-hauteurs 9. Dispositions générales	La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point <del>21</del> 18 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère, à l'exception des édicules techniques	A l'exception de la résidence de Toit et Joie à l'entrée du quartier, les hauteurs des constructions existantes sur les secteurs Sellier et Saint-Exupéry n'excèdent pas R+5 (environ 15 m). Par ailleurs, le projet urbain propose des bâtiments en R+5 maximum (environ 15 m). Pourquoi inscrire 21 m dans le règlement de la zone ? Il nous semble que 18 m serait largement suffisant pour se donner une marge sans créer des ruptures avec le contexte existant (copropriété G1 notamment).
VSG17	Règlement UP32-hauteurs 9. Dispositions générales	En revanche, il serait intéressant d'intégrer des règles d'épannelage qui ne figurent pas ici pour permettre des variations de hauteurs en fonction de la distance entre les bâtiments. Ex : règle de H/2 ou similaire ?	
VSG18	Règlement UP32-Aspect Extérieur . 3. Façades	Remarque annulée	

VSG19	Règlement UP32- Aspect Extérieur . 10.3. Clôtures	<p>Les clôtures sur rue devront être constituées :</p> <p><del>D'un mur plein de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès);</del></p> <p><del>ou d'un dispositif ajouré constitué : d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'occultant de toute nature - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite.</del></p> <p><del>d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille</del></p>	<p>Le quartier Nord est en emprise PPRI (à 95%)  Le règlement du PPRI précise – Titre I – chapitre 4</p> <p><b>3 Clôture ajourée</b></p> <p>Une clôture ajourée est une clôture qui:  ne constitue pas un obstacle au passage des eaux en crue ;  ne crée pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue ;  ne présente pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.  Les clôtures ne possédant pas ces critères seront considérées comme des clôtures pleines.  Les clôtures devront être végétalisées avec de la strate arborée et végétation de type arbustive.</p>
-------	---	---	--

VSG20	Règlement UP32- Aspect Extérieur . 10.3. Clôtures	La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel	Nous sommes en quartier collectifs avec de long linéaires en limite de trottoir
VSG21	Règlement UP32- Aspect Extérieur . 10.6. Eléments techniques	Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles <b>doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées et vérifier à cet effet le nuancier en vigueur sur la ville.</b>	Très peu esthétique et le quartier est entièrement fibré.
VSG22	Règlement UP32- Stationnements . 11. Dispositions générales	Il est exigé que soit réalisée au <del>minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant</del> un minimum d'1 place par logement et <b>un maximum de dans la limite de</b> 1,3 place par logement.	La règle par nombre de logement se suffit
VSG23	Règlement UP32- Stationnements . 11. Dispositions générales	Pour L'habitat ajouter <b>Pour toute nouvelle construction, le local sera obligatoirement dans le corps du bâtiment principal et situé au RDC</b>	En PPRI, il y a de la place au RDC pour les bâtiments d'habitation et cela limite le nombre d'annexes.
VSG24	Règlement UP32- Stationnements . 11. Dispositions générales	<i>Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat</i> Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de <del>40</del> <b>55m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec une exonération pour les 100 premiers m <sup>2</sup> .	Conformément au plan de stationnement pièce 5.4 du dossier d'arrêt

## 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
VSG 1		Un ensemble urbain cohérent proximité <del>secteur les-Tours</del> ;	Du Secteur HBM
VGS 2		<del>Un ensemble urbain cohérent sur le quartier Centre ;</del>	N'existe pas c'est le secteur I et II du Site Patrimonial Remarquable
VGS .3		Un ensemble urbain cohérent sur le secteur du Plateau – Bois Matar.	

## 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 <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification
VGS 1	Délibération n°22.5.19 du 7 décembre 2022	Adoption de la notice de plantation des arbres sur le territoire de la commune de Villeneuve – Saint – Georges	Respect des préconisations concernant la plantation des arbres à la parcelle et les enjeux liés au changement climatique et à la résilience des territoires

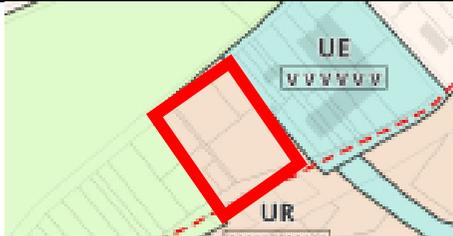
### 4.6.3 Plans d'alignement

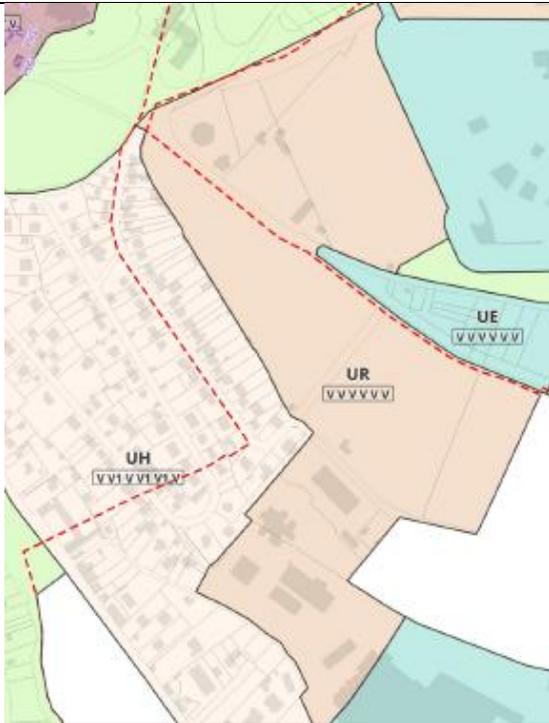
Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge</del>	Justification de la modification

## 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 <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification
VGS 1	N°1	Null (3 920 m <sup>2</sup> )	Quel est le sens de cette destination ?
VSG 2	N°3	Null (3 290 m <sup>2</sup> )	Quel est le sens de cette destination ?

## 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 <del>rouge rouge</del> <del>barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe
VSG 1	UR en Ne	 A map showing a zoning plan. A red-outlined polygon highlights a specific area. The area is currently labeled 'UR' (Urban Residential) and is adjacent to a 'UE' (Urban Employment) zone. The map also shows a road and a green area.	Modifier le zonage UR en zonage Ne c'est une partie du parc.	

VSG 2	UR en UE		Mettre l'ensemble de la zone UR en UE	
VGS 3	UR en UE		Mettre l'ensemble de la piscine parking compris en UE	

VSG 4	UR en UH		Mettre l'ensemble de la zone UR en UH en conformité avec l'OAP Sapeurs- pompiers	
-------	----------	---	--	--

## 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 <b>rouge</b> <del>rouge-barré</del>	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 <del>rouge rouge</del> 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 <del>rouge</del> <del>barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe

## 6.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge</del> <del>barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe
VSG 1	Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly	Intégrer le plan de servitude car il greffe l'urbanisation	Cela nécessite le dépôt de dossier de Secteur de Renouvellement Urbain (SRU) auprès de la préfecture	Plan de zonage et arrêté PEB
VGS 2	Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain	Concerne toute la commune	Nécessité de déposer une étude géotechnique lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme	Carte zonage PPRMT
VSG 3	Plan de Prévention du Risque Inondation	Concerne une grande du territoire	Nécessité lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme de respecter les cotes des Plus hautes Eaux Connues (PHEC)	Carte zonage PPRI seine yerres
VSG 4	Site Patrimoniale Remarquable	Concerne : <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Secteur I : le centre – historique</li> <li>2) Secteur II : les extensions de la fin du XIXème et du début du XXème siècles</li> <li>3) Secteur III : Le quartier du lotissement du foyer Villeneuvois et des HBM</li> <li>4) Secteur IV : Les parcs, le fort, les jardins familiaux et le bois Colbert</li> <li>5) Secteur V : Les Berges de la Seine et de l'Yerres</li> </ol>	Nécessité de consulter l'Architecte des Bâtiments de France	5 secteurs

## 6.2 Annexes sanitaires

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