



Ville de Vitry sur Seine

DIRECTION DES AFFAIRES REGLEMENTAIRES
SERVICE DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DES INSTANCES MUNICIPALES

2^{ème} séance
CONSEIL MUNICIPAL
Du 2 AVRIL 2025

CONSEIL MUNICIPAL

DL2525

Avis du Conseil municipal sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du
Grand-Orly Seine Bièvre arrêté

SÉANCE DU MERCREDI 2 AVRIL 2025

Le mercredi 2 avril 2025 à 20h30, le Conseil municipal de VITRY-SUR-SEINE, dûment convoqué le 27 mars 2025, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Pierre BELL-LLOCH, Maire.

| NOM ET PRÉNOM | PRESENCE AUX QUESTIONS | DONNE POUVOIR SUR LES QUESTIONS | DONNE POUVOIR A | ABSENCE AUX QUESTIONS |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| BELL-LLOCH Pierre | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| LADIRE Luc | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| TAILLEBOIS Sarah | 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12 à 21 | 5, 7, 9, 10, 11 | | |
| BEN-MOHAMED Khaled | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| KONATE Fatmata | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| RAMAEL Albertino | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| SOUIH Salima | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| HAMANI Djamel | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | LADIRE Luc | |
| OUGIER Isabelle | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | RAMAEL Albertino | |
| ATTAR Shamime | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| EBODE ONDOBO Bernadette | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| BENBETKA Abdallah | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | BOUAZZA Meher | |
| GUENINE Sonia | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | LECOMTE Ludovic | |
| IERG Valentin | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| LEFEBVRE Fabienne | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| LECOMTE Ludovic | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| KENNEDY Jean-Claude | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| JEANNET Agnès | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| LEPRETRE Michel | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | TMIMI Hocine | 5 |
| CHANTRY Eric | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| JEANNE Laurence | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| VEYRUNES-LEGRAIN Cécile | | | | 1 à 6, 8, 12 à 21 |
| BEYSSI Philippe | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| LORAND Isabelle | | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | BEYSSI Philippe | 5 |
| BOUAZZA Meher | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| BOUVIER Stéphane | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| PORPIGLIA Francesco | | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | KENNEDY Jean-Claude | 5 |
| BEN-MOHAMED Salah | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| BUCHOUX Béatrice | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| TMIMI Hocine | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| KABBOURI Rachida | | | | 1 à 6, 8, 12 à 21 |

| | | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| EDDAÏDJ Rachid | | | IERG Valentin | |
| KACZMAREK Elsa | 3 | | | 1, 2, 6, 8, 12 à 21 |
| FORESTIER Christophe | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | BOUVIER Stéphane | |
| BAHRI Sandra | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | SOUIH Salima | |
| DURAND Maeva | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| SU Catherine | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | BEN-MOHAMED Khaled | |
| CIRANY Canelle | | | | 1 à 6, 8, 12 à 21 |
| AMIMEUR Sophia Camélia | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| MORONVALLE Margot | | 1 à 6, 8, 12 à 21 | ATTAR Shamime | |
| DEXAVARY Laurence | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| SALLEM Ryadh | | | | 1 à 6, 8, 12 à 21 |
| DEGOUVE Karen | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| MONTAVA David | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| BOURDON Frédéric | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| AFFLATET André Alain | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| AUBERTIN Jérôme | | | | 1 à 6, 8, 12 à 21 |
| NJOH Emmanuel | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| GUISSET Carole | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| NABAIS Christelle | | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | GUISSET Carole | 5 |
| SALANON Chloé | 1 à 4, 6, 8, 12 à 21 | | | 5 |
| STEFEL Naïga | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |
| BERTHELOT Annick Marie Renée | 1 à 6, 8, 12 à 21 | | | |

COMMUNE DE VITRY SUR SEINE
Séance du Conseil municipal du 2 avril 2025

DL2525

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DU GRAND-ORLY SEINE BIEVRE ARRETE

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 L.2121-29, L.2131-1, L.2131-2 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.134-7, L.153-15 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 (PLUi) ;

VU la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment son article 2 ;

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 de Vitry-sur-Seine en date du 9 novembre 2022 portant avis relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, et notamment son article 3 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine approuvé par délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 décembre 2020, modifié le 5 avril 2022 puis le 4 avril 2023 ;

CONSIDERANT les remarques portées par la commission spéciale municipale en date du 3 février 2025 ;

CONSIDERANT les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;

CONSIDERANT les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(PADD) telles qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024 ;

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

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communs 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 intercommunal 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 :

Un stand sur le marché pour faire connaître la démarche de PLUi ; deux balades urbaines sur le secteur d'OAP Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de l'Isle, et le secteur d'OAP Stalingrad-Lagaisse-Cléveaux ; un questionnaire en ligne pour approfondir le sujet de l'urbanisme favorable à la santé ; une exposition à la Maison du tourisme et des projets de Vitry-sur-Seine ; un atelier légo pour sensibiliser les habitant.e.s et travailler sur la question de l'évolution du tissu faubourien ; une réunion publique pour clôturer la démarche de concertation ;

CONSIDERANT 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 aura les effets suivants sur la commune de Vitry-sur-Seine : aborder de manière plus transversale l'adaptation au changement climatique, en faisant appel à des notions novatrices dans l'OAP Nature et Bien-être (par exemple : trame noire, blanche); approfondir la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales par l'application d'un zonage pluvial ;

encadrer l'implantation des dark stores et des dark kitchen en s'appuyant sur les nouvelles sous-destinations créées par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 ; renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel de la commune en ajoutant des bâtiments à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, en ajoutant des arbres remarquables, des arbres d'alignement, des cœurs d'îlot (ou « espaces verts paysagers à sanctuariser ») et en protégeant les zones humides ; sanctuariser les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du domaine Chérioux en instaurant un espace boisé classé ; améliorer la qualité architecturale et urbaine des opérations de construction par des dispositions communes ciblant le rythme des façades et les distances entre façades d'une même construction ; favoriser et préserver les commerces et services de proximité grâce à l'ajout de linéaires de mixité d'activités ;

CONSIDERANT les risques associés à l'instauration d'un système dérogatoire dans les dispositions communes écrites portant sur les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation ;

CONSIDERANT les enjeux de renouvellement urbain du site appartenant à Auchan, avenue Youri Gagarine, et le souhait de la commune de définir des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ce site stratégique situé à proximité des transports en commun (T9, L15), et d'un secteur de logements sociaux et équipements ;

CONSIDERANT la contribution technique de la commune de Vitry-sur-Seine 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 L.153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L.581-14-1 du code de l'environnement ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Adoptée à la majorité des voix exprimées par :
20 pour (CRC et SC) ;
6 contre (VEM) ;
8 abstentions (EELV).

DÉCIDE

Article 1 : D'émettre un avis favorable au PLUi valant zonage pluvial arrêté en conseil territorial du 17 décembre 2024, avec prescriptions telles que décrites dans la contribution technique annexée à la présente délibération.

Article 2 : D'approuver les prescriptions contenues dans la contribution technique telle annexée à la présente délibération.

Article 3 : D'alerter sur les risques d'un système dérogatoire dans les dispositions communes écrites portant sur les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le système dérogatoire porte :

- Un risque de traitement inégalitaire, car les pétitionnaires propriétaires d'une construction non conforme, sont autorisés à continuer de déroger aux règles du PLUi alors que les autres pétitionnaires sont tenus de s'y conformer.
- Un risque de contentieux accrus et de dégradation des rapports de voisinage.
- Un manque de lisibilité pour les pétitionnaires sur la règle qui s'applique.
- Une complexification de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Article 4 : La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site appartenant à Auchan (avenue Youri Gagarine), dont les principales orientations sont les suivantes :

- Assurer une programmation mixte mêlant activités économiques, commerces et logements
- Prévoir le déploiement de la trame verte et bleue en direction du parc des Lilas
- Permettre des émergences notamment le long de la RD5, afin de mieux répartir la constructibilité et de favoriser la végétalisation des cœurs d'îlots en pleine terre
- Renforcer le maillage viaire entre la rue de la Petite Saussaie et la voie Mario Capra
- Instaurer des marges de recul pour les futures constructions le long des voies, de manière à préserver les constructions riveraines.

Article 5 : De demander la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil Territorial.

Article 6 : De mandater 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 7 : D'indiquer 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.

Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité de la préfecture de Créteil le 10/04/2025

De sa publication 10/04/2025

Et de sa notification le 10/04/2025

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

LE MAIRE,

PIERRE BELLLOCH





Elaboration du PLUi du Grand-Orly Seine Bièvre – Dossier d’arrêt

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

Commune de Vitry-sur-Seine

Informations sur la construction de la contribution technique

Les remarques de Vitry-sur-Seine sont classées par pièce du PLUi, selon le modèle suivant :

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce Jointe |
|-----------------------|--|---|--|--|
| VSS1 | Rapport de présentation 1.1 Diagnostic urbain Page 66 | La liste des Monuments historiques mentionne un pavillon de chasse à Vitry or ce sont les façades d'un ancien hôtel particulier correspondant aujourd'hui à la bibliothèque Nelson Mandela qui sont inscrites au titre des Monuments historiques. | Le pavillon de chasse Les façades de l'ancien hôtel particulier à Vitry-sur-Seine. | |
| VSS2 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | Les aplats « renouveler les secteurs urbains NQPV, PNRQAD, NPNRU » ne sont pas tout à fait à jour. | Mettre à jour les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville en conformité avec le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains. A Vitry-sur-Seine, les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont : Colonel Fabien, les Combattants, Centre-Ville Defresne Vilmorin, Commune de Paris 8 mai 1945. Les quartiers du NPRU apparaissent sur le plan en pièce jointe. |  PJ 1 Plan général NPRU Vitry |

↓
N° de la remarque codifié : initiale commune + numéro pour faciliter les échanges sur le document.

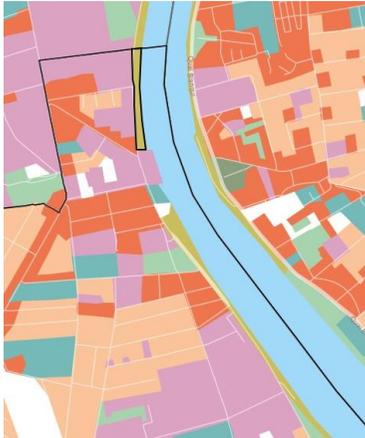
↓
Justification de la demande de modification, indispensable pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

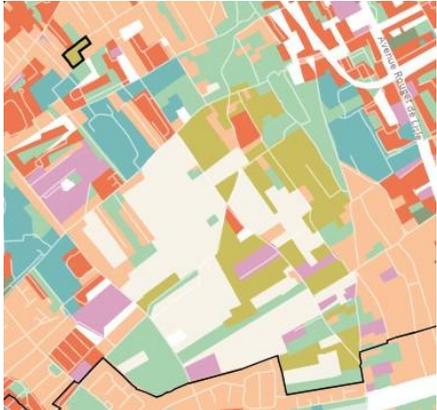
2

↓
Proposition de modification pour l'approbation du PLUi (avec en **rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

↓
Carte, plan ou schéma qui sera intégré au PLUi ou servant de référence pour ajuster des documents visuels du PLUi avec précision.

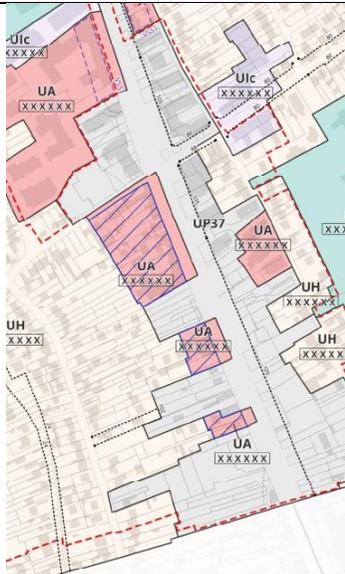
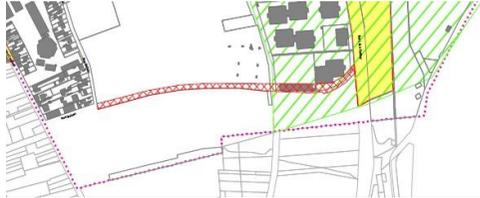
Rapport de présentation

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce Jointe |
|-----------------------|---|---|---|--------------|
| VSS1 | Rapport de présentation 1.1 Diagnostic urbain Page 23 | <p>La prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers du parc des Lilas fait passer la commune de 7,56m² à 12m² d'espace vert par habitant. Cependant, il manque dans ce calcul les berges de Seine et l'espace Kommer, qui sont utilisés comme des espaces verts par les habitants. Le MOS en 81 postes de 2021 identifie les berges et l'espace Kommer comme des milieux semi-naturels. S'agissant des berges, afin de correspondre à la réalité du terrain, seules les portions au nord de la Ville doivent être comptabilisées dans le calcul (ENS Grève Ivry-Vitry et portion aux abords du pont du Port à l'Anglais).</p> | <p>Augmenter la surface totale des espaces verts ouverts par habitant. Les berges représentent 45 046m², l'espace Kommer représente 5093m², soit un total de 50 139m² d'espaces verts à ajouter au calcul. L'ajout de ces surfaces dans le calcul représentera plus fidèlement la réalité du terrain et des pratiques.</p> <p>Extraits du MOS 2021 (cartoviz.institutparisregion.fr) Berges</p>  | |

| | | | | |
|------|---|--|---|--|
| | | |  <p>Espace Kommer</p>  | |
| VSS2 | Rapport de présentation 1.1 Diagnostic urbain Page 64 | Sur la carte de la protection du patrimoine, les périmètres émanant de Villejuif et Ivry n'ont plus lieu d'être. Ils ont été réduits dans les PLU de Villejuif et Ivry et n'ont plus d'impacts sur Vitry. Un | Supprimer les périmètres émanant de Villejuif et Ivry sur la carte de Vitry. | |

| | | | | |
|------|--|---|--|--|
| | | courrier de l'UDAP94 daté du 19 décembre 2024 demande la régularisation des périmètres. | | |
| VSS3 | Rapport de présentation 1.1 Diagnostic urbain Page 66 | La liste des Monuments historiques mentionne un pavillon de chasse à Vitry or ce sont les façades d'un ancien hôtel particulier correspondant aujourd'hui à la bibliothèque Nelson Mandela qui sont inscrites au titre des Monuments historiques. | Le pavillon de chasse Les façades de l'ancien hôtel particulier à Vitry-sur-Seine. | |
| VSS4 | Rapport de présentation 1.4 Etat initial de l'environnement C. Sécurité et santé urbaine | Les risques liés au radon, aux termites, au transport de matières dangereuses, aux ondes électromagnétiques, à la rupture de barrage, digue ou murette ne sont pas abordés. | Compléter les dispositions générales avec les informations de l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur de Vitry (pages 103 à 124). | |
| VSS5 | Rapport de présentation 1.7 Justifications des choix Pages 92 et 159 | La ZAC Gare Ardoines est mentionnée à plusieurs reprises sous le nom « Gare des Ardoines ». | Renommer la ZAC « Gare des Ardoines » « Gare Ardoines » | |
| VSS6 | Rapport de présentation 1.7 Justifications des choix Page 189 | Les règles relatives au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) de Vitry ne sont pas conformes à celles du PLU de la commune. | Vitry-sur-Seine : Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, 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 de 100 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes. Des | |

| | | | | |
|------|---|--|---|--|
| | | | constructions ou installations à condition que leur surface de plancher affectée à de l'habitation ne dépasse pas 100m ² . | |
| VSS7 | Rapport de présentation 1.7 Justifications des choix Page 191 | Dans le tableau recensant les PAPAG du Territoire, il est indiqué que celui de Vitry comporte deux périmètres. Or celui-ci comporte trois périmètres en zone UA, comme le montre le zonage du PLUi (secteurs hachurés en bleu). Les parcelles concernées sont les suivantes : - du 1 (parcelle CD514) au 9 (parcelle CD477) rue Watteau et du 61 (parcelle CD15) au 75 (parcelle CD514) de l'avenue Rouget de Lisle ; - du 31 (parcelle CD32) au 37 (parcelle CD582) avenue Rouget de Lisle - le 15 (parcelle CD48) et le 17 bis (parcelle CD409) avenue Rouget de Lisle. | Deux Trois périmètres concernent plusieurs îlots le long de l'avenue Rouget de Lisle qualifié par l'arrivée du tramway T9 et hors ZAC éponyme. | |

| | | | | |
|------|---|--|---|--|
| | |  | | |
| VSS8 | Rapport de présentation 1.7 Justifications des choix Page 191 | <p>Vitry n'est pas citée dans la liste des communes comportant une zone non aedificandi (ZNA). Une telle zone se trouve le long de l'A86.</p> <p>Extrait du périmètre des périmètres particuliers du PLU de Vitry (la ZNA apparait en croisillons rouges) :</p>  | Ajouter Vitry à liste des villes concernées par une zone non-aedificandi (ZNA). | |
| VSS9 | Rapport de présentation 1.5 Atlas communal Page 348 | Le texte sur les hauteurs bâties mentionne la D4, or il s'agit de la D5. | Les plus fortes hauteurs sont concentrées aux abords de la D4 D5 et de la D155 | |

| | | | | |
|-------|---|---|---|--|
| | | | | |
| VSS10 | Rapport de présentation 1.5 Atlas communal Page 351 | Sur la carte de la protection du patrimoine, les périmètres émanant de Villejuif et Ivry n'ont plus lieu d'être. Ils ont été réduits dans les PLU de Villejuif et Ivry et n'ont plus d'impacts sur Vitry. | Supprimer les périmètres émanant de Villejuif et Ivry sur la carte de Vitry. | |
| VSS11 | Rapport de présentation 1.5 Atlas communal Page 351 | Le parc des Cormailles est mentionné alors qu'il se situe à Ivry et non à Vitry. Le street-art est mis à l'honneur dans la plupart des espaces publics à Vitry, la mention des œuvres restent donc pertinente. | Œuvres de street-art au parc des Cormailles dans l'espace public | |
| VSS12 | Rapport de présentation 1.5 Atlas communal Page 352 | La part de la population desservie par au moins un espace vert / nature ouvert au public doit être recalculée en intégrant les berges de Seine, l'espace Kommer et probablement certains espaces du parc des Lilas. | Mettre en cohérence la part de la population desservie par au moins un espace vert / nature ouvert au public avec la surface totale des espaces verts ouverts par habitant dans le diagnostic urbain. | |
| VSS13 | Rapport de présentation 1.5 Atlas communal Page 353 | Les stations du tramway T7 ne sont pas citées dans le premier encart, or deux stations desservent Vitry (Domaine Chérioux et Moulin Vert), comme le montre la carte page 353. | Ajouter les deux stations du tramway T7 dans l'encart. | |

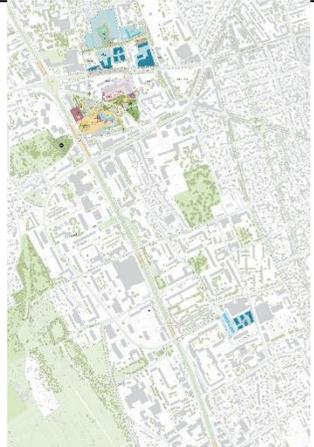
OAP

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce Jointe |
|-----------------------|--|---|--|--------------|
| VSS14 | 3.2 OAP sectorielles | Pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain du site Auchan, et définir des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ce site stratégique situé à proximité des transports en commun (T9, L15), et d'un secteur de logements sociaux et équipements, Vitry-sur-Seine souhaite créer une nouvelle OAP. L'OAP sera transmise en version complète dans le cadre de l'enquête publique. | Ajouter une OAP sectorielle comportant les orientations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une programmation mixte mêlant activités économiques, commerces et logements - Assurer le déploiement de la trame verte et bleue en direction du parc des Lilas - Permettre des émergences notamment le long de la RD5, afin de mieux répartir la constructibilité et de favoriser la végétalisation des cœurs d'îlots en pleine terre - Renforcer le maillage viaire entre la rue de la Petite Saussaie et la voie Mario Capra - Instaurer des marges de recul pour les futures constructions le long des voies, de manière à préserver les constructions riveraines. | |
| VSS15 | 3.2 OAP sectorielles Stalingrad-Lagaisse-Cléveaux Page 414 | Dans le paragraphe « contexte », le tramway T9 est décrit comme s'il était en travaux ou encore en phase de conception. Le tramway est déjà en service, il convient de modifier le texte pour le mettre au présent. | L'arrivée du tramway T9 contribuera contribue à améliorer le fonctionnement et la qualité du cadre de vie de ce quartier. | |
| VSS16 | 3.2 OAP sectorielles Cœur de Ville Pages 418-420 | Il est systématiquement écrit « 8 septembre 1945 » à la place de « 8 mai 1945 » pour désigner | 8 septembre mai 1945 | |

| | | | | |
|-------|---|--|--|--|
| | | les adresses concernées par l'OAP. | | |
| VSS17 | 3.2 OAP sectorielles Secteur Barbusse Page 423 | Il convient de mettre à jour l'OAP en utilisant la nomenclature du PLUi. La zone pavillonnaire est désormais UH et non plus UC. | Hors du front bâti de l'avenue Barbusse, les futures constructions devront se développer en s'inscrivant dans un épannelage dégressif permettant une transition avec le secteur à dominante pavillonnaire de la zone UC UH voisine. | |
| VSS18 | 3.2 OAP sectorielles Secteur Barbusse Page 422 | Le dessin des espaces publics et des futures voies étant encore à l'étude, la Ville souhaiterait une rédaction plus souple du paragraphe « parti d'aménagement » pour assurer la compatibilité entre le projet qui sera acté et l'OAP. | La création d'une ou deux voies de deux voies Nord-Sud, reliant l'avenue Barbusse et la nouvelle voie Est-Ouest. Elles seront aménagées pour les modes actifs. | |
| VSS19 | 3.2 OAP sectorielles Secteur 8 mai 1945 Pages 429-431 | Il est systématiquement écrit « 8 septembre 1945 » à la place de « 8 mai 1945 », y compris dans le titre de l'OAP et le schéma. | 8 septembre mai 1945 | |
| VSS20 | 3.2 OAP sectorielles Secteur des Ardoines Page 435 | Le pictogramme « Amorce d'un parc métropolitain d'au moins 5 hectares » devrait être situé à proximité immédiate du futur franchissement de la Seine, en cohérence avec le schéma du secteur Gare Ardoines page 440. | Placer le pictogramme à côté du futur franchissement de la Seine. | |

| | | | | |
|-------|---|--|--|--|
| | | | | |
| VSS21 | 3.2 OAP sectorielles Secteur Gare Ardoines Page 440 | La parcelle DI24 apparaît comme un site « d’implantation privilégiée d’activités économiques y compris tertiaires » dans le cadre de la ZAC Gare Ardoines. Si sa vocation actuelle est bien de l’activité économique y compris tertiaire, l’orientation doit s’appliquer à la parcelle DI5. Par ailleurs, la parcelle DI24 ne fait pas partie du périmètre de ZAC. | | |
| VSS22 | 3.2 OAP sectorielles | Les hauteurs le long de la voie ferrée sont modifiées pour passer de 14 à 11m. Il s’agit de | | Le long de la voie ferrée, des bâtiments d’une hauteur intermédiaire s’échelonnant entre 14 11m et 35m. |

| | | | | |
|-------|---|--|--|--|
| | Secteur Seine Gare Vitry Page 444 | rééquilibrer les hauteurs et les densités à l'échelle de la ZAC. Les hauteurs des constructions entre les rues George Sand et Pasteur n'ont pas vocation à évoluer. Conformément au PLU en vigueur, la hauteur maximale est fixée à 14m. | Entre les rues George Sand et Pasteur, les constructions ne dépasseront pas une hauteur de 11m 14m au contact des constructions existantes afin d'assurer une transition en harmonie avec les franges du quartier du Port-à-l'Anglais. | |
| VSS23 | 3.2 OAP sectorielles Port à l'Anglais Page 448 | Sur le schéma, la zone non aedificandi s'étend sur la totalité de la halle Dumeste et le terrain la longeant au sud. Or seule une partie de la halle et le terrain sont concernés. | Réduire la zone non aedificandi pour revenir à cette situation : Extrait de l'OAP Port à l'Anglais du PLU communal.  | |
| VSS24 | 3.2 OAP sectorielles ZAC RN7 Plateau Moulin Vert Page 455 | Une phrase incomplète apparait au début du paragraphe « parti d'aménagement », il s'agit d'une erreur qui peut être retirée. | L'ambition environnementale doit se traduire sur ce | |
| VSS25 | 3.2 OAP sectorielles Secteur Kommer Page 458 | Une phrase est incomplète et doit être précisée. | Dans ce secteur de grands ilots, le maillage pour les modes actifs doit être renforcé pour faciliter les déplacements du quotidien (accès aux équipements) et les parcours de promenades en : | |
| VSS26 | 3.2 OAP sectorielles Secteur Kommer Page 458 | Le texte comporte plusieurs coquilles. | Vastes-flots-ilots En lien direct avec le Parc parc des Lilas, l'espace vert qualitatif du centre psychothérapeutique le Coteau au Sud du secteur doit être conservée-conservé | |

| | | | | |
|-------|--|--|--|--|
| VSS27 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | Le fond de plan utilisé sur la carte de l'OAP n'est pas suffisamment détaillé pour identifier les limites communales. | Ajouter les limites administratives communales sur la carte afin d'en faciliter la lecture. | |
| VSS28 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | La ZAC Concorde-Stalingrad apparait sur la carte alors qu'elle est clôturée. | Retirer l'aplat « Accompagner les grands projets » sur la ZAC Concorde-Stalingrad | |
| VSS29 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | Les OAP stratégiques se fondent sur une approche paysagère, les caractéristiques topographiques des sites pourraient davantage être mises en valeur pour montrer les singularités des communes et justifier les préconisations sur le paysage. | Accentuer le relief sur le fond de plan. | |
| VSS30 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | Les aplats « renouveler les secteurs urbains NQPV, PNRQAD, NPNRU » ne sont pas tout à fait à jour. | Mettre à jour les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville en conformité avec le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains. A Vitry-sur-Seine, les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont : Colonel Fabien, les Combattants, Centre-Ville Defresne Vilmorin, Commune de Paris 8 mai 1945. Les quartiers du NPRU apparaissent sur le plan en pièce jointe. |  <p>PJ 1 Plan général NPRU Vitry</p> |

| | | | | |
|-------|--|--|--|--|
| VSS31 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | Le boulevard de Stalingrad représente une polarité commerciale importante depuis la clôture de la ZAC Concorde-Stalingrad et l'implantation de multiples enseignes (Leroy Merlin, Tang Frères, Métro...) à la limite d'Ivry-sur-Seine. | Apposer le pictogramme « développer/maintenir et développer les polarités commerciales d'échelle supra-communale » sur le boulevard de Stalingrad. | |
| VSS32 | 3.2 OAP stratégiques Vallée de la Seine et ses affluents Page 19 | Les ZAC en OIN ont pour objectif de faire muter des tissus aujourd'hui industriels en amenant plus de mixité fonctionnelle. Cet objectif n'est pas suffisamment affirmé sur la carte. | Appliquer l'aplat « Diversifier et muter en intégrant de la mixité fonctionnelle sur certains secteurs » sur les ZAC Gare Ardoines et Seine Gare Vitry. | |
| VSS33 | 3.1 OAP thématique Nature et Bien-être | La Ville de Vitry souhaiterait récupérer les données SIG et les fichiers sources des cartes de l'OAP Nature et Bien-être. La carte « Déclinaison de l'OAP nature sur la commune de Vitry-sur-Seine » fait office de feuille de route pour le déploiement de la trame verte et bleue. Les données utilisées pourront servir dans de multiples projets d'aménagement urbain ou paysager de la Ville. | | |
| VSS34 | 3.1 OAP thématique Nature et Bien-être Page 6 | Les nuisances sonores sont résorbées par la trame blanche (continuités écologiques faiblement exposées à la pollution sonore) et non la trame noire. Une coquille sur le terme « vivant » apparait dans la phrase. | Réduction du bruit par une approche multitrame permettant d'apaiser les conditions de développement du vidant vivant via une trame noire blanche et de diminuer l'exposition aux nuisances sonores | |
| VSS35 | 3.1 OAP thématique Nature et Bien-être | La carte « Déclinaison de l'OAP nature sur la commune de Vitry-sur-Seine » doit être ajustée pour correspondre davantage à | Les modifications sont signalées en rouge sur la carte : - Ajouts de pictogrammes « jardins partagés, jardins familiaux ou espace d'agriculture | |

| | | | | |
|--|---------|--|--|--|
| | Page 49 | la réalité du terrain et aux projets en cours. Ces ajustements pourront aussi être intégrés à la carte page 7. | <p>urbaine, moteurs de liens sociaux » (points rouges)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouts de « corridors à créer dans une logique de pas japonais » (flèches rouges) - Ajout d'une « coupure écologique à résorber » (carré rouge) - Suppression d'un site de « jardins partagés, jardins familiaux ou espace d'agriculture urbaine, moteurs de liens sociaux » (croix rouge) - Ajout de l'aplat « parcs urbains ouverts au public : réservoirs écologiques secondaires à préserver » sur le futur parc des prairies du fort. - Ajout d'un « espace urbain relai de la nature en ville à valoriser » entre la placette à l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et le 84 rue Jean Jaurès. La Ville a identifié ce secteur comme un site stratégique pour végétaliser l'espaces public tout en sauvegardant le patrimoine bâti local. - Faire apparaitre le cimetière ancien. | |
|--|---------|--|--|--|

| | | | | |
|-------|--|--|--|--|
| | | |  | |
| VSS36 | 3.1 OAP thématique Nature et Bien- être Page 9 | Certaines zones identifiées dans le PLUi, notamment dans le parc des Lilas, doivent pouvoir conjuguer préservation de la biodiversité et construction ponctuelles strictement encadrées. Afin de développer l'agriculture urbaine, la liste des usages particuliers développée dans l'orientation 1.1 pourrait être étoffée. | N'avoir recours qu'à des installations et aménagements légers (pour des usages particuliers ex: loisirs, découverte, agriculture urbaine, maraichage et horticulture), portant peu de pressions sur la biodiversité: terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé.... Et ne générant pas de perturbations lumineuses ou sonores. | |

| | | | | |
|-------|--|---|---|--|
| VSS37 | 3.1 OAP thématique Nature et Bien- être Page 13 | Le terme « fragmentation » est souvent le plus adapté pour aborder les ruptures des continuités écologiques. | Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments recoupant fragmentant les corridors écologiques | |
| VSS38 | 3.1 OAP thématique Nature et Bien- être Page 23 | Les murs modulaires sont coûteux et consomment beaucoup d'eau. Ils présentent peu d'intérêt pour la biodiversité. Cette technique ne s'accorde pas avec les autres solutions proposées, plus accessibles dans leur mise en œuvre et leur entretien. | Sur le bâti existant, favoriser de la végétalisation de qualité en façade, en adaptant le dispositif à la typologie du bâtiment (murs de grimpantes/ murs modulaires), de manière à s'assurer de sa pérennité. Retirer la photo du mur modulaire. | |
| VSS39 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 55 | Le fond de plan utilisé sur la carte de l'OAP n'est pas suffisamment détaillé pour identifier les limites communales. | Ajouter les limites administratives communales sur la carte afin d'en faciliter la lecture. | |
| VSS40 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 55 | Les périmètres de quartiers prioritaires de la politique de la ville et du NPRU ne sont pas à jour. | Faire apparaître le secteur Commune de Paris-8 mai 1945 en tant que quartier prioritaire de la politique de la ville. Les quartiers du NPRU apparaissent sur le plan en pièce jointe. |  |

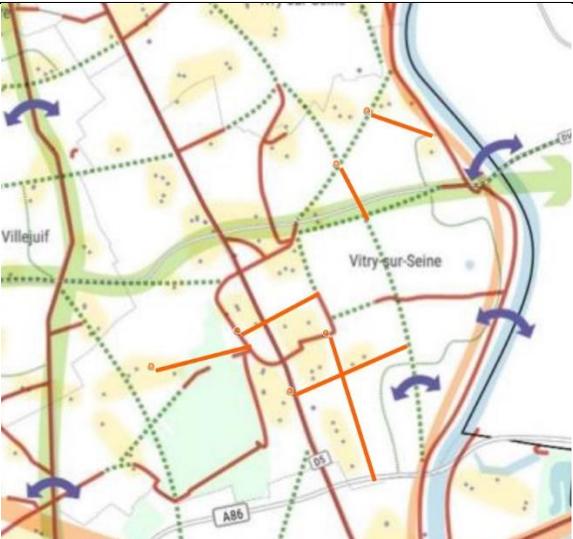
| | | | | |
|-------|--|--|---|------------------------------|
| | | | | PJ 1 Plan général NPRU Vitry |
| VSS41 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 55 | Le parc des Lilas est en partie occupé par des activités agricoles, c'est pourquoi il n'apparaît pas en tant qu'espace de nature. Il a pourtant une fonction de parc urbain ouvert aux habitants. Il est également identifié comme réservoir de biodiversité à protéger et classé Espace naturel sensible (ENS). | Faire apparaître plus distinctement le parc des Lilas avec l'aplat « sanctuariser les grands espaces de nature » | |
| VSS42 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 56 | Le titre de la légende ne reflète pas la politique de l'habitat de Vitry-sur-Seine. La ville est engagée dans la création de grandes opérations de logement, répondant à des besoins ciblés et dans des secteurs précis. La volonté de la Ville n'est pas de densifier des secteurs pavillonnaires ou déjà denses. | Assurer une construction de logements massive pour répondre aux besoins identifiés en réponse aux besoins dans les grands secteurs de mutation urbaine <u>Ou :</u> Reformulation : Assurer une construction de logements dans les grands secteurs de mutation urbaine massive pour répondre aux besoins identifiés en réponse aux besoins | |
| VSS43 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique | Les aplats peuvent être confondus du fait des choix de couleurs. | Mieux différencier la couleur en légende des objets « Consolidation des cœurs de ville » et « Intensifier la construction de logements dans les opérations d'aménagement urbain... » | |

| | | | | |
|-------|--|---|---|--|
| | Page 56 | | | |
| VSS44 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 59 | Le terme « opération d'ensemble » mériterait d'être explicité. S'agit-il de plusieurs opérations contiguës ou d'une opération unique, d'opérations d'habitat individuel ou collectif ? La première orientation laisse supposer qu'il s'agit d'opération d'habitat collectif | 2.2.3 Garantir une bonne intégration urbaines des nouvelles opérations d'ensemble opération d'habitat collectif en zone pavillonnaire | |
| VSS45 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 59 | A l'échelle de plusieurs projets mobilisant des opérateurs différents, cette orientation ne peut pas s'appliquer. Il convient de le préciser. | Une construction ou un ensemble de constructions contiguës sur une même unité foncière ne pourra pas présenter un linéaire de façade trop important. L'implantation des constructions devra intégrer un rythme permettant d'éviter une monotonie de façade. | |
| VSS46 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 59 | La qualité d'un projet architectural peut reposer sur l'emploi de parement et menuiserie uniques. La formulation de l'orientation est trop restrictive. | Les façades devront présenter Privilégier une diversité de parements et de menuiseries en façade . | |
| VSS47 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 60 | Cette orientation aurait davantage sa place dans les dispositions communes écrites (volet performance énergétique et environnementale). Lors de l'instruction d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, aucune pièce ne permet de vérifier « l'impossibilité motivée ». | Tous les logements devront être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 20% du nombre total des logement de l'opération), privilégiant l'exposition permettant d'assurer un confort d'été et d'hiver optimum et adapté au changement climatique. | |

| | | | | |
|-------|--|--|---|--|
| VSS48 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 61 | Ajouter dans le point « 2.2.7 Réduire l'exposition aux nuisances sonores » une orientation pour limiter les nuisances sonores émanant des parties communes et impactant les logements. | Utiliser des matériaux permettant de limiter les nuisances sonores émanant des parties communes et impactant les logements. | |
| VSS49 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 61 | Nuancer cette orientation, car elle n'est pas adaptée aux zones imposant l'implantation des constructions à l'alignement. | Lorsque le règlement de la fiche indices le permet, prévoir une zone végétale tampon entre les infrastructures routières et les opérations de manière à améliorer la qualité de l'air au sein des logements. | |
| VSS50 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 62 | Nuancer cette orientation, car elle n'est pas toujours adaptée aux règles sur la végétalisation des marges de retraits. | Lorsque le règlement de la fiche indices le permet, traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les espaces libres de manière différenciée selon la destination des rez-de-chaussée (végétalisation garantissant l'intimité des logements, parvis ou terrasse en cas d'activités ou équipements...). | |
| VSS51 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 62 | Nuancer cette orientation, car les dimensions des marges de retraits ne sont pas toujours suffisantes pour planter un arbre. | Lorsque le règlement de la fiche indices le permet, traiter les retraits obligatoires par des surfaces végétalisées en pleine-terre pour y planter des arbres de haute-tige. | |
| VSS52 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 63 | L'absence d'intervention semble difficile à mettre en œuvre en cas de changement de destination d'un local en rez-de-chaussée. Les besoins pour un logement ou un commerce ne sont pas les mêmes (vitrines, accès...). | Permettre, à travers l'agencement des façades en rez-de-chaussée, une évolutivité des destinations des rez-de-chaussée (logements, professions libérales, commerces...) sans intervention. | |

| | | | | |
|-------|--|--|--|--|
| VSS53 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 63 | Préciser que les 2,50m de hauteur sont comptés hors des faux plafonds. | Prévoir une hauteur habitable minimale de 2,50m par étages (hors faux plafonds). | |
| VSS54 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 63 | La Ville de Vitry-sur-Seine alerte sur le fait que le respect de plusieurs orientations ne peut être vérifié lors de l’instruction des dossiers. Par exemple : « Améliorer les conditions d’isolation au froid et à la chaleur des derniers étages par le recours à des matériaux et isolants présentant un déphasage élevé, une ventilation naturelle performante en retrouvant des capacités de circulation de l’air naturel, application d’une finition en toiture permettant de concilier baisse de la sensibilité au stockage de la chaleur et protection contre le rayonnement solaire » (p.63) | Nuancer les orientations dans le sens d’une incitation et non d’une obligation. | |
| VSS55 | 3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique Page 64 | La charte logements sociaux de la Ville de Vitry applique une orientation spécifique pour les petites typologies (T1 et T2) dans les opérations de logements sociaux. Les petites typologies y sont limitées à 40% car les demandeurs plébiscitent | Les opérations devront tendre à limiter le nombre de petites typologies (T1 et T2) à un tiers maximum du programme (hors opérations de logements sociaux). | |

| | | | | |
|-------|---|--|---|--|
| | | les petites typologies. Vitry souhaite une plus grande souplesse dans la rédaction de l'orientation. | | |
| VSS56 | 3.1 OAP thématique Mobilités et espace public Page 69 | <p>Le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'aux Ardoines est acté dans le SDRIF-E et réaffirmé dans les débats autour du Contrat de Plan Etat-Région en décembre 2023. Or sur la carte des transports en commun, elle s'arrête à Ivry-sur-Seine.</p> <p>Extrait du SDRIFE (la ligne 48 correspond au prolongement du métro 10 jusqu'aux Ardoines, cf Projet d'aménagement régional page 70)</p>  | Prolonger la ligne 10 du métro jusqu'aux Ardoines à Vitry. | |
| VSS57 | 3.1 OAP thématique Mobilités et espace public Page 74 | Vitry-sur-Seine est engagée dans le développement d'aménagements cyclables à travers un Plan Vélo. La carte | Ajouter les six « aménagements cyclables permettant de renforcer et de densifier le maillage vélo » à créer (en orange sur la carte ci-dessous) | |

| | | | | |
|-------|---|---|--|--|
| | | des mobilités cyclables du PLUi n'est pas tout à fait à jour. |  | |
| VSS58 | 3.1 OAP thématique Mobilités et espace public Page 80 | La plantation d'arbres dans l'espace public est soumise à de fortes contraintes (réseaux, normes de sécurité et d'accessibilité, manque d'espace...). La compensation de l'abattage d'un seul arbre par deux arbres s'avèrent complexe voire impossible à réaliser. | Préserver, les arbres existants sur le domaine public, sauf en cas de risque sanitaire ou de sécurité publique avérée. Dans le cas où un abattage d'arbre est rendu nécessaire, ce dernier devra être compensé sur place par deux arbres un arbre de nature ou d'essence équivalente. | |
| VSS59 | 3.1 OAP thématique Economie productive Page 92 | Le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'aux Ardoines est acté dans le SDRIF-E et réaffirmé dans les débats autour du Contrat de Plan Etat-Région en décembre 2023. Or sur la carte des transports en | Prolonger la ligne 10 du métro jusqu'aux Ardoines à Vitry sur la carte « Activités économiques et productives ». | |

| | | | | |
|-------|---|--|---|--|
| | | <p>commun, elle s'arrête à Ivry-sur-Seine.</p> <p>Extrait du SDRIFE (la ligne 48 correspond au prolongement du métro 10 jusqu'aux Ardoines, cf Projet d'aménagement régional page 70)</p>  | | |
| VSS60 | <p>3.1 OAP thématique Economie productive Page 99</p> | <p>Comme le montre l'OAP sectorielle « secteur Robespierre », la restructuration et la redynamisation du centre commercial et culturel fait partie intégrante du projet Cœur de Ville.</p> | <p>Ajouter un pictogramme « Accompagner la requalification des centres commerciaux en lien avec les projets d'aménagement existants ou projeté » sur la dalle Robespierre sur la carte « Commerces » pour assurer la cohérence entre les OAP.</p> | |
| VSS61 | <p>3.1 OAP thématique Economie productive Page 99</p> | <p>Comme le montre l'OAP sectorielle « secteur du 8 mai 1945 », le marché existant est un équipement à conforter/à réhabiliter. Il se trouve à proximité du périmètre NPRU Cœur de Ville.</p> | <p>Ajouter le pictogramme « Permettre la réalisation des projets de rénovation des marchés » sur le marché du 8 mai 1945 pour assurer la cohérence entre les OAP.</p> | |

Règlement écrit

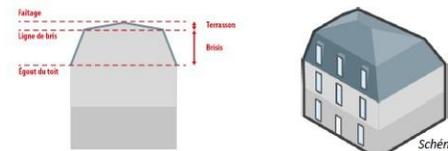
| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---------------------------------|---|--|--------------|
| VSS62 | Règlement écrit 4.2 Lexique | Le lexique ne définit pas l'agriculture urbaine, or celle-ci revêt une importance particulière pour de nombreuses communes du territoire. L'agriculture urbaine est une activité hybride regroupant des pratiques diverses incluant de la production alimentaire mais également d'autres fonctions liées à son impact social, culturel ou pédagogique. De nombreux espaces ou types d'activités (professionnelles ou non) sont à rattacher à l'agriculture urbaine comme les jardins familiaux, les jardins partagés ou pédagogiques, l'accueil d'animaux (fermes pédagogiques, pâturage urbain ...), les fermes urbaines productives (alimentaires ou non) etc. Elle est donc susceptible de se traduire par de nombreux projets connectés à la Ville et qui, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent se développer à la fois dans des zones dédiées à l'activité agricole (A) mais également en zones U ou N. Pour accompagner et encadrer ces projets, le PLUi doit se doter d'une définition et prévoir des dispositions particulières dans le règlement écrit (intégration de zonages, adaptations des règles constructives etc ...). | Ajouter une définition de « agriculture urbaine » incluant : <ul style="list-style-type: none"> - La diversité des pratiques - La notion de pédagogie et d'accueil du public - Le fait qu'elle entretient un lien fonctionnel avec la ville - Sa multifonctionnalité - Le fait qu'elle peut être professionnelle ou non - Les services écosystémiques qu'elle rend pour la ville et ses habitants (services de régulation, d'approvisionnement, culturel, support) | |
| VSS63 | Règlement écrit 4.2 Lexique | Ajouter la notion d'ordonnancement à la définition de « front bâti » car elle détermine | Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, | |

| | | | | |
|-------|---|--|---|--|
| | Page 24 | l'implantation des constructions et assure la cohérence entre les constructions neuves et existantes. | formant une façade plus ou moins continue. <i>Le front bâti peut servir de référence pour l'ordonnement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des constructions neuves.</i> | |
| VSS64 | Règlement écrit 4.2 Lexique Page 24 | Apporter des précisions à la définition de « hauteur » dans les zones inondables pour clarifier l'application de la règle dans ce contexte particulier. Vitry est particulièrement touchée par ce risque naturel. | Ajouter en fin de définition : « Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, la hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction. » | |
| VSS65 | Règlement écrit 4.2 Lexique Page 24 | Apporter des précisions à la définition de « Façade » afin de laisser plus de latitude dans l'implantation des constructions et leur composition architecturale. Cette précision permet d'éviter des ruptures dans la façade qui ne participeraient de la composition architecturale mais répondraient strictement à une contrainte réglementaire. Cet ajout permet de répondre à la nécessité de compacité des constructions pour favoriser le respect des normes thermiques. | Ajouter : « Pour le calcul des retraits, la partie de façade comportant une baie est constituée de la surface de la baie augmentée de 2 m délimité dans le plan de la baie et à partir de son pourtour. » | |
| VSS66 | Règlement écrit 4.2 Lexique Page 32 | Dans la définition de « réseau de chaleur classé », les deux dernières phrases expriment la même idée. Afin d'alléger la définition, l'une des phrase pourrait être supprimée. | Le classement d'un réseau de chaleur ou de froid est une procédure permettant de définir des zones à l'intérieur desquelles toute nouvelle installation doit être raccordée au réseau. La procédure de classement d'un réseau de chaleur ou de froid permet de rendre obligatoire le raccordement à ce réseau, pour les nouvelles constructions implantées sur des secteurs préalablement définis. | |

| | | | | |
|-----------|---|--|---|--|
| VSS66 bis | Règlement écrit 4.2 Lexique Page 69 | Les espaces paysagers d'usage collectif sont pour la plupart des jardins sur dalle. La notion de perméabilité ne s'applique pas pour ces espaces. | Les espaces paysagers de parcs et jardins doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone, le cas échéant , doit être préservé. | |
| VSS67 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Dispositions générales Page 10 | Préciser dans le titre de la disposition que les divisions de terrains sont concernées afin de s'assurer que les règles du PLUi seront appliquées sur tout type de projet. | Application du règlement aux lotissements et aux divisions de terrains | |
| VSS68 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Dispositions générales Page 15 | Le dernier tiret du paragraphe « Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition : » comporte une coquille. | ou qu'ils n'entraînent pas une différence d'altimétrie importante avec les terrains environnements environnants | |
| VSS69 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 17 | L'ajout d'une disposition d'ordre qualitatif permettra d'assurer une intégration harmonieuse des pompes à chaleur sur les bâtiments. | Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur, et ou tout équipement technique de type VMC posés sur la façade du bâtiment ou au sol doivent être implantés en retrait des limites. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Les pompes à chaleur sont autorisées sur les façades et pignons, à condition d'être intégrées dans la composition du bâtiment de manière harmonieuse et discrète. | |
| VSS70 | Règlement écrit | La disposition sur l'implantation entre parties de façade d'une même construction est nouvelle | Implantation entre parties de façade d'une même construction | |

| | | | | |
|-------|---|---|---|--|
| | 4.1 Dispositions communes écrites Page 17 | dans le règlement de Vitry. Elle constitue une avancée pour la qualité de vie au sein des constructions neuves, c'est pourquoi Vitry souhaite augmenter la distance à 10m pour les opérations sur son territoire. | Sauf secteur plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus : Dans le cas d'une même construction disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale de retrait qui s'applique entre façades avec ouvertures constituant des vues est fixée à 8 m minimum. Vitry sur Seine Sauf secteur plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus : Dans le cas d'une même construction disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale de retrait qui s'applique entre façades avec ouvertures constituant des vues est fixée à 10 m minimum. | |
| VSS71 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 18 | La disposition sur le rythme de façade fixe la longueur des façades continues, sans fractionnement, à 30 mètres maximum. Cette longueur est trop imposante et impactante sur le paysage de la rue. La réduction du seuil à 20 mètres d'assurer une meilleure insertion paysagère et architecturale du bâtiment. De plus la disposition « 1.2 traitement des façades » (p.23) du même document fixe la longueur maximale à 20 mètres (« Les façades de | Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieure à 30 mètres 20 mètres . Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade. Ce retrait partiel de façade est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur de retrait. Les rez-de-chaussée actifs sont | |

| | | | | |
|-------|---|---|--|--|
| | | plus de 20m de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect. ») | exonérés de cette règle de retrait partiel de façade. | |
| VSS72 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 18 | <p>Vitry prend acte de la décision d'instaurer un système dérogatoire, mais elle souhaite attirer l'attention du public et des autres collectivités sur les risques liés à l'application de telles règles.</p> <p>Les dispositions du volet « Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations » prévoient un système dérogatoire pour les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Ce système fait coexister au sein du même règlement deux systèmes différents (régime dérogatoire et jurisprudence Sekler pour les autres types de travaux). Bien que plus souple, le système dérogatoire pose problème pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un risque de traitement inégalitaire car les pétitionnaires ayant édifiés une construction non conforme seraient autorisés à continuer de déroger aux règles du PLUi alors que les autres pétitionnaires sont tenus de s'y conformer. - Un risque de contentieux accrus et de dégradation des rapports de voisinage. - Un manque de lisibilité pour les pétitionnaires et les services sur la règle qui s'applique. - Une complexification de l'instruction avec des règles « applicables une seule fois à partir de l'approbation du PLUi ». - L'application d'un système dérogatoire ne permet pas la mise en œuvre d'une vision, d'un projet urbain porté par la Ville. <p>Vitry applique la jurisprudence Sekler pour l'ensemble des travaux sur constructions existantes non conformes au règlement d'urbanisme en vigueur mais édifiées régulièrement. Elle impose en cas de projet d'extension, de surélévation etc sur une construction non conforme de ne pas aggraver la non-conformité. Elle contraint les évolutions et adaptations des constructions existantes mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permet des adaptations mineures pour trouver un compromis avec les pétitionnaires. - N'empêche pas d'évolutions tant qu'elles sont conformes au PLU et représente un levier pour améliorer les constructions existantes. - Donne un cadre réglementaire clair aux pétitionnaires. | | |
| VSS73 | Règlement écrit | La disposition « Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions | Supprimer cette disposition, sauf si elle peut être motivée. | |

| | | | | |
|-------|---|---|---|--|
| | 4.1 Dispositions communes écrites Page 23 | contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées. » manque de clarté. Les locaux des commerces et services sont généralement dans une seule construction. Et s'ils s'étendent sur plusieurs constructions, pourquoi les limites entre les constructions devraient-elles être marquées ? | | |
| VSS74 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 23 | Préciser que la liste n'est pas exhaustive pour ne pas orienter les pétitionnaires vers un rendu en particulier. | Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (liste non exhaustive : peinture, enduit, vêtture...). | |
| VSS75 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 24 | La disposition « 1.4.1. Typologies de toitures autorisées » mentionne un schéma sur les toitures comprenant des combles « à la Mansart », or il n'apparaît pas dans la suite du document. | <p>Ajouter le schéma à la suite de la disposition.</p>  <p>Schéma extrait du lexique du PLUi (à compléter pour correspondre à la disposition)</p> | |
| VSS76 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 24 | Le changement climatique pourrait être mieux pris en compte dans le traitement des toitures, notamment en zone pavillonnaire. La disposition sur l'insertion des projets dans le paysage pourrait être davantage détaillée. | <p>1.4. Toitures : Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, être conçues en harmonie avec les caractéristiques de la construction et s'intégrer dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.</p> | |

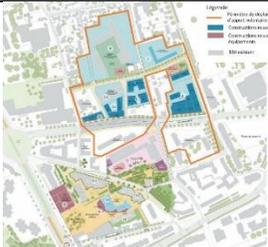
| | | | | |
|-------|---|---|---|--|
| | | | En zone UH, afin de favoriser la meilleure intégration au tissu urbain environnant, le type de toiture (forme, coloris, matériaux) sera déterminé par les caractéristiques dominantes des constructions situées dans son environnement proche. Dans tous les cas, il sera nécessaire de s'orienter vers des coloris à l'albédo élevé ou compatible avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur urbains. | |
| VSS77 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 25 | Clarifier le statut des murs de soutènement dans le calcul de hauteur des clôtures. | Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale ne pourra être excédée en tout point. Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels. La hauteur d'une clôture est calculée non compris le mur de soutènement. | |
| VSS78 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 26 | Le PPRI prévoit des règles spécifiques pour les clôtures dans certaines zones d'aléa. Le PLUi pourra les rappeler de manière succincte pour faciliter leur mise en œuvre. | Pour les parcelles situées en zone inondable, tout pétitionnaire devra se référer au règlement du PPRI en vigueur afin de respecter les dispositions éventuellement applicables aux travaux, installations ou constructions projetés, et notamment permettre le libre écoulement des eaux. Lorsque le règlement du PPRI prévoit que la clôture ne constitue pas un obstacle au passage et à l'évacuation des eaux, tout muret de soubassement est interdit. La clôture doit être constituée | |

| | | | | |
|-------|---|--|---|--|
| | | | d'un grillage à larges mailles ou d'un barreaudage. | |
| VSS79 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 26 | La composition des clôtures sur voie doit assurer un équilibre entre porosités visuelles et fonction de brise-vue. Un rapport 50/50 entre le plein et la partie ajourée est à privilégier. | Elles seront composées (hors portail) soit : - D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture , surmonté d'un barreaudage fin ajouré représentant 2/3 50% de la hauteur totale de la clôture. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. - D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ; - D'une haie végétale. | |
| VSS80 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 27 | Préciser si la disposition s'applique aux façades nouvelles ou existantes. | Les percements dans les façades existantes/nouvelles doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général des façades existantes . | |
| VSS81 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 28 | Préciser la notion de « style » : s'agit-il de la volumétrie, des coloris, des matériaux ? La formulation de la disposition est restrictive car elle ne mentionne pas la possibilité de réaliser des toitures terrasses ou des attiques dans le cadre d'une extension. Ce type de toiture peut s'insérer de manière plus harmonieuse qu'une toiture à pente selon les situations. | La réfection d'une toiture doit respecter le style la volumétrie, des coloris, des matériaux de la construction existante. | |
| VSS82 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 30 | Réglementer le nombre de places de stationnement en les quantifiant est plus efficace pour anticiper les besoins et du même coup prévenir les nuisances si le nombre de places nécessaires a été sous-estimé. | Hébergement : Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune. Une note justificative doit être produite lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. - 1 place pour 3 chambres | |

| | | | | |
|-------|---|---|--|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - EHPAD : 1 place pour 5 chambres - Foyer : 1 place pour 6 chambres | |
| VSS83 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 37 | Les dispositions générales pour le stationnement des vélos ne comportent pas les sous-destinations instaurées par le code de l'urbanisme « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». | Ajouter des règles de stationnement des vélos pour les sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». | |
| VSS84 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 39 | Dans la partie « Accès » de « Desserte par les voies publiques et privées », ajouter une disposition pour encadrer la longueur des bateaux. S'ils excèdent 3 mètres, ils sont utilisés comme places de stationnement, ce qui impactent les déplacements des piétons dans l'espace public. | La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif. | |
| VSS85 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 39 | La réalisation d'accès supplémentaire doit dépendre de l'accord du gestionnaire de voirie pour assurer la conformité avec le règlement de voirie communal ou départemental. | Toute opération doit limiter le nombre d'accès sur les voies publiques. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. La réalisation de plus d'un accès sur les voies publiques dépend de l'accord du gestionnaire de voirie. | |
| VSS86 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 39 | Dans la partie « Voie et chemin d'accès » de « Desserte par les voies publiques et privées », ajouter une disposition pour que les accès soient conçus comme des trottoirs continus. Les voies et chemins d'accès doivent être raccordés au niveau du trottoir et non au niveau de la chaussée pour assurer la sécurité des piétons et cyclistes. | Le pétitionnaire doit prévoir un raccordement au réseau viaire conforme au règlement de voirie en particulier sur la largeur des accès et la préservation des trottoirs continus. Les voies et chemins d'accès doivent être raccordés au niveau du trottoir et non au niveau de la chaussée. | |

| | | | | |
|-------|---|--|---|--|
| | |  <p>Exemple de bonne pratique : abords du MAC VAL à Vitry. Il n'y a pas d'interruption entre le trottoir, l'accès et le chemin d'accès.</p> | | |
| VSS87 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 40 | Demander à ce que les accès soient prévus uniquement sur les voies de desserte pour lesquelles une largeur minimale est imposée permet d'éviter la desserte des terrains par des sentes et donc la division parcellaire, cela réduit aussi les manœuvres fastidieuses et garantit l'accessibilité des véhicules d'incendies et de secours. | <p>Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. • Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres. <p>Tous les accès doivent être prévus sur une voie de desserte pour laquelle une largeur minimale est imposée.</p> | |

| | | | | |
|-------|---|--|---|--|
| VSS88 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 46 | Préciser le terme « espace public de voirie » : s'agit-il exclusivement des voies ? des voies ouvertes à la circulation ? de l'espace public ? | Des équipements au sol, comme les jardins publics ou les terrains de sport à ciel ouvert, devront être construits en contrebas des espaces publics de voirie de l'espace public les avoisinant. | |
| VSS89 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 46 | La disposition « Le dénivelé sera d'au moins 50 cm par rapport au point bas des espaces publics de voirie les avoisinant. » est contradictoire avec la définition du lexique « terrain avant travaux » (p.35). | Le dénivelé sera d'au moins 50 cm par rapport au point bas des espaces publics de voirie les avoisinant. | |
| VSS90 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 46 | Les termes « espace vert de voirie » et « paroi » ne sont pas précis. | Pour tout nouvel espace vert de voirie espace vert situé dans l'espace public , il est interdit d'entraver le ruissellement des surfaces de voirie (chaussée et cheminement piéton) vers le substrat végétal en surélevant sa côte, ou par une paroi bordure continue ne laissant pas y pénétrer les eaux de ruissellement. Cependant, dans le cas d'espace vert en pleine terre, il est possible de déroger à cette règle à l'unique condition que le voisinage de l'espace vert soit en revêtement poreux, et qu'il n'y ait pas de barrière hydraulique entre le sous-sol du revêtement et le sous-sol de l'espace vert. En cas de restructuration des surfaces de voirie, les pentes descendantes doivent être orientée vers les espaces verts de voirie espaces verts situés dans l'espace public . | |
| VSS91 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites | Préciser le terme « espace public de voirie » : s'agit-il exclusivement des voies ? des voies ouvertes à la circulation ? de l'espace public ? | Dans le cadre du mode dérogatoire , en cas de création ou de restructuration d'un | |

| | | | | |
|-------|--|---|--|--|
| | Page 46 | | espace de voirie de l'espace public , il est possible d'y installer des avaloirs. | |
| VSS92 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes écrites Page 49 | Le paragraphe dédié à Vitry sur la gestion des déchets doit être accompagné d'une carte pour être compréhensible. | Ajouter la carte à la suite du texte dédié à Vitry |  <p>PJ 2 Gestion déchets NF Vitry</p> |
| VSS93 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes graphiques Page 50 | Les règles relatives au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) doivent être complétées. Dans ce périmètre, les demandes de permis ou de déclaration préalable de travaux peuvent être accordées si elles sont inférieures à un seuil fixé, ce seuil ne devant pas porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et devant répondre aux enjeux identifiés. Ainsi, en prenant pour ratio qu'un logement mesure en moyenne 60 m ² de surface de plancher, il est proposé que le seuil soit de 100 m ² de surface de plancher affectée à la destination d'habitation pour chaque unité foncière donnant lieu à une demande d'autorisation d'urbanisme. | <p><u>Vitry-sur-Seine</u></p> <p>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, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions ou installations à condition que leur surface de plancher affectée à de l'habitation ne dépasse pas 100m². des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.</p> | |

| | | | | |
|-------|--|--|---|--|
| VSS94 | Règlement écrit 4.1 Dispositions communes graphiques Page 54 | Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés à Vitry, le seuil de déclenchement des opérations comprenant 40% de logements locatifs sociaux est de 2000m ² et non 1500m ² . Il s'agit d'une erreur à corriger. | Vitry-sur-Seine : Vss1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 1-500 m² 2000m² doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI). | |
|-------|--|--|---|--|

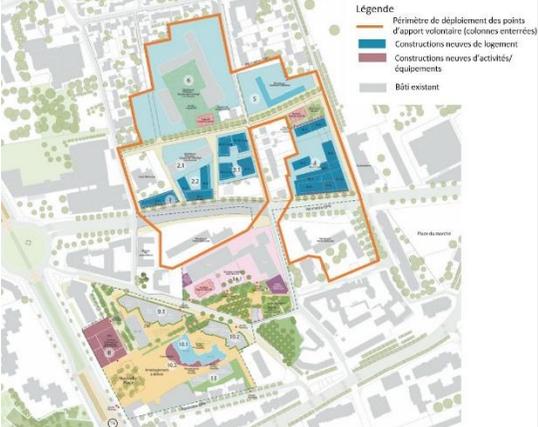
| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|--|---|--|--------------|
| VSS95 | Règlement écrit 4.3 Destinations et sous-destinations Dispositions particulières transversales | L'agriculture urbaine n'est pas suffisamment prise en compte dans le PLUi. Des dispositions particulières pourraient inciter et encadrer cette activité dans l'ensemble des zones U et N, sans pour autant autoriser la sous-destination « exploitation agricole » dans l'ensemble des zones. L'agriculture urbaine peut en effet être assimilée à la sous-destination « exploitation agricole » mais elle s'en distingue aussi par la nature des activités (dimension pédagogique) et des sites investis (toitures, espace public, espaces résidentiels...). | Ajouter une disposition particulière transversale sur l'agriculture urbaine dans les zones U et N. Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine sont autorisés à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution. Les serres et abris pour animaux sont autorisés à condition de respecter les articles des fiches indices. | |
| VSS96 | Règlement écrit 4.3 Destinations et sous-destinations Page 26 | La sous-destination « restauration » est autorisée sous conditions en zone Ull, or la condition est formulée comme suit : « Sont autorisés les constructions à destination de bureaux dans la limite d'une surface de plancher de 300 m ² . » | « Sont autorisés les constructions à destination de bureaux restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m ² . » | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---|---|---|--------------|
| VSS97 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 342 | Les zones UP dérogent au lexique du PLUi. Ajouter un lexique propre aux zones UP pour chaque commune pour assurer la bonne compréhension du règlement. | Ajouter un lexique propre aux zones UP pour chaque commune, en reprenant leur PLU. | |
| VSS98 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 342 | Les zones UP ne dérogent pas aux dispositions communes graphiques. La nomenclature du PLUi peut donc être reprise dans les dispositions des zones UP. Le renvoi aux annexes doit être maintenu : ajout de la liste des codes NAF autorisés dans les linéaires. | En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et service linéaire de mixité d'activité repéré sur le plan de zonage, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que : commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement ; | |

| | | | | |
|--------|---|--|--|--|
| | | | <p>activités de restauration ; activités artisanales ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; bureau.</p> | |
| VSS99 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 342 | Le titre est trop restrictif par rapport au contenu de l'article. | 2. Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits limités ou soumis à conditions | |
| VSS100 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 342 | La Ville de Vitry souhaite développer l'agriculture urbaine sur l'ensemble de son territoire, lorsque les conditions sont réunies. Les zones UP comptent parmi les potentiels secteurs de développement. | Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent | |

| | | | | |
|--------|--|---|---|--|
| | | | <p>pas atteinte à son caractère ;</p> <p>Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution.</p> | |
| VSS101 | 4.5 Règlement de la zone UP Pages 343 à 347 | <p>Les cuisines dédiées à la vente en ligne doivent être interdites dans les zones UP. Les zones UP 34, 35, 37, 38 et 39 vont devenir de nouvelles polarités commerciales ou redynamiser les polarités existantes. Les cuisines dédiées à la vente en ligne ne sont pas adaptées à ces nouveaux quartiers en développement car ceux-ci privilégient les activités animant l'espace public. La zone UP36 n'a pas vocation à accueillir ce type d'activités puisqu'elle est dédiée à la création de logements, de bureaux et d'espaces de stockage.</p> | <p>Interdire les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les tableaux des destinations et sous-destinations de l'ensemble des zones UP.</p> | |

| | | | | |
|--------|---|--|---|---|
| VSS102 | 4.5 Règlement de la zone UP Pages 344, 345, 346, 347 | La sous-destination « autres équipements recevant du public » est interdite en UP 33, 34, 35, 36, 37, 38 et 39 alors que le PLU en vigueur l'autorise. | Autoriser « autres équipements recevant du public » en UP33, 34, 35, 36, 37, 38 et 39. | |
| VSS103 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 345 | La sous-destination « entrepôt » est autorisée sous conditions en UP 36 alors que le PLU en vigueur l'autorise. La zone UP36 correspond à la ZAC multi-Sites « RN7/Moulin Vert/ Plateau », qui a pour objectif de développer l'activité économique. | Autoriser la sous-destination « entrepôt » en UP36 | |
| VSS104 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 350 | <p>Le nombre de secteurs concernés par la collecte pneumatique a été réduit pour des raisons de faisabilité technique. La suppression des ZAC en OIN avait été actée lors de la modification n°2 du PLU communal. Son maintien dans le PLU approuvé et en vigueur depuis 2023 est une erreur matérielle qu'il convient de corriger dans le PLUi.</p> <p>L'ajout d'un paragraphe et d'une carte sur les périmètres de bornes enterrées correspond aux dernières évolutions du NPRU Cœur de Ville.</p> | <p>3. Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.</p> <p>Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre</p> |  <p>PJ 2 Gestion déchets NPRU Vitry</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.</p> <p>Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la</p> | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--------|---|--|--|--|
| | | | <p>rue de la Petite Saussaie).</p> <p>Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans le périmètre de développement des bornes enterrées du secteur Barbusse-Defresne-Vilmorin, des emprises en domaine privé devront être prévues afin de permettre l'implantation et la collecte des bornes dans le respect des règles techniques et de sécurité. Selon les cas, la collecte se fera sur le domaine privé ou le domaine public.</p> <p>Ajouter le plan en pièce jointe</p> | |
| VSS105 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 352 | Parmi les risques identifiés dans le volet « Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales », il manque celui du | 3. Obligations imposées pour la gestion et | |

| | | | | |
|--------|---|--|---|--|
| | | retrait-gonflement des argiles. Celui-ci apparaît pourtant dans le PLU en vigueur. | l'écoulement des eaux pluviales Dispositions particulières Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions | |
| VSS106 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 353 | Il convient de mettre à jour la nomenclature du règlement et d'enlever toutes les anciennes dénominations de zones. La zone UP37 (ZAC Rouget de Lisle) n'est pas concernée par la disposition sur les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. | 4. Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie, ni pavé de verre sauf en UP2 UP34 et UP35, ni jour de souffrance, | |

| | | | | |
|--------|---|---|--|--|
| | | | <p>ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.</p> <p>3. Dispositions particulières</p> <p>1. En zone UP 33 et UP 37, l'implantation en limite séparative d'un terrain inscrit en zone UC UH est interdite. La distance minimale à respecter est de 4 mètres.</p> <p>2. En zone UP 34, UP 35, UP 37 et UP 38, les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, avec un retrait minimum d'un mètre.</p> | |
| VSS107 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 354 | Afin de permettre le développement de projets d'agriculture urbaine dans les zones UP, il convient d'ajouter des dispositions particulières sur | 7. Emprise au sol des constructions Il n'est pas fixé de règle. | |

| | | | | |
|--------|---|---|--|--|
| | | l'emprise au sol des serres et abris pour animaux. | L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m ² . L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m ² . | |
| VSS108 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 355 | La disposition ne s'applique par à la ZAC Rouget de Lisle mais à la ZAC RN7 Plateau Moulin Vert. | En zone UP 37 36, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique. | |
| VSS109 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 356 | Il convient de mettre à jour la nomenclature du règlement et d'enlever toutes les anciennes dénominations de zones. | En UP3 et UP5 zones UP 36, UP 38 et UP 39, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m ² de la superficie affectée à cet usage. | |

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>7. En secteur UP1 zone UP 33, tout projet d'aménagement et de construction doit être conçu pour valoriser les qualités et composantes paysagères du domaine.</p> <p>8. En UP4 zone UP 37, les parties de façade aveugle en coeur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.</p> <p>9. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.</p> <p>10. En UP4 zone UP 37, dès lors que les toitures terrasse des constructions sont conçues pour être végétalisées, l'épaisseur de terre doit être au minimum de :</p> | |
|--|--|--|---|--|

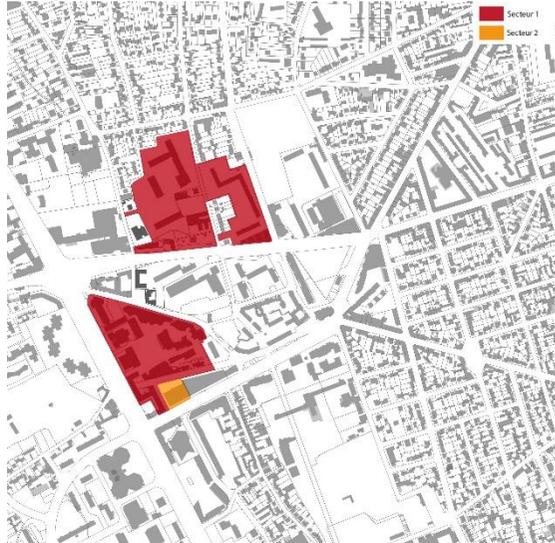
| | | | | |
|--------|---|--|---|--|
| VSS110 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 356 | Les dispositions relatives aux continuités écologiques et éléments de paysage à protéger sont issues du PLU en vigueur, or les zones UP devront appliquer les dispositions communes graphiques. Ces anciennes dispositions n'ont donc plus à apparaître dans le règlement. A la place, renvoyer vers les dispositions communes graphiques. | <p>Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger</p> <p>Consulter les dispositions communes graphiques</p> <p>Les « espaces verts protégés » (EVP)</p> <p>1. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres et espaces verts.</p> <p>2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité</p> | |
|--------|---|--|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>foncière, d'une emprise au sol maximum de 5 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.</p> <p>3. La modification de l'état des terrains faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la superficie de l'espace vert et de maintenir leur unité et leur caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.</p> <p>4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.</p> <p>Néanmoins, l'abattage d'arbres</p> | |
|--|--|--|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.</p> <p>Les espaces verts communs des</p> | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--------|---|---|--|--|
| | | | <p>ensembles résidentiels</p> <p>Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié. Cette obligation ne fait pas obstacle à une recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement. La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres et espaces verts.</p> | |
| VSS111 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 357 | La disposition énoncée vaut pour l'ensemble des zones inondables. | <p>9. Hauteur maximale des constructions</p> <p>1. Champ d'application La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, sauf en zone</p> | |

| | | | | |
|--------|---|--|--|--|
| | | | <p>UP 38 et UP 42 dans les zones soumises au risque inondation où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.</p> | |
| VSS112 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 357 | <p>Ajouter les serres à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses dans la liste des dispositifs n'étant pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée. La Ville souhaite développer des projets d'agriculture urbaine lorsque les conditions sont réunies. Cette disposition apparait dans le PLU communal, son absence dans le PLUi est une erreur matérielle.</p> | <p>Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ; Les souches de cheminées ; Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ; Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie. | |

| | | | | |
|--------|---|---|---|--|
| | | | Les serres à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses | |
| VSS113 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 357 | Ajouter une disposition particulière pour encadrer la hauteur des serres et abris pour animaux, afin d'accompagner les projets d'agriculture urbaine. | Disposition particulière La hauteur totale des abris pour animaux ou des serres ne peut pas dépasser 2,50 m. | |
| VSS114 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 359 | Les plans de secteurs de hauteur du NPRU Cœur de Ville ne sont pas à jour et ne sont pas conformes au zonage. Les secteurs de hauteur dans le quartier du 8 mai 1945 ont été affinés conformément à la modification n° 2 du PLU approuvé en 2023 mais non retranscrite dans le PLU en vigueur. L'intégration de ce nouveau plan répond au besoin de corriger une erreur matérielle. Les modifications dans les secteurs Barbusse et dalle Robespierre correspondent aux nouveaux périmètres de secteurs de projet, plus précis puisqu'ils excluent les parcelles n'ayant pas vocation à muter. La Poste située 11 avenue du général Leclerc passe en secteur 2 afin de limiter la hauteur à 25m, tout en bénéficiant d'une emprise au sol | Remplacer les plans par ceux en pièce jointe. | <p>PJ 3 Secteur de hauteur Barbusse Robespierre Vitry</p>  <p>PJ 4 Secteur de hauteur 8 mai 1945</p> |

| | | | | |
|--------|---|--|--|---|
| | | satisfaisante pour réaliser un projet qualitatif. | |  |
| VSS115 | 4.5 Règlement de la zone UP Page 365 | Cette disposition est incomplète en comparaison avec le PLU communal. Le PLU(i) s'applique aux projets issus de divisions en volume pour assurer la qualité urbaine, architecturale, des logements fonctionnels et une bonne gestion du stationnement. | Cependant, il n'est pas exigé la création de places de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et extension d'une construction existante à usage d'habitation sauf en cas de création de logement supplémentaire. | |

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---|---|---|--------------|
| VSS116 | Fiches indices Espaces verts de pleine terre et coefficient de biotope | Dans l'article sur les espaces verts de pleine terre et le coefficient de biotope, il manque les dispositions sur les espaces verts de pleine terre dans les marges de recul des constructions (présentes dans le PLU communal). Cette disposition permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains, d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de créer un paysage urbain végétalisé, ou encore d'assurer des espaces refuge pour la petite faune. | <p>Ajouter les dispositions suivantes :</p> <p>Zones UM, UA, UR, UH, UI : la superficie totale de terrain aménagée en espace vert intègre la part des espaces verts créés dans la marge de recul.</p> <p>Zone UM et UA : Au moins 40 % de la surface du terrain située dans la marge de retrait de la construction par rapport à l'emprise publique doit être traité en espace vert de pleine terre.</p> <p>Zone UH : Au moins 50 % de la surface du terrain située dans la marge de retrait de la construction par rapport à l'emprise</p> | |

| | | | | |
|--------|--------------------------------------|---|--|--|
| | | | <p>publique doit être traité en espaces verts.</p> <p>Zone UR : Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 60 % de la surface du terrain située dans la marge de retrait de la construction par rapport à l'emprise publique.</p> <p>Zone UI : Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 50 % de la surface du terrain située dans la marge de retrait de la construction par rapport à l'emprise publique.</p> | |
| VSS117 | Fiches indices Zone UC Page 47 | La zone UC (indice X) impose 15% de pleine terre, conformément aux seuils minimum prévu dans le PLUi pour toutes les communes. En complément, un coefficient de biotope par surface doit s'appliquer. Celui-ci est de 10% minimum pour l'ensemble des communes. | Mettre à jour la disposition conformément aux règles communes à l'échelle de l'EPT. Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes : | |

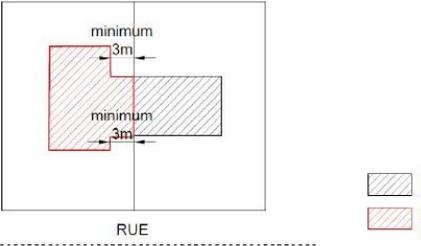
| | | | | |
|--------|---------------------------------------|---|--|--|
| | | | 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre, 15 % 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope. | |
| VSS118 | Fiches indices Zone UA page 85 | Dans l'article sur la part d'espace vert, la deuxième disposition ne s'applique pas à Vitry, elle figure par erreur. | 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. 60 % au moins des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter des dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4 mètres | |
| VSS119 | Fiches indices Zone UA page 91 | Dans l'article sur la hauteur des constructions, les secteurs spécifiques de hauteur sont listés, mais ils n'apparaissent plus sur le plan de zonage. Afin d'assurer la cohérence entre les pièces du PLUi et faciliter la lecture et l'application des dispositions, ces secteurs doivent figurer sur le plan de zonage. | Ajouter les secteurs de hauteur spécifiques sur le plan de zonage en cohérence avec l'article de la zone UA. | |
| VSS120 | Fiches indices Zone UM page 150 | Dans l'article sur la hauteur des constructions, les secteurs spécifiques de hauteur sont listés, mais ils n'apparaissent plus sur le plan de zonage. Afin d'assurer la cohérence entre les | Ajouter les secteurs de hauteur spécifiques sur le plan de zonage en | |

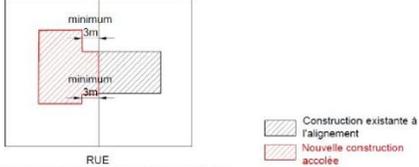
| | | | | |
|--------|--|--|--|--|
| | | pièces du PLUi et faciliter la lecture et l'application des dispositions, ces secteurs doivent figurer sur le plan de zonage. | cohérence avec l'article de la zone UM. | |
| VSS121 | Fiches indices Zone UR pages 186 | Dans l'article sur les espaces verts de pleine terre et le coefficient de biotope, la deuxième disposition ne s'applique pas à Vitry, elle figure par erreur. | 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre. 60 % au moins des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter des dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4 mètres. | |
| VSS122 | Fiches indices Zone UH Indice X2 Page 205 | La disposition s'applique au quartier du Moulin Vert. Afin de faciliter la lecture et l'application de la règle, renvoyer plus explicitement au plan masse spécifique à Vitry. | Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, sauf sur les terrains concernés par une disposition de « limite maximale d'implantation » indiqué sur le document graphique sectorisé (pièce 5.3) le document graphique. | |
| VSS123 | Fiches indices Zone UH Indice X1 | La mention « Le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non » s'applique au | Ajouter la mention « Le fond de plan de ce document graphique ne | |

| | | | | |
|--------|--|--|--|--|
| | Page 223 | plan masse spécifique à Vitry portant sur le quartier du Moulin Vert. | fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non » sur le plan masse spécifique à Vitry portant sur le quartier du Moulin Vert. | |
| VSS124 | Fiches indices Zone UH Indice X Page 239 | La disposition sur l'emprise au sol maximale des abris pour animaux comporte une erreur par rapport au PLU communal, il s'agit de 5m ² et non de 10m ² . L'emprise au sol est plus réduite pour assurer le maintien de la pleine terre sur l'unité foncière. | L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 5 mètres ² . L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres ² . | |
| VSS125 | Fiches indices Zone UH Indice X1 Page 239 | La disposition sur l'emprise au sol maximale des abris pour animaux comporte une erreur par rapport au PLU communal, il s'agit de 5m ² et non de 10m ² . L'emprise au sol est plus réduite pour assurer le maintien de la pleine terre sur l'unité foncière. | L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 5 mètres ² . L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres ² . | |
| VSS126 | Fiches indices Zone UH | Afin d'alléger la formulation de la disposition, il est possible de supprimer la mention du retrait | Sur l'avenue du Moulin de Saquet entre la RD5 | |

| | | | | |
|--------|--|---|--|--|
| | Indice X Page 252 | en attique. Cette règle apparait dans les disposition communes écrites et s'applique donc dans toutes les zones. | et la rue Edouard Til et à l'est de la rue Constant Coquelin dans le périmètre de l'OAP « Franges du parc des Lilas » indiqué au plan de zonage, la hauteur totale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 mètres de hauteur de façade. Le retrait en attique est alors de 1,50 mètres minimum. | |
| VSS127 | Fiches indices Zone UH Indice X1 Page 252 | La disposition est incomplète par rapport au PLU communal, il manque la règle de hauteur sur les abris pour animaux et serres pour accompagner les projets d'agriculture urbaine. | Les travaux sur les constructions ou parties de constructions à conserver doivent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. En cas de travaux d'isolation thermique, des surélévations dans la limite de 50 cm sont toutefois possibles à condition de respecter les caractéristiques | |

| | | | | |
|--------|---|--|---|--|
| | | | <p>initiales de la toiture (pente, matériaux extérieurs...).</p> <p>En cas de travaux sur les autres constructions ou en cas de constructions neuves et d'extensions, la hauteur totale de la construction est limitée à 3,40 mètres par rapport au plancher du rez-de-chaussée des constructions à conserver, garde-corps et murs écrans compris.</p> <p>La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.</p> | |
| VSS128 | Fiches indices Zone UI Indice X Page 289 | Le seuil de pleine terre est au minimum (10%) dans la zone UI. Afin d'améliorer la qualité écologique et paysagère des projets dans les secteurs souvent très imperméabilisés et source de chaleur en ville, appliquer un coefficient de biotope par surface de 15%. | <p>10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.</p> <p>15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</p> | |

| | | | | |
|--------|---|--|--|--|
| VSS129 | Fiches indices Zone UE Indice X Page 298 | Afin de faciliter la compréhension de la règle sur l'implantation en limite séparative, l'illustrer par un schéma issu du PLU de Vitry en vigueur. | Ajouter le schéma en pièce jointe Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur toutes limites séparatives dans les cas suivants : - en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe, et déjà implantée sur la limite séparative. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative. [Schéma] |  <p>PJ 5 schéma zone UE Vitry</p> |
| VSS130 | Fiches indices Zone UE Indice X | Dans le PLU communal, l'emprise au sol des abris pour animaux est plus élevée en zone UE car il s'agit de grandes parcelles, pouvant | L'emprise au sol maximum des abris | |

| | | | | |
|--------|--|--|--|--|
| | Page 323 | accueillir des projets d'agriculture urbaine plus conséquents. | pour animaux est fixée à 20 10 mètres². | |
| VSS131 | Fiches indices Zone UE Indice X1 Page 323 | Dans le PLU communal, l'emprise au sol des abris pour animaux est plus élevée en zone UE car il s'agit de grandes parcelles, pouvant accueillir des projets d'agriculture urbaine plus conséquents. | L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 10 mètres². | |
| VSS132 | Fiches indices Zone UE Indice X Page 327 | Le seuil de pleine terre est au minimum (10%) dans la zone UE. Afin d'améliorer la qualité écologique et paysagère des projets dans les secteurs souvent très imperméabilisés et source de chaleur en ville, appliquer un coefficient de biotope par surface de 15%. | 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope. | |
| VSS133 | Fiches indices Zone N | Le passage des cimetières en Nc (autrefois en zone UEn), doit s'accompagner d'une meilleure prise en compte des règles propres à ces secteurs. Des indices spécifiques aux cimetières doivent être créés, reprenant les règles auparavant écrites en zone UEn. | Ajouter le schéma en pièce jointe. Créer un indice pour les zones Nc reprenant les règles de la zone UEn du PLU de Vitry : <ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport à l'alignement : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m. - Implantation par rapport aux |  <p>PJ 5 schéma zone UE Vitry</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>limites séparatives :</p> <p>Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.</p> <p>Au-delà de la bande construction de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. ZONE UE « Équipement »</p> <p>Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur toutes limites séparatives dans les cas suivants :</p> | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe, et déjà implantée sur la limite séparative. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative. pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait minimum fixé ci-avant doit être respecté.</p> <p>En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions</p> | |
|--|--|--|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>principales doivent être implantées à :</p> <p>4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.</p> <p>En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none">- Implantation entre constructions sur une même unité foncière : Il n'est pas fixé de règle.- Emprise au sol : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à | |
|--|--|--|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>20 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope : 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope. - Hauteur : La hauteur maximale des constructions à destination exclusive de logement ou d'hébergement est fixée à 16 mètres au point le plus haut. La hauteur maximale pour les constructions | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--------|---|--|---|--|
| | | | type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut. | |
| VSS134 | Fiches indices Zone N Indice X Page 350 | Il manque les abris pour animaux dans la disposition sur l'emprise au sol des abris légers. | L'emprise au sol maximale des abris légers et des abris pour animaux est fixée à 20 m ² par unité foncière. | |
| VSS135 | Fiches indices Zone N Indice X2 Page 351 | Il manque une disposition sur l'emprise au sol des abris de jardins, alors que l'indice X2 concerne les secteurs de jardins familiaux et dédiés à l'agriculture urbaine. | L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 mètres ² par unité foncière. L'emprise au sol maximale des abris légers est fixée à 20 mètres ² par unité foncière. L'emprise au sol maximale des serres est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum de chaque abri de jardin est fixée à 5m ² avec un abri de jardin maximum par lot. L'emprise au sol maximale des autres constructions à usage agricole est fixée à 10 % | |

| | | | | |
|--------|--|--|--|--|
| | | | <p>de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale de l'extension des constructions existantes à destination de logement est fixée à 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.</p> | |
| VSS136 | <p>Fiches indices</p> <p>Zone N</p> <p>Indice X2</p> <p>Page 351</p> | <p>Il manque les abris pour animaux dans la disposition sur l'emprise au sol des abris légers, alors que l'indice X2 concerne les secteurs dédiés à l'agriculture urbaine.</p> | <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 mètres² par unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale des abris légers et abris pour animaux est fixée à 20 mètres² par unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale des serres est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.</p> | |

| | | | | |
|--------|---|---|---|--|
| | | | <p>L'emprise au sol maximum de chaque abri de jardin est fixée à 5m² avec un abri de jardin maximum par lot.</p> <p>L'emprise au sol maximale des autres constructions à usage agricole est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale de l'extension des constructions existantes à destination de logement est fixée à 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.</p> | |
| VSS137 | Fiches indices Zone N Indice X3 Page 351 | Il manque les abris pour animaux dans la disposition sur l'emprise au sol des abris légers. | L'emprise au sol maximale des abris légers et abris pour animaux est fixée à 20 mètres ² par unité foncière. | |

| | | | | |
|--------|---|---|---|--|
| VSS138 | Fiches indices Zone N Indice X1 Page 360 | Il manque les serres et abris pour animaux dans la disposition sur la hauteur des constructions et installations. | La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut à l'exception d'équipement d'intérêt collectif destinées à recevoir du public dont la hauteur est limitée à 4,50 mètres. La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Si la construction existante dépasse, alors la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur de l'existant. La hauteur maximale des constructions type abris d'animaux et serres tunnel ne peut dépasser 3 mètres. | |
|--------|---|---|---|--|

Patrimoine naturel

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---------------------------------|---|---|--------------|
|-----------------------|---------------------------------|---|---|--------------|

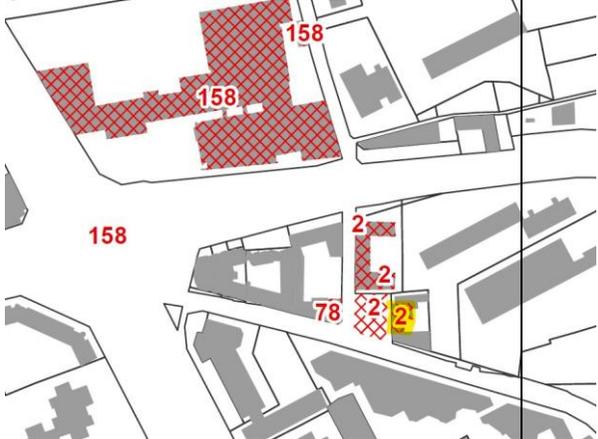
| | | | | |
|--------|--|---|---|--|
| VSS139 | 4.6.2 Patrimoine naturel protégé Arbres d'alignement Page 17 | L'intégration de l'alignement d'arbre le long de la rue Mario Capra n'a pas été validée. Il convient de retirer cet item. | Retirer l'alignement sur la rue Mario Capra. | |
| VSS140 | 4.6.2 Patrimoine naturel protégé Arbres d'alignement Page 17 | Compléter les informations sur les alignements sur la RD5 et RD7. | <p>RD5 : Boulevard de Stalingrad, avenue Eugène Pelletan, avenue Maximilien Robespierre, avenue Youri Gagarine, avenue Rouget de Lisle (RD5) Domaine départemental Type d'alignement : alignement double ou multiples Espèces : 21 espèces différentes Seuls les arbres sur les trottoirs sont soumis à cette protection. Sont exemptés les arbres à proximité directe du tram. Hauteur : 20-25 m Largeur couronne : 10-15m</p> <p>RD7 : Route de Fontainebleau (RD7) Domaine départemental Type d'alignement : double alignement Espèces : 6 espèces différentes Hauteur : 20-25m Largeur couronne : 10-15m</p> | |
| VSS141 | 4.6.2 Patrimoine naturel protégé Arbres d'alignement Page 17 | L'alignement d'arbre au sud des berges de la Seine n'est pas protégé, contrairement à ceux au nord de la Ville. Conformément à la contribution du | <p>Quai Jules Guesde Domaine départemental Alignement simple Espèce : marronniers Hauteur : - m Largeur couronne : - m</p> | |

| | | | | |
|--------|---|---|--|--|
| | | Département du Val-de-Marne, la Ville souhaite ajouter cette alignement dans la liste des arbres d'alignement. La protection d'un alignement supplémentaire permet de tenir compte de l'ensemble des alignements d'arbres dans le domaine départemental et de valoriser le patrimoine naturel et paysager des berges de Seine de manière cohérente et homogène. | L'abattage de certains arbres sera autorisé pour la réalisation du franchissement de la Seine. | |
| VSS142 | 4.6.2 Patrimoine naturel protégé Arbres remarquables Page 222 | Il manque les informations sur les arbres remarquables 88, 89, 90. | Place du 8 mai 1945 : Hauteur : 15 m Largeur couronne : 19 m Circonférence tronc : Sophora 1 : 194 cm Sophora 2 : 165 cm 111 Avenue Paul Vaillant Couturier : Hauteur : 10m Largeur couronne : 20m Circonférence tronc : 195cm 45 Boulevard de Stalingrad : Hauteur : 15-20m Largeur couronne : 20m | |

| | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|--|
| | | | Circonférence tronc : 200cm | |
|--|--|--|-----------------------------|--|

Patrimoine bâti

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---|--|---|--------------|
| VSS143 | 4.6.1 Patrimoine bâti protégé | Afin de faciliter la lecture du PLUi par les pétitionnaires et lors de l'instruction des dossiers, les annexes pourront comprendre un plan du patrimoine bâti protégé faisant apparaître : le patrimoine bâti local identifié, les périmètres de protection autour des monuments historiques, les monuments classés et inscrits numérotés. | Ajouter un plan numérotant le bâti protégé. | |
| VSS144 | 4.6.1 Patrimoine bâti protégé | L'insertion des photos n'est pas toujours bien effectuée, il arrive que des photos soient coupées. | Veiller à ne pas couper les photos. | |
| VSS145 | 4.6.1 Patrimoine bâti protégé Page 584 | Retirer la protection patrimoniale sur la maison bourgeoise se situant place la Heunière pour les raisons suivantes : État de dégradation avancé du bâtiment : Il semble que la villa bourgeoise soit dans | Partie barrée du texte et bâtiment en jaune à retirer du zonage du PLUi. Il participe à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | <p>un état de détérioration très avancé. Sa restauration ou conservation serait donc techniquement impossible ou économiquement non viable. Sa structure présente potentiellement un danger pour la sécurité publique.</p> <p>Absence de valeur patrimoniale avérée : Une réévaluation révèle que le bâtiment n'a pas les qualités nécessaires pour justifier une protection patrimoniale car sur le plan architectural, la construction actuelle ne se distingue pas particulièrement. Par le passé, à la place de la galette d'activité il y avait un bâtiment en harmonie avec la villa bourgeoise, ainsi qu'un porche reliant les deux, formant un ensemble cohérent qui avait tout son charme. Aujourd'hui, il ne reste plus qu'un petit morceau de cette villa. Il est plus sensé de permettre sa transformation, à l'image des autres changements qui ont eu lieu.</p> | <p>pourtours par une maison bourgeoise et un immeuble d'angle en briques.</p>  <p>(extrait du plan du patrimoine bâti d'intérêt local du PLU de Vitry)</p> | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--------|---|---|---------------------|---|
| | | <p>Modifications irréversibles ou inappropriées : la construction a subi des modifications et des rénovations inappropriées souvent sans autorisation, altérant de manière significative sa valeur patrimoniale (ouverture maçonnée, extension construite de manière irrégulière ...).</p> | | |
| VSS146 | 4.6.1 Patrimoine bâti protégé Page 591 | Il manque les photos du pavillon 15, rue Racine. | Ajouter les photos. | <p>PJ 6 photos 15 rue Racine Vitry</p>  |

| | | | | |
|--------|---|--|---|---|
| VSS147 | 4.6.1 Patrimoine bâti protégé Page 701 | Ajouter le plan des constructions à conserver dans le quartier du Moulin Vert, pour mieux accompagner les évolutions du quartier tout en maintenant la protection patrimoniale du secteur. | Ajouter le plan des constructions à conserver à la suite des dispositions | <p>PJ 7 plan des construction Moulin Vert Vitry</p>  |
|--------|---|--|---|---|

Emplacements réservés

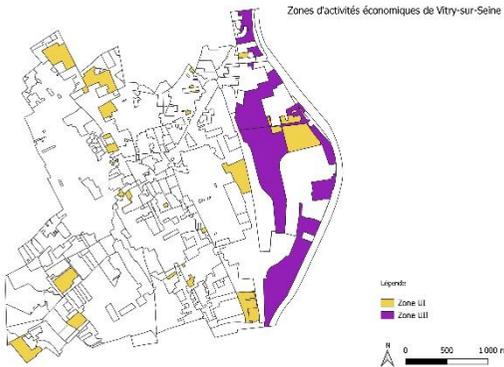
| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---|---|---|--------------|
| VSS148 | Annexes 4.6.4 Emplacements Réservés Page 17 | Une partie des lignes du tableau n'est pas lisible. | Faire apparaître toutes les lignes du tableau. | |

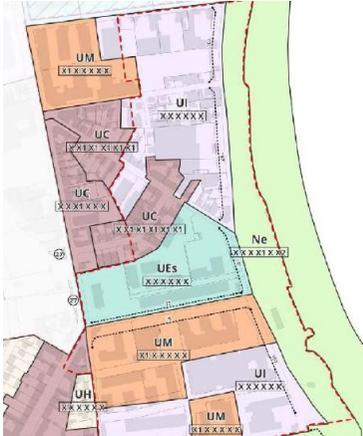
| | | | | |
|--------|---|--|---|---|
| VSS149 | Annexes 4.6.4 Emplacements Réservés | Les plans des emplacements réservés pour voirie n'apparaissent pas dans le PLUi alors qu'ils sont très utiles à la compréhension. | Ajouter les plans des emplacements réservés pour voirie dans les annexes du PLUi. | PJ 8 Extrait du PLU communal – Annexe au règlement relative aux emplacements réservés |
| VSS150 | Annexes 4.6.4 Emplacements Réservés | Redessiner l'ER de la rue Varlin (C92) pour l'étendre jusqu'aux constructions. L'emplacement réservé n'a pas vocation à s'étendre sur les constructions existantes. | Substituer le plan par celui en pièce jointe. | PJ 9 ER Varlin Vitry  |

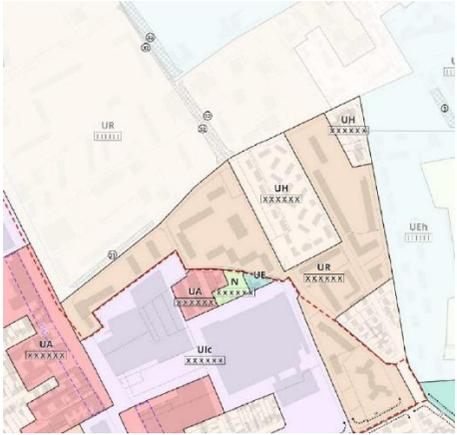
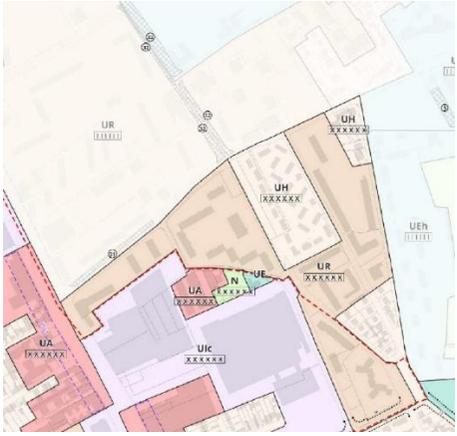
Plan de zonage

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/arti cle concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|--------------------------|-------------------------------------|---|---|--------------|
| VSS151 | 5.1 Zonage | Afin de faciliter la lecture du PLUi pour les pétitionnaires et les services urbanisme, les zones soumises au PPRI ou au PPRMT pourraient | Ajouter un indice dans la nomenclature permettant de repérer les zones en PPRI et/ou en PPRMT sur le plan de zonage. | |

| | | | | |
|--------|------------------------|--|--|--|
| | | être signalées grâce à un indice complémentaire. | | |
| VSS152 | 5.1 Zonage | Les secteurs de hauteur spécifiques sont mentionnés dans les dispositions communes (p.65) mais n'apparaissent plus sur le plan, or ils permettaient de faciliter la compréhension de la règle et de repérer rapidement les dispositions spéciales dans les secteurs concernés (RD5, abords du domaine Chérioux...). | Ajouter les secteurs de hauteur spécifique, tels qu'ils apparaissaient sur la version du 26/01/2024. | |
| VSS153 | 5.1 Zonage Légende | Les secteurs de bonne desserte par les transports en commun n'apparaissent pas en légende alors qu'ils sont dessinés sur le plan. | Ajouter les secteurs de bonne desserte par les transports en commun en légende. | |
| VSS154 | 5.1 Zonage Zones Nc | Les zones Nc correspondent aux deux cimetières de Vitry-sur-Seine. Dans le PLU communal, ces zones se trouvent en UEn (équipement dans un environnement arboré). Afin d'assurer la continuité entre le PLU et le PLUi, il est nécessaire de créer des indices spécifiques à la zone Nc, reprenant les dispositions de la zone UEn. Cette remarque complète | Créer un indice propre à la zone Nc reprenant les dispositions de la zone UEn du PLU communal. | |

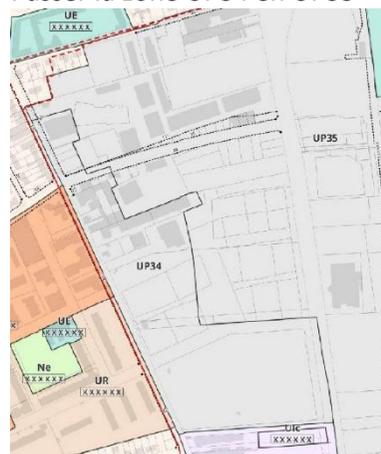
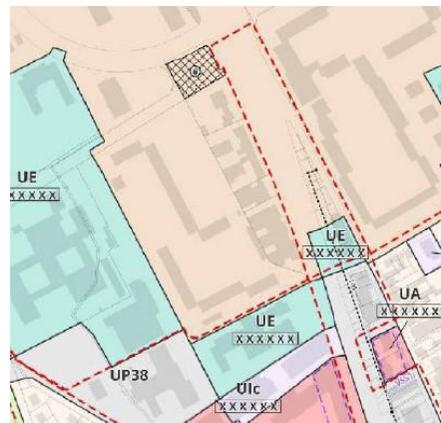
| | | | | |
|--------|------------------------|--|---|---|
| | | celle sur la fiche indice faite plus haut. | | |
| VSS155 | 5.1 Zonage Zones Ne | Sur le plan, les zones Ne ne renvoient pas aux mêmes indices, or elles devraient appliquer les mêmes dispositions. Dans le PLU communal, les zones N ne sont pas régies de manière différente, la seule distinction provient de l'indice « i », qui renvoie au PPRI. Pour assurer la continuité et la cohérence entre le PLU et le PLUi, il faut appliquer les mêmes indices à toutes les zones Ne. | Appliquer les indices XXXXXX à l'ensemble des zones Ne. | |
| VSS156 | 5.1 Zonage Zones UI | Les destinations autorisées et interdites dans les zones industrielles et d'activités (UI) du PLUi ne permettent pas d'assurer une continuité parfaite entre le PLU et le PLUi. La Ville de Vitry-sur-Seine tient à distinguer les zones d'activités dans lesquelles le commerce de détail est interdit et celles où il est autorisé. La zone UII autorise un grand nombre de sous-destinations, dans la | Passer toutes les zones à l'est de la voie ferrée en UII (= interdiction de l'artisanat et du commerce de détail - sauf halle Dumeste, et poches déjà identifiées dans le PLU) Passer les autres zones en UI (= autorisation de l'artisanat et du commerce de détail). | PJ 18 Carte des zones d'activités économiques  |

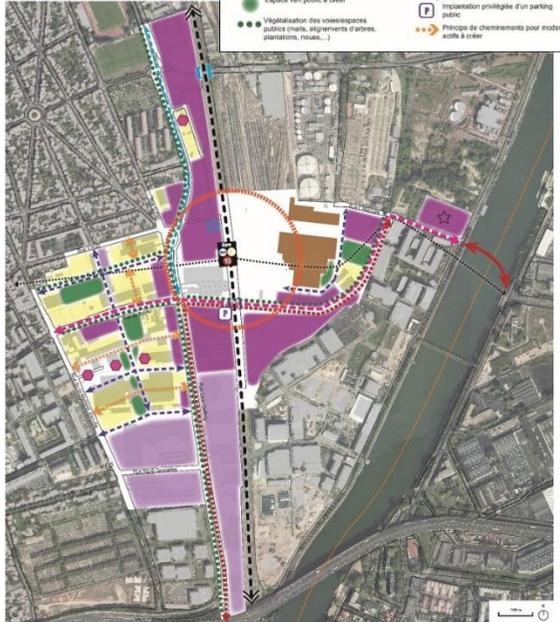
| | | | | |
|--------|--|--|---|--|
| | | <p>continuité du PLU, et interdit également le commerce de détail. La Ville souhaite préserver les activités économiques et industrielles dans certaines zones (Ardoines, secteur Blanqui...), tout en évitant leur mutation en commerces.</p> <p>Le commerce de détail est autorisé ponctuellement, dans des zones dédiées spécifiquement (ex : halle Dumeste).</p> | | |
| VSS157 | <p>5.1 Zonage Zones UEs Quartier du Port à l'Anglais</p> | <p>Les unités foncières en zone UEs du PLUI sont en zone UI dans le PLU communal. Afin d'assurer la cohérence entre les deux documents, passer la zone UEs en UII.</p> | <p>Passer la zone UEs en UII</p>  | |

| | | | | |
|--------|--|---|--|--|
| VSS158 | 5.1 Zonage Zones UE Quartier du Fort | Les indices de la zone UE sur le plan ci-après ne sont pas visibles. | Ajouter les indices de la zone UE  | |
| VSS159 | 5.1 Zonage Zone N Quartier du Fort | La zone N (parcelle AE98) devrait apparaître en zone Ne car il s'agit d'un square et non d'un espace naturel. | Passer la zone N en Ne.  | |
| VSS160 | 5.1 Zonage Zone UEs | La zone UEs (parcelles CJ 133, 134, 136, 185, 186, 187) fait partie du périmètre de la ZAC Gare Ardoines et | Passer la zone UEs en UP35 | |

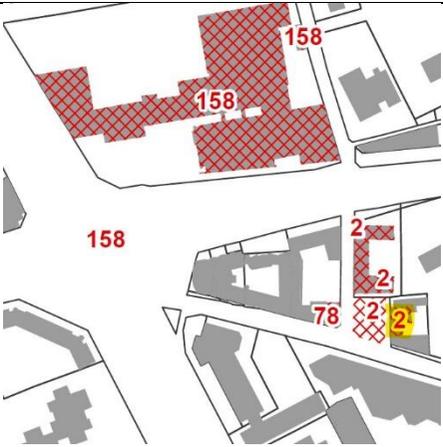
| | | | | |
|---------------|--|---|---|--|
| | <p>Quartier Paul Froment 8 mai 1945</p> | <p>fait partie de la zone UP dans le PLU communal. Bien qu'il s'agisse d'un des sites du SICUCV (syndicat en charge du réseau de chauffage urbain), et donc qu'il soit considéré comme un service urbain, son intégration à la ZAC doit pouvoir être travaillée à l'aide d'un zonage similaire au reste de la ZAC, à savoir UP35.</p> |  | |
| <p>VSS161</p> | <p>5.1 Zonage Zone Na Parc des Lilas</p> | <p>La création d'une zone Na dédiée à l'agriculture urbaine dans le PLUi permet de rédéfinir le zonage au sein du parc des Lilas. La zone Na apparaissant sur le plan ci-après a vocation à évoluer. Les jardins familiaux présents actuellement ne seront pas conservés sur le long terme. Le terrain sera aménagé pour des usages de loisirs et de sport, en conformité</p> | <p>Passer la zone Na en NI</p>  | |

| | | | | |
|--------|---|--|-------------------------------|--|
| | | dont dédiées à l'agriculture urbaine, les indices X2 ont été créés spécifiquement pour cette activité. | | |
| VSS164 | 5.1 Zonage | L'emplacement réservé pour équipement dessiné au nord de la ZAC Rouget de Lisle n'a plus lieu d'être. Il a été supprimé lors de la modification n°2 du PLU communal approuvée le 4 avril 2023. | Retirer l'emplacement réservé | |
| VSS165 | 5.1 Zonage Zone UP 34 ZAC Gare Ardoines | Une partie de la ZAC Gare Ardoines (UP35) est en zone UP34 or il s'agit bien du même périmètre de ZAC. | Passer la zone UP34 en UP35 | |



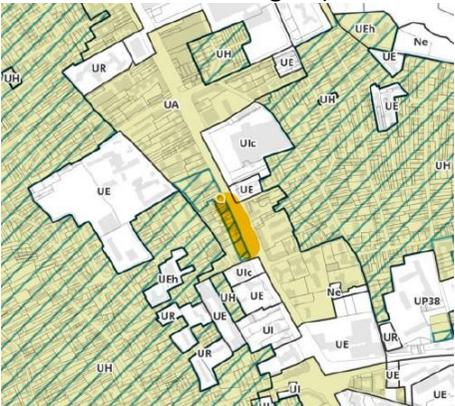
| | | | | |
|--------|---|---|--|--|
| VSS166 | 5.1 Zonage Zone UP35 ZAC Gare Ardoines | Le tracé de l'OAP Gare Ardoines n'est pas conforme à celui indiqué dans le PLU communal. | Redessiner le tracé de l'OAP Gare Ardoines. | <p>PJ 11 OAP Gare Ardoines Vitry</p>  |
| VSS167 | 5.1 Zonage Zone Ull | Modifier la hauteur sur la parcelle DJ33 pour permettre la mutation du tènement foncier (restructuration d'une friche industrielle). | Créer un indice de hauteur spécifique pour la parcelle afin d'élever la hauteur maximale à 40m. <i>X1 : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres au point le plus haut »</i> | |
| VSS168 | 5.1 Zonage Cœur d'îlot protégé Quartier du Fort | Le tracé du cœur d'îlot protégé sur les parcelles AC 110 et AC 216 (54 et 56 rue Champollion) n'est pas le bon. Il s'agit d'une erreur matérielle reprise du PLU | Redessiner le tracé du cœur d'îlot et supprimer la partie excédentaire sur les parcelles AC 120 et AC 121 | |

| | | | | |
|--------|---|--|--|--|
| | | <p>modifié et approuvé le 4 avril 2023.</p> <p>En comparaison, le tracé du cœur d'îlot est correct dans le PLU de 2016.</p>  |  | |
| VSS169 | 5.1 Zonage Arbres d'alignement protégés Quartier Vitry-Sud Ardoines | <p>Le plan de zonage ne fait pas apparaître l'alignement d'arbres protégé le long des berges de Seine sud mentionné dans le tableau de l'annexe 4.6.2 Patrimoine naturel protégé.</p> | <p>Ajouter l'alignement d'arbres protégé le long des berges de Seine au sud</p> | |
| VSS170 | 5.1 Zonage Patrimoine bâti protégé Centre-ville | <p>Retirer la protection patrimoniale sur la maison bourgeoise se situant place la Heunière pour les raisons suivantes :</p> <p>État de dégradation avancé du bâtiment : Il semble que la villa bourgeoise soit dans un état de détérioration très avancé. Sa restauration ou conservation serait donc techniquement impossible ou économiquement non viable. Sa structure présente potentiellement</p> | <p>Réduire le périmètre de protection sur les bâtiments autour de la place de la Heunière (bâti entouré en jaune à supprimer)</p>  | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>un danger pour la sécurité publique.</p> <p>Absence de valeur patrimoniale avérée : Une réévaluation révèle que le bâtiment n'a pas les qualités nécessaires pour justifier une protection patrimoniale car sur le plan architectural, la construction actuelle ne se distingue pas particulièrement. Par le passé, à la place de la galette d'activité il y avait un bâtiment en harmonie avec la villa bourgeoise, ainsi qu'un porche reliant les deux, formant un ensemble cohérent qui avait tout son charme. Aujourd'hui, il ne reste plus qu'un petit morceau de cette villa. Il est plus sensé de permettre sa transformation, à l'image des autres changements qui ont eu lieu.</p> <p>Modifications irréversibles ou inappropriées : la construction a subi des modifications et des rénovations inappropriées</p> |  | |
|--|--|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | souvent sans autorisation, altérant de manière significative sa valeur patrimoniale (ouverture maçonnée, extension construite de manière irrégulière ...). | | |
|--|--|--|--|--|

Plan de mixité

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---------------------------------|---|--|--------------|
| VSS171 | 5.2 Plan de mixité | Le plan de mixité comporte une erreur : le secteur de contrôle de la taille des logements s'étend le long du boulevard de Stalingrad alors qu'il devrait être conforme au périmètre inscrit dans le PLU communal. | <p>Supprimer le secteur de contrôle de la taille des logements sur le périmètre indiqué en jaune (le long du boulevard de Stalingrad)</p>  <p>Extrait du secteur de contrôle de la taille des logements issu du PLU communal</p> | |

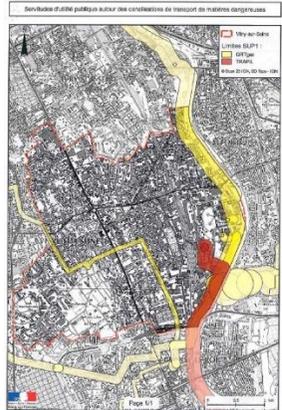


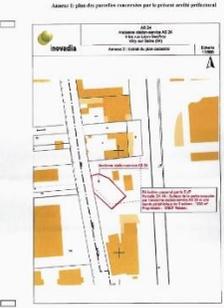
Plan masse

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---------------------------------|--|--|--------------|
| VSS172 | 5.3 plan masse | Le plan masse représente le quartier du Moulin Vert. Celui-ci fait l'objet de protection patrimoniale. Afin de préserver ses caractéristique, le plan identifie les constructions à préserver, | Ajouter le mention « NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non » sur le plan. | |

Servitudes d'utilité publique

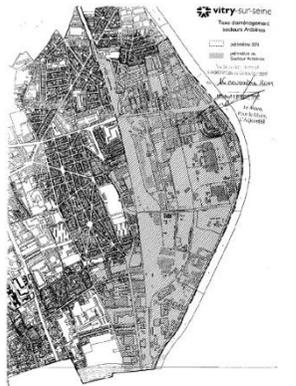
| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|---------------------------------|---|---|--------------|
|-----------------------|---------------------------------|---|---|--------------|

| | | | | |
|--------|--|--|--|---|
| VSS173 | 6.1 Servitudes d'utilité publique Plan des servitudes relatives à la conservation du patrimoine | Les périmètres émanant de Villejuif et Ivry n'ont plus lieu d'être. Ils ont été réduits dans les PLU de Villejuif et Ivry et n'ont plus d'impacts sur Vitry. | Supprimer les périmètres émanant de Villejuif et Ivry sur la carte de Vitry. | |
| VSS174 | 6.1 Servitudes d'utilité publique Liste des SUP Vitry-sur-Seine Page 1 | Les périmètres émanant de Villejuif et Ivry n'ont plus lieu d'être. Ils ont été réduits dans les PLU de Villejuif et Ivry et n'ont plus d'impacts sur Vitry. | Supprimer l'ancien hôtel de la capitainerie des chasses de la liste des périmètres de protection du monument historique. | |
| VSS175 | 6.1 Servitudes d'utilité publique Liste des SUP Vitry-sur-Seine Page 2 | Les servitudes de halage et de marchepied n'apparaissent pas dans la liste des SUP communications. | Ajouter les informations sur les servitudes de halage et de marchepied Extrait du rapport des annexes du PLU (p.5) | |
| VSS176 | 6.1 Servitudes d'utilité publique Plan des servitudes relatives à certaines ressources et équipements Vitry-sur-Seine | La carte ne fait pas apparaître le réseau GRT gaz | Ajouter le tracé du réseau GRT gaz | PJ 12 carte du transport des matières dangereuses Vitry  |

| | | | | |
|--------|--|--|---|--|
| VSS177 | 6.1 Servitudes d'utilité publique Plan des servitudes relatives à la salubrité publique et à la sécurité publique | Le tracé du périmètre PM2 site anciennement exploité le long de la rue Léon Geffroy est incorrect. | Reprendre le tracé du site PM2 le long de la rue Léon Geffroy | <p>PJ 13 Périmètre PM2</p>  <p>PJ 14 Plan des SUP</p>  |
|--------|--|--|---|--|

Annexes

| Numéro de la remarque | Chapitre/zone/article concernés | Demande et justification de la modification | Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) | Pièce jointe |
|-----------------------|--------------------------------------|--|---|-------------------------|
| VSS178 | 6.3 Annexes informatives TA Vitry | La délibération 14726 du 12 novembre 2014 sur le secteur RD5 sud a été abrogée et remplacée par la | Remplacer la délibération 14726 du 12 novembre 2014 par la délibération 2341 du 28 juin 2023. | PJ 15 DL2341 TA RD5 Sud |

| | | | | |
|--------|--|---|---|--|
| | | délibération 2341 du 28 juin 2023. | |  <p>Map titled "Taxe d'Aménagement aux abords de la ZAC Rouget de Liste" showing urban planning zones in orange and purple.</p> |
| VSS179 | 6.3 Annexes informatives Plan de délimitation des périmètres de la fiscalité de l'urbanisme | Il manque le secteur Ardoines, institué par délibération DL11812B du 16 novembre 2011 | Ajouter le secteur Ardoines. |  <p>Map titled "PJ 16 TA Secteur Ardoines" showing the Ardoines sector with a legend for "viterie-sur-seine".</p> |
| VSS180 | 6.3 Annexes informatives Périmètres Sursis Vitry Pages 32-35 | La Ville rappelle que le périmètre d'études sur la partie centrale des Ardoines à Vitry (arrêté préfectoral n°2015-2037 du 9 juillet 2015) est valable 10 ans et qu'il prendra fin le 9 juillet 2025. | Supprimer l'arrêté préfectoral n°2015-2037 du 9 juillet 2015 de la liste des annexes en vue de la fin de la validité du périmètre d'études. | |

| | | | | |
|--------|--|---|--|---|
| | 6.3 Annexes informatives | <p>Il manque des annexes informatives au dossier arrêté :</p> <p>Périmètre de l'OIN ;</p> <p>Plan de prévention du bruit dans l'environnement arrêté en conseil municipal du 18 décembre 2013 ;</p> <p>Recommandations concernant des travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques haute et très haute tension ;</p> <p>Liste des espèces végétales invasives ;</p> <p>Zone contaminée par les termites ;</p> <p>Note d'information sur les risques technologiques établissement EDF Centre d'exploitation des turbines à combustion du 5 décembre 2017</p> | Annexer les pièces manquantes au dossier. | PJ 17 rapport des annexes Vitry |
| VSS181 | 6.2 Annexes sanitaires Schéma d'élimination des déchets | Le Schéma ne tient pas compte de tous les dispositifs mis en place à Vitry (déchèteries mobiles) et le secteur de collecte pneumatique est incomplet. | Modifier la carte pour élargir le secteur de collecte pneumatique et indiquer s'il le faut les déchèteries mobiles, voire la future déchèterie fixe. | <p>PJ 19 schéma déchets Vitry</p>  |



Ville de vitry sur seine

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Etudes urbaines et planification

Adresse :

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
94407 vitry-sur-seine cedex

Téléphone : 01 46 82 80 00

Télécopie : 01 43 91 13 40

Pour joindre directement votre correspondant

Téléphone : 01 46 82 84 94

Références à rappeler dans tous les cas :
461 GB/CD/FC

Monsieur Michel LEPRÊTRE

Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Direction générale adjointe Développement
et transition écologique

Bâtiment Askia

BP748

11, rue Henri Farman

94398 Orly Aéroport Cedex

Vitry-sur-Seine, le 10 avril 2025

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Introduction d'une OAP sectorielle sur le site Auchan

Monsieur le Président,

Le 2 avril 2025, le conseil municipal de Vitry-sur-Seine a rendu un avis favorable avec prescriptions sur le PLUi arrêté en conseil territorial le 17 décembre 2024. Dans une contribution technique annexée à la délibération, le conseil municipal a demandé l'ajout d'une OAP sectorielle sur le site Auchan. A ce jour, seules les principales orientations de l'OAP vous ont été envoyées, afin que mes services puissent approfondir leur rédaction dans un délai raisonnable.

Ce travail d'élaboration étant terminé, je vous demande par la présente de bien vouloir intégrer l'OAP et les ajustements réglementaires au dossier d'enquête publique.

Vous trouverez joint à ce courrier l'ensemble des documents techniques : OAP sectorielle et règlement de la zone créée spécifiquement pour ce site. Mes services restent disponibles pour tout échange.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pierre BELL-LLOCH

Maire de Vitry-sur-Seine



PJ : OAP sectorielle « Site Auchan avenue Youri Gagarine » et ajustements du règlement écrit

REQUALIFICATION DU SITE AUCHAN

MISSION D'ETUDE DE FAISABILITE ET PRESCRIPTIONS

VILLE DE VITRY-SUR-SEINE (94)

Proposition de création d'une OAP

Avril 2025

Note explicative



SITE AUCHAN – AVENUE YOURI GAGARINE

CONTENU DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présente OAP comporte les pièces suivantes :

- Une note explicative des orientations proposées ;

- Une représentation cartographique ;

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

a) Contexte

Edifié sur une parcelle d'environ 17 190 m², le centre commercial et sa galerie marchande ont ouvert au début des années 1980 et sont aujourd'hui obsolètes. Malgré l'arrivée de la ligne de tramway T9 et la création d'un arrêt au pied de l'édifice, le modèle n'attire plus et de nombreux commerces ont fermé. L'ensemble des commerces sont organisés en rez-de-chaussée à l'exception d'une enseigne située en toiture. Le stationnement se développe au sol sur la partie Sud de l'emprise, et en toiture sur le bâtiment. La quasi-totalité de la parcelle est donc imperméable.

Le site constitue un maillon important entre les espaces plantés du parc des Lilas et du parc Frédéric Joliot Curie. Inséré dans le coteau, il gère la transition entre la pente montante et la RD5 installée à plat sur une courbe de niveau. Aux abords du site, des espaces publics importants ont été réaménagés comme le mail et la résurgence de la source de la Petite Saussaie plus au Nord. Dans ce quartier résidentiel densément peuplé et équipé, concentrant plus de 80% de logements sociaux, le centre-commercial actuel offre peu – voire pas – d'interfaces avec l'espace public. Inséré dans un vaste plan libre à la trame orthogonale stricte, le quartier se distingue par des gabarits bâtis hauts dont la densité est pondérée par des écarts importants entre eux.

Le projet de requalification du site Auchan devra trouver la mesure dans cette situation particulière et complexe.

b) Objectifs d'aménagement

- Affirmer le site comme une polarité de l'axe de la RD5 (avenue Youri Gagarine) en lien avec le tramway T9.
- Participer au renouvellement urbain d'un quartier de grands ensembles résidentiels.

c) Parti d'aménagement

Les orientations d'aménagement pour le périmètre de l'OAP :

- Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue sur les rues de la Petite Saussaie et Mario Capra. Les aménagements de la résurgence de la Petite Saussaie réalisés à l'entrée du parc des Lilas et sur la place Clément Perrot sont à poursuivre. La création d'un espace planté devant l'école de la Petite Saussaie sera l'occasion d'étudier un aménagement en continuité de ceux précédemment évoqués. Rue Mario Capra il s'agira de préserver les arbres situés en limite Sud de l'emprise.
- Un recul de 20m sur la rue de la Petite Saussaie est aménagé face à l'école. Il est mesuré perpendiculairement à l'axe de la RD5.
- Valoriser et diversifier l'offre commerciale et de services en lien avec les polarités des quartiers Commune de Paris, Rouget de Lisle et du centre-ville situées le long du tramway. Développer des commerces ouverts sur l'espace public qui participent à la qualité de la rue. Créer de l'animation et de la convivialité par une offre compatible avec la programmation résidentielle. L'offre proposée devra autant que possible être cohérente avec les capacités d'achat des ménages présents dans la zone de chalandise ainsi qu'aux abords immédiats du site de projet.
- Privilégier l'implantation des constructions à vocation d'habitat au Nord et les constructions à vocations d'activités au Sud (à l'exception du linéaire commercial et/ou de services).
- Apporter une attention toute particulière à la conception des toitures du socle commercial, végétaliser et soigner l'insertion des édicules techniques.
- Développer des épaisseurs bâties favorables aux logements traversants (15m maximum comptés au nu extérieur des façades) ou aux logements bi-orientés.
- Eloigner les bâtiments à destination d'habitat d'au moins 12m y compris lorsque ce sont des émergences implantées sur un socle commun pour favoriser les vues, la ventilation et l'ensoleillement.
- Le long de l'avenue Gagarine, faire varier les hauteurs jusqu'à un maximum de 28m avec des émergences ponctuelles d'une hauteur de 34m hors tout comptés à partir du terrain naturel, en veillant à préserver les vues depuis les constructions existantes.

- Au Sud-Ouest, gérer les reculs requis par la proximité des avoisinants de grande hauteur pour limiter l'obstruction des vues depuis les logements existants.
 - Concentrer les flux liés à l'activité sur la rue Mario Capra. Centraliser les livraisons et intégrer l'ensemble des équipements à l'intérieur de l'enceinte bâtie pour atténuer les nuisances.
- d) Eléments de programmation et de phasage

Au global :

L'objectif est de tendre vers une programmation mixte (habitat/activités) d'une surface de plancher maximale de 20 000 m².

A vocation d'activités :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de :

- 2 500 m² pour la relocalisation d'une moyenne surface alimentaire
- 4 500 m² pour des commerces et/ou services de proximité et/ou activités
- 2 000 m² pour un pôle de santé

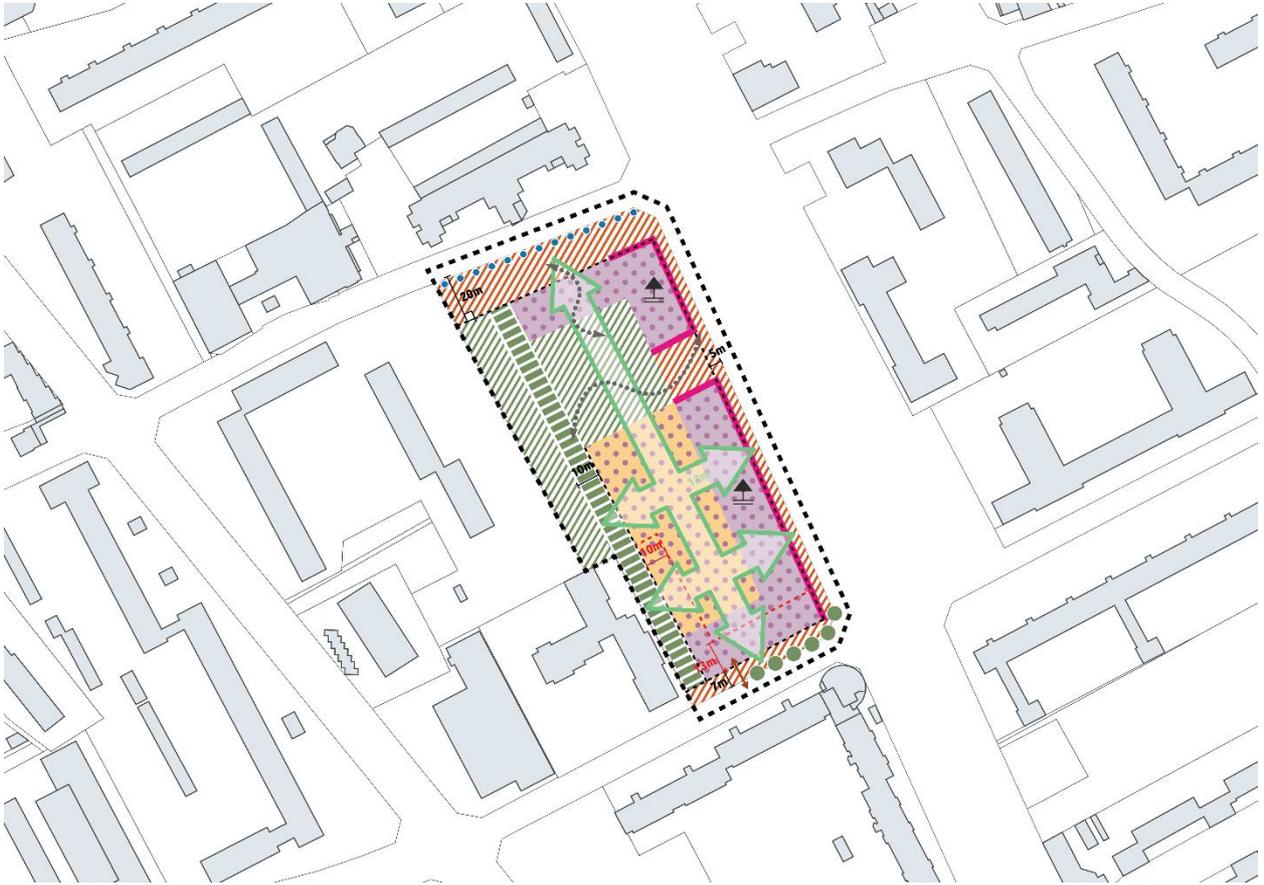
La moyenne surface alimentaire ainsi que les commerces et/ou services seront implantés en rez-de-chaussée et de plain-pied.

Une attention particulière devra être portée au phasage des opérations pour maintenir une offre de commerces de proximité sur le site pendant la réalisation des différents chantiers.

A vocation d'habitat :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 11 000m² pour la construction d'environ 150 logements.

e) Proposition de cartographie



Logements / Equipements / Projets

-  Secteur mixte de logements / activités / services
-  Façade commerciale ouverte sur l'espace public

Trame verte et bleue

-  Conserver les arbres existants
-  Cours d'eau à réouvrir
-  Espace vert de pleine terre à créer

Mobilités / Coupures urbaine

-  Aménagement paysager à créer
-  Principe de voie piétonne à créer
-  Accès dédié aux livraisons

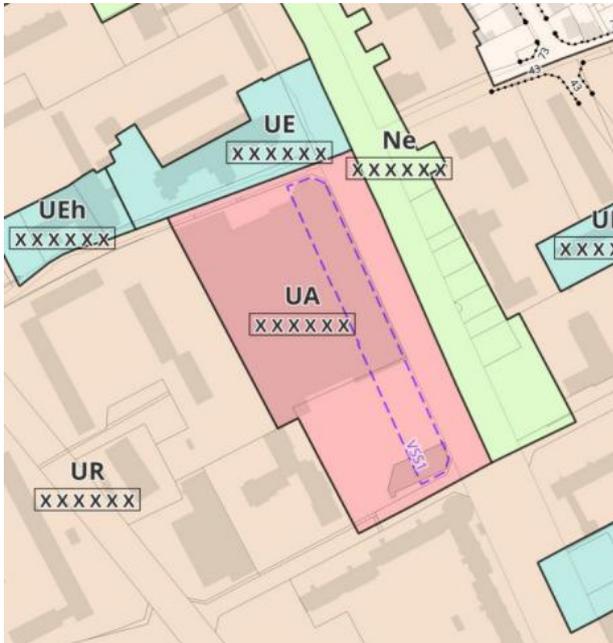
Paysage / Patrimoine et forme urbaine

-  Principe de mise à distance $\geq 12m$ entre édifices
-  Principe de perméabilité visuelle
-  Recul des constructions vis-à-vis des limites
-  Recul minimal des constructions en étages
-  Principe de variation des hauteurs
-  Principe d'émergences ponctuelles



f) Propositions de modifications réglementaires sur les indices

Zone UA – Grands Axes



Indice X1 IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques inférieures à 8 mètres de large, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

En cas de niveau en attique, cette partie de la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 1,5 mètres, porté à 2,5 mètres le long de la RD5, par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.

~~Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, un retrait partiel de construction est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être compris entre 2 mètres et 6 mètres de profondeur. En cas de terrain d'angle les façades donnant sur chaque rue sont prises en compte de façon distincte (hors pan coupé).~~

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieure à 40 mètres. Au-delà de cette distance, une césure toute hauteur de la construction est obligatoire. Les retraits à respecter entre les façades sont les suivants :

- 12m minimum dans tous les cas

Cette règle ne s'applique pas au « socle bâti sur au moins un niveau » mais s'applique aux bâtiments en élévations au-dessus.

Indice X1 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale soit en retrait des limites séparatives latérales.~~

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond avec un retrait $\geq H$.

~~Les constructions principales implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.~~

~~Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.~~

~~Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait. En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :~~

- ~~• Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture et en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,~~

~~En cas de retrait des limites séparatives latérales situées en limite de la zone UH ou des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres.~~

~~En limite séparative la longueur maximale de chaque pignon est fixée à 14 mètres.~~

~~Dans tous les cas, une implantation des constructions en limite séparative est admise en cas d'adossement à une construction existante sur le terrain limitrophe, en bon état et régulièrement édifiée. La construction nouvelle ne doit pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une distance minimum de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.~~

~~Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative.~~

Indice X1 IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- ~~• 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,~~
- ~~• 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vue en façade ou en toiture.~~
- 12 mètres minimum dans tous les cas.

Dans le cas d'une même construction disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale de retrait qui s'applique entre façades avec ouvertures constituant des vues ou ne constituant pas de vue est fixée à 12 m minimum.

Indice X1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le long de la RD5, en mitoyenneté de la RD5 :

- À l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres depuis l'alignement avec la RD5, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~70%~~ 65 % de cette partie de l'unité foncière,
- Au-delà d'une bande de 25 mètres, l'emprise maximale des constructions est fixée à ~~40%~~ 35 % de cette partie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres.

Indice X ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Indice X1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement

- opposé, avec un maximum de 28 mètres au point le plus haut. La hauteur est portée à 34 mètres maximum pour les émergences ponctuelles indiquées dans le périmètre d'OAP Site Auchan avenue Youri Gagarine, les deux derniers niveaux de ces émergences devant être traités en attique.
2. Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut. Le dernier niveau devra être traité en attique.
 - ~~3. Sur la rue Lagaisse et entre la rue Raphaël et la RD5, la hauteur maximale des constructions implantées en second rang est fixée à 13 mètres au point le plus haut. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.~~
 4. La hauteur des constructions situées au-delà de la bande constructible de 25 mètres définie ci-dessus ne peut excéder la hauteur des constructions situées dans cette bande de 25 mètres.
 5. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 mètres pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'une unité foncière bâtie inscrite en zone UH.
 6. La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.