

Choisy-le-Roi,
Date précisée dans la signature électronique

Etablissement Public Territorial
Grand Orly Seine Bièvre
A l'attention de Camille Vielhescaze
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aéroport cedex

Direction du Territoire
Grand Paris Seine Amont

Affaire suivie par :
Alexandra Espinosa
Directrice territoriale
alexandra.espinosa@grandparisamenagement.fr

Réf : 2025-048 DP/SRA

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : PLUi – Avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial

Monsieur,

Nous avons reçu le 9 janvier 2025 votre courrier appelant l'EPA ORSA à faire part de son avis sur le projet arrêté de PLUi.

Après analyse attentive des pièces constitutives de ce dossier, nos équipes ont formalisé dans le tableau récapitulatif que vous trouverez ci-joint l'ensemble des propositions d'amendements destinées à garantir la faisabilité des projets en cours ou à venir que notre établissement porte sur le territoire de Grand Orly Seine Bièvre.

Parmi les remarques que nous avons émises, nous souhaitons plus particulièrement attirer votre attention sur les propositions d'amendements suivantes :

- OAP sectorielle ZAC Anatole France à Chevilly Larue : Retirer les valeurs de la programmation,
- OAP sectorielle ZAC Triangle des Meuniers à Chevilly Larue : Conformément au programme de la ZAC et après confirmation de la Ville de Chevilly Larue, autoriser la construction de logements
- OAP sectorielle « Grand Orly » : diverses corrections graphiques
- OAP sectorielle « SENIA » : diverses corrections graphiques et de rédaction
- OAP thématique « Habitat bioclimatique » : même sous le régime de la compatibilité, de nombreuses rédactions trop prescriptives risquent de conduire à un grand nombre de recours. Ces différentes formulations seraient à adoucir.
- Règlement de la zone UPI3-Ivry Gagarine : Reprendre l'ensemble de la rédaction (OAP et règlement) et des plans du PLU en vigueur sur cette zone (issue de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU),
- Règlement de la zone UP4 – ensemble – Chevilly : Reprendre la rédaction du PLU modifié qui autorise la réalisation de programme de logements, de

- résidence hôtelière et étudiante et d'industrie sur cette opération d'aménagement,
- Règlement de la zone UP23 (SENIA) : diverses modifications de rédaction notamment pour être conforme à la MEC PLU qui a été portée par la DUP de la ZAC Thiais-Orly
 - Règlement de la zone UP35 (ZAC Seine Gare à Vitry-sur-Seine) :
 - o Alerte sur les prescriptions en termes de gestion des eaux pluviales (UP35-4) où le SAGE ne peut s'appliquer de manière rétroactive sur des secteurs opérationnels. Il convient de se référer au DLE de la ZAC Seine Gare Vitry.
 - o Alerte sur les hauteurs maximales des constructions (UP35-9) sur le secteur Gare (hauteur en fond de parcelle) et le secteur Cavell (hauteur des émergences devant être à 45 m)
 - Règlement de la zone UP23 (ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine) : alerte sur l'article 3 Eaux pluviales et le débit de rejet qui renvoie au zonage pluvial reposant sur le SAGE qui ne peut s'appliquer de manière rétroactive sur des secteurs opérationnels. Il convient de se référer au DLE de la ZAC Gare Ardoines.
 - Emplacements réservés : de nombreux emplacements réservés relatifs à la ZAC Gare Ardoines sont imprécis ;
 - Règlement de la zone UP29 (NPNRU Lebon-Lamartine à Villejuif), les retours sur le règlement ont été fait directement dans le cadre de la MEC-PLU actuellement en cours que le projet de PLUI doit reprendre.

Nos équipes se tiennent à votre disposition pour tout échange que vous jugerez utile.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, à l'expression de nos salutations distinguées.

Alexandra Espinosa
Directrice Territoriale



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

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

EPA ORSA

Méthodologie de remplissage des observations/demandes de modifications :

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

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

↓
No de la remarque codifié : initiale commune + numéro

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



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

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.



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

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.



Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

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

1.1 Diagnostic urbain	4
1.2 Diagnostic socio-économique	5
1.3 Diagnostic santé.....	6
1.4 État initial de l'environnement.....	7
1.5 Atlas communaux	8
1.6 Évaluation environnementale.....	9
1.7 Justifications des choix	10
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	11
3.1 OAP Thématiques	12
3.2 OAP Sectorielles	20
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	38
4.2 Lexique.....	40
4.3 Destinations / Sous-destinations.....	41
4.4 Fiches des indices	42
4.5 Règlement de la zone UP	43
4.6.1 Patrimoine bâti	59
4.6.2 Patrimoine naturel	60
4.6.3 Plans d'alignement	61
4.6.4 Emplacements réservés	62
5.1 Plans de zonage	65
5.2 Plans de mixité	71
5.3 Plans masses	72
5.4 Plans de stationnement.....	76
6.1 Servitudes d'utilité publique	77
6.2 Annexes sanitaires	78
6.3 Annexes informatives	79

1.1 Diagnostic urbain

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

1.2 Diagnostic socio-économique

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

1.3 Diagnostic santé

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

1.4 État initial de l'environnement

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

1.5 Atlas communaux

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

1.6 Évaluation environnementale

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

1.7 Justifications des choix

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

i

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

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

3.1 OAP Thématiques

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

VSG32	Nature	OAP à modifier selon plan guide en annexe	 <p> Parcs urbains ouverts au public : réservoirs écologiques secondaires à préserver Emprise de l'extension de la maternelle J. Zay - A exclure Jardins privés des coeurs d'îlots à préserver Emprise du futur gpe scolaire St Exupéry - A exclure Le quartier Sellier va être démoli et reconstruit. A exclure ce n'est pas un jardin privé mais un terrain public </p>	
VSG33	Nature	Manque légende – Alignement d'arbres à conserver ? (hors périmètre Quartier Nord)		

VIGA 1		<p>« Éviter la réalisation de sous-sols dans les secteurs sensibles ou adapter la construction en prévoyant un sous-sol soit non-étanche, un circuit électrique soit muni de coupe circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, éviter l'installation des chaudières et des cuves de combustible, le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...</p>	<p>Page 21 « Éviter la réalisation de sous-sols dans les secteurs sensibles ou adapter la construction en prévoyant un sous-sol soit non étanche, un circuit électrique soit muni de coupe circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, éviter l'installation des chaudières et des cuves de combustible, le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants... » Non conforme au DLE et au modèle hydraulique de la ZAC, dans lequel le cuvelage est prescrit/préconisé pour que les volumes de compensation soient destinés aux eaux de crues, et non aux eaux de nappe</p>	
VIGA 2			<p>Page 49 « Coupure écologique à résorber » sur le secteur Descartes : de quoi s'agit-il ? Il semble que ces schémas ne prennent pas en compte les projets en cours.</p>	

TH1	OAP espaces verts	Le parcs est trop important par rapport au projet et prend l'ensemble du projet parcs en scène		
TH2	OAP nature	P18 : l'abattage d'arbre est interdit sauf motifs d'intérêt généralement justifié :	Est-ce que la DUP justifie cette nécessité ?	
TH3	OAP Habitat bioclimatique	P60 : 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 logements de	Nous tendrons à appliquer cette prescription mais cela est trop contraignant de l'inscrire dans un document règlementaire pour un projet de ZAC de cette ampleur.	

		l'opération), privilégiant l'exposition permettant d'assurer un confort d'été et d'hiver optimum et adapté au changement climatique		
TH4	OAP Habitat bioclimatique	P61 : Au sein des opérations comportant plusieurs constructions, des espaces tels que des jardins partagés, espaces de jeux pour enfants, bouledromes... seront intégrés de manière à créer des espaces de vie partagés.	Dans un projet de ZAC, les espaces partagés créés sont en partie publics et ne sont pas toujours rattachés à une opération immobilière.	
TH5	OAP Habitat bioclimatique	P62 : Les logements de deux pièces et plus devront comporter un espace extérieur individuel (jardin privatif, balcon, loggia, terrasse) dont une profondeur minimum assure la fonctionnalité. Les garde-corps des balcons feront l'objet d'un traitement spécifique (bandes occultantes,...) de manière à anticiper le risque d'occupations	Nous tendrons à appliquer cette prescription mais cela est trop contraignant de l'inscrire dans un document réglementaire pour un projet de ZAC de cette ampleur.	

		dévalorisantes (espace de stockage, etc.).		
TH6	OAP Habitat bioclimatique	P62 : Traiter les retraits obligatoires par des surfaces végétalisées en pleine terre pour y planter des arbres de haute tige.	Trop contraignant pour un projet de ZAC de cette ampleur : nous rencontrons parfois des contraintes techniques empêchant la mise en place de pleine terre sur les retraits.	
TH7	OAP Habitat bioclimatique	P61 : Développer et intégrer dans le projet, dans la mesure du possible, des espaces à usages communs (buanderies, ateliers, salles de jeux, ...). Privilégier l'éclairage naturel des espaces communs des bâtiments (cages d'escaliers, couloirs dans la mesure du possible...). Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, il est recommandé de limiter le nombre de logements desservis par palier (par exemple à 5 logements par palier).	Malgré que ce soit des recommandations et que nous les partageons dans les documents cadre de la ZAC, cela peut parfois être difficile à mettre en place pour certaines programmations	
TH8	OAP Habitat bioclimatique	P62 : Les locaux vélos et poussettes devront être consignés, sécurisés et	Nous tendrons vers cela mais il est difficile de mettre en œuvre des stationnements locaux cargos dans tous les programmes	

		<p>individualisés, localisés en priorité au rez-de-chaussée des constructions et être accessibles sans nécessiter le franchissement de marches. Ils devront prendre en compte l'utilisation des vélos-cargos.</p>		
TH9	OAP Habitat bioclimatique	<p>P62 : Les locaux destinés aux déchets ménagers devront être facilement accessibles, aérés et dotés d'un point d'eau pour assurer leur entretien. Ces locaux seront dimensionnés et aménagés pour favoriser le tri. Lorsqu'il existe des bornes d'apport volontaire, les opérations intégreront a minima un local pour encombrant. En cas d'activité commerciale implantée en rez-de-chaussée, les locaux destinés aux déchets ménagers seront séparés.</p>	Sur la ZAC la Ville de Thiais a demandé des bacs sur voirie.	

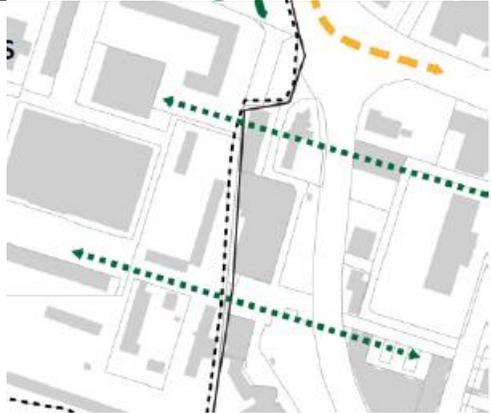
		<p>Les aires de présentation des bacs devront être intégrés à la parcelle et accessible depuis la voie.</p> <p>Prévoir des espaces de compostage.</p>		
TH10	OAP Habitat bioclimatique	<p>P63 : Prévoir une hauteur habitable minimale de 2,50m par étages.</p>	Compatible avec les prescriptions de la ZAC, mais contraignant en cas de programmation spécifique.	
TH11	OAP Habitat bioclimatique	<p>P64 : Les logements tendront à respecter les superficies minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • T1 : 30 m² • T2 : 45 m² • T3 : 62 m² • T4 : 79 m² • T5 : 96 m² <p>Les opérations devront tendre à limiter le nombre de petites typologies (T1 et T2) à un tiers maximum du programme</p>	Compatible avec les documents cadre de la ZAC et le socle d'engagements de Grand Paris Aménagement mais très contraignant de le rendre règlementaire dans le cadre du PLUI en cas de besoin spécifique sur un programme.	

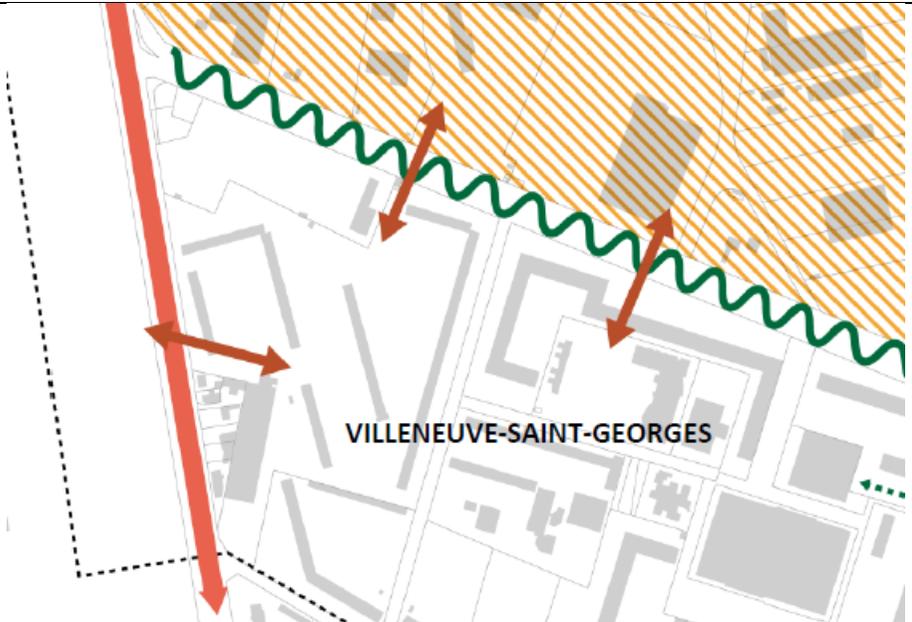
3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
	Anatole France	Retirer les valeurs de la programmation Indiquer : programmation à dominante résidentielle	Evolution de la programmation en cours

	Anatole France	Le linéaire commercial est à prolonger sur la carto (jusqu'au lot 16A, cf rond rouge)	Element de programme intégré dans le projet
	Anatole France	Fond de plan à reprendre avec l'intégration des constructions existantes	
	Anatole France	Continuité verte et écologique à prolonger sur la future place (cf carré rouge)	

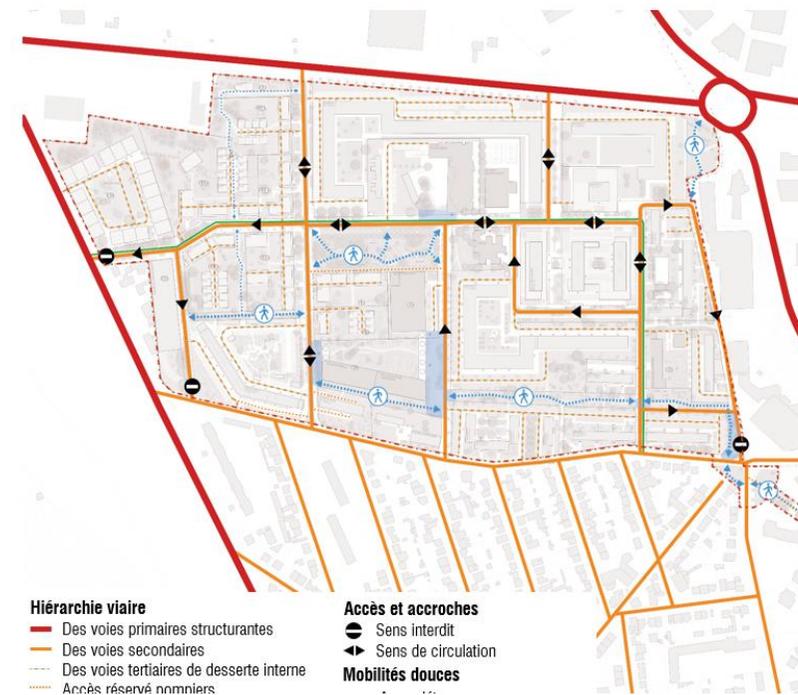
	Triangle des Meuniers	Conformément au programme de la ZAC et après confirmation de la Ville de Chevilly Larue, autoriser la construction de logements	Correction d'une erreur matérielle puisque le PLU l'autorise actuel
	Triangle des Meuniers	Fond de plan à reprendre notamment les lots 2A, 2B et le Macdo	
	Triangle des Meuniers	Intégrer la placette des Meuniers (aire de jeux) située au sud du Macdo (cf rond rouge)	

VSG0	Nord Economique	Inclure tout le périmètre (secteur J. Zay) dans l'OAP	Cohérence entre les documents
VSG1	Nord Economique	 <p>Indiquer la légende de ces flèches</p>	
VSG2	Nord Economique	<p>La flèche sud correspond à la piétonisation de la rue L.Blum. La flèche nord arrive dans des bâtiments Coté centre commercial St Julien (Valenton) – est-ce prévu dans les OAP de Valenton ?</p>	

VSG3	Nord Economique	 <p data-bbox="571 817 1431 1098"> <ul style="list-style-type: none"> Le lien habitat/emploi à créer questionne sur la flèche au niveau de la RN6, n'est pas une erreur de légende ? Sur l'OAP du quartier du Plateau, les flèches rouges représentent des traversées à créer. Il nous semble que cette légende serait appropriée pour inscrire le prolongement de la rue R. Garros entre la rue Saint-Exupéry et la RN6. Que signifient les deux flèches côté Churchill dans la mesure où figure déjà la limite habitat/activités à traiter ? </p>
VSG4	Nord Economique	<ul style="list-style-type: none"> La « limite habitat/activités à traiter » pourrait figurer dans le prolongement de la rue Sellier entre le futur programme d'activités et les logements projetés ; Sur l'OAP sur le quartier du Plateau, la disposition suivante est inscrite « Préserver les habitants des nuisances (innovations et exemplarité sur le plan acoustique) ». Il serait intéressant qu'elle figure sur le secteur Sellier.

- La disposition « Frange d'entrée de ville à requalifier / soigner » ne figure pas le long de la RN6. Pour autant, il y a un enjeu important de qualification de la façade de la RN6 dans la perspective de l'implantation future d'une zone artisanale.
- Si les flèches en pointillé vert représentent des continuités végétales et/ou piétonnes, il pourrait être intéressant de faire figurer la promenade des écoles et le lien avec le parc de la Saussaie-Pidoux.

Si des orientations sont ajoutées sur le quartier Nord, le texte descriptif de l'OAP devrait être complété en conséquence.

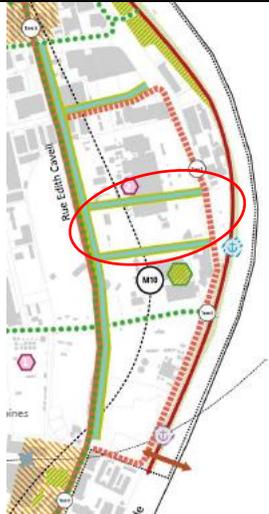


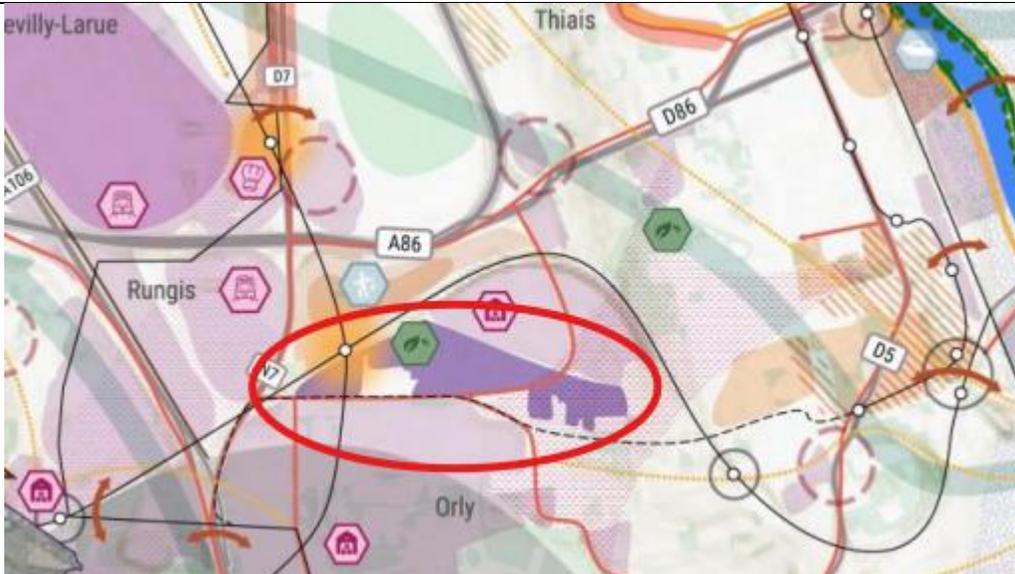
Afin de clarifier le règlement article **Occupations et utilisations** soumises à des conditions particulières sur l'implantation de ce secteur Sellier, il semble judicieux de préciser l'OAP tel que pro

VSS1	OAP Seine Gare Vitry	<p>Parti d'aménagement :</p> <p>En termes de trame verte, ce secteur devra amorcer le futur parc des berges, au Nord du pont du Port à l'Anglais. Les espaces verts publics les « Jardins de Seine » en façade sur le fleuve et à plus long terme un square entre les rues George Sand et Pasteur qui constituera environ 50% 30% de la surface de l'îlot.</p>	La superficie de 50% de l'îlot attendue pour le square entre les rues Sand et Pasteur n'est pas conforme au Plan de Référence. Pour mémoire, il représente environ 4000m ² dans le Plan de Référence, afin de permettre la réalisation du second groupe scolaire et d'une parcelle de tête au Sud intégrant une médiathèque
VSS2	OAP Seine Gare Vitry	Certains éléments de programmation mentionnés n'ont pas été intégrés au Plan de Référence et nous ignorons s'ils pourraient l'être : pôle d'équipement socio-éducatif, centre de loisir de quartier	Cela concerne la phase 2 de la ZAC
VSS3	OAP Seine Gare Vitry	<p>Les hauteurs sont toujours exprimées en mètres plutôt qu'en nombre d'étages.</p> <p>Et la mesure se fait à partir du niveau du terrain naturel, qui est inférieur au PHEC d'environ 2m en moyenne.</p> <p><i>Pour mémoire, voici comment évaluer le nombre d'étage correspondant aux hauteurs indiquées en mètre dans les différents documents du PLUi, en prenant en compte une hauteur d'étage courant de 3m pour le logement, ce qui correspond à la réalité de la construction contemporaine avec épaissement des planchers et éventuelle structure bois :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 11m > R+2 (rdc 4 maxi + 2*3 +1 acrotère), ou R+1 si rdc surélevé (phec 2 + rdc 5 maxi + 3 +1 acrotère), ○ 14m > R+3 (rdc 4 maxi + 3*3 +1 acrotère), ou R+2 si rdc surélevé (phec 2 + rdc 5 maxi + 2*3 +1 acrotère), ○ 35m > R+10 (rdc 4 maxi + 10*3 +1 acrotère), ou R+9 si rdc surélevé (phec 2 + rdc 5 maxi + 9*3 +1 acrotère), ○ 41m > R+12 (rdc 4 maxi + 12*3 +1 acrotère), ou R+11 si rdc surélevé (phec 2 + rdc 5 maxi + 11*3 +1 acrotère), ○ 45m > R+13 (rdc 5 maxi + 13*3 +1 acrotère), ou R+12 si rdc surélevé (phec 2 + rdc 6 maxi + 12*3 +1 acrotère), 	

VSS4	OAP Seine Gare Vitry	<p>Hauteurs secteur Allende : il est possible d'aller jusqu'à R+12, mais aussi 45m de manière ponctuelle</p> <p>Pour rappel : 45m correspond à r+13 ou R+12 si rdc surélevé</p>	<p>Nécessiter d'harmonier les définitions des hauteurs.</p> <p>Sans quoi les R+13 prévus en phase 2 de la ZAC devront être rabaissés à R+12</p>
VSS5	OAP Seine Gare Vitry	<p>Le principe de végétalisation et de plantations d'alignement sur la rue Marat est en contradiction avec la réalité du site du plan de Référence.</p> 	<p>En effet la rue a un profil limité par des constructions existantes de part et d'autre et ne permet pas d'intégrer d'alignement d'arbres. La même indication dans le prolongement de la rue se situe sur un bâtiment existant dont le Plan de Référence prévoit la conservation (<i>concerne la phase 2 du projet urbain</i>).</p>
VSS5	OAP Seine Gare Vitry	<p>La zone violette sur l'emplacement de GA21 « privilégie » l'implantation d'activités économiques et tertiaires, ce qui est bloquant à toute évolution de la programmation de GA21, tel que cela a pu être envisagé (logement étudiant, ...).</p>	<p>Il faudrait pouvoir ouvrir à des programmations alternatives.</p>

VIGA 1	ZAC Gare Ardoines		<p>Sur la carte page 440 L'emplacement du complexe sportif n'est pas le bon. Il est indiqué sur la parcelle existante et conservée au sein de la ZAC (à l'angle de la rue Blanche Lefevre prolongée et Victor Ruiz).</p>
VIGA 2	ZAC Gare Ardoines		Manque la représentation des parcelles du lot BAS4A
VIGA 3	ZAC Gare Ardoines		Manque les lots PM5,3,4
VIGA 4	ZAC Gare Ardoines		L'émergence possible de 65m n'est pas indiquée sur le bon ilot sur le plan
VIGA 5	ZAC Gare Ardoines	<p><i>Trame verte et bleue / Risques et nuisances</i> Dissocier en deux légendes : - Paysage / trames vertes / trames bleues</p>	Dissocier les enjeux des risques

		- Risques et nuisances...	
VIGA 6	ZAC Gare Ardoines		Pour les émergences de 45 m peut être proposer un périmètre pour annihiler toute interprétation. Proposer un rayon de 200m autour de la gare.
VIGA 7	ZAC Gare Ardoines	Point d'attention : « <i>le départ des dépôt pétroliers, le démantèlement de la centrale à charbon EDF sont toutefois préalable à sa mise en œuvre</i> »	La ZAC est déjà mise en œuvre, sans être conditionnée au départ du dépôt pétrolier et au démantèlement de la centrale
VIGA 8	ZAC Gare Ardoines	Un équipement pour la petite enfance	équipement qui n'est plus prévu depuis le retrait du projet du CD94
VIGA 9	ZAC Gare Ardoines	Un CTM municipal reconstruit et modernisé en dehors de la ZAC	Il est prévu de déménager le CTM des emprises de la ZAC
VIGA 10	ZAC Gare Ardoines	Point d'attention sur le parking : « <i>implantation privilégiée de parking ouvert au public</i> ».	Il s'agit d'un parking ouvert au public, mais pas d'un équipement public
ARDOINES	Secteur des Ardoines	 <p>Principes de noues d'infiltration passant au travers le foncier SNCF est incompatible avec le projet EDF</p>	Il apparaît utile de supprimer ces 2 noues

OR1	OAP « Grand ORLY »		<p>La partie violette sur le sud de la ZAC devrait figurer comme la partie nord</p> <p>Sous la légende : Accompagner les grands projets urbains de développement territorial / soigner l'insertion des ZAC.</p> <p>Notamment pour la conformité aux prescriptions de l'OAP Thématique qui distingue le cas des grands projets urbains des secteurs urbains classiques sur la pleine terre.</p>	
OR 2	OAP « Grand ORLY »		<p>Le parc créé dans la ZAC se trouve un peu plus au sud est</p>	
OR3	OAP SENIA	De nombreuses activités logistiques sont présentes,		

		<p>Juins on note une diversification récente des activités dans le tissu d'entreprises. Cependant, la présence de nombreuses friches d'activités nuit à l'image de la zone et génère une dégradation des locaux et parfois des occupations illégales</p>		
OR4	OAP SENIA	<p>A l'horizon 2035, le périmètre sera est desservi au Nord par le TVM, et bordé par la RD7 à l'ouest. A l'horizon 2030, Du côté est à par une ligne de TCSP qui traversera le sud du quartier pour créer la connexion avec la nouvelle station accueillant la ligne de métro 14 et le RER C, avec l'ambition de</p>		

		recevoir une gare TGV, à l'horizon 2034, Juins permettant également de rejoindre l'aéroport d'Orly. Le site bénéficiera également du prolongement de la ligne de tramway T9 qui desservira le sud du secteur.		
OR5	OAP SENIA	Préserver des marges de recul permettant à terme une requalification de l'axe	De quel axe parle-t-on ?	
OR6	OAP SENIA	<ul style="list-style-type: none"> > Découpage et remembrement du parcellaire > Permettre une densification autour de la gare et en cœur du quartier > Bâtir sous forme d'îlot ouvert avec un 		

		<p>corridor d'espace vert au centre de chaque quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Désimperméabiliser autour du site des Quinze Arpents et créer des noues sur la rue. ➤ Requalifier la piste cyclable existante ➤ Créer des nouvelles continuités viaires pour desservir les nouveaux ilots, mettre en place un fort maillage de liaisons douces connectant l'ensemble du Sénia ➤ Création d'une passerelle reliant les deux parties de la ZAC Thiais Orly. sites Parc en Scène. 		
--	--	--	--	--

OR7	OAP SENIA		<p>Le plan est dessiné de façon beaucoup trop précise ce qui entraîne une série d'erreurs ou d'éléments caduques. Serait-il possible de prendre un niveau de représentation plus simple cf plan ci-joint initialement prévu sur la partie Orlyenne de la ZAC</p>	<p>OAP Sectorielles Orly</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone d'habitat mixte avec bureaux Aménagement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat (y compris équipements publics et collectifs, services, commerces, ...) Voies de dessertes des nouveaux quartiers Principe de liaisons douces à créer Créer de nouveaux espaces verts Trame verte urbaine Nouvelles polarités de quartier
-----	--------------	--	--	--

OR8	OAP SENIA		<ul style="list-style-type: none"> ○ Le parking sur la parcelle Air France n'est plus situé sur cet emplacement : l'intégrer comme un lot de la ZAC il s'agit d'un parking privé. ○ il n'y a pas autant de liaison avec la RD7 ○ sur la partie Orlyenne du secteur PES il n'y a pas de deuxième équipement derrière l'école ○ le foncier du collège n'est pas indiqué 	
-----	--------------	--	---	---

			<p>en équipement</p> <ul style="list-style-type: none">○ pas d'alignement d'arbres prévu sur Charles Tillon ou rues des alouettes○ Scène digitale n'est pas un équipement public la parcelle au nord de la scène digitale n'est pas un équipement public..	
--	--	--	---	--

OR9	OAP SENIA	Le périmètre ZAC des Carrières est représenté en orange et donc à vocation d'habitat => correspond à la dominante du quartier mais présence d'activités tout de même (1500 m ² SDP sur le nord du lot 4)	○	<p>OAP Sectorielles Orly</p> 
			○	

4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
CHLR1	Dispositions communes graphiques en zone urbaine 2.Characteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Hauteur spécifique identifié sur le document graphique	<p>CLR 1 : « Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, Dans les unités foncières, ayant éventuellement fait l'objet d'un remembrement, situés le long des linéaires identifiés sur le document graphique et compris dans le périmètre d'une même demande d'autorisation d'urbanisme, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faitage »</p> <p>CLR 2 : « Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique Dans les unités foncières, ayant éventuellement fait l'objet d'un remembrement, situés le long des linéaires identifiés sur le document graphique et compris dans le périmètre d'une même demande d'autorisation d'urbanisme, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faitage »</p>	<p>Dans le cadre de l'opération du Lugo, les ilots Cavers et Frazzi sont concernées par ces linéaires CLR1 et CLR2. Le projet concerne un futur remembrement de parcelles.</p> <p>En accord avec la ville de Choisy-le-Roi, nous souhaitons modifier la rédaction car avec la lecture actuelle du PLUi seules les constructions situées le long du linéaire seraient concernées par cette règle.</p>	
CHLR2	Dispositions communes graphiques en zone urbaine 2.Characteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Emprise au sol spécifique identifiée sur	<p>CLR 1 : « Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, Dans les tènements fonciers, ayant éventuellement fait l'objet d'un remembrement, situés le long des linéaires identifiés sur le document graphique et compris dans le périmètre d'une même demande d'autorisation d'urbanisme, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique »</p> <p>CLR2 : « Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, Dans les tènements fonciers, ayant éventuellement fait l'objet d'un remembrement, situés le long des linéaires identifiés sur le document graphique et compris dans le périmètre d'une même demande d'autorisation d'urbanisme, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique. »</p>	<p>Dans le cadre de l'opération du Lugo, les ilots Cavers et Frazzi sont concernées par ces linéaires CLR1 et CLR2. Le projet concerne un futur remembrement de parcelles.</p> <p>En accord avec la ville de Choisy-le-Roi, nous souhaitons modifier la rédaction car avec la lecture actuelle du PLUi seules les constructions situées le long du linéaire seraient concernées par cette règle. Par ailleurs la notion de polygone n'est pas claire car aucun polygone n'est représenté sur le document graphique.</p>	

	le document graphique			

4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
TH12	Les notions de pièces principales/secondaires et de baies principales/secondaires figurant à la MECPLU de thiais ne sont pas retranscrites	<p>BAIES PRINCIPALES Baies et ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception, sont indispensables pour assurer l'éclairage et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail.</p> <p>BAIES SECONDAIRES Autres baies et ouvertures, qui sont essentiellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les jours de souffrance au sens du Code Civil ; -Les baies éclairant des pièces secondaires ; - Les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure à la superficie de la ou des baies principales. <p>PIECES PRINCIPALES Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.</p> <p>PIECES SECONDAIRES Sont considérées comme pièces secondaires, celles ne répondant pas à la définition de pièces principales, notamment en ce qui concerne l'habitation : les cuisines, les salles d'eau, les cabinets d'aisance, les buanderies, les dégagements et les escaliers, les dépendances, les lingerie, les celliers, ...</p>	Nécessaire à la bonne application du règlement

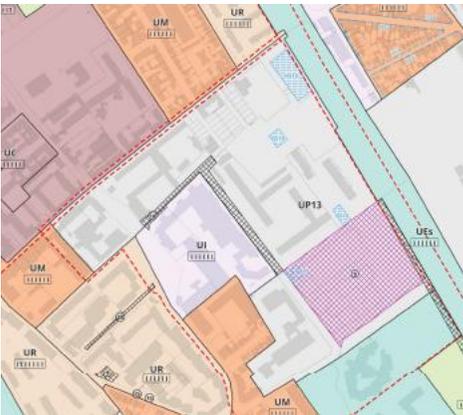
4.3 Destinations / Sous-destinations

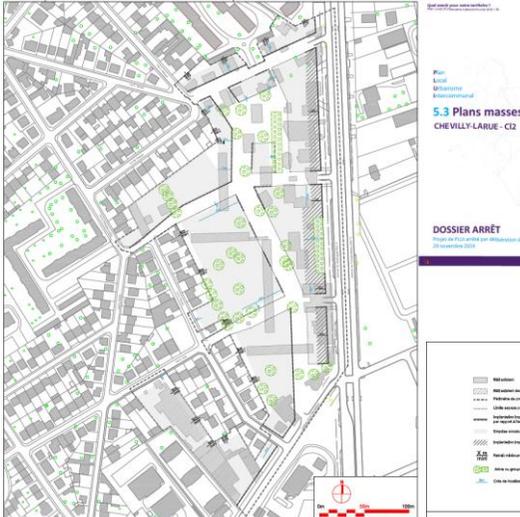
Numéro de la remarque	Zones concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification

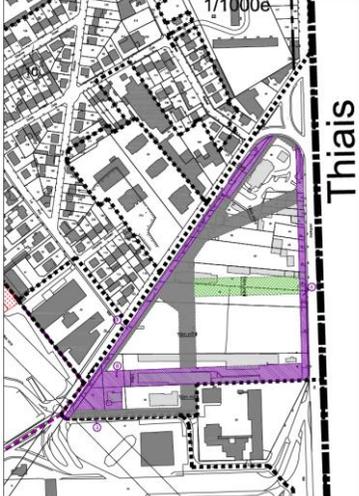
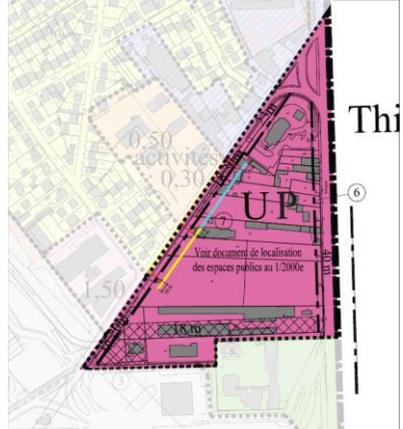
4.4 Fiches des indices

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

4.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
	Zone UP13 – Ivry Gagarine	Reprendre l'ensemble de la rédaction (OAP et règlement) et des plans du PLU en vigueur sur cette zone (issue de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU)	<p>Correction d'une erreur matérielle introduite par la modification du PLU de 2024 qui était revenue à la version du PLU antérieure à la DP MEC PLU.</p> 
	Zone UP3 – hauteur maximale des constructions - Chevilly	« 28 mètres et R+5+Attique » ; la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur « plafond » de 28 mètres et 7 niveaux .	<p>La hauteur du RDC actuelle étant de 4m, il n'est pas possible d'appliquer la solution d'un RDC bas et un RDC haut comme vu avec la ville lors de la présentation des FDL. Pour pouvoir récupérer de la constructibilité, il est primordial de pouvoir ajouter un étage supplémentaire tout en respectant la hauteur maximale autorisée. Nous proposons de supprimer la notion de R+5+Attique et 7 niveaux</p>

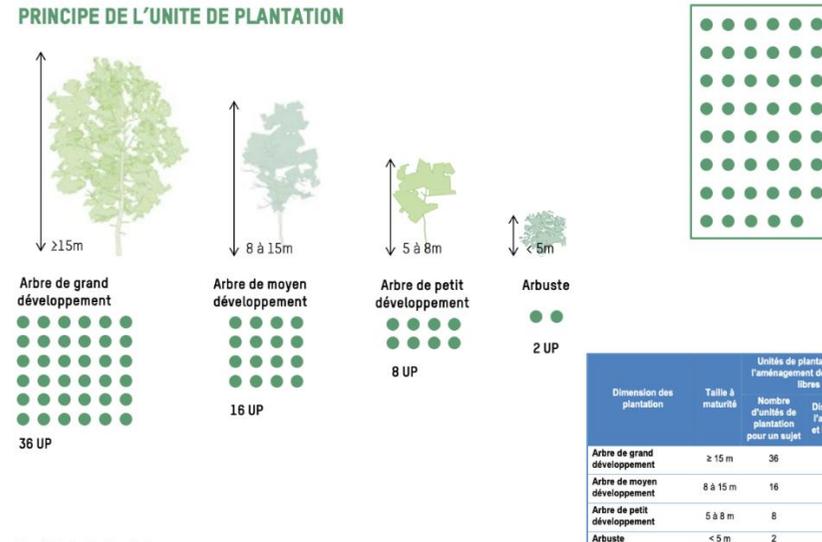
Plan CI2			<p>Les fonds de plan des plans CI2 sont obsolètes : la représentation des bâtiments est notamment obsolète</p> 
Zone UP4 – ensemble - Cheilly	Reprendre la rédaction du PLU modifié qui autorise la réalisation de programme de logements, de résidence hôtelière et étudiante et d'industrie sur cette opération d'aménagement	Correction d'une erreur matérielle, le PLU actuel étant compatible avec le programme de la ZAC Triangle des Meuniers (campus, logements et hôtel d'entreprises).	

	Plan CI3		<p>Les fonds de plan des plans CI3 sont obsolètes : la représentation des bâtiments est notamment obsolète</p> 
VSG7	Règlement UP32- article Desserte voirie 2.2	<p>Voirie : Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.</p>	Pas de nécessité pour du stationnement résidentiel
VSG9	Règlement UP32- article Alignement 4.2 Cas des saillies	<p>Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.</p> <p>Si une emprise sur le domaine public est nécessaire, les saillies telles que définies précédemment devront être situées en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.</p> <p>Les saillies telles que les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront</p>	Les perrons et les escaliers sont selon notre définition au sol..

		pas dépasser 1,20 mètre de profondeur et se situer en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.	
VSG11	Règlement UP32- article Alignement 4.2 <i>Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies</i>	<u>Lorsque la construction est édifée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales du présent article sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.</u> <u>La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</u>	Cette disposition n'est pas claire. Les dispositions générales du présent article indiquent que « Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques de 2 mètres minimum ». Si un terrain est édifé à l'angle de plusieurs voies, il doit respecter les dispositions générales de l'article dans lequel il se situe sans besoin de mentionner l'article suivant sur les limites séparatives.
VSG12	Règlement UP32- article limites séparatives 5. <i>Dispositions générales</i>	Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées : En limites séparatives, Ou en retrait de 2 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. <u>Les ouvertures sont autorisées à partir d'une distance minimale de 4 mètres sur les pièces secondaires et à partir d'une distance minimale de 6 mètres sur les pièces principales</u>	Distance de 4 m nécessaire compte tenue de la hauteur maximale des bâtiments autorisée (21m)
VSG13	Règlement UP32- article limites séparatives 5. <i>Dispositions générales</i>	La distance doit être au moins égale - à 6 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,	La distance de 2,5 mètres entre les constructions nous semble insuffisant surtout si la hauteur permise est de 21 m

		- à 2,5 4 mètres, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes	
VSG14	Règlement UP32- article limites séparatives 5. Dispositions particulières	<i>Cas de l'isolation thermique</i> Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales du présent article est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur. Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.	Formulation pas assez précise
VSG15	Règlement UP32- article limites séparatives 5. Dispositions particulières	Comment la prescription ci-dessous s'articule avec les limites de retrait ? <i>Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.</i>	
VSG16	Règlement UP32- article implantation propriété 6. Dispositions générales	La distance doit être au moins égale - à 6 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,	En fonction de la hauteur maximale de 21 m

		- à 2,5 4 mètres, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes	
VSG17	Règlement UP32- article implantation propriété 6. Dispositions particulières	<i>Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes</i> Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales du présent article est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur. Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.	Formulation pas assez précise
VSG18	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	Intégrer dans le tableau des espèces à proscrire : symphoricarpos abus + la liste du conservatoire botanique national pourrait être intégrée.	
VSG19	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	<i>Préciser : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes – Exemple – garder 70% des arbres de haute tige en bonne santé</i>	Cette disposition est vague. Le projet urbain du quartier Nord vise à la conservation du patrimoine végétal existant. Il pourrait être intéressant de donner un pourcentage de conservation des arbres existants en précisant que ce pourcentage peut être plus faible en fonction de l'état des arbres constaté par une étude phytosanitaire

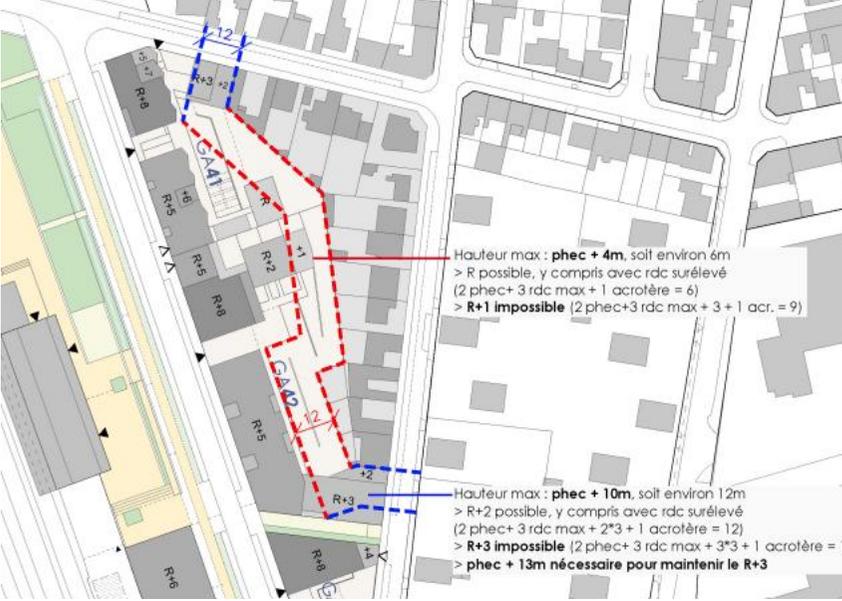
VSG20	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	<p><i>Pour les logements : 50 % minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60 % en pleine terre.</i></p> <p><i>Pour l'activité : 30 % minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 50 % en pleine terre.</i></p> <p><i>Pour les équipements, il n'est pas fixé de coefficient d'espace vert ni de pleine terre</i></p>	<p>La règle de 50% minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts, cette règle ne peut pas s'appliquer sur les zones d'activités et les équipements. Avec les espaces de retournement et de stationnement pour l'activités et les espaces de cour d'écoles et de stationnement pour les équipements, 50% de la parcelle en espaces verts est impossible d'autant que les fonciers pour les groupes scolaires et de la salle polyvalente sont très contraints.</p>																				
VSG21	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	<p>Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² des surfaces libres de constructions entamée ou achevée. Pour les arbres de grand développement, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre.</p>	<p>PRINCIPE DE L'UNITE DE PLANTATION</p>  <table border="1" data-bbox="1803 1061 2042 1252"> <thead> <tr> <th>Dimension des plantation</th> <th>Taille à maturité</th> <th>Nombre d'unités de plantation pour un sujet</th> <th>Dist. l'axe et l'axe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arbre de grand développement</td> <td>≥ 15 m</td> <td>36</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Arbre de moyen développement</td> <td>8 à 15 m</td> <td>16</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Arbre de petit développement</td> <td>5 à 8 m</td> <td>8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Arbuste</td> <td>< 5 m</td> <td>2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Dimension des plantation	Taille à maturité	Nombre d'unités de plantation pour un sujet	Dist. l'axe et l'axe	Arbre de grand développement	≥ 15 m	36	6	Arbre de moyen développement	8 à 15 m	16	4	Arbre de petit développement	5 à 8 m	8	3	Arbuste	< 5 m	2	
Dimension des plantation	Taille à maturité	Nombre d'unités de plantation pour un sujet	Dist. l'axe et l'axe																				
Arbre de grand développement	≥ 15 m	36	6																				
Arbre de moyen développement	8 à 15 m	16	4																				
Arbre de petit développement	5 à 8 m	8	3																				
Arbuste	< 5 m	2																					
VSG21	Règlement UP32- article EV et CBS 8. Dispositions générales	<p>Pour les nouvelles constructions : Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de</p>	<p>Le projet de résidentialisation ne permet pas d'avoir des espaces suffisant pour alterner les arbres entre les places</p>																				

		<p>deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² 4 places de stationnement de surface affectée au stationnement par tranche entamée</p> <p>Pour les constructions existantes : Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² 4 places de stationnement de surface affectée au stationnement ou bordée d'un arbre pour 4 places par tranche entamée</p>	
VSG22	Règlement UP32-hauteurs 9. Dispositions générales	La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point 21 18 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère, à l'exception des édicules techniques liés à la production d'énergie renouvelable.	A l'exception de la résidence de Toit et Joie à l'entrée du quartier, les hauteurs des constructions existantes sur les secteurs Sellier et Saint-Exupéry n'excèdent pas R+5 (environ 15 m). Par ailleurs, le projet urbain propose des bâtiments en R+5 maximum (environ 15 m). Pourquoi inscrire 21 m dans le règlement de la zone ? Il nous semble que 18 m serait largement suffisant pour se donner une marge sans créer des ruptures avec le contexte existant (copropriété G1 notamment).
VSG23	Règlement UP32-hauteurs 9. Dispositions générales	En revanche, il serait intéressant d'intégrer des règles d'épannelage qui ne figurent pas ici pour permettre des variations de hauteurs en fonction de la distance entre les bâtiments. Ex : règle de H/2 ou similaire ?	

VSG25	Règlement UP32- Aspect Extérieur . 10.3. Clôtures	<p>Les clôtures sur rue devront être constituées :</p> <p>D'un mur plein de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),</p> <p>ou d'un dispositif ajouré constitué : d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.</p> <p>d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille</p> <p>L'utilisation d'occultant de toute nature - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite.</p>	<p>Le quartier Nord est en emprise PPRI (à 95%) Le règlement du PPRI précise – Titre I – chapitre 4</p> <p>3 Clôture ajourée</p> <p>Une clôture ajourée est une clôture qui:</p> <ul style="list-style-type: none"> · ne constitue pas un obstacle au passage des eaux en crue ; · ne crée pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue ; · ne présente pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'untiers de la surface de la clôture. <p>Les clôtures ne possédant pas ces critères seront considérées comme des clôtures pleines.</p>
VSG26	Règlement UP32- Aspect Extérieur . 10.3. Clôtures	<p>La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 1,8 mètres au-dessus du sol naturel</p>	<p>Nous sommes en quartier collectifs avec de long linéaires en limite de trottoir</p>

VSG28	Règlement UP32- Aspect Extérieur . 10.6. Éléments techniques	Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées sont interdites	Très peu esthétique et le quartier est entièrement fibré.
VSG29	Règlement UP32- Stationnements . 11. Dispositions générales	Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement et un maximum de dans la limite de 1,3 place par logement.	La règle par nombre de logement se suffit
VSG30	Règlement UP32- Stationnements . 11. Dispositions générales	Pour L'habitat ajouter Pour toute nouvelle construction, le local sera obligatoirement dans le corps du bâtiment principal et situé au RDC	En PPRI, il y a de la place au RDC pour les bâtiments d'habitation et cela limite le nombre d'annexes.
VSG31	Règlement UP32- Stationnements . 11. Dispositions générales	<i>Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat</i> Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 40 55m ² de surface de plancher avec une exonération pour les 100 premiers m ² .	Conformément au plan de stationnement pièce 5.4 du dossier d'arrêt
VSS1	Règlement UP35 4. Implantation constructions par rapport à l'alignement	Le débit de fuite maximum est fixé à 11/s/ha 5l/s/ha.	Pour rappel le projet actuel est conforme au DLE validé par arrêté préfectoral en 2017, et conformes aux dernières demandes du gestionnaire EPT12 de 2023. Ce débit cinq fois plus contraignant ne peut être appliqué sans entraîner des conséquences énormes sur les ouvrages de la ZAC déjà réalisés en partie.
VSS2	Règlement UP35 8. Espaces verts et pleine	S'assurer que le lot GA21 est bien compris dans le paragraphe « sur les terrains situés	En effet, GA21 a intégré 10% d'espaces verts et 0% de pleine terre.

	terre – Dispositions générales	<i>entre les voies ferrées, la rue Pierre Semard, le chemin latéral (futur Cours de la gare), et entre les voies ferrées, la rue des Fusillés et la rue Léon Geoffroy, au moins 10% de la surface de terrain doit être traité en espace verts »</i>	
VSS3	Règlement UP35 9. Hauteur maximale des constructions – Dispositions générales	<p>Secteur 1 GARE la hauteur totale ne peut pas dépasser 14 mètres, sachant que pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l’OAP, les hauteurs maximales sont limitées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 mètres à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 mètres en limite séparative latérale d’un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire) ; ○ 4 mètres à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 mètres en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire). <p>Secteur 1 – le long des maisons Semard et Pasteur : Voir schéma ci-dessous et pj. Le règlement rend impossible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La construction à r+3 en mitoyenneté le long des rues. Sur GA41, le PC a été obtenu, mais 	

		<p>sur GA42, ce n'est pas le cas. Pour ne pas perdre un étage de sdp, il faut pouvoir avoir droit à phec+13m.</p> <ul style="list-style-type: none"> o La construction à r+1 proche des fonds de parcelles de GA42. Il faudrait rester à rdc max, ce qui nous parait moins problématique en perte de sdp, et plus justifié sur le fond 	 <p>Hauteur max : phec + 4m, soit environ 6m > R possible, y compris avec rdc surélevé (2 phec+ 3 rdc max + 1 acrotère = 6) > R+1 impossible (2 phec+3 rdc max + 3 + 1 acr. = 9)</p> <p>Hauteur max : phec + 10m, soit environ 12m > R+2 possible, y compris avec rdc surélevé (2 phec+ 3 rdc max + 2*3 + 1 acrotère = 12) > R+3 impossible (2 phec+ 3 rdc max + 3*3 + 1 acrotère = 14) > phec + 13m nécessaire pour maintenir le R+3</p>
VSS4	<p>Règlement UP35 9. Hauteur maximale des constructions – Dispositions générales</p>	<p>Secteur 4 – Seine Gare Vitry OAP : Avenue Salvador Allende, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres et est au minimum de 10 mètres, la hauteur pourra être portée à 45 mètres pour les émergences ponctuelles indiquées dans l'OAP La même phrase mêle la question de l'avenue Allende à la question des émergences de l'OAP. Cela ne correspond pas à la rédaction de l'OAP qui est plus conforme au projet.</p>	<p>= Emergences 45m correspondant à R+13 (rdc 5 maxi + 13*3 + 1 acrotère) ou R+12 si rdc surélevé (phec 2 + rdc 6 maxi + 12*3 + 1 acrotère).</p> <p>→ En l'état, nous considérons qu'il y'a un risque de ne pas pouvoir réaliser les émergences r+12 du projet ailleurs que sur Allende, même si elles sont possibles dans les OAP.</p>

		Nous préconisons de mettre en cohérence la rédaction de l'article avec les OAP, en séparant la phrase en 2.	
VIGA1	4.5_REGLEMENT_ZONE S_UP 34-UP35		Page 350 Il est toujours fait mention d'une collecte pneumatique sur les Ardoines « 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 l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique ». Pour rappel, cette collecte a été supprimée des ZAC avec le protocole de sortie de pause, supprimée des PEP et fait l'objet d'un conventionnement Ville/EPA
VIGA2	4.5_REGLEMENT_ZONE S_UP 34-UP35		Il est toujours indiqué les noms de « rue Voltaire » et « rue Olympe de Gouge » pour la rue André Léo et Nathalie Lemel
VIGA 3	4.5_REGLEMENT_ZONE S_UP 34-UP35 Hauteurs / champ d'application		PAGE 357 Champ d'application La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, sauf en zone UP 38 et UP 42 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. Il faudrait ouvrir l'exception au Zone UP34 et UP35 puisque les voies d'accès sont rehaussées du niv naturel.
VIGA 4	4.5_REGLEMENT_ZONE S_UP 34-UP35 Stationnement vélo		Page 364 Peut-être mettre une ligne sur les emprises vélos et la possibilité d'installer des rangements superposés pour ne pas envahir les RDC déjà très contraint par le PPRI ? Peut-on envisager de proposer pour les UP35 et UP34 : « Closes ou couvertes, exclusivement réservés aux vélos (et poussettes), sécurisés et/ou équipés de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue »

			compte tenu du caractère particulier du site des Ardoines » même si le décret ne fait pas de distinction ?
VIGA 5	4.5_REGLEMENT_ZONE S_UP 34-UP35 Permis de démolir	Démolition - Point d'attention : l'article 15 du PLU de Vitry-sur-Seine	Aujourd'hui, les démolitions ne font pas l'objet d'un permis de démolir (cf. art 15 du PLU). Qu'en est-il dans le PLUI ? Pas de mention dans le règlement
TH13	UP23 ABC- article 4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement	A ajouter fin du 4.2 Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure,	Conforme à al MECDU arrêté sur la ZAC Thiais Orly
TH14	UP23 ABC – Article 8.4	4. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes : - de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés, - de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques, - de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage, - de multifonctionnalité, en favorisant des	Permet d'être cohérent avec l'article 4.2

		usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m ² de pleine terre.	
TH15	UP23 ABC – Article 11 - 2	Dans l'article 11, dans le tableau, les normes minimales de stationnement lors de changement de destination ou d'augmentation de la SDP doivent être identiques aux normes des nouvelles constructions → (colonnes 2, 3 et 4 identiques)	
TH16	UP23 ABC – Article 3 – Eaux pluviales	Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le zonage pluvial prévu dans les dispositions générales du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.	Peut-on plutôt référer au DLE de la ZAC qui respecte le Sage avec dérogations ?
OR10	UP18	La ZAC des Carrières est mitoyenne avec des zonages logistique-économique, espaces relais des milieux ouverts mais aussi des ensembles pavillonnaires à préserver => <i>l'EPT peut-il confirmer que dans le règlement qu'il n'y a pas de dispositions plus restrictives sur les limites séparatives entre 2 zonages ?</i>	

4.6.1 Patrimoine bâti

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

4.6.2 Patrimoine naturel

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

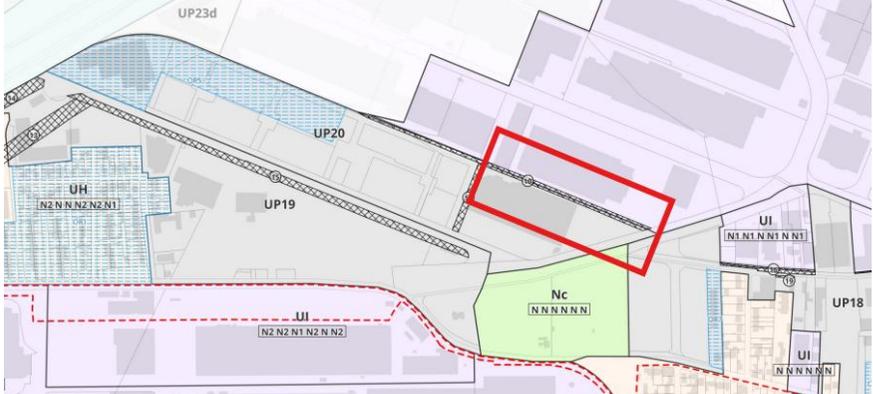
4.6.3 Plans d'alignement

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

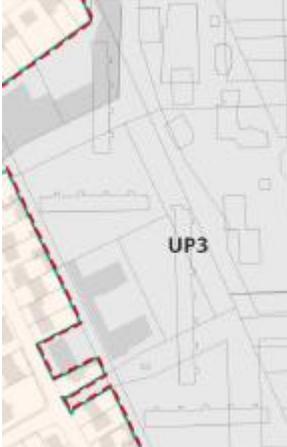
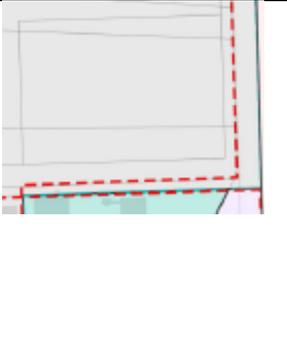
4.6.4 Emplacements réservés

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VIGA 1	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°14 :</u>	Élargissement de la rue de Choisy Largeur de la voie avec ER : 16 et cf plan pour le bénéfice de la commune Élargissement plus important sur nos plans projets (voirie élargie à 19m40 devant le groupe scolaire BAN4B)	
VIGA 2	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°39 :</u>	Élargissement rue Bel-Air Largeur de la voie avec ER : 17 et 20 et 37m pour le bénéfice de la commune NON Conforme au plan projet, ces dimensions ne prennent pas en compte l'élargissement de 8m au Sud du groupe scolaire: Élargissement à 28m, 20m et 38,7	
VIGA 3	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°53 :</u>	Elargissement rue Malleret Joinville Largeur voie avec ER : 16m pour le bénéfice de la Commune Élargissement plus important sur les plans projets (voirie élargie à 20m)	
VIGA 4	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°84</u>	Elargissement rue Victor Ruiz Largeur de la voie avec ER : pan coupé de 11,41m pour le bénéfice de la Commune Dimensions différentes sur le projet, élargissement de la rue à 12m et pan coupé	

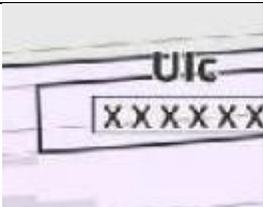
		lot BAN2 prévu au projet à 12m. Pas d'élargissement sur les autres linéaires	
VIGA 5	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°110</u>	Ouvrage pont paysager / création d'un pont équipé et paysager au-dessus des voies ferrées Longueur : 330m ; Largeur : 30m au bénéfice de l'EPA ORSA GPA Dimensions différentes sur le projet ouvrage fait 152m, rampant Ouest fait 93m et rampe Est traitée en remblais. Largeur de l'ouvrage = 29m	
VIGA 6	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°111 :</u>	Aménagement des espaces publics de la rue du Bel-Air Élargissement de la rue au nord à 25m et jusqu'à 36m à l'angle avec la rue LGE pour le bénéfice de la Commune Dimensions différentes sur le projet Élargissement de 25m à l'angle de la rue Blanche Lefevbre prolongée et 38,7 m à l'angle avec la rue LGE	
VIGA 7	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°92 :</u>	Elargissement rue Tortue Largeur avec la voie avec ER : 12m Conforme à la partie centrale ? En lien avec passage TZEN 5 à termes ? Sur le SharePoint de l'EPT, l'EP porte le numéro 93 et non le 92	
VIGA 8	<u>Vitry-sur-Seine</u> <u>N°5 :</u>	Elargissement quai Jules Guedes entre la rue Hénaff et la rue des fusillés Largeur de la voie avec ER : 20m cf plan Conforme aux plans projets ? En lien avec passage provisoire TZEN 5 ?	

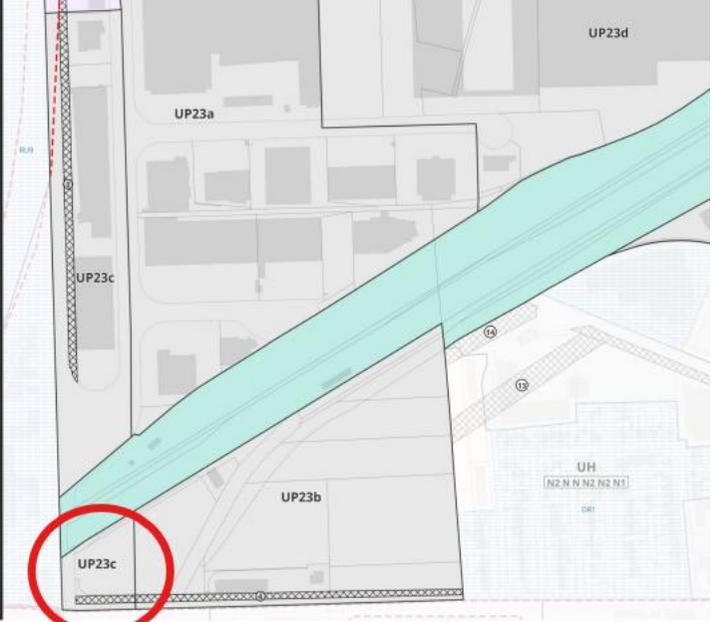
VIGA 9	Vitry-sur-Seine N°34 :	Elargissement rue des Fusillés Largeur de la voie avec ER :20m Conforme aux plans projets ?	
OR11	Emplacement réservé 10	Emplacement réservé 10 va au-delà du périmètre de ZAC (le long de l'emprise projet PES)	

5.1 Plans de zonage

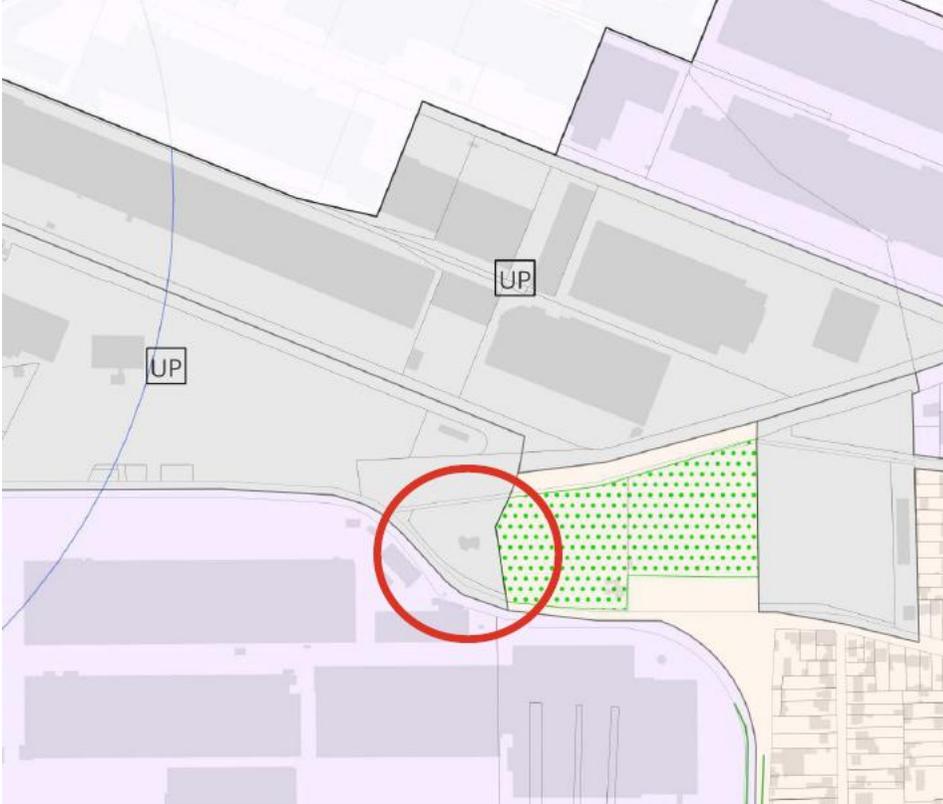
Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe	
	UP3	Fond de plan à reprendre : intégrer les bâtiments construits, les délimitation des espaces publics	Les anciennes barres de Valophis sont encore visibles, pourtant démolies .		
	UP4	Fond de plan à reprendre : intégrer les bâtiments construits, les délimitation des espaces publics	Le lot 3 a été réduit pour agrandir les espaces publics au niveau		

			de la promena de Martorell	
VIGA 1	PLUI GOSB 5.1 PLANS D E_ZONAGE_VITRY SUR SEINE – ZAC Gare Ardoines		Il apparait toujours sur les limites Est des lots PM le long des voies ferrées une ligne pointillée indiqué « emplacement réservé pour élargissement de voie » avec un certain nombre de redents et selon nos derniers échange	

			<p>s par mail de février 2024 cette limite a évolué, quand est-il vraiment ? (Cf. échanges avec service foncier)</p>	
VIGA 2	PLUI GOSB 5.1 PLANS D'E ZONAGE VITRY SUR SEINE – ZAC Gare Ardoines		<p>Le périmètre de ZAC Gare Ardoines n'est pas le bon</p>	
VIGA 3	PLUI GOSB 5.1 PLANS D'E ZONAGE VITRY SUR SEINE – ZAC Gare Ardoines		<p>Le lot DE6 est en zone UIC avec un pictogramme non légendé :</p>	

TH17	Zone UP23C	La zone Up23C située au sud des voies doit être intégré à la zone UP23b	Au titre de la MECDU réalisé par l'EPA cette zone n'est pas en participation	 A technical urban planning map showing several zones labeled UP23a, UP23b, UP23c, and UP23d. A diagonal green-shaded area runs from the bottom-left towards the top-right. A red circle highlights a small rectangular area within the UP23c zone at the bottom-left corner of the green-shaded area. Other features include a road labeled 'UH' and various street layouts.
------	------------	---	--	--

OR12	UP18	<p>La parcelle K23 et le nord de la parcelle K24 ne sont pas dans la ZAC Chemin des Carrières et n'ont donc a priori pas à être inclus dans la zone UP.</p>		
------	------	---	--	--

OR13	UP23	La parcelle A274 n'est pas dans la ZAC Thiais-Orly et n'a donc a priori pas à être inclus dans la zone UP.	Vérifier avec Ville d'Orly si c'est une volonté de sa part	

5.2 Plans de mixité

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

5.3 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
	Plan masse Chevilly C12	Le plan masse ne tient pas compte de la modification de la forme de la rue François Sautet et par conséquent de la bonne implantation du lot 1	Les travaux d'espaces publics ont été réalisés en 2015	<p data-bbox="1249 555 1534 582">Extrait plan masse PLUi</p> 

				 <p>extrait plan masse de l'opération actualisée</p>
		<p>Fond de plan à mettre en cohérence avec la légende : les bâtiments existants dans la zone ont été démolis. Ils correspondent aux anciens bâtiments appartenant à Valophis</p>		 <p>Sur cette zone se trouve le groupe scolaire de la ville livré en septembre 2024</p>

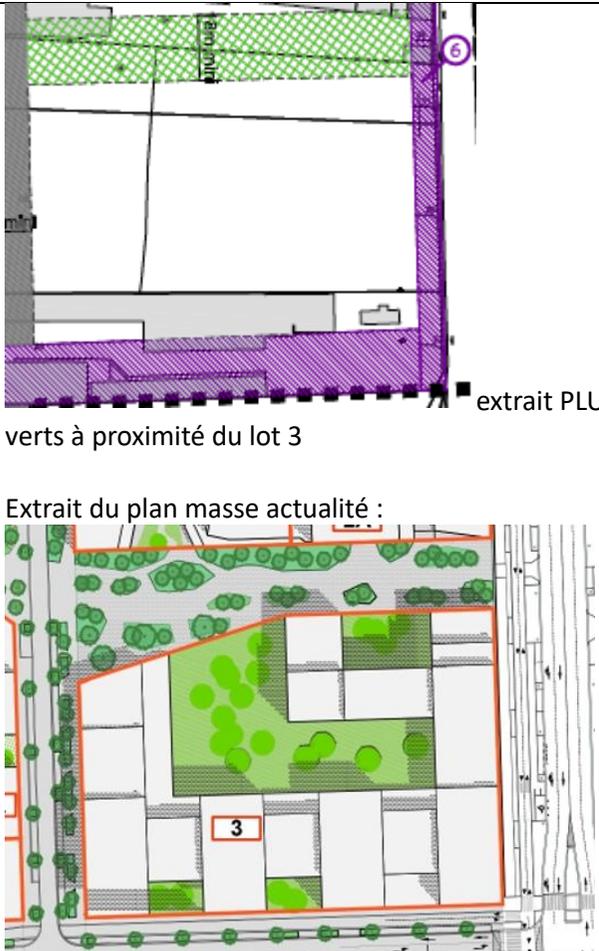
Le fond de plan et la légende ne coïncident pas : l'indication « bâti existant » correspond finalement aux espaces publics et le « bâti dans la zone » a largement été démoli depuis. Il faut mettre à jour les fonds de plan avec les bâtiments existants



extrait PLUI

LEGENDE

-  Bâti existant
-  Bâti existant dans la zone

	<p>Plan masse Chevilly C13</p>	<p>Le fond de plan ne tient pas compte des aménagements des espaces publics notamment sur l'élargissement de la promenade Martorell</p>	<p>Les travaux ont été réalisés en 2024</p>	 <p>extrait PLUI des espaces verts à proximité du lot 3</p> <p>Extrait du plan masse actualité :</p>
--	--------------------------------	---	---	--

5.4 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
TH18	Normes de stationnement pour les constructions à destination de bureaux	A moins de 500m d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé au minimum au maximum une place pour	Le minimum imposé à moins de 500m des transports en commun n'est-il pas un maximum ?	

6.1 Servitudes d'utilité publique

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

6.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
	20241129_PLUi_GOSB_ 6.2.3.2_Reglement_Dejets_GOSB		Les tailles et prescriptions relatives aux locaux ordures ménagères et encombrants sont très contraignants et font peser le risque de transformer les rez-de-chaussée en locaux techniques peu ouverts sur la ville.	

6.3 Annexes informatives

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