



www.sadev94.fr

GOSB
Vice-président délégué à
l'urbanisme au PLUi
11, avenue Henri Farman
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

A l'attention de Camille Vielhescaze,

Vincennes, le 2 avril 2025

Réf : S:\DOCUMENTS GENERAUX\PLUi GOSB\2025 03 - L PLUi GOSB.docx

Objet : Révision du PLUi du territoire Grand Orly Seine Bièvre

Monsieur le Vice-président,

Par courrier en date du 20 décembre dernier, réceptionné le 2 janvier 2025, dans le cadre de la révision du PLUi du territoire Grand Orly Seine Bièvre, vous avez sollicité notre avis, en tant qu'aménageur du territoire, et PPA associé au projet de PLUi.

Après concertation avec les communes concernées, nous vous prions de trouver ci-joint, commune par commune, notre avis sur les zonages concernés pour les opérations suivantes :

- ZAC Ivry confluences à Ivry sur Seine – zone UP14
- ZAC Villejuif – Campus Grand Parc

Vous voudrez bien nous tenir informé de la prise en compte de nos avis et la date retenue pour l'enquête publique et du calendrier d'approbation du futur PLUi.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations respectueuses.

Mathias DOQUET-CHASSAING
Directeur général



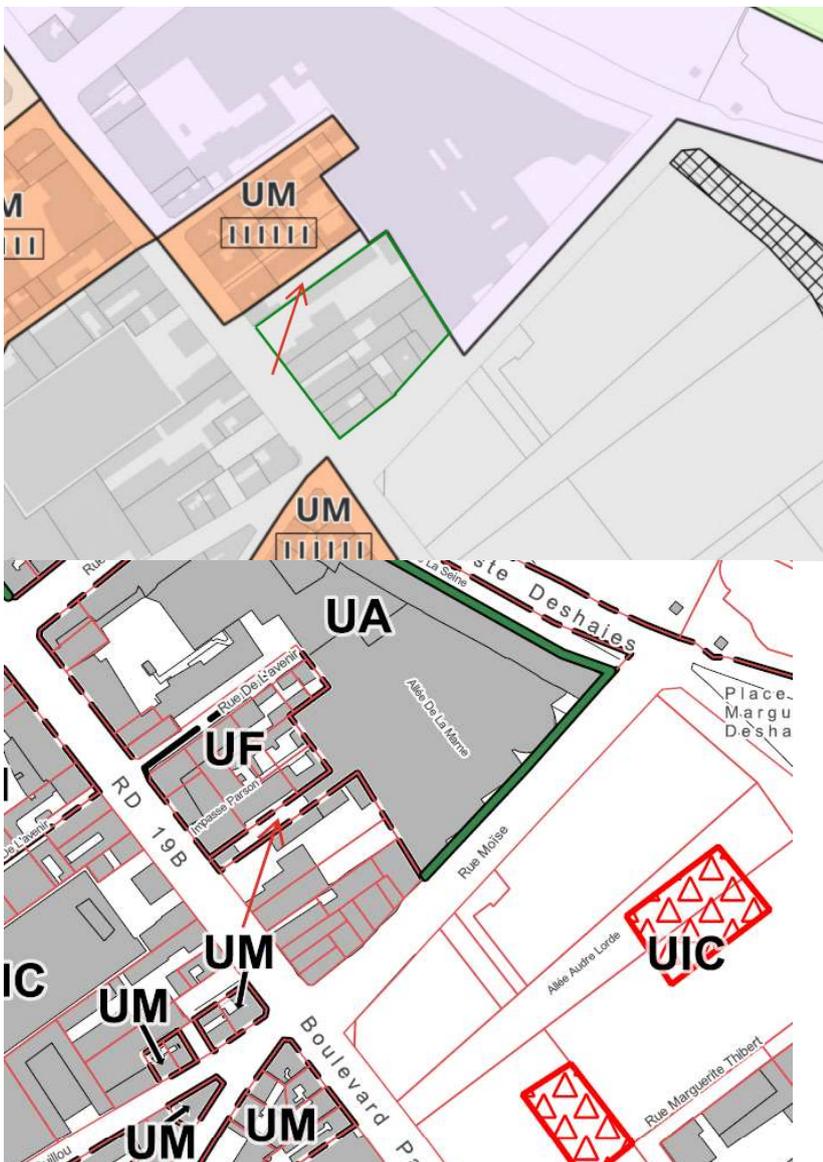
NOTE EXTERNE	
DE LA PART DE	Sadev 94
DESTINATAIRE	EPT Grand Orly Seine Bièvre
DATE	02/04/2025

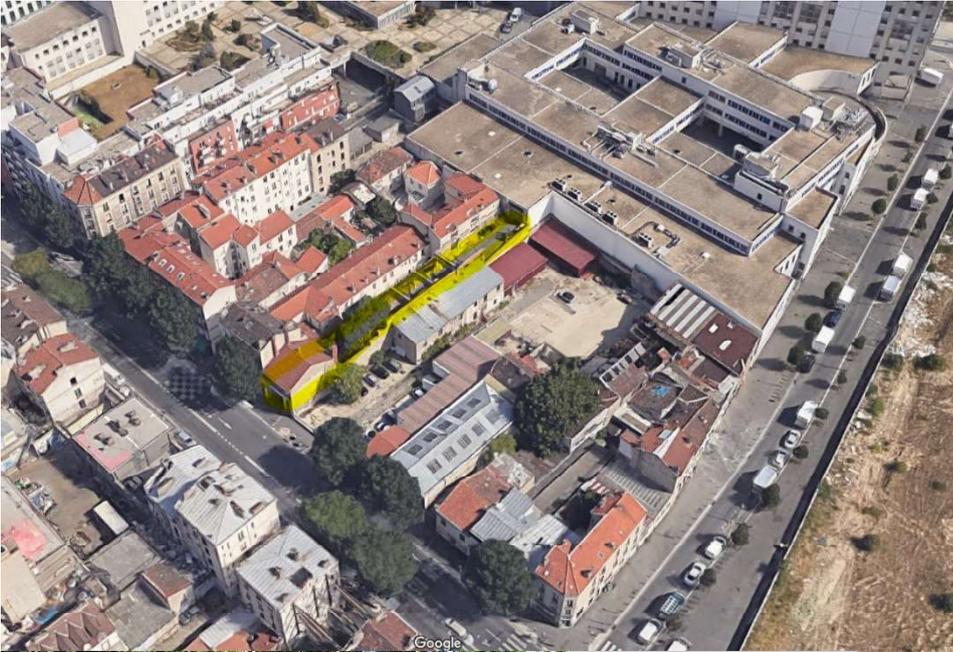
ZAC IVRY CONFLUENCES – Elaboration du PLUI – Remarques zone UP14

Plan de zonage

Le plan de zonage du PLUi a inclus le bout de parcelle AX44 (flèche rouge ci-dessous) en zone UP14 alors que ce bout de parcelle fait partie de la zone UA : accès en rampe au site ParySeine depuis le boulevard PVC via un passage sous porche (voir photos ci-dessous).

- **Modification du plan de zonage**





Article 11 – Stationnements

« 4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement **dans le volume de la construction, que ce soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit ou en superstructure au sein d'un même volume.**

~~Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.~~

Pour les autres destinations ~~autorisées des constructions~~, les places de stationnement pourront être réalisées librement dans le respect des dispositions de l'article 1.2 ci-dessus »

- **Revoir la formulation de cet article selon la proposition**

ZAC Campus Grand Parc – Villejuif

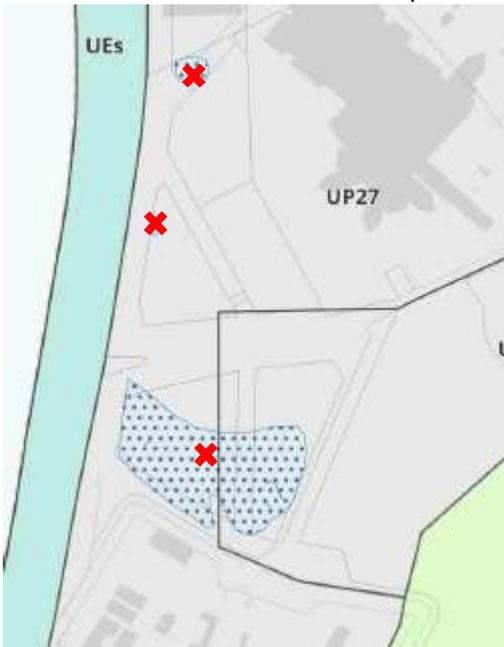
- **Plan de zonage : limite zones UP 26/27**

Modifier le périmètre de la zone UP 27 pour que les lots cessibles D1a, B4 et B3b y soient bien intégrés en totalité.



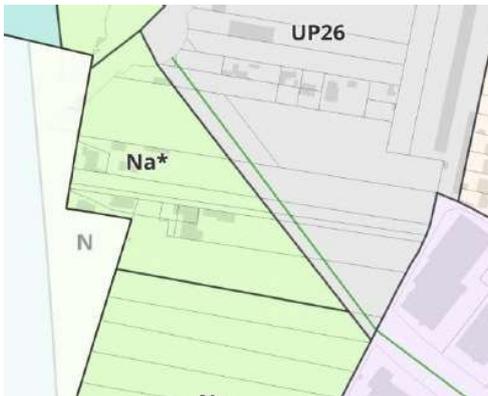
- **Plan de zonage prescriptions : zones humides**

Supprimer les zones humides qui ne correspondent pas à ce type de zone et les ajuster à la réalité du terrain. Une seule est à conserver dans le parc des hautes Bruyères.



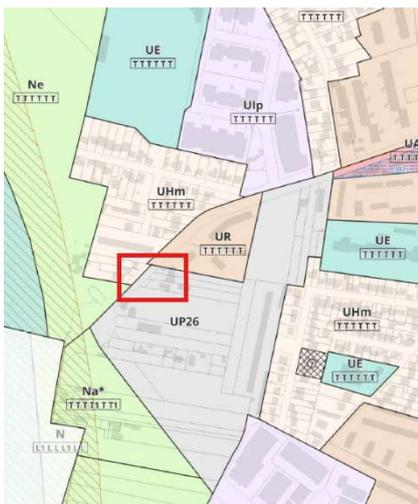
- **Plan de zonage prescriptions : cartographie alignement arbres**

Alignement d'arbres à supprimer entre la ZAE de l'Epi d'OR et l'avenue de la République. Il n'existe pas d'alignement d'arbres à cet endroit.



- **Règlement UP26 page 296**

L'article 9 – hauteurs maximales des constructions, comporte une règle qui n'est pas compatible avec le projet urbain du secteur Sud de la ZAC Campus Grand Parc qui prévoit des hauteurs de constructions plus importantes que celles permises dans le PLU en limite de zone UHm. Telle qu'elle est écrite, la règle ne tient pas compte du fait qu'il y ait une voirie entre la zone UH et la zone UP et contraint les hauteurs du secteur République à une hauteur maximale égale à la distance entre le point le plus proche du bâtiment avec la zone UH plus 10m et moins la largeur de la voirie de la République (soit approximativement une hauteur de bâtiment limitée dans une bande de 30m à partir de l'alignement pour le lot faisant face à la zone UHm). Il est proposé d'insérer la rédaction suivante : *Si la zone UH et la zone UP sont séparées par une emprise publique (voie, place...) alors la bande des 30m ne s'applique pas sur la zone UP.*



- **Règlement UP page 299 : règles stationnement commerces**

La réglementation sur les places de stationnement par commerce est la même que celle du précédent PLU mais ne reste pas claire. La rédaction est à préciser. Par exemple : Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300m² et inférieure ou égale à 3000m², une place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher.

- **OAP Nature et bien-être pages 7, 14, 45**

De façon générale les plans page 7, 14 et 45 présentent des incohérences entre eux

- **OAP Nature et bien-être pages 14, 45**

La limite nord-ouest du parc des Hautes Bruyères n'est pas la bonne



- **OAP page 45**

Mieux répartir les zones fondues de vert et roses dans les secteurs à construire dans la ZAC

