

Le Directeur Général

EPT Grand-Orly Seine Bièvre		
Courrier arrivé le : -		
20 MAR. 2025		
	ATTRE.	INT.
Président		<i>pb</i>
Cabinet		<i>pb</i>
DG		<i>pb</i>
SG		
DGA RESS		
DGA ARCI		
DGA DTE	<i>1</i>	
DGA EPUB		
Autres castagnettes		

EPT 12
KDK A2501533 KFK
Reçu le 20/03/2025

Monsieur Michel Leprêtre
 Président du Grand-Orly Seine Bièvre
 Bâtiment Askia
 11 rue Henri Farman
 BP 748
 94398 Orly aérogare cedex

Créteil, le 17 mars 2025

RAR n° 1A 210 146 4646 6
 Vos réf : 2024-12-18-DTE/FF/SL/AF – D2403963
 Nos réf : Avis VH au PLUi GOSB

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis Valophis Habitat

Monsieur le Président,

Par courrier du 20 décembre 2024, vous avez transmis à Valophis Habitat, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB).

Conformément aux articles L.153-16, L153-17, R153-4 et R153-7 du code de l'urbanisme, nous disposons d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

Après retours des différentes Directions travaillant sur le dossier, vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis de Valophis Habitat, que je vous remercie de bien vouloir joindre au dossier du PLUi.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Farid Bouali

PJ 3 : Tableau Recueil Avis VH / Analyse marché GOSB / Plan future zone Ne VSG

Copies : Monsieur Tonino Panetta, Maire de Choisy-le-Roi
 Madame Marie Chavanon, Maire de Fresnes
 Monsieur Clément Decrouy, Maire de L'Hay-les-Roses
 Monsieur Metin Yavuz, Maire de Valenton
 Monsieur Pierre Bell-Lloch, Maire de Vitry-sur-Seine
 Madame Kristell Niasme, Maire de Villeneuve-Saint-Georges
 Madame Imène Soud, Maire d'Orly



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

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

PERSONNES PUBLIQUES : GROUPE VALOPHIS



1.1 Diagnostic urbain	3
1.2 Diagnostic socio-économique	3
1.3 Diagnostic santé.....	3
1.4 État initial de l'environnement	4
1.5 Atlas communaux.....	4
1.6 Évaluation environnementale	4
1.7 Justifications des choix.....	5
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	5
3.1 OAP Thématiques.....	6
3.2 OAP Sectorielles.....	10
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	13
4.2 Lexique	21
4.3 Destinations / Sous-destinations	22
4.4 Fiches des indices.....	23
4.5 Règlement de la zone UP.....	24
4.6.1 Patrimoine bâti	27
4.6.2 Patrimoine naturel.....	27
4.6.3 Plans d'alignement.....	27
4.6.4 Emplacements réservés.....	27
5.1 Plans de zonage	28
5.2 Plans de mixité	34
5.3 Plans masses	34
5.4 Plans de stationnement.....	35
6.1 Servitudes d'utilité publique	35
6.2 Annexes sanitaires.....	36
6.3 Annexes informatives.....	36

1.1 Diagnostic urbain

Pas de remarques

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

1.2 Diagnostic socio-économique

Pas de remarques

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

1.3 Diagnostic santé

Pas de remarques

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

1.4 État initial de l'environnement

Pas de remarques

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

1.5 Atlas communaux

Pas de remarques

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

1.6 Évaluation environnementale

Pas de remarques

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

1.7 Justifications des choix

Pas de remarques

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

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

Pas de remarques

Numéro de la remarque	Orientations concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	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 repage-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VALO 01	OAP Nature et bien être Article 3.2	<p>« Limiter l'exposition aux risques liés aux mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles et/ou présences de cavités souterraines (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser la nature des sols et qualifier le risque pour tout nouveau projet en secteur d'alerte d'aléa moyen à fort. - Limiter l'infiltration des eaux directement à la parcelle et privilégier le recours à l'exutoire dans les zones d'aléas fort (cf Assainissement des eaux pluviales dans les dispositions générales du règlement écrit) » 	<p>Problème de cohérence avec les dispositions générales. Cependant la limitation de l'infiltration des eaux directement à la parcelle dans les terrains soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles et/ou cavités souterraines nous semble cohérent. Ces terrains devraient pouvoir être soumis au mode dérogatoire.</p>	

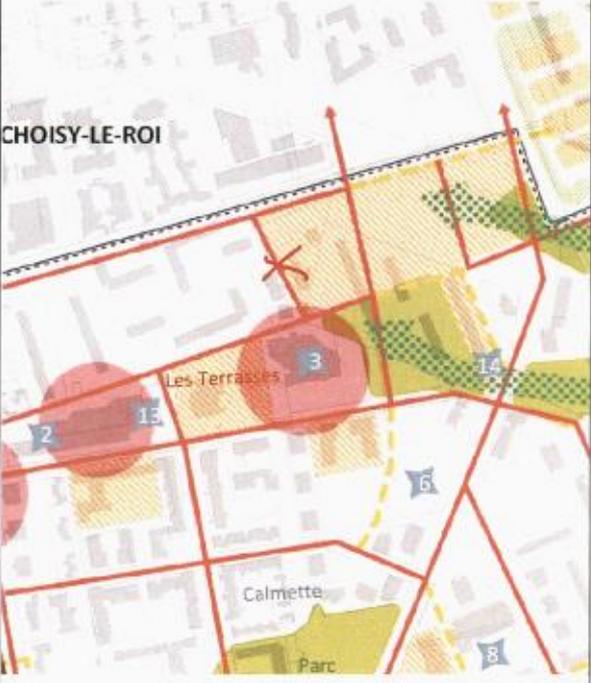
VALO 02	<p>OAP Nature et bien être</p> <p>Annexes : Atlas de la déclinaison de l'OAP à l'échelle communale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir le format des cartes qui ne s'affiche pas dans le document fourni - Revoir l'emplacement de l'espace vert déplacé dans la ZAC Orly Racine 	<p>Les cartes de l'Atlas ne s'affichent pas.</p>	<p>espace vert nid potagers</p> <p>EOJ Espaces de nature à créer ou à restaurer</p>
---------	--	---	--	--

VALO 03	<p>OAP Habitat bioclimatique <u>Insertion harmonieuse</u> Article 2.1.2 (p.47)</p>	<p>« Afin d'animer les façades, lorsqu'une construction adjacente au projet est située en retrait par rapport aux voies, la construction projetée cherchera à limiter les murs aveugles aucun mur aveugle ne devra être visible depuis les espaces publics ou privés ».</p>	<p>Cette disposition n'est pas clairement définie et ne nous semble pas toujours souhaitable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'OAP doit préciser comment cette règle s'applique en cas d'alignement obligatoire ou de retrait obligatoire quand la construction adjacente n'est pas conforme. ○ L'OAP doit préciser comment cette règle s'applique dans un quartier en mutation lorsque la construction voisine est beaucoup plus basse que les constructions futures. ○ L'OAP doit préciser si une façade aveugle partielle est autorisée en cas de différence d'épaisseur de bâti entre la construction voisine et la construction projeté. ○ Si pas de précision, proposition de rédaction dans colonne adjacente. 	
VALO 04	<p>OAP Habitat bioclimatique <u>Confort thermique et architecture bioclimatique</u> Article 2.2.5 (p.49)</p>	<p>« Tous les logements devront être traversants ou bénéficier d'une double exposition à partir du T3 (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 20 15% du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition permettant d'assurer un confort d'été et d'hiver optimum et adapté au changement climatique. »</p>	<p>Demande de modification pour mise en cohérence avec la demande des dispositions générales p.21 dans l'article qualité bioclimatique.</p>	
VALO 05	<p>OAP Habitat bioclimatique <u>Insertion harmonieuse</u> Article 2.1.11 (p.51)</p>	<p>Proposition de rédaction : « Favoriser le traitement des retraits obligatoires par des surfaces végétalisées en pleine-terre pour y planter des arbres de haute-tige. »</p>	<p>Cette phrase semble prescriptive, hors elle n'est pas applicable pour des retraits inférieurs à 5m. Elle ne donne pas de pourcentage de pleine terre dans les retraits pour prendre en compte les accès au bâtiment et parking.</p>	

VALO 06	OAP Habitat bioclimatique Typologie de logement (p.53)	<p>Proposition de répartition typologique et superficie adéquate à adapter par commune et à mettre à jour régulièrement selon l'évolution des demandes :</p> <p>« Les logements tendront à respecter les superficies minimales suivantes (hors locatif social) :</p> <table border="1" data-bbox="829 1164 1181 1657"> <thead> <tr> <th>Typologie</th> <th>Superficies minimales à adapter selon les communes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T1</td> <td>25 à 28 m² 30m²</td> </tr> <tr> <td>T2</td> <td>40 à 42 m² 45m²</td> </tr> <tr> <td>T3</td> <td>60 à 62 m² 62m²</td> </tr> <tr> <td>T4</td> <td>75 à 80 m² 79m²</td> </tr> <tr> <td>T5</td> <td>85 à 90 m² 96m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>« Les opérations devront tendre à limiter le nombre de petites typologies (T1 et T2) à 50 % au-tiers maximum du programme »</p>	Typologie	Superficies minimales à adapter selon les communes	T1	25 à 28 m ² 30m²	T2	40 à 42 m ² 45m²	T3	60 à 62 m ² 62m²	T4	75 à 80 m ² 79m²	T5	85 à 90 m ² 96m²	<p>Bien que la rédaction de ce paragraphe ne le rende pas opposable, il ne nous semble pas opportun de généraliser des tailles de logements à l'ensemble du territoire. Celui-ci étant très étendu, des demandes spécifiques par zone (Nord du territoire, centre et sud) semblerait plus adaptée. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le locatif social, les surfaces minimums ne sont pas compatibles avec des loyers supportables pour les futurs habitants. Les % sont adaptés par opérations selon les demandes constatées. - Vous trouverez en annexe une étude commerciale sur le territoire prenant en compte le contexte économique, le nombre moyen d'occupant par résidence principale et la capacité d'emprunt selon le revenu médian. Les disparités par commune sont à prendre en compte
Typologie	Superficies minimales à adapter selon les communes														
T1	25 à 28 m ² 30m²														
T2	40 à 42 m ² 45m²														
T3	60 à 62 m ² 62m²														
T4	75 à 80 m ² 79m²														
T5	85 à 90 m ² 96m²														

3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VALO 07	Fresnes Coupure urbaine A86	Mise à jour du parti d'aménagement à corriger	Le texte du parti d'aménagement est un copié-collé de celui de l'OAP parc des sports et doit être mise à jour pour concerner la bonne l'OAP	
VALO 08	L'Hay les roses Cœur de ville	Cette flèche doit être supprimée.	Une flèche vert sombre traverse notre patrimoine mais n'est pas décrite dans la légende. Cette flèche concerne un cheminement piéton sur une parcelle privée.	

VALO 09	Orly Vieil orly	Déplacer la crèche déjà construite.		
VALO 10	Orly Racine et Saules	Supprimer l'indication de cette voie.	une voie de traverse au-dessus du nombre 3 n'est pas prévu dans le plan de la ZAC	

VALO 11	Valenton secteur centre- ville	Demande de création de secteurs de hauteur spécifique en conformité avec l'OAP. Ou Modification de l'indice de hauteur S de la zone UC	Le règlement de l'indice S du secteur UC n'est pas conforme avec la demande justifiée de l'OAP de créer un front urbain en R+4.	<p>Densification en logements collectifs (jusqu'à R+4)</p> 
VALO 12	Valenton secteur centre- ville	Passer les aplats beige en orange « Densification en logements collectifs (jusqu'à R+4) » Création d'un secteur de hauteur spécifique pour mise en conformité avec l'OAP ou modification de la hauteur maximum en zone UP24	Les aplats beiges de la ZAC du centre-ville sont absents de la légende : afin de faciliter la constructibilité de la ZAC et d'offrir une réponse urbaine cohérente sur la future place du marché, nous demandons que les aplats beige soit passé en orange « Densification en logements collectifs (jusqu'à R+4) » et qu'un secteur de hauteur spécifiques soit appliqués.	

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
VALO 13	II.2.a Volumétrie et implantation des constructions p.18	<p>Rythme de façade : Hors zones UI et UE et secteur plan masse, Hors alignements sur rue obligatoire et alignement spécifiques, (...) Les rez-de-chaussée actifs délimités au plan de zonage 5-1 sont exonérés de cette règle de retrait partiel de façade.</p>	<p>Il n'est pas précisé si les alignements spécifiques et les alignements sur rue obligatoire sont soumis à cette règle. L'ajout de cette phrase pourrait être proposée « y compris alignement sur rue obligatoire » mais il nous semble que cela fragiliserait le règlement (si l'alignement est obligatoire, les retraits sont interdits...)</p> <p>Pour les commerces, qu'ils soient délimités au plan de zonage ou non, le fait qu'ils soient en retrait va créer des zones d'élargissement de voirie posant des problèmes de limite privé/public. Il nous semble plus adapté de permettre l'alignement de tous les commerces.</p>
VALO 14	II.2.b Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère p.21	<p>Qualité bioclimatique : Les constructions doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique. Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest. Les hébergements ne sont pas concernés par cette demande.</p>	<p>L'OAP habitat bioclimatique donne une indication différente : Nous souhaitons garder cette disposition mais écarter clairement la destination hébergement de cette demande pour éviter les recours</p>
VALO 15	II.2.b Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère p.21	<p>Qualité bioclimatique : (...) L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure ou égale à 15 15.6 mètres mesuré de façade à façade et 16,5m pour les hébergements. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de constructions en rez-de-chaussée comportant une part d'activités, ou pour des émergences ponctuelles en étage.</p>	<p>Il serait plus adapté de limiter l'épaisseur des bâtiments à 15,60 pour qu'ils puissent plomber avec le sous-sol. La catégorie hébergement n'est pas adapté à cette disposition : T1 de 21m² soit 7*3m de dimension intérieure 0.35+7+1.4+7+.35 = mini 16.1m d'épaisseur.</p>
VALO 16	II.2.b.1.5 Clôture et portails p.25	<p>Les portails d'accès véhicule devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 5 m. Leur largeur est étendue à 5 m en zone U1.</p>	<p>La largeur de 4m maximum nous semble trop restrictive pour les grosses opérations ou les parkings mutualisés car ne permet pas les accès en double sens</p>

VALO 17	II.2.c Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions p.30	<p>Traitement des espaces non bâtis (...) Plantations existantes (...)</p> <p>Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en taille et en essences à leur maturité, (leurs forces à la plantation doivent être adapté aux conditions pédologique, infrastructurelle du sous-sol et surfacique au moment de leurs plantations), plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.</p>	<p>Pour la règle portant sur le remplacement des arbres d'alignement par des plantations équivalentes en taille et en essences, nous estimons qu'il est préférable de planter des arbres jeunes afin de garantir leur développement.</p> <p>La plantation de sujets avancés dans leurs maturités en pépinière ne peut garantir, après transplantation, sa bonne reprise.</p>
VALO 18	II.3 Stationnement p.32	<p>Dimensionnement des places de stationnement :</p> <p>Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) et intégrer une aire de dégagement :</p> <p>Longueur : 5,00 mètres Largeur : 2,50 mètres Aire de dégagement : 5 mètres</p>	<p>Les dimensions des places de stationnement « hors poteaux », auront pour conséquence, l'agrandissement des sous-sols et la diminution de la pleine terre. Demande d'inclure les poteaux dans les dimensions imposées.</p>
VALO 19	II.3 Stationnement p.34	<p>Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :</p> <p>Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure pour Ablon, Gentilly, Juvisy, L'Hay les Roses et Orly.</p> <p>Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure inférieure pour les autres communes du territoire.</p>	<p>Comme indiqué dans le document « 1.6 Justification des choix » : le PDUIF préconise de ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.</p> <p>Le nombre de place exigé est un maximum selon ce calcul. Le résultat en nombre de place doit donc être arrondi à l'unité inférieure pour être conforme pour les villes appliquant le maximum comme minimum ou baisser le nombre de place demandée.</p> <p>L'augmentation du nombre de place sur certaine commune risque de diminuer la pleine terre, d'aggraver le bilan carbone des opérations sans correspondre à un besoin de stationnement.</p>

VALO 20 11.3 Stationnement p.34	<p>Dispositions transversales pour les véhicules motorisés : (...)</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1212 555 1369 869">Les destinations et sous destinations</td> <td data-bbox="1212 869 1369 1079">Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement</td> <td data-bbox="1212 1079 1369 1429">Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement,</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1136 555 1200 869">Habitation :</td> <td data-bbox="1136 869 1200 1079">Est exigé au minimum :</td> <td data-bbox="1136 1079 1200 1429">Est exigé au minimum :</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 555 1129 869">Logement hors catégorie ci-dessous</td> <td data-bbox="970 869 1129 1079">1 place par logement créé A Gently : 0,8 place par logement A Villejuif : 0,85 place par logement</td> <td data-bbox="970 1079 1129 1429">Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » avec un maximum de 1 place/logement pour la catégorie studio et T1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 555 960 869">Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation</td> <td data-bbox="769 869 960 1079">0,5 place par logement créé</td> <td data-bbox="769 1079 960 1429">1 place par logement créé A-Gently+0,8 place par logement Conforme au plan de stationnement pour les communes à moins d'1 place par logement</td> </tr> <tr> <td data-bbox="513 555 762 869">Logements en QPV, ANRU et opération de renouvellement urbain. Logements destinés à la vente par un processus d'accession sociale (vente soumis à un plafond de ressource)</td> <td data-bbox="513 869 762 1079">0,5 place par logement créé pour les T1/T2 1 place par logement créé à partir du T3</td> <td data-bbox="513 1079 762 1429">1 place par logement créé</td> </tr> </table>	Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement,	Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :	Logement hors catégorie ci-dessous	1 place par logement créé A Gently : 0,8 place par logement A Villejuif : 0,85 place par logement	Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » avec un maximum de 1 place/logement pour la catégorie studio et T1	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	0,5 place par logement créé	1 place par logement créé A-Gently+0,8 place par logement Conforme au plan de stationnement pour les communes à moins d'1 place par logement	Logements en QPV, ANRU et opération de renouvellement urbain. Logements destinés à la vente par un processus d'accession sociale (vente soumis à un plafond de ressource)	0,5 place par logement créé pour les T1/T2 1 place par logement créé à partir du T3	1 place par logement créé	<ul style="list-style-type: none"> - Vous trouverez dans l'étude commerciale jointe le taux de motorisation du territoire qui nous semble plus correspondre aux indications du PDUIF. - Certaines villes ont des normes de stationnement plus faible dans leur PLU actuels. - L'augmentation du nombre de stationnement augmente le coût travaux et rend les opérations d'accession sociale difficile voir impossible dans certaine zone. - nous aimerions que certaine zone (notamment ANRU ou autre renouvellement urbain) puisse rester à 1 place par logement pour les logements en accession sociale, BRS, PSLA, et TVA 5,5%. - Gently n'est pas la seule ville concernée par moins d'une place par logement pour les logements, toutes les villes concernées ne devrait pas demander 1 place pour le locatif social
Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement,															
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :															
Logement hors catégorie ci-dessous	1 place par logement créé A Gently : 0,8 place par logement A Villejuif : 0,85 place par logement	Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » avec un maximum de 1 place/logement pour la catégorie studio et T1															
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	0,5 place par logement créé	1 place par logement créé A-Gently+0,8 place par logement Conforme au plan de stationnement pour les communes à moins d'1 place par logement															
Logements en QPV, ANRU et opération de renouvellement urbain. Logements destinés à la vente par un processus d'accession sociale (vente soumis à un plafond de ressource)	0,5 place par logement créé pour les T1/T2 1 place par logement créé à partir du T3	1 place par logement créé															

VALO 21	II.3 Stationnement p.34	<p>Les destinations et sous destinations</p> <p>Commerces et activités de services : Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</p> <p>Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <p>Il n'est pas exigé de places pour les 200 500 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 150 200 m² de surface de plancher</p> <p>Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <p>Il n'est pas exigé de places pour les 150 300 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 100 150 m² de surface de plancher</p> <p>Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <p>Il n'est pas exigé de places pour les 100 200 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 50 100 m² de surface de plancher</p>	<p>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</p> <p>Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <p>Il n'est pas exigé de places pour les 200 300 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher</p> <p>Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <p>Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</p> <p>Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <p>Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</p>	<p>La demande de place de stationnement pour les commerces et activités de services est supérieure au PLU de nombreuses communes.</p> <p>Compte-tenu des enjeux liés à l'encouragement des mobilités alternatives, nous estimons qu'il faut augmenter le seuil à partir duquel il faut prévoir des places de stationnement pour ce type d'usage.</p> <p>De plus, il n'est pas appliqué de différence entre les zones dans un rayon de 500m des transports structurants et en site propre, ce qui nous semble peu approprié aux demandes de stationnement pour ces destinations.</p>	<p>Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p>
---------	-------------------------------	--	--	--	---	--

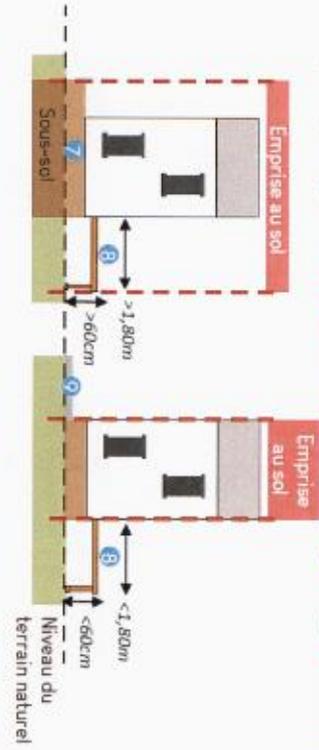
VALO 22	<p>II.4.a Desserte par les voies publiques ou privées p.39</p> <p>Voie et chemin d'accès : (...) Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles : - Lorsqu'elles desservent jusqu'à 3 logements un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 3 mètres. - Lorsqu'elles desservent 3 4 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres permettre un croisement de véhicules tous les 15m par un élargissement de la chaussée à 5.5m.</p>	<p>- Cela nous semble très large pour des opérations de 4 logements et dégrade la surface de pleine terre</p> <p>- Les portails étant limités à 4m de large, cette largeur de 5.5m ne nous semble pas cohérente.</p> <p>- Si les voies privées ne sont pas en impasse, la largeur de 5.5m ne semble pas nécessaire et risque de permettre des usages non souhaités (stationnement sauvage, vitesse excessive...)</p>															
VALO 23	<p>II.4.a Desserte par les voies publiques ou privées p.39</p> <p>Voie et chemin d'accès : (...) Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant pour les opérations jusqu'à 3 logements ou desservant jusqu'à 5 places de stationnement et le favoriser pour les voiries légères des plus grandes opérations.</p>	<p>Les voiries drainantes posent des problèmes de durabilité des qu'elles sont plus sollicitées ou empruntées par des véhicules lourds. En effet la couche de structure est fragilisée en période de gel par l'eau qui s'infiltre dans ce type de voirie. Les voiries drainantes et infiltrante peuvent être utilisée pour les places de stationnement ou les voiries peu pratiquée</p>															
VALO 24	<p>II.4.b.3.1 Assainissement des eaux pluviales / Dispositions générales p.40</p> <p>(...) Le présent zonage pluvial donne des prescriptions constructives pour les différentes pluies de références P1, P2, P3 et P4 définies comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="327 548 651 1467"> <thead> <tr> <th>Type de pluies</th> <th>Occurrence</th> <th>Quantité d'eau moyennes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P1 – Pluies courantes</td> <td>3 à 6 mois</td> <td>10 ou 16 mm par journée</td> </tr> <tr> <td>P2 – Pluies moyennes</td> <td>Décennales</td> <td>51 mm en 6 heures 43mm en 4 heures</td> </tr> <tr> <td>P3 – Pluies fortes</td> <td>Trentennales à cinquantiennales</td> <td>80 à 98 mm en 6 heures 59mm en 4 heures</td> </tr> <tr> <td>P4 – Pluies exceptionnelles</td> <td>Centennales</td> <td>131 mm en 6 heures 91mm en 12heures</td> </tr> </tbody> </table>	Type de pluies	Occurrence	Quantité d'eau moyennes	P1 – Pluies courantes	3 à 6 mois	10 ou 16 mm par journée	P2 – Pluies moyennes	Décennales	51 mm en 6 heures 43mm en 4 heures	P3 – Pluies fortes	Trentennales à cinquantiennales	80 à 98 mm en 6 heures 59mm en 4 heures	P4 – Pluies exceptionnelles	Centennales	131 mm en 6 heures 91mm en 12heures	<p>Homogénéiser les quantités d'eau moyenne avec la réglementation du SAGE</p>
Type de pluies	Occurrence	Quantité d'eau moyennes															
P1 – Pluies courantes	3 à 6 mois	10 ou 16 mm par journée															
P2 – Pluies moyennes	Décennales	51 mm en 6 heures 43mm en 4 heures															
P3 – Pluies fortes	Trentennales à cinquantiennales	80 à 98 mm en 6 heures 59mm en 4 heures															
P4 – Pluies exceptionnelles	Centennales	131 mm en 6 heures 91mm en 12heures															

VALO 25	II.4.b.3.3.1 Assainissement des eaux pluviales / Champs d'application du mode dérogoatoire p.41	<p>3.3.1. Champs d'application du mode dérogoatoire</p> <p>Le mode dérogoatoire ne peut être adopté que sous acceptation de l'autorité gestionnaire de l'assainissement et du réseau de collecte concerné quand un projet ne peut prévoir une infiltration diffuse. Dans le cas d'une impossibilité de faire une déconnexion sans infiltration, comme un jardin de pluie étanche ou une récupération pour réutilisation ne nécessitant pas d'eau potable, le mode dérogoatoire ne peut être accordé que pour répondre à l'une des trois conditions suivantes sur justification technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présence de gypse non dissous, en gisement et à moins de 20 mètres de profondeur ; - présence d'infrastructure souterraine ne pouvant pas bénéficier d'une étanchéisation ; - présence de carrière ou de vides karstique faisant l'objet d'une impossibilité de construire en surface. - Limitation des possibilités d'infiltration relative à la situation du terrain en aléas fort du plan d'exposition aux risques liés aux mouvements de terrain par retrait gonflement des argiles - Limitation des possibilités d'infiltration relative à la perméabilité des sols (essai Matsuo ou Porchet inférieure à 10^{-7} m/s), - Limitation des possibilités d'infiltration relative aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie. <p>Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.</p>	Le mode dérogoatoire ne s'applique que dans de trop rare cas. Cela très peu constructible beaucoup de terrain notamment en diffus et dans les zones ou les toitures terrasses végétalisées ne sont pas souhaitées.
			Mettre en cohérence le mode dérogoatoire avec l'OAP « Nature et Bien être » article 3.2

VALO 26	III.1.a Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Zone non aedificandi Gosb1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements recevant un public sensible sont interdits. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface de plancher créée soit inférieure à la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Les constructions neuves sont autorisées pour permettre les opérations de renouvellement urbain à condition de prouver par une étude acoustique que les logements créés n'exposent pas plus d'habitant aux nuisances sonores.	Fresnes Val de Bièvres : La zone de Non aedificandi ne permet plus de réaliser de renouvellement urbain sur notre résidence. La conservation de la barre en R+9 le long de l'avenue de la division Leclerc permet de ne pas soumettre plus de population au nuisance sonore.
VALO 27	III.2.a Volumétrie et implantation des construction p.59	Implantation spécifique identifié sur le document graphique Clr 1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, en dérogation du règlement d'indice, les façades aveugles doivent être implanté avec un retrait de 2.5 mètre minimum.	Pour permettre la finalisation de l'aménagement du secteur remise au faisans (Permis d'aménager du 16/08/22). Nous demandons la mise en place d'un secteur d'implantation spécifique pour conserver le retrait de 2.5m en limite séparative et limite de fond en cas de façade aveugle
VALO 28	III.2.a Volumétrie et implantation des construction p.59	Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique (...) Fr 2 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière pour les bâtiments et 40% pour les sous-sols semi enterrés concernée par la disposition graphique.	Quartier des Groux : Le projet validé à l'issue de la concertation n'est pas réalisable en l'état. L'emprise au sol de 25% n'est plus suffisante du fait de la définition de l'emprise au sol incluant les sous-sols dès qu'ils dépassent du sol naturel. Du fait de la nappe peu profonde et du dénivelé présent sur la parcelle, il n'est pas possible d'enterrer totalement les sous-sols sans poser des problèmes d'accès PMR aux halls.
VALO 29	III.2.a Volumétrie et implantation des construction p.61	Hauteur spécifique identifié sur le document graphique : (...) Choisy le Roi Clr1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotere et 24 mètres au faitage. Clr2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotere et 28 mètres au faitage.	Absence d'information sur le niveau de l'acrotere

VALO 30	III.2.a Volumétrie et implantation des constructions p.61	<p>Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique : (...) Valenton Val 1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égoût ou à l'acrotère et 18m au faitage.</p>	<p>Mise en conformité de l'OAP secteur centre-ville si pas de modification de l'indice</p>
VALO 31	III.2.c Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions p.70	<p>Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (...) Des « espaces verts paysager à protéger » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>(...) Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis : (...) - les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 1,50 m de large, à condition qu'ils soient perméables, - les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Les circulations douces de 1,40m de large ne permettent pas le demi-tour des fauteuils roulant (cercle PMR de diamètre 1,50).</p>

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
VALO 32	<p>Emprise au sol</p> <p>p.21-22</p>	<p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons au-delà d'une largeur de 1,80 m et terrasses en élévation de plus de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et au-delà d'une largeur d'1,80 m, constructions annexes, abris légers, serres, piscines, sous-sol semi enterré par rapport au sol projet, rampes d'accès imperméables de parking ...).</p> <p>Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...)) - les sous-sols intégralement enterrés, ne dépassant pas du terrain projet (mouvement de terre continu entre pleine terre et végétalisation de la dalle de parking) - les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m², - les balcons jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée depuis le nu de la façade, - les terrasses en élévation de plus moins de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et contiguës à la construction principale jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée au nu de la façade, y compris terrasse aménagée sur les parking semi enterré dans les mêmes conditions. 	<p>Les terrasses de moins de 60cm au-dessus du sol ne sont pas comptées dans l'emprise mais les parkings en sous-sol sol sont comptés dès qu'il dépasse du sol naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si le débord du parking est aménagé en terrasse, compte-t-il dans l'emprise ? - Cela est très handicapant pour un terrain en pente. Un mouvement de terrain peut permettre de ne pas faire ressortir le sous-sol en ayant une végétalisation continue entre pleine terre et végétation sur dalle. <p>Une erreur s'est glissée dans la phrase sur les terrasses non prises en compte dans l'emprise (moins de 60cm et non plus de 60cm)</p>

VALO 33	Hauteur (p25)	« En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition. Toutefois, pour les terrains présentant une pente de plus de 7%, la hauteur sera majorée d'1 mètre » Ou Toutefois, pour les terrains présentant une pente de plus de 7%, la hauteur sera calculée par tranche de 20m maximum à partir de l'alignement. »	Problématique sur les terrains à forte pente, risque de manque d'homogénéité sur rue et de perte de constructibilité notable.
VALO 34	Retrait (p32) :	Ne sont pas inclus dans la distance de retrait, les éléments suivants : - les sous-sol semi enterrés ne dépassant pas du sol projeté (mouvement de terre continu entre pleine terre et végétalisation du sous-sol)	Le mode de calcul du retrait exclus les sous-sols intégralement enterrés mais pas les sous-sol semi enterrés (au sens de la définition du présent lexique). Cette disposition nous semble très contraignante pour les terrains en pente et modifie considérablement la dimension des retraits usuels. Cette disposition est aggravée par la demande de places de stationnement en nombre supérieur du PLUi par rapport au PLU pour beaucoup de communes.

4.3 Destinations / Sous-destinations

Pas de remarques

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

4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Proposition de modification (pour le PLU approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge sauge saugé	Justification de la modification
VALO 35	Zone UC/Hauteur/S	La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 18 mètres au faîtage. ou Création d'un secteur de hauteur spécifique	Les R+4 de l'OAP centre-ville ne sont pas conforme au règlement de l'indice
VALO 36	Zone UM/Hauteur/F2	La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 28 29 mètres au point le plus haut.	La hauteur à 29m est celle prévue au PLU actuel en zone UAS2 prévue pour la ZAC Navigateur. Cette augmentation de 1m permet les jeux de toiture et/ou des hauteurs sous plafond correct pour les activités en RDC

4.5 Règlement de la zone UP

UP 9 et 10 : Fresnes Cerisaie

UP24 : Valenton Cœur de ville

UP 35 : Vitry Seine Gare

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	Justification de la modification
VALO 37	UP9 et UP10 introduction	(...) Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospectifs et d'espace vert minimum ou de hauteurs . En raison de la proximité de l'A6, la zone UP 10 a une forme et une qualité de bâti est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement et à l'habitation. La forme et la qualité de bâti de ce secteur participent à la qualité et au confort acoustique de la zone.	Le tableau de destinations est unique pour les deux zones. Il n'y a pas de réelles différences non plus sur les prospectifs, les règles des deux zones se rapportant au plan masse réglementaire. On trouve une différence sur le minimum de pleine terre à l'article 8. La règle de hauteur (article 9) est identique sur les deux zones.
VALO 38	UP9 et UP10 Article 8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum		Corriger le nom de l'article qui fait référence à un coefficient biotope et une surface de pleine terre minimum non décrit dans l'article
VALO 39	UP9 et UP10 Article 8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum	<p>1. Dispositions générales En zone UP 9 Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé. Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert.</p>	La délimitation indiquée sur le plan réglementaire n'existe pas et n'est pas nécessaire. Mention à supprimer

VALO 40	UP9 et UP10 Article 9. Hauteur maximale des constructions	<p>1. Dispositions générales (...) <u>Principe du niveau de couronnement</u></p> <p>Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1,50 mètre minimum de tout point de toutes les façades. Les doubles attiques sont autorisées, dans ce cas, les deux derniers niveaux de construction sont implantés en retrait d'1,50 mètre du nu de la façade du niveau inférieur. Les doubles attiques sont préférentiellement positionnés sur les façades situées le long de l'alignement.</p>	La partie sur les doubles attiques n'est pas clair et sujet à interprétation. La première phrase nous semble suffisante puisque rien n'est imposé sur le reste.
VALO 41	UP9 et UP10 Article 11. Stationnement	<p>1. Dispositions générales (...)</p> <p>Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 2.5 mètres. - Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres. 	Le surdimensionnement des places engendre une consommation excessive d'espace de pleine terre au détriment des projets paysagers. Cette dimension de place n'est pas reprise dans les dispositions générales du PLU et ne s'applique donc plus à Fresnes.
VALO 42	UP 24 Article 4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>2. Dispositions particulières pour la zone UP 24 (...)</p> <p>2. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.</p>	Cette règle n'est pas compatible avec l'aménagement de la ZAC en cours et cette disposition pourra être prise en compte si besoin dans les fiches de lot.
VALO 43	UP 24 Article 4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>2. Dispositions particulières pour la zone UP 24 (...)</p> <p>4. S'il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 4.5 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.</p>	Cette modification permet une plus grande liberté architecturale pour les projets d'immeubles de logements.

VALO 44	<p>UP 24 Article 9. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>2. Dispositions générales En zone UP 24, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes 12-15 mètres à l'égout du toit, 15-18 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans la limite de R+4.</p>	<p>Mise en conformité avec la modification demandée de l'OAP centre-ville</p> <p>Les projets de logements prévus sur le site du Cœur de ville disposent de parking en sous-sol qui vont influencer sur les hauteurs de bâti selon leur niveau d'implantation. Cette proposition permet d'avoir une marge de manœuvre vis-à-vis de ces aires de stationnement.</p>
VALO 45	<p>UP 24 Article 9. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>3. Dispositions particulières de la zone UP 24 (..) 4. Les hauteurs maximales définies au « 2. Dispositions générales » du présent article peuvent être majorées d'1 mètre si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale ou si le dernier étage est aménagé sous combles ou en attique.</p>	<p>Cette modification permet une plus grande liberté architecturale pour les projets d'immeubles de logements.</p>
VALO 46	<p>UP 35 Article 4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>Le paragraphe 3 « Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales » de l'article 4 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement » semble ne pas être placé au bon endroit et devrait être intégrée à l'article 3 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ».</p>	
VALO 47	<p>UP 35 Article 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 UP35, 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. »</p>	<p>La hauteur au PLU actuelle se mesure au trottoir pour les zones UP à sous-secteur ; c'est-à-dire en zone inondable. Cette disposition est conservée pour les zones UP 38 et UP 42 mais n'est pas conservée pour la zone UP35. Cette dernière doit être ajoutée dans les zones concernées pour permettre l'aménagement de la ZAC tel qu'il est prévu.</p>

4.6.1 Patrimoine bâti

Pas de remarques

4.6.2 Patrimoine naturel

Pas de remarques

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

Pas de remarques

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

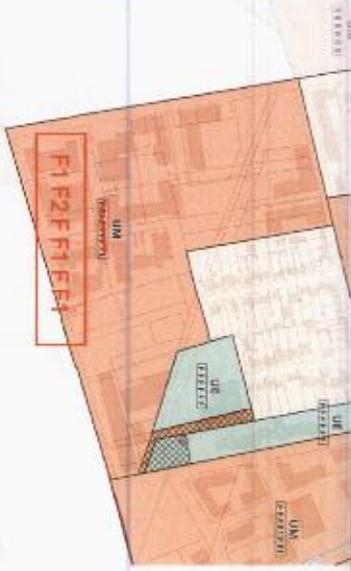
4.6.4 Emplacements réservés

Pas de remarques

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

VALO 49	Choisy le Roi	Suppression du liseré de hauteur spécifique au droit de la ZAC navigateurs	Le liseré de hauteur CLR1 en limite de la ZAC navigateurs baissant la hauteur à 21 m ne prend pas en compte la future ZAC qui autorise des hauteurs à R+8	
VALO 50	Choisy le Roi	Passage de la ZAC Navigateur en zone UP, conservant le règlement de la zone UAS2 du PLU de Choisy le Roi modification 7.	La ZAC navigateurs bénéficie actuellement d'un sous-zonage UAS2 dont le règlement permet la réalisation de la ZAC et a été négocié avec la ville de Choisy-le-Roi. Le règlement actuel du PLUi ne permet pas de réaliser les opérations en cours et à venir.	

VALO 51	Choisy le Roi	Passage en zone UM indice F1 F2 F1 F2 F2	Si la ZAC Navigateurs ne passe pas en zone UP, L'indice pour l'emprise doit prévoir 70% soit l'indice F2 et non F1	
VALO 52	Choisy le Roi	Création d'un secteur d'implantation spécifique : C1r1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, en dérogation du règlement d'indice, les façades aveugles doivent être implanté avec un retrait de 2.5 mètre minimum.	Pour permettre la finalisation de l'aménagement du secteur remise aux faisans (Permis d'aménager du 16/08/22). Nous demandons la mise en place d'un secteur d'implantation spécifique pour conserver le retrait de 2.5m en limite séparative et limite de fond en cas de façade aveugle	
VALO 53	Choisy le Roi	Passer l'indice d'alignement sur voies publiques en F1	Les projets de la Remise aux faisans sont prévus en retrait de 2m correspondant à l'indice F1	

VALO 54	Choisy le Roi	<p>Passer l'indice d'implantation sur les limites séparative en F2</p>	<p>Les projets de la Remise aux faisans sont prévus en retrait conforme au PLU actuel correspondant à l'indice F2</p> 
VALO 55	Choisy le Roi	<p>Déplacement des arbres remarquable</p>	<p>Les 3 grands arbres ne sont pas bien localisés. Ils doivent être maintenus dans de bonnes conditions car ils font partis de l'espace de biodiversité qui sera rétrocedé à la ville.</p>   <p>Les trois grands arbres sont à l'ouest du secteur de projet et nous le fer comme indiqué sur le plan de zonage ils sont en bon état phytosanitaire et doivent être inscrits au PLU</p>

VALO 56	Choisy le Roi	<p>Extension de la zone UM</p>	<p>La zone UI le long du passage Bertrand pourrait passer en zone UM pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mutation de cette façade d'entrée de ville, - l'homogénéité de programmation de part et d'autre du passage Bertrand permettant une diminution des nuisances pour les logements situés sur ce passage étroit. 	
VALO 57	Fresnes	<p>Création d'un secteur de hauteur spécifique Fr2 (25% d'emprise pour les bâtiments mais 40% d'emprise pour les sous-sols semi-enterrés)</p>	<p>Quartier des Groux : Le projet validé à l'issue de la concertation n'est pas réalisable en l'état. L'emprise au sol de 25% n'est plus suffisante du fait de la définition de l'emprise au sol incluant les sous-sols dès qu'ils dépassent du sol naturel. Du fait de la nappe peu profonde et du dénivelé présent sur la parcelle, il n'est pas possible d'enterrer totalement les sous-sols sans poser des problèmes d'accès PMR aux halls.</p>	

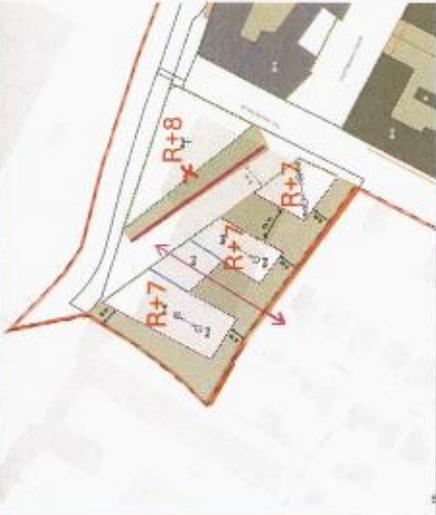
VALO 58	Villeneuve Saint Georges	Modification de la délimitation de la zone Ne selon plan en annexe	Cité des tours : Nous vous proposons une autre délimitation de la zone Ne en concertation avec le Département du Val de Marne et la ville de Villeneuve Saint Georges permettant de conserver une surface identique et un parc départemental plus harmonieux, plus facile à entretenir et à identifier. (Plan en annexe)				
VALO 59	Villeneuve Saint Georges	Modification de la délimitation de la zone UR en indice V V2 V1 V1 V1 V2	La limite entre les deux indices de la zone UR traverse en diagonale la résidence Valophis sans raison apparente				

5.2 Plans de mixité

Pas de remarques

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en 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 barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VALO 60	Plan Fr2	<p>Modification à apporter au plan masse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de la côte de largeur de la venelle - modification de l'alignement Nord de la venelle par un alignement en retrait de 2m le long de l'espace vert - modification des hauteurs de bâti sur les émergences. 	<p>Côte de largeur de la venelle pas à jour selon les derniers plans d'aménagement</p> <p>Espace vert le long de la venelle intégré au lot, l'alignement est donc à indiquer en rose le long de la venelle.</p> <p>Augmentation ponctuelle de la hauteur pour création de bâtiment marquant l'entrée du quartier sur l'avenue à l'échelle de la Cersaia</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 barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VALO 61		Diminuer le nombre de place exigée au minimum pour toutes les communes hors Ablon, Gentilly, Juvisy, L'Hay les Roses et Orly afin d'être conforme au Plan de Déplacement urbain d'Ile de France.	Comme indiqué dans le document « 1.6 Justification des choix » : le PDUIF préconise de ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. Le nombre de place exigé est un maximum selon ce calcul. Le résultat en nombre de place doit donc être arrondi à l'unité inférieure pour être conforme pour les villes appliquant le maximum comme minimum ou baisser le nombre de place demandée.	L'augmentation du nombre de place sur certaine commune risque de diminuer la pleine terre, d'aggraver le bilan carbone des opérations sans correspondre à un besoin de stationnement.

6.1 Servitudes d'utilité publique

Pas de remarques

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

6.2 Annexes sanitaires

Pas de remarques

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

6.3 Annexes informatives

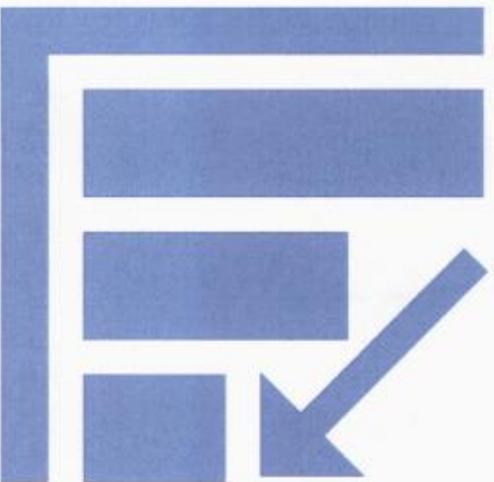
Pas de remarques

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

Répartition typologique, superficiés adaptées au marché et aux données démographiques et financières

CONTEXTE

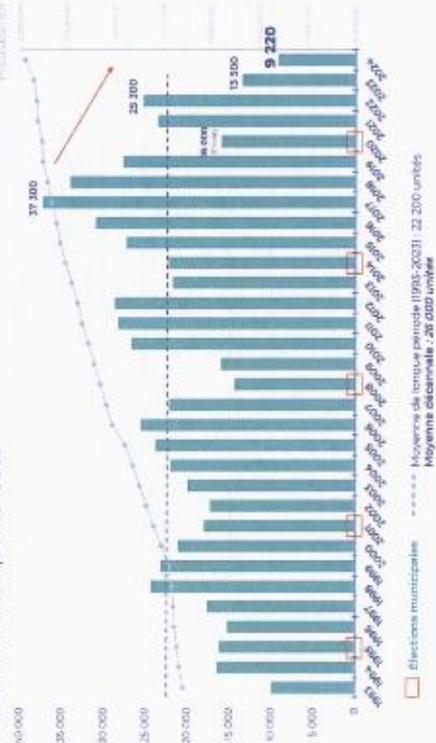
- Crise économique/immobilière
- Nombre moyen d'occupants par résidence principale
- Capacité d'emprunt selon revenu médian



Conjoncture immobilière 2024

LES MISES EN VENTE DE LOGEMENTS NEUFS EN IDF

Un volume historiquement bas



9 220

logements neufs
sur l'année 2024

(0 420 appartements
1 012 de bureaux,
452 résidences avec services
et 230 maisons)

- 32 %

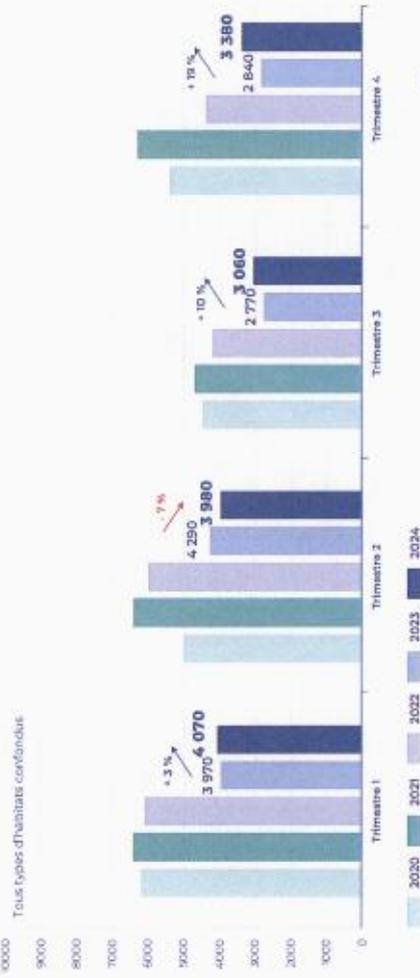
sur un an
- 67 % par rapport à 2019
(septembre)

- 75 % par rapport à 2021

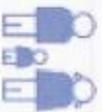


LES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE

A noter un regain d'activité depuis le T3 2024, du fait de la baisse des taux d'intérêt.



- Seulement 9 220 logements tous types d'habitats confondus ont été mis en vente sur l'année 2024 en IDF, en chute de 32% sur un an soit le volume le plus bas depuis près de 30 ans.
- Les réservations sont en progression de 4% par rapport à 2023 mais en chute de 62% comparé à 2019 avec un total de 14 490 logements.
- La crise actuelle, au demeurant, est sans ambiguïté « structurelle », donc profonde. Il n'y aura pas de retour à la situation antérieure.
- Seules des offres ciblées et spécifiquement calibrées, à destination de clientèles bien identifiées, semblent aujourd'hui trouver des réponses favorables dans un marché déprimé. Une appréciation suffisamment fine des clientèles devient donc un enjeu crucial pour les prochaines années.



Sur l'intercommunalité du Grand Orly Seine Bièvre, la taille moyenne des ménages est de **2,3** personnes par résidence principale (2,17 au niveau national en 2020, en nette diminution depuis 1968 et une moyenne de 3,09)



Code postal	Departement	Commune	Nb de personnes par ménage	Part des ménages disposant au moins d'une voiture	Part des ménages disposant de deux voitures ou +
91687	91	Very-Croissy	2,4	78%	25%
91389	91	Saillans-sur-Claye	2,4	81%	32%
91326	91	Livry-sur-Claye	2,1	68%	17%
91432	91	Méry-sur-Oise	2,3	87%	39%
91027	91	Adieu-Mons	2,5	78%	25%
91479	91	Prosper-Vieljeux	2,4	87%	39%
94001	94	Athlèze-sur-Seine	2,5	79%	27%
94003	94	Arceville	2,1	54%	10%
94037	94	Gennevilliers	2,1	49%	8%
94043	94	Le Kremlin-Bicêtre	2,0	51%	8%
94041	94	Livry-sur-Seine	2,1	45%	6%
94077	94	Villeneuve-Roi	2,5	79%	27%
94078	94	Villeneuve-Saint-Georges	2,7	63%	19%
94094	94	Orly	2,5	69%	19%
94005	94	Rancos	2,3	87%	37%
94004	94	Freres	2,3	73%	17%
94073	94	Trais	2,3	77%	24%
94022	94	Croissy-le-Roi	2,3	63%	13%
94021	94	Cherilly-Larue	2,4	70%	19%
94036	94	Livry-sur-Claye	2,4	75%	24%
94061	94	Villeneuve-Saint-Georges	2,5	63%	14%
94076	94	Villiers	2,2	57%	10%
94016	94	Cachan	2,1	62%	13%
94074	94	Valenton	2,6	71%	23%
		Total	2,3	65%	17%



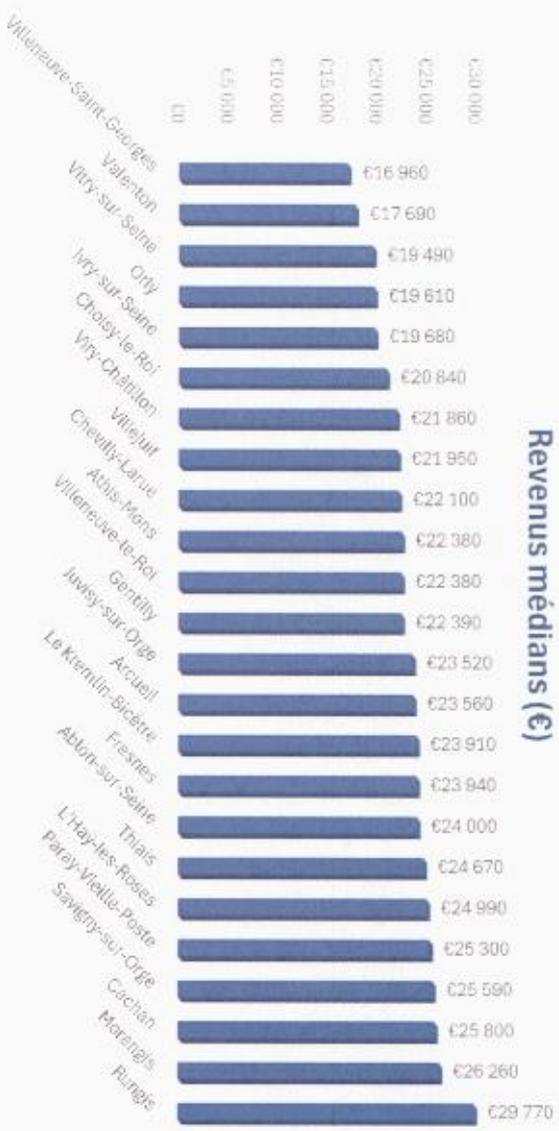
La part des ménages disposant au moins d'une voiture est de **65%**. Celle des ménages disposant de 2 voitures ou + est de **17%** sur l'ensemble du territoire.

Au niveau national, depuis 40 ans, le nombre de personnes par résidence principale ne cesse de diminuer. Sur le territoire de GOSB, pour majorité, 38% des résidences principales sont occupées par une seule personne.

En corrélation avec ces données, le besoin de logement par typologie sur le territoire représente :

Typo	Mini	Maxi	Moy
T1/T2	57%	74%	64%
T3	12%	17%	14%
T4	9%	16%	12%
T5	5%	16%	9%

Commune	1 occupant (en %)	2 occupants	3 occupants	4 occupants	5 occupants ou +
Ivry-sur-Seine	47%	24%	12%	10%	7%
Le Kremlin-Bicêtre	46%	28%	12%	9%	5%
Arcueil	45%	25%	13%	10%	6%
Gentilly	44%	28%	13%	9%	6%
Cachan	44%	25%	12%	12%	7%
Juvisy-sur-Orge	42%	28%	12%	11%	7%
Fresnes	41%	23%	14%	13%	8%
Villejuif	41%	26%	15%	11%	7%
Choisy-le-Roi	40%	25%	15%	12%	8%
Thiais	38%	27%	15%	13%	7%
Chevilly-Larue	36%	26%	15%	14%	8%
Viry-Châtillon	36%	27%	14%	12%	10%
Valenton	35%	21%	15%	14%	14%
L'Hay-les-Roses	35%	28%	14%	13%	10%
Orly	34%	25%	15%	13%	12%
Savigny-sur-Orge	34%	29%	15%	13%	9%
Vitry-sur-Seine	34%	26%	16%	13%	11%
Rungis	34%	31%	15%	15%	5%
Morangis	33%	30%	15%	15%	6%
Athis-Mons	33%	27%	16%	15%	10%
Milleneuve-Saint-Georges	32%	22%	15%	14%	16%
Milleneuve-le-Roi	31%	28%	16%	14%	11%
Ablon-sur-Seine	31%	27%	17%	16%	8%
Paray-Vieille-Poste	30%	34%	15%	14%	7%
Totaux	38%	26%	14%	12%	9%



Revenus médians (€)

Les revenus médians par UC (unité de consommation) varient considérablement en fonction des communes avec un minimum de 16 900 € et un maximum de 29 770 €.

La moyenne est d'un montant de 22860€ annuel soit 1905 €/mois

Hypothèse de financement à 4000 €/m²

Typologie	ST	ST	ST	T2	T3	T4	T5	T4	T5	T4	T5
Superficie en m ²	25	30	34	40	45	64	76	79	85	85	96
Prix	115 000 €	138 000 €	156 400 €	179 200 €	201 600 €	240 000 €	256 000 €	316 000 €	340 000 €	340 000 €	384 000 €
Mensualité de prêt	575 €	690 €	782 €	896 €	1 008 €	1 200 €	1 280 €	1 580 €	1 700 €	1 700 €	1 920 €
Unités de consommation(UC)	1	1	1	1,5	1,5	1,8	1,8	2,3	2,3	2,3	2,6
Tx de finançabilité/rev moy	110,43%	92,03%	81,20%	106,31%	94,49%	95,25%	89,30%	92,44%	85,91%	96,09%	97,12%
Apport nécessaire hors frais	0 €	11 000 €	29 400 €	0 €	11 100 €	11 400 €	27 400 €	23 900 €	47 900 €	11 900 €	9 800 €
Revenu/mois requis 0 apport	1 725 €	2 070 €	2 346 €	2 688 €	3 024 €	3 600 €	3 840 €	4 740 €	5 100 €	4 560 €	5 760 €
Salaire moy ville/mois/UC	1905										
Prix au m ² moyen	4 000,00 €										

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Hypothèse de financement à 5000 €/m²

Typologie	ST	ST	ST	T2	T2	T3	T3	T4	T4	T4	T5	T5
Superficie en m ²	25	30	34	40	45	60	64	76	79	85	85	96
Prix	143 750 €	172 500 €	195 500 €	224 000 €	252 000 €	300 000 €	320 000 €	380 000 €	395 000 €	425 000 €	425 000 €	480 000 €
Mensualité de prêt	719 €	863 €	978 €	1 120 €	1 260 €	1 500 €	1 600 €	1 900 €	1 975 €	2 125 €	2 125 €	2 400 €
Unités de consommation(UC)	1	1	1	1,5	1,5	1,8	1,8	2,3	2,3	2,3	2,6	2,6
Tx de finançabilité/rev moy	88,35%	73,62%	64,96%	85,04%	75,60%	76,20%	71,44%	76,87%	73,95%	68,73%	77,69%	68,79%
Apport nécessaire hors frais	16 750 €	45 500 €	68 500 €	33 500 €	61 500 €	71 400 €	91 400 €	87 900 €	102 900 €	132 900 €	94 800 €	149 800 €
Revenu/mois requis 0 apport	2 156 €	2 588 €	2 933 €	3 360 €	3 780 €	4 500 €	4 800 €	5 700 €	5 925 €	6 375 €	6 375 €	7 200 €
Salaire moy ville/mois/UC	1905											
Prix au m ² moyen	5 000,00 €											

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Trouvez votre bien immobilier

Acheter

Louer

Saisissez une ou plusieurs villes

Rechercher

📍 > ACTUALITÉ

Les acheteurs se tournent vers les petits logements, les seuls qu'ils peuvent encore payer

Face à une solvabilité dégradée, les acquéreurs réduisent leurs prétentions et achètent des logements plus petits. Ce sont les seuls biens à tirer leur épingle du jeu, d'après les Notaires du Grand Paris.

Par [Marie-Richard](#) | Mise à jour le 28/05/24 15:22 | Publié le 28/05/24 15:22

Si un acquéreur pouvait acheter un appartement de 65 m² en janvier 2022, il devra désormais consentir à perdre 7 mètres carrés en juillet 2024, s'il veut conserver le même coût d'emprunt total. Il pourra donc acquérir un 58 mètres carrés seulement. De même, s'il pouvait se positionner sur une maison de 100 m² en janvier 2022, il devra fournir un effort encore plus important en acceptant de rogner sur 14,5 mètres carrés. Il pourra acheter une propriété de 85,5 mètres carrés contre une maison de 100 mètres carrés en janvier 2022.

Ce sont les grands biens qui sont les plus touchés par la baisse des volumes de vente, que ce soit pour les appartements ou les maisons. « Les studios représentent un investissement à court terme et s'adressent à une clientèle moins contrainte par l'obtention d'un crédit. À l'inverse, les biens plus grands sont destinés à des familles, une clientèle plus exposée à des difficultés de crédit », note Loïc Cantin. En Île-de-France, les volumes de ventes des appartements ont reculé de 29% pour les 5 pièces et plus, soit 3000 ventes de moins en un an. Les studios ont le mieux résisté: le recul d'activité se limite à 17% pour ces petites surfaces.

[Les acheteurs se tournent vers les petits logements, les seuls qu'ils peuvent encore payer](#) - Figaro Immobilier (lefigaro.fr)

L'analyse du marché, de la taille des ménages et de la tendance démographique, du nombre de véhicule par foyer et des capacités d'emprunt moyennes nous enseigne qu'il faut réaliser :

En moyenne, une place de parking par logement

Des superficies compactes afin de garantir l'accès à la propriété des habitants de GOSB.

**Exemple de répartition typologique et superficies adéquates :
(à adapter par commune)**

Typologie	Superficies	Proportion
Studio	25/28 m ²	20 %
2 pièces	40/42 m ²	40 %
3 pièces	60/62 m ²	25 %
4 pièces	75/80 m ²	10 %
5 pièces	85/90 m ²	5 %

PLAN DES MODIFICATIONS A APPORTER A LA ZONE NE PREVUE AU PLU DE GRAND ORLY SEINE BIEVRE
 Plan au 1/1 500 ème
 Les surfaces sont approximatives et devront être validées par un géomètre.

-  Limite de la Zone Ne inscrite au PLU de Villeneuve Saint Georges
-  Surface de terrain à passer en zone Ne au PLU, arrêté de décembre 2024 de Grand Orly Seine Bièvre 6520m² environ
-  Surface de terrain à passer de la zone Ne vers la zone UR ou de la zone UR à la zone Ne

PLAN DE LA LIMITE DE LA ZONE Ne A PREVOIR AU PLU DE GRAND ORLY SEINE BIEVRE
 Plan au 1/1 500 ème
 Les surfaces sont approximatives et devront être validées par un géomètre.

-  Limite de la Zone Ne inscrite au PLU de Villeneuve Saint Georges
-  Surface de terrain à passer en zone Ne au PLU de Grand Orly Seine Bièvre 6520m² environ
-  Arbres à protéger

