

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A L'ELABORATION DU PLUI DU GRAND ORLY SEINE BIEVRE
VALANT ZONAGE PLUVIAL
A L'APPROBATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
DE CHOISY- LE-ROI ET IVRY/SEINE**



**1^{ère} PARTIE
RAPPORT**

Nicole SOILLY

Jean Yves COTTY

Marie José ALBARET-MADARAC

Claude POUHEY

Fabien FOURNIER

Mai/juin 2025

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU TERRITOIRE	7
2. OBJET DE L'ENQUETE	8
3. CADRE JURIDIQUE	8
4. LA CONCERTATION	9
4.1. Modalités d'information du public	9
4.2. Modalités d'expression du public	10
4.3. Bilan de la concertation	13
5. ORGANISATION DE L'ENQUETE	18
5.1. Maitre d'ouvrage	18
5.2. Composition du dossier	19
5.3. Désignation de la commission d'enquête	19
5.4. Modalités de l'enquête	19
6. PRESENTATION DU PROJET	20
6.1. le PLUI	20
6.1.1. Contexte du territoire	20
6.1.1.1. Analyse urbaine	21
6.1.2. Les enjeux	29
6.1.2.1 Enjeux urbains	29
6.1.2.2. Enjeux paysagers et écologiques	31
6.1.3. Les objectifs	32
6.1.4 le PADD	33
6.1.4. les OAP	34
6.1.4.1. OAP thématiques	34
6.1.4.1.1. OAP nature et bien être	34
6.1.4.1.2. OAP Habitat Bioclimatique	36
6.1.4.1.3. OAP Mobilités et espaces Publics	37
6.1.4.1.4. Economie Productivité et commerce.	37
6.1.4.2. OAP sectorielles	38
6.1.4.2.1. OAP sectorielles stratégiques	38
6.1.4.2.1.1. OAP sectorielle stratégique Portes de Paris	39
6.1.4.2.1.2. OAP sectorielle stratégique Vallée de la Bièvre	40
6.1.4.2.1.3. OAP sectorielle stratégique Vallée de la Seine et ses affluents	42
6.1.4.2.1.4. OAP sectorielle stratégique GRAND ORLY	43
6.1.4.2.2. OAP sectorielles intercommunales	44
6.1.4.2.2.1. Future gare du GPE	45

6.1.4.2.2.2. SENIA	46
6.1.4.2.2.3. Triage	47
6.1.4.2.2.4. Aéroport	49
6.1.4.2.2.5. MIN/SOGARIS/Delta	50
6.1.4.2.3. OAP sectorielles locales	52
6.1.4.2.3.1. Ablon/Seine	52
6.1.4.2.3.2. Arcueil	53
6.1.4.2.3.3. Athis Mons	60
6.1.4.2.3.4. Cachan	68
6.1.4.2.3.5. Chevilly Larue	74
6.1.4.2.3.6. Choisy le Roi	85
6.1.4.2.3.7. Fresnes	86
6.1.4.2.3.8. Gentilly	90
6.1.4.2.3.9. Ivry/Seine	107
6.1.4.2.3.10. Juvisy/Orge	110
6.1.4.2.3.11. Le Kremlin Bicêtre	112
6.1.4.2.3.12. L'Hay les Roses	117
6.1.4.2.3.13. Morangis	128
6.1.4.2.3.14. Orly	133
6.1.4.2.3.16. Rungis	147
6.1.4.2.3.17. Savigny/Orge	150
6.1.4.2.3.18. Thiais	153
6.1.4.2.3.19. Valenton	159
6.1.4.2.3.20. Villejuif	164
6.1.4.2.3.21. Villeneuve le Roi	171
6.1.4.2.3.22. Villeneuve ST Georges	175
6.1.4.2.3.23. Viry-Châtillon	178
6.1.4.2.3.24. Vitry/Seine	186
6.1.5. Le règlement	210
6.2. le périmètre des abords (PDA)	212
6.2.1. Contexte général	212
6.2.1.1. Procédure de création des PDA	212
6.2.1.2. Impact sur les autorisations de travaux	214
6.2.2. Projet de PDA	214
6.2.2.1. Ivry/Seine	214
6.2.2.2. Choisy le Roi	220
7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	223
7.1. La publicité de l'enquête	223
7.1.1. Les parutions dans les journaux	223
7.1.2. Affichage réglementaire	223
7.1.2. Les autres moyens de publicité	224
7.2. Rencontre avec les maître d'ouvrage également autorité organisatrice	225
7.3. Organisation de la commission d'enquête.	225
7.4. Déroulement des permanences	225
7.5.1. Commune d'Ablon	225
7.5.2. Commune d'Arcueil	226
7.5.3. Commune d'Athis Mons	226
7.5.4. Commune de Cachan	226
7.5.5. Commune de Chevilly-Larue	227
7.5.6. Commune de Choisy-le-Roi	228

7.5.7. Commune de Fresnes	228
7.5.8. Commune de Gentilly	230
7.5.9. Commune d'Ivry/Seine	230
7.5.10. Commune de Juvisy/Orge	231
7.5.11. Commune du Kremlin-Bicêtre	231
7.5.12. Commune de l' Hays-les-Roses	232
7.5.13. Commune de Morangis	233
7.5.14. Commune d'Orly	233
7.5.1.5. Commune de Paray-Vieille-Poste	234
7.5.16. Commune de Rungis	234
7.5.17. Commune de Savigny/Orge	234
7.5.18. Commune de Thiais	235
7.5.19. Commune de Valenton.	235
7.5.20. Commune de Villejuif	236
7.5.21. Commune de Villeneuve-Le-Roi	236
7.5.22. Commune de Villeneuve-Saint-Georges	237
7.5.23. Commune de Viry-Châtillon	237
7.5.24. Commune de Vitry/Seine	238
7.6 Clôture de l'enquête	238
7.7. le PV de synthèse	238
7.8. Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage	238
8. APPRECIATIONS DU PROJET DE PLUI	238
8.1. La MRAe	238
8.2. la CDPENAF et la CIPENAF	255
8.3. les avis des PPA	257
8.3.1. ADP	257
8.3.2. AORIF	257
8.3.3. APHP	257
8.3.4. CD91	257
8.3.5. CD94	258
8.3.6. CMA	258
8.3.7. CRA	258
8.3.8. Ville de Crosne	258
8.3.9. EPA ORSA	258
8.3.10. Etat	258
8.3.11. GPA	259
8.3.12. GRDF	259
8.3.13. HAROPA	259
8.3.14. IDFM	259
8.3.15. IDFN	259
8.3.16. MGP	259
8.3.17. SADEV 94	260
8.3.18. SEDIF	260
8.3.19. SEMMARIS	260
8.3.20. SGP	260
8.3.21. SIAAP	260
8.3.22. SMBVB	260
8.3.23. SNCF	260
8.3.24. SOGARIS	261

8.3.25. SyAGE	261
8.2.26. Syndicat de l'Orge	261
8.3.27. Valophis	261
8.4 les avis des communes	261
8.4.1. Commune d'Ablon	261
8.4.2. Commune d'Arcueil	261
8.4.3. Commune d'Athis-Mons	262
8.4.4. Commune de Cachan	262
8.4.5. Commune de Chevilly-Larue	262
8.4.6. Commune de Choisy-le-Roi	263
8.4.7 Commune de Fresnes	263
8.4.8. Commune de Gentilly	263
8.4.9. Commune d'Ivry/Seine	263
8.4.10. Commune de Juvisy/Orge	264
8.4.11. Commune du Kremlin Bicêtre	264
8.4.12. Commune de l'Haÿ-les-Roses	264
8.4.13. Commune de Morangis	265
8.4.14. Commune d'Orly	265
8.4.15. Commune de Paray Vieille Poste	265
8.4.16. Commune de Rungis	266
8.4.17 Commune de Savigny/Orge	266
8.4.18. Commune de Thiais	267
8.4.19. Commune de Valenton	267
8.4.20. Commune de Villejuif	267
8.4.21. Commune de Villeneuve-le-Roi	267
8.4.22. Commune de Villeneuve- Saint- Georges	267
8.4.23. Commune de Viry-Châtillon	268
8.4.24. Commune de Vitry/Seine	268
8.5. Au regard des documents de planification	268
8.5.1. Au regard du SDRIF	268
8.5.2. Au regard du SCOT	269
8.5.3 Au regard du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)	269
8.5.4. Au regard du Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)	270
8.5.5. Au regard du plan vélo du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB)	270
8.5.6. Au regard du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	270
8.5.7. Au regard du Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)	270
9 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	271
9.1. Thème N°1 densification /cadre de vie	271
9.1.1. Consommation foncière/Habitat	271
9.1.2. Economie/ équipements/commerces	286
9.1.3. Stationnement/Mobilité	297
9.1.4. Le patrimoine	300
9.2. environnement	305
9.2.1. Espaces verts/biodiversité	305
9.1.2. Réchauffement climatique	311
9.1.3. Pollutions/nuisances	315
9.3. zonage/règlement	317
9.4. les oap	347
9.4.1. Villejuif	349

9.4.2. L'Hay-les-Roses	356
9.4.3. le Kremlin Bicêtre	358
9.4.4 Gentilly	359
9.4.5. Savigny/Orge	362
9.4.6. Ivry/Seine	362
9.4.7. Cachan	367
9.4.8. Rungis	368
9.4.9. Villeneuve Saint Georges	368
9.5. autres problématiques	369
9.5.1. concertation/Information	369
9.5.2. Qualité du dossier	372
9.5.2. Gestion des eaux pluviales	374
9.5.3 Cas isolés	376
9.6. questions de la commission d'enquête	378

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A L'ELABORATION DU PLUI DU GRAND ORLY SEINE BIEVRE
VALANT ZONAGE PLUVIAL
A L'APPROBATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
DE CHOISY- LE-ROI ET IVRY/SEINE**

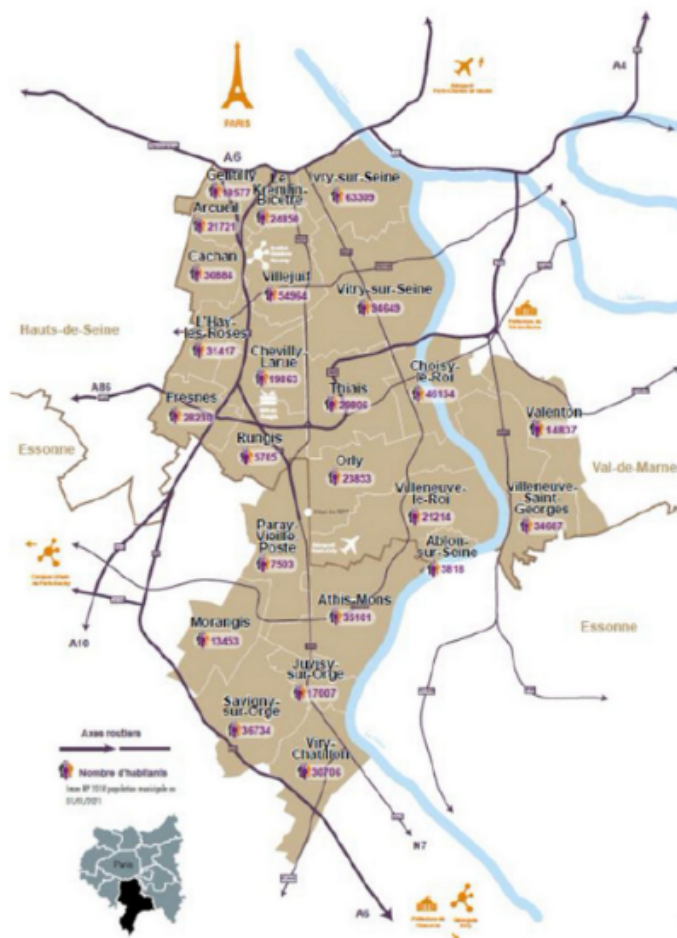
1 PRESENTATION DU TERRITOIRE

Créé le 1er janvier 2016, l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre administre l'un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

D'une superficie de 124 km², le territoire de l'EPT regroupe 18 communes du département du Val-de-Marne (Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine) et 6 communes du département de l'Essonne (Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge et Viry-Châtillon).

D'après les données du Mos (mode d'occupation du sol), le territoire de l'EPT est largement urbanisé : il comporte environ 94% d'espaces artificialisés. La Seine, la Bièvre, l'Orge et l'Yvette le longent ou le traversent en partie. Les espaces agricoles, constitués essentiellement de la plaine de Montjean située sur les communes de Rungis et Fresnes ou les cultures maraîchères sur la commune de Morangis, représentent seulement 2% du territoire.

Celui-ci est traversé par des infrastructures de transport routier majeures, en radiales depuis Paris : l'autoroute A6, les routes départementales RD 920, RD7 et RD5. Mais le réseau de transports en commun est riche et Maillé : RER B, C et D, lignes 7 et 14 du métro et tramways T7, T9 et T12. La ligne 15 (arc Sud) et la ligne 18 (Versailles Chantiers – Massy – aéroport d'Orly) du Grand Paris Express (GPE) sont appelées à le compléter comme également le premier téléphérique d'Île-de-France (le câble C1) entre Villeneuve-Saint-Georges et Créteil



2. OBJET DE L'ENQUETE

Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil du territoire a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal

Sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre, les évolutions urbaines et les besoins des habitants nécessitent de revoir en profondeur certaines orientations traduites dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durable de plan local d'urbanisme communaux. Ce qui conduit à engager l'élaboration du PLU intercommunal, document stratégique qui formalise le projet de territoire, et outil réglementaire de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

3. CADRE JURIDIQUE

Elaboration du PLUi

Ce projet s'inscrit dans les dispositions

Du Code général des collectivités territoriales dans son article L 5211-9 et L5211.10 et suivants

Du Code de l'urbanisme dans ses articles L134-4, 1134-8, L153-19 et 1153-8

Du code du patrimoine dans ses articles L621-31 et R621-93 et 94

Dans sa délibération du 17 décembre 2024, le conseil communautaire l'EPT a tiré le bilan de la concertation et approuvé le projet de PLUI valant zonage pluvial

La Délimitation des Périmètres des Abords (DPA),

S'inscrit dans les dispositions des articles L.621-31, R621-93 du Code du patrimoine.

Le Conseil de territoire s'est prononcé favorablement sur les périmètres délimités des abords lors de sa délibération 2 avril 2025.

4. LA CONCERTATION

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Territorial datée du 26 janvier 2021.

Conformément à cette délibération prescrivant les modalités d'information et d'expression du public le Grand-Orly Seine Bièvre a mené une concertation à plusieurs échelles, en s'adaptant au contexte et aux pratiques de la démocratie locale des communes du territoire.

4.1. MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC

L'approche thématique de la concertation et de la communication

Cette approche, a pour but de mettre en débat des sujets structurants et transversaux sur le territoire, à travers l'organisation de temps de concertation territoriaux sur différentes communes du territoire.

Des éléments de communication communs ont été également distribués à l'ensemble des communes pour leur permettre d'informer leurs habitants de la démarche en cours.

Ces temps territoriaux ont permis de mettre en discussion : l'eau, les mobilités, la nature en ville, la santé, le développement économique du territoire et le commerce. La thématique de l'habitat et de ses formes à quant à elle été traitée de manière transversale dans le cadre des actions de concertation portées à échelle communale.

L'approche thématique a également été nourrie par les concertations menées à l'échelle communale, notamment pour les formes urbaines et la préservation des quartiers pavillonnaires ou la question de la ville durable et de la nature en ville.

L'approche sectorielle :

Le Territoire a également porté une attention particulière à de grands secteurs clés du territoire, qui présentent des enjeux spécifiques. Plusieurs secteurs ont été identifiés et ont pu faire l'objet d'une attention spécifique : la Seine, le Grand-Orly, la vallée de la Bièvre, les Portes de Paris.

L'approche communale

Les 24 communes du territoire n'ont pas exprimé les mêmes besoins et les mêmes enjeux pour concerter autour du PLUi :

➤ Certaines communes ont fait le choix de se saisir du PLUi afin de repenser leur projet urbain, Avec une concertation et une communication déployée et continue sur toute la durée de la démarche.

➤ Des communes se sont également emparé es de la concertation pour approfondir leur projet urbain et mettre en discussion certains secteurs ou certaines thématiques.

➤ D'autres ont mené une concertation et une communication en lien avec leur PLU existant, parfois récemment révisé ou modifié. Ces communes ont insisté sur la continuité du projet de PLUi avec leur projet de ville, souvent déjà construit en concertation avec les habitants. Pour accompagner les communes dans la concertation et la communication, l'EPT a proposé une démarche à la carte, avec plusieurs niveaux de concertation. Cette concertation communale a été menée par les villes, selon leurs habitudes, avec les services concernés. Les

communes pouvaient disposer de divers outils de concertation et de communication pour mener informer et permettre l'expression de ses habitants.

4.2. MODALITES D'EXPRESSION DU PUBLIC

Plusieurs outils ont été mis à la disposition du public :

Création d'une identité visuelle dédiée :

Une identité visuelle a été réalisée pour que le projet soit plus facilement identifiable par la population.

Cette identité visuelle a été déclinée et adaptée pour l'ensemble des supports de communication et de concertation conçus durant la démarche.



Site internet :

Afin d'assurer une information continue sur le projet, le Grand-Orly Seine Bièvre a ouvert une page dédiée au PLUi sur son site internet:

Sur cette page, les personnes pouvaient retrouver :

Une vidéo explicative pour comprendre ce qu'est un PLUi

Un article pour présenter les objectifs et les étapes de la démarche

Une rubrique pour émettre un avis ou un commentaire

Des documents à télécharger : délibération, PADD, comptes rendus des actions de concertation, informations, contributions publiques d'acteurs (notamment le porter à connaissance et la note d'enjeux de l'Etat)

Un agenda des événements et réunions organisés en lien avec la démarche;

Lettres d'informations

Deux lettres d'informations ont été produites tout au long de la démarche pour informer les habitants de l'avancée de la concertation. Les deux premières lettres d'informations disponibles sur le site internet de l'EPT, ont été largement distribuées lors des différents temps de

concertation organisé. Certaines communes ont également publié sur leur site internet ces documents.

Lettre N°1 lancement de la démarche dès l'automne 2022

Lettre N°2 le PADD au second semestre 2023

Expositions

Des panneaux génériques

Pour informer les habitants et animer les instances de concertation, 6 panneaux génériques ont été envoyés aux 24 communes qui composent le territoire. Ces 6 panneaux génériques ont permis de former une exposition qui pouvait être installée en mairie, à l'occasion d'une action de concertation, ou dans un espace d'exposition dédié.

2 panneaux de présentation de la démarche PLUi

1 panneau de présentation de l'EPT: «Grand-Orly Seine Bièvre c'est 24 villes»

3 panneaux sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD): «Comprendre le PADD», «PADD-Axe 1: Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitants «PADD-Axe 2: Anticiper et adapter le territoire de demain»

Des panneaux thématiques

Pour compléter l'exposition et alimenter les actions de concertation thématique, 9 panneaux thématiques ont été produits ; Ils ont permis d'aborder les thématiques suivantes: l'eau, la Seine, le développement économique et l'emploi, la nature en ville, les mobilités, la santé, les commerces, l'habitat et l'occupation des sols.

A l'échelle communale

Information via les sites internet des communes du territoire.

Expositions

Dans le cadre de l'accompagnement à la carte proposé par l'EPT, plusieurs communes se sont emparées de cet outil pour développer des expositions à l'échelle de leur commune. Les panneaux ont ainsi pu être exposés en mairie ou lors des actions de concertation menées par la Ville.

-Cachan: 3 panneaux ont été réalisés au début de la démarche PLUi et ont accompagné la plupart des concertations menées par la Ville. Les panneaux avaient pour sujet: «Cachan, engagé en faveur de la nature en ville», «PLUi : un projet de ville dans le territoire», «La concertation».

-Choisy-le-Roi: 1 panneau a été produit au début de la démarche pour montrer le lien entre le PLU et le PLUi et insister sur la valorisation du patrimoine: «Du PLU au PLUi: un enjeu de préservation et de valorisation du patrimoine choiséen.

-Gentilly: 1 panneau a été produit pour mettre en avant la nouvelle séquence de réflexion sur le projet urbain de la commune: «Transitions urbaines à Gentilly».

-Morangis: 3 panneaux ont été produits afin de mettre en valeur des thématiques fortes pour la commune: «Accompagner l'évolution des secteurs à enjeux pour la commune», «Préserver un cadre de vie agréable», «Pour une mobilité renouvelée». Ils ont été exposés dans la mairie.

-Rungis: 4 panneaux ont été réalisés afin de montrer l'articulation entre le PLU et le PLUi et affirmer les 3 objectifs poursuivis par la commune: «Du PLU au PLUi: un enjeu de préservation et de valorisation du territoire», «Objectif n°1: préserver notre village», «Objectif n°2: protéger les abords du village», «Objectif n°3: protéger les terres agricoles, éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité fonctionnelle».

-Villejuif: 1 panneau a été produit pour mettre en avant les orientations d'aménagement portées par la commune qui souhaite favoriser le logement pour toutes et tous et agir pour une ville durable: «Villejuif, engagée pour une ville accessible à toutes et tous et durable».

-Villeneuve-Saint-Georges: 6 panneaux ont été réalisés pour exposer à la fois la traduction communale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable («Réfléchir au devenir de Villeneuve-Saint-Georges») et les 5 OAP sectorielles (OAP Nord économique, Centre-ville, Fort des sapeurs-pompiers, Pologne-Plateau, Triage). Ces panneaux ont été exposés lors de la réunion publique qui s'est tenue le 27 novembre 2023.

-Villejuif: 1 panneau a été produit pour mettre en avant les orientations d'aménagement portées par la commune qui souhaite favoriser le logement pour toutes et tous et agir pour une ville durable: «Villejuif, engagée pour une ville accessible à toutes et tous et durable».-Villeneuve-Saint-Georges: 6 panneaux ont été réalisés pour exposer à la fois la traduction communale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable («Réfléchir au devenir de Villeneuve-Saint-Georges») et les 5 OAP sectorielles(OAP Nord économique, Centre-ville, Fort des sapeurs-pompiers, Pologne-Plateau, Triage). Ces panneaux ont été exposés lors de la réunion publique qui s'est tenue le 27 novembre 2023.

-Vitry-sur-Seine: Une exposition a été organisée à la maison du tourisme et des projets de Vitry-sur-Seine entre le 18 décembre 2023 et le 18 janvier 2024. Une cinquantaine de personnes ont fait le déplacement. L'exposition était constituée des panneaux génériques et de 4 panneaux communaux. Le premier panneau souhaite marquer la place de Vitry-sur-Seine sur le territoire («Vitry-sur-Seine, une polarité incontournable»), le 2es'attardesur le passage «Du PLU au PLUi: conserver les ambitions et les singularités de Vitry». Les 2 autres panneaux exposaient comme la ville porte le PADD à travers des projets concrets: «Le PADD, une feuille de route portée par Vitry-sur-Seine».

Articles

Afin d'accompagner les communes dans leur communication, un certain nombre d'articles a été réalisés. Ces articles ont pu être intégrés dans les journaux municipaux et/ou sur les sites internet des communes.

Moyens d'expression en détail

- Registres de concertation
- Formulaire en ligne
- Une adresse dédiée

Rencontres organisées

- Fête de l'eau à Viry-Châtillon le 25/06/2022
- Balade artistique à Cachan Arcueil Gentilly le 3/12/2022
- Conférence débat à Villejuif le 26/01/2023
- Atelier à Choisy le Roi (EPA ORSA) le 20/06/2023
- Stand à Rungis le 6/0//2023
- Balades fluviales à Choisy le roi et Juvisy /Orge les 16 et 19 /09/2023
- Stands sur les marchés de Villeneuve ST Georges, Paray Vieille Poste et Cachan.

Plusieurs réunions publiques ont été organisées dans les communes

Commune	Action/format	Date	Nombre de participant.e.s
Ablon-sur-Seine	1 réunion publique sur le PLUi et d'autres sujets communaux	8 mars 2024	100
Athis-Mons	1 réunion publique	21 mars 2024	10
Choisy-le-Roi	1 réunion publique	18 mars 2024	2
Ivry-sur-Seine	1 réunion publique portée par la commune	14 mars 2024	35
Juvisy-sur-Orge	1 réunion publique	16 mai 2024	40
Le Kremlin-Bicêtre	1 réunion publique	9 juillet 2024	25
L'Haÿ-les-Roses	1 réunion publique	24 avril 2024	30 environ
Orly	1 réunion publique	2 mai 2024	2 habitant.e.s et 10 élu.e.s
Savigny-sur-Orge	1 réunion publique	29 avril 2024	20
Valenton	3 ateliers hors les murs sous forme de stand pour discuter du devenir des quartiers pavillonnaires	5 avril 2024, dans un quartier pavillonnaire	10 contributions
		7 avril 2024, sur le marché de Valenton, porté par la Ville	30 contributions
		23 avril 2024, sortie de l'école Jean Jaurès	50 contributions
Villeneuve-le-Roi	1 réunion publique	28 mars 2024	Une dizaine
Villeneuve-Saint-Georges	1 réunion publique sur le PADD et les enjeux communaux	16 novembre 2022	20
	1 réunion publique sur le règlement et les OAP sectorielles	27 novembre 2023	4
Viry-Chatillon	1 réunion publique	25 mars 2024	Une dizaine

4.3. BILAN DE LA CONCERTATION

Favoriser la nature en ville

- Limiter l'emprise au sol des bâtiments
- Augmenter les espaces verts en étant conscients des contraintes urbaines: maintenir l'existant et végétaliser partout où c'est possible (cours d'école, parking des centres commerciaux)
- Préserver strictement les espaces de nature existants, sans compromission
- Protéger les arbres remarquables

La mobilité

- Arrivée de la ligne 14 avec l'aménagement de nouveaux quartiers

- Amélioration de l'intermodalité
- Ambiances urbaines et aménagements à proximités autour des gares pourraient être bonifiés
- Accessibilité des transports en commun aux PMR
- L'attention a été portée plus spécialement sur la desserte de la ville de Morangis par le métro.
- Les circulations cyclables
- Les circulations automobiles et les stationnements

Le développement économique


- Les locaux d'entreprise
- L'accès à l'emploi
- La logistique : les axes routiers encombrés

Le logement

- Préservation des quartiers pavillonnaires
- Meilleures appréhension des transitions urbaines.

Le PLUi: une opportunité de repenser son projet urbain

Commune	Enjeux issus de la concertation	Réponse du PLUi :
Cachan	<p>Une ville appréciée par ses habitant.e.s pour sa qualité de vie et ses espaces de nature, notamment le Parc Raspail.</p> <p>Un besoin de renaturation dans certains quartiers : ex-RN20, nord est de la ville, sud est de la ville et le quartier de la Plaine.</p> <p>Les secteurs à enjeux de la ville :</p> <p>Gabriel Péri : intégrer un épannelage progressif du bâti, aménager des espaces végétalisés au sein des constructions, prévoir des rez-de-chaussée actifs (boulangeries, pharmacies, services), prévoir des continuités piétonnes</p> <p>Aristide Briand : les habitant.e.s ont exprimé le souhait de limiter la hauteur des constructions et ajouter des retraits, renforcer le tissu commercial, améliorer l'épannelage.</p>	<p>Une action pour préserver le cadre de vie cachanais à travers la protection des espaces de nature et la préservation des quartiers pavillonnaires, en permettant leur évolution de manière durable et raisonnée.</p> <p>Les trois secteurs à enjeux sont concernés par 3 OAP sectorielles du même nom. Ces OAP ont été travaillées et affinées en lien avec la concertation où on peut y retrouver les contributions des habitant.e.s :</p> <p>L'OAP Gabriel Péri intègre des intentions d'aménagement en lien avec les contributions des habitant.e.s : constituer un front bâti R+3+attique en retrait de 4m, ménager des bandes végétales de 6m minimum, préserver les cœurs d'îlots.</p> <p>L'OAP Aristide Briand intègre également les éléments de la concertation : définir des alignements et des retraits obligatoires, définir des gabarits maximums, définir des continuités</p>

	<p>Centre-ville, secteur Guichard-Cousté: maintenir et renforcer l'armature commerciale, développer la promenade de la Bièvre et maintenir les pavillons avec jardins</p>	<p>végétales, des espaces libres et végétalisés, des linéaires de façade à usage de commerce ou d'activités.</p> <p>L'OAP Cousté-Dolé-Guichard-Vigne intègre les orientations d'aménagement suivantes : conforter le front bâti sur rue avec des gabarits mesurés tout en préservant des vues sur le cœur d'îlot depuis l'espace public, installation une dimension végétale significative, privilégier la mixité des usages, aménager la promenade de la Bièvre</p>
Chevilly-Larue	<p>Les secteurs à enjeux de la ville :</p> <p>Secteur De Gaulle-Mermoz : des débats sur l'installation de commerces avec des personnes favorables pour rendre le quartier plus animé et d'autres plutôt défavorables à cause de la proximité du carrefour dangereux et les problèmes de stationnements. Un souhait de conforter les mobilités douces.</p> <p>Secteur RD7 – Avenue F. Roosevelt : prévoir le réaménagement de commerces, faciliter les circulations, limiter les emprises au sol des programmes</p> <p>Terrain d'Orange et ses abords : prévoir un espace pour animer le quartier avec un hôtel, un espace de coworking, de la restauration... Limiter la construction de logements et de bureaux. Travailler sur les transitions et l'épannelage pour limiter l'impact du projet sur les quartiers environnants.</p> <p>Secteur cœur de ville : prévoir un parvis animé, réaliser un cheminement vert pour les mobilités actives.</p>	<p>Ces 4 secteurs sont concernés par des OAP sectorielles.</p> <p>OAP Carrefour De Gaulle Mermoz : requalifier l'espace public pour y intégrer du stationnement pour les commerces, végétaliser le secteur, renforcer la place du piéton, privilégier les constructions de faible densité.</p> <p>OAP Entrée de ville RD7 : logements de gabarit modéré, qualification des espaces publics, création d'une entrée de ville</p> <p>OAP Orange ZAC TDM : une programmation à dominante tertiaire, la création d'un îlot de biodiversité et d'un square linéaire. Respect du statut d'interface entre le MIN et le quartier Bretagne. Sur le site même du central téléphonique Orange, des objectifs de renaturation forts ont été inscrits afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales tout en permettant de bonnes transitions urbaines entre le MIN et les secteurs résidentiels adjacents.</p> <p>OAP Cœur de ville : prévoir des itinéraires de promenades, valoriser les espaces verts, mise en place d'une réserve foncière</p>
Gentilly	<p>Les habitant.e.s se sont largement exprimé.e.s sur le besoin de renaturer la commune.</p> <p>Les secteurs à enjeux :</p> <p>Mairie/Centre-ville/Plaine Picasso : maintenir l'offre commerciale, maintenir des équipements sportifs et culturels, répondre aux besoins de parcours résidentiels, renaturer le secteur</p>	<p>Dans le PLUi, une trame verte et bleue à l'échelle locale a été dessinée : une trame est-ouest avec la végétalisation d'espaces publics et la création d'espaces verts. L'ouverture de la Bièvre a également été prise en compte.</p> <p>Les secteurs à enjeux :</p> <p>OAP Mairie / Centre-ville / Plaine Picasso : conforter le centre-ville, créer des logements</p> 

	<p>Gabriel Péri : structurer la polarité d'équipements, agir sur les liaisons urbaines, proposer une offre commerciale</p> <p>Paul Vaillant-Couturier et Portes de Gentilly : les deux secteurs sont apparus relativement similaires pour les habitant.e.s qui ont insisté sur la réversibilité des bâtiments.</p> <p>Paix-Reims : les habitant.e.s ont insisté sur l'importance de préserver et protéger cet espace de nature exceptionnelle. Ils et elles souhaitent également la construction d'équipements.</p>	<p>diversifiés, reconfigurer les équipements publics et les valoriser, créer des espaces verts.</p> <p>OAP Gabriel Péri : accompagner la maîtrise de l'évolution urbaine, prévoir des bâtiments réversibles, améliorer et favoriser les mobilités.</p> <p>OAP Paul Vaillant-Couturier et OAP Portes de Gentilly : ces deux secteurs font l'objet de 2 OAP distinctes, qui intègrent toutes les 2 une programmation réversible qui prend en compte les nuisances induites par les grands axes routiers.</p> <p>OAP Ilot rue de la Paix / rue de Reims : aménager un jardin paysagé, offrir un parvis animé au pied d'un marqueur métropolitain (RER B), construire une maison des associations</p>
Villejuif	<p>Les habitant.e.s se sont exprimé.e.s largement pour préserver les espaces naturels existants et pour végétaliser la ville. Ils et elles souhaitent également protéger les jardins particuliers et les cœurs d'îlots végétalisés.</p> <p>Secteur Racine : Les habitant.e.s souhaitent également que l'avenue Stalingrad (RD7) soit transformée en profondeur. Le secteur pavillonnaire doit également être préservé et des commerces implantés.</p> <p>Secteur Pasteur : apaiser les circulations, consolider le pôle commercial, renforcer les équipements sportifs, déminéraliser l'espace public.</p> <p>Secteur Gorki : préserver l'habitat pavillonnaire, favoriser la mixité sociale, végétaliser l'avenue de Paris, imposer 30% de pleine terre, sécuriser la piste cyclable, prévoir des équipements sportifs de proximité</p>	<p>La commune a défini une zone naturelle sanctuarisée (Parc des Hautes Bruyères). Des projets de nouveaux espaces verts sont également introduits dans le PLUi (OAP), avec le projet d'une ferme urbaine. Le développement de la coulée verte Bièvre Lilas se poursuit avec la mise en place d'emplacements réservés dans le PLUi. Les jardins et les cœurs d'îlots sont protégés par la mise en place de pourcentage d'espaces verts dans chaque zone.</p> <p>OAP Racine : introduit la transformation du secteur et requalifie l'entrée de ville. Travail sur les transitions avec les quartiers environnants. Réflexion sur la mutation du centre commercial.</p> <p>OAP Secteur Pasteur : implantation d'un équipement culturel et d'un établissement de formation, renforcement du maillage d'espaces publics et de la trame verte.</p> <p>OAP Secteur Pointe Gorki : requalifier l'avenue de Paris avec une végétalisation accrue, recomposer le tissu urbain en faveur de la production de logements mixtes et diversifiés,</p>

Le PLUI une occasion d'approfondir son projet urbain

Commune	Enjeux issus de la concertation	Réponse du PLUi :
Arcueil	La place de la nature en ville dans le PLUi et dans l'action communale.	La commune d'Arcueil a souhaité aller plus en termes d'ambitions sur les questions environnementales que le PLUi. Le PLUi permet

	<p>Le devenir du site de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et son intégration dans le PLUi.</p> <p>Les évolutions le long de la RD920, en lien avec les autres communes limitrophes.</p>	<p>de fournir un cadre dans lequel la politique communale s'insère.</p> <p>Le site de la CDC est réglementé par le PLUi.</p> <p>Un travail est mené pour mettre en cohérence et faire émerger une vision commune de l'évolution de la RD920 au sein du Grand-Orly Seine Bièvre.</p>
Morangis	<p>L'implantation d'une gare de métro à Morangis.</p> <p>Le respect des règles d'urbanisme et la lutte contre les constructions perçues comme non conformes.</p> <p>Les outils prévus dans le PLUi pour préserver un cadre de vie agréable dans les quartiers pavillonnaires.</p>	<p><i>Voir le focus sur la thématique mobilités.</i></p> <p>L'ensemble des règles du PLUi et leur moyen d'application ont été rappelés lors de la rencontre.</p> <p>Rappel des outils qui permettent de limiter les divisions parcellaires, de limiter l'installation d'activités dans les quartiers d'habitations...</p>
Paray-Vieille-Poste	<p>Des interrogations sur le secteur de l'Îlot Contin.</p>	<p>Le secteur est protégé par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et il fait également l'objet d'une OAP sectorielle. Ce dispositif permet de figer le secteur le temps de concevoir un projet.</p>
Rungis	<p>De nombreuses discussions autour du secteur de l'Esterel et notamment sur la hauteur des bâtiments.</p>	<p>Le secteur de l'Esterel fait l'objet d'une OAP sectorielle afin de définir des intentions d'aménagement précises.</p>
Thiais	<p>Des questions ont été posées sur le passage du PLUi au PLU, ainsi que sur les secteurs à enjeux de la ville qui ont été présentés.</p>	<p>L'élaboration du PLUi a permis d'affiner les OAP sectorielle portée par la Ville et de conforter la protection des secteurs pavillonnaires.</p> <p>La Ville de Thiais porte 4 OAP sectorielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Baudemons République - OAP Avenue de Fontainebleau (RD7) - OAP Boulevard Stalingrad (RD5) - OAP Avenue de Versailles (RD86)
Vitry-sur-Seine	<p>Conserver la nature en ville dans les quartiers pavillonnaires.</p> <p>Préserver le tissu faubourien à Vitry-sur-Seine.</p> <p>Favoriser l'alternative à la voiture individuelle et favoriser les mobilités piétonnes.</p>	<p>50% d'espaces verts de pleine terre dans les quartiers pavillonnaires pour protéger les jardins et 40% d'emprise au sol maximum pour le bâti.</p> <p>Mise en place d'une réflexion au cas par cas pour le bâti faubourien, en préservant le bâti tout en permettant son évolution.</p> <p>Inscrire la création de sente dans les opérations d'aménagement (OAP Stalingrad-Lagaisse-Clévaux).</p>

Le PLUI une continuité du PLU

Commune	Enjeux issus de la concertation	Réponse du PLUi :
Ablon-sur-Seine	<p>La préservation du patrimoine ablonais dans le PLUi.</p> <p>La part de logements sociaux dans la commune.</p> <p>La préservation de la qualité de vie et la réduction des nuisances liées à l'aéroport d'Orly.</p>	<p>Les bâtiments remarquables identifiés lors du PLU d'Ablon-sur-Seine sont retranscrits dans le PLUi, tout comme les mesures du PLU ablonais sur les hauteurs, le bâti...</p> <p>La Ville d'Ablon n'est pas soumise aux quotas SRU à cause de la proximité avec l'aéroport d'Orly.</p>
Athis-Mons	<p>La programmation envisagée pour la cité de l'air.</p> <p>Les perspectives en matière de mobilités.</p>	<p>Une OAP sectorielle « Cité de l'air » est définie sur le secteur afin d'affirmer des orientations d'aménagement plus précises sur la programmation, la création de nouveaux aménagements et le percement d'un nouveau maillage.</p> <p>La commune soutient la création d'un arrêt de métro à Morangis.</p> <p>Le Plan Vélo Intercommunal permet de travailler sur ces questions de mobilités actives.</p>
Choisy-le-Roi	Des enjeux exprimés sur le passage du PLU au PLU et sur le secteur à enjeu de la ville : OAP ZAC Navigateur Cosmonautes.	Le secteur est concerné par l'OAP ZAC Navigateur Cosmonautes.
Ivry-sur-Seine	Des enjeux exprimés par les habitant.e.s sur le secteur Gagarine, le secteur Confluences et le projet Quai d'Ivry, qui sont concernés par des projets urbains importants.	<p>L'ensemble des secteurs à enjeux font l'objet d'une OAP sectorielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP secteur Gagarine - OAP secteur Confluences - OAP Port Nord
Juvisy-sur-Orge	<p>Prise en compte du risque inondation, présent à Juvisy-sur-Orge.</p> <p>Les habitant.e.s ont également insisté sur la préservation du pavillonnaire.</p> <p>L'évolution des mesures et périmètres de protection existants.</p>	<p>Le PLUi intègre les autres documents de planification comme le PPRI.</p> <p>La préservation des quartiers pavillonnaires s'applique principalement à l'échelle du centre-ville et secteur pointeaux.</p> <p>Le périmètre de protection n'a pas vocation à être étendu. L'OAP Habitat bioclimatique répond aux enjeux de performances énergétiques et de rénovation du bâti ancien.</p>
Le Kremlin-Bicêtre	<p>La valorisation d'un urbanisme durable et décarboné.</p> <p>L'amélioration de l'offre commerciale.</p>	<p>Instauration d'un coefficient de pleine terre entre 25% et 40% selon les zones.</p> <p>La ville a déjà engagé des actions en ce sens, même si les outils dont disposent les communes sont limités.</p>
Viry-Chatillon	La protection de la biodiversité dans la commune.	En plus des mesures de protection prises dans le PLUi, la commune montre une ambition environnementale. Dans le cadre du dossier de création de la ZAC Grande Borne, des études faunes et flores ont été réalisées.

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE

5.1. MAITRE D'OUVRAGE

Le projet est porté par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, dont le siège social est situé 11 rue Henri Farman 91550 PARAY Vieille Poste.

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier a été déposé dans les mairies des communes du territoire ainsi qu'au siège de l'EPT et en ligne sur le site dédié ouvert par PubliLégal.

Le dossier se compose 15 fascicules, répartis comme suit :

Les pièces d'information préalable :

- Résumé non technique et note de synthèse sur le projet du PLUI
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale du projet du PLUI
- Bilan de la concertation
- Avis des communes, membres de l'EPT
- Avis des autorités indépendantes (MRAe, CIPENAF, CDPENAF)
- Avis des personnes publiques consultées

Projet de PLUI arrêté le 17 décembre 2024.

- Pièces administratives
- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement (pièces écrites)
- Règlement graphique

En ce qui concerne le règlement à noter la difficulté à appréhender l'arborescence des légendes et plus particulièrement pour la lecture des indices.

Annexes

Projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA).

- Rapport de présentation du PDA de Choisy le Roi et avis du conseil municipal
- Rapport de présentation du PDA d'Ivry /Seine et avis du conseil municipal

5.3. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Par décision N° E2400000105C/77 du 9 janvier 2025 Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- Madame Nicole SOILLY présidente de la commission d'enquête
- Monsieur Jean Yves COTTY membre de la commission d'enquête
- Madame Marie José ALBARET-MADARAC membre de la commission d'enquête
- Monsieur Claude POUHEY membre de la commission d'enquête
- Monsieur Fabien FOURNIER membre de la commission d'enquête
- Monsieur Jean-Marie PAULOT membre suppléant

5.4. MODALITES DE L'ENQUETE

Par arrêté A2025_981 du 16 avril 2025, le Président de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, valant zonage pluvial et à la création de périmètres délimités des abords (PDA) des communes de Choisy-le-Roi et Ivry/Seine

Cet arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 47 jours du lundi 12 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025.

- Que le siège de l'enquête est fixé au siège de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre SIS Bâtiment ASKIA 11 rue Henri Farman 91550 Paray Vieille Poste.
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :
- Au siège de l'EPT et sur le site internet :

<http://www.registre-numerique.fr/plui-grand-orly-seine-bievre>

Dans les mairies des 24 communes désignées ci-dessous comme lieux de permanence : Ablon/Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry/Seine, Juvisy/Orge, le Kremlin-Bicêtre, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny/Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry/Seine

Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à cet effet :

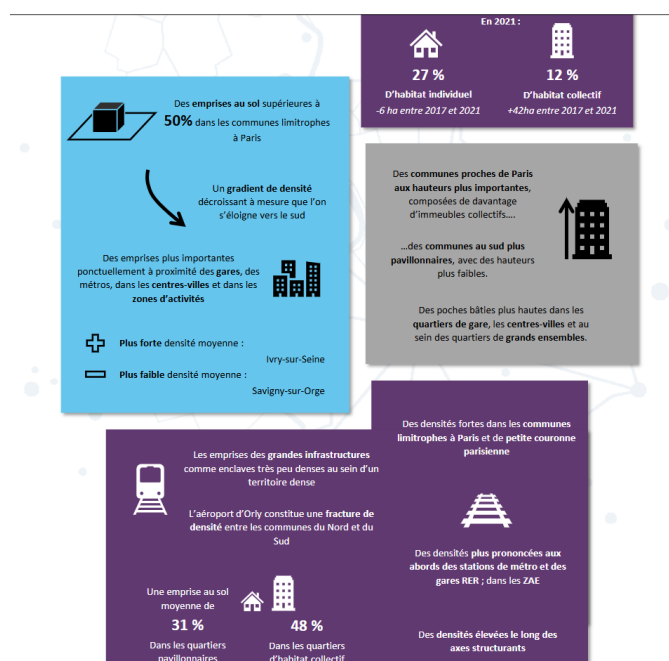
Plui-grand-orly-seine-bievre@gmail.com

- Par courrier postal à la présidente de la commission d'enquête à l'adresse suivante : Madame Nicole SOILLY – présidente de la commission d'enquête- domiciliée au siège de l'enquête.
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département
- Que cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :
 - Sur les panneaux administratifs municipaux des 24 communes, membres, sur les panneaux d'affichage administratifs situés sur l'ensemble des communes membres de L'EPT
 - Sur les panneaux administratifs du siège social de l'EPT

6. PRESENTATION DU PROJET

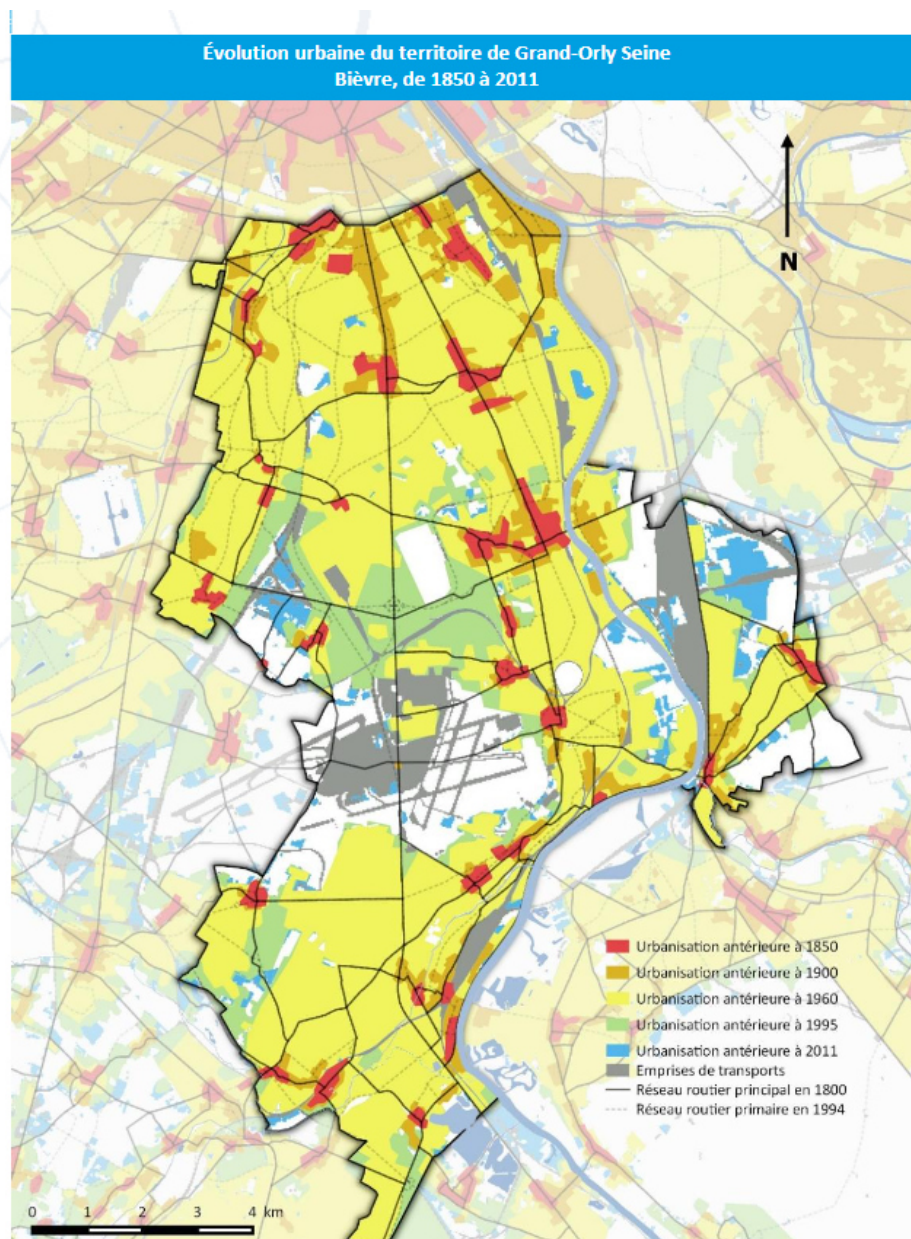
6.1. LE PLUI

6.1.1. Contexte du territoire



6.1.1.1. Analyse urbaine

Evolution du territoire



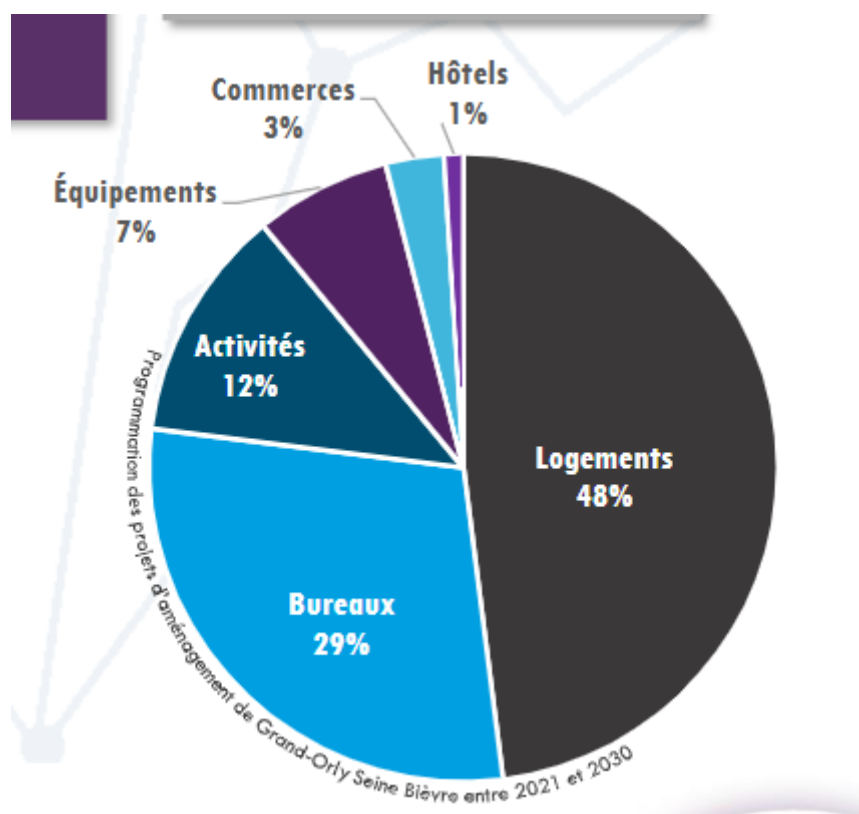
Le territoire est structuré par la vallée de la Seine, la vallée de la Bièvre et les coteaux qui délimitent certains plateaux dont celui de Longboyau.

Le territoire a un passé industriel notamment dans les communes proches de Paris et celles des bords de Seine.

Il est traversé par des grandes infrastructures de transports les nationales 5 et 7, l'autoroute A6 les faisceaux ferrés des RER B, C et D l'aéroport d'Orly...

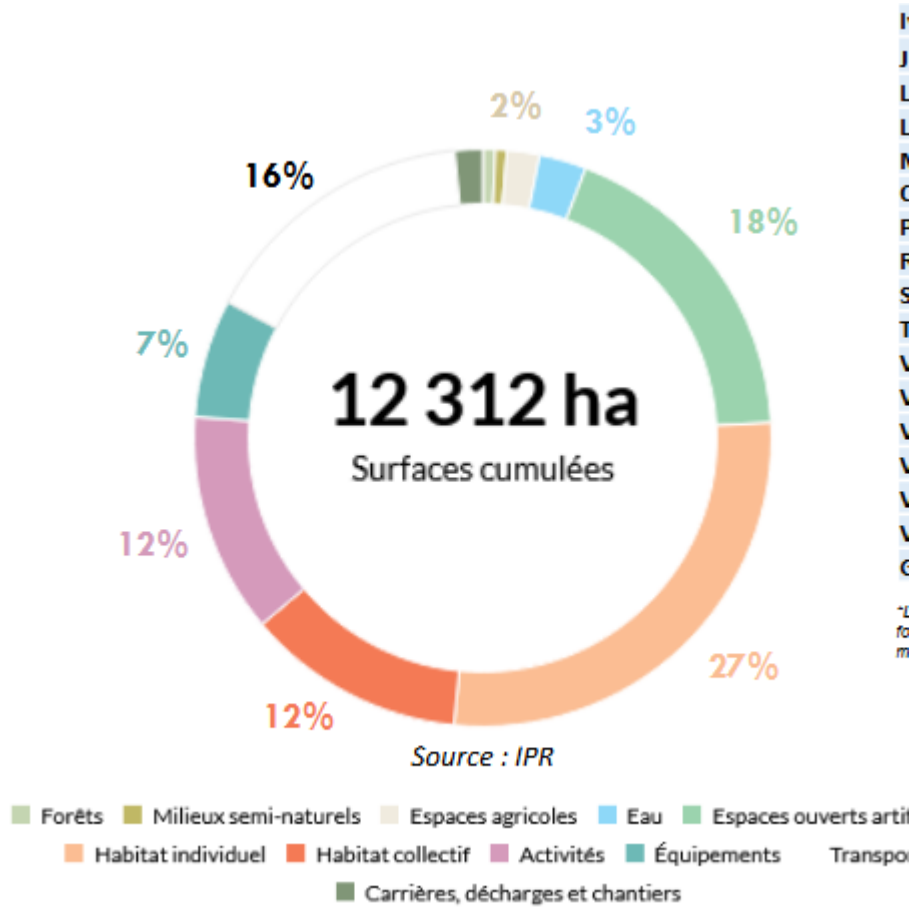
Grand Orly Seine Bièvre est le premier constructeur en termes de superficie de logements superficie de 5 800 000 m² prévus entre 2000 et 2030 ; il accueille 12 sites de rénovation urbaine concernés par 11 NPRU intercommunaux.

- Quartier Sud à Choisy-le-Roi
 - Gagarine à Ivry-sur-Seine
 - Péri-Schuman Bergonié au Kremlin-Bicêtre et Gentilly
 - Lallier à L'Haÿ-les-Roses
 - Quartier Est à Orly
 - Grand Vaux à Savigny-sur-Orge
 - Polognes-Centre-ville-Le Plateau-Saint-Martin à Valenton, Villeneuve-Saint-Georges et Limeil-Brévannes
 - Leblon-Hochart-Mermoz à Villejuif et l'Haÿ-les-Roses
 - Le Quartier Nord à Villeneuve-Saint-Georges
 - La Grande Borne-Le Plateau à Viry-Châtillon et Grigny
 - Commune de Paris-8 mai 1945 à Vitry-sur-Seine
 - Centre-Ville : Defresne-Vilmorin-Robespierre à Vitry-sur-Seine.
- La répartition sur le territoire est la suivante :



Occupation des sols

94% du territoire est urbanisé, 3% concernent les espaces en eau et 2% en espaces agricoles.

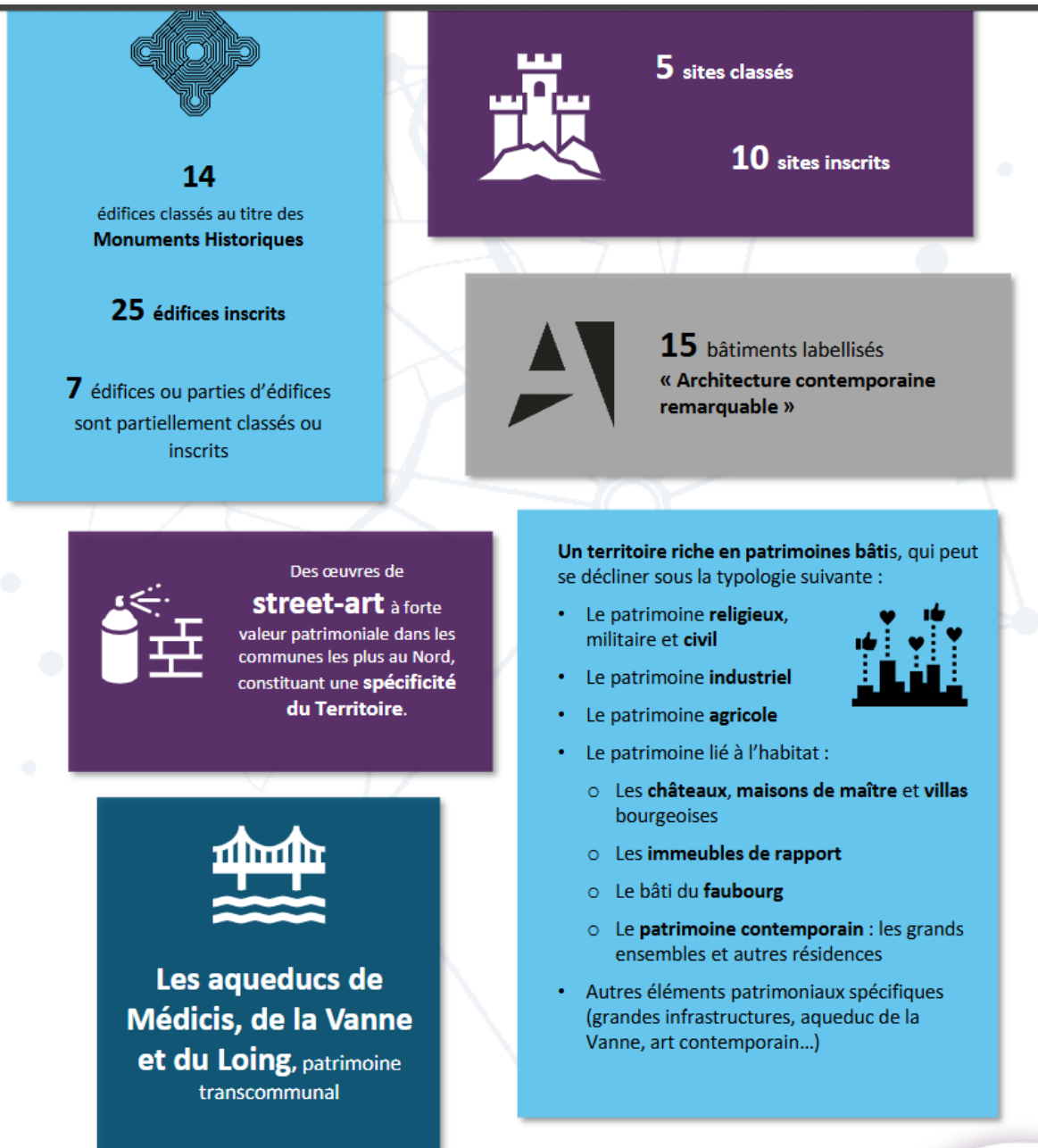


	Surface d'espaces ouverts artificialisés	% du territoire	M ² d'espaces verts ouverts aux publics par habitant
Ablon-sur-Seine	19,53 ha	17 %	7,77 m ²
Arcueil	25,78 ha	11 %	8,4 m ²
Athis-Mons	143,17 ha	21 %	16,89 m ²
Cachan	38,34 ha	14 %	6,31 m ²
Chevilly-Larue	63,59 ha	15 %	10,66 m ²
Choisy-le-Roi	95,25 ha	18 %	19,09 m ²
Fresnes	57,66 ha	16 %	5,26 m ²
Gentilly	14,47 ha	12 %	5,97 m ²
Ivry-sur-Seine	123,09 ha	20 %	11,63 m ²
Juvisy-sur-Orge	20,92 ha	9 %	8,1 m ²
Le Kremlin-Bicêtre	15,41 ha	10 %	1,45 m ²
L'Haÿ-les-Roses	66,99 ha	17 %	10,39 m ²
Morangis	57,75 ha	12 %	11,72 m ²
Orly	141,33 ha	21 %	13,19 m ²
Paray-Vieille-Poste	173,42 ha	29 %	10,1 m ²
Rungis	24,25 ha	6 %	13,78 m ²
Savigny-sur-Orge	72,28 ha	10 %	11,46 m ²
Thiais	188,13 ha	29 %	9,38 m ²
Valenton	141,11 ha	27 %	58,06 m ²
Villejuif	70,61 ha	13 %	5,84 m ²
Villeneuve-le-Roi	299,35 ha	35 %	18,74 m ²
Villeneuve-St-G.	149,5 ha	18 %	29,6 m ²
Viry-Châtillon	78,26 ha	13 %	17,28 m ²
Vitry-sur-Seine	137,93 ha	12 %	7,56 m ² *
GOSB	2 259 ha	18 %	12,33 m²

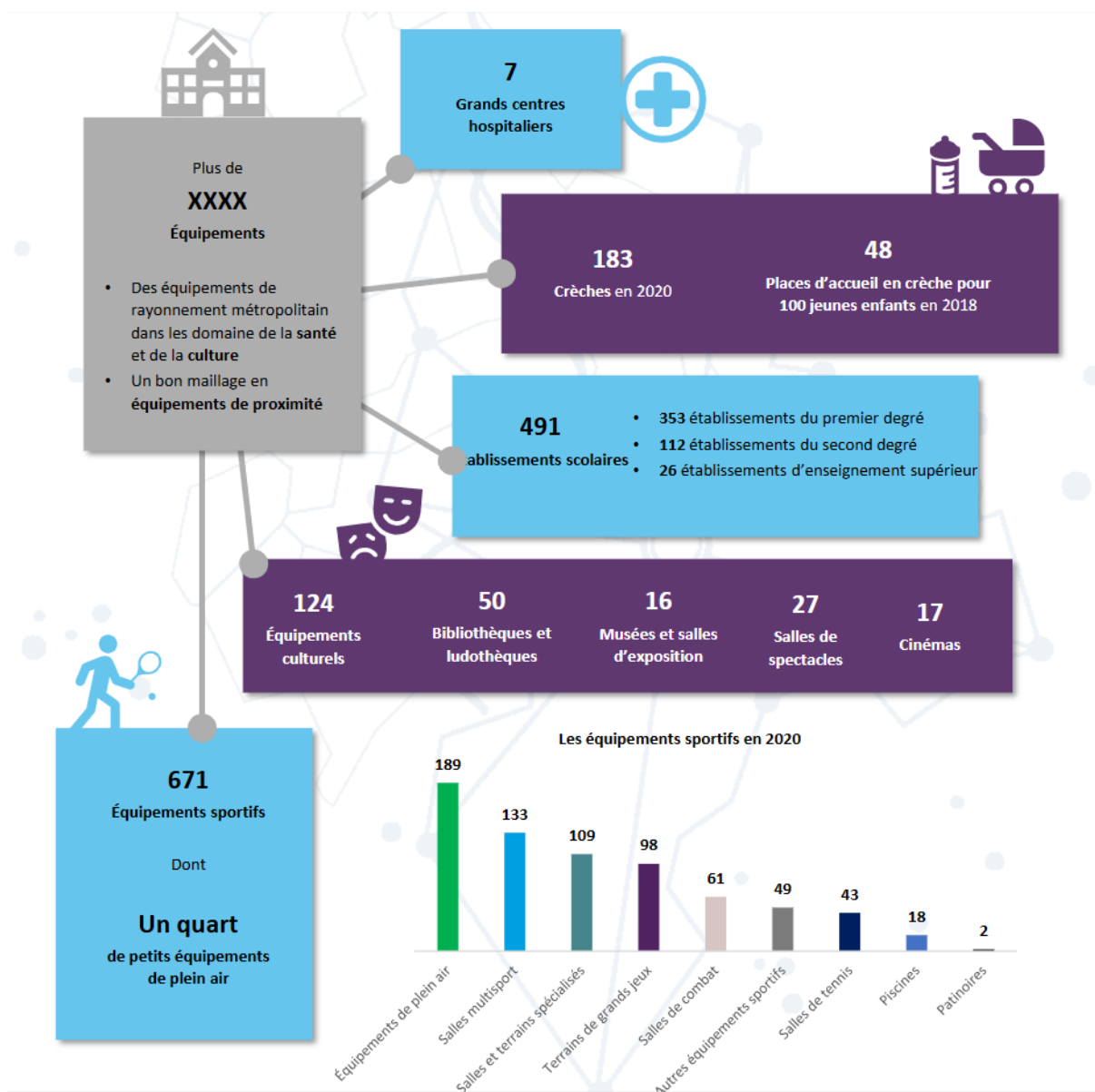
3. Consommation des espaces naturels et agricoles

	Consommation 2011-2024	Consommation à destination d'activités 2011-2024	Consommation à destination d'habitat 2011-2024	Consommation à destination mixte 2011-2024	Consommation à destination mixte inconnue 2011-2024
Ablon-sur-Seine	-	-	-	-	-
Arcueil	-	-	-	-	-
Athis-Mons	23,4	22,7	0,7	-	-
Cachan	-	-	-	-	-
Chevilly-Larue	2,9	0,7	2,2	-	-
Choisy-le-Roi	0,6	0,4	0,2	0,0	-
Fresnes	-	-	-	-	-
Gentilly	-	-	-	-	-
Ivry-sur-Seine	-	-	-	-	-
Juvisy-sur-Orge	-	-	-	-	-
Le Kremlin-Bicêtre	-	-	-	-	-
L'Haÿ-les-Roses	0,6	0,1	0,3	0,1	-
Morangis	7,4	4,5	2,4	-	0,5
Orly	2,4	0,7	1,7	0,1	-
Paray-Vieille-Poste	8,4	8,4	-	-	-
Rungis	4,1	0,3	3,2	0,6	-
Savigny-sur-Orge	1,4	1,0	0,4	0,1	-
Thiais	2,4	1,5	0,9	0,0	-
Valenton	9,1	5,4	1,0	0,0	2,7
Villejuif	0,9	-	-	0,9	-
Villeneuve-le-Roi	4,1	3,8	0,4	-	-
Villeneuve-St-G.	0,3	0,2	0,1	-	-
Viry-Châtillon	2,4	0,7	1,7	-	-
Vitry-sur-Seine	10,6	6,2	4,2	0,2	0,0
GOSB	81,27	56,55	14,45	2,05	3,22

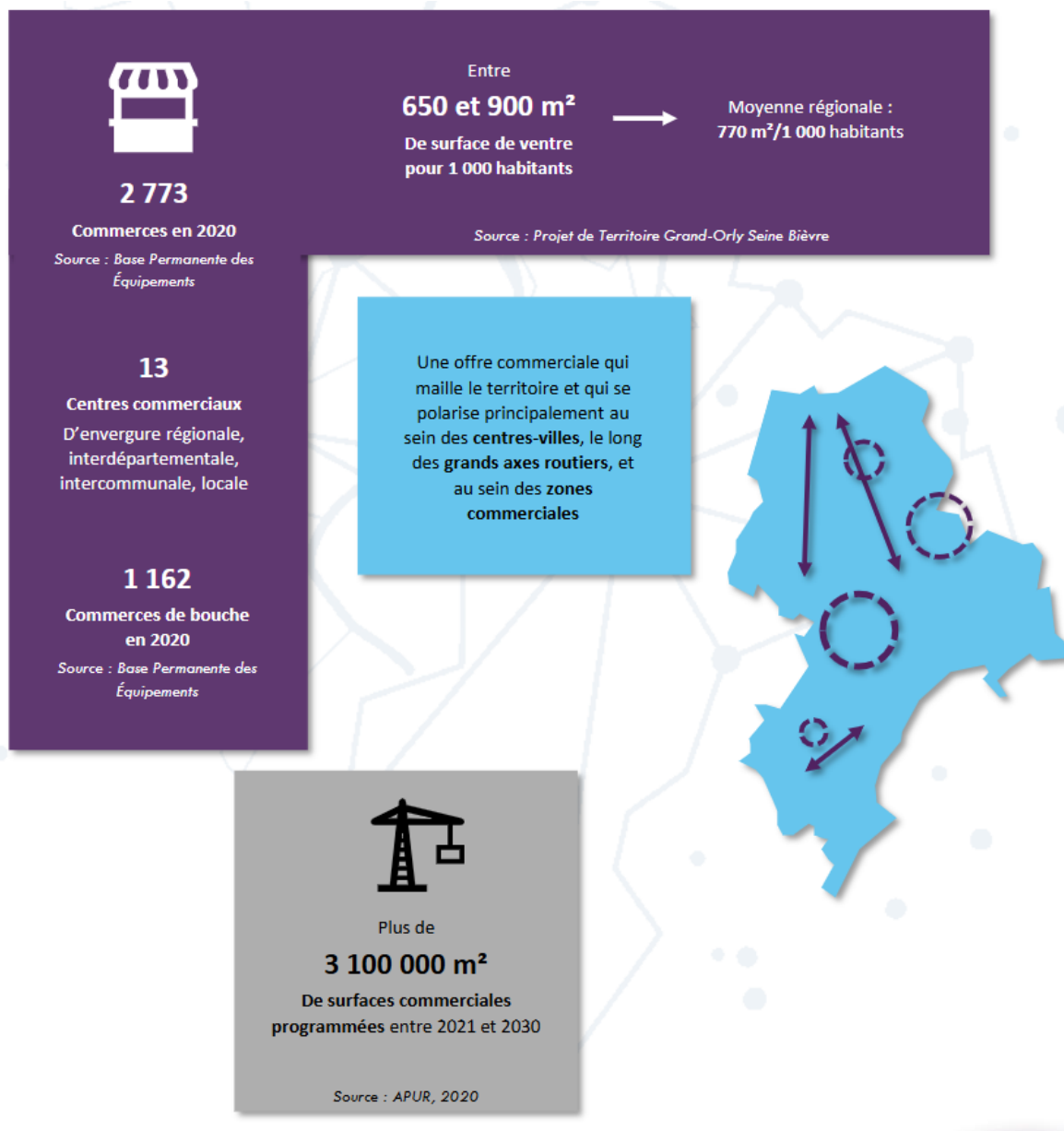
Patrimoine




Equipements et services



Commerces



Transports et déplacements analyse des mobilités



Un réseau routier essentiellement **Nord-Sud**, participant de son accessibilité, mais vecteurs de **coupures urbaines**.

Un **manque d'axes transversaux** constaté.

Des **infrastructures de transports lourds** irriguant une grande partie du territoire.



De nombreux projets de création ou de prolongement de lignes de transports en commun, **complétant l'offre actuelle**

+ de 150 % de **gains d'accessibilité aux emplois** à horizon 2030 depuis **5 des 9 gares** du Grand Paris Express présentes sur le territoire

Certains secteurs et quartiers encore **trop peu desservis** par les moyens de transport.



Des **disparités notables d'accessibilité** de la population aux transports en commun au sein de la première couronne.

+ de 7 % Des déplacements des actifs de petite couronne effectués en **deux-roues**

Absence d'itinéraires cyclables longs et continus sur le territoire.

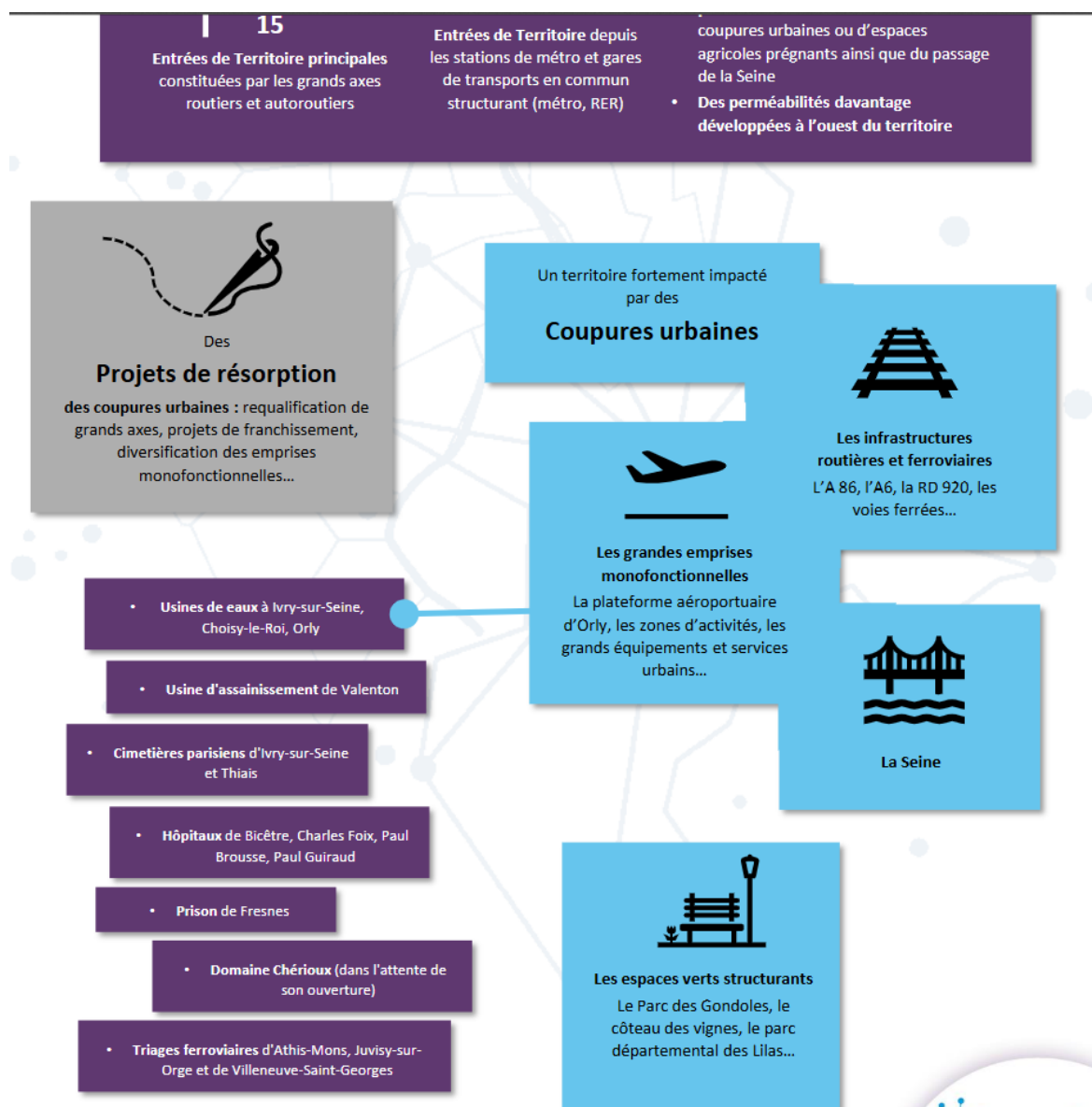


Des **points noirs de circulation** et des **difficultés de franchissement** des grandes emprises et de la Seine.



8 **communes** proposant l'accès au service de location de





6.1.2. Les enjeux

6.1.2.1 Enjeux urbains

De nombreux projets récents, en cours ou en réflexion, visant à davantage de mixité, notamment dans les quartiers aujourd'hui à forte empreinte industrielle président à la mutation du territoire L'occupation du sol

L'enjeu est de freiner la consommation des espaces NAF afin de préserver des espaces de respiration et de biodiversité, pour privilégier la densification des tissus urbains existants.

Le territoire présente des densités importantes, bien que répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques : proximité à Paris, centres-villes, gares et futures gares du Grand Paris Express, axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont également relativement denses, mais constituent un patrimoine important à préserver pour son intérêt social (continuité des parcours résidentiels, mixité sociale des communes) et environnemental (architecture et jardins).

Le territoire dispose d'une offre d'équipements de proximité dense et diversifiée mais parfois vieillissante, et de quelques équipements d'envergure métropolitaine notamment dans les domaines de la santé et de la culture.

- Une accessibilité aux équipements à assurer dans le temps, face à la hausse attendue de la population dans la prochaine décennie ;
- Un enjeu d'adaptation des équipements existants, afin de les faire évoluer au gré des besoins de la population ;
- Une réflexion à mener sur la mutualisation des équipements d'échelle intercommunale, afin de garantir une offre maillée et diversifiée dans certains équipements plus spécifiques. Un territoire disposant d'une offre commerciale importante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :
 - Le maintien du tissu commercial de proximité, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces ;
 - Le développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets où cela s'y prête, dans un objectif de mixité fonctionnelle et de qualité de vie ;
 - L'adaptation de l'offre commerciale, notamment de grande surface, à la conjoncture et aux nouveaux modes de consommation afin de maintenir une offre aux plus près des besoins et conserver la compétitivité des pôles commerciaux à toute échelle (interdépartementaux, intercommunaux, locaux...)

Au sujet du réseau routier du territoire, un double enjeu de fluidification du trafic à toutes les échelles (projets de franchissement, requalification de voies, partage de la voirie avec les aménagements doux...), et de lutte contre les nuisances induites par ces grandes infrastructures (bruit, pollution, saturation.) Le territoire jouit de la présence de plusieurs infrastructures de transports lourds, qui seront complétées à court et moyen termes par des projets de prolongation ou de nouvelles lignes. Dans le même temps, certains secteurs et quartiers sont encore trop peu desservis par les transports en commun.

- Un enjeu d'accompagnement de l'arrivée des futures gares et lignes du Grand Paris Express et d'optimisation du fonctionnement du réseau ferré existant
- La diversification des modes de rabattement (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables...) en direction des gares
- La réduction des disparités d'accessibilité de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale

L'aménagement de nouveaux itinéraires doux constitue ainsi un enjeu fort du territoire, notamment cyclables dans une optique de maillage du territoire et de comblement des discontinuités, de même que la création de franchissements praticables pour les mobilités douces. Une analyse de la mobilité appelant plusieurs constats :

- Des actifs fortement mobiles dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail, avec une part relativement importante de ces mobilités contenue au sein du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre ;
- D'importants flux de mobilités actives qui se déploient également en direction de Paris, 1er pôle d'attraction des actifs du territoire ;
- Un recours aux transports en commun et aux modes doux fortement dépendant du positionnement géographique de la commune et des quartiers (proximité à une gare, mixité fonctionnelle...).

En réponse à ces constats, les enjeux se focalisent sur la desserte en transports en commun, avec la poursuite du maillage du territoire en transports en commun structurants afin de faciliter ces

mobilités et d'assurer des alternatives davantage écologiques que la voiture ; mais également la valorisation des pôles gares actuels et à venir comme lieux multifonctionnels afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie sur le territoire, accessibles en transports en commun.

En termes de stationnement, des espaces publics à libérer de la présence marquée des véhicules motorisés, en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin (aires de livraison, création de parkings relais, stationnement de courte durée, payant...). Le territoire est marqué par d'importantes coupures urbaines de natures diverses qui viennent contrarier l'accessibilité à Grand-Orly Seine Bièvre depuis les communes et territoires voisins.

- Une situation créant des difficultés à prendre en compte et à palier (création de franchissements, diversification des emprises monofonctionnelles...);
- Un équilibre à trouver entre un territoire « utile » à la Métropole du Grand Paris, tout en pénalisant au minimum le fonctionnement urbain et le cadre de vie des habitants ;
- Renforcer les liens qu'entretient Grand-Orly Seine Bièvre avec les territoires voisins en agissant également sur les coupures urbaines en frange du territoire

6.1.2.2. Enjeux paysagers et écologiques

Les paysages

Le territoire est riche de vues exceptionnelles à préserver et mettre en valeur :

- Une volonté commune d'espaces publics de qualité et d'un environnement paysager préservé, constitutifs de l'identité du territoire
- Des paysages d'eau à valoriser et à reconquérir par des opérations d'ouverture et de renaturation (Bièvre enterrée, aménagement des berges de Seine)
- De nombreux services écosystémiques à considérer (trame verte et bleue, paysage, stockage de l'eau, du carbone, production alimentaire, lien social ...) par une offre de nature en ville déjà notable à renforcer dans les espaces publics et privés (parcs, promenades végétalisées, jardins, alignements d'arbres, végétalisation des pieds d'arbres, "rues jardin") notamment au sein des communes les plus denses au nord du territoire
- Des espaces verts privés à valoriser et des espaces de respirations essentiels en contexte urbain dense
- Les cités jardins existantes sur le territoire à maintenir et valoriser, afin de renforcer la présence de la nature en ville
- Des transitions entre les différents tissus urbains à améliorer (entre les centres villes et centres anciens, les pavillons, les ensembles de collectifs hauts et les zones d'activités)
- Un patrimoine bâti et les architectures diversifiées typiques du territoire à préserver
- Des infrastructures de transport marquantes du territoire à intégrer (axes routiers, pôle aéroportuaire et voies ferroviaires), et des opportunités de lecture du paysage à développer depuis ces dernières
- Un réseau de sentiers de découverte du territoire à conforter et des espaces de promenade paysagère urbaine ainsi que les cheminements doux à renforcer : coulées vertes, pistes cyclables, sentiers de randonnées, etc.
- La perception du territoire à améliorer par des aménagements paysagers de qualité soulignant les entrées de territoire et de ville
- Des démarches de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel et bâti à poursuivre, pour préserver ces espaces à haute valeur patrimoniale

- Des effets de ruptures paysagères engendrés par les infrastructures de transports ou le réseau hydrographique à réduire

La biodiversité

- De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire ;
- Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue.
- Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement
- Préserver toutes zones humides identifiées sur le territoire
- Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ;
- Des espaces relais tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ;
- Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ;
- Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ;
- Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique ;
- Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité
- Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain...

6.1.3. Les objectifs

Combattre les dérèglements climatiques et les nuisances.

Le territoire est exposé à de nombreux risques et nuisances liés à sa géographie, inondations, mouvements de terrains, il s'agit de mieux appréhender ces risques et développer les solutions efficaces pour réduire leur impact. Il s'agit également de tirer parti des atouts du territoire pour la transition écologique.

Le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques notables, les énergies renouvelables et la ressource géothermique qu'il convient d'exploiter.

Enfin, la nature est présente en ville, pieds d'arbres, jardins familiaux, terres agricoles, il convient de pérenniser cette diversité

Garantir la ville et la qualité pour tous.

Le territoire a pris le parti du renouveau de la ville sur elle-même afin de ne pas réduire les espaces de nature en ville tout en permettant à chacun de trouver l'espace nécessaire pour se loger, travailler se distraire. Cela passe par un accompagnement des quartiers les plus en difficultés, par la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Anticiper les évolutions de la ville.

Le territoire est concerné par de nombreuses mutations qui influent sur la façon de se déplacer, sur les attentes du service public, sur la mixité urbaine.

L'arrivée de nouvelles lignes de transports en commun favorisent la constitution de nouveaux quartiers, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express

L'offre commerciale doit pouvoir trouver des lieux pour s'adapter entre proximité et e-commerce.

La place du numérique dans la vie quotidienne ne fait que de se renforcer cela doit aider pour structurer l'offre de services de demain, l'inclusion du numérique est plus que jamais nécessaire.

S'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable.

Le territoire possède des équipements majeurs et des atouts de développement, tels que la Seine, le pôle d'Orly, Le MIN de Rungis, Villeneuve Triage ainsi que de nombreux projets urbains, tout cela doit être reconnu au niveau métropolitain.

L'emploi s'appuie sur le positionnement du territoire en tant que territoire productif et territoire de recherche ; il conviendra néanmoins de résorber les coupures urbaines issues de contraintes géographiques : la Seine, les coteaux, les voies routières et ferrées.

Enfin, le territoire est concerné par le système touristique francilien avec les atouts qu'il possède sur le volet du tourisme d'affaires et aussi sur le volet alternatif et populaire en lien avec son patrimoine vivant au bénéfice de sa population.

Un patrimoine abondant et diversifié, tant bâti qu'immatériel, témoin d'une histoire riche et d'une histoire qui se construit toujours. L'enjeu est de protéger ces éléments de patrimoine et leurs abords

6.1.4 le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de deux axes qui visent à :

Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et habitants »

- Penser la ville par ses « vides : des lieux et des espaces vivants, naturels, agréables et pacifiés
- Permettre de se loger dignement : des logements de qualités pour tous
- Favoriser la ville des proximités : le vivre ensemble et la réponse à la diversité des besoins.

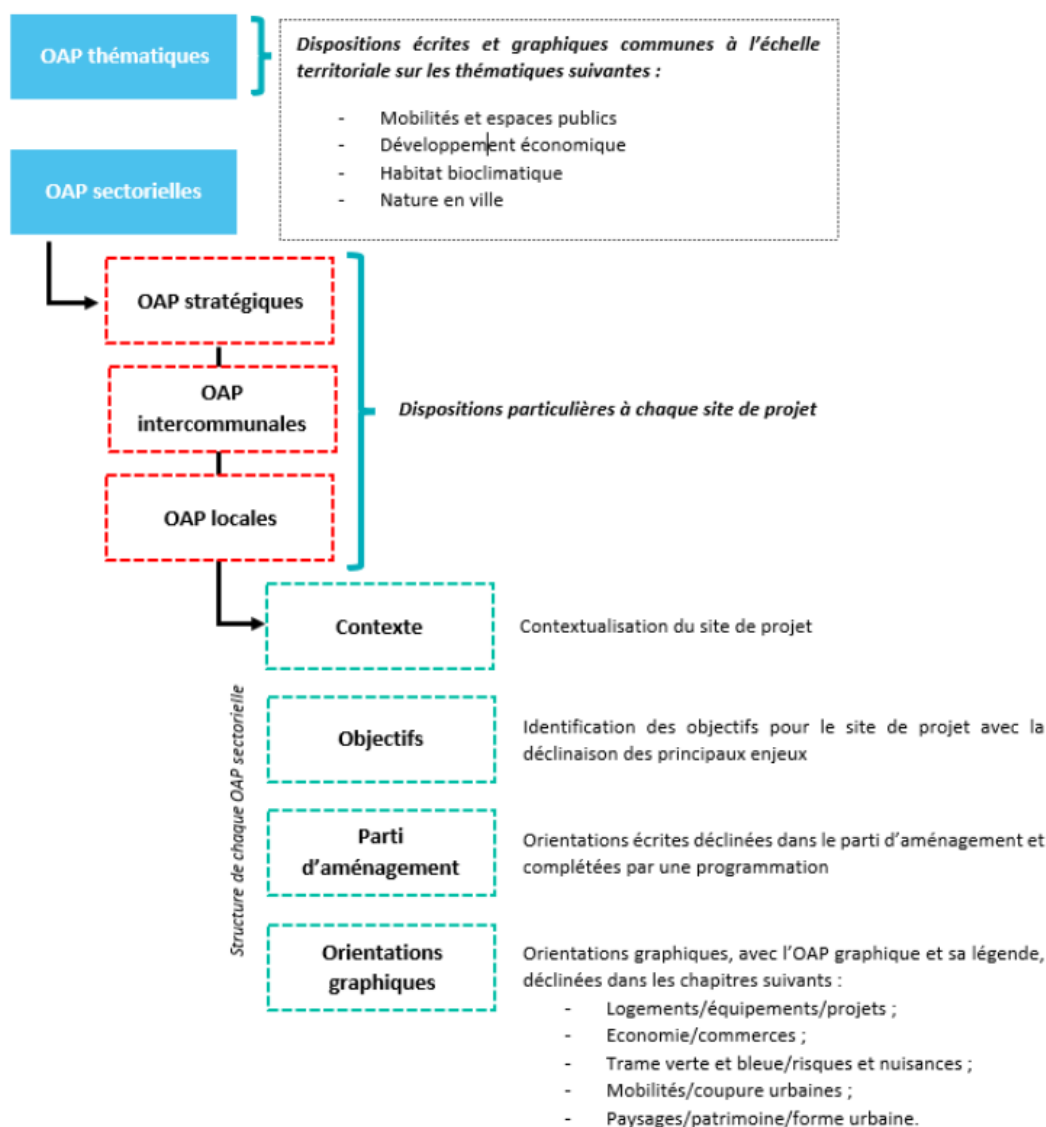
Anticiper et adapter le territoire de demain

- Soutenir un développement urbain équilibré : un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux pour une transition écologique réussie.
- Porter une programmation économique productive, attractive et durable : des savoir-faire locaux aux filières économiques stratégiques.
- Faciliter et renforcer les mobilités : un maillage de transports en commun en développement et des coupures urbaines à réaliser.

La mise en œuvre du PADD est prévue notamment par le biais de 107 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont quatre OAP dites « stratégiques » et cinq OAP intercommunales. S'y ajoutent quatre OAP thématiques : « Nature en ville et bien-être », « Habitat bioclimatique », « Mobilités et espaces publics » et « Économie productive ».

6.1.4. les OAP

Les OAP se divisent en 2 grandes catégories : les OAP thématiques et les OAP sectorielles.



6.1.4.1. OAP thématiques

Ces OAP permettent de rendre prescriptifs certains éléments des politiques publiques et de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD.

6.1.4.1.1. OAP nature et bien être

Objectif

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) «Nature et bien-être» permet de répondre aux ambitions du PADD en matière de nature en ville afin de lutter notamment contre les îlots de chaleur urbains et d'améliorer le ratio et l'accessibilité des espaces verts aux habitants du Territoire.

Cette OAP vise

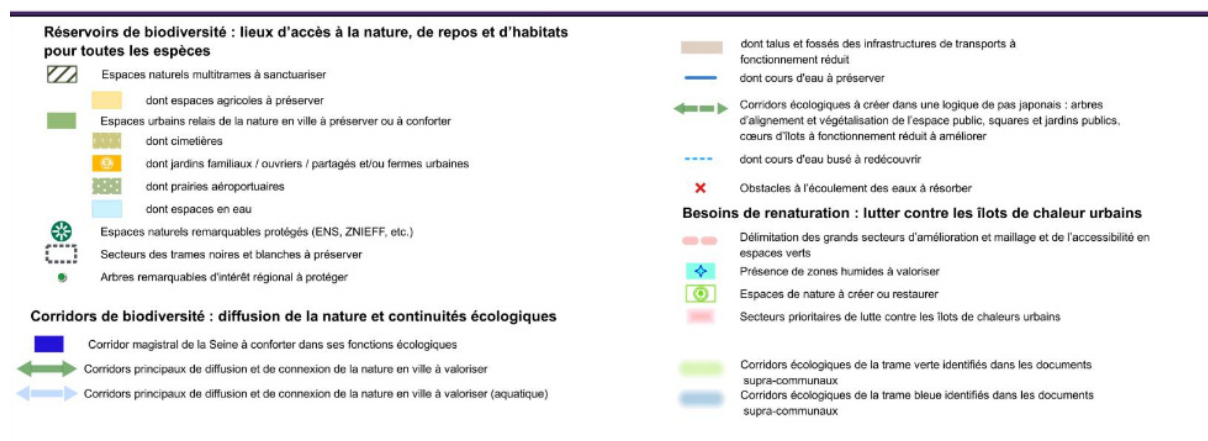
A préserver les écosystèmes et à préserver le bien-être et la santé du vivant

Pour ce faire il convient de :

- Sanctuariser les grands réservoirs de biodiversité multi-trames (forestiers et milieux ouverts)
- Eviter la consommation d'espaces naturels et agricoles résultant de l'étalement urbain
- Préserver les corridors de la trame bleue
- Préserver les corridors de biodiversité pour diffuser la nature et assurer les continuités écologiques

Déclinaison de cette OAP :





A restaurer désimpermeabiliser et renaturer pour lutter contre le dérèglement climatique

Pour ce faire, il convient de :

- Favoriser la réouverture des cours d'eau enterrés ou busés et leur renaturation
- Favoriser la reconquête des berges
- Encourager des opérations de désartificialisation, désimpermeabilisation renaturation des emprises et délaissés de voies qui le permettent
- Restaurer la fonctionnalité des corridors de la trame verte et bleue et favoriser la nature en ville

A apaiser le territoire et assurer un urbanisme favorable à la santé pour le bien être du vivant

Pour ce faire il convient de :

- Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation (débordement, remontées de nappe et ruissellement)
- Limiter l'exposition aux risques liés aux mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles et/ou présences de cavités souterraines
- Atténuer l'exposition aux risques technologiques
- Réduire l'exposition aux nuisances sonores pour mettre en œuvre une trame blanche
- Contribuer à améliorer la qualité de l'air et limiter l'exposition aux polluants atmosphériques
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains à toutes les échelles
- Réduire les sources de pollution lumineuses et engager la protection de la trame noire

Toutes ces dispositions se déclinent à l'échelle communale

6.1.4.1.2. OAP Habitat Bioclimatique

Objectif

Cette OAP permet d'offrir un logement de qualité, agréable et adapté à chaque habitat du territoire. Elle précise des orientations visant à respecter les caractéristiques historiques architecturales et paysagères des quartiers, tant composés de maisons individuelles que de logements collectifs, tout en renforçant leur qualité environnementale

Construire pour permettre à chacun de se loger dignement

Pour ce faire, il convient de :

- Conforter le renouvellement urbain des communes en proposant une offre de logements diversifiés et adaptée

- Assurer une construction de logements massive en réponse aux besoins dans les grands secteurs de mutation urbaine
- Améliorer les conditions de vie des habitants

Construire pour améliorer la qualité urbaine et la qualité de l'habitat

Pour ce faire, il convient de prendre en compte les sujets suivants :

- L'insertion harmonieuse des constructions
- la végétation et la qualité environnementale
- la qualité des quartiers pavillonnaires
- Le confort thermique et l'architecture bioclimatique
- Les nuisances et les gênes
- La qualité des espaces extérieurs
- La qualité des parties communes intérieures
- La neutralité carbone des constructions et écoconstruction
- La réversibilité des locaux
- La typologie des logements

6.1.4.1.3. OAP Mobilités et espaces Publics

Objectif

Cette OAP permet de répondre aux ambitions exprimées dans le PADD en matière de déplacements, notamment en faveur des modes actifs (marche à pied et vélo) et des transports collectifs.

Renforcer l'usage des transports en commun

Pour ce faire il convient de :

- Conforter le maillage du territoire par le réseau de transport de commun structurant
- Faciliter le rabattement par les modes actifs autour des principales centralités et des principaux accès aux transports collectifs (gare station de métro, tramway, TZen.)

Favoriser le développement des mobilités douces.

Pour ce faire il convient de :

- Œuvrer pour un maillage fin et lisible de mobilités douces
- Apporter un soin particulier à la lisibilité des acheminements piétons et cyclables créés.

Apaiser et qualifier l'espace public.

Pour ce faire il convient de :

- Garantir un traitement qualitatif des espaces de stationnement
- Aménager des espaces publics résilients pour créer des ilots de fraîcheur
- Faire le lien entre les différentes trames du territoire (verte, bleue, brune, noire et blanche) et les espaces publics.
- Favoriser le lien entre les différents usages sur les espaces publics
- S'appuyer sur le patrimoine naturel bâti pour développer les liaisons douces
- Assurer l'accès à l'espace public sécurisé et fonctionnel pour tous.
- Faire des espaces publics un espace support des pratiques culturelles ludiques et sportives.

6.1.4.1.4. Economie Productivité et commerce.

Objectif

Soutenir un immobilier productif et logistique intégré aux tissus urbains et

Permettre une meilleure interaction du bâti avec son environnement immédiat

Pour ce faire il convient de :

- Verticaliser le bâti pour préserver les sols
- Renaturer les tissus urbains productifs
- Gérer les flux et le stationnement sur le site
- Implanter et penser les sites logistiques pour en favoriser la multimodalité
- Intégrer les exigences de performance du bâti et de transition énergétique des véhicules.

Préserver et développer le commerce de proximité.

Pour ce faire il convient de :

- Organiser l'armature commerciale
- Veiller à l'intégration des locaux commerciaux dans l'espace urbain

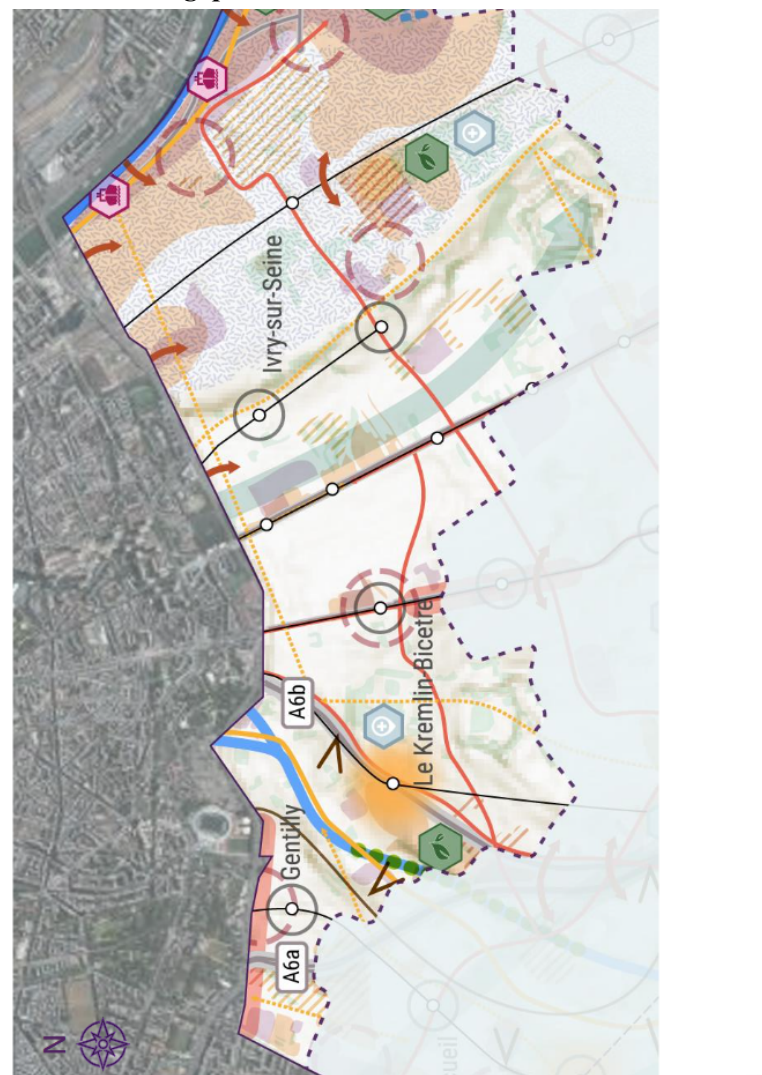
6.1.4.2. OAP sectorielles

6.1.4.2.1. OAP sectorielles stratégiques

Opérations communes aux OAP stratégiques sectorielles au nombre de 4 :

 Logements Equipements Projets	 Economie Commerces	 Trame verte Trame bleue Gestion des eaux pluviales Risques et nuisances	 Mobilités Coupures urbaines	 Paysages Patrimoine Forme urbaine
<p>Accompagner les grands projets urbains de développement territorial / Soigner l'insertion des opérations d'aménagement (ZAC)</p> <p>Développer l'accessibilité et renforcer l'attractivité économique et résidentielle des quartiers de gare en lien avec l'arrivée des grands projets de transport collectif (GPE)</p> <p>Renouveler les secteurs urbains NQPV, PNRQAD et NPNRU</p> <p>Affirmer les grands équipements stratégiques du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Formation / Recherche et développement Hôpital Port de plaisance et de loisirs Navettes fluviales Complexe culturel et e-sportif d'envergure métropolitaine 	<p>Sanctuariser l'activité économique par le maintien, l'optimisation et la diversification du tissu économique existant</p> <p>Diversifier et muter en intégrant de la mixité fonctionnelle sur certains secteurs</p> <p>Maintenir et valoriser le Marché d'intérêt national</p> <p>Développer / Maintenir et développer les polarités commerciales d'échelle supra-communale</p> <p>Affirmer les domaines d'activités économiques et des filières stratégiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Port d'activité / Darse Triage / Fret Activité commerciale / aéroportuaire Cité de la gastronomie 	<p>Développer la ville en tenant compte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly</p> <p>Tenir compte des risques d'inondation</p> <p>Aménager et renaturer les berges (Seine, Orge, Yvette, Yerres, Bièvre)</p> <p>Mettre en valeur le caractère écologique et paysager (Seine, Orge, Yvette, Yerres, Bièvre)</p> <p>Créer / Maintenir / Renforcer les grands parcs et espaces verts du territoire</p> <p>Péreniser et valoriser l'agriculture du territoire</p> <p>Conforter ou créer les continuités et corridors écologiques</p> <p>Préserver la trame verte</p>	<p>Requalifier / Revaloriser les voies</p> <p>Aménager les itinéraires du RER Vélo</p> <p>Maintenir et créer des aménagements cyclables par une requalification des voies</p> <p>Valoriser / Renforcer les sentes piétonnes</p> <p>Créer ou améliorer les franchissements</p> <p>Accompagner la réalisation des pôles d'échanges multimodaux structurants pour faciliter les déplacements par les modes actifs</p> <p>Dynamiser les grands axes urbains</p> <p>Prendre en compte le Domaine aéroportuaire de l'aéroport d'Orly</p>	<p>Prendre en compte le caractère paysager et les reliefs</p> <p>Protéger et valoriser les marqueurs territoriaux (Aqueduc de la Vanne, halles, ponts ...)</p>

6.1.4.2.1.1. OAP sectorielle stratégique Portes de Paris



Contexte

Les communes de Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre et d'Ivry-sur-Seine sont toutes les trois situées aux portes de Paris. Leurs densités de population, les plus importantes du territoire, y témoignent de l'attraction de la capitale, que ce soit pour le travail, les études et les activités de loisirs.

Les connexions avec Paris sont multiples, RER B, la ligne 7, le tramway T9 et récemment la ligne 14 du métro.

Le territoire accueille des fonctions stratégiques tels que les forts de Bicêtre et d'Ivry, les hôpitaux Bicêtre et Charles Foix, implantées sur des grands emprises foncières.

Les développements résidentiels se sont accrus, c'est pourquoi les communes du Nord du territoire souhaitent maîtriser l'augmentation de la population et contenir le développement urbain.

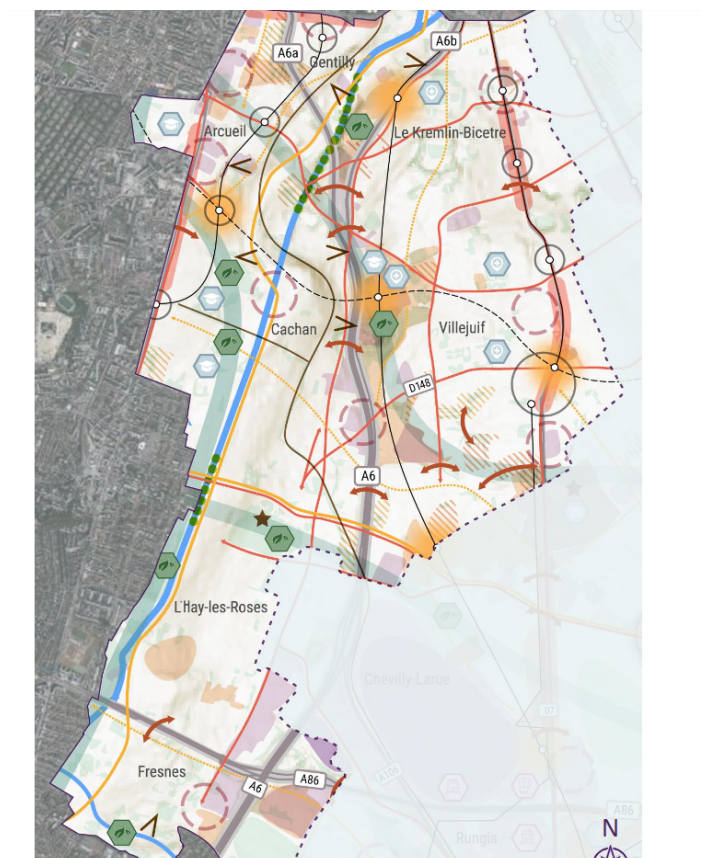
Objectifs

- Réduire la fracture urbaine du boulevard périphérique par sa couverture entre la porte d'Italie et la porte d'Ivry au profit d'espaces publics de qualité, l'amélioration du traitement de la porte de Gentilly, de la Poterne des Peupliers et du quai d'Ivry et la

facilitation d'accès aux parcs parisiens situés à proximité: cité internationale universitaire, parc Kellermann, parc Montsouris

- Améliorer prioritairement les tissus urbains existants,
- Préserver les mixités urbaines et fonctionnelles
- Prioriser le développement urbain et des axes requalifiés en faveur des bus et des vélos
- Permettre la réalisation de projets de construction dans les tissus existants les moins denses et les moins qualitatifs
- En lien avec les hôpitaux Bicêtre et Charles Foix, conforter le développement des entreprises et des lieux d'enseignement et de recherche
- Valoriser les grands marqueurs du paysage
- Préserver et valoriser les parcs communaux
- Rouvrir la Bièvre au sein du Parc Pablo Picasso à Gentilly
- Aménager les berges de la Seine
- Redonner de la place à la nature dans les emprises privées
- Redonner une place à l'agriculture urbaine
- Soutenir la production d'énergie renouvelable par la poursuite du déploiement de la géothermie et l'installation de panneaux photovoltaïques
- Prendre en compte les risques naturels inhérents à l'histoire et à la géographie du territoire
- Prendre en compte les risques sanitaires inhérents aux nuisances sonores et à la pollution de l'air à proximité des grands axes routiers.

6.1.4.2.1.2. OAP sectorielle stratégique Vallée de la Bièvre



Contexte

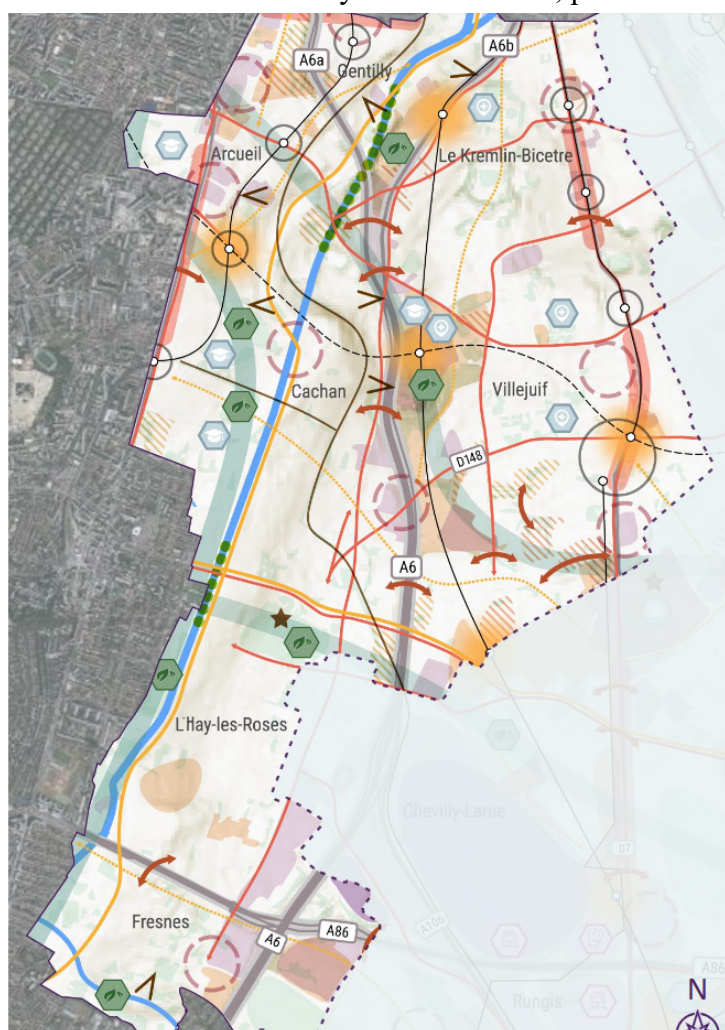
Le développement de la Vallée de la Bièvre est lié à la présence de la Bièvre, des routes RD7 et RD20 et à la mise en service de la ligne ferroviaire de Sceaux intégrée aujourd'hui dans le RER B.

L'autoroute A 6 et le périphérique ont créé des coupures urbaines particulièrement marquantes

Le territoire accueille des fonctions stratégiques : les hôpitaux de Bicêtre, Paul Brousse, l'institut Gustave Roussy, les campus de l'ex école normale supérieure, l'école supérieure des travaux publics et la prison de Fresnes.

Dans sa partie sud, son évolution plus récente est interconnectée avec celle du Grand Orly en lien avec l'implantation du MIN de Rungis de l'aéroport d'Orly et des autoroutes A86 et A106.

La Vallée de la Bièvre est un important secteur de projets portés par les collectivités et acteurs locaux, notamment la ZAC Campus du Grand Parc à Villejuif, autour de l'hôpital Gustave Roussy, en vue d'accueillir le Paris Saclay Cancer Cluster, pôle de dimension mondiale.



Objectifs

Objectif principal : Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales liées au relief et à la Bièvre.

Projets emblématiques : ZAC Campus Grand Parc à Villejuif, Paris Saclay Cancer Cluster.

Mobilités durables : Développement à proximité du RER B, lignes de métro (7, 14, 15), tramways T7 et TVM, avec liaisons vertes.

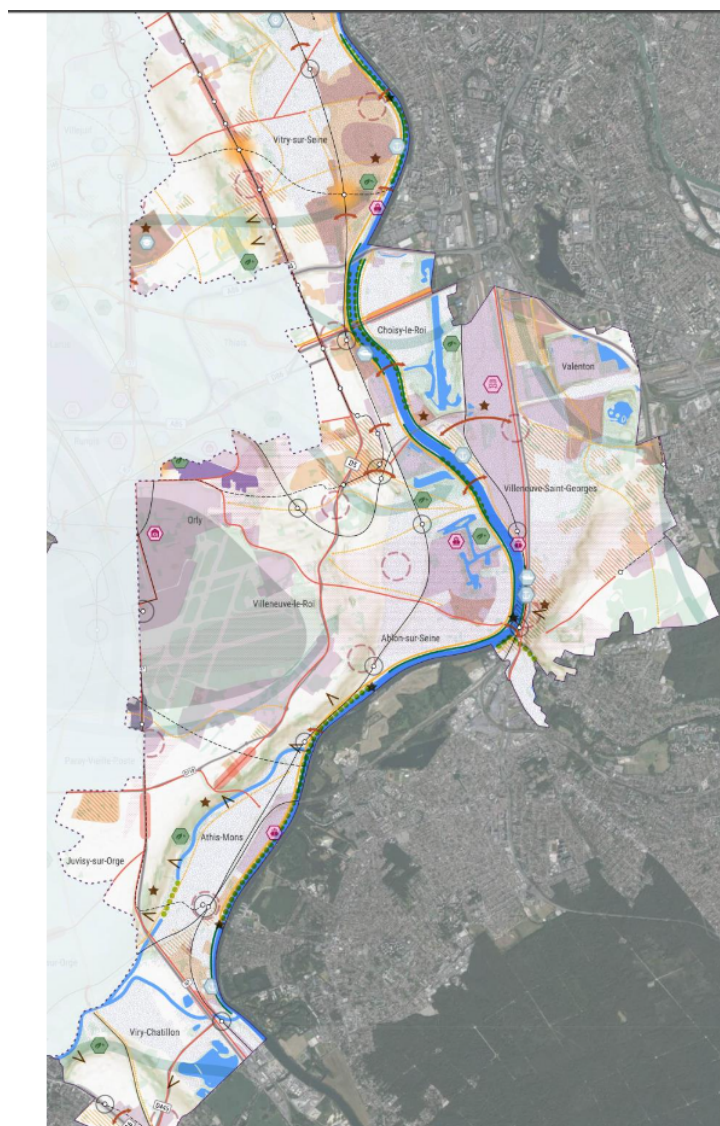
Formation et recherche : Renforcement des campus (Cachan, ESTP) et entreprises innovantes.

Qualité de vie : Réduction des îlots de chaleur, agriculture urbaine, énergie renouvelable (géothermie, photovoltaïque).

Accessibilité : Amélioration des franchissements urbains des autoroutes A6 et A86.

Gestion des risques : Inondation, mouvement de terrain, nuisances liées aux infrastructures.

6.1.4.2.1.3. OAP sectorielle stratégique Vallée de la Seine et ses affluents



Contexte

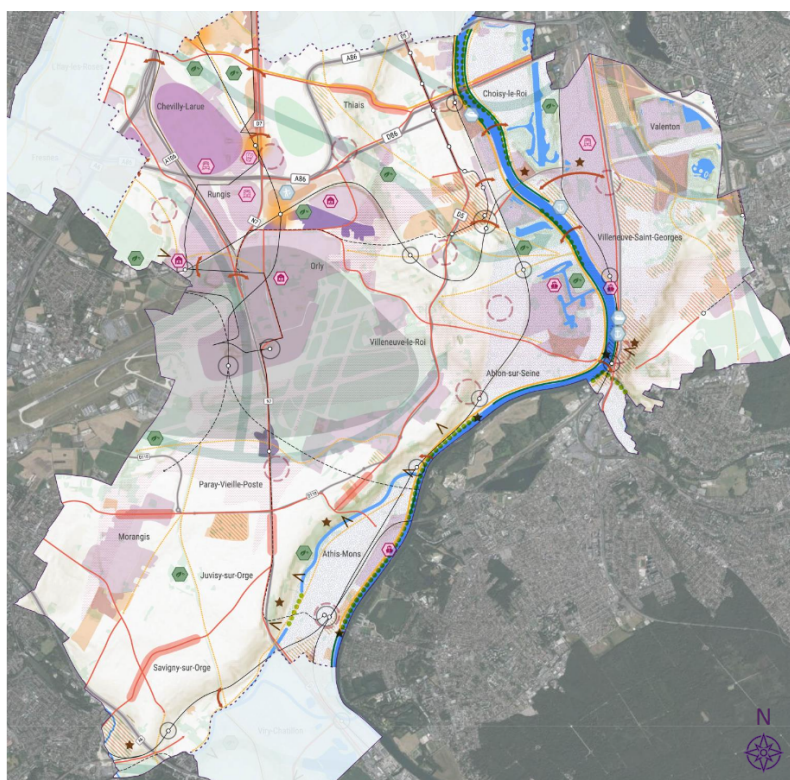
La Seine est un élément écologique et historique central du territoire : navigable, sensible aux inondations, et ressource en eau ; elle sert au transport de marchandises, avec 8 ports urbains et des sites industriels majeurs (Renault à Choisy, Ardoines à Vitry...) et structure les transports (RER C & D) et le futur réseau vélo (itinéraire VIF n°7).

Les projets urbains aux abords de la Seine transforment les espaces industriels délaissés (ZAC Ivry Confluences, Gare Ardoines...).

Objectifs

- **Protection environnementale** : qualité de l'eau, continuité écologique, végétalisation des berges.
- **Réduction des risques** : intégration des risques d'inondation dans les projets d'aménagement.
- **Mobilité et franchissements** : nouveaux ponts et passerelles pour reconnecter les rives.
- **Développement urbain maîtrisé** : prioriser les zones proches des transports structurants.
- **Économie et emploi** : soutenir les activités logistiques/industrielles en lien avec le fleuve, notamment dans les zones éloignées de l'emploi.
- **Espaces publics et nature** : désimperméabilisation, création d'îlots de fraîcheur, revalorisation des nombreux parcs communaux et départementaux.
- **Agriculture urbaine** : projets pilotes comme l'agro-cité Gagarine Truillot à Ivry.
- **Énergies renouvelables** : géothermie et photovoltaïque encouragés.
- **Valorisation patrimoniale** : mise en lumière des confluences, du patrimoine industriel, des parcs et des forts.

6.1.4.2.1.4. OAP sectorielle stratégique GRAND ORLY



Contexte

Le Grand Orly est une polarité économique majeure avec des infrastructures clés : aéroport d'Orly, MIN de Rungis, zones logistiques, centres commerciaux, etc.

Le territoire est fragmenté par des grandes infrastructures routières et autoroutières, ainsi que par les contraintes naturelles (rivières, reliefs).

Objectifs

Mobilités et connexions

- Renforcement du réseau de transports en commun : tramways T7, T9, T12 ; lignes 14 et 18 du Grand Paris Express.
- Projet d'une nouvelle gare TGV à Orly/Thiais-Pont de Rungis.
- Requalification des axes viaires pour favoriser les déplacements actifs (vélo, marche, bus).

Transition écologique

- Désimperméabilisation des sols et réintégration de la nature en milieu urbain.
- Réduction des îlots de chaleur et meilleure gestion des eaux pluviales.

Développement économique

- Soutien aux activités productives : industrie, artisanat, logistique, agroalimentaire, foodtech.
- Installation d'entreprises cohérentes avec les compétences locales.
- Réduction des déplacements domicile-travail grâce à une meilleure répartition territoriale des emplois.

Encouragement à la logistique verte (usage du rail, fleuve, véhicules propres).

Espaces naturels & patrimoine

- Valorisation et accessibilité des parcs communaux et départementaux.
- Renforcement de la trame verte et des continuités écologiques.
- Intégration des paysages et sites patrimoniaux dans les projets urbains.

Energie et agriculture urbaine

- Déploiement de la géothermie et des panneaux solaires.
- Développement de l'agriculture urbaine et de projets maraîchers de proximité.

Urbanisme et cadre de vie

- Priorisation des projets de renouvellement urbain près des transports en commun.
- Requalification des secteurs sous couloir aérien en prenant en compte les nuisances (bruit, pollution).
- Confortement du rôle central des cœurs de ville : commerces, équipements, services.

6.1.4.2.2. OAP sectorielles intercommunales

Six OAP s'inscrivent dans cette catégorie :

6.1.4.2.2.1. Future gare du GPE



Contexte

La création d'une station-voyageurs de la ligne 14 ou de la ligne 18 du Grand Paris Express à Morangis et en lisière de Paray Vieille Poste s'inscrit dans le cadre de cette OAP visant à orchestrer un développement urbain harmonieux et durable dans la commune.

Objectifs

- Réduire la congestion routière de la nationale 7 (tunnel d'Orly) et de l'autoroute A6
- Faciliter l'accès aux pôles d'emplois sur l'intégralité du territoire de la Métropole
- Proposer un transport en commun performant, direct et adapté pour les employés, les étudiants et l'ensemble des habitants vers le cœur de la Métropole et le plateau de Saclay
- Garantir un accès aux établissements de santé de la métropole du Grand Paris
- Répondre aux objectifs de la Zone à Faibles Emissions

Aménagement /programmation

L'aménagement autour de la nouvelle station de métro se concentrera sur l'optimisation des déplacements (espaces piétonniers, pistes cyclables bien définies, zone de stationnement stratégique)

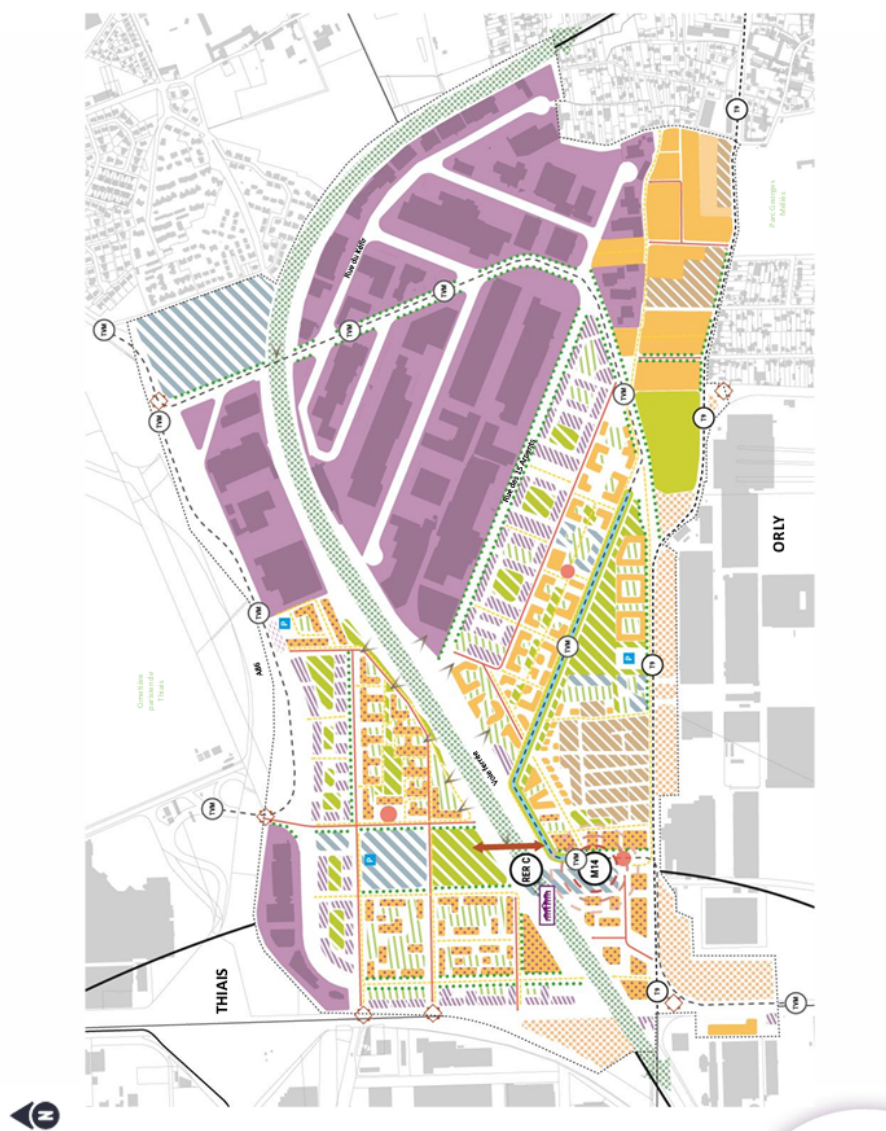
L'OAP prévoit une amélioration de l'aménagement des espaces publics (création d'espaces végétalisés),

L'aménagement sera axé sur durabilité environnementale (plantations d'arbres indigènes, dispositifs d'éclairage, stations de recharge des véhicules électriques...)

Programmation

- Création d'une station -voyageurs et d'un parking relais
- Création d'une desserte de la station-voyageurs par de nouveaux itinéraires cyclables reliant les centres-villes de Morangis et Paray-Vieille-Poste, ainsi que le secteur Charles de Gaulle à Morangis
- Insertion dans les itinéraires cyclables existants permettant de relier Notamment Chilly-Mazarin et Savigny-sur-Orge
- Sanctuarisation des espaces agricoles et des jardins familiaux
- Renforcement de la trame d'espaces naturels et boisés

6.1.4.2.2.2. SENIA



Contexte

Le SÉNIA, vaste zone d'activités intercommunale (118 hectares) à cheval sur Orly et Thiais et liée à l'origine à la création du Marché d'Intérêt National de Rungis.

A l'horizon 2035, le périmètre sera desservi au Nord par le TVM, et bordé par la RD7 à l'ouest. 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 recevoir une gare TGV, 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

Objectifs

- Densifier autour d'un nouveau quartier de gare, avec une forte desserte et accessibilité
- Assurer une mixité fonctionnelle du quartier
- Assurer un maillage viaire plus cohérent, favoriser les modes de déplacements doux et proposer un stationnement efficace et économe
- maintenir l'identité du site (activités économiques, cité jardin)
- Créer une nouvelle centralité attractive qui répond aussi aux enjeux environnementaux

Aménagement /programmation

Parti d'aménagement :

- Reconstituer un front urbain plus homogène en alignement avec un épannelage de hauteur
- Préserver des marges de recul permettant à terme une requalification de l'axe
- Inciter au report modal et répondre aux besoins en place de stationnement
- Conforter certains espaces paysagers, maintenir une continuité écologique
- Assurer un maillage viaire plus cohérent
- Préserver et pérenniser la cité-jardin, ainsi que l'activité économique à l'est du Sénia

Programmation

- Découpage et remembrement du parcellaire
- Permettre une densification autour de la gare et en cœur du quartier
- Bâtir sous forme d'ilot ouvert avec un corridor d'espace vert au centre de chaque quartier.
- 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 sites Parc en Scène

6.1.4.2.2.3. Triage

Contexte

En limite de Choisy-le-Roi le site du triage est considéré comme une des sites majeurs de développement économique du territoire qui bénéficie de grandes emprises foncières relativement libres et d'axes de circulation majeurs qu'ils soient ferrés ou routiers.

Ces emprises foncières jouxtent un quartier plus résidentiel et urbain du Triage.

Le site est particulièrement concerné par les risques inondation ; les nuisances sonores et la pollution de l'air marquent aussi le territoire.

Objectifs

Réduire l'usage de la RD138 et le nombre de camions sur les voies résidentielles

Favoriser l'emploi local

Développer les aménités, commerces, services et équipements publics

Améliorer l'attractivité du site avec la création d'espaces verts et d'un équipement culturel
Prendre en compte de risque inondation et promouvoir la résilience du quartier
Faciliter l'usage des modes doux de déplacement
Créer des continuités écologiques entre les différents réservoirs de diversité

Programmation

Un nouveau quartier mixte avec :

Des espaces publics

- Voie de désenclavement entre RD138 et RN406
- Franchissement de la Seine et passerelle de Triage pour les circulations douces
- Aménagement d'une liaison douce le long de la seine

Des espaces verts connectés entre eux

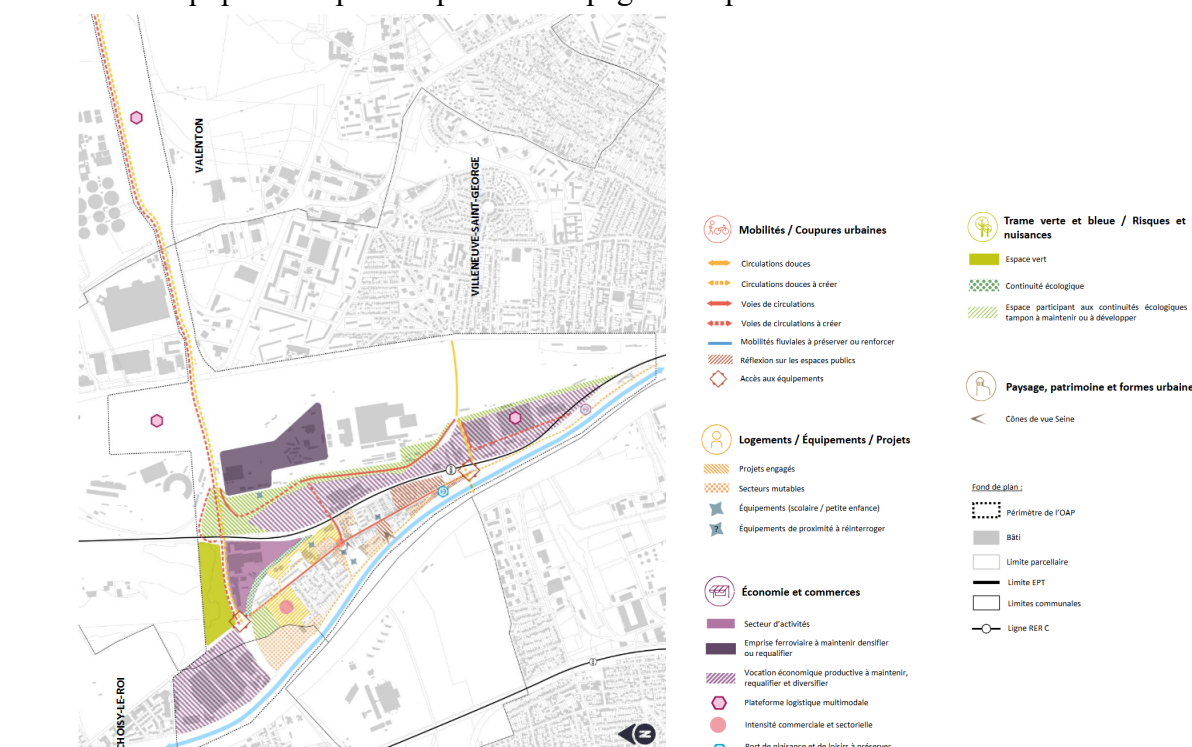
- Parc linéaire au sein du site ferroviaire
- Réalisation d'un maillage paysager
- Aménagement en promenade paysagère des bords de seine

Vers un pôle économique mixte

- Pôle transport ferroviaire
- Pôle économique de proximité
- Pôle logistique durable et plateforme trimodale (route-fer-fleuve)
- Nouvelles industries

Vers un quartier mixte

- Des nouveaux logements prenant en compte le risque inondation et le changement climatique
- Des RDC dédiés aux commerces services petit artisanat
- Des équipements publics pour accompagner les polarités



6.1.4.2.2..4. Aéroport

Contexte

L'aéroport d'Orly constitue aujourd'hui le 2ème aéroport national et accueille plus de 30 millions de passager / an ces dernières années (hors crise Covid)

Il s'étend sur une surface de 1 540 hectares, à cheval sur les 9 communes d'Athis-Mons, Orly, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais et Villeneuve-le-Roi sur le territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de Chilly-Mazarin et Wissous sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

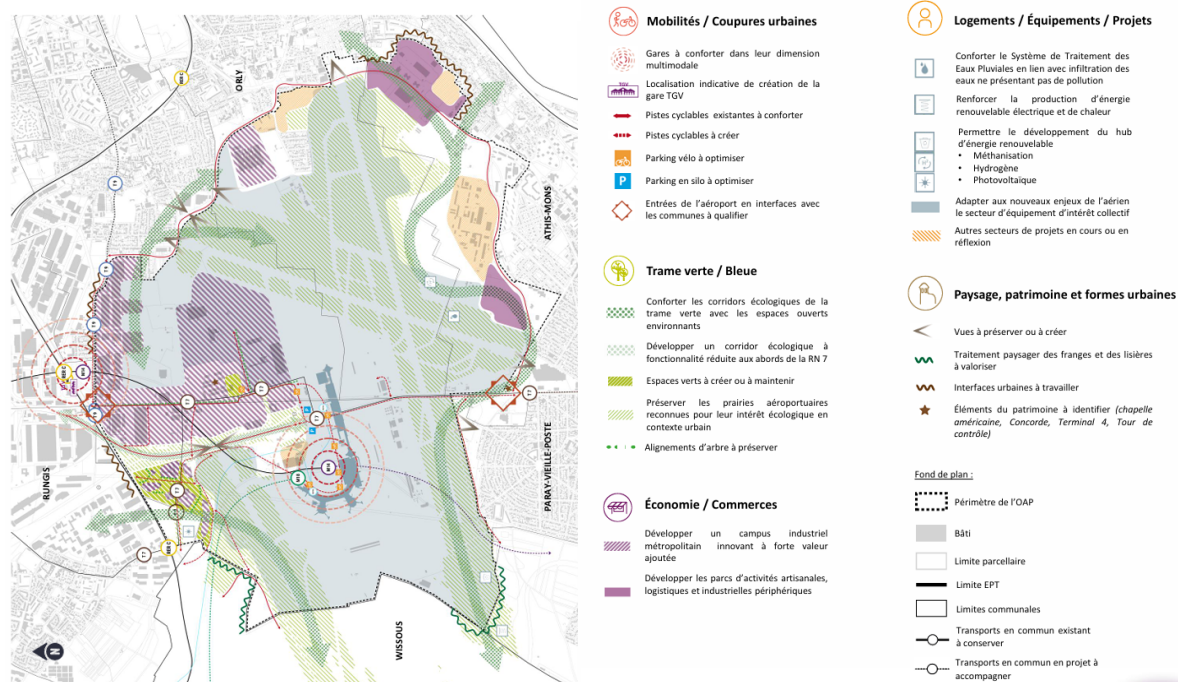
Il s'inscrit dans un contexte urbain en forte mutation, en lien avec le développement des transports en commun (tramway T7 et T9 et ligne 14 du métro en service, ligne 18 du métro à venir en 2027) : modernisation des grandes emprises économiques (Min de Rungis, plateforme Sogaris, parc Icade...) et réalisation d'opérations d'aménagement sur les emprises sous-qualifiées (abords de la RD7/RN7, zone SENIA...).

Objectifs

- Faire des emprises et des fonctions annexes de l'aéroport de véritables composantes du tissu urbain et de l'écosystème économique qui l'entoure.
- Réduire l'effet de coupure urbaine générée par son emprise et améliorer son accessibilité à 360 degrés.
- Anticiper la perspective de l'arrivée la gare TGV à Thiais-Orly– Pont de Rungis et les enjeux de correspondances air-fer.
- Faire un usage sobre du foncier.
- Mobiliser les réserves foncières disponibles au service de projets économiques à vocation productive et industrielle, concourant à la dynamique de « Territoire d'industrie » portée par le Grand-Orly Seine Bièvre et pourvoyeurs d'emplois pour les habitants.
- Anticiper les besoins de production et de distribution énergétique concourant à la décarbonation de l'aéroport, qu'il s'agisse de ses installations, des véhicules au sol et des aéronefs.
- Redonner du confort et améliorer la qualité des ambiances urbaines à taille humaine, notamment par la qualification des espaces publics, le rapport entre le bâti et le non bâti et la qualité architecturale des constructions.
- Renforcer la place de la nature, de la faune et la flore, dans le respect de l'exploitation de l'aéroport.
- Réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain et les risques d'inondation par ruissellement inhérent aux zones d'activités et aux parkings très fortement minéralisés

Programmation

- 52 ha de réserves foncières au cœur de l'aéroport, entre l'aérogare Orly 4 et la zone de maintenance aéronautique située au nord de la plateforme.
- Plus de 90 ha de réserves foncières « périphériques » : environ 65 ha pour Orlyparc au sud-est de l'aéroport, environ 5 ha pour la réserve dite « Tivano » également au sud-est de l'aéroport et environ 22 ha pour la réserve foncière des Avernoises au nord-ouest.



6.1.4.2.2.5. MIN/SOGARIS/Delta

Contexte

La plateforme Sogaris, le Marché d'intérêt National (MIN) de Rungis et la zone Delta ont été progressivement aménagés et mis en service à compter des années 1960 sur les communes de Chevilly-Larue et de Rungis, dans la droite ligne du développement de l'aéroport d'Orly.

Ces sites économiques sont aujourd'hui quasi exclusivement desservis par la route, engendrant un trafic poids-lourds important à l'échelle nationale et locale.

Ils s'inscrivent dans un contexte urbain radicalement différent avec le développement des transports en commun (TVM, puis tramway T7 et désormais la ligne 14 du métro) et la mutation de grandes emprises à leurs abords au profit de projets urbains contemporains, à dominante résidentielle : écoquartier des portes d'Orly à Chevilly-Larue, aménagement de la Plaine de Montjean à Rungis, mutation du SENIA à Thiais et Orly

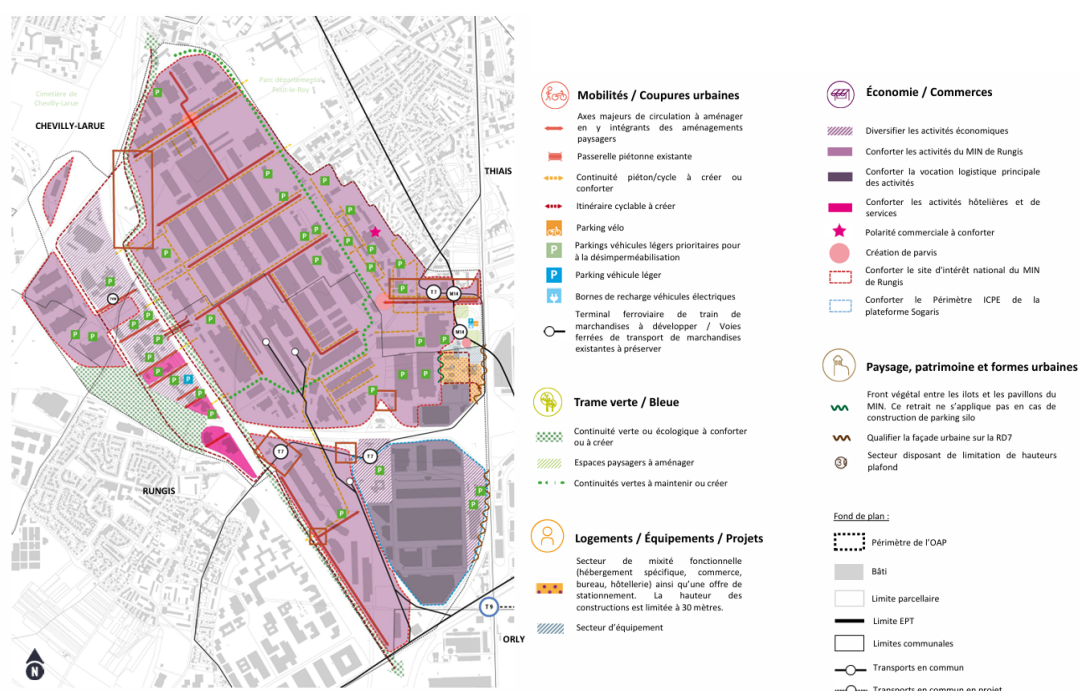
Objectifs

- Conforter le rôle d'importance vitale du MIN de Rungis en matière de vente et de distribution de produits frais alimentaires, qu'il s'agisse de l'emprise principale du marché de vente physique, de la composante de la zone Delta et du secteur des entrepôts.
- Conforter la vocation logistique principale de la plateforme Sogaris, tout en permettant une diversification économique professionnels, activités (commerces productives, services...) de certaines de ses composantes.
- Conforter la vocation hôtelière et accompagner la diversification économique de la zone Delta (hors zone A du MIN).
- Faire des projets de la Cité Internationale de la gastronomie Paris-Rungis et de la Halle des Trésors Gastronomiques des signaux urbains forts et une nouvelle polarité culturelle, de tourisme et de loisirs d'importance du territoire.
- Renforcer le pôle de formation initiale et continue de la Rungis Académie et de la Cité de la gastronomie, et le développement de l'incubateur d'entreprise Rungis & co.

- Réaliser le nouveau terminal ferroviaire du MIN (transport combiné rail-route) et veiller à la limitation des impacts induits par les nouveaux flux de poids-lourds sur les voies de circulation locales alentours
- Redonner du confort et améliorer la qualité des ambiances urbaines à taille humaine, notamment par la qualification des espaces publics, le rapport entre le bâti et le non bâti et la qualité architecturale des constructions.
- Favoriser l'insertion urbaine de ces grandes emprises économiques, en réponse aux enjeux de déplacements à pieds et à vélo et en interface avec les quartiers environnants existants et à venir.
- Anticiper la requalification de la RD7 et la nécessaire transformation de l'autoroute A106 en boulevards urbains.
- Réduire la consommation énergétique du bâti, concourir à la production renouvelable (panneaux solaires, valorisation énergétique des déchets...) et accompagner la mutation des flottes de véhicules légers et poids-lourds par l'installation de stations d'avitaillement multi-énergies bioGNV, hydrogène...).
- Réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain et les risques d'inondation par ruissellement inhérent à des zones d'activités totalement minéralisées.

Programmation

- Modernisation et/ou renouvellement progressif des pavillons du MIN de Rungis et de la plateforme logistique Sogaris
- Construction de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis (13 000 m² SDP dédiés à la culture, la formation, l'événementiel et la restauration), de la Halle des Trésors Gastronomiques (4 250 m² SDP) et de leur quartier annexe (35 000 à 38 000 m² SDP d'hôtellerie, centre de conférence, résidences, bureaux, parking mutualisé) à l'entrée est du MIN, en interface avec la gare de métro ligne 14 « Chevilly-Larue–Marché international »
- Construction du terminal ferroviaire sud de transport combiné à l'entrée du MIN de Rungis (13 ha), connecté à l'anneau de circulation surplombant l'autoroute A86.
- Instauration d'une mixité fonctionnelle au sein des îlots de la zone Delta (hors périmètre A du MIN) pour favoriser les synergies entre les espaces : hôtels, activités productives et logistiques, services de proximité pour répondre aux besoins des personnes fréquentant le quartier, espaces partagés de stationnement.



6.1.4.2.3. OAP sectorielles locales

Les orientations du PADD se déclinent dans chacune des communes, membres du territoire :

- Les OAP sectorielles sont regroupées au sein de six grandes catégories.
- Les OAP autour des grands axes
- Les OAP focalisées sur les centres villes
- Les OAP encadrant les quartiers de gare/station
- Les OAP développant les secteurs mixtes
- Les OAP développées sur des secteurs de renouvellement urbain
- Les OAP visant les grands projets métropolitains

6.1.4.2.3.1. Ablon/Seine

Contexte

Le Triangle des Sœurs, périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), est un site stratégique situé à proximité immédiate de la gare et du centre-ville d'Ablon-sur-Seine de 1,8 hectare, aujourd'hui très faiblement urbanisé. Il est délimité :

- À l'ouest par la voie fret ferrée, ligne SNCF grande ceinture
- Au nord par les fonds de parcelles situées rue d'Estienne d'Orves et la rue de Mons
- À l'est par la voie ferrée ligne SNCF paris Austerlitz/bordeaux et RER C
- Au sud par le rapprochement des deux voies ferrées

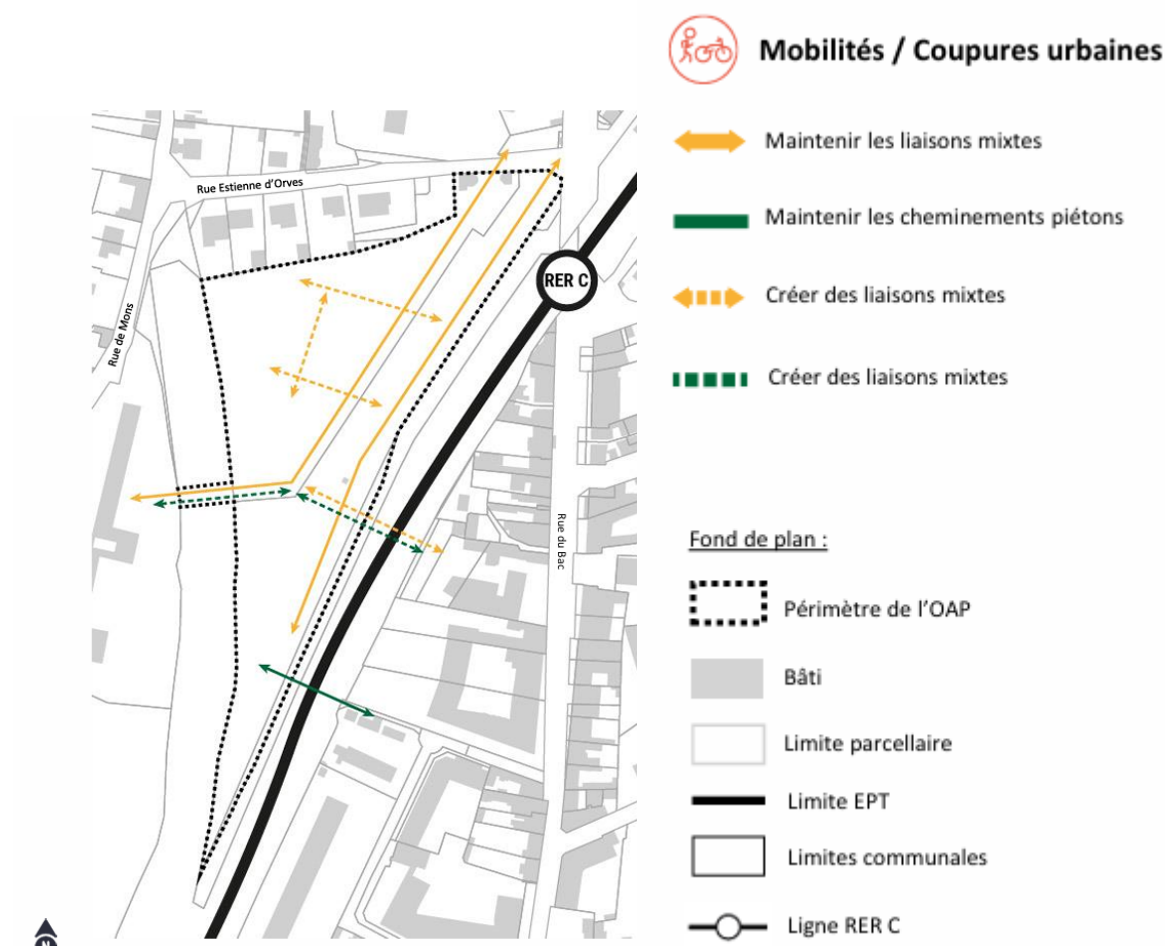
Objectifs

En matière d'aménagement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Triangle des Sœurs » définit les principes permettant d'assurer le bon fonctionnement urbain et d'organiser un développement durable intégrant les problématiques environnementales. L'aménagement du site du Triangle des Sœurs se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble de restructuration du centre-ville et du pôle gare, matérialisé par la présente OAP et le périmètre d'attente

Aménagement / programmation

La programmation prévoit:

- La création de logements (55 logements/hectare soit une centaine de logements)
- La création de bureaux
- La création d'espaces verts de proximité
- Une mixité fonctionnelle
- L'installation d'équipements
- La création d'un maillage de voies



6.1.4.2.3.2. Arcueil

OAP QUATRE CHEMINS :

Contexte :

L'implantation de 2 nouvelles gares du GPE accessibles en 15 min à pied, des programmations développées par les projets Écotone, Campus Grand Parc et l'entrée du Kremlin Bicêtre, les

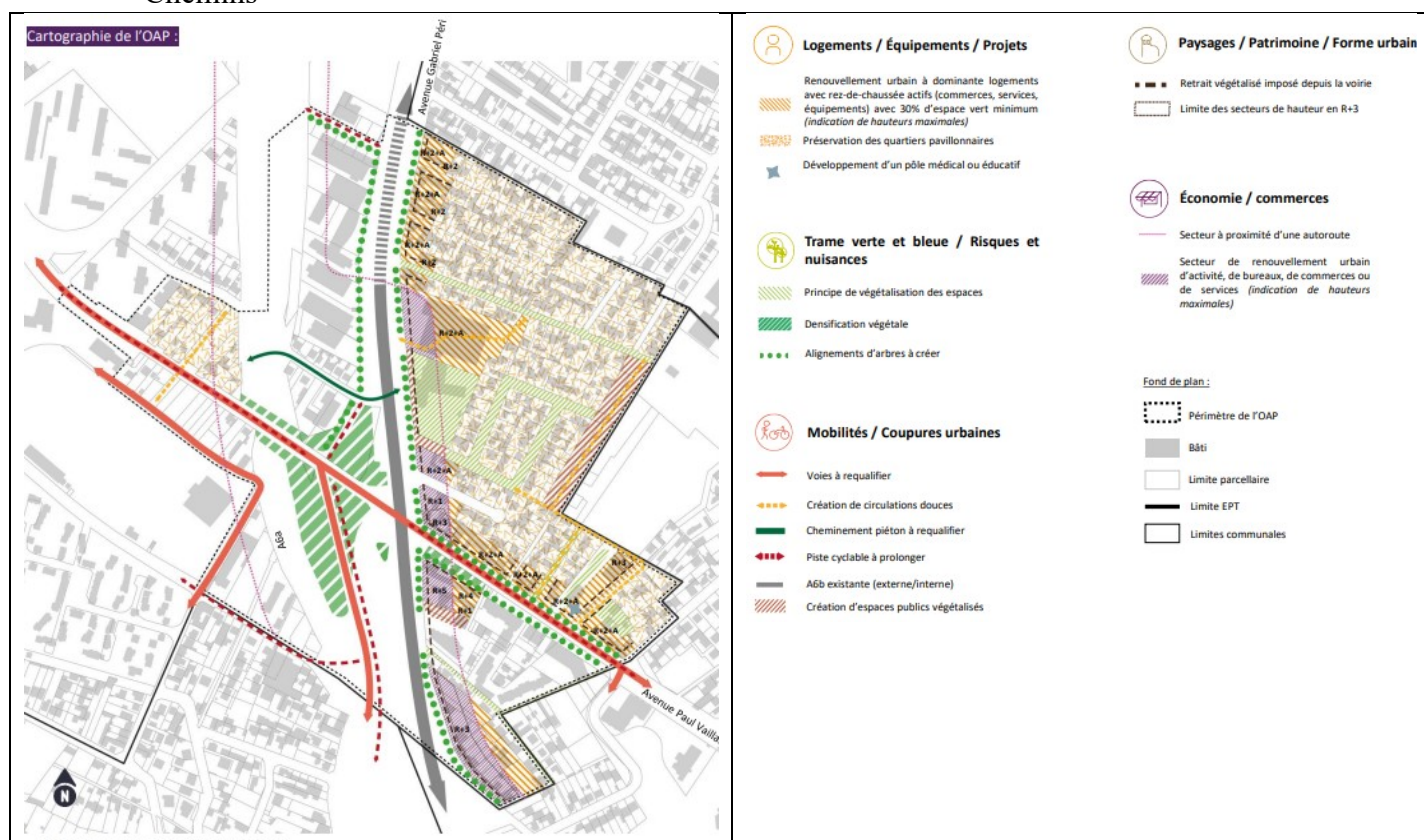
contraintes et nuisances imposées par l'autoroute A6a et la requalification de la RD161 à l'Est du Carrefour des 4 Chemins (CD94) sous-tendent cette OAP située dans un quartier où s'installe une dynamique de projets privés

Objectifs :

- Améliorer la qualité de l'insertion architecturale et paysagère ;
- Mieux relier le secteur des 4 Chemins vers le reste d'Arcueil et les pôles gare du Grand Paris Express ;
- Créer des espaces publics apaisés et de convivialité répartis dans le secteur des 4 Chemins ;
- Réduire les effets d'îlot de chaleur et accroître la biodiversité du secteur ;
- Développer la mixité sociale et mieux la répartir dans le secteur des 4 Chemins ;
- Développer l'offre de commerces et de services de proximité ;
- Maitriser l'aménagement de ce secteur.

Programmation :

- Aménager un quartier de proximité, mieux relié, verdoyant et actif par
- Des espaces publics apaisés et de convivialité ;
- La végétalisation des espaces publics et privés
- Des constructions à échelle humaine
- Une plus grande mixité des fonctions
- Un développement de la mixité sociale et mieux la répartir dans le secteur des 4 Chemins



OAP CŒUR DE VILLE

Contexte :

Le projet cœur de ville est issu de la mise à jour du projet existant Hôtel de ville et de l'OAP Convention.

Il résulte d'une approche renouvelée de tout le fond de vallée du territoire d'Arcueil, permise par le déplacement de l'hôtel de ville du secteur Doumer au secteur Cauchy-Convention avec le regroupement des services techniques sur le même site.

Ce déménagement ouvre ainsi la possibilité, en libérant deux sites, de renouveler les projets sur les secteurs Doumer et Convention et surtout de traiter l'entrée de ville sud avec la possibilité de faire évoluer le site du Centre Technique Municipal au pied de l'Aqueduc.

La mise en cohérence de l'ensemble de ces interventions dans le fond de vallée, en intégrant aussi le centre ancien, permettent de révéler un véritable cœur de ville.

Objectifs :

Le projet cœur de ville est un projet multi sites qui a vocation à redynamiser le cœur de ville par des interventions sur les espaces publics à l'échelle de l'ensemble du périmètre et la construction de nouveaux îlots sur 3 secteurs identifiés : Le secteur dit « Doumer » ; le secteur « Cauchy/Convention » et le « bas d'Arcueil. ».

Le projet est fondé sur les grands principes suivants :

- L'amélioration de la vie quotidienne des habitants à travers la qualité des bâtiments, la création d'espaces publics, des déplacements facilités et apaisés, une offre commerciale renforcée ;
- La prise en compte du « déjà là » : le patrimoine bâti et végétal, l'histoire urbaine, la topographie ;
- La prise en compte du défi climatique avec notamment une végétalisation renforcée et la prise en compte du bilan carbone des opérations ;
- La construction de logements dans une forme (densité ; hauteurs) aérée ;
- Faire quartier sur le secteur Doumer un quartier accueillant et vivant.
- Relier à la fois les différents secteurs du Cœur de ville entre eux et les quartiers à ce cœur avec en son centre, en position de charnière, le nouvel hôtel de ville déplacé au sein du secteur Cauchy/Convention.
- Aérer les tissus urbains au sud, en composant une entrée de ville

Programmation :

- La construction d'environ 300 nouveaux logements collectifs privés et sociaux (R+6 maximum) ;
- La transformation de l'Hôtel de Ville en un espace mixte de plus de 2000m² dédié à des acteurs de l'économie sociale et solidaire, des associations, de l'habitat ;
- La création de 2000m² de surfaces de commerces de proximité ;
- L'aménagement (rénovation ou création) d'environ 33 000 m² d'espaces publics.

Aménagements :

Secteur Doumer : L'avenue Doumer sera apaisée et reconfigurée pour donner plus de place et améliorer la sécurité des piétons et des cyclistes. Ces modifications réduiront également les nuisances liées à la circulation. Les abords de l'avenue Doumer seront aménagés en une trame verte et fraîche, notamment avec la promenade de la Bièvre prolongée. Cette dernière sera réalisée sur le tracé de la Bièvre pour relier l'avenue Doumer et l'avenue de la Convention.

La place du Docteur Conso sera agrandie et une partie sera aménagée en square.

La restructuration de l'extrémité de l'Hôtel de Ville permettra de prolonger le mail et de créer un belvédère sur l'aqueduc.

La place Doumer sera aménagée en un lieu de vie avec terrasses, espace vert, etc.

La galerie Gonzalez sera ouverte sur un parc en terrasse.

La relocalisation des services municipaux au 44 rue Cauchy libère le bâtiment actuel de l'Hôtel de Ville pour de nouvelles utilisations en le transformant en un lieu mixte dédié notamment à l'économie sociale et solidaire. Seule l'extrémité du bâtiment sera démolie pour prolonger le mail Doisel et jusqu'à l'avenue Doumer afin de mieux connecter le centre ancien, le futur Hôtel de Ville et le secteur Doumer (tout en désenclavant l'entrée du collège et la médiathèque).

Il s'agit de profondément transformer le point de rencontre entre ces deux grands axes de la ville.

Le projet se veut exemplaire d'un point de vue environnemental en termes de nature en ville, Il devra permettre de renforcer la biodiversité en confortant les trames brunes, verte et bleue. Le maximum d'arbre sera maintenu et des arbres supplémentaires seront plantés. Il est demandé d'atteindre une part minimum de surface de pleine terre de 20% à 24% à l'échelle du secteur de zonage couvrant chacun des trois secteurs d'intervention du projet Cœur de Ville.

Secteur Cauchy-Convention : Pour ce secteur inscrit dans une vision globale, avec une volonté de cohérence entre les différents quartiers du centre-ville, la priorité est de « recréer du lien » entre les habitants des différents quartiers.

L'avenue de la Convention occupe une position centrale dans la ville. Des sentiers piétonniers sont prévus pour relier le cœur de ville avec les quartiers Jean Macé, Ferry et Barbusse. Une placette donnera accès à une promenade qui suivra le trajet de la Bièvre enterrée et mènera jusqu'à l'avenue Doumer.

Le Département a également prévu de créer une piste cyclable avenue de la Convention.

La construction d'une résidence intergénérationnelle qui vient de s'achever et deux autres projets lancés dans les prochains mois, au 53 avenue de la Convention et au 43, avenue de la division Leclerc intégreront de nouveaux sentiers piétonniers, qui seront reliés à la future promenade de la Bièvre.

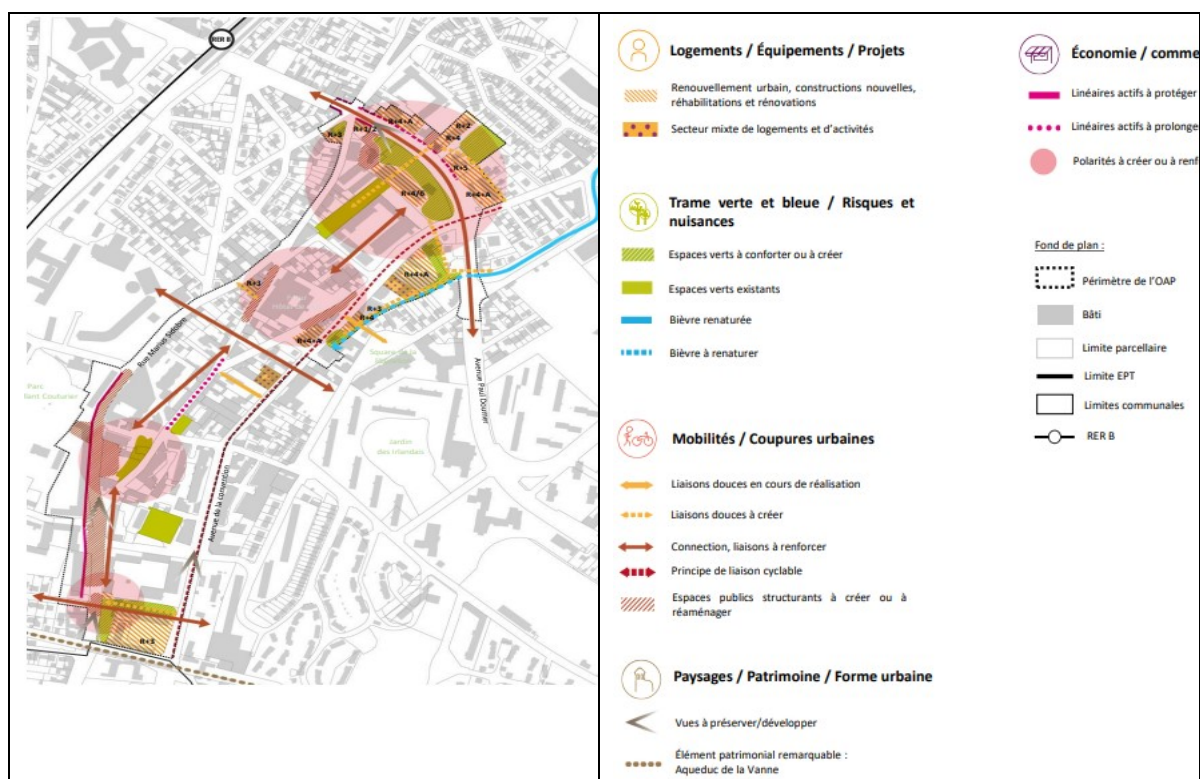
L'objectif est de préserver les activités économiques avenue de la Convention, notamment artisanales. Le nouvel Hôtel de Ville sera rendu visible et accessible à toutes et tous. Un escalier sera créé pour relier les rues Sidobre et Cauchy. L'ambition est de revitaliser la rue Cauchy, avec de l'activité en rez-de-chaussée, et de la requalifier avec un nouveau profil et des plantations.

Secteur bas d'Arcueil : Sur le site actuel du Centre Technique Municipal seront construits des bâtiments de faible hauteur en retrait de la rue, offrant ainsi une vue sur l'aqueduc depuis les rues Émile Raspail et l'avenue de la Convention.

Un mail piéton, bordé d'arbres, sera également aménagé pour relier ces rues.

À la sortie de ce mail, rue Émile Raspail, une nouvelle placette sera créée avec des commerces et des terrasses.

Ces aménagements permettront de donner un nouvel élan à l'entrée Sud de la ville depuis Cachan, tout en mettant en valeur le patrimoine d'Arcueil, dont l'aqueduc est la figure. La place de la République sera mise en valeur par une meilleure accessibilité depuis la rue Emile Raspail.



OAP RD920 :

Contexte :

Un secteur bien desservi par :

La RD 920 (ex-RN 20), la proximité de la porte d'Orléans (1,5 km), l'accessibilité de la gare du RER B et de la ligne 4 du métro (10 minutes à pied)

Un fragment urbain obsolète, caractérisé par :

Ses sols entièrement imperméabilisés et ses effets d'îlot de chaleur,

De vastes parkings à ciel ouvert,

Des entrepôts en tôle,

L'absence de porosité entre la RD 920 et le cœur de l'îlot (Rue du Général de Gaulle, etc.)

Opportunités des dynamiques urbaines :

Proximité de la ZAC de la Vache Noire (Arcueil) et de la ZAC Victor Hugo (Bagneux) créant un pôle tertiaire significatif au Sud de Paris,

Projet de requalification de la RD 920,

Proximité du prolongement potentiel de la Promenade des Aqueducs.

Objectifs :

Ilot qui s'appuie sur la dualité « dedans/dehors » :

Frange habitée tournée vers la RD 920 qui protège le cœur d'îlot ;

Des stratégies devront être trouvées pour limiter l'exposition des logements aux nuisances de la RD 920 ;

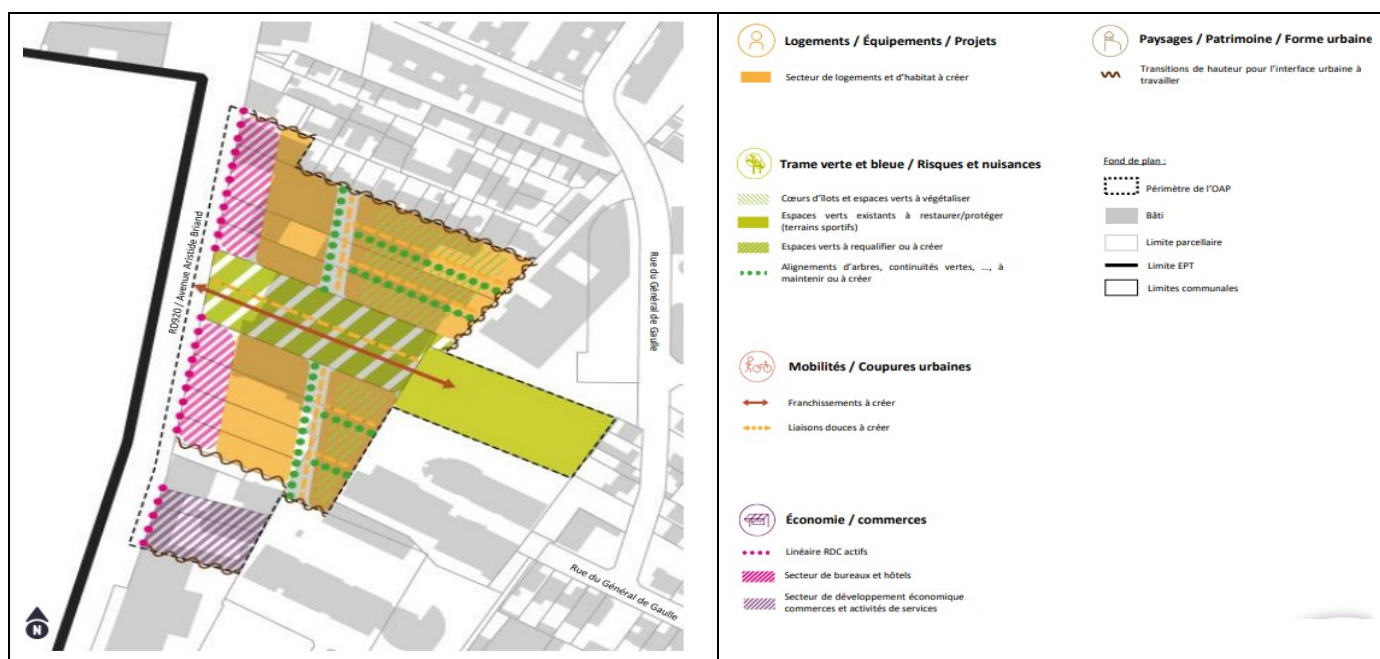
Programme d'habitat essentiellement familial respectant les proportions LLS inscrites au PLU

Traversée de l'îlot via une trame verte piétonne et

Programmation :

- Permettre la traversée de l'îlot via une trame verte piétonne et cyclable ;

- Gérer les transitions nécessaires entre les différents tissus (autour de la RD 920 et les autres artères, tissus et voies résidentielles, voies douces) ;
- Doubler cette trame par une armature paysagère ;
- Renforcer les continuités écologiques et les mobilités douces ;
- Créer une ambiance apaisée en intérieur d'îlot ;
- Réduire les IUC (îlots de chaleur) ;
- Désimperméabiliser les sols (parcelles projet aujourd'hui 100% artificialisées),
- Créer d'un ouvert végétal
- Traiter les articulations entre les différentes morphologies (
- Permettre la programmation de logements en obligeant à des critères environnementaux forts



OAP ZAC du COTEAU :

Contexte :

Inscription dans la topographie de la vallée de la Bièvre ;

Diversité du tissu urbain environnant : grands ensembles, petits collectifs et tissu pavillonnaire à l'Est, infrastructures autoroutières.... ;

Amélioration significative de l'accessibilité de la ZAC du Coteau via les nouvelles gares de métro Hôpital Bicêtre (ligne 14 et Villejuif Gustave Roussy (lignes 14 et 15) ;

Forte dynamique de projets urbains environnante : opération «Entrée de Ville Sud-Ouest» au Kremlin-Bicêtre, ZAC Campus Grand Parc à Villejuif, projets immobiliers et de revitalisation commerciale dans le quartier Gabriel Péri à Gentilly, projet d'extension et de valorisation du crématorium.

Intérêt écologique des friches en continuité du parc départemental du Coteau et des berges de l'autoroute A6a.

Des impacts routiers contrastés

Objectifs

- Renforcer le développement économique de la commune et du territoire.

- Contribuer à la politique municipale dynamique et maîtrisée de l'habitat.
- Offrir des aménités supplémentaires aux habitants ;
- Mettre en valeur le paysage et l'entrée de ville d'Arcueil.
- Adopter une approche écoresponsable.
- Protéger les logements du bruit des autoroutes
- Axer une partie du développement économique autour des domaines de la santé (en lien avec l'Institut Gustave Roussy, l'hôpital Bicêtre, le pôle de compétitivité Medicen, la Vallée Scientifique de la Bièvre...)
- Concilier l'expression d'un évènement urbain sur le pourtour du carrefour Malleret-Joinville.

Programmation

53 000 m² maximum, composé de :

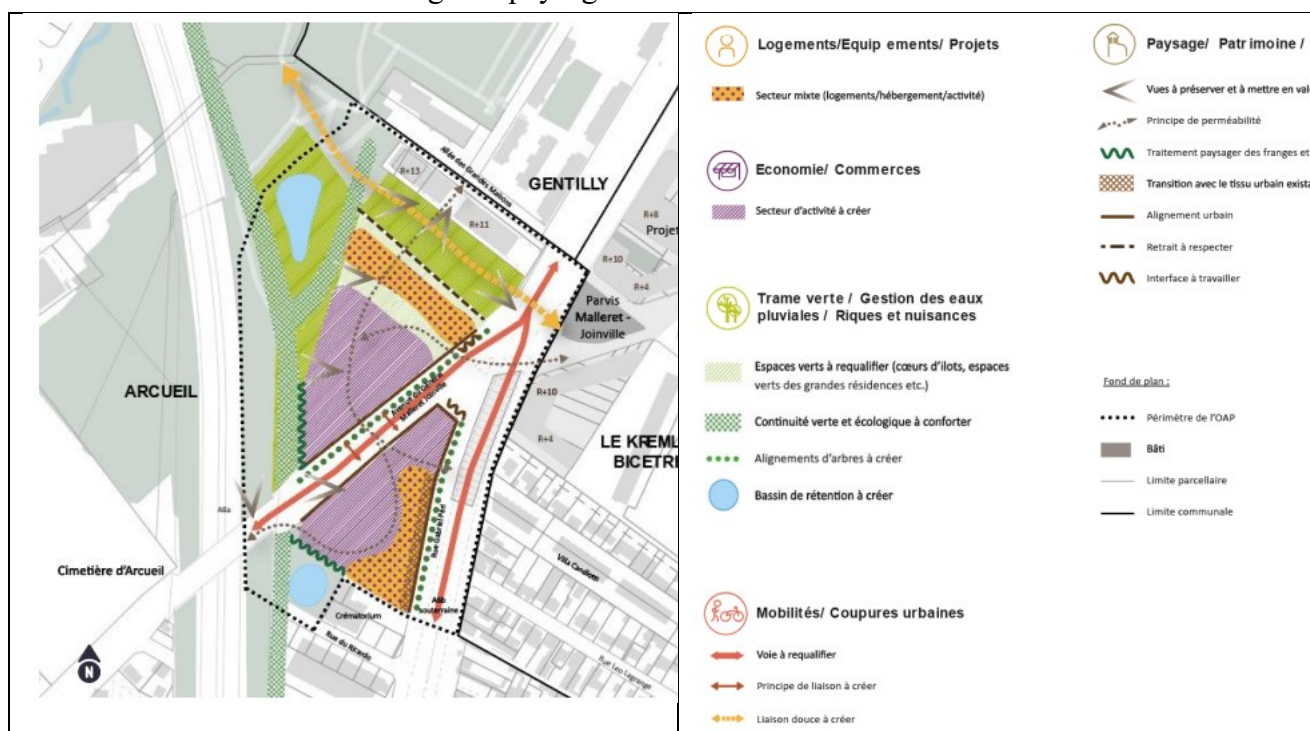
- Max 10 000 m² SDP de logements « pérennes »
- 8 000 m² SDP d'hébergement (hôtellerie, résidences chercheurs...)
- 30 000 m² SDP de bureaux/labos
- 2 500 m² SDP d'équipements

2 500 m² SDP de restaurants et commerce

Aménagement

- Renforcer le corridor et libérer des zones perméables : La partie ouest du lot Nord et la partie sud du lot Sud sont libérées de toute construction ou ouvrage imperméabilisant, et sont consacrées à des aménagements végétalisés ;
- Implantation bâtie : Au sud du lot Nord, le long de l'autoroute A6a, les bâtiments dédiés à l'activité économique permettront de faire écran devant les bâtiments consacrés au logement, adressés sur le parc, face aux logements existants de la ZAC. De l'habitat (hébergement...) pourra être positionné sur l'avenue Gabriel Péri également, au sud de l'ouverture de l'autoroute A6b, faisant face au tissu pavillonnaire ;
- Perméabilité : Le site dispose d'une situation inédite, non urbanisée, constituée d'espaces vierges depuis une dizaine d'années ;
- Épannelage : En cohérence avec le bâti existant (tissu pavillonnaire sur la rive Est de l'avenue Gabriel Péri, immeubles hauts de logements de part et d'autre de l'allée des Grandes Maisons) et à venir (projet EVSO au Kremlin-Bicêtre), les hauteurs de bâti respecteront un principe d'épannelage décroissant du nord au sud sans dépasser le R+9. Au sud-est, sur Gabriel Péri, en vis-à-vis des pavillons arcueillais, le bâti sera plafonné à R+4. Entre les deux, un épannelage varié permettra une liaison entre ces deux hauteurs tout en garantissant la préservation de certaines vues sur le grand paysage ainsi que le caractère diversifié de la silhouette urbaine.
- Afin d'exprimer la vocation écologique du projet, l'intégration de végétation dans les façades participant à l'affichage du projet est souhaitée.
- Façade intercommunale sur le Carrefour Malleret Joinville : Cette façade, affichant l'entrée nord de la ville d'Arcueil, est plus démonstrative et plus haute en intégrant une dimension métropolitaine intercommunale.
- Façade le long du parc départemental : Cette séquence doit constituer à la fois une véritable « façade de parc » et répondre à la séquence des logements existants de la ZAC de l'autre côté du parc. Dans cet esprit, un certain nombre de perméabilités permettant d'appréhender le parc depuis l'îlot est souhaité. Ce front bâti est associé à une disposition en quinconce, afin de composer avec les vis-à-vis imposés par le contexte

existant. Ces façades résidentielles délimitent ainsi l'espace d'un parc linéaire selon une profondeur d'espaces verts de 40m environ. Façade métropolitaine du projet : Face à l'A6a, cette séquence est visible depuis l'axe métropolitain. Cette façade renvoie l'image du projet suivant cette échelle tout en symbolisant l'empreinte de la ville d'Arcueil dans le grand paysage.



6.1.4.2.3.3. Athis Mons

OAP ZONE D'ACTIVITES DES BORDS DE SEINE

Contexte

Alors que l'activité économique a été un marqueur historique pour les bords de Seine, sa mutation et sa montée en gamme apparaissent aujourd'hui comme des enjeux de premier plan. La ZAC Seine Aval vise la création d'environ 540 logements sur 3,8 hectares. L'opération doit s'intégrer à un tissu urbain qualitatif, offrant des espaces de respiration, des aménités en rez-de-chaussée, ainsi que des modes de déplacements apaisés. Le développement des activités récréatives en lien avec la nature et la présence de l'eau, associant des espaces de détente, de contemplation, de jeux ou de rencontre, émerge aujourd'hui comme un enjeu prioritaire.

A noter que les bords de Seine figurent au sein du PPRI comme zones à aléa fort et moyen.

La présente OAP met donc l'accent sur la constitution d'une trame verte protéiforme lors des aménagements futurs, la réappropriation des bords de Seine via les modes actifs, ainsi que la promotion d'activités nouvelles.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Permettre la réappropriation de ce secteur par les athégiens. Il répond également aux orientations de soutien de l'économie communale.

- Réduire les sources de pollution en incitant le remplacement des activités existantes par des activités non polluantes.
- Affirmer la volonté de protection de ces espaces vis-à-vis des nuisances.
- Renouveler les bords de Seine permettra d'améliorer la qualité du cadre de vie avec de nouveaux espaces verts donnant sur la Seine.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par :

- L'installation de nouveaux bureaux, services, équipements et espaces de loisirs,
- La création de nouveaux aménagements devant accueillir des espaces verts,
- Le percement d'un nouveau maillage viaire.

Parti d'aménagement

Les bords de Seine font d'ores et déjà l'objet d'une OAP au sein du PLU actuel. Si le document propose certains principes d'aménagement (circulations douces, points de vue, alignement d'arbres etc.), il n'apparaît plus adapté à la situation actuelle, plaidant donc pour une évolution. La présente OAP doit ainsi permettre de prendre en compte les évolutions récentes (notamment liées à l'aménagement de la ZAC Seine Aval), et de proposer des principes d'aménagement plus ambitieux.

Les bords de Seine sont actuellement couverts par plusieurs zones au sein du règlement graphique, à savoir Ule pour la quasi-totalité du site, UAd pour la partie urbanisée et AU pour la ZAC Seine Aval. Plusieurs prescriptions graphiques sont également à noter, tels qu'un alignement d'arbre, des points de vue à protéger etc. Les dispositions présentes au sein du règlement graphique n'ont pas vocation à être modifiées.



OAP CITE DE L'AIR

Contexte

D'une superficie de 33 hectares, constitué d'environ 300 logements, propriété de l'Immobilière 3 F et de l'Etat (DGAC), le site présente un modèle d'urbanisation spécifique, emblématique des cités jardins anglo-saxons datant d'après-guerre. La Cité de l'Air est essentiellement constituée de petites maisons organisées autour d'un espace vert commun, des pavillons présentant un espace avant ouvert et des espaces arrière de jardins clos, ainsi que quelques maisons en bande. La trame verte du quartier est particulièrement dense et riche au sein du

quartier. La Cité de l’Air jouit d’une situation stratégique, située à proximité du cœur de ville, accessible par les transports en commun, et desservie par des voies structurantes.

Les enjeux de lutte contre l’artificialisation apparaissent essentiels au sein de la Cité de l’Air, les espaces naturels et non construits devant être préservés, dans leur fonctionnement écologique, tout comme la gestion des eaux pluviales en favorisant le traitement à la parcelle.

L’aménagement du quartier apparaît marqué par un double enjeu, associant la nécessité de constituer un quartier «en propre», offrant les aménités nécessaires à la qualité de vie des habitants, et bien relié au reste de la commune.

La présente OAP entend préserver les qualités morphologiques des pavillons actuels dans le cadre de la mutation future du quartier, ainsi que sa trame verte et arborée. L’OAP a vocation à être précisée et enrichie dans le cadre du PLUi.

Objectifs

L’OAP vise à orienter l’aménagement pour :

- Améliorer le cadre de vie et l’environnement,
- Promouvoir un parc de logements et d’équipements pour les athégiens,
- Articuler emplois, déplacements et développement économique.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par :

- L’installation de nouveaux bureaux, services, équipements et espaces de loisirs,
- La création de nouveaux aménagements devant accueillir des espaces verts,
- Le percement d’un nouveau maillage viaire,
- 600 logements dont 3 à déjà existants.

Parti d’aménagement

Améliorer le cadre de vie et l’environnement

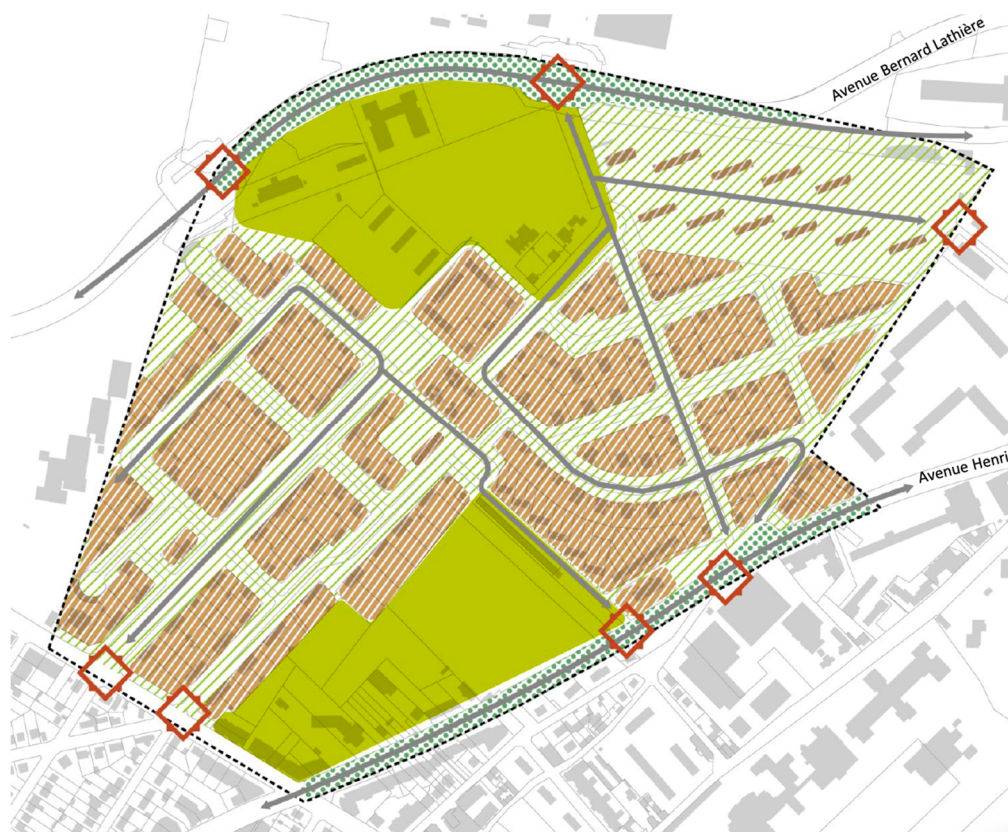
- Végétaliser les espaces libres ou peu construits actuels, dans une logique de trame verte structurante, tout en permettant la mise en valeur de l’équipement actuel. Veiller à ne pas porter atteinte aux continuités écologiques.
- Conforter des démarches de plantations d’arbres ambitieuses, permettant. De constituer de véritables îlots de fraîcheur, tout en conférant au site une réelle qualité paysagère.
- Fixer de hauts niveaux d’ambition dans les démarches de réhabilitations futures. Privilégier les matériaux bas carbone, bio-sourcés et issus du réemploi pour la construction neuve ou la rénovation.
- Privilégier les solutions fondées sur la nature (noues paysagères, pavés enherbés pour les parkings) afin de lutter contre le risque de ruissellement et les îlots de chaleur urbains.
- Proposer, pour les axes de liaisons et les principaux carrefours routiers, des aménagements paysagers végétalisés, respectueux de l’identité verte du quartier.

Promouvoir un parc de logements et d’équipements pour les athégiens

- Préserver l’identité architecturale de la Cité de l’Air, à travers ses formes pavillonnaires peu denses et fortement végétalisées, et en gager des démarches de réhabilitation.


Articuler emplois, déplacements et développement économique

- Proposer des axes de liaisons internes et vers l'extérieur agréables pour tous les modes.
- Veiller à une desserte qualitative du quartier, notamment en matière de lignes de bus.
- Veiller à l'apaisement et la sécurisation des principaux carrefours.
- Porter une attention à l'accessibilité du quartier pour tous, notamment les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).





Mobilités / Coupures urbaines

 Veiller à la fluidité des liaisons



Apaisement et sécurisation des principaux carrefours avec un aménagement paysager végétalisé



Trame verte / Bleue



Fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs d'équipements publics



Valorisation de la trame verte secondaire au sein des cœurs d'îlot



Accompagner les axes de liaisons d'aménagement paysagers végétalisés



Paysages / Patrimoine / Forme urbaine



Préservation de l'identité architecturale et paysagère de la Cité de l'Air et réhabilitation des pavillons dégradés

Fond de plan :



Périmètre de l'OAP



Bâti



Limite parcellaire



Limite EPT



Limites communales

OAP FRANÇOIS MITTERRAND

Contexte

Véritable axe de transit traversant la commune du nord au sud, et assurant notamment une liaison vers les pôles de Juvisy, Orly et Rungis, l'avenue François Mitterrand présente un profil routier particulièrement marqué (2x2 voies + tunnel central). Prévu à horizon 2030, le tramway 7 vers Juvisy représente une piste de renouvellement afin de faire de la RN7 un axe apaisé tout en réaffirmer l'attractivité commerciale sur cette voie. Il conviendra d'anticiper le renforcement de l'offre scolaire existante.

Au sein des documents supérieurs, en premier lieu le SDRIF, la mutation de la RN7 est prévue dans une logique de densification. Le PLU en vigueur prévoit ainsi une mutation vers des formes urbaines plus compactes, ce qui a permis l'implantation de constructions particulièrement importantes portant préjudice à la qualité urbaine de cette voie.

Portant sur la portion nord de l'avenue François Mitterrand, l'OAP associe des principes de construction à des éléments paysagers, devant concourir à créer l'axe qualitatif et réellement habité de l'avenue de demain. Davantage de cohérence sera recherchée en permettant des aérations ponctuelles des tissus et la création d'une offre résidentielle diversifiée. Il sera possible d'étendre cette OAP.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Améliorer le cadre de vie et l'environnement,
- Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens,
- Articuler le cadre de vie et l'environnement.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par :

- L'installation de nouveaux bureaux, services, équipements et espaces de loisirs,

- La création de nouveaux aménagements devant accueillir des espaces verts,
- Le percement d'un nouveau maillage viaire,
- 600 logements dont 3 à déjà existants.
- Créer une frange verte et arborée en front d'avenue, entre les constructions et la voie, afin de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques. Elle permettra de constituer une continuité paysagère qualitative.
- Créer de réels alignements d'arbres et favoriser la végétalisation des pieds d'arbres avec des bacs de plantations adaptés.
- Développer des espaces de respiration au sein des lieux de vie fonctionnant comme des espaces de fraîcheur tout en permettant ponctuellement des usages partagés. Le principe des «cours oasis» sera repris pour l'aménagement de l'équipement scolaire.
- Développer des solutions de phytoremédiation pour lutter contre la pollution des sols. Privilégier l'adoption de matériaux non polluants pour les revêtements extérieurs.
- Œuvrer pour des niveaux de performances énergétiques ambitieux au sein des nouvelles constructions.
- Mettre en place des principes de ventilation pour un apport d'air sain.

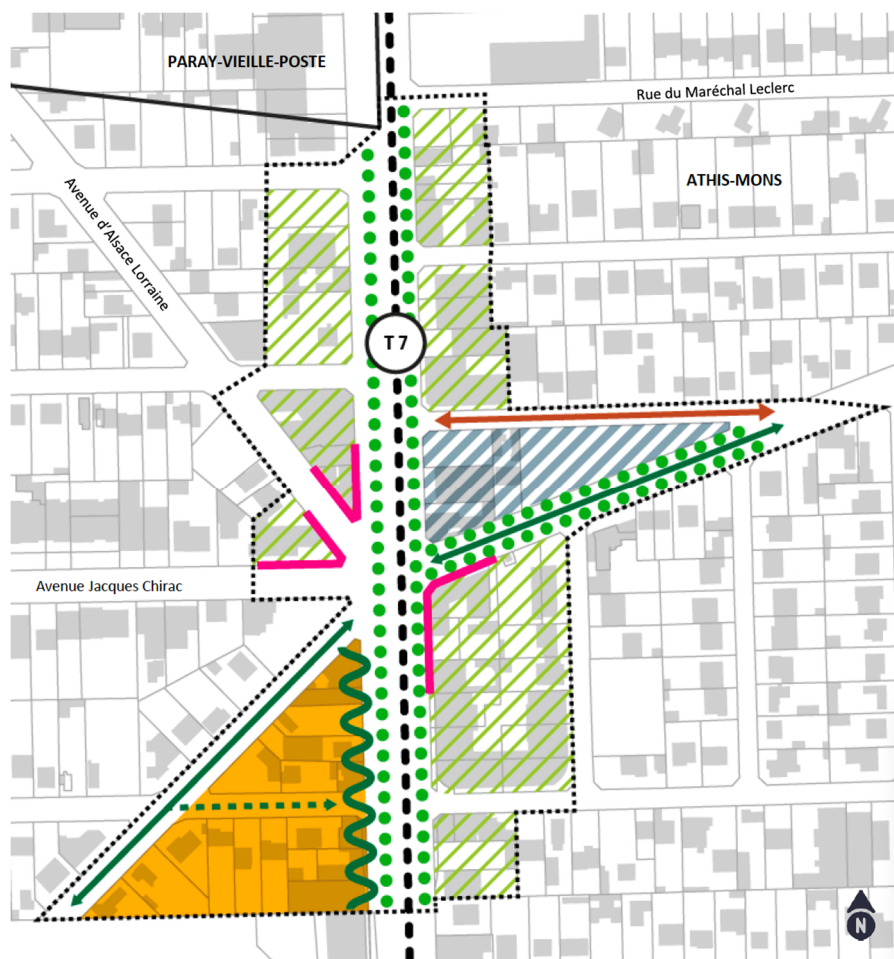
Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour le sathégiens

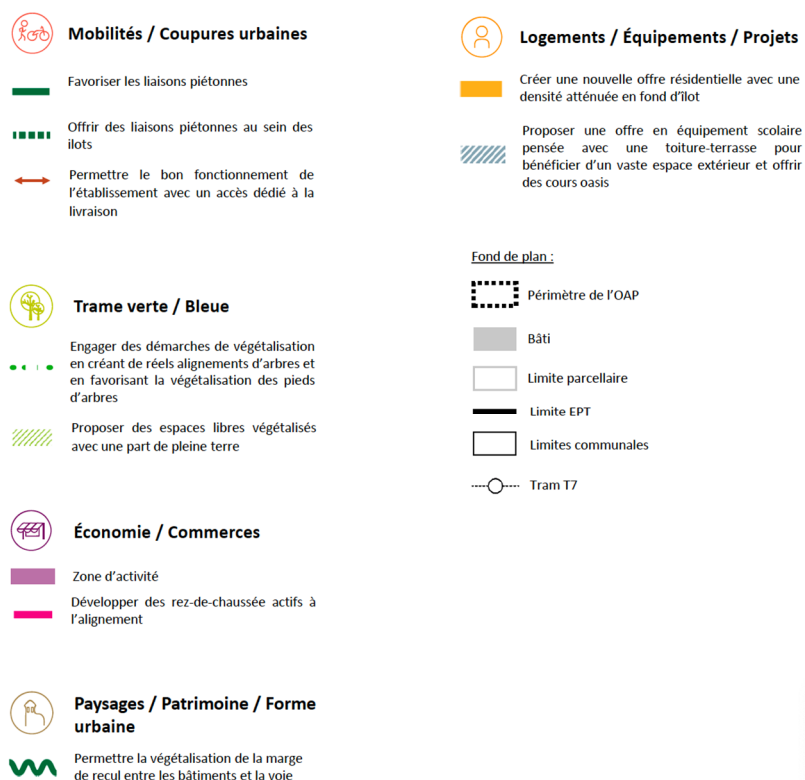
- Tendre vers la constitution d'une nouvelle offre de logements en front d'avenue veillant à la cohérence des hauteurs avec l'existant, afin de ne pas amener à des effets de rupture dans l'épannelage, mais également protéger les constructions situées en second rang des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.
- Développer une offre d'habitat individuel groupé, dans une logique d'accession à la propriété pour les ménages, et permettant de constituer une transition qualitative avec les quartiers pavillonnaires situés en retrait de l'axe.
- Proposer une offre d'équipement scolaire de facture qualitative, adaptée aux besoins des populations du secteur.
- Privilégier la constitution de coursives en front d'avenue, afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques.
- Concevoir l'ensemble des logements collectifs avec des espaces extérieurs afin que chaque ménage puisse bénéficier d'un vrai lieu de vie extérieur.
- Faire en sorte que les logements bénéficient, dans la mesure du possible, d'une bi-orientation, afin de permettre une bonne ventilation des pièces.
- Travailler sur l'isolation acoustique des constructions, à travers l'irrégularité et la porosité des matériaux et en privilégiant la constitution de façades épaisses.
- Prévoir des seuils ambitieux au sein des bâtiments, à travers une enveloppe fortement isolée mais également des matériaux de bonne qualité et favorables à la santé.

Articuler emplois, déplacements et développement économique

- Dans une logique de mixité fonctionnelle, permettre l'accueil d'activités économiques en rez-de-chaussée et dans les premiers étages pour les constructions situées en front d'avenue.
- Développer des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires ciblés, dans une logique d'animation de l'avenue et de ses environs.

- Assurer des accès confortables et sécurisés pour les populations, en veillant. À leur lisibilité depuis la chaussée circulée, et accessibles pour tous les modes, et notamment les Personnes à Mobilité Réduite.
- Favoriser les liaisons piétonnes au sein des îlots, offrant des liaisons confortables et sécurisées vers les quartiers pavillonnaires situés en profondeur.
- Aménager l'équipement scolaire et ses abords dans un principe de pacification et de gestion rigoureuse de l'accidentologie.





6.1.4.2.3.4. Cachan

OAP SECTEUR GARE :

Contexte

Ce secteur situé aux abords des voies ferrées et de la gare RER doit accueillir la nouvelle gare du Grand Paris Express. La ligne 15 desservira le secteur et permettra de nouvelles mobilités Est/Ouest. Le périmètre de l'OAP se situe de part et d'autre de la voie RER, au sud de l'avenue Carnot.

Ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique et fait l'objet d'une mutation ayant pour objectif de requalifier les abords de la gare et créer une centralité dynamique et attractive.

L'implantation de la gare s'accompagne d'un projet immobilier connexe qui permettra d'offrir un signal fort de développement urbain par l'accueil d'emplois et d'habitat sur un axe majeur de desserte en transport en commun. Le projet s'accompagnera de la création d'espaces publics apaisés et paysagés sur l'ensemble du secteur.

Objectifs

- Inscrire un signal urbain à l'échelle de la métropole économique.
- Constituer un pôle urbain de proximité emplois-résidence. ➤ Structurer et requalifier durablement un foncier urbain.
- Constituer un quartier de mixité fonctionnelle et sociale innovant
- Concevoir un secteur au cadre de vie attractif (verdir les rues, conforter l'espace du piéton, lutte contre les îlots de chaleur, réduction des nuisances sonores, qualité de l'air, etc.)
- Remplacer un bâti obsolète par des constructions résilientes, économes en énergie et respectant les impératifs de développement durable.
- Développer les mobilités douces et décartonnées

- Végétaliser un secteur fortement imperméabilisé. Diffuser la trame verte au sein du quartier en concevant l'ensemble des supports comme des espaces de végétalisation.
- Accompagner les nouveaux modes d'habiter, travailler, consommer.

Aménagement

Sur l'avenue Carnot, un front urbain sera recherché avec une animation commerciale des rez-de-chaussée. Les façades de l'avenue Léon Eyrolles seront rythmées par des décrochés dans le bâti permettant de créer des espaces de respiration.

La diversité des hauteurs des futures constructions sur l'avenue Léon Eyrolles et l'inscription de jardins suspendus participera à l'aération spatiale du quartier, en créant un lien végétal avec le Jardin Simonnin.

Sur l'avenue Carnot, de part et d'autre de la voie ferrée, deux plots d'une hauteur plus importante vont créer un signal et identifier une nouvelle centralité urbaine et entrée en cœur de ville.

Un espace public apaisé et paysagé sur l'ensemble du secteur facilitera les déplacements doux. Trois espaces majeurs ouverts au public seront créés au droit de l'entrée de la nouvelle gare, aux abords de la halle du marché, et à l'ouest des voies du RER bordant la rue de la Coopérative. L'avenue Léon Eyrolles sera piétonnisée, végétalisée et redimensionnée en lien avec l'implantation de bâti à l'ouest de la voie.

L'ouverture de l'impasse Benoît Guichon fluidifiera la circulation des véhicules et les cheminements piétons et l'accès à la gare RER. Une mixité fonctionnelle est souhaitée sur le secteur.

Aux abords de la gare, les constructions devront intégrer une proportion d'activités économiques.

Le cœur de quartier aux abords de l'avenue Léon Eyrolles inclura une part importante

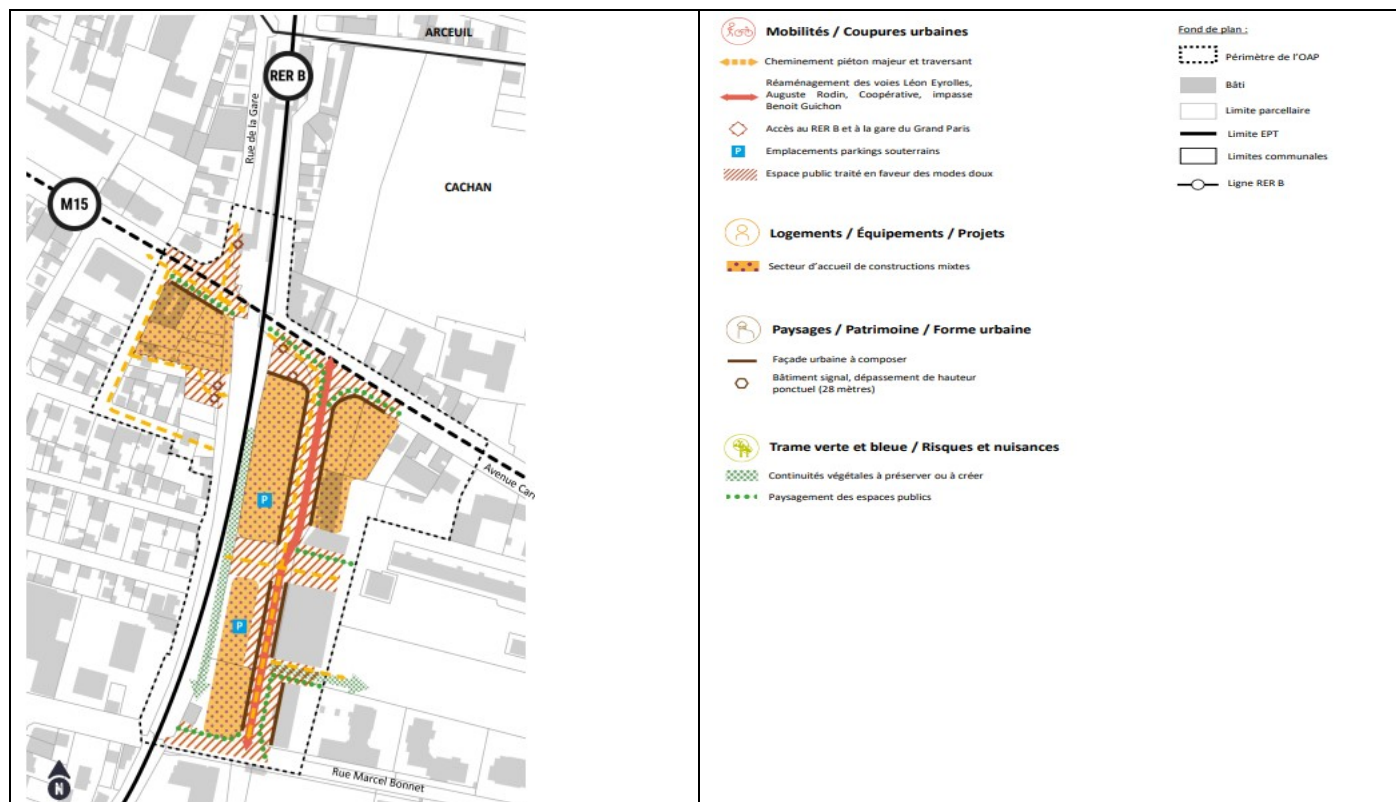
Programmation

L'ensemble du secteur est voué à accueillir une programmation mixte avec des logements en accession, des logements sociaux, des activités commerciales et tertiaires.

Les logements intégreront une réflexion globale liée au confort, à la santé et une stratégie énergétique bas carbone.

Les surfaces commerciales, en lien avec le marché, permettront une grande animation de quartier et une complémentarité avec les commerces du centre-ville.

Dans leur globalité, les projets situés au sein du secteur Gare, porteront l'ambition de mettre en valeur un modèle de développement durable illustrant le caractère et le cadre de vie agréable de la commune.



OAP GABRIEL PÉRI :

Contexte :

L'avenue Gabriel Péri constitue avec la rue Camille Desmoulins (D127) et la D920 un axe territorial Nord/Sud majeur.

Le secteur de projet Gabriel Péri constitue la rive Est de la ville. C'est un espace urbain marqué par la présence de l'A6, qui opère une rupture infranchissable du tissu urbain entre les villes de Cachan et de Villejuif. Il porte un enjeu d'amélioration des connexions piétonnes avec le centre-ville, mais aussi de connexion avec la ville de Villejuif avec la création d'une nouvelle entrée de ville assurant la liaison avec la gare, le Parc des Hautes Bruyères, l'IGR et le Campus Grand Parc.

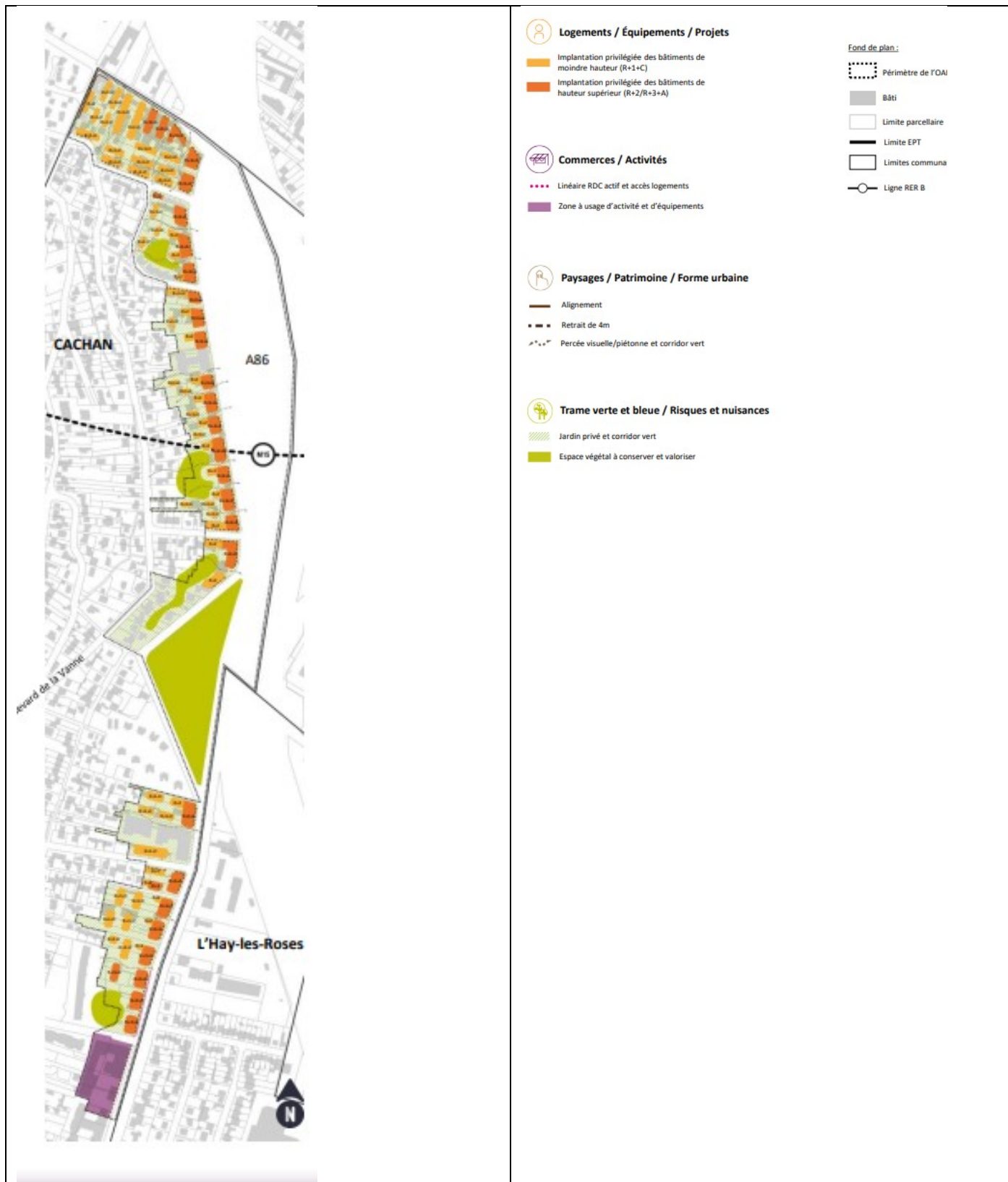
Le secteur offre :

- Un tissu urbain de faible densité, à dominante résidentielle et structuré par la topographie du coteau et de la vallée de la Bièvre.
- Une forte présence végétale à valoriser • Des vues remarquables sur le paysage de la vallée de la Bièvre et vers Paris
- Un réseau de sentes piétonnes à renforcer et préserver vers le centre-ville. Situé en limite communale, le secteur est soumis à forte pression immobilière et constitue une opportunité de développement urbain qu'il convient de maîtriser pour préserver un paysage remarquable.

Objectifs

- Constituer un front bâti R+3+attique en retrait de 4m sur l'alignement de l'avenue Gabriel Péri
- Les implantations sur l'avenue devront ménager une bande de 6m de large minimum en pleine terre et végétalisée,
- Le bâti en retrait et le long des rues perpendiculaires à l'avenue sera limité à R+2 / R+3

- Le bâti en cœur d'îlot sera limité à R+1+combles ou attique
- Préserver les cœurs d'îlots verts avec renforcement du végétal
- Requalification de la rue Gabriel Péri et plantation d'arbres d'alignement



OAP ARISTIDE BRIAND :

Contexte :

L'avenue A Briand est un axe Nord/sud majeur de la métropole parisienne permettant l'accès à Paris via la Porte d'Orléans.

Cet axe constitue à la fois la limite communale avec la commune de Bagneux et départementale avec les Haut-de Seine.

Il doit faire l'objet d'une requalification et d'aménagements.

L'avenue A Briand offre une séquence urbaine rythmée par des rues et venelles, constituant des échappées visuelles vers l'Est, le cœur de la ville de Cachan ainsi que le coteau.

L'avenue Carnot marque une entrée de ville significative et réelle porte d'entrée vers le centre-ville.

Le front bâti existant est vieillissant et hétéroclite mais présente ponctuellement des éléments de patrimoine bâti à préserver et valoriser.

Il assure une première ligne de constructions qui préserve un tissu faubourien.

De même, si l'avenue accueille une diversité d'activités et de petits commerces, l'ensemble du linéaire doit être dynamisé. Cet axe constitue une opportunité de développement urbain qu'il convient de maîtriser et d'accompagner afin de favoriser l'insertion urbaine des nouvelles constructions avec les quartiers plus historiques avoisinant.

Objectifs :

- Permettre un développement urbain à échelle humaine avec la construction de nouveaux logements de qualité venant accompagner la requalification de l'avenue ;
- Encourager la diversité architecturale et permettre la valorisation d'un patrimoine bâti existant ;
- Renforcer les porosités avec les cœurs d'ilot et la transition avec les quartiers faubouriens avoisinants ;
- Dynamiser le linéaire commercial ;
- Permettre l'arrivée de nouveaux services et renforcer ainsi la mixité fonctionnelle sur l'ensemble du linéaire de l'avenue.

Aménagement :

Afin de garantir des émergences à distance maîtrisée les unes des autres sur un socle de commerce et des transparences visuelles depuis l'espace public vers le cœur d'ilot :

- Définir alignements et retraits obligatoires
- Définir les linéaires de façades à usage de commerce ou d'activité avec hauteur de dalle à dalle 550cm
- Définir les façades ayant obligation de vues directes y compris au droit des parcelles limitrophes appartenant à des tiers (obligation de cours communes)
- Définir les gabarits maximums avec indication des épaisseurs du bâti concerné
- Définir des transparences visuelles sur le cœur d'ilot depuis l'espace public
- Définir des continuités végétales entre le cœur d'ilot et l'avenue A. Briand • Définir les espaces libres végétalisés
- Définir une obligation du stationnement en sous-sol / possibilité de mutualisation / accès privilégié par les rues adjacentes.

Pour garantir une continuité végétale entre le cœur d'ilot et les arbres d'alignement sur l'avenue Aristide Briand afin d'assurer le développement de la biodiversité :

- Définir graphiquement la hauteur des RDC à usage de commerce ou activité

- Définir le traitement de la terrasse végétalisée des RDC
- Définir graphiquement le principe d'épannelage des volumes en jonction avec le bâti existant



CARTOGRAPHIE :



OAP SECTEUR COUSTE-DOLE-GUICHARD-VIGNES

Contexte :

Délimité par les rues Cousté, Etienne Dolet, Guichard et rue des Vignes, cet îlot constitue une transition entre le centre historique de la ville et les quartiers résidentiels vers le coteau.

Le tissu faubourien est à la fois dense et structuré par la présence de la Bièvre et offre un chapelet d'espaces verts publics et résidentiels connectés par des cheminements existants.

Il est traversé par la promenade inter-quartier Nord-Sud qui constitue un des corridors écologiques de la trame verte de la commune et est concerné par le projet d'aménagement de la promenade de la Bièvre.

De nouvelles constructions ont été réalisées depuis 2010 et ont permis le renouvellement du parc de logement, toutefois l'intégralité du périmètre offre un potentiel de mutation.

Le bâti est aujourd'hui hétérogène et intègre activités, équipements publics et services. Il mêle patrimoine ancien remarquable et opérations récentes qui s'inscrivent en rupture avec la trame parcellaire historique.

Ce quartier porte une dimension patrimoniale importante liée à l'implantation passée d'activités artisanales.

Le renouvellement du parc de logement doit pouvoir s'accompagner et favoriser la conservation d'une mixité fonctionnelle et usages partagés.

Objectifs :

- Développer le réseau de cheminement existant et permettre ainsi de renforcer la connexion entre les espaces verts publics et résidentiels dans l'îlot mais aussi les connexions entre les quartiers du centre-ville et du coteau
- Reconstituer la trame parcellaire historique autour de l'axe de la Bièvre
- Permettre le renouvellement du parc de logement tout en favorisant une mixité d'usage et permettant l'implantation d'activités, artisans, services et équipements
- Valoriser le patrimoine bâti

Aménagement :

- Conforter le front bâti sur rue avec des gabarits mesurés tout en préservant des vues sur le cœur d'îlot depuis l'espace public ;
- Imposer le principe du stationnement automobile en sous-sol des immeubles sur rue ;
- Installer une dimension végétale significative en cœur d'îlot et un principe d'implantation en courées lorsque la configuration parcellaire le permet ;
- Urbaniser la séquence centrale avec un bâti ouvert / ré-ouvert sur la promenade de la Bièvre, en vue de créer une animation ;
- Sur les parcelles à l'Est de la Bièvre, composer un bâti en couture avec les immeubles récemment réalisés ;
- Aménager de façon qualitative la promenade de la Bièvre dans l'îlot et son prolongement au Nord-Ouest ;
- Ménager une présence végétale en pleine terre significative au centre des parcelles ;
- Ouvrir le bâti sur la promenade de la Bièvre ;
- Des principes d'implantation et une morphologie du bâti adaptée au sein de chaque parcelle ;
- Privilégier une mixité des usages sur chaque parcelle ;
- Le RdC sur rue à usage d'activités ;
- Le reste du bâti à usage mixte activités logements.

6.1.4.2.3.5. Chevilly Larue

OAP ZAC ANATOLE FRANCE

Contexte

L'axe RD7, aux portes de Paris et proche de l'aéroport d'Orly a longtemps été bordé de casses automobiles et autre activités peu valorisantes. L'opération s'inscrit dans le prolongement d'actions de reconquête urbaine engagées depuis plusieurs années par la municipalité.

Objectifs

Le premier enjeu consiste à aménager un secteur de la ville qui sera accroché au quartier Bretagne intégré dans le tissu existant et proposant des conditions de vie agréables à sa population.

Le deuxième enjeu repose sur l'amélioration des conditions d'habitation des anciens résidents du quartier.

Le troisième enjeu vise à diversifier les usages de ce secteur de la ville : que l'on puisse y travailler, y habiter, y faire ses courses, se rencontrer, se promener, accéder facilement au réseau de transports collectifs et profiter des espaces extérieurs. Cette recherche de la multifonctionnalité du secteur est permise par l'implantation d'activités tertiaires, commerciales et d'équipements publics. Il sera créé une polarité commerciale avec la réalisation d'une place proche de la station de tramway où se développeront commerces de proximité, services à la fois pour les habitants et les salariés.

Aménagements / programmation

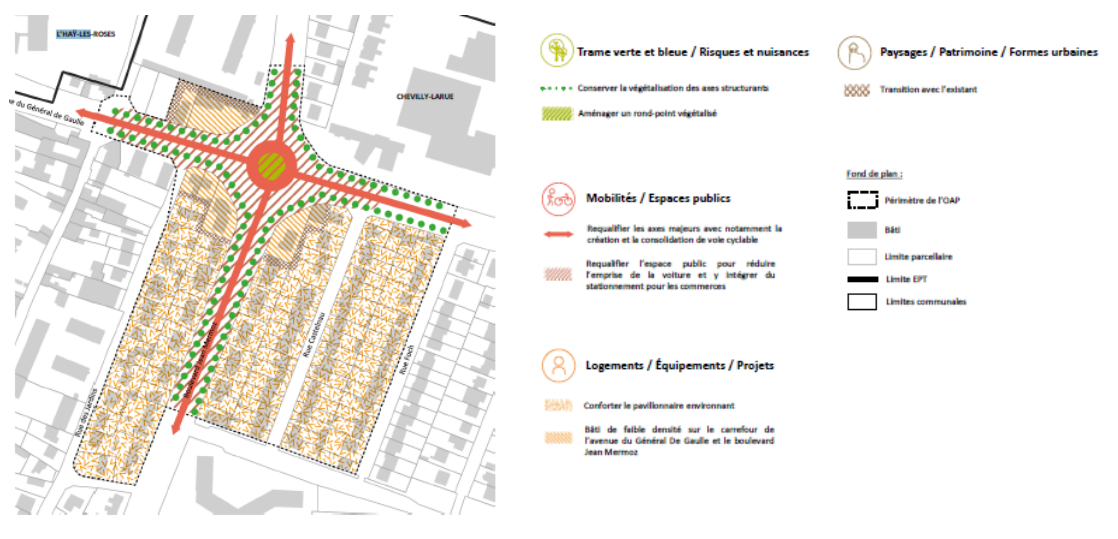
Un écoquartier bénéficiant de la géothermie, permettant de relier la ville à la RD7 tout en protégeant les habitations de ses nuisances.

Gestion optimale de l'insertion urbaine et des transitions par le bâti et la végétation.

La rue Arthur Rimbaud, la promenade Arthur Rimbaud et la rue Simone Veil constituent l'axe paysager Nord-Sud permettant de rejoindre la station de tramway Auguste Perret. Artère principale du quartier aux trottoirs généreux et arborés, il participera à la création de la liaison verte Petit LeRoy Cimetière Parisien de Thiais.

Les constructions s'échelonneront de manière progressive pour assurer une transition entre le front urbain de la RD7 et le tissu pavillonnaire existant (du R5 au R1) L'ambiance recherchée est celle d'une cité jardin, notamment grâce à une végétalisation importante et la gestion de la transition entre collectif et individuel, public et privé.

Logements : 36 000m². Équivalents logements : 9 000m². Bureaux/Activités : 28 000m²
Commerces : 3 000m². Équipements : 1 000m².



OAP DE GAULLE-MERMOZ

Contexte

Ancienne route nationale, le boulevard Jean Mermoz est aujourd'hui départemental.

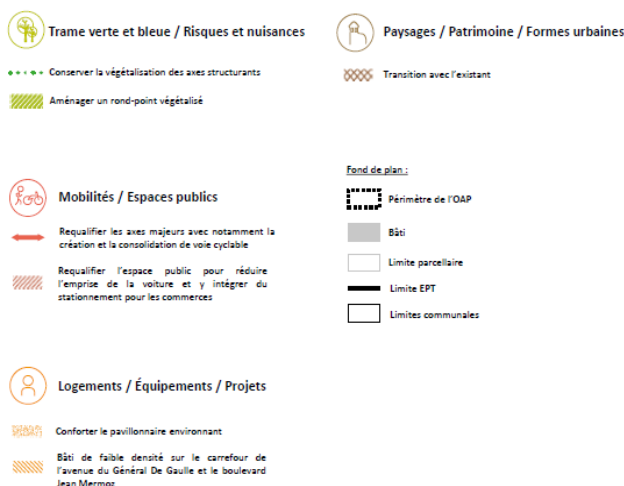
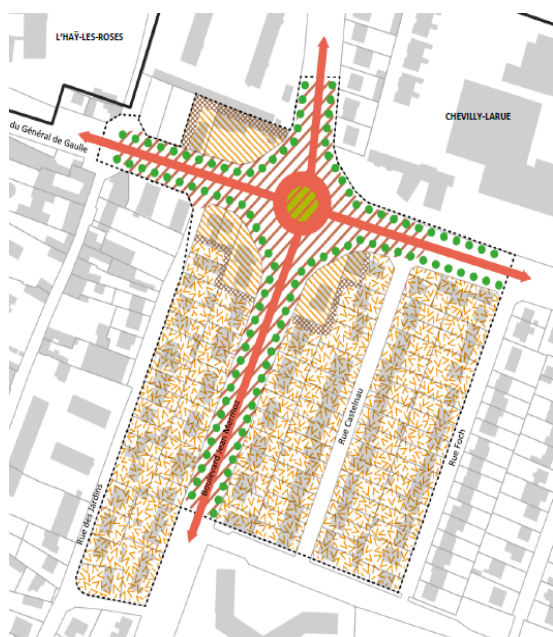
Ce carrefour laisse la part belle à la circulation automobile laissant peu d'espace pour les piétons et les cyclistes. Dans une nouvelle perspective, ce carrefour pourra se transformer en un carrefour urbain plus paysagé et mieux partagé.

Objectifs

- Pacifier l'espace public.
- Accorder une place plus importante aux piétons et aux cycles.
- Rendre possible une offre de commerces de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier et complémentaire à l'offre existante et en intégrant du stationnement.
- Pérenniser les quartiers pavillonnaires environnants.
- En faire un espace partagé et paysagé.

Aménagements/programmation

- Renforcer la place du piéton et le développement des cycles.
- Conserver la végétation existante.
- Paysager les espaces créés.
- Mise en valeur de l'entrée de ville dans le respect de l'identité du quartier.
- Préserver le tissu pavillonnaire.
- Anticipation des besoins de stationnement liés aux commerces à créer.



OAP CŒUR HISTORIQUE

Contexte

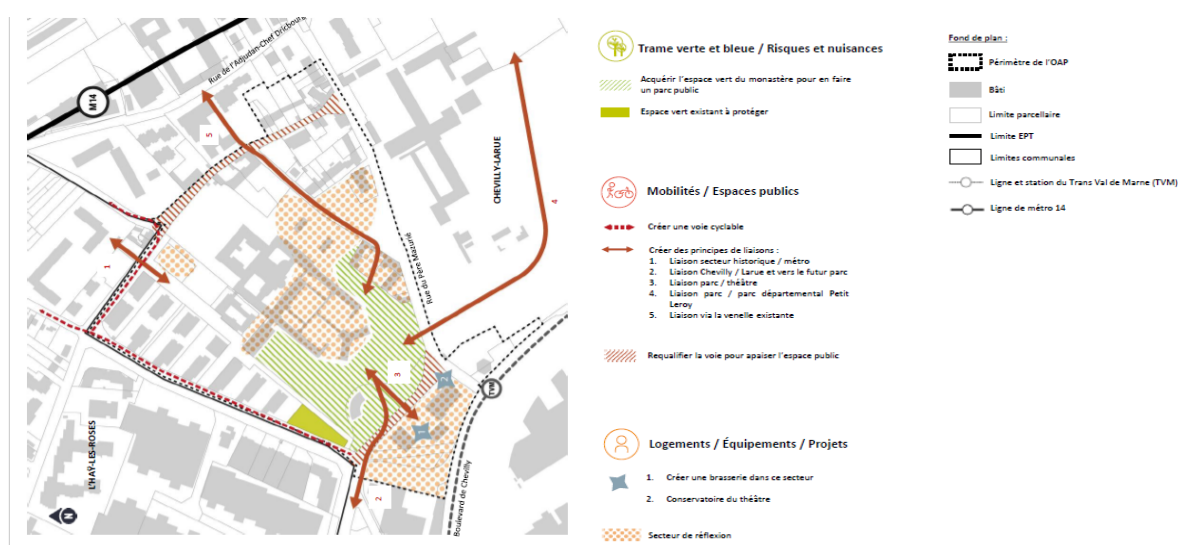
Ce quartier de la ville abritant deux monastères et deux monuments historiques constitue le centre historique de la commune. Suite à la récente acquisition des espaces verts et d'une aile de bâtiment qui appartenait à une congrégation religieuse la commune, en concertation avec la population, envisage de relocaliser l'hôtel de ville dans l'aile de bâtiment existante et d'aménager et d'ouvrir au public les espaces verts. La réflexion porte également sur les connexions à établir entre le parc, la mairie et le reste du quartier dont le théâtre.

Objectifs

- Mettre en valeur le patrimoine architectural et végétal.
- Apporter de nouveaux équipements et relocaliser des équipements existants.
- Repenser les déplacements et les liaisons notamment entre les espaces verts de la ville.
- Mieux relier Chevilly et Larue.
- Gérer les nuisances (proximité du MIN et de l'autoroute).
- Apporter des usages et davantage de vie dans cette partie de la ville.

Aménagements/Programmation

- Brasserie et équipements publics (mairie et conservatoire).
- Apaisement de la rue du Père Mazurié.
- Création de liaisons paysagées.
- Création de pistes cyclables.
- Création d'un parc.
- Relocalisation des équipements publics à proximité du Monastère (Mairie et conservatoire).



OAP CŒUR DE VILLE

Contexte

Dans les années à venir le CCAS (EDF GDF) projette de quitter ces lieux. Les locaux ainsi libérés offrent peu d'autres possibilités que l'installation de services publics en raison de sa localisation à proximité du poste de transformation électrique de RTE qui interdit la construction de logements.

L'immeuble de bureaux se prêterait à accueillir des services publics de proximité et des locaux associatifs. Les entrepôts à l'arrière se prêtent à des usages plus techniques.

Par ailleurs, cette OAP vise également à créer une liaison verte de balades apaisées entre les espaces verts existants ou à créer en direction de la Place du Maréchal de Lattre de Tassigny.






















Objectifs

- Créer des itinéraires verts de balade.
- Occuper des locaux bientôt vacants.
- Ouvrir les locaux du CCAS vers le cœur de ville.
- Valoriser les espaces verts.
- Épaissir le cœur de ville à cette partie du quartier.
- Désimperméabilisation du centre-ville.

Aménagements/Programmation

- Services et équipements publics.
- Itinéraires de promenade.
- Valorisation des espaces verts.



- | | |
|---|--|
| <p> Trame verte et bleue / Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none">  Requalification des espaces verts existants et création d'espaces verts  Espace vert existant (ou en cours de réalisation) à protéger  Protection aux abords des transformateurs électrique | <p> Paysages / Patrimoine / Formes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none">  Percées visuelles |
| <p> Mobilités / Espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none">  Principe d'itinéraires de promenade piétonne à créer  Principe envisagé d'itinéraires de promenade piétonne en réflexion | <p>Fond de plan :</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre de l'IOAP  Bâti  Limite parcellaire  Limite EPT  Limites communales  Ligne Tramway T7  Future ligne de métro 14 |
| <p> Économie / Commerces</p> <ul style="list-style-type: none">  Jardins familiaux à préserver | |
| <p> Économie / Commerces</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteur d'équipement collectif  Secteur à protéger/conservier | |

OAP ENTREE DE VILLE RD7

Contexte

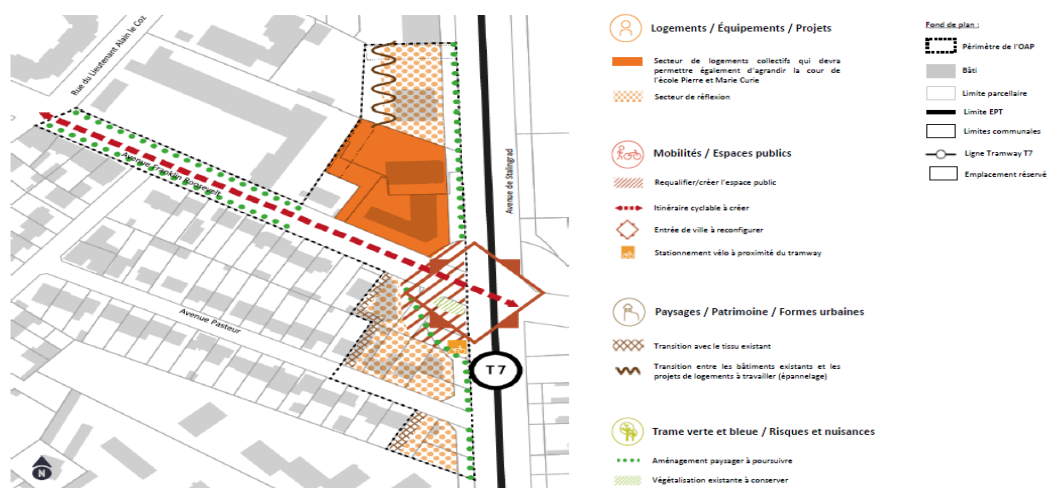
Le secteur, en entrée de ville, est constitué de manière discontinue en raison des parcelles mobilisées pour l'élargissement de la RD7 et l'aménagement du tramway T7 sur la départementale. Il est l'une des dernières portions sur la RD7 à devoir être traité.

Objectifs

- Requalifier une entrée de ville qui soit mieux constituée et végétalisée.
- Permettre une transition urbaine douce entre les secteurs pavillonnaires et la RD7 requalifiée.
- Agrandir la cour de l'école Pierre et Marie Curie.
- Créer un accès véhicules pour le site de la géothermie et pour le gymnase Léo Lagrange.
- Aménager un cheminement piéton pour les usagers du groupe scolaire Pierre et Marie Curie vers le gymnase Léo Lagrange.
- Créer des transitions de qualité entre les éventuelles nouvelles constructions (épannelage,...).

Aménagements/Programmation

- Logements de gabarit modéré.
- Qualification des espaces publics.
- Requalification de l'entrée de ville ;
- Itinéraire cyclable à créer (voie partagée,...).



OAP PARVIS DU CIMETIERE CARREFOUR G. GUYNEMER

Contexte

Ce parvis situé à proximité du cimetière intercommunal est actuellement occupé par des stationnements peu qualitatifs. Il accueille également chaque année une manifestation locale.

Afin de requalifier cet espace et les cellules commerciales qu'il abrite, une végétalisation de l'espace et l'installation d'un pôle médical sont souhaités

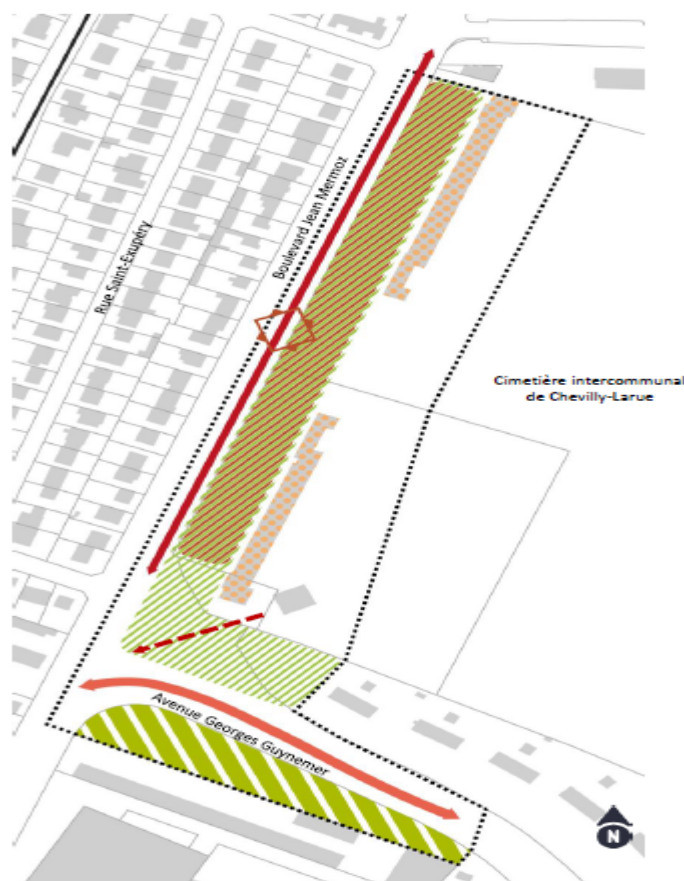
Le carrefour Guynemer situé plus au Sud, laisse trop de place aux véhicules. Afin de l'apaiser, il devra être aménagé pour offrir des espaces aux piétons, aux cycles et au végétal, tout en préservant une bonne capacité de stationnement pour satisfaire les besoins du cimetière et des cellules commerciales.

Objectifs

- Requalification de l'espace du stationnement du parvis.
- Végétaliser davantage.
- Redynamisation.
- Animer les cellules commerciales présentes avec des activités adaptées au caractère solennel des lieux.
- Réduction de la place de la voiture. Le réaménagement du carrefour pourra constituer une sorte d'amorce du parvis du cimetière.
- Rénover et sécuriser le parking.
- Mise en valeur de l'entrée du cimetière.

Aménagements/Programmation

- Création d'un pôle de santé.
- Création d'une piste cyclable.
- Aménagement et pacification du carrefour Georges Guynemer/Boulevard Jean Mermoz pour laisser plus de place aux piétons et aux cycles.





OAP ZAC TDM

Contexte

Le projet urbain de l'écoquartier des Portes d'Orly a fait l'objet d'adaptations récentes. Ces évolutions sont liées à l'ancienneté du projet d'aménagement initial qui devait être actualisé au vu des enjeux urbains et du contexte actuel, mais aussi des constats dressés à partir de la livraison des premiers programmes immobiliers et des espaces publics les accompagnant.

Ce secteur de la ville bénéficie désormais d'une excellente desserte en transport en commun avec le prolongement de la ligne de métro 14 qui a été mise en service en juin 2024.

Il est nécessaire de poursuivre le travail de connexion du Triangle des Meuniers, quartier métropolitain, avec le reste de la ville et avec le pôle intermodal.

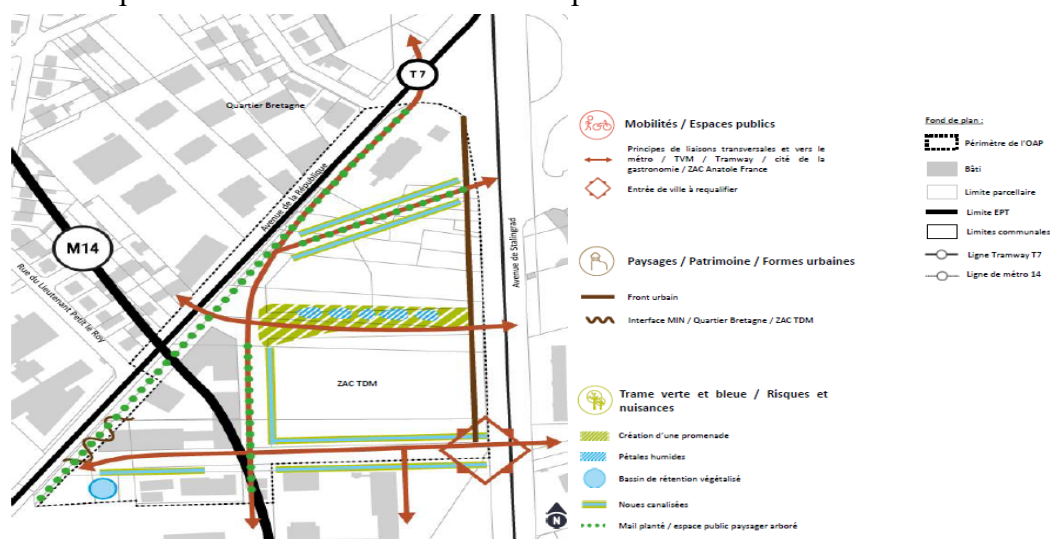
Objectifs

- Le front urbain sur la RD7 permettant de protéger du bruit le cœur du quartier devra être poursuivi.
- Le projet devra intégrer les circulations douces et assurer leurs continuités vers le pôle multimodal.
- Tout comme la ZAC Anatole France, la future opération sera aménagée afin de répondre aux enjeux environnementaux et de développement durable.

Aménagements/Programmation

- Programmation à dominante tertiaire.
- Poursuite de l'aménagement du quartier avec des programmes mixant tertiaire et logements

- Le square Martorell s'installe entre les lots 2 et 3 et devient l'espace fédérateur entre les espaces tertiaires et résidentiels. Il se pose comme un maillon de la trame verte et bleue



OAP ORANGE ET SES ABORDS

Contexte

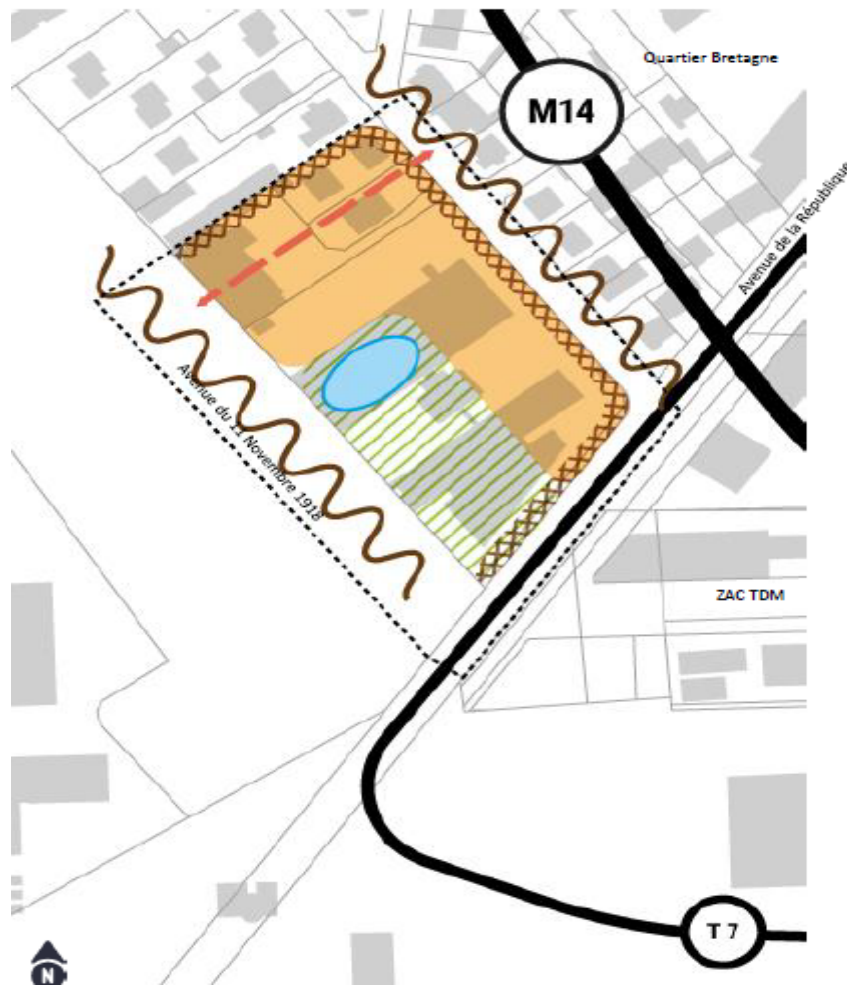
Le terrain Orange est à l'articulation entre le quartier pavillonnaire Bretagne, le quartier métropolitain du Triangle des Meuniers et le MIN de Rungis. Aujourd'hui occupé par des bureaux et des centres appartenant à Orange, le devenir de ce terrain est donc stratégique.

Objectifs

- La requalification du secteur passe par la réalisation de bandes de terrain dédiées à l'habitat pavillonnaire permettant une transition avec le quartier Bretagne.
- Un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un bassin de rétention à ciel ouvert contribuera à réduire le risque d'inondation dans le quartier Bretagne lié notamment à la présence de sol argileux

Aménagements/Programmation

- Bassin de rétention à ciel ouvert susceptible d'accueillir des aménagements de type « caniparc » ou usage récréatif.
- Habitat pavillonnaire.
- Espace vert.



Mobilités / Espaces publics

Voie privée à prévoir (principe)

Logements / Équipements / Projets

Zone de constructibilité de logements pavillonnaires

Paysages / Patrimoine / Formes urbaines

Transition avec le tissu existant

Interface MIN / Quartier Bretagne / ZAC TDM

Trame verte et bleue / Risques et nuisances

Espace à végétaliser (environ 2470m²)

Bassin de rétention à créer (environ 1100m²)

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Ligne Tramway T7

Ligne de métro 14

6.1.4.2.3.6. Choisy le Roi

OAP ZAC NAVIGATEURS-COSMONAUTES

Contexte

L'OAP pour le secteur des Navigateurs-Cosmonautes consiste à accompagner et encadrer le renouvellement du quartier dans le cadre de la ZAC dédiée.

Objectifs

- Végétalisation.
- Construction de logements.
- Développer une vie de quartier.
- Réorganiser les circulations.

Aménagements/Programmation

- Démolition-reconstruction d'une partie du parc de logements existants pour permettre une meilleure ouverture du quartier sur son environnement, des circulations internes facilitées et la création de nouvelles porosités visuelles.
- Le couvert végétal sera en grande partie préservé et les nouveaux développements comporteront de larges espaces végétalisés, notamment en pleine terre.
- Les circulations douces doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé permettant une atténuation progressive des nuisances sonores et une intégration de la nature en ville (biodiversité, gestion de l'ICU).
- Les axes de circulation feront l'objet d'un traitement favorisant un partage de la voirie avec des vitesses réduites (traitement type zone de rencontre)
- Le renouvellement du quartier vise également l'intégration d'une mixité fonctionnelle et sociale renforcée.
- L'îlot encadrant la place Robert Peary devra comprendre des commerces, services, équipements ou activités. De plus, la part de logements locatifs sociaux sera rééquilibrée pour favoriser une plus grande mixité sociale au sein d'un patrimoine bâti renouvelé de haute performance énergétique et acoustique.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans son environnement, un épannelage des hauteurs est mis en place.

La programmation prévoit la démolition de 267 logements et la construction d'environ 490 logements, dont 70 logements locatifs sociaux.



6.1.4.2.3.7. Fresnes

OAP SECTEUR CENTRE-VILLE

Contexte

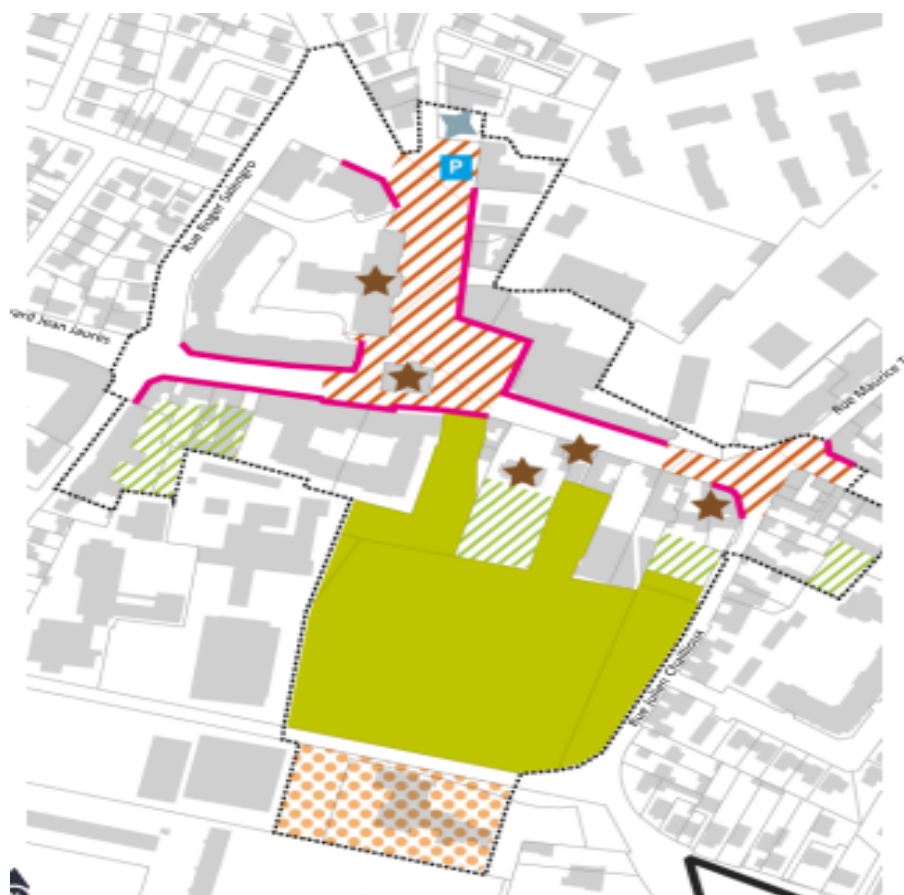
Le centre-ville de Fresnes constitue une polarité locale majeure en matière de service publics, de commerce de proximité, de transports en commun et d'espaces verts récréatifs. Il concentre également une part importante du patrimoine bâti remarquable de Fresnes (Hôtel de Ville, Eglise Saint Eloi et les maisons de ville de la rue Maurice Ténine). Cependant, ce secteur connaît depuis plusieurs années un enjeu d'attractivité en lien avec une importante vacance commerciale, et une inadaptation des espaces publics à favoriser les modes de déplacements actifs.

Objectifs

- Revitalisation du tissu commercial.
- Apaisement des espaces publics.
- Préservation de l'offre de services.

Aménagements/programmation

- Requalification de deux espaces publics et du parking Pierre et Marie Curie.
- Préservation des linéaires commerciaux de la rue Maurice Ténine et de la place Pierre et Marie Curie
- Réaménagement des espaces publics situés Pierre et Marie Curie et à l'intersection des rues Maurice Ténine, Albert Roper et Julien Chaillioux.
- Reconstruction de l'EHPAD Soleil d'Automne.
- Une étude sera par ailleurs menée pour identifier l'opportunité de l'installation d'un marché alimentaire de plein vent au niveau du parc de stationnement public de la place Pierre et Marie Curie



Économie et commerces

Conforter le linéaire commercial

Trame verte et bleue / Risques et nuisances

Requalification du Parc Villette. Amélioration de l'accès et de la visibilité

Principe de cœur d'îlot vert ou de faible densité

Mobilités / Espaces publics

Réaménagement de l'espace public

Requalifier le parc de stationnement

Paysages / Patrimoine / Formes urbaines

Valorisation et protection du patrimoine

Logements / Équipements / Projets

DHPAD à réhabiliter

Réflexion sur la relocalisation du marché

Fond de plan :

Périmètre de l'DAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

OAP SECTEUR PARC DES SPORTS

Contexte

Le parc des Aulnes et le parc des Sports, traversés par le ru de Rungis, affluent de la Bièvre, constituent un élément majeur de la trame verte et bleue du sud du territoire. Par ailleurs, la ville de Fresnes s'engage depuis la fin des années 1980 dans la lutte contre le réchauffement

climatique, la pollution en ville et la précarité énergétique avec le développement de son réseau de chaleur par géothermie. En Septembre 2023, afin d'améliorer le taux d'énergie renouvelable de son réseau, la Ville a approuvé la création d'un nouveau puits situé sur un terrain 28 avenue du Parc des sport, en limite du parc des Aulnes. Dans ce contexte, il convient que les qualités paysagères de ce secteur de projet soient préservées, notamment en intégrant le terrain situé 14 à 26 avenue du Parc des Sports dans un projet d'extension du parc des Aulnes.

Objectifs

- Préserver les qualités paysagères et récréatives du parc des Aulnes et du Parc des Sports.
- Permettre un agrandissement du parc des Aulnes sur la partie Nord.
- Intégrer le futur site du puits de géothermie dans le site.

Aménagements/programmation

- Le Ru de Rungis qui traverse le Parc sera mieux mis en valeur et les continuités douces entre le Parc des Sports et le Parc des Aulnes seront favorisées.
- Le long du Parc des Sports, de nouveaux logements haut de gamme seront édifiés.
Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 30 à 40 logements.
- Un nouveau groupe scolaire sera construit au cœur d'un cadre arboré.
- Des stationnements réservés aux vélos seront implantés aux entrées des deux parcs et aux abords de l'école pour encourager les déplacements doux.
- Agrandissement du parc des Aulnes au niveau de la parcelle O 220.
- Intégration des installations nécessaires au puits de géothermie.
- Positionnement des stationnements vélos à l'entrée des parcs, au niveau de la maison des jeunes et de la culture et de la piscine.



Logements / Équipements / Projets

- Projet de puit de glothémie

Trame verte et bleue / Risques et nuisances

- Pérennisation du Parc des Aulnes existant
- Requalification du Parc des Sports, installations d'équipements sportifs et de détente
- Création d'une extension du Parc des Aulnes
- Création D'une continuité Parc des Sports / Parc des Aulnes
- Zone non aedificandi de part et d'autre du RIU de Rangis
- Ru de Rangis

Mobilités / Espaces publics

- Maintien de l'ouverture vers Antony et le RER C
- Principe de stationnement vélos
- Circulations piétonnes

Paysages / Patrimoine / Formes urbaines

- Prise en compte des vues

Fond de plan :

- Périmètre de l'COAP
- Bât
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

OAP COUPURE URBAINE A86

Contexte

L'autoroute A 86, doublée des voies de la route départementale RD 186 (avenue de la Division Leclerc et avenue Paul Vaillant Couturier) a pour effet de créer une coupure entre le nord et le sud de la Ville entraînant notamment une discontinuité des cheminements piétons et des modes actifs, et génère une pollution sonore et atmosphérique. Dans ce contexte, la Ville porte depuis plusieurs années l'objectif de réduire les nuisances liées à ce linéaire routier et de revaloriser ce secteur constituant une véritable entrée de Ville.

Objectifs

- Mener une action auprès des services de l'Etat et du Département afin d'apaiser ce linéaire routier, en visant faciliter les traversées piétonnes ainsi qu'à une meilleure couverture des voies de l'autoroute.
- Permettre le développement de programmes à dominante d'activité économique aux abords du linéaire.

Aménagements/programmation

- Revaloriser l'entrée de ville en créant un ensemble immobilier à vocation d'activités et de logements permettant une transition entre le linéaire routier et le parc du Moulin de Berny.
- Revaloriser le linéaire commercial aux abords de l'avenue de la division Leclerc et de la résidence de la Tuilerie pour permettre un espace attractif et apaisé.
- Créer, au sud de la rue de la Garenne, un linéaire actif, ouvert sur l'avenue de la division Leclerc, compatible avec le tissu pavillonnaire mitoyen.
- Faciliter les déplacements des piétons sur les carrefours de traversées nord/sud.



6.1.4.2.3.8. Gentilly

OAP CENTRE VILLE :

Contexte :

Le secteur Mairie, Centre-ville est localisé dans le Val-de-Bièvre de la ville de Gentilly, le long du tracé historique de la Bièvre.

La présence du cours d'eau, progressivement canalisé et recouvert à partir de 1952 et dont une partie doit être remise à jour, est un élément constitutif de l'histoire du territoire et compose une continuité topographique importante qu'il s'agira d'exploiter pour faciliter les cheminements piétons et les mobilités actives.

Le secteur est composé de trois séquences urbaines faites d'espaces publics, de services et d'équipements publics :

- La première séquence est « l'îlot mairie » et se situe autour de l'hôtel de ville historique où se trouve un certain nombre de services et équipements publics, à la fois le groupe scolaire Henri Barbusse, le site historique de la mairie, le centre municipal de santé (CMS), le centre municipal technique (CTM), les services administratifs. L'îlot s'étire sur la Place Henri Barbusse ;
- La deuxième séquence est autour de l'îlot dit « central », où se situent la place Doisneau, la médiathèque, la maison de la photographie et où est localisée l'association Gentil'Jardin ;
- La troisième séquence de la « Plaine Picasso » qui comprend le complexe sportif Maurice Baquet, le parc Pablo Picasso et l'école Gustave Courbet.

Objectifs :

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont de conforter le centre-ville en créant de véritables polarités d'équipements et services, animées et reliées entre elles, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en compatibilité avec les OAP stratégiques et thématiques.

Il s'agira de :

- Créer des centralités animées avec des commerces et des services de proximité ;
- Marquer l'entrée de ville par la rue Albert Guilpin ;
- Améliorer l'accessibilité aux équipements et services publics ;
- Réhabiliter, moderniser et compléter l'offre des équipements et services existants ;
- Créer une offre nouvelle de logements pour habiter le Val-de-Bièvre, qui complètera l'offre existante pour fluidifier les parcours résidentiels ;
- Amplifier le Parc Pablo Picasso afin de conforter les trames vertes et bleues et de maintenir, voire d'augmenter, le ratio de m² d'espaces verts par habitant malgré la hausse de la population ;
- Rouvrir la Bièvre par endroit pour donner à voir le cours d'eau, qui participera également au rafraîchissement de la ville.

Aménagement :

Les orientations de projet sont présentées ci-dessous. Elles sont localisées sur le schéma d'OAP, sur lequel figurent en outre des indications complémentaires à prendre en compte dans la conception des projets.

La réhabilitation patrimoniale est un enjeu fort du quartier, et il s'agira, pour tout nouveau projet de :

- S'assurer de l'existence d'un diagnostic patrimonial sur les bâtiments repérés (étude du CAUE 94 en particulier). Dans le cas contraire d'en établir un ;

- Privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet ;
- Concevoir les interventions dans une logique d'économie de matériaux et produits de construction ;
- Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes.
 - Constituer une chaîne d'espaces publics végétalisés et animés. Il s'agira de renforcer le réseau d'espaces publics le long du tracé historique de la Bièvre :
- En aménageant, d'abord, des centralités animées et végétalisées, dont la place Henri Barbusse, en végétalisant et pacifiant progressivement la rue Robert Marchand tout en y préservant les arbres remarquables et en programmant des socles actifs et la place Robert Doisneau, en valorisant les équipements culturels à proximité dont la médiathèque et la Maison de la Photographie ;
- En désimperméabilisant des places existantes, tout en prenant en compte les usages existants, dont le parking de l'Eglise Saint-Saturnin et la place de la Victoire du 8 mai 1945, où le marché doit être conservé et valorisé ;
- En élargissant le Parc Pablo Picasso avec l'intensification de l'ouverture du site sur le complexe sportif Maurice Baquet et la connexion au foncier de l'école Gustave Courbet, déplacée, de part et d'autre l'avenue Raspail ;
- En structurant un cheminement piéton le long du tracé de la Bièvre ;
- Il s'agira également de participer à la valorisation de la Bièvre par la signalétique et le mobilier urbain dans les parties non découvertes.

Chaque projet doit veiller à la prise en compte et la préservation du patrimoine arboré et en particulier des alignements d'arbres, notamment repérés dans le règlement graphique. Si un arbre est abattu, alors deux arbres, a minima, devront être plantés.

- Reconfigurer une nouvelle centralité administrative, animée et habitée en entrée de ville L'OAP permet de reconstituer une centralité en entrée de ville en reconfigurant l'îlot mairie et la place Henri Barbusse autour des services administratifs et équipements publics modernisés, et de la valorisation de l'Hôtel de Ville historique.

L'imbrication des fonctions du centre administratif et du centre technique municipal en entrée de ville secondaire sera recherchée avec un bâtiment réversible et signal faisant écran aux nuisances générées par le boulevard périphérique (pollution, de bruit etc.).

Une mixité fonctionnelle est recherchée en programmant une offre nouvelle de logements avec des commerces ou services en rez-de-chaussée pour habiter et animer le centre-ville avec la création d'une rue artisanale dans l'îlot mairie. Entre 50 et 70 logements nouveaux peuvent être programmés, dont une partie de logements atypiques associés aux activités et couplés à de l'artisanat.

Les espaces publics sont réaménagés et requalifiés pour favoriser l'accessibilité aux équipements et les mobilités actives via l'aménagement d'une sente piétonne traversant de part en part l'îlot et d'une rue aux écoles le long de l'école Henri Barbusse, sur la rue du Docteur Ténine. Ces espaces publics ont vocation à être végétalisés et désimperméabilisés.

La Place Henri Barbusse est partiellement piétonnisée et repensée comme une véritable centralité de quartier et de centre-ville avec des rez-de-chaussée actifs et commerciaux. Il s'agira de veiller au maintien des commerces en place ou à leur relocalisation dans des nouveaux espaces. Un cône de vue sera préservé depuis l'avenue Jean Jaurès, en prenant en compte la topographie, pour donner à voir les bâtiments patrimoniaux de l'îlot mairie.

La requalification de l'entrée du secteur Victor Hugo devra prendre en compte :

- La continuité piétonne et végétale depuis la place de l'église Saint-Saturnin, vers le cœur d'îlot vert, en prenant en compte la topographie et en préservant l'allée des Tanneurs ;
- La programmation d'un socle actif adressé sur l'avenue Raspail.
 - Valoriser les équipements culturels autour de la Place Doisneau.

Le réaménagement de la Place Doisneau et de l'îlot « central » doit permettre de valoriser les équipements culturels et de créer une place animée et apaisée.

La programmation des rez-de-chaussée adressés sur la place devra favoriser des socles actifs offrant services et commerces pour conforter la centralité et les futurs projets devront prendre en compte la valorisation des commerces existants (bar Galia en relocalisation...). Un cône de vue sera privilégié sur la médiathèque.

La restructuration de l'îlot central pourra accueillir entre 80 et 100 logements environ, en privilégiant les constructions sur les franges pour en libérer le cœur et permettre de faire passer le cheminement piéton.

Le renouvellement de l'îlot qui longe la rue Bathilde devra :

- Préserver un cône de vue depuis la rue du Président Allende ;
- Ménager l'impact du projet sur les immeubles d'habitation alentours et privilégier un alignement sur la rue Bathilde et l'avenue Raspail ;
- Accueillir une programmation à dominante logement, en particulier de logement familial, avec une part de 30% de logement social et favoriser un socle actif sur l'avenue Raspail. Les îlots « ex-SFR » et « ex-Air Liquide » sont deux secteurs stratégiques en attente d'étude pour engager leur transformation. Leurs réaménagements devront prendre en compte les principes suivants :
- Les projets devront s'inscrire dans les objectifs poursuivis par la Ville, à savoir de diversifier la programmation et d'offrir une part de logement pour des publics spécifiques, à l'exclusion du logement familial ;
- Les projets devront participer à l'animation de la Place Doisneau avec un rez-de-chaussée actif. Il s'agira de programmer un local dédié à l'économie sociale et solidaire (tiers-lieu pérenne, recyclerie...).
- Les projets devront également favoriser une programmation orientée autour de la santé, notamment avec des rez-de-chaussée favorisant des locaux dédiés à de la santé de proximité.

Amplifier le parc Pablo Picasso et aménager une « Plaine Picasso », sportive, habitée et modernisée.

L'OAP permet de reconfigurer la Plaine Picasso de Gentilly, pour valoriser le paysage, rénover les équipements sportifs et promouvoir une qualité d'habiter le Val-de-Bièvre

Les aménagements futurs, doivent d'abord permettre d'amplifier le Parc Pablo Picasso en créant du lien (physique, cônes de vues...) entre le Parc Pablo Picasso, le terrain du complexe sportif Maurice Baquet, de part et d'autre de la rue de la Chamoiserie, et avec le foncier de l'école Gustave Courbet. Pour cela, l'école Gustave Courbet est déplacée sur le foncier de l'ancien collège Pierre Curie, pour créer un véritable groupe scolaire avec l'école maternelle Pierre et Marie Curie, autour d'une rue aux écoles. La remise au jour potentielle de la Bièvre doit se concilier avec les différentes fonctions du parc, du complexe sportif et des zones d'habitation.

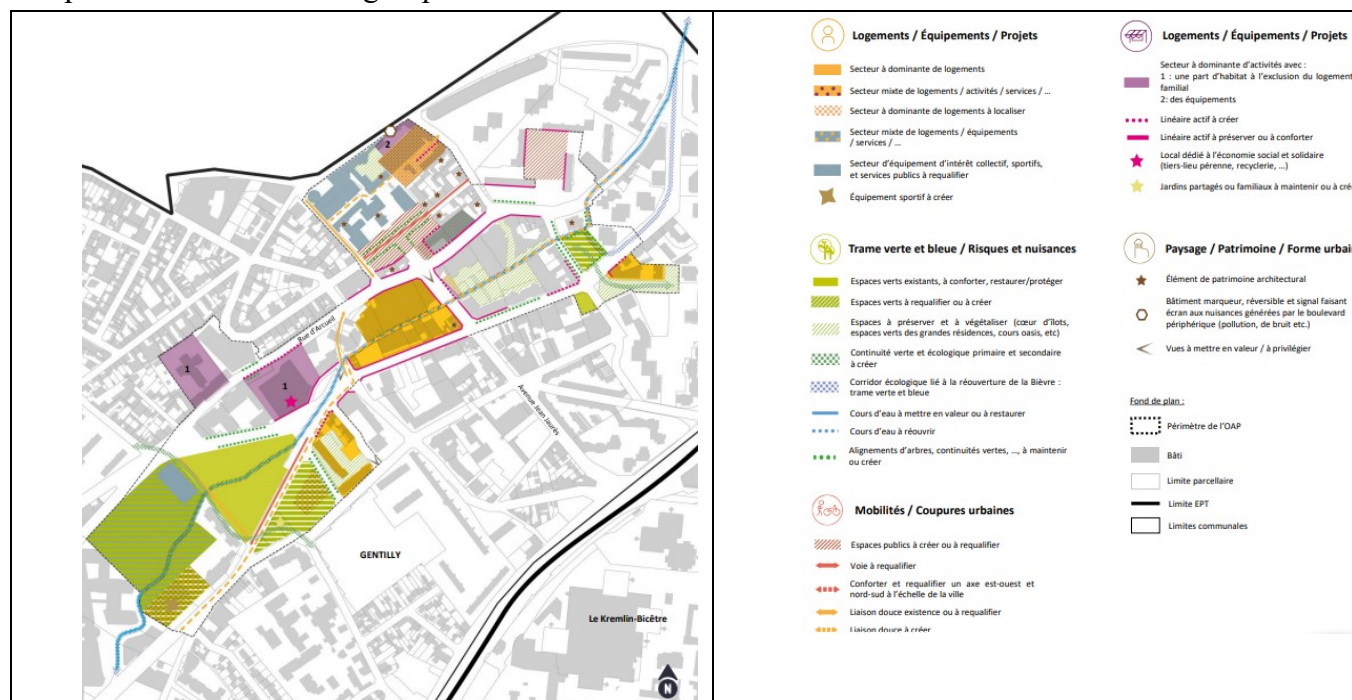
Sur le site du complexe sportif Maurice Baquet, les fonctions des équipements sportifs sont conservées et modernisées (anneau sportif, terrains de tennis, dont 1 couvert, gymnases). En vue de dégager le plus d'espaces libres de construction et dans une perspective de sobriété foncière tout en promouvant une mixité fonctionnelle, seules les franges du secteur accueilleront de nouvelles constructibilités, dont environ une centaine de nouveaux logements,

avec une offre de logements intergénérationnels. Il s'agira de privilégier, en fonction des contraintes techniques.), la superposition des équipements et des nouvelles constructibilités, et de mettre en place des opérations tiroirs pour maintenir les activités sportives le temps des travaux.

Programmation :

La programmation prévoit ainsi :

- La création de nouveaux logements, dont 30 % de logement social (hors PLS), comprenant du logement familial, du logement couplé à de l'artisanat, du logement intergénérationnel et des programmes participatifs ;
- Des socles actifs pour l'implantation de commerces et services de proximité, notamment de bouche ainsi qu'un Tiers Lieu pérenne, en rez-de-chaussée des nouvelles opérations et autour des places animées et apaisées ;
- La création d'un nouveau centre municipal, comprenant le centre administratif et le centre technique municipal, tous deux reconstruits ;
- L'aménagement de places piétonnisées, végétalisées et revalorisées comme des centralités ;
- La création de nouveaux espaces verts, grâce notamment au déplacement de l'école Gustave Courbet pour créer un véritable groupe scolaire avec l'école Pierre et Marie Curie.



OAP GABRIEL PÉRI :

Contexte :

Le secteur longe la rue Gabriel Péri, qui marque la limite est de la commune de Gentilly et sous laquelle est recouverte l'autoroute A6b. Il est notamment composé de l'îlot comprenant la maison de l'enfance et le conservatoire, de l'ensemble d'habitat social la Reine Blanche, d'un tissu pavillonnaire composite, du site de l'ancien collège Pierre Curie, du 162 Gabriel Péri, de l'école Marie et Pierre Curie, de la résidence du Soleil Levant et de la Fondation Vallée. Le site de l'ancien collège Pierre Curie, occupé aujourd'hui par plusieurs associations, est un lieu stratégique pour engager la mutation et la programmation d'une nouvelle séquence urbaine mixte.

Ce secteur a une dimension intercommunale forte, en lien avec les villes limitrophes du Kremlin-Bicêtre et d'Arcueil, qu'il s'agira de renforcer. Son évolution est marquée par plusieurs projets d'envergure intercommunale et métropolitaine : la nouvelle gare de la ligne 14, l'opération de « l'entrée de ville Sud-Ouest » au Kremlin-Bicêtre, le projet de renouvellement urbain Robert Schuman et le projet Ecotone à Arcueil, au sud.

La vocation de ce secteur est de s'inscrire pleinement dans les mutations en cours et à venir, liées notamment à l'arrivée de la station de métro Kremlin-Bicêtre - Gentilly / Hôpital Bicêtre.

Objectifs :

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont d'accompagner son évolution, par l'implantation de programmes mixtes, d'un nouveau groupe scolaire et d'espaces publics requalifiés pour améliorer les mobilités douces jusqu'à la nouvelle station de métro.

Les enjeux de santé environnementale (pollution) le long de l'A6b orienteront la Programmation de la rue Gabriel Péri, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en compatibilité avec les OAP stratégiques et thématiques.

L'OAP oriente les aménagements afin de :

- Encourager et favoriser les mobilités actives en requalifiant les espaces publics et en facilitant l'accès à la nouvelle gare de ligne 14 ainsi que les liens entre Gentilly et Le Kremlin-Bicêtre ;
- Conforter la vocation mixte de ce secteur et encadrer la transformation progressive du tissu urbain ;
- Intégrer les enjeux de santé environnementale en favorisant des cœurs d'îlots végétalisés et en limitant les programmes accueillant des publics sensibles le long des axes fortement routiers, générateurs de nuisances.

Programmation :

La programmation prévoit ainsi :

- La création de nouveaux logements dont du logement familial, avec 30% de logement social minimum (hors LLI et PLS) ;
- Des activités et des bâtiments réversibles le long des axes routiers majeurs pour faire écran aux tissus résidentiels et pavillonnaires ;
- Des accès de villes avec des parvis animés par des socles actifs, complétant l'offre de part et d'autre de la rue Gabriel Péri et dialoguant avec l'espace public ;
- La création d'un cheminement piéton est-ouest, structurant à l'échelle de la ville, et reliant le parc du Coteau à l'avenue Jean Jaurès, parallèle à la rue Gabriel Péri, et reliant le « 162 » Gabriel Péri, la Fondation Vallée, la Reine Blanche et l'îlot maison de l'enfance - conservatoire ;
- La création d'une école élémentaire en remplacement de l'école Gustave Courbet démolie. Elle permettra ainsi de constituer un véritable groupe scolaire autour d'une rue aux écoles, face à l'école maternelle Marie et Pierre Curie, sur le site de l'ancien collège

Aménagement :

Les orientations de projet sont présentées ci-dessous. Elles sont localisées sur le schéma d'OAP, sur lequel figurent en outre des indications complémentaires à prendre en compte dans la conception des projets.

Conforter et requalifier les axes est-ouest depuis la nouvelle station de la ligne 14 et porter une attention particulière sur les projets d'entrée de ville.

L'OAP vise à favoriser les mobilités actives et engager la requalification des rues permettant d'accéder à la ligne 14, tout en prenant en compte la topographie entre le coteau et le creux de la vallée de la Bièvre.

Il s'agira de requalifier l'ensemble du cheminement piéton et paysager structurant à l'échelle de la ville et reliant les deux pôles de gare RER et de la ligne 14, et participant au déploiement de la trame verte en particulier :

- Les rues du Bel Ecu et Labourse ;
- La rue Benserade creux de la vallée de la Bièvre.

Par ailleurs, une attention sera portée sur tous les axes reliant la gare de métro, dont :

- La rue Condorcet
- L'avenue Jean Jaurès
- Des cheminements piétons doivent aussi être favorisés, notamment via la rue du Paroy, pour rejoindre la Reine Blanche.

En cohérence avec le règlement et les règles de retrait des constructions depuis l'espace public, les aménagements sur les parcelles privées doivent favoriser la continuité des espaces libres existants et notamment des espaces végétalisés. Les futurs projets devront porter une attention particulière sur les entrées de ville depuis les rues citées, en favorisant un élargissement de l'espace public (parvis, placette) et une animation avec un socle actif.

Dessiner un cheminement nord-sud apaisé et paysager, parallèle à la rue Gabriel Péri.

La création d'un cheminement piéton reliant le parc du Coteau à la rue Jean Jaurès, parallèle à la rue Gabriel Péri, passant par la rue Jean-Louis, la rue Benserade et la rue Pascal doit permettre, à la fois de relier de manière agréable, à pied, le « 162 » Gabriel Péri, la Fondation Vallée, la Reine Blanche, l'îlot maison de l'enfance – conservatoire et le nouveau groupe scolaire, mais aussi de composer un corridor écologique.

Sur la rue Jean-Louis, il s'agira spécifiquement de favoriser la ville à hauteur d'enfants en aménageant « une rue aux écoles », pacifiée et sécurisée, offrant de nouveaux usages.

Créer de nouveaux poumons verts constitués par l'évolution du bâti et des îlots.

La mutation du secteur, à l'échelle des îlots, doit favoriser la constitution de véritables cœurs d'îlots végétalisés et de pleine terre.

L'OAP encadre sur le long terme, les évolutions des îlots le long de la rue Gabriel Péri (îlot de la rue du Soleil Levant, îlot entre la rue Benserade et celle du Bel Écu, îlot de la rue du Paroy...). En particulier, il s'agira de prendre compte les objectifs ci-dessous :

- Ilot de la rue du Soleil Levant : prendre en compte les liaisons structurantes et faire la couture avec le « 162 Gabriel Péri » et le projet de l'îlot du collège Péri ;
- L'îlot entre la rue Benserade et celle du Bel Écu : constituer un poumon vert en cœur d'îlot en favorisant les nouvelles constructions sur rue et en ayant une attention sur les transitions avec le secteur pavillonnaire ;
- Le secteur de la Reine Blanche : accompagner la réhabilitation du bâti et structurer les cheminements piétons en cœur d'îlot ;
- Le secteur de la maison de l'enfance – conservatoire : conforter les équipements en place (réhabilitation du conservatoire), requalifier l'activité sur la rue Jean Jaurès avec un socle actif et requalifier la trame verte ;
- Le secteur du Paroy : intégrer la trame verte dans la requalification de l'îlot, en maintenant sa vocation résidentielle.

Plus généralement, la réhabilitation patrimoniale est un enjeu fort du quartier, et il s'agira, pour tout nouveau projet de :

- S'assurer de l'existence d'un diagnostic patrimonial (étude du CAUE 94 en particulier). Dans le cas contraire d'en établir un ;
- Privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet ;
- Concevoir les interventions dans une logique d'économie de matériaux et produits de construction ;
- Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes.

Une attention particulière devra être portée à la transition entre le secteur pavillonnaire et les secteurs mixtes :

- Dans les secteurs faisant l'objet de projets de densification, le traitement de l'interface entre le tissu pavillonnaire et les projets devra permettre une transition progressive des hauteurs.
- Une attention particulière devra être portée sur la qualité morphologique des bâtiments construits, devant proposer une épaisseur permettant d'installer des typologies traversantes, dialoguant simultanément avec le tissu pavillonnaire et le cœur d'îlot de projet.

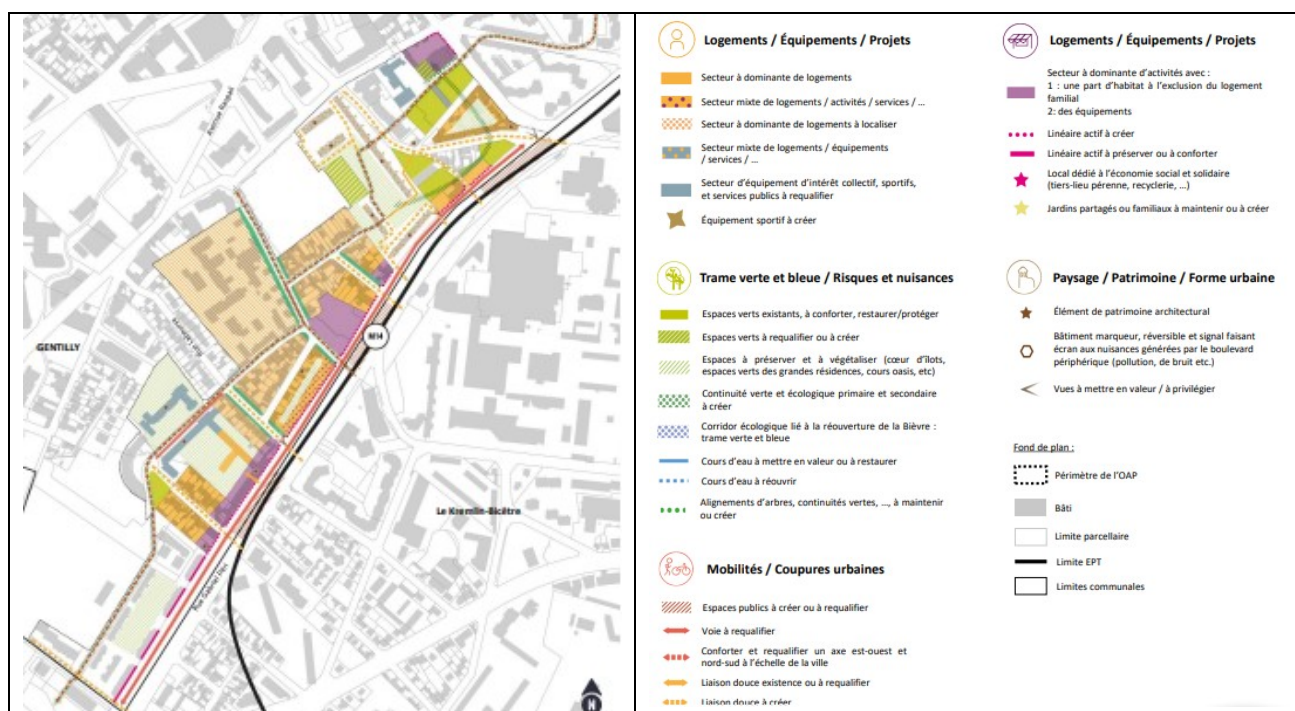
Encadrer les secteurs stratégiques de projets

L'OAP permet d'engager à court/moyen termes la transformation du site du collège pour composer une nouvelle séquence urbaine et intégrée le long de la rue Gabriel Péri, avec une programmation mixte autour d'un large cœur d'îlot végétalisé. Le projet devra, d'une part, conforter la trame verte en désimperméabilisant et végétalisant le cœur d'îlot avec une cour d'école oasis et d'autre part, créer un îlot mixte composé de :

- Environ une centaine de logements, dans un environnement paysager et avec services mutualisés ;
- Une part d'activité d'environ 5 000m² le long de la rue Gabriel Péri, en lien avec la Vallée Scientifique de la Bièvre et bénéficiant de la proximité avec la gare ;
- Un socle actif adressé sur l'espace public. L'animation du secteur est un enjeu fort qu'il s'agira de prendre en compte dans la programmation ainsi que le maintien d'une certaine offre associative et d'une offre périscolaire, en lien avec le groupe scolaire.
- Un groupe scolaire d'une dizaine de classes autour d'une rue aux écoles, réunissant les écoles Gustave Courbet (déplacée dans le bâtiment réhabilité) et l'école Marie et Pierre Curie existante. Afin d'anticiper les besoins d'extension de l'école, le foncier de la PMI pourra être intégré au projet.

Afin de valoriser le patrimoine bâti et de limiter l'impact carbone du projet, il s'agira de conserver l'aile ouest du bâtiment existant, et de valoriser les porches patrimoniaux sur les rues Jean-Louis et Gabriel Péri. La forte interrelation entre l'aile sud du collège et l'école Marie et Pierre Curie, de part et d'autre de la rue Jean Louis, devra être prise en compte et mise en valeur autant que possible. Un potentiel de surélévation des ailes ouest et nord peut être envisagé dans une logique de densification et diversification des programmes du site.

La Fondation Vallée est un secteur de projet stratégique, notamment de par sa localisation, le long de la rue Benserade et à la jonction entre la gare de métro et la Plaine Picasso. Ce secteur est en attente d'étude pour engager sa transformation dont l'un des enjeux est le maintien des activités sur place et leur réorganisation pour améliorer ses conditions d'accueil et réhabiliter le bâti.



OAP PAUL VAILLANT COUTURIER

Contexte :

Le secteur Paul Vaillant-Couturier est localisé au nord-ouest de la ville de Gentilly, bordé au nord par le boulevard périphérique, qui se trouve à niveau sur cette portion, et à l'ouest par la Promenade des Aqueducs, marquant la limite avec la Ville de Montrouge.

Il est caractérisé par la présence de grandes infrastructures routières et ferrées dont le boulevard périphérique, l'autoroute A6a « coupant » le secteur en deux, avec d'un côté le quartier du Chaperon Vert, de l'autre, le quartier du Plateau Mazagran, et par les voies du RER B, qui subdivisent le plateau Mazagran en deux.

Ces infrastructures constituent des coupures, en particulier, pour les cheminements est-ouest et impliquent de prendre en compte des enjeux de santé environnementale (bruit et pollution) très prégnants sur le secteur.

Il se décompose en plusieurs séquences, le long de l'avenue Paul Vaillant-Couturier :

- Le quartier du Chaperon Vert, qui a fait l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain et dont la rénovation doit se poursuivre sur les barres HV, HW, notamment avec la création de porches ;
- Les plateaux de Mazagran est et ouest, composés d'un tissu pavillonnaire, et de l'école Lamartine ;
- Le pôle gare autour des entrées du RER B, dont l'enjeu est de réaménager les accès.

Objectifs :

L'objectif d'aménagement de ce secteur est de requalifier l'avenue Paul Vaillant-Couturier et toute son épaisseur bâtie en lien avec l'évolution du boulevard périphérique et des mobilités, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en comptabilité avec les OAP stratégiques et thématiques.

La requalification progressive de l'avenue Paul Vaillant Couturier doit être pensée selon plusieurs temporalités.

A court terme, le projet doit prendre en compte les contraintes et les impacts des nuisances sonores et de pollution de l'air très importants le long des axes routiers majeurs et des voies ferrées.

A long terme, les projets anticiperont les évolutions des grandes infrastructures et des mobilités avec l'apaisement de la circulation du boulevard périphérique, de l'avenue PVC et la réduction des « fractures » dues aux infrastructures (couverture du RER B, accès vers le parc de la Cité Universitaire...).

L'OAP oriente les aménagements afin de :

- Réduire des effets de coupure dues aux infrastructures pour accéder aux grands équipements, dont le parc de la Cité Universitaire, avec la transformation de la porte de Gentilly en place végétalisée et apaisée, la couverture partielle des voies du RER B, les nouvelles passerelles au-dessus du périphérique et autoroute, la couverture partielle de l'autoroute A6a ;
- Requalifier progressivement l'avenue Paul Vaillant Couturier, pour une rue plus apaisée avec un véritable partage modal ;
- Améliorer la desserte du secteur et les accès aux gares de transports en commun ;
- Mettre en œuvre des aménagements favorables à la santé environnementale.

Programmation :

La programmation prévoit ainsi :

- Un confortement de la diversité de l'activité économique en valorisant les locaux d'activités productives, créatives et de l'économie sociale et solidaire pour en faire un vecteur d'animation de la rue ;
- La revalorisation commerciale du secteur avec diversification de l'offre avec un axe solidaire et tournée vers l'alimentation durable ;
- Des espaces de travail mixtes et évolutifs favorisant les nouveaux modes de travail et permettant d'accueillir des petites structures (PME/PMI), notamment aux abords des gares.

Aménagement :

Conforter et requalifier les axes est-ouest pour favoriser les mobilités actives

L'OAP vise à amorcer la requalification de l'ensemble du secteur à partir des axes structurants est-ouest afin d'encourager et de favoriser les mobilités actives, avec les actions clés ci-dessous :

- L'avenue Paul Vaillant-Couturier à aménager pour favoriser les modes actifs, en intégrant une piste cyclable, en élargissant le trottoir, tout en végétalisant et désimperméabilisant l'espace public. La requalification de l'avenue doit se faire en lien avec l'évolution du boulevard périphérique en boulevard urbain et intégrer les traversées, rendues possibles, du fait que l'infrastructure se trouve à niveau sur cette portion. Il s'agira de renforcer les liens métropolitains en créant des liaisons piétonnes et destinées aux mobilités actives, de part et d'autre du boulevard périphérique pour connecter au parc de la Cité Universitaire et, plus loin, au Parc Montsouris ;
- La couverture partielle de l'autoroute A6a doit permettre d'élargir l'avenue PVC, en créant un espace public élargi et dédié aux mobilités actives. L'édification d'un bâtiment signal est à privilégier sur la rive opposée à l'Eglise de Gentilly du Sacré Cœur. Les enjeux de logistique

urbaine du dernier kilomètre seront à prendre en compte dans l'aménagement et la programmation, en faisant le lien entre le niveau de l'autoroute et le niveau de la couverture ;

- Le cheminement piéton à requalifier, en libérant des places de stationnement sur l'espace public pour améliorer le confort de la marchabilité en élargissant les trottoirs. Ce cheminement passe par la rue de la Paix, la rue Romain Rolland, la rue aux écoles de l'école Lamartine, elle-même végétalisée, et la rue Louis Gallet ;
- La création d'une nouvelle passerelle enjambant l'autoroute A6a, dans la continuité de la rue Louis Gallet et de la rue Danielle Mitterrand ;
- Le cheminement piéton à créer entre le quartier du Chaperon Vert et la villa Remond pour rejoindre la promenade des berges de l'autoroute, longeant l'Eglise du Sacré-Cœur ;
- Les voies en impasse du Chaperon Vert à ouvrir sur la promenade des Aqueducs et l'aménagement des continuités est-ouest au sein du Chaperon vert (création de porches dans les barres HV et HW)

Accompagner la transformation du bâti le long de l'Avenue Paul Vaillant-Couturier

L'OAP vise à encadrer la transformation progressive du bâti le long de l'avenue Paul Vaillant-Couturier en prenant en compte les enjeux de santé environnementale et en réduisant l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques :

- Les constructions en premier front urbain des axes routiers passants et des voies ferrées devront prendre en compte les principes de conception ci-dessous :
 - La mise en œuvre de mesures d'isolation phonique appropriées, pour tout programme ayant une occupation continue, pour les espaces intérieurs comme extérieurs ;
 - Le traitement des façades proches des nuisances comme des façades « écrans » pour protéger et réduire l'exposition des cœurs d'îlots ;
 - L'implantation des bâtiments de telle manière à garantir une aération optimale des cœurs d'îlots – La conception des programmes avec des ventilations intérieures garantissant un apport d'air sain.
- Il s'agira également de privilégier le long des voies, lorsque cela est possible, des programmes d'activités économiques et tertiaires et de favoriser :
 - Les activités le long de l'avenue, avec des bâtiments réversibles (épaisseurs limitées à 14m, systèmes constructifs poteaux/poutres) et susceptibles d'accueillir d'autres programmations à terme, en lien avec l'évolution des mobilités le long de l'avenue et du boulevard périphérique

Réhabiliter le patrimoine bâti

La réhabilitation patrimoniale est un enjeu fort du quartier, et il s'agira, pour tout nouveau projet de :

- S'assurer de l'existence d'un diagnostic patrimonial (étude du CAUE 94 en particulier). Dans le cas contraire d'en établir un ;
- Privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet ;
- Concevoir les interventions dans une logique d'économie de matériaux et produits de construction ;
- Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes.

La valorisation des bâtiments repérés sur la cartographie comme patrimoniaux devra faire partie du projet impose une conservation et une réhabilitation de ces bâtiments (à l'exemple des sheds le long de l'avenue Flora Tristan).

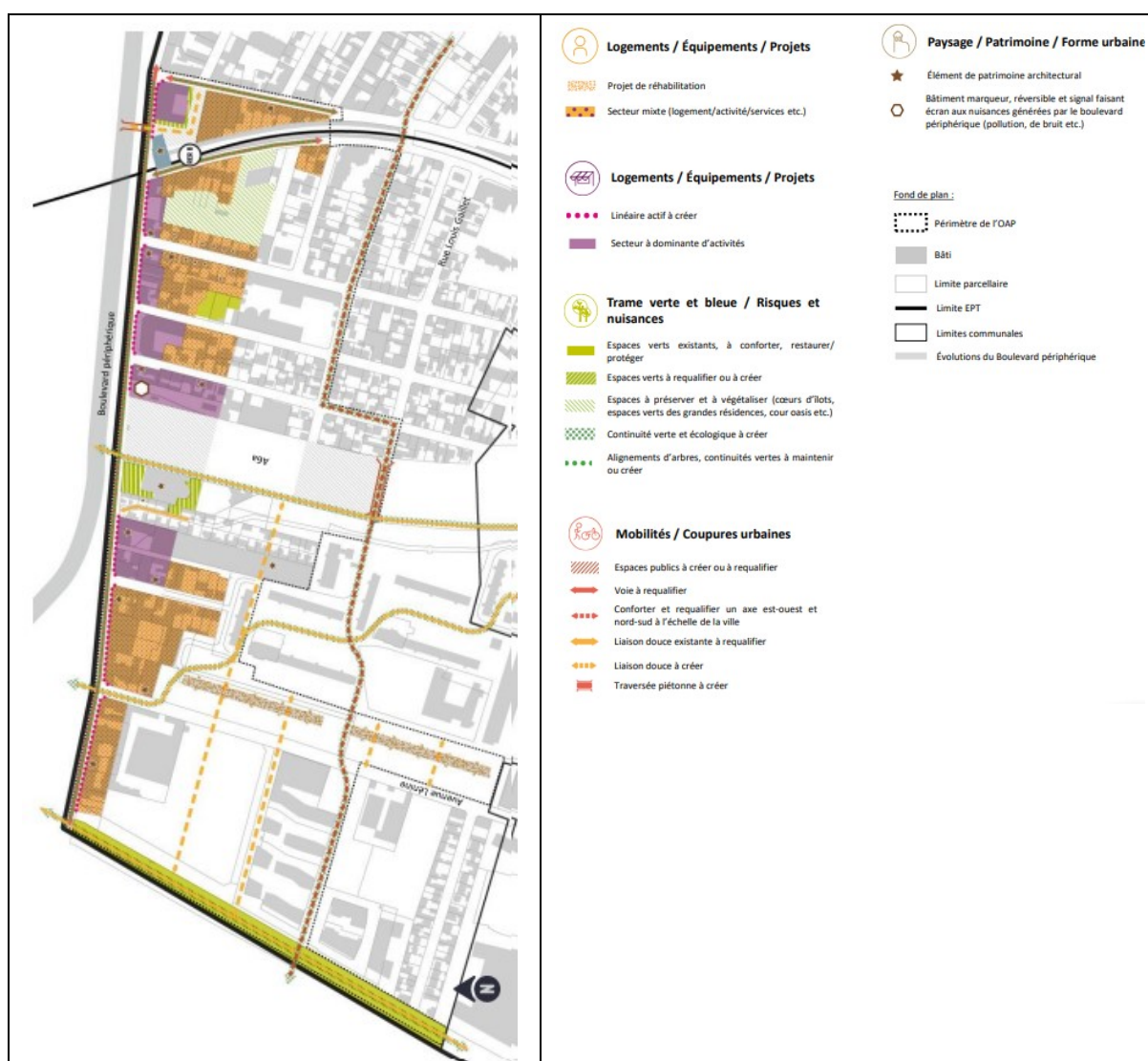
Réaménager le pôle gare

Le réaménagement du pôle gare doit permettre de privilégier les modes actifs et de faciliter l'accessibilité à la sortie nord de la gare, avec :

- L'élargissement du parvis de l'entrée de la gare ;
- La consolidation d'une sente piétonne pour en faciliter et sécuriser l'accès piéton, entre le bâtiment nord et la rue Lafouge, avec des aménagements urbains et paysagers.

Il s'agira aussi de favoriser des aménagements pour mettre en place des stationnements vélo et encourager le report modal ;

- La requalification des axes adjacents aux voies ferrées, rues Auguste Blanqui et Benoît Malon : partage modal, participation des espaces privés à l'épaississement de la végétalisation de la rue, confort de la marchabilité... ;
- La requalification progressive de l'îlot du pôle gare en favorisant une certaine mixité fonctionnelle et notamment des services en lien avec le fonctionnement de la gare et son animation



OAP PORTE DE GENTILLY :

Contexte :

L'entrée de ville de la « Porte de Gentilly », est aujourd'hui organisée autour d'un rond-point très routier qui relie la commune avec Paris et le boulevard périphérique (échangeur). Sont présents des bâtiments d'envergure, dont le siège d'IPSOS.

Le périmètre de réflexion est plus large que l'emprise de la commune du fait des réflexions engagées sur la transformation du boulevard périphérique, avec la Ville de Paris. La Porte de Gentilly, côté Paris, est identifiée dans l'OAP Liens métropolitains du PLU bioclimatique comme une porte devant être végétalisée et devant faciliter les liaisons intercommunales.

Objectifs :

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont de requalifier l'entrée de ville, associé à la requalification du boulevard périphérique, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en compatibilité avec les OAP stratégiques et thématiques. L'OAP oriente les aménagements afin de :

- Requalifier l'entrée de ville en réaménageant la porte de Gentilly en place végétalisée, moins routière, en lien avec les objectifs poursuivis par la Ville de Paris ;
- Aménager les parcours pour les mobilités douces (franchissements et traversées) pour renforcer la sécurité et les porosités ;
- Redonner des usages en renforçant l'offre en aménités.

Programmation :

La programmation prévoit ainsi :

- Des socles actifs
- Un front bâti qui privilégie l'activité le long des axes routiers et qui bénéficie d'un espace public requalifié

Parti d'aménagement :

Requalifier l'accès à la Porte de Gentilly et favoriser les porosités métropolitaines

L'OAP vise à poser les principes de la Ville de Gentilly concernant le réaménagement de l'espace public de la Porte de Gentilly, dans la continuité et en cohérence avec les documents cadres des communes limitrophes, en particulier de la ville de Paris (Livre blanc du boulevard périphérique, OAP Liens Métropolitains du PLU...). Aussi, les principes ci-dessous s'ils sont hors des limites de la ville de Gentilly et du territoire Grand-Orly Seine-Bièvre, sont donnés à titre indicatif :

- Le réaménagement de l'espace public autour du rondpoint et de l'échangeur devrait favoriser les porosités et les liens physiques entre la ville de Gentilly et la ville de Paris ;
- Le réaménagement de la Porte de Gentilly devrait favoriser les mobilités actives, en continuité du réaménagement de l'avenue Paul Vaillant-Couturier et en prenant en compte le passage du bus 125 ;
- Un parvis confortable et végétalisé pourrait être aménagé en dialogue avec le parvis du bâtiment IPSOS.

Diversifier les usages de l'entrée de ville

L'OAP vise à constituer une entrée de ville requalifiée, agréable et confortable, attractive et animée. Pour cela, il s'agira de prendre en compte les principes ci-dessous :

- Conforter le bâti existant identifié comme remarquable de telle sorte à conforter l'identité de la ville sur cette entrée ;

- Construire des nouvelles opérations de telle sorte qu'elles constituent un front bâti faisant écran aux nuisances générées par le boulevard périphérique (pollution, bruit etc.) tout en favorisant des ouvertures et des porosités vers la rue Lafouge et le cœur d'îlot nouvellement constitué au travers de porches, par exemple. Il s'agira de gérer les transitions avec le tissu environnant avec des hauteurs intermédiaires ;
- Programmer des bâtiments d'activités réversibles (épaisseur limitée de l'ordre de 14m et système porteur poteau-poutre) et éviter le logement en premier rideau le long de l'avenue Paul Vaillant-Couturier ;
- Programmer des socles actifs pour animer les entrées d'immeubles et installer de nouveaux usages ;
- Favoriser la création d'un cœur d'îlot végétalisé.

L'aménagement du secteur intégrera également la réalisation de la coulée verte au long de la bretelle autoroutière prévue dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Cette coulée verte débouche vers la Cité Universitaire et Paris par la « passerelle du Cambodge », dont les accès seront ainsi améliorés et mis en valeur. La coulée verte permettra de dégager un espace public valorisant autour de l'église du Sacré-Cœur. La requalification de l'avenue Paul Vaillant Couturier facilitera la fluidité des transports en commun et les circulations douces.

Du côté est de l'autoroute, les aménagements et constructions de l'îlot situé entre la rue Pierre Marcel et l'autoroute et borné par la rue Romain Rolland devront respecter les principes de destination et de transitions prévus à l'ouest de l'autoroute :

- première bande constructible consacrée à des immeubles tertiaires ;
- bande(s) suivantes consacrées à des immeubles d'usages mixtes, habitat et PME ou petites activités ;
- ouverture de voies ou de passages entre la rue Pierre Marcel et l'autoroute.

Ces ouvertures seront conçues dans la perspective d'une future couverture de la bretelle autoroutière et de cheminements facilités d'un côté à l'autre. Des deux côtés de l'autoroute, les constructions se situeront dans une logique de vis-à-vis de façades urbaines, tournées vers l'autre rive, préfigurant une couverture future de l'autoroute et contribuant à l'amélioration de la qualité des paysages et des relations entre les différents quartiers de Gentilly.

Secteur Gare de RER :

Le secteur du RER fait l'objet de réflexions engagées notamment entre la Ville de Gentilly et la RATP. La vocation de cet îlot, situé entre les rues Benoît Malon, Auguste Blanqui et l'avenue Paul Vaillant-Couturier, est de favoriser le développement des espaces publics et de permettre le développement de constructions à usages mixtes.

Les aménagements réalisés dans ce secteur devront répondre aux objectifs suivants :

- une couverture des voies du RER au sud du secteur, de l'angle Malon / Blanqui jusqu'à un peu plus haut que la rue Renée Anjoly, consacrée à un espace public, qui apportera notamment une liaison entre les rues Anjoly et Gabrielle
- une couverture autant que possible du reste des voies jusqu'à la gare, qui pourra être occupée par des constructions
- la réalisation d'un espace public à l'est de la gare, qui améliorera son environnement et son accès et qui permettra une meilleure interconnexion entre lignes de bus et RER
- la réalisation d'un espace public à l'est de la gare, qui améliorera son environnement et son accès et qui permettra une meilleure interconnexion entre lignes de bus et RER

- la réalisation d'une voie piétonne et cycliste entre les deux espaces publics au sud et au nord du secteur ; cette liaison s'inscrit dans la perspective d'une future passerelle vers la Cité Universitaire
- la réalisation d'un ou deux accès à cette voie depuis la rue Benoit Malon.

Îlot rue de la Paix / Rue de Reims :

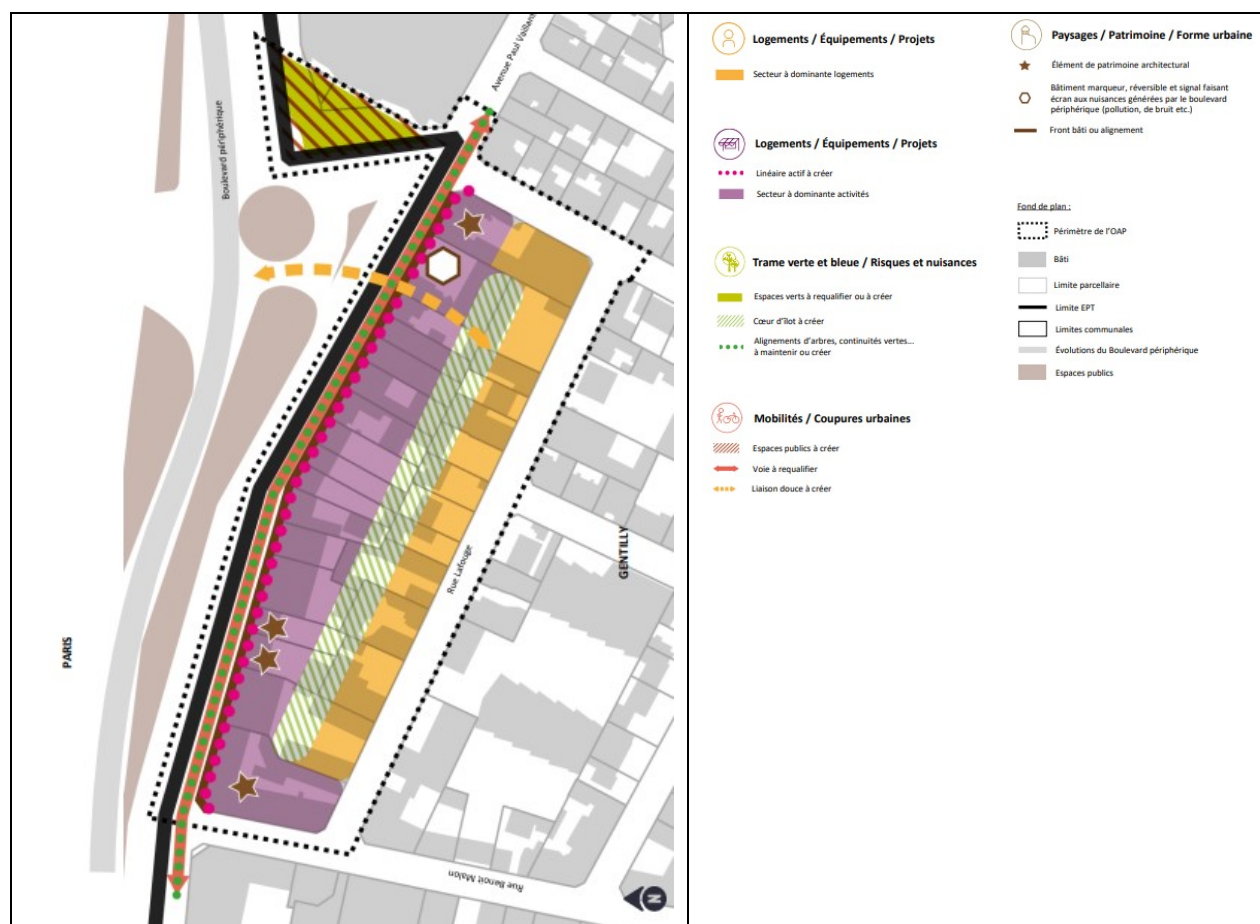
L'îlot situé entre la rue de la Paix et la rue de Reims a vocation à accueillir une résidence universitaire avec un équipement collectif ouvert aux gentilliens, ainsi qu'un espace vert d'usage réglementé ouvert à tous publics et plus particulièrement adapté aux usages des habitants et associations du quartier.

Pour ces derniers, le nouvel espace vert remplacera des espaces actuellement dédiés à ces usages, et sera d'une surface au moins équivalente. L'espace vert sera préférentiellement situé dans la partie est de l'îlot, afin de le préserver des flux aux abords immédiats de la station du RER, et de bénéficier de la vue vers la vallée de la Bièvre donnée par la rue du Souvenir. Son aménagement prévoira l'accueil d'activités festives de quartier.

La résidence universitaire sera située préférentiellement dans la partie ouest de l'îlot, afin de s'ouvrir vers la sortie du RER et les espaces publics. Un espace public sera aménagé en haut de la rue de la Paix grâce à un recul important des constructions. Cet espace a plusieurs objectifs :

- constituer une sorte de parvis de la résidence côté RER, sur lequel s'ouvriront la résidence et l'équipement collectif, qui permette un accès sûr à ces locaux, protégé des circulations
- préserver les vues vers la vallée et ménager celles des riverains depuis le côté nord de la rue de la Paix.

Les bâtiments de la résidence devront être autant que possible de hauteurs variées et orientées de manière à permettre également certaines vues dans le sens nord sud pour les riverains de l'îlot, et en tout cas à ne pas constituer un bloc sans rapport avec le relief ni les paysages. Les constructions seront alignées sur les rues Benoît Malon et de Reims. Les projets intégreront les objectifs de développement des circulations douces entre le RER et le centre de Gentilly.



OAP ILOT RUE DE LA PAIX/RUE DE REIMS :

Contexte :

L'îlot Paix-Reims est un site d'environ 5 000 m² en friche au cœur du tissu pavillonnaire du quartier du Plateau. Il est composé de deux petits parcs, de quelques pavillons et de sheds ainsi que d'un large espace libre de construction, dont une large partie est repérée dans le règlement comme espace vert à protéger. Le site est en face de la sortie sud du RER B et offre un cône de vue exceptionnel sur la vallée en contre-bas. Il est caractérisé par une forte topographie, marquant la jonction entre le Plateau et les Coteaux et est bordé par les rues de la Paix et de Reims.

Objectifs :

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont de rouvrir le site sur son environnement en créant un véritable jardin et un parvis animé pour les usagers de la sortie sud de la gare du RER B et les habitants du quartier, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en compatibilité avec les OAP stratégiques et thématiques. L'OAP oriente les aménagements afin de :

- Créer une polarité autour de la gare sud du RER B et offrir un parvis animé apportant des services aux usagers et aux habitants (commerces, locaux associatifs, locaux vélos sécurisés...);

- Améliorer le confort du parvis de la gare sud du RER, qui constitue un îlot de chaleur assez fort ;
- Conforter la trame verte et disposer d'un espace vert qualitatif et paysager au cœur du plateau ;
- Proposer une programmation qui allie une dimension métropolitaine, du fait de la présence de la gare de RER B et une dimension locale, propre à l'identité du Plateau.
- Renforcer les liens Est-Ouest en améliorant la visibilité et le confort de l'espace public.

Programmation :

La programmation prévoit ainsi :

- Un marqueur métropolitain d'activités, type centre de formation, petit hôtel productif et artisanal, espaces de travail flexibles.
- Un socle actif à disposition de tous les usagers et habitants offrant un parvis animé pour la sortie sud du RER B, avec un café associatif.
- Une maison des associations, qui accueillerait également une salle à disposition des habitants pour y organiser diverses activités ou festivités.
- Un jardin paysager, véritable poumon vert au cœur du plateau ;
- Un équipement affecté à l'exercice culturel à l'angle de la rue de la Paix et de la rue Raymond Lefebvre.

Aménagement :

Les orientations de projet localisées sur le schéma d'OAP, sur lequel figurent en outre des indications complémentaires à prendre en compte dans la conception des projets.

Aménager un jardin paysager, véritable poumon vert

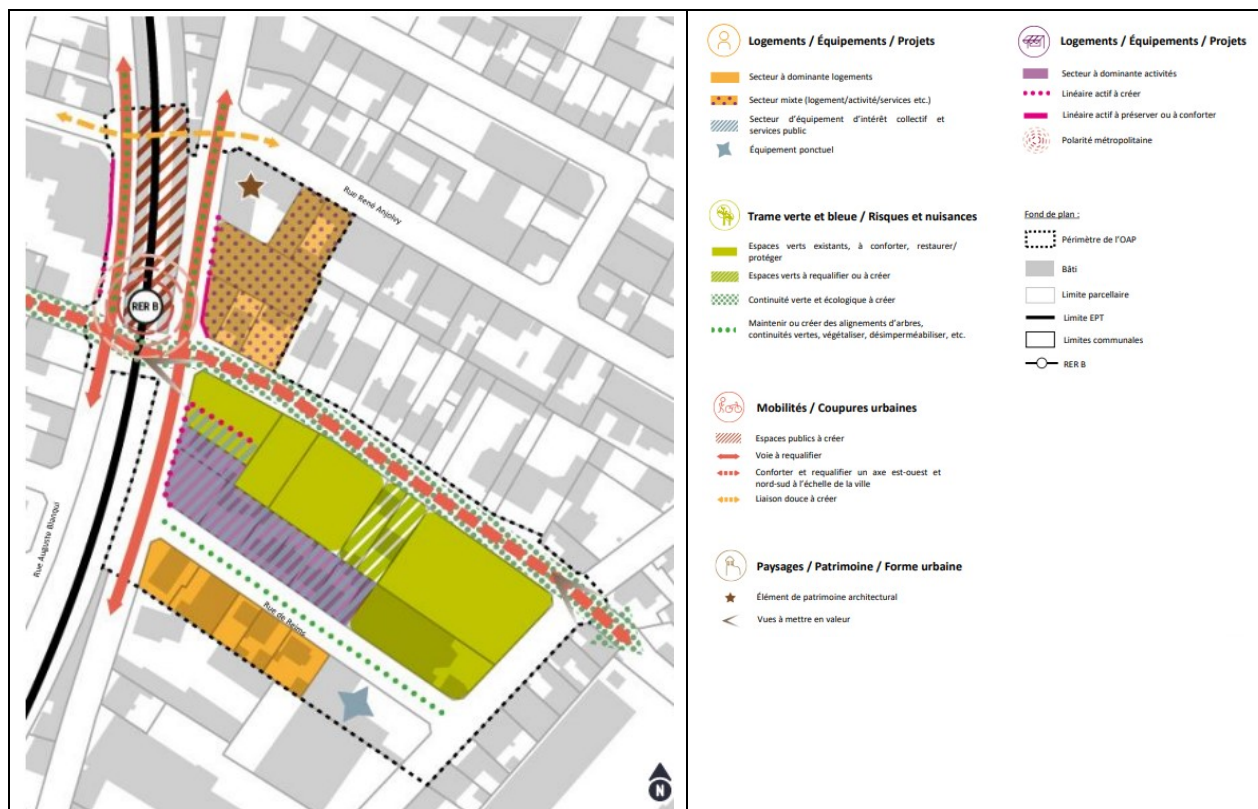
L'OAP vise à réduire les effets d'îlots de chaleur urbains, particulièrement prégnants sur le secteur et à engager la transformation du site en espace vert, renforçant la biodiversité, en s'inscrivant dans la trame verte du plateau, en continuité de la végétalisation des rues de la Paix et de la rue de Reims. Cette dernière pourra être aménagée en rue piétonne largement végétalisée, prolongeant ainsi le parc. Il s'agira également de dégager les vues en prenant en compte la topographie sur la vallée en contre-bas. L'emprise au sol globale des constructions sur l'îlot PaixReims n'excédera pas 30% maximum de sa surface. L'aménagement du site doit aussi permettre une diversité d'usages au sein du jardin pour constituer un espace vert de proximité à destination des habitants et pour les usagers de la gare du RER B.

Offrir un parvis animé au pied d'un marqueur métropolitain

L'OAP permet de constituer une centralité autour de la gare sud du RER B avec :

- Un espace public nouveau créé par la couverture partielle des voies ferrées du RER B et animé avec des socles actifs
- Un bâtiment signal, marquant la fonction métropolitaine de la gare, en entrée du site du jardin Paix-Reims, en proximité directe avec l'entrée de la gare.

Ce bâtiment signal veillera à laisser un parvis dégagé à l'angle du parvis et de la rue de la Paix pour conforter le cône de vue sur la vallée. Il accueillera une programmation à dominante d'activités et de formation, à destination de jeunes apprentis par exemple, bénéficiant de la proximité de la gare. Une offre d'hébergement pourra y être associée. La hauteur de ce bâtiment visera un gabarit à R+5, sur un socle double hauteur. La programmation du socle actif doit permettre l'animation du parvis, avec un café, par exemple associatif en lien avec la maison des associations qui s'y installera.



6.1.4.2.3.9. Ivry/Seine

OAP PIERRE SEMARD

Contexte

Trait d'union urbain entre Ivry-sur-Seine et Paris, le secteur Sémard, s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain des bords de Seine dans le Sud-Est parisien. D'une superficie de 12 hectares, le secteur est en lien direct avec le centre-ville d'Ivry/Seine et le parc des Cormailles situés plus au Sud et avec le secteur Masséna Sud de la ZAC Paris rives gauche sur sa frange Nord.

Le secteur est composé en grande partie d'un tissu d'activité économique et d'un sous-secteur mixte (petits collectifs, activités).

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Requalifier l'entrée de ville en recomposant des espaces publics et en prévoyant l'implantation de programmes mixtes plus urbains
- Créer une voie nouvelle entre Ivry et Paris à travers les emprises actuelles de la SNCF.
- Créer un maillage viaire adaptable réduisant la présence de l'automobile et favorisant la création de voies douces.
- Créer des espaces publics d'articulation entre les différents programmes et temporalités

- Préserver le bâti remarquable et le valoriser

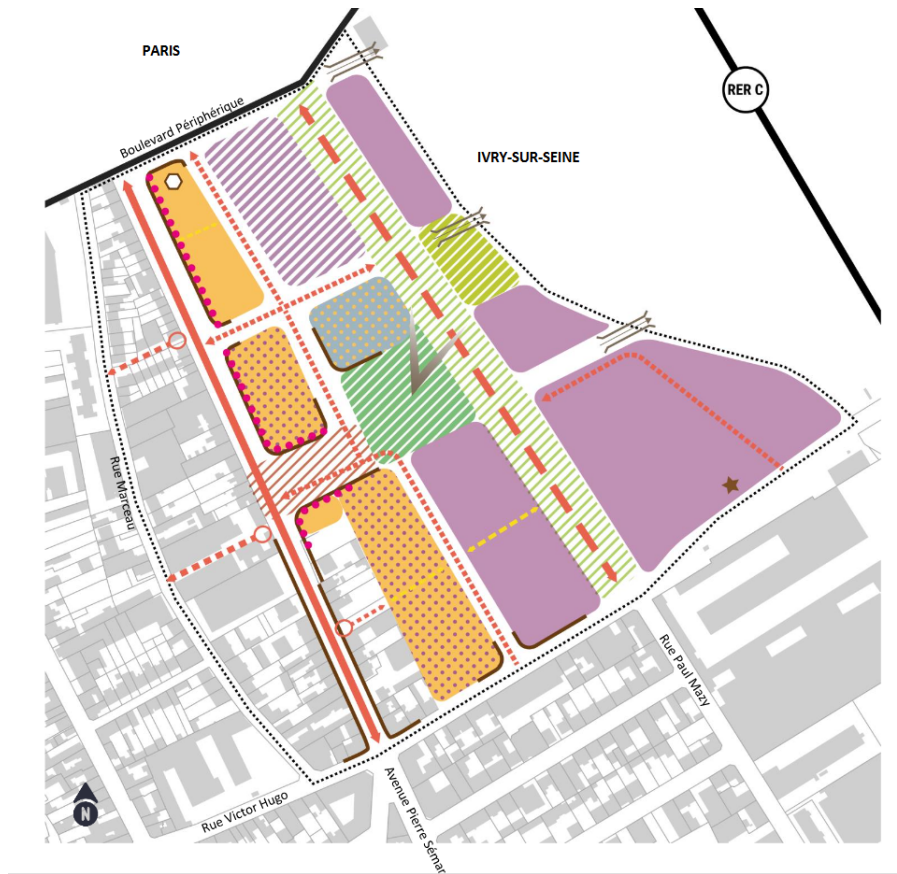
Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par les créations :

- De nouveaux logements
- D'espaces verts
- De nouvelles voiries
- D'une rue «Parc»
- D'une place
- De nouveaux commerces
- D'une mixité fonctionnelle
- D'équipements
- D'un maillage de voies




Programmation

Avenue Pierre Sépard

- Démolition et reconstruction du bâtiment R+12 d'ICF la Sablière avec mutation des surfaces commerciales et des entrepôts pour favoriser la mixité fonctionnelle recherchée en entrée de ville.
- Création d'une voie nouvelle entre Ivry et Paris et d'un square pour permettre une connexion avec le parc des Cormailles.
- Quatre espaces publics d'articulation entre les différents programmes et temporalités.
- Une place urbaine sur l'avenue Pierre Sépard.
- Un square d'environ 4000m² implanté le long de la voie nouvelle Ivry/Paris.
- La rue Parc, voie nouvelle Ivry/Paris reliant le Parc des Cormailles aux secteurs parisiens à forte densité.
- Le Belvédère, espace paysager entre la voie nouvelle et les faisceaux ferroviaires.






Logements / Équipements / Projets

-  Secteur à dominante de logement
-  Secteur mixte logement et équipement
-  Secteur mixte logement et activité économique








Économie et commerces

-  Secteur à dominante d'activité économique
-  Secteur mixte tertiaire et activité économique
-  Commerces et services en rez-de-chaussée









Paysage / Formes urbaines







-  Structurer une perspective urbaine forte vers le paysage urbain remarquable de la patte d'oie
-  Valoriser les percées visuelles vers le paysage ferroviaire et fluvial
-  Implanter en alignement un bâti structurant
-  Bâti remarquable à conserver et à valoriser
-  Émergence possible R+12 maximum



Mobilités / Espaces publics

-  Aménager une place d'articulation entre les îlots de renouvellement urbain et le tissu faubourien existant
-  Créer une rue « parc » largement paysagé reliant le Parc des Cormailles à Paris d'une largeur de 30m minimum
-  Requalifier la séquence Nord de l'avenue Sémard avec un élargissement de 6.5m
-  Créer des voies de circulations secondaires et tertiaires apaisées (zone de rencontre, zone 30) d'une largeur de 18m minimum
-  Prolonger les voies tertiaires et piétonnes existantes
-  Favoriser la création des voies douces privées pour compléter le maillage du secteur

Fond de plan :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire
-  Limite EPT
-  Limites communales
-  Ligne RER C



Trame verte et bleue / Risques et nuisances



Aménager un square central au secteur



Aménager un belvédère paysager le long des faisceaux



Aménager une rue Parc : épaisseur végétale d'articulation entre différents programmes

6.1.4.2.3.10. Juvisy/Orge

OAP PASTEUR

Contexte

Situé à proximité de la gare RER le secteur Pasteur est en continuité urbaine avec la commune voisine.

Le tissu urbain actuel se compose d'une diversité de formes bâties et d'époques, façonnant un secteur hétéroclite.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé ;
- Maintenir une présence commerciale de proximité ;
- Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements
- Lutter contre les nuisances, notamment sonores.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation prévoit 2,5 logements pour 10m² de foncier, pour 581 nouveaux logements au total.

- La création de logements ;
- La valorisation des linéaires commerciaux ;
- L'implantation de nouveaux équipements ;
- L'intégration d'aménagements paysagers ;
- L'élargissement des voiries étroites.

Parti d'aménagement

Dans un premier temps, l'OAP permet de réaliser de nouvelle opération mixte :

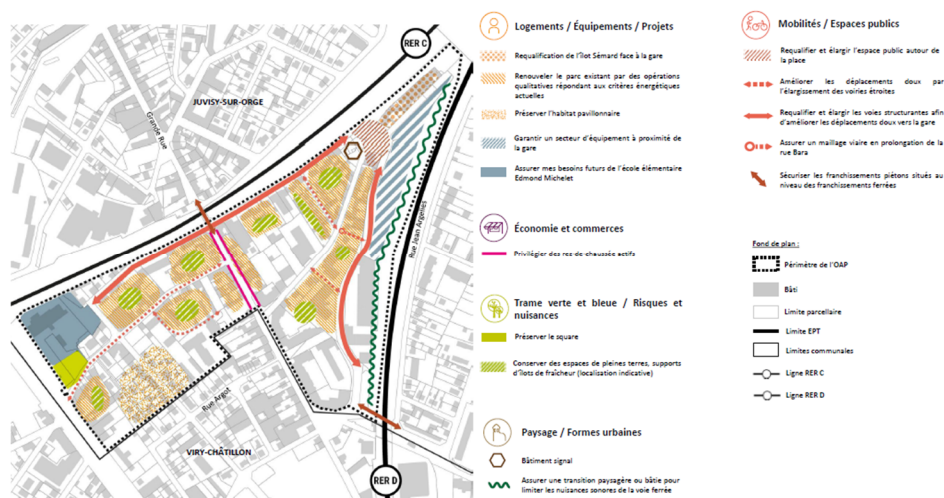
- Permettre le renouvellement urbain par la création de nouveaux logements, et répondre aux besoins en équipements qui pourront générés par l'arrivés de nouveaux habitants ;
- Requalifier et revitaliser les linéaires commerciaux existants ;
- Requalifier l'îlot Semard face à la gare par une opération d'envergure.

Dans un second temps, l'OAP permet de requalifier les espaces publics et paysagers :

- Élargir les voiries structurantes et notamment la rue Wurtz et l'avenue Condorcet ;
- Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites ;
- Sécuriser les franchissements piétons situés au niveau des franchissements ferrées ;
- Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations.

Enfin, dans un dernier temps, l'OAP permet de prémunir des nuisances sonores :

- Implanter les nouveaux bâtiments de façon à créer des façades urbaines ;
- L'isolation phonique des bâtiments le long des voies ferrées sera primordiale.



OAP ILOT FLAMMARIION

Contexte

À proximité du futur TRAM T7, ce secteur se voit requalifié dans le but de préserver ces qualités tout en permettant son développement urbain.

Objectifs

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de :

- Permettre l'évolution de cet îlot ;
- Conserver le parking ;
- Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par :

- La création de logements ;
- La création d'équipements ;
- La préservation d'espaces verts ;
- La requalification de voie.

Parti d'aménagement

L'OAP a pour principe d'aménagement de:

- Permettre le renouvellement urbain par la création de nouveaux logements et/ou d'équipements ;
- Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites ;
- Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations.



6.1.4.2.3 11. Le Kremlin Bicêtre

OAP ENTREE DE VILLE SUD-OUEST :

Contexte :

Le secteur de projet est situé en entrée de ville sud-ouest, à proximité de la nouvelle station de métro M14 Hôpital Bicêtre.

Ce positionnement stratégique implique une refonte du secteur pour en tirer tout son potentiel.

Objectifs :

- Recréer une vie de quartier ;
- Requalifier l'espace public ;
- Apaiser le secteur ;
- Végétaliser en cœur d'îlot.

Programmation :

- Logements
- Commerces
- Équipements

Aménagement :

Une haute qualité d'usage Habiter en rez-de-chaussée : Un grand linéaire de rez-de-chaussée sera occupé par des logements ; il convient donc de promouvoir l'habitabilité des rez-de-chaussée et permettre aux habitants de ne plus subir le contact avec les espaces de vie collective (placette, rue, venelle, etc.) mais au contraire d'y trouver des usages.

Le traitement de la lisière sur rue doit donc être anticipé et le dispositif se doit d'être précis. Chaque logement bénéficiera d'un recul suffisant vis-à-vis de l'espace public. Ce traitement varie selon les secteurs (cf. schémas ci-après) :

• 1 Côté sud de la rue Schumann, les deux côtés de la rue de l'Avenir, côté nord de l'avenue Charles Gide (uniquement le tronçon situé entre la rue de la Réunion et la rue Robert Schumann) et côté est de la rue Marcel Sembat :

– le recul par rapport à l'alignement sera de 1,60 mètre minimum
 – une partie de ce recul sera « absorbé » par un traitement en creux du rez-de-chaussée sous forme de loggia

– aux étages, les balcons viendront de préférence jusqu'à l'alignement ;

• 2 Côté nord de la rue Schumann, côté ouest de la rue de la Réunion, côté sud de l'avenue Charles Gide :

– le recul par rapport à l'alignement sera de 3 mètres minimum

– en cas d'absence de loggia en rez-de-chaussée, un auvent de 1,40 mètre minimum sera installé

– aux étages, les balcons viendront de préférence jusqu'à l'alignement

• 3 Côté est de la rue de la Réunion :

– le recul par rapport à l'alignement sera de 0,70 mètre minimum

– une partie de ce recul sera « absorbé » par un traitement en creux du rez-de-chaussée sous forme de loggia

– aux étages, les balcons pourront déborder sur le domaine public (dans le respect des dispositions des règlements de voirie en vigueur)

• 4 Côté Est de la rue Gabriel Péri (uniquement le tronçon situé entre l'avenue Charles Gide et la Villa Candiotti) :

– le recul par rapport à l'alignement sera d'1 m minimum »

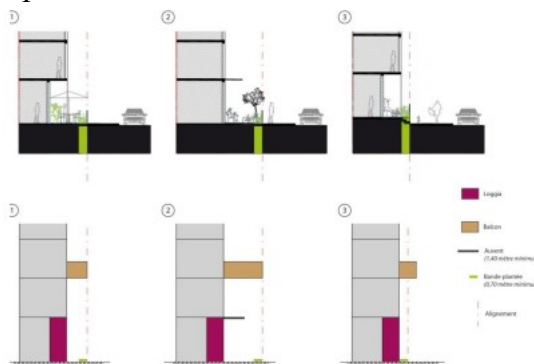
La solution de rez-de-chaussée surélevé sera recherchée quand une rampe peut être implantée en cœur d'îlot pour l'accès principal. Une bande plantée de minimum 0,70 mètre sera imposée systématiquement dans la partie de la bande de recul en contact avec l'espace public. Tous les logements en rez-de-chaussée sur rue auront de préférence un accès privatif direct par un portillon.

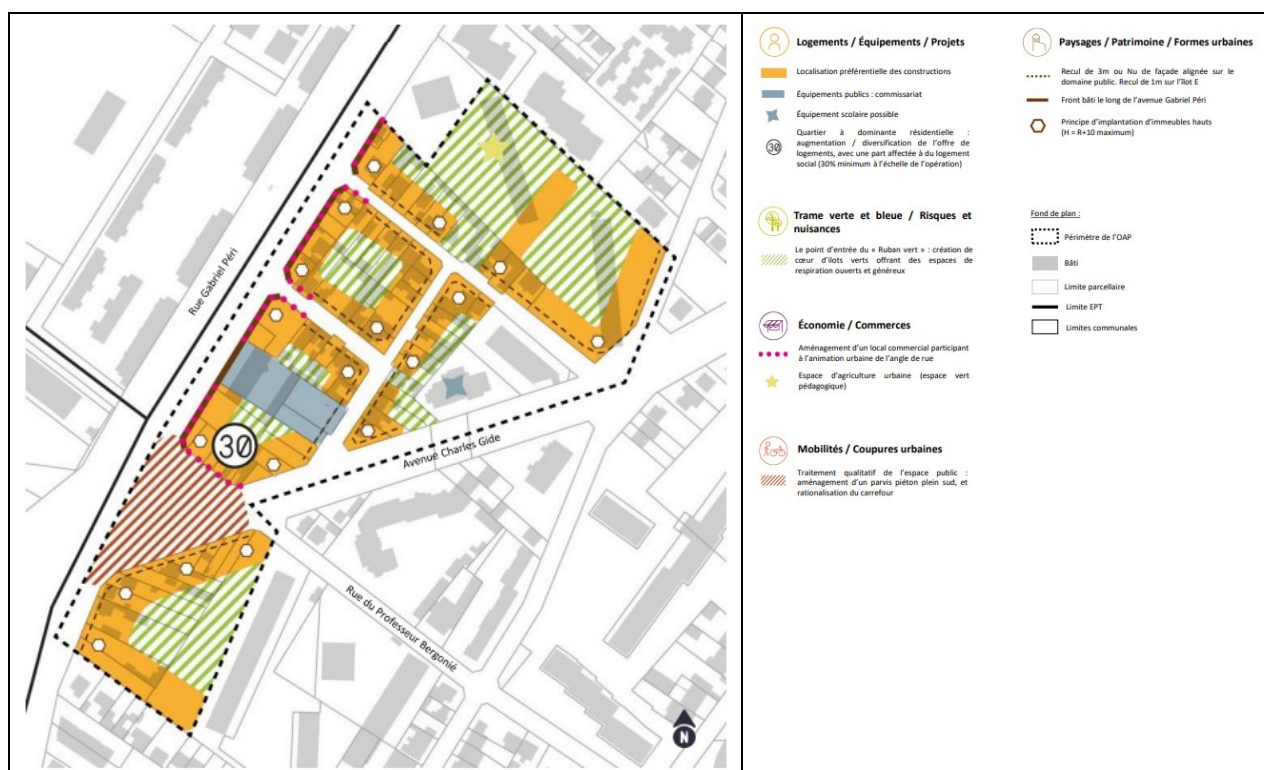
Le prolongement des logements à l'extérieur :

D'une manière générale, les espaces extérieurs qu'ils soient sous la forme de balcons, terrasses ou loggias auront des dimensions permettant, de préférence, l'implantation d'une table et de deux chaises. Ils chercheront en priorité les orientations Sud et Ouest.

Habiter les combles et les toits :

Dans le traitement des attiques, les typologies de duplex devront permettre des hauteurs confortables, en exploitant le volume des combles. Les toitures pourront être conçues comme un espace extérieur appropriable, à la manière des « altanas » italiennes : terrasse accrochée à une toiture à pente, jardin suspendu, etc.





OAP LECH WALESA :

Contexte :

À proximité du métro M7 Le Kremlin-Bicêtre, le secteur de projet encadre le renouvellement urbain d'un secteur enclavé et peu qualitatif.

Objectifs :

- Végétaliser le secteur
- Développer une nouvelle offre de logements
- Réorganiser les déplacements

Programmation :

- Logements

Aménagement :

Des formes urbaines bien intégrées à l'existant :

- Emprise limitée du bâti - Hauteurs maximales comprises entre R+1 et R+3 ;
- Prospects resserrés entre les nouvelles constructions (entre 8 et 13m) ;
- Recul vis-à-vis des immeubles existants.

Une plus grande mixité des usages :

- Quartier à dominante résidentielle : construction d'habitat intermédiaire, entre maisons individuelles et petits collectifs ;
- Création de locaux d'activités et possible implantation d'un service public ou collectif d'intérêt général ou d'un central réseau de chaleur.

Un cadre paysager de qualité :

- Compacité des formes urbaines pour maintenir d'avantage d'espaces libres ;
- Extension du square existant ;
- Aménagement des venelles paysagères ;

- Création de jardins privés ;
- Traitement de la cinquième façade (perception depuis les immeubles environnant).

La priorité donnée aux circulations douces :

- Desserte et ouverture de l'îlot par des venelles piétonnes ;
- Limiter la circulation automobile dans le quartier - Gestion centralisée du stationnement enterré.



OAP GARE REMLIN-BICÊTRE HOPITAL :

Contexte :

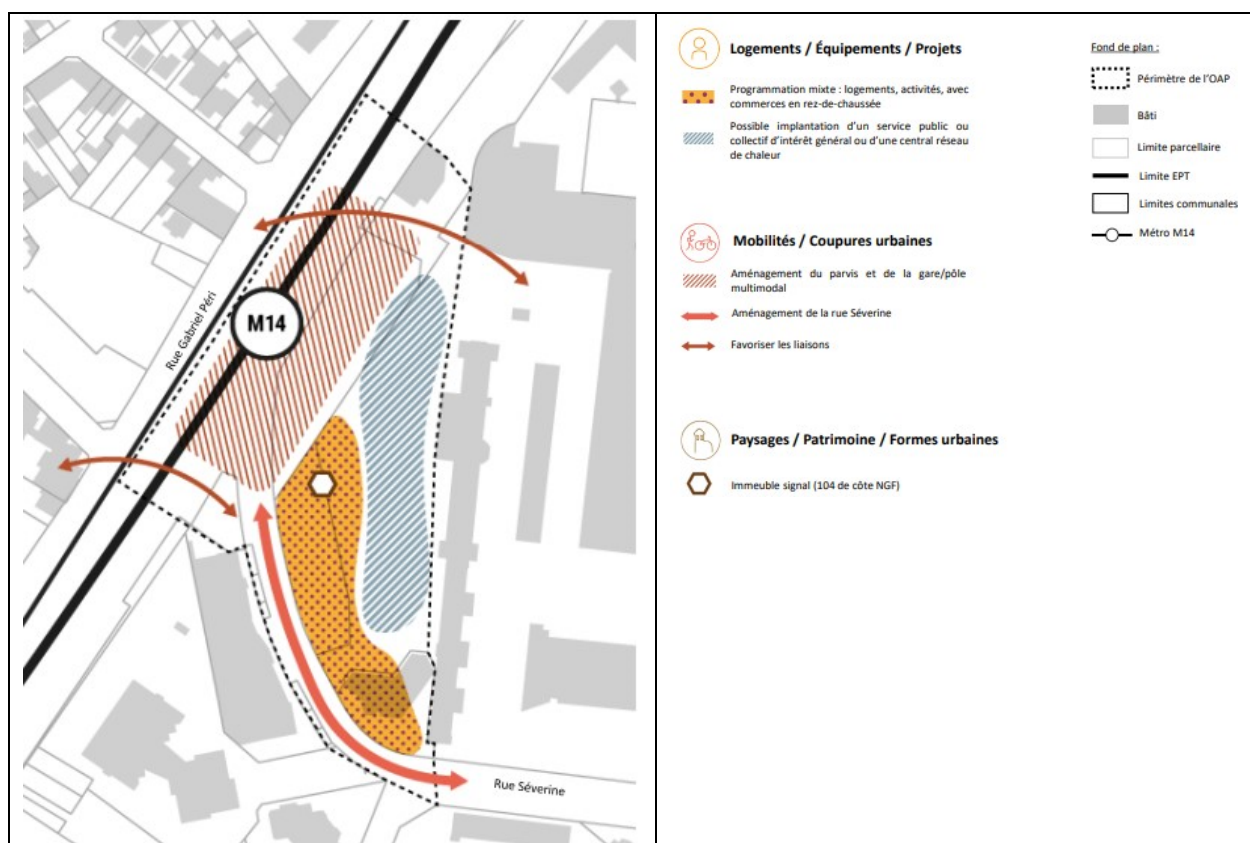
Dans le cadre de la réalisation du réseau de transport Grand Paris Express, la ligne 14 a été prolongée jusqu'à l'aéroport d'Orly et dessert la station Kremlin-Bicêtre Hôpital. L'aménagement du pôle gare est l'occasion de définir un projet urbain ambitieux et qualitatif, dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris.

Objectifs :

- Refonte de l'espace public ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;
- Développer une nouvelle offre de commerces et de services ;
- Développer une nouvelle offre d'équipements.

Programmation :

- Programmation mixte, logements et activités, avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- Programmation hospitalière ;
- Interdiction de rideaux pleins au profit de grilles intégrées à l'intérieur du commerce ;
- Interdiction Dark Kitchen.



OAP ILOTS ROSSEL LECLERC

Contexte :

Situé en cœur de ville, à proximité immédiate de la mairie et de l'hôpital, le secteur de projet encadre le renouvellement urbain du secteur aujourd'hui peu qualitatif et dessué.

Objectifs :

- Refonte de l'espace public
- Développer une nouvelle offre de logements
- Développer une nouvelle offre de commerces et de services
- Développer une nouvelle offre d'équipements
- Végétaliser le secteur

Programmation :

- Logements
- Équipement
- Commerces

Aménagement :

Une "mise en scène" de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti et épannelé sur la rue du Général Leclerc :

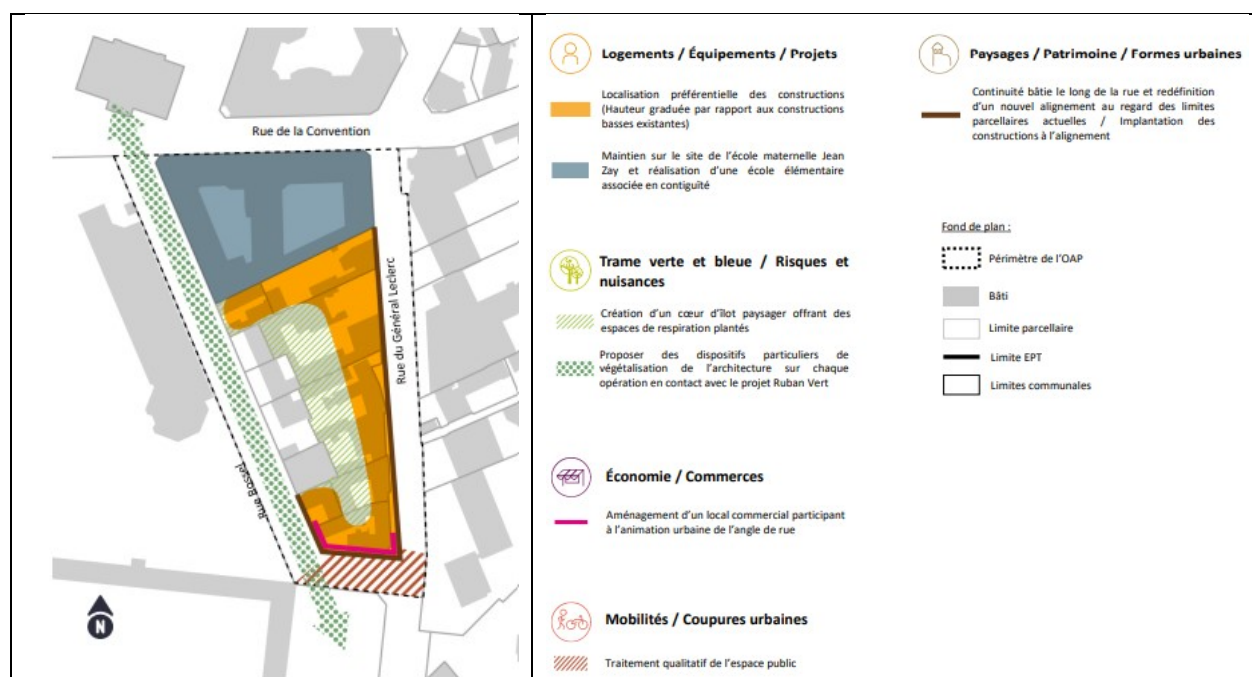
- continuité bâtie le long de la rue Leclerc et redéfinition d'un nouvel alignement au regard des limites parcellaires actuelles / implantation des constructions à l'alignement
- hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes

Une diversité des fonctions préservée :

- augmentation et diversification de l'offre en logements, avec une part affectée à du logement social
- aménagement d'un local commercial participant à l'animation urbaine de l'angle de rue
- maintien sur site de l'école maternelle Jean Zay et réalisation d'une école élémentaire associée en contiguïté

Une qualité environnementale et paysagère :

- création d'un cœur d'ilot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80 cm minimum de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
- traitement qualitatif de l'espace public
- proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toiture, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le projet de Ruban Vert



6.1.4.2.3.12. L'Hay les Roses

OAP CŒUR DE VILLE

Contexte

Le périmètre franchit le boulevard Paul Vaillant Couturier en direction du marché et de la future médiathèque. Il s'étend jusqu'à l'emprise de l'autoroute et marque la volonté communale de mieux connecter les quartiers Est à un centre-ville élargi, dynamique et rénové.

Objectifs

Renforcer le rôle fédérateur du centre-ville entre les quartiers. Il doit constituer un lieu d'échange et de convivialité.

Aménagements/programmation

- Poursuite des programmes d'aménagement et de constructions prévus dans le cadre de la réhabilitation des concessions d'aménagement Cœur de Ville et Locarno.
- Aménagement d'une place publique, la place de la Roseraie, où un parc de stationnement public sera aménagé en souterrain.
- Requalification des espaces bâtis principalement autour du cœur de Ville, de la rue Dispan, de la rue Jean Jaurès, du boulevard Paul Vaillant Couturier et d'une partie de la rue de Chevilly.
- Redynamisation du site Locarno avec la réalisation d'une nouvelle halle de marché et d'une nouvelle médiathèque,
- Renforcement des commerces autour de la place de l'église, de l'Avenue Aristide Briand, de la rue Jaurès, de la rue Dispan et de l'avenue Thirard.
- Requalification et recalibrage de la rue Thirard afin de renforcer l'axe reliant le centre-ville à la station de métro de L'Haÿ-les-Roses.
- Amélioration des mobilités urbaines par la requalification des voiries, des sentes piétonnes et des espaces de promenade.
- Favoriser la nature en ville par l'aménagement d'espaces paysagers et la plantation d'arbres sur le domaine public.





OAP VALLEE AUX RENARDS

Contexte

Ce quartier est situé en limite sud-ouest de la commune. Créé dans les années 60, il est caractéristique des secteurs d'habitat collectif de cette époque : une emprise foncière très vaste, la construction de logements sous forme de barres et de tours et des espaces extérieurs peu valorisés et mal organisés

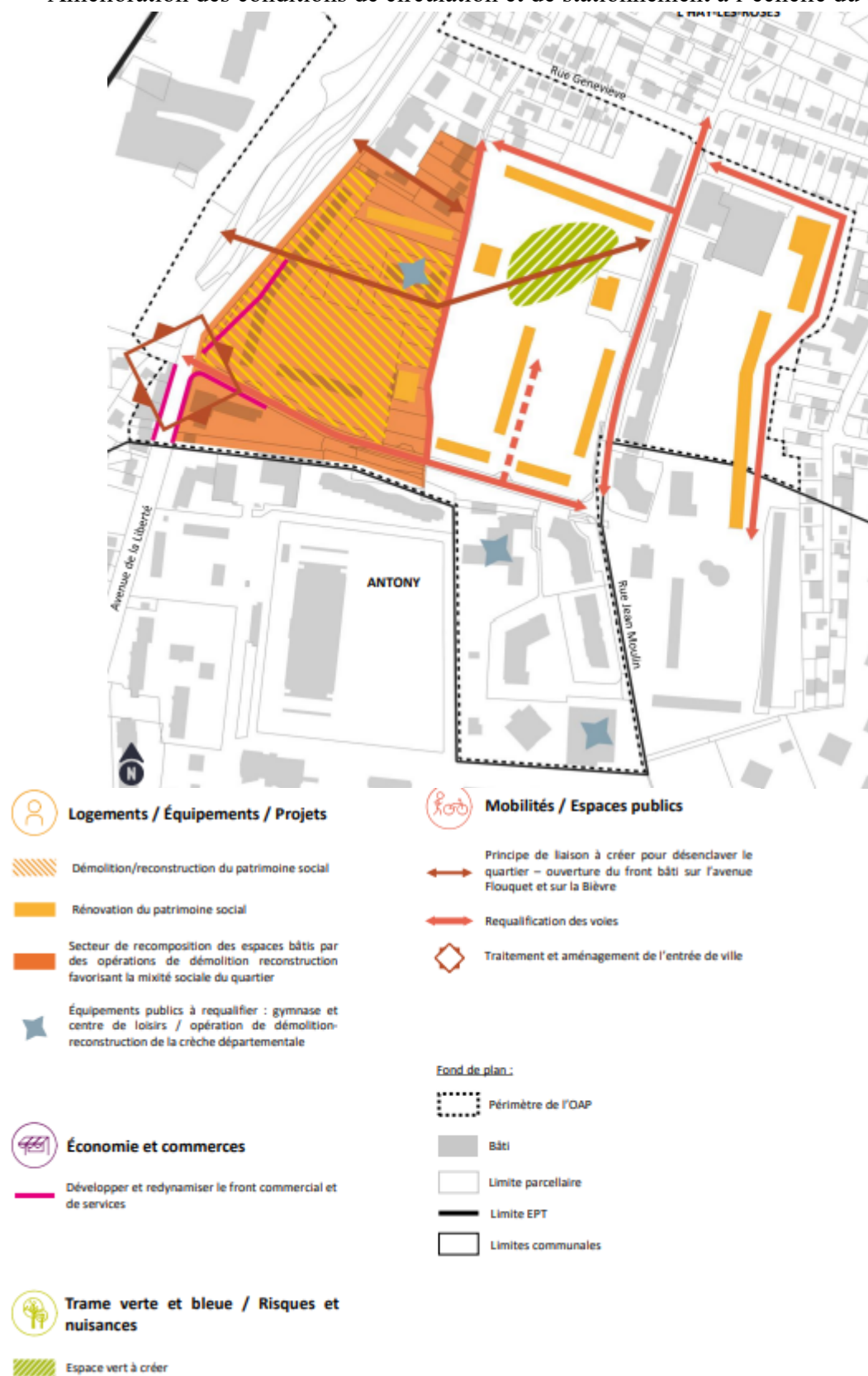
Objectifs

Requalification urbaine, organisée autour de l'aménagement de nouveaux accès afin de désenclaver le quartier.

Aménagements/programmation

- Traitement des espaces publics : la recomposition des espaces et des cheminements en cœurs d'îlots, la valorisation de l'entrée de ville avenue Flouquet, l'ouverture du quartier sur la promenade de la Bièvre, la requalification des rues Léon Blum, Marc Sangnier, Roger Salengro, Léo Lagrange et Pierre Brossolette,
- Restructuration de l'espace bâti avec des opérations de démolition reconstruction pour réorganiser le secteur et créer une véritable mixité sociale à l'échelle du quartier.
- Développement d'un pôle de commerces et de services à l'angle de la rue Léon Blum et Marc Sangnier ainsi que sur l'avenue Flouquet en entrée de ville.
- Requalification et/ou reconstruction d'équipements publics (gymnase, centre de loisirs, crèche départementale).
- Réhabilitation et mise en accessibilité du parc de logement social.

- Restructuration de la dalle rue Léon Blum.
- Amélioration des conditions de circulation et de stationnement à l'échelle du quartier.



OAP PAUL HOCHART

Contexte

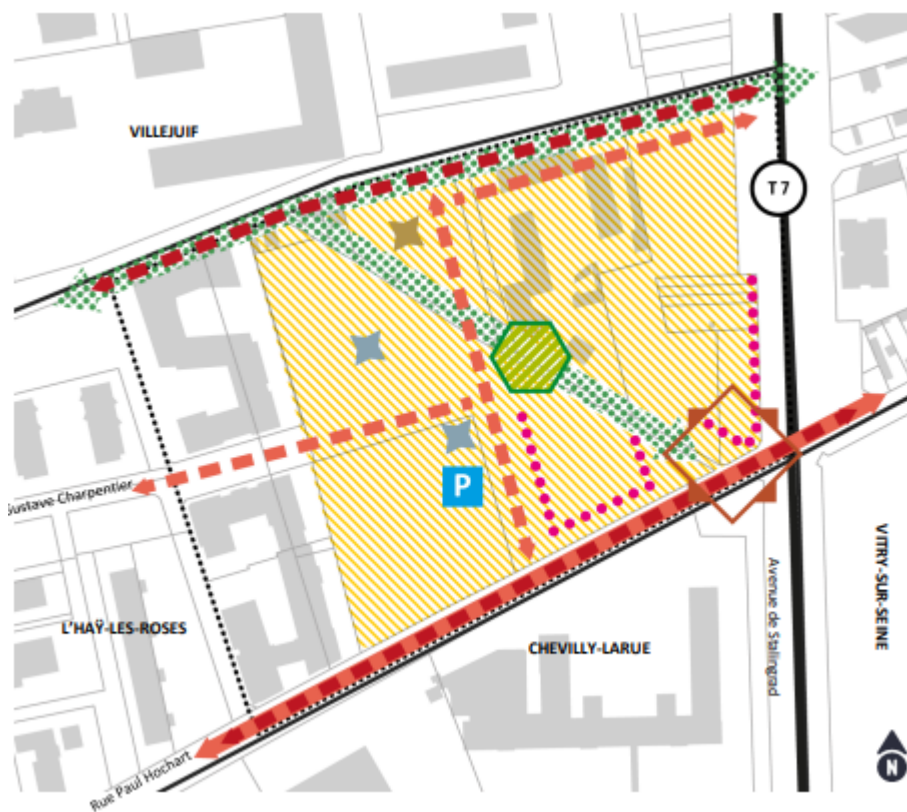
Poursuite et finalisation du renouvellement urbain de la pointe Est de la commune dans le quartier Paul Hochart

Objectifs




L'objectif du projet urbain, qui s'appuie sur la ZAC Paul Hochart, est de restructurer la pointe Est de L'Haÿ-les-Roses, notamment au regard de l'organisation et du Maillage de ce secteur. Le but recherché est la réalisation d'une véritable entrée de ville, de relier ce secteur avec le quartier Robert Lebon sur la commune de Villejuif ainsi qu'avec le secteur Lallier - Gare.

Aménagements/programmation

- La conception urbaine du site vise à requalifier ce secteur, en s'appuyant sur les axes stratégiques que constituent la RD 7 et la rue Paul Hochart.
- Implantation d'un véritable front urbain le long de la RD 7 à vocation mixte : logements, activités, commerces.
- Réalisation d'un nouveau groupe scolaire de 25 classes et d'un gymnase pour renforcer la présence de la ville dans un secteur historiquement délaissé.
- Restructuration du Maillage du secteur : de nouvelles voies de desserte automobile, cheminements piétons, axes de liaisons douces et percées visuelles seront aménagés.
- Création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RD 7.
- Réhabilitation de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, plus grande place aux piétons, en sécurisant ses traversées.
- Aménagement de la coulée verte départementale.
- Aménagement d'un square public renforçant la qualité paysagère du secteur.
- Réalisation d'un parking public destiné aux clients des nouveaux commerces et aux utilisateurs des nouveaux équipements.
- Création d'un pôle de commerces et de services de proximité de 1 800 m² afin de favoriser la mixité fonctionnelle des espaces et répondre aux besoins des habitants.




Logements / Équipements / Projets

-  Secteur mixte logements / équipements / activités / commerces
-  Groupe scolaire, Maison de quartier
-  Équipement sportif



Mobilités / Espaces publics

-  Création de voirie
-  Création d'une liaison cyclable
-  Requalification de la rue Paul Hochart
-  Création d'une place publique
-  Parking public

Économie et commerces

-  Implantation d'activités ou de commerces en RDC de la place et en front urbain

Trame verte et bleue / Risques et nuisances

-  Création d'un square public
-  Aménagement de la Coulée verte Bièvre-Lilas

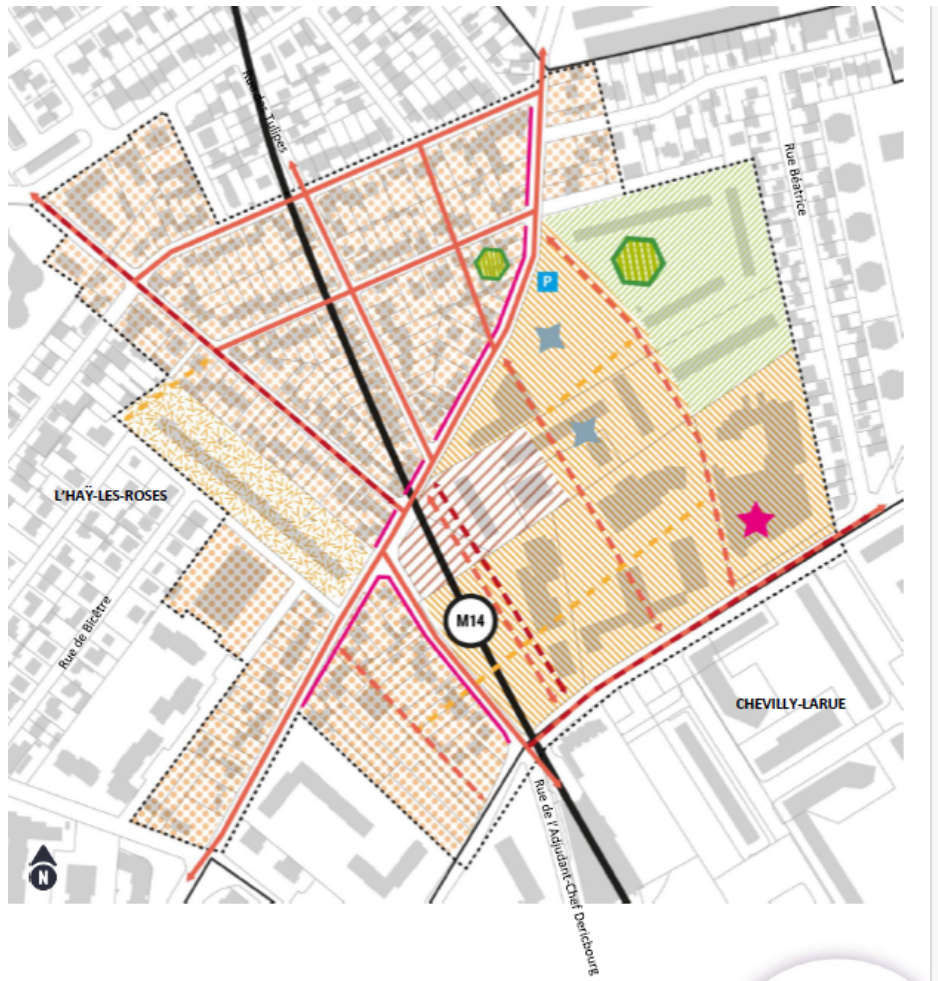
Fond de plan :

-  Périmètre de l'ODAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire
-  Limite EPT
-  Limites communales
-  Ligne Tramway T7

OAP LALLIER-GARE

Contexte, Objectifs et Aménagements/programmation

Idem OAP Paul Hochart



Logements / Équipements / Projets

- Secteur de rénovation urbaine : zone d'aménagement de la ZAC Lallier-Gare, restructuration et construction d'équipements publics, de logements, d'activités et de commerces
- Secteur de rénovation urbaine Toit & Joie
- Résidentialisation et requalification du patrimoine social
- Secteur de requalification urbaine des terrains bâtis
- Équipements publics à créer (Groupe scolaire, équipement sportif et Maison de quartier)

Mobilités / Espaces publics

- Liaisons à créer
- Voiries à requalifier et/ou à élargir
- Liaisons douces à créer
- Cheminements cyclables à créer
- Place et parvis publics à créer
- Gare de L'Haÿ-les-Roses (ligne 14)
- Parking public à créer

Économie et commerces

- Création et redynamisation du tissu commercial
- Requalification / redynamisation du tissu commercial existant

Trame verte et bleue / Risques nuisances

- Square public à aménager

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Ligne métro 14

OAP COLONNE BRISEE

Contexte

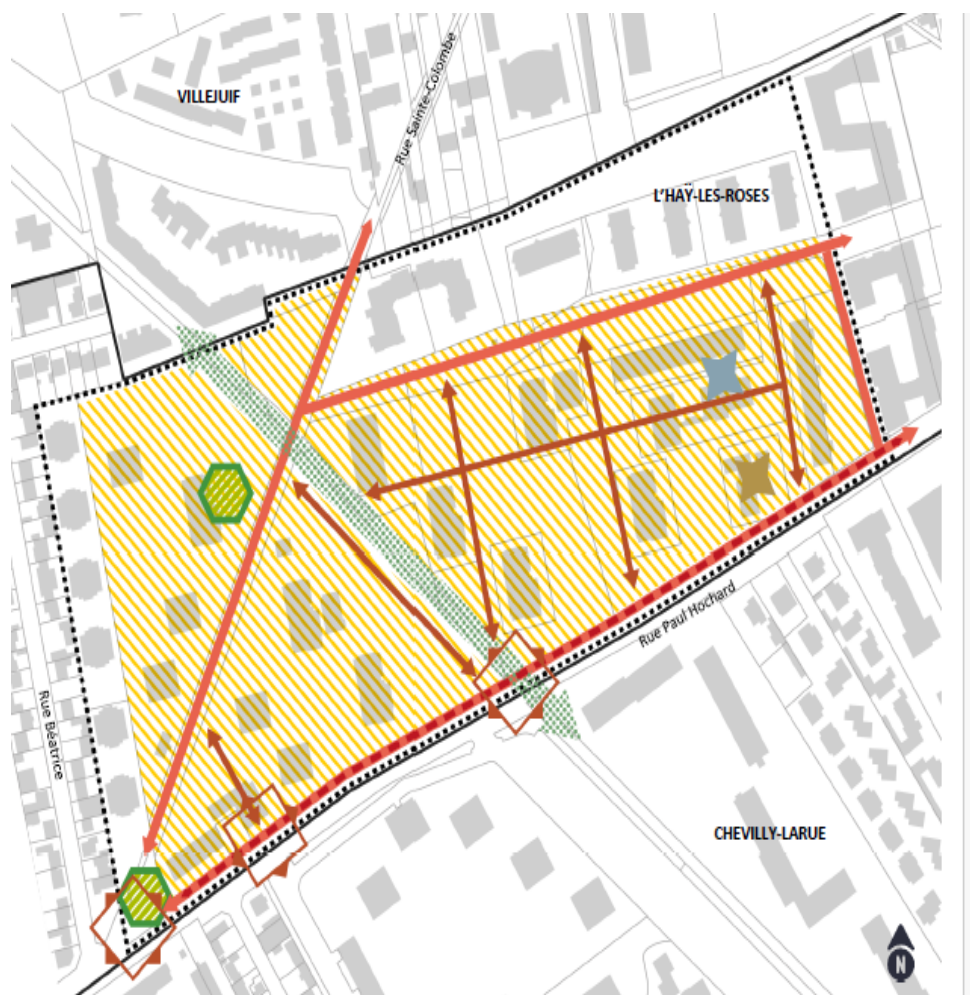
Ce secteur très étendu forme le trait d'union entre les deux grandes opérations structurantes de l'Est de la commune : La ZAC Paul Hochart et la ZAC Lallier-Gare

Objectifs

- Renforcer le front bâti sur la rue Paul Hochart et ouvrir le quartier sur le futur quartier Paul Hochart.
- Réaliser un maillage de voies entre la rue Paul Hochart et la rue Gustave Charpentier et créer une voie nouvelle en cœur d'îlot.
- Modifier l'ordonnancement du quartier en créant de nouveaux îlots avec une offre variée de logements (intermédiaire, social, accession, accession sociale).
- Redéfinir le périmètre des emprises publiques et privées.
- Valoriser la coulée verte existante et recréer un square public.
- Redéfinir le schéma de circulation et de stationnement afin d'améliorer les conditions d'accès au quartier et le cadre de vie des habitants.
- Créer un axe de circulation douce le long de la rue Paul Hochart en continuité et en lien avec les opérations d'aménagement de Lallier-Gare et de Paul Hochart.

Aménagements/programmation

- Raccorder ce quartier aux deux autres opérations en le raccrochant mieux sur l'axe structurant qu'est la rue Paul Hochart et en créant de nouvelles voies qui viennent irriguer le quartier pour desservir de nouveaux îlots bénéficiant de cœur d'îlots en leur centre contribuant ainsi à améliorer significativement le cadre de vie des habitants.
- Il s'agit également de participer au rééquilibrage d'une offre de logements diversifiée à l'échelle du quartier.
- L'OAP s'appuie principalement sur le foncier de l'opérateur IN'LI et a pour objectif de restructurer en profondeur l'ensemble de ce secteur aujourd'hui monofonctionnel à vocation de logements locatifs avec des espaces communs généreux mais mal organisés et peu ordonnés.



Logements / Équipements / Projets



Secteur de rénovation urbaine avec une reconstitution du bâti par des opérations de démolition-reconstruction



Équipements publics à Maintenir



Équipements publics à relocaliser

Fond de plan :



Périmètre de l'OAP



Bâti



Limite parcellaire



Limite EPT



Limites communales



Mobilités / Espaces publics



Principe de liaisons à créer



Voies à requalifier



Itinéraire cyclable à créer



Carrefours routiers à requalifier ou à créer



Trame verte et bleue / Risques et nuisances



Square public à créer



Liaison verte à conforter et à valoriser

OAP BIEVRE

Contexte

L'OAP Bièvre a pour objet d'afficher les principes permettant de valoriser le parc de la Bièvre et de ses abords dans le cadre de sa requalification et du projet de renaturation de la Bièvre piloté par la Métropole du Grand Paris.


Objectifs



- Renaturer la Bièvre afin qu'elle retrouve son tracé historique.
- Renforcer les accès piétons au parc de la Bièvre depuis l'avenue Flouquet et la rue Larroumès.
- Prévoir un secteur de potentielle extension de l'espace vert le long de la Bièvre à l'angle des rues Larroumès et Barbusse.
- Ouvrir des perspectives visuelles depuis le tissu urbain existant.
- Requalifier les espaces publics de promenade ainsi que les aires de jeux.
- Valoriser les points d'accès au parc.
- Prévoir des secteurs d'extensions nécessaires à l'évolution des besoins en matière d'équipements publics (gymnase Ronsard, Moulin de la Bièvre).

Aménagements

- Extension du parc vers le nord afin de le rendre plus visible et plus accessible depuis l'avenue Larroumès.
- Poursuite du réaménagement des berges de la Bièvre vers le Nord, le long de l'avenue Henri Barbusse.
- Réflexion globale, portée par la collectivité, du réaménagement de la Bièvre de la limite communale de Fresnes à celle de la Ville de Cachan.
- L'OAP précise également les enjeux en matière d'extension des périmètres destinés au fonctionnement des équipements publics (gymnase Ronsard, Moulin de la Bièvre).






 **Logements / Équipements / Projets**

-  Requalification de l'aire de jeux publique
-  Secteur d'extension potentielle de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs



Fond de plan :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire
-  Limite EPT
-  Limites communales

 **Trame verte et bleue / Risques et nuisances**

-  Espaces verts du parc de la Bièvre à valoriser
-  Projet de renaturation de la Bièvre

 **Mobilités / Espaces publics**

-  Principe de liaisons à créer/ à renforcer
-  Entrées du parc de la Bièvre à valoriser

6.1.4.2.3.13. Morangis

OAP FRANGE NORD – AVENUE CHARLES DE GAULLE

Contexte

Le secteur de 17,1ha au total, se situe sur la Frange Nord de la ZAE de Morangis, de part et d'autre de l'Avenue Charles de Gaulle, en entrée de ville.

Les typologies architecturales et les filières d'entreprises au sein de ce secteur sont très diverses. Une dynamique de requalification est déjà en cours avec des projets de logements collectifs et individuels. La cohabitation entre ces différentes vocations se fait sans réelle qualité urbaine générant des conflits d'usages. Certaines interfaces, notamment les franges entre activités économiques et habitat pourraient être améliorées, par un traitement de l'espace public.

Très minéral, le secteur possède peu d'espaces verts. Les espaces viaires sont prédominants au détriment des espaces dédiés aux piétons qui sont dégradés, mal dimensionnés et peu sécurisés.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Redonner une vocation urbaine à l'avenue Charles de Gaulle tout en conservant la mixité entre activités économiques, commerciales et logements sur cette entrée de ville.
- Améliorer la lisibilité de ce secteur d'entrée de ville.
- Créer un lien ou gérer les interfaces entre des programmes de nature hétérogènes.
- Améliorer le fonctionnement général de trame viaire et optimiser l'accessibilité de la zone d'activité tout en donnant plus de confort au piéton.
- Identifier une trame requalifiée d'espaces publics qui s'appuie sur des potentiels d'espaces publics existants ou à requalifier.

Parti d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Sur la forme des nouveaux logements, une cohérence architecturale doit s'opérer entre les futures constructions de logements collectifs et les quartiers pavillonnaires existants. Les hauteurs seront au maximum de R+4, en front de l'avenue pour la structurer. Les constructions nouvelles doivent suivre le principe de l'épannelage. De l'habitat intermédiaire ou des maisons de ville peuvent être envisagés en transition. Un soin sur la qualité architecturale des projets ainsi que sur la transition entre les espaces à vocation habitat et les activités économiques seront apportés. Des aménagements paysagers pour les espaces de stationnement seront prévus.

Mixité fonctionnelle et sociale

La vocation d'activités économiques et commerciale de la partie Nord de l'avenue doit être renforcée. Une gamme d'espaces extérieurs variés doit permettre à une pluralité d'usages de s'installer. Les formes urbaines doivent être utilisées pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre à destination des personnes travaillant sur le secteur et des habitants. Des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement et aux entreprises de qualité doivent être proposés.

Qualité environnementale et la prévention des risques

La trame verte et bleue existante sera prolongée et les continuités écologiques maintenues. Les espaces verts existants qui sont résiduels ou sans usages devront être repérés et aménagés. Des espaces de récupération d'eaux de pluie dans les espaces verts et les espaces publics devront être créés ainsi qu'un traitement de la porosité des voiries. Les parkings extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Besoin en matière de stationnement

L'emprise au sol des bâtiments et de la voirie devra être réduite pour donner plus de confort aux mobilités douces. A échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permettra de limiter les besoins énergétiques du logement. L'emprise au sol des espaces de stationnement devra être réduite au maximum et les parkings extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental.

Desserte par les transports en commun

Les accès aux arrêts de bus (492 et 399) à proximité du site seront facilités.

Desserte des terrains par les voies et réseaux.

La continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés doit être assurée avec ceux existants. Les modalités d'accès selon les besoins des activités doivent être clairement distinguées. Le maillage viaire doit être fonctionnel et lisible. Une hiérarchie de voirie variée et adaptée peut être proposée ainsi que des profils de voies contrastés et calibrés au plus juste permettant d'une part de bien se repérer, et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public. Une place importante doit être donnée aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.



Mobilités / Coupures urbaines

- Créer des circulations douces
- Continuité douce cyclable à créer
- Reconfigurer la voie principale en voie à double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations

Trame verte / Bleue

- Plantation d'arbres le long de la voirie
- Traitement paysager des interfaces (retrait végétalisé, frange arborée, ...)

Logements / Équipements / Projets

- Secteur d'habitat individuel / collectif existant
- Secteur mutable, à vocation première d'habitat collectif
- Secteur mutable, à vocation première d'habitat individuel/maison de ville

Économie / Commerces

- Secteur à vocation première économique
- Office commerciale à maintenir / développer

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

- Vue à préserver / créer
- Gestion de l'intégration du bâti avec l'existant
- Gestion des hauteurs en dégradation (maximum plus ou moins 15m, soit R+4)

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

OAP CUEILLETTE URBAINE

Contexte

Le secteur de 1, 2ha, se situe sur la frange agricole Est de la commune de Morangis, en limite communale avec Savigny-sur-Orge. Le site de l'Armée Leclerc est situé sur une bande agricole

de 15 hectares, à l'interface entre des tissus et des usages différenciés : une zone pavillonnaire et une zone d'activités économiques d'une centaine d'hectares (environ 235 entreprises et 3200 emplois) accueillant également une salle municipale. Le secteur est occupé partiellement par du bâti : 8 locaux vétustes à caractère industriel et sans qualité architecturale, occupés par des associations locales, le reste est en friche.

L'accès au secteur se fait par l'Ouest de la parcelle, via l'avenue de l'Armée Leclerc, une rue bordée de maisons individuelles, en limite communale de Morangis et Savigny-sur-Orge. Une voie pourrait permettre de relier la partie Ouest du secteur à la rue du docteur Jean Charcot. Le secteur présente une légère déclivité du sud vers le nord, de l'ouest vers l'est.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Réconcilier passé agricole local et dynamique urbaine métropolitaine en reconnectant le secteur avec le tissu urbain de Morangis.
- Concilier les fonctions urbaines et agricoles dans la ville: imbriquer agriculture et lieux de vie, les espaces de culture et des lieux de vie.
- Faire avec le potentiel du déjà-là (associations locales, champs cultivés avoisinants, ouverture sur le paysage, avenue pavillonnaire tranquille).
- Garantir une mixité sociale (via la programmation de produits de logements différenciés).
- Préserver les espaces agricoles, trouver un équilibre entre constructibilité et agriculture.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par la création de petits collectifs intermédiaires, environ 60 logements, (moitié en accession, moitié social), soit une densité d'environ 44 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet (100 logements à l'hectare considérant le secteur mixte).

Parti d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations.
- Respecter le cadre existant et le caractère pavillonnaire du site : cela peut se traduire par la reprise ou la réinterprétation des formes urbaines traditionnelles et existantes et le maintien d'un cadre verdoyant. La hauteur maximale de gabarit ne pourra excéder 13 mètres par rapport au terrain naturel.
- Intégrer et atténuer la coupure urbaine que constitue la zone d'activités économiques au cœur de la ville.
- Soigner davantage les transitions entre les espaces agricoles et les quartiers environnants (quartiers pavillonnaires et ZAE). La transition est aujourd'hui abrupte avec des impasses de la ZAE qui débouchent sur les parcelles agricoles. Un front végétal de 8 mètres entre le fond des parcelles agricoles et la ZAE tout comme un retrait de 5 mètres de l'alignement par rapport à la voie permet une meilleure intégration environnementale et paysagère.
- Prévoir des aménagements paysagers pour les espaces de stationnement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur le secteur mixte (5820m² environ) :

- Privilégier une démolition-reconstruction des bâtiments existants.
- Positionner la programmation phare du lieu, en entrée de secteur, ou visible directement depuis l'avenue de l'Armée Leclerc.
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre, avec un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants.
- Favoriser l'implantation d'activités économiques, non génératrices de nuisances et compatibles avec l'habitat, en rez-de-chaussée des constructions.
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement de qualité.
- Proposer une gamme d'espaces extérieurs variée, de taille et de statuts différents pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer.

Sur le secteur à vocation agricole (7780m²) :

- Privilégier une vocation agricole variée et de proximité.

Qualité environnementale et la prévention des risques

- Prolonger la trame verte et bleu, maintenir les continuités biologiques.
- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site.
- Prévoir des aménagements permettant la gestion des eaux de pluie dans les espaces verts et espaces communs.
- Concevoir un traitement paysager des parkings extérieurs.
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie en privilégiant les espaces verts et les jardins.
- A échelle architecturale, travailler sur l'orientation et le dimensionnement des pièces afin de limiter les besoins énergétiques du logement, travailler sur les principes de bio-climatisme et de performances énergétiques du bâtiment. Les logements mono-orientés seront exclus.

Besoins en matière de stationnement

- Dimensionner les espaces de stationnement pour environ 60 logements.
- En cas d'activités économiques, les espaces de stationnement seront proportionnés aux besoins induits par l'activité créée.
- Réduction au maximum de l'emprise au sol des espaces de stationnement et traitement paysager des parkings extérieurs.

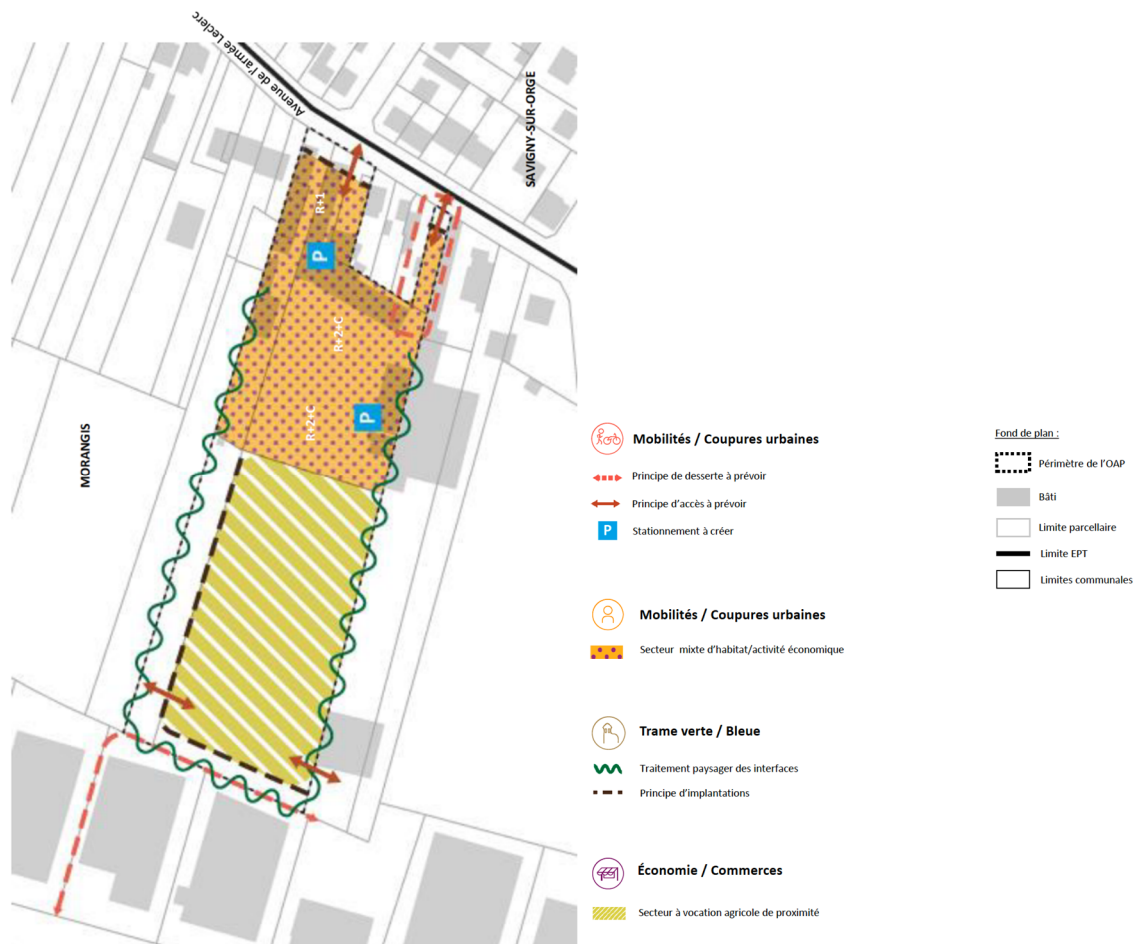
Desserte par les transports en commun

- Pas de desserte du secteur par les transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants et la desserte déjà présente. L'accès aux logements et aux stationnements à destination des habitations se fait par l'avenue de l'Armée Leclerc.
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée aux usages.

- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages. Donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.
- Désenclaver le site par la création d'une voie supplémentaire uniquement accessible aux engins agricoles à l'arrière du site.



6.1.4.2.3.14. Orly

OAP DOMAINE AEROPORTUAIRE

Contexte

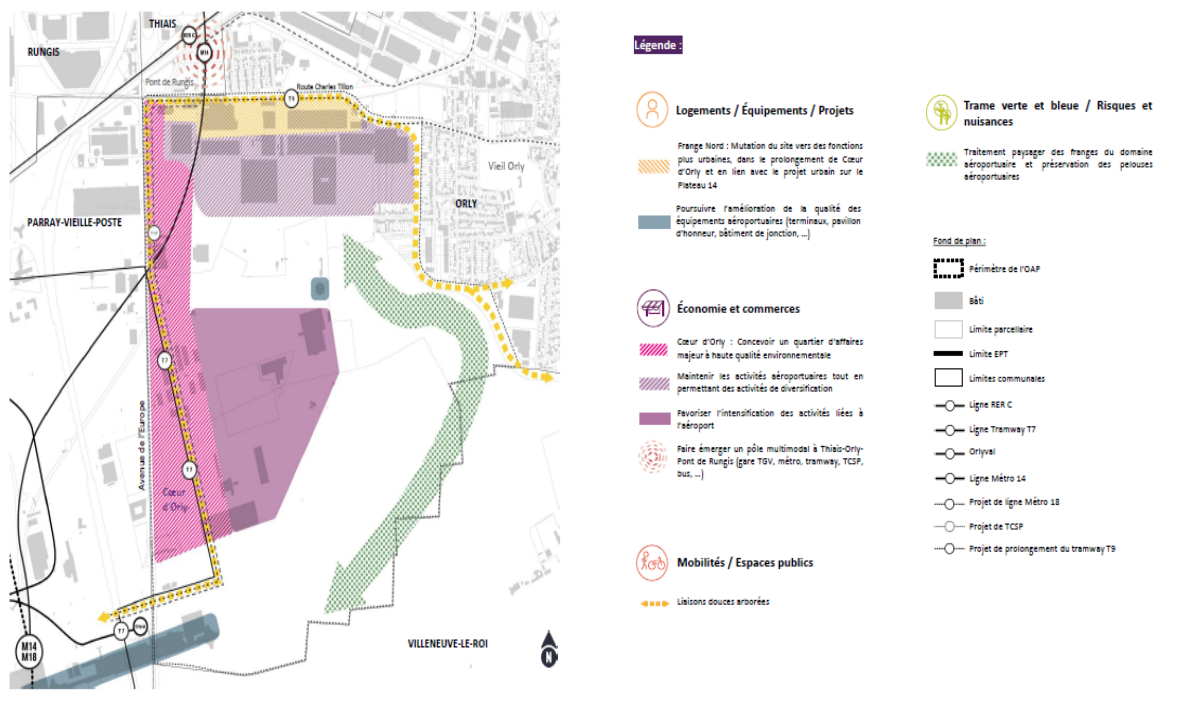
Le secteur aéroportuaire est un secteur unique dans le paysage orlyzien. La plateforme aéroportuaire occupe un tiers de la superficie communale avec les pistes et les terminaux, mais également avec la zone de fret et une zone industrielle de réparation des avions (Air-France Industries, au nord du site). C'est un site clos du fait des contraintes de sécurité du site aéroportuaire et peu perméable au reste de la ville, mais qui évolue cependant vers une ville aéroportuaire. Le domaine aéroportuaire est un secteur de flux, notamment avec ceux générés par le trafic aérien. Sa desserte est locale et essentiellement routière, complété désormais par le tramway T7 qui dessert l'aéroport mais aussi Orlytech, la zone industrielle et le M.I.N. de Rungis.

Objectifs

Permettre le développement du projet Cœur d'Orly et le renouvellement des franges Nord de l'aéroport, en lien étroit avec la modernisation de la plateforme aéroportuaire.

Aménagement fonctionnel

Cartographie de l'OAP



OAP LES VŒUX-TROU D'ENFER- BOUVRAY

Contexte

Les secteurs des Vœux, du Trou d'Enfer et du Bouvray sont situés entre les quartiers Est qui font l'objet depuis plusieurs années d'une importante opération de rénovation urbaine et la Seine.

Le site est proche de deux stations du RER C (Les Saules et Villeneuve-le-Roi) et du tramway T9, alors que la gare de Villeneuve-Triage (RER D) ne se trouve que de l'autre côté de la Seine. Les Vœux et le Trou d'Enfer sont pourtant séparés des autres quartiers et du centre de la ville par les voies ferrées de la Grande Ceinture et du réseau ferré de la gare d'Austerlitz sur lesquelles circulent notamment les trains du RER C, les Intercités et les TER Centre-Val de Loire.

Ce site délaissé abrite de vastes espaces de friches liés à la construction des ouvrages d'art (voies ferrées et darse) qui se sont renaturés ces dernières décennies. Une usine de production d'eau potable, gérée par Eau de Paris, se trouve le long du fleuve, entre la darse et les limites communales avec Choisy-le-Roi. Et dans le triangle du Bouvray s'est installé le site de maintenance et de remisage du Le site des Vœux est un territoire à retrouver, à investir par la ville et à valoriser dans ses qualités paysagères et désormais environnementales.

La Seine, paysage orlyzien de premier plan mais également paysage fondateur pour la métropole, est un grand vecteur de continuité spatiale et d'image. Le projet des Vœux se situe dans la continuité du nouveau quartier Parc en Seine à Villeneuve-le-Roi. Les Vœux ont une forte valeur écologique et constituent un réservoir de biodiversité d'intérêt fort. Le relief est fortement marqué par la vallée de la Seine. À proximité immédiate des berges de la Seine, les Vœux sont à la croisée de la grande trame verte et bleue régionale le long de la Seine et de celle

irriguant Orly à travers ses multiples parcs et cœurs d'îlots pavillonnaires, jusqu'au plateau de Longboyau. 282 OAP : Les Vœux - Trou d'Enfer Bouvray

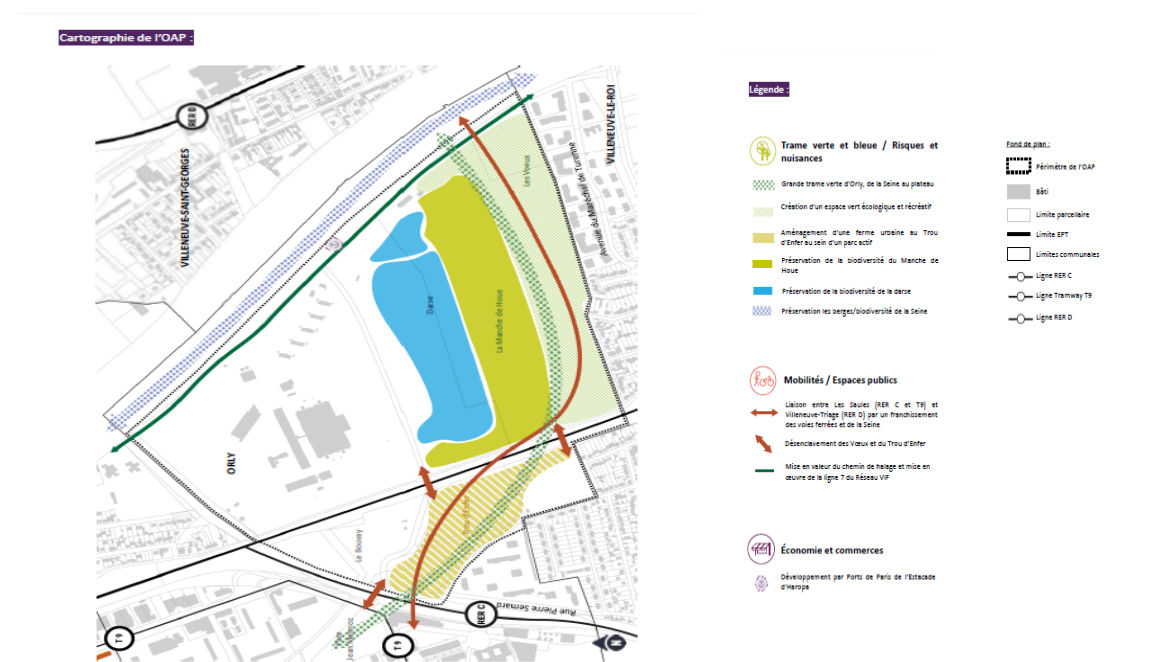
Les nuisances sonores liées au passage des trains impactent fortement le site. Si le secteur au sud de la darse est relativement protégé du bruit malgré sa proximité avec la voie ferrée, le triangle du Bouvray est, quant à lui, beaucoup plus exposé car situé entre les deux voies ferrées. Le long de la voie ferrée existe également une servitude relative à la construction et à l'exploitation d'oléoduc Le Havre Paris par la société des transports pétroliers par pipeline (TRAPIL) qui empêche toute construction et toute plantation le long de la canalisation.

La présence du fleuve génère des risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe, la partie des Vœux située à l'est de la voie ferrée est ainsi concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. L'imperméabilisation des sols est aujourd'hui très faible, le site n'étant pas urbanisé

Objectifs

- Aménager les Vœux et reconnaître les bords de Seine comme site à dominante naturelle dédié à la détente, aux loisirs et à la biodiversité ;
- Créer une ferme urbaine ;
- Assurer la jonction de la trame verte et bleue entre la Seine, ses berges, les Vœux, et le reste des parcs des quartiers Est (Les Saules, Jean Mermoz)

Aménagement fonctionnel



OAP RACINE ET SAULES

Contexte

Situés dans la boucle du RER C, les quartiers Est d'Orly comprennent le secteur de l'ancien Grand Ensemble et le secteur du Fer à Cheval autour de la place Gaston Viens et comptent plus

de la moitié de la population orlysiennne. Les infrastructures ferroviaires séparent ce quartier du Vieil Orly et de la Seine.

Les constructions de l'ancien Grand Ensemble, composées de résidences sous la forme de barres et de tours, sont en retrait des limites séparatives et de la voirie. Les opérations de renouvellement urbain cependant profondément changé le tissu urbain des quartiers Est. Ces formes urbaines, tranchent néanmoins avec les secteurs pavillonnaires voisins comme Grignon ou Le Bas Clos. Les quartiers Est d'Orly profitent d'une bonne accessibilité routière (avenues Marcel Cachin et des Martyrs de Châteaubriant).

Aujourd'hui desservis par la gare des Saules (RER C), les quartiers Est voient leur accessibilité nettement renforcée avec l'arrivée à la ligne de tramway T9 (Porte de Choisy \leftrightarrow Orly Gaston Viens)

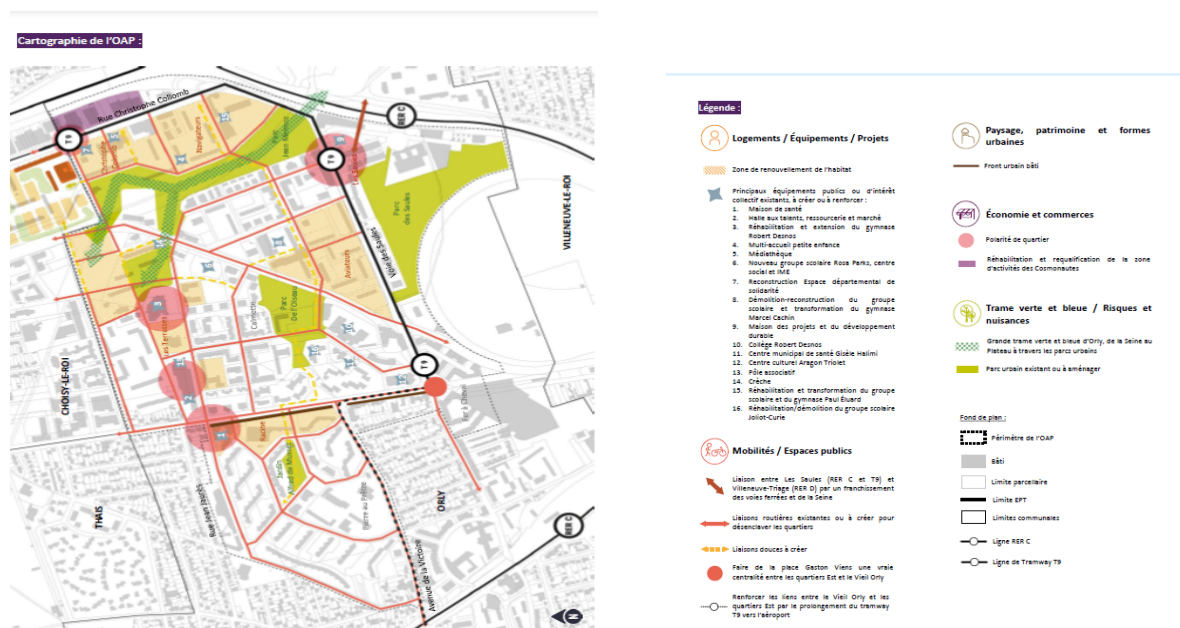
Objectifs

- Affirmer la place Gaston Viens comme une centralité de la commune, en lien avec le Vieil Orly
- Poursuivre la restructuration urbaine des quartiers Est dans le cadre du nouveau projet de rénovation urbaine

Programmation

- Démolition de 737 logements sociaux
- Construction de 1136 logements dont 280 logements sociaux, 611 en accession à la propriété et 245 logements locatifs libres ;
- Réhabilitation de 376 logements ;
- Construction et/ou rénovation de 16 équipements publics

Aménagement fonctionnel



OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT AERODROME CHARMILLES

Contexte

La Ville d'Orly a fait le choix d'inscrire dans le PLU des OAP de secteur d'aménagement qui définissent des objectifs à atteindre et donnent ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets qui s'inscrivent dans ces OAP.

Les quatre Orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement sont toutes situées dans le Vieil Orly:

Louis Bonin

Les Ruelles

Gare-11Novembre

Aérodrome–Charmilles

Objectifs

La stratégie d'intervention opérationnelle s'appuie sur:

- une stratégie de remembrement foncier pour constituer des tènements fonciers pertinents pour les futurs opérateurs sur des secteurs stratégiques du centre ancien ;
- des OAP de secteur d'aménagement qui encadrent les évolutions du tissu urbain et prescrivent des règles de reconstruction dans l'esprit vernaculaire du Vieil Orly et offrant un confort conforme aux standards actuels aux futurs habitants ;
- une densification modérée participant à l'ambiance du centre ancien et évitant sa congestion ;
- le développement de l'offre de stationnement dans le cadre d'une requalification de l'espace public

Programmation

Le projet prévoit l'implantation de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly. Nombre de logements envisageable : 10

Aménagement fonctionnel



OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT GARE 11 NOVEMBRE

Contexte

La Ville d'Orly a fait le choix d'inscrire dans le PLU des OAP de secteur d'aménagement qui définissent des objectifs à atteindre et donnent ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets qui s'inscrivent dans ces OAP.

Les quatre Orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement sont toutes situées dans le Vieil Orly:

Louis Bonin

Les Ruelles

Gare-11Novembre

Aérodrome–Charmilles

Objectifs

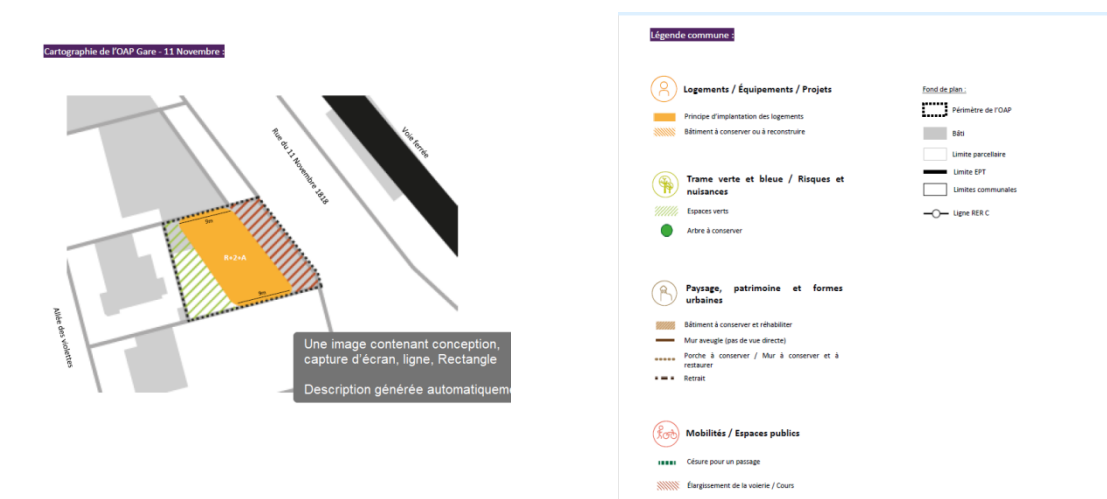
La stratégie d'intervention opérationnelle s'appuie sur:

- une stratégie de remembrement foncier pour constituer des tènements fonciers pertinents pour les futurs opérateurs sur des secteurs stratégiques du centre ancien ;
- des OAP de secteur d'aménagement qui encadrent les évolutions du tissu urbain et prescrivent des règles de reconstruction dans l'esprit vernaculaire du Vieil Orly et offrant un confort conforme aux standards actuels aux futurs habitants ;
- une densification modérée participant à l'ambiance du centre ancien et évitant sa congestion ;
- le développement de l'offre de stationnement dans le cadre d'une requalification de l'espace public

Programmation

Le projet prévoit l'implantation de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly. Nombre de logements envisageable : 8.

Aménagement fonctionnel



OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT LES RUELLES

Contexte

La Ville d'Orly a fait le choix d'inscrire dans le PLU des OAP de secteur d'aménagement qui définissent des objectifs à atteindre et donnent ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets qui s'inscrivent dans ces OAP.

Les quatre Orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement sont toutes situées dans le Vieil Orly:

Louis Bonin

Les Ruelles

Gare-11Novembre

Aérodrome–Charmilles

Objectifs

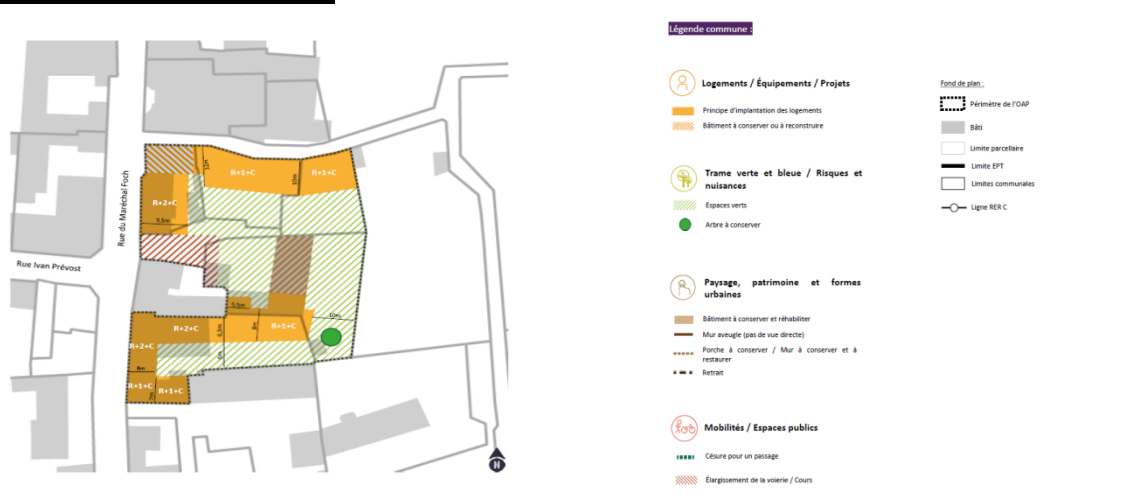
La stratégie d'intervention opérationnelle s'appuie sur:

- une stratégie de remembrement foncier pour constituer des tènements fonciers pertinents pour les futurs opérateurs sur des secteurs stratégiques du centre ancien ;
- des OAP de secteur d'aménagement qui encadrent les évolutions du tissu urbain et prescrivent des règles de reconstruction dans l'esprit vernaculaire du Vieil Orly et offrant un confort conforme aux standards actuels aux futurs habitants ;
- une densification modérée participant à l'ambiance du centre ancien et évitant sa congestion ;
- le développement de l'offre de stationnement dans le cadre d'une requalification de l'espace public

Programmation

Le projet prévoit l'implantation de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly. Nombre de logements envisageable : 40

Aménagement fonctionnel



OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT LOUIS BONIN

Contexte

La Ville d'Orly a fait le choix d'inscrire dans le PLU des OAP de secteur d'aménagement qui définissent des objectifs à atteindre et donnent ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets qui s'inscrivent dans ces OAP.

Les quatre Orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement sont toutes situées dans le Vieil Orly:

Louis Bonin

Les Ruelles

Gare-11 Novembre

Aérodrome-Charmillles

Objectifs

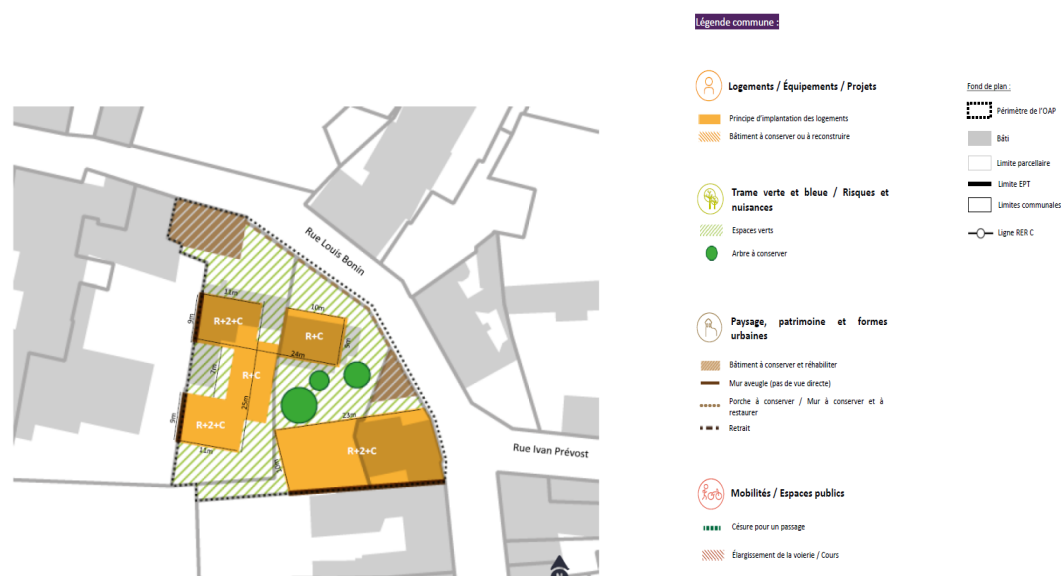
La stratégie d'intervention opérationnelle s'appuie sur:

- une stratégie de remembrement foncier pour constituer des tènements fonciers pertinents pour les futurs opérateurs sur des secteurs stratégiques du centre ancien ;
- des OAP de secteur d'aménagement qui encadrent les évolutions du tissu urbain et prescrivent des règles de reconstruction dans l'esprit vernaculaire du Vieil Orly et offrant un confort conforme aux standards actuels aux futurs habitants ;
- une densification modérée participant à l'ambiance du centre ancien et évitant sa congestion ;
- le développement de l'offre de stationnement dans le cadre d'une requalification de l'espace public

Programmation

Le projet prévoit l'implantation d'une diversité de logements qui permettront de faire vivre et dynamiser le Vieil Orly. Nombre de logements envisageable:26

Aménagement fonctionnel



OAP VIEIL ORLY

Contexte

Le Vieil Orly correspond au centre ancien, cœur historique de la ville, aujourd'hui coincé entre le domaine aéroportuaire à l'Ouest et l'ancien Grand Ensemble à l'Est dont il est séparé par la voie ferrée. Le périmètre du Vieil Orly s'étend sur environ 14 hectares et se compose d'un tissu mixte d'habitat collectif, de maisons de ville, de commerces, de services et d'équipements. Il est structuré autour des rues du Commerce, du Maréchal Foch, Louis Bonin, Basset et de l'avenue de l'Aérodrome.

Centre bourg historique d'Orly, le rôle de centralité du Vieil Orly s'est effrité au gré de la constitution des nouveaux quartiers et de l'éparpillement des fonctions urbaines. Néanmoins, ce quartier a su conserver sa qualité urbaine et ses fonctions administratives (Hôtel de ville, La Poste). Cependant, ces dernières années ont vu une perte d'attractivité du Centre ancien, notamment en ce qui concerne son appareil commercial. Les parcelles du centre historique sont caractérisées par leur hétérogénéité, tant dans leur forme que dans leur taille. De grandes parcelles accueillant des opérations récentes d'habitat collectif (avenue de l'Aérodrome par exemple) jouxtent des parcelles en lanières, étroites, occupées par des maisons de bourg (rue du Maréchal Joffre notamment). Il est accessible en transport en commun via le RER C et trois lignes de bus (183,482et483), mais ces infrastructures sont relativement périphériques au quartier.

Objectifs

- Permettre la revalorisation du Vieil Orly en respectant le caractère de vieux village d'Île-de-France ;

-Inscrire la revalorisation du Centre ancien dans la confortation d'un pôle de centralité et dans l'émergence d'un centre-ville allant du Vieil Orly à la place Gaston Viens

- Requalifier et valoriser l'entrée de ville à l'ouest

Programmation

- Construction d'environ 400 logements répondant aux exigences de la RE2020 et favorisant la performance énergétique et la sobriété carbone ;

- Requalification des équipements scolaires permettant de répondre aux besoins des populations actuelles et futures ;



6.1.4.2.3.15. Paray Vieille Poste

OAP ROUTE DE FONTAINEBLEAU

Contexte

Située sur le boulevard de Fontainebleau, l'OAP s'insère dans le projet de requalification de la RD7 en boulevard urbain. Ce projet accompagne le déploiement de l'extension du tramway T7 jusqu'à Juvisy-sur-Orge et permet de répondre aux besoins de logements de la population de Paray-Vieille-Poste, grâce à la création d'un Secteur de Renouvellement Urbain. L'implantation de ces logements respectera le tissu pavillonnaire situé en arrière-plan grâce à un travail d'épannelage et l'implantation d'espaces verts tampon permettant de garantir la tranquillité des riverains, d'offrir un cadre de vie verdoyant pour les habitants de ces nouvelles constructions et de permettre l'adaptation de la ville au changement climatique.

Objectifs

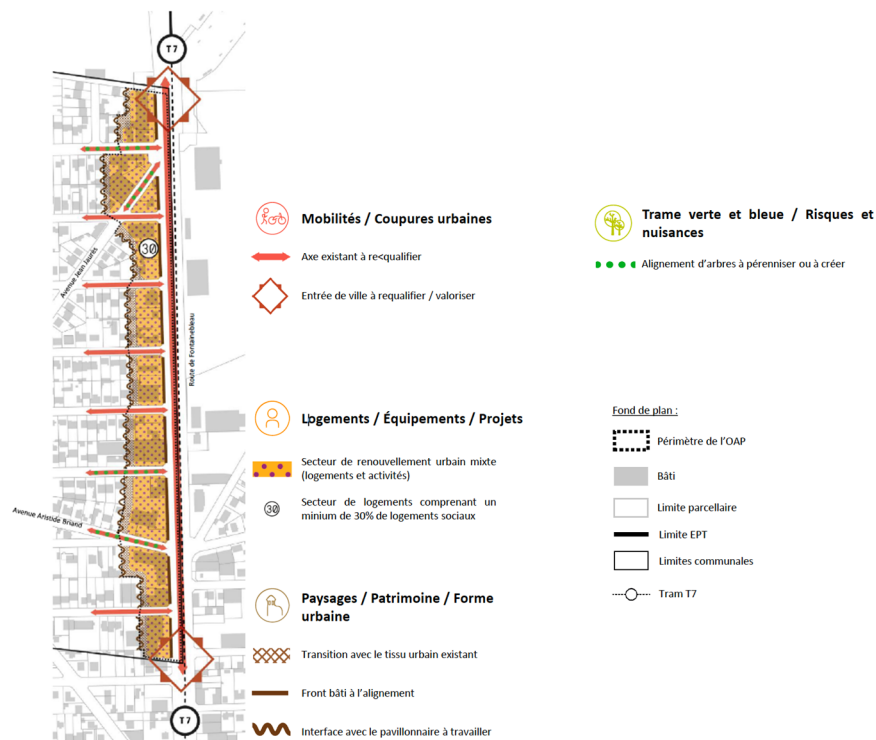
L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Améliorer la qualité urbaine de la RD7 en y développant des programmes immobiliers de qualité et en permettant l'implantation de commerces qualitatifs de proximité au pied de ces immeubles.
- Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores dans le tissu pavillonnaire situé en arrière-plan, grâce à l'implantation d'espaces verts privés entre le tissu pavillonnaire et l'habitat collectif.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation est de 2,5 logements pour 10m² de foncier, pour 581 nouveaux logements au total.

Parti d'aménagement

- Logements,
- Commerces.



OAP AVENUE DE VERDUN

Contexte

Située sur l'avenue de Verdun, l'OAP s'insère dans le projet de requalification de la RD118 en boulevard urbain. Ce projet a pour objectif de répondre aux besoins de logements de la population de Paray-Vieille-Poste. L'implantation de ces logements respectera le tissu pavillonnaire situé en arrière-plan grâce à un travail d'épannelage et l'implantation d'espaces verts tampon permettant de garantir la tranquillité des riverains, d'offrir un cadre de vie verdoyant pour les habitants et permettant l'adaptation de la ville au changement climatique.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Améliorer la qualité urbaine de la RD118 en y développant des programmes immobiliers de qualité et en permettant l'implantation de commerces qualitatifs de proximité au pied de ces immeubles pour sa section est.

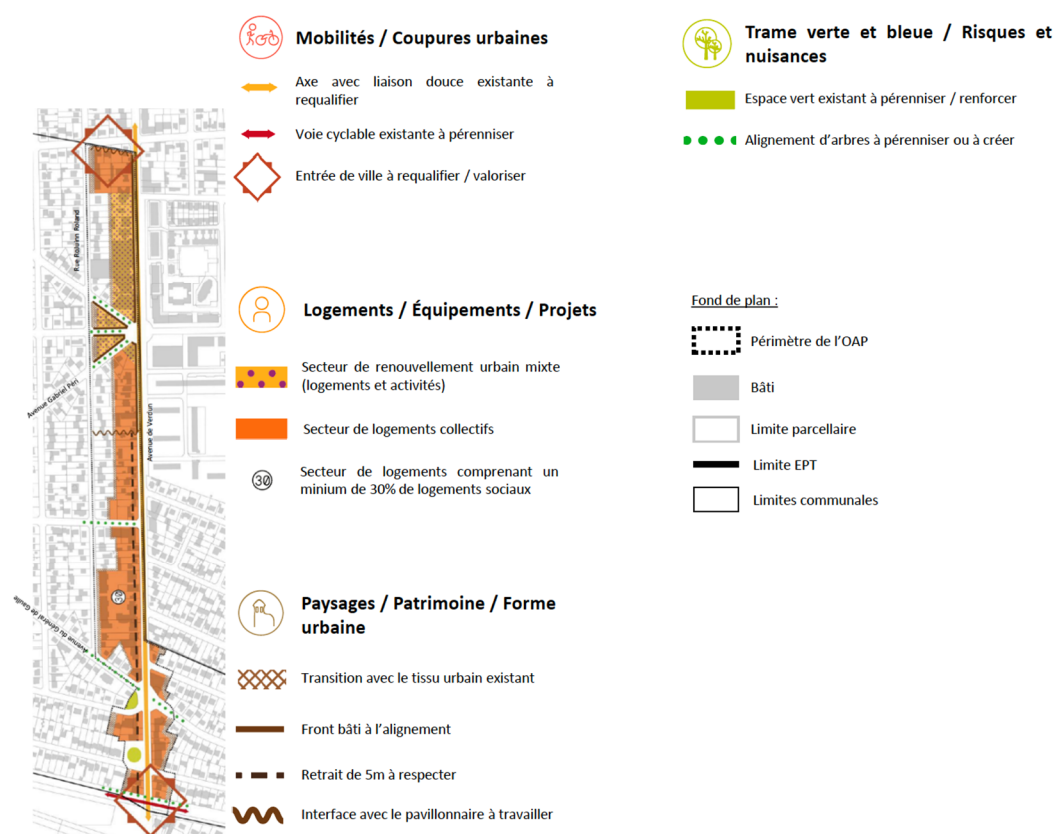
- Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores dans le tissu pavillonnaire situé en arrière-plan, grâce à l'implantation d'espaces verts privés entre le tissu pavillonnaire et l'habitat collectif.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par :

- Une section à l'est où les constructions seront implantées à l'alignement et accueilleront au rez-de-chaussée sur rue des commerces de proximité et des locaux d'activités complétant l'offre située dans le quartier du Noyer Renard.
- Une section à l'ouest plus résidentielle où les bâtiments seront implantés à au moins 5 mètres domaine public afin d'accueillir au rez-de-chaussée sur rue des logements agréables à vivre et offrir aux passants un cadre de vie verdoyant.

Parti d'aménagement

- Habitat, commerce et locaux d'activités implantés à l'alignement sur la partie est.
- Habitat en retrait d'au moins 5 mètres sur la partie ouest. Ce retrait devra être traité en dehors des accès en espace verts. Il facilitera l'implantation de terrasse et balcon sur avenue permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants.
- Hauteur maximale: côté nord 15m avec un dernier niveau en attique, côté sud 13m.



OAP FERME CONTIN

Contexte

Cœur historique de la partie habitée de Paray-Vieille-Poste, la ferme de Contin constitue le seul bâti antérieur au 20^e siècle de la commune. Ferme modèle du 19^e siècle, la ferme de Contin a

pour ambition de devenir une ferme modèle du 21^e siècle, intégrée à son environnement. Elle fait l'objet d'une opération d'urbanisme transitoire visant à recréer une nouvelle centralité qui respecte la dimension pavillonnaire de la commune et la tranquillité de ses habitants. Cette ferme doit redevenir ce qu'elle était, un lieu de convivialité et de sociabilisation, centre de village apaisé. Prévoir la création de logements grâce à la création d'un Secteur de Renouvellement Urbain.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Préservation et valorisation du patrimoine architectural de la ferme de Contin.
- Création d'un pôle associatif favorisant le développement culturel, la vie villageoise et la promotion de l'agriculture urbaine.
- Amélioration de la qualité des espaces publics grâce à leur végétalisation et limitation du trafic de transit.
- Développement d'une activité économique permettant de préserver le bâti sans générer de nuisances pour les riverains.
- Adaptation de la ville au changement climatique.
- Améliorer la qualité urbaine en y développant des programmes immobiliers de qualité, s'intégrant parfaitement à la typologie du tissu pavillonnaire existant.

Pour répondre à ces objectifs, la programmation passe par la :

- Création de locaux d'activités dans la grange de la ferme de Contin préservant l'architecture du bâtiment et ne générant pas de nuisances pour le voisinage.
- Réaménagement des espaces publics internes à l'îlot afin de rendre à la ferme son caractère végétal historique.
- Pérennisation de l'activité agricole de la ferme grâce au développement de jardins partagés.
- Création d'un pôle culturel et convivial.
- Création de stationnements vélos sécurisés et de bornes de recharge électrique.
- 100 logements dont 30 unités de résidence pour personnes âgées.

Parti d'aménagement

- L'OAP prévoit une amélioration de l'aménagement des espaces publics pour accroître la qualité paysagère. Des espaces végétalisés seront prévus, permettant le maillage des espaces verts sanctuarisés.
- L'aménagement sera résolument axé sur la durabilité environnementale. Des initiatives telles que la plantation d'arbres indigènes et l'installation de dispositifs d'éclairage économes en énergie seront mises en œuvre. Des stations de recharge pour véhicules électriques et des incitations à l'utilisation de modes de transport écologiques seront intégrées pour promouvoir une transition énergétique pragmatique et responsable.
- Le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de Paray-Vieille-Poste sera préservé et valorisé.
- Pérennisation de l'agriculture urbaine dans la ferme de Contin.
- Habitat en retrait de 5 mètres avec une hauteur maximale de 9,50 mètres.



Mobilités / Coupures urbaines



Stationnement vélo



Borne de recharge



Parking restructuré avec un principe de perméabilité



Créer une place publique



Trame verte et bleue / Risques et nuisances



Espace vert existant à restaurer et à protéger



Continuité verte et écologique / Alignement d'arbres à conforter ou à créer



Espace vert à créer



Logements / Équipements / Projets



Secteur de Renouvellement Urbain (SRU)



Équipement d'intérêt collectif et services publics à créer



Paysages / Patrimoine / Forme urbaine



Ensemble urbain remarquable à protéger ou à valoriser

Fond de plan :



Périmètre de l'OAP



Bâti



Limite parcellaire



Limite EPT



Limites communales

OAP GRANDE BORNE RD445

Contexte

L'OAP se trouve en partie dans le périmètre de l'étude ensemblière menée par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et Grand Paris Aménagement dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National lancée sur le secteur. Le secteur est situé au sud de la commune, de part et d'autre de la RD445. Il est bordé au nord par l'autoroute A6, à l'est par le grand ensemble de la Grande Borne et à l'ouest par le quartier pavillonnaire du Plateau. La RD445 constitue une coupure au cœur du secteur qui apparaît de manière générale coupé en deux et enclavé. En outre, le bâti alterne entre espaces verts et équipements au nord. En redescendant plus au sud, le bâti se caractérise par une mixité de fonctions, avec de l'habitat collectif et des commerces en rez-de-chaussée, de l'activité tertiaire, des activités vacantes, des parkings.

Le secteur va devoir s'adapter à l'arrivée de transports en commun structurants à l'échelle du département et de la région.

Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Désenclaver le secteur, en particulier pour les piétons et les cyclistes ;
- Développer l'activité économique le long de la RD445 ;

6.1.4.2.3.16. Rungis

OAP ESTEREL NORD

Contexte

Le quartier Esterel Nord fait partie de la zone d'activité et tertiaire ICADE. Il est situé au sud de la ville de Rungis, à proximité de la ville de Wissous et de la ligne de chemin de fer du RER C. Il est bordé à l'ouest par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier pavillonnaire à proximité immédiate. En plus du foncier du parc ICADE (foncier A), il inclut la parcelle SEQUENS (foncier B) située au nord du quartier de l'Esterel, à proximité directe d'un tissu pavillonnaire.

Le quartier est desservi en transports en commun par le RER C, le tram T7, des bus.

Le réaménagement du quartier de l'Esterel Nord se fait :

- en introduisant des logements au-dessus des bâtiments d'activité existants qui seront réhabilités et 2 lots de logements neufs ;
- en désimperméabilisant les sols aujourd'hui principalement occupés par des voiries, des stationnements et des cours de services;
- en créant une petite polarité de proximité avec quelques commerces au plus près des transports en commun.

Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent :

- recoudre la zone d'activité aujourd'hui très fermée sur elle-même, avec le reste de la ville;
- renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycle,
- s'emparer du sujet de la gestion de l'eau...

Objectifs

- Végétaliser le secteur et préserver les éléments naturels remarquables ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;

- Développer une nouvelle offre commerciale.

Programmation

La programmation du quartier de l'Esterel Nord, qui s'appréciera dans un rapport de compatibilité avec les présentes OAP, est la suivante:

Sur le foncier A :

Logements : 300 unités maximum, 19060m² de SP (surface plancher) environ

Coliving : 9800m² de SP environ

Commerces:600m² de SP environ

Crèche:250m² de SP environ

Activité dans les socles conservés : 9950m² de SP environ

Sur le foncier B :

Logements : 27 unités maximum, 1850m² de SP environ

La programmation s'obtiendra avec l'ajout de surélévations sur les bâtiments existants que l'on nomme ici «émergences» ; et en construction neuve ponctuelle à l'ouest le long de la rue du marché, et au nord sur la parcelle du foncier A.

Pour les logements du foncier B, la granulométrie globale serait la suivante:

51% environ de T1/T2 ;

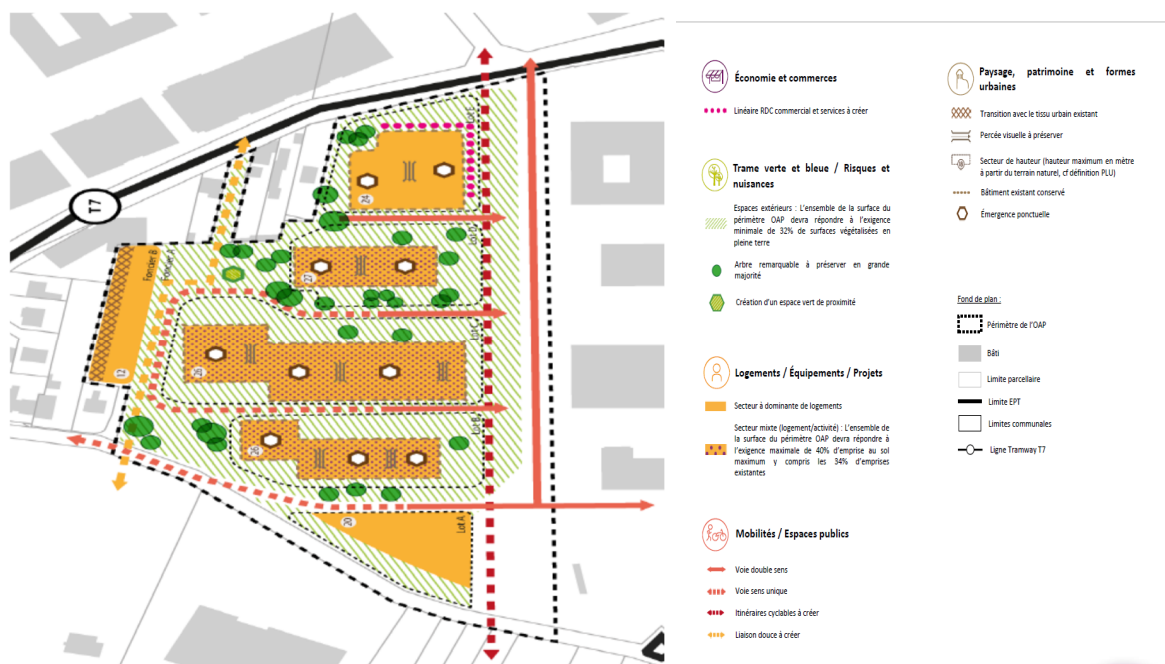
35% environ de T3 et T3+ ;

14% minimum de T4 et plus.

Aménagement

Le contexte du quartier de l'Esterel Nord, à proximité immédiate de la plaine de Montjean agricole et de la colline Cacao boisée, conduit à définir des prescriptions d'aménagement concernant :

- les espaces extérieurs et la gestion de l'eau ;
- les logements ;
- l'architecture et les performances environnementales.



OAP FRATERNELLE

Contexte

À proximité immédiate du RER C et du tramway T7, le secteur de projet encadre le développement urbain et économique de l'entrée de ville sud-est de la commune.

Objectifs

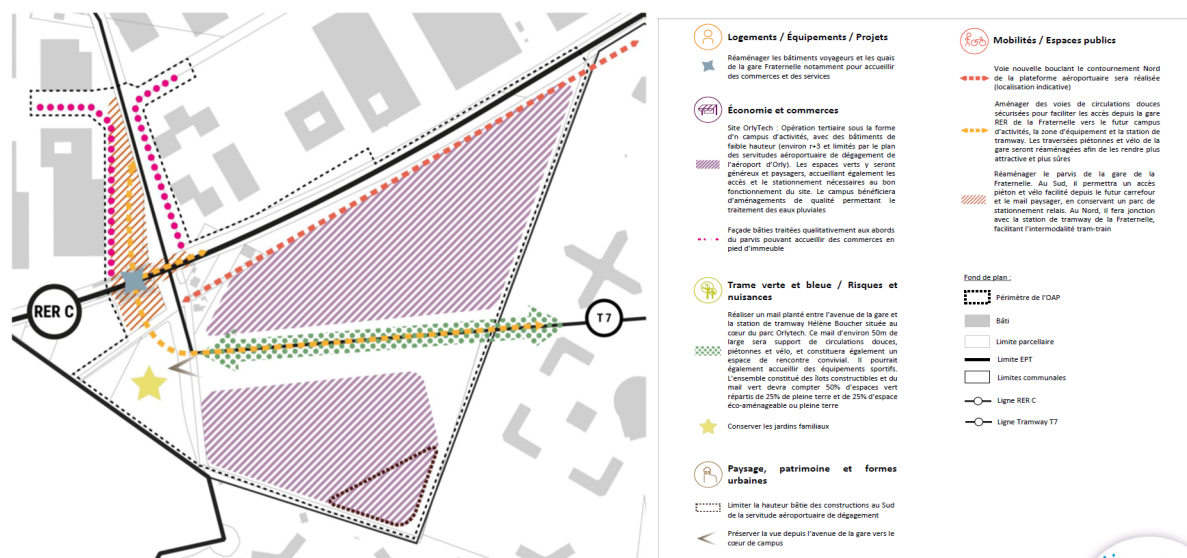
- Revaloriser la gare et ses environs ;
- Préserver les jardins familiaux déjà en place ;
- Requalifier et valoriser l'entrée de ville à l'Ouest ;
- Développer économiquement le site ;
- Parfaire cette entrée/sortie de ville.

Programmation

Activités et commerces

Aménagement

- Création d'un mail vert qui longe les voies de tramway ;
- Réaménagement du parvis de la gare ;
- Valorisation des façades aux abords ;
- Création d'un campus d'activités ;
- Développement de nouvelles voies de circulation ;
- Développement de mobilités douces.



6.1.4.2.3.17. Savigny/Orge

OAP 3

Contexte

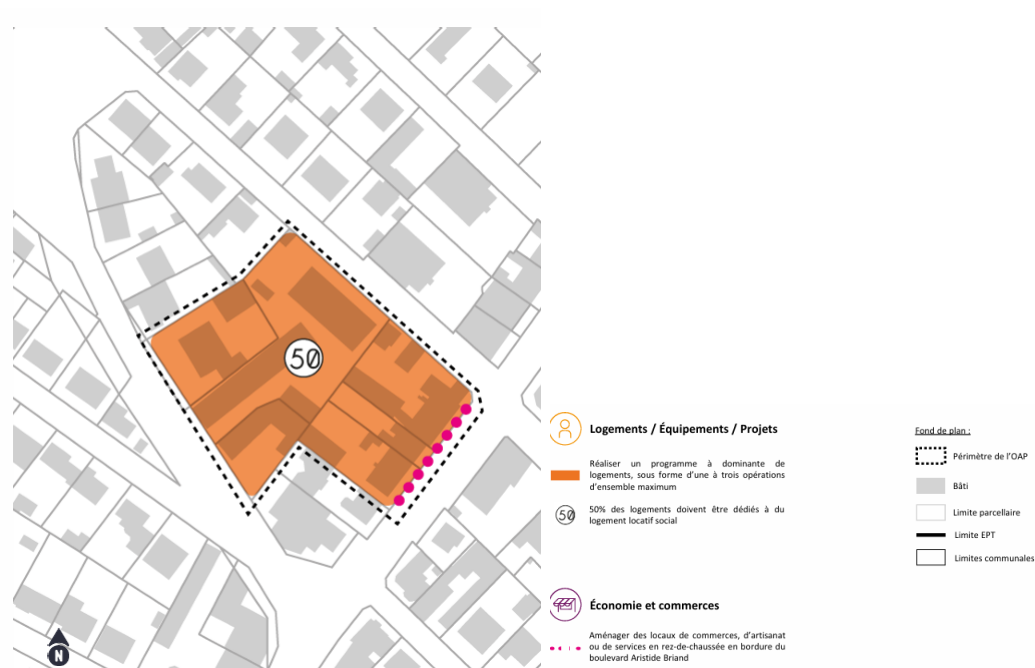
Groupement de parcelles au sein d'un îlot localisé entre les rues Jean Allemane, des Poiriers, et le boulevard Aristide Briand

Objectifs

- Création de logements, dont du logement social
- Intégration du bâti avec l'existant

La programmation prévoit :

- La création de logements et de logements sociaux
- L'implantation de locaux commerciaux, d'artisanat ou de services en rez-de chaussé
- Une mixité dans la typologie de l'habitat
- Une étude hydrologique : située en zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave, une disposition supplémentaire, visant à imposer une étude hydrogéologique, est ajouté à l'OAP.



OAP 7

Contexte

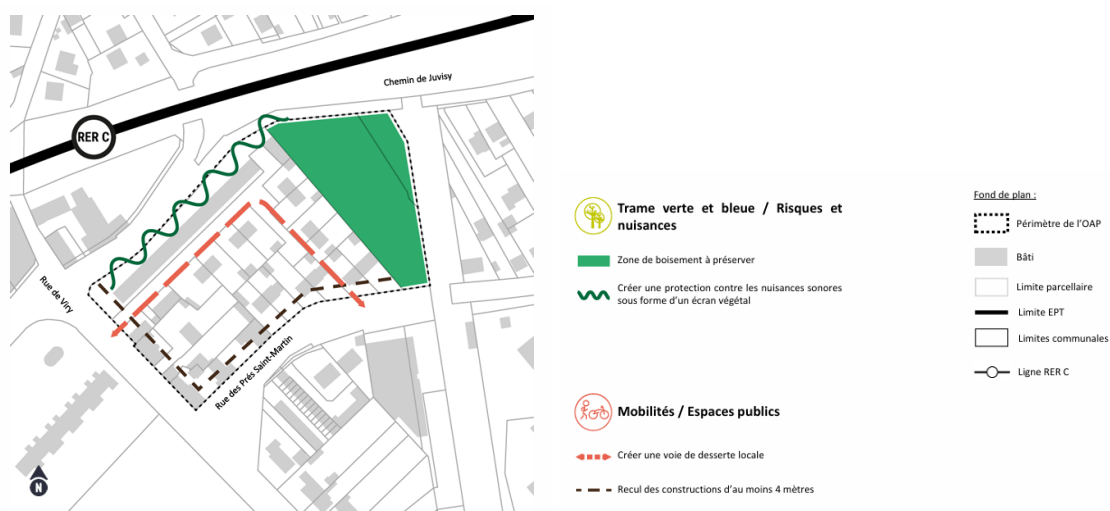
Ce secteur composé de maisons individuelles est classé en zone UBb, classement qui permet une densification importante sans encadrement particulier. Dans le cadre de la modification, il est donc souhaité d'apporter des orientations et une programmation pour ce secteur afin de permettre un projet cohérent qui s'insère au mieux dans l'environnement urbain

Objectifs

- Préserver les qualités naturelles du secteur
- Végétaliser
- Réorganiser les mobilités

Programmation

- Réaliser un programme à dominante de logements
- Respecter les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
- Un recul de 4 mètres minimum depuis les voies
- Les pièces de nuit des logements devront être éloignées au maximum des sources de pollution sonore
- Création commerces 312 d'équipements OAP : 7 Objectifs :



OAP 8

Contexte

Regroupement de parcelles au sein d'un îlot localisé Avenue Charles de Gaulle et rue Chamberlin.

Objectifs

- Développer une nouvelle offre de logements
- Développer une nouvelle offre commerciale

Programmation

- Privilégier des aménagements sous forme d'une à 4 opérations d'ensemble maximum
- La création d'équipements
- La préservation d'espace vert
- 50% de logements sociaux



OAP CŒUR DE VILLE GARE

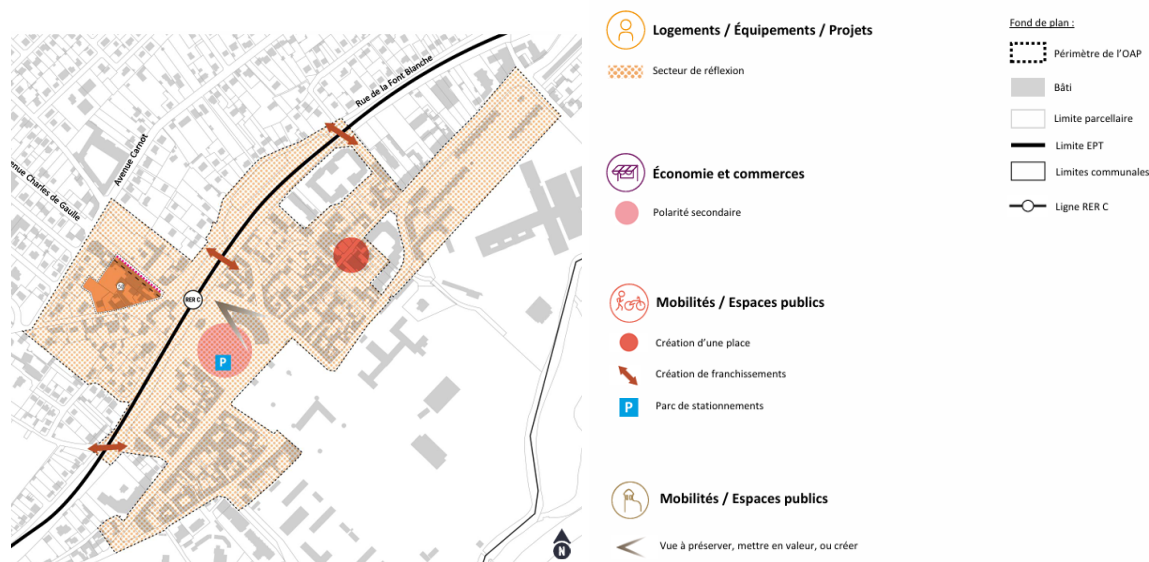
Contexte

Le secteur cœur de ville gare de Savigny-sur-Orge est un quartier qui a été peu à peu densifié pour répondre au besoin de logement de la commune sans qu'il n'y ait eu de réflexion d'aménagement d'ensemble. Il s'étend de part et d'autre des voies ferrées et ses habitants bénéficient d'un accès rapide à Paris grâce au RER C, mais aussi vers des villes limitrophes grâce aux 6 lignes de bus implantées à proximité.

Ce quartier pâtit aujourd'hui d'une image dévalorisée de disfonctionnements urbains ne permettant plus une adaptation aux enjeux actuels : habitat vieillissant, tissu commercial périssant et espaces publics inadaptés.

Objectifs

- Recréer du lien, des porosités et des transversalités
- Qualifier les espaces publics comme support de lien, de confort et d'attractivité commerciale
Renouveler les espaces bâtis du cœur de ville : valoriser les fronts historiques, améliorer les transitions, proposer une nouvelle offre de logement plus mixte et plus durable
- Soutenir le tissu commercial et développer des services de proximité, au service de l'attractivité et du renouvellement de la population



6.1.4.2.3.18. *Thiais*

OAP BAUDEMONS REPUBLIQUE

Contexte

D'environ 1,15 ha, le périmètre est aujourd'hui enclavé entre le tunnel de l'autoroute au nord, la rue des Baudemons à l'ouest et l'avenue de la République à l'est.

L'aménagement du site s'effectuera en prolongement de constructions existantes (26 logements locatifs sociaux par la société Immobilière 3F).

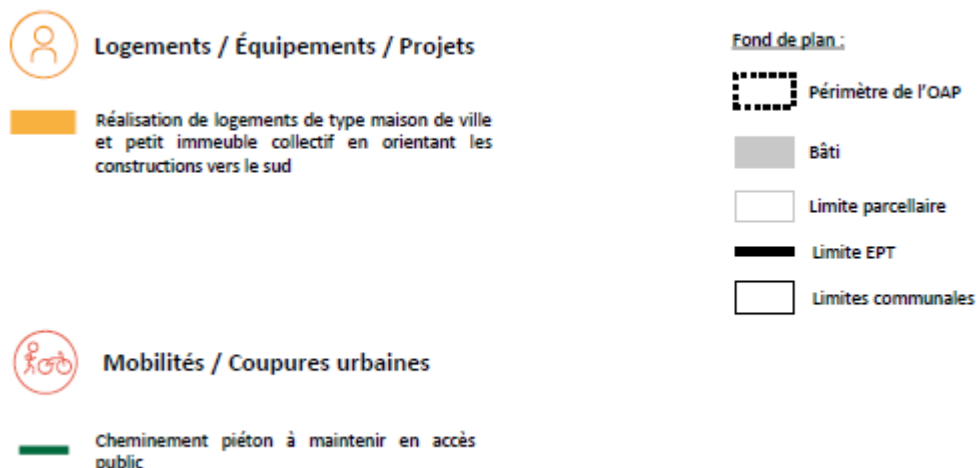
Objectifs

- Prolonger la greffe urbaine par un bâti composant avec le site.
- Valoriser le traitement des limites par les espaces verts.
- Offrir une densité adaptée.

Aménagements/programmation

- Reconquérir les espaces longeant le passage couvert de l'autoroute en utilisant Ce secteur accueillera exclusivement des logements.
- Il sera tiré profit de la topographie du site offrant des perspectives sur la vallée de la Seine. Les bâtiments seront orientés de préférence vers le sud.
- Tout accès de véhicules se fera depuis la rue des Baudemons.
- Les espaces situés entre l'alignement et les constructions devront permettre l'inscription d'un espace végétalisé soigné intégrant des essences arborées afin de participer à l'esthétique des axes de circulation encadrant ce secteur et à la perception d'ensemble de ce quartier depuis le domaine public.
- La déclivité naturelle du site permettra des solutions d'implantation des végétaux en épandage afin que ces espaces verts participent qualitativement au remodelage de ce secteur de la ville.
- Un chemin piétonnier assurera la liaison entre la rue des Baudemons et l'avenue de la République.
- Sur ce secteur, la densité sera de 50 logements par hectare.





OAP AVENUE DE FONTAINEBLEAU

Contexte

Ce secteur d'environ 1,9 ha témoigne du passé des portes de Thiais lié fortement à la présence de l'ancienne RN7 (aujourd'hui RD7) et donc à l'usage de la voiture. Il couvre une zone longitudinale assez disparate, relativement isolée, avec la présence périphérique de plusieurs équipements de la ville. Il est situé au carrefour de deux axes routiers majeurs (avenue de Fontainebleau et avenue du Général de Gaulle) et d'une station de la ligne de tramway T7. Le site bénéficie également de sa position entre deux stations de la ligne de métro 14 (Chevilly "Trois communes" et M.I.N Porte de Thiais).

Il est actuellement composé d'un tissu urbain disparate et assez ancien avec beaucoup d'activités liées à la voiture. Le secteur est fortement artificialisé.

Objectifs

- Reconquérir cet espace et dé-densifier le long de ces axes bien desservis en transports collectifs afin de requalifier cette entrée de ville.
- Promouvoir les modes actifs sur la zone, en rabattement vers la station de tramway.
- Requalification de la RD7.

Programmation

- Une consommation plus économe et efficace de l'espace en requalifiant les friches urbaines et les friches de dépôt, liée à la voiture (parking, etc.)
- Créer une continuité du bâti de part et d'autre de l'axe en continuité des développements urbains initiés sur Thiais et Chevilly-Larue (hauteur avec une diversité des épaulements et recul).
- Production d'une offre de logements autour de 200 unités à l'hectare.
- Créer une continuité de la trame verte en préservant notamment les fonds de parcelle et les arbres en alignement le long de l'avenue de Fontainebleau.
- Rendre accessible à tous modes de déplacements.
- Créer un nouvel accès au groupe scolaire Charles Péguy.
- Apaisement de l'espace public au carrefour des deux grandes avenues



Logements / Équipements / Projets



Secteur de logements collectifs



Mobilités / Coupures urbaines



Cheminement piéton à maintenir en accès public



Liaison à requalifier



Paysages / Patrimoine / Forme urbaine



Front bâti (alignement et épannelage)



Trame verte et bleue / Risques et nuisances



Alignement d'arbres

Fond de plan :



Périmètre de l'OAP



Bâti



Limite parcellaire



Limite EPT



Limites communales

OAP BOULEVARD DE STALINGRAD

Contexte

Secteur bordant la RD5 (boulevard de Stalingrad requalifié dans le cadre de l'aménagement de la ligne de tramway T9) situé à équidistance entre les stations Trois Communes et Verdun Hoche.

Périmètre d'environ 1,3 ha caractérisé par un secteur d'habitat mixte (habitat pavillonnaire et collectif, avec des poches de bâti dégradé).

Axe historique majeur avec du bâti patrimonial de qualité (certains hôtels particuliers, immeubles faubouriens), en continuité de la présence d'éléments du patrimoine thiaisien : Maison du manufacturier Gilardoni, Villa Le Cèdre. Certains anciens parcs des hôtels particuliers en cœur d'îlot ont été préservés permettant une continuité de la trame verte avec les arbres en alignement replantés avec l'arrivée du tramway sur le boulevard de Stalingrad.

Présence de commerces et de services à mettre en valeur.

Objectifs/aménagements

- Conservation du patrimoine bâti architectural et de certains cœurs d'îlots paysagers.
- Restructurer le front bâti en permettant une densification limitée de l'axe (autour de 200 logements à l'hectare), et en respectant l'émergence de la trame bâtie en cours de constitution (recul par rapport à l'alignement). Requalification et densification déjà entreprises sur cet axe stratégique.
- Donner une place aux modes actifs.
- Permettre la connexion vers le cœur de ville en maintenant un caractère apaisé aux voiries perpendiculaires (rue Georgeon, rue Pierre Bigle, avenue Hoche).

Programmation

- Créer une cohérence du front bâti (hauteur, typologie).
- Protéger certains patrimoines architecturaux et paysagers.
- Créer des itinéraires cyclables avec du stationnement vélo en rabattement vers le tramway.



OAP AVENUE DE VERSAILLES

Contexte

Axe stratégique bien desservi par un réseau de bus dont le TVM et le 393 à la station Victor Basch, et situé à proximité du centre commercial Thiais Village.

Site inscrit de l'ancienne route royale entre Versailles et Choisy-le-Roi.

Périmètre caractérisé par un tissu pavillonnaire ancien, quelques friches dont certaines sont en cours de requalification par des opérations de construction de logements avec quelques poches de commerces et de service de proximité en rez-de-chaussée.


Objectifs/aménagements



- Reconstituer un front urbain plus homogène en alignement avec un épannelage de hauteur.
- Préserver des marges de recul permettant à terme une requalification de l'axe.
- Inciter au report modal et répondre aux besoins en places de stationnement.
- Conforter certains espaces paysagers.


Programmation



- Permettre une densification maîtrisée le long de la RD 86 autour de 200 logements à l'hectare.
- Requalifier la piste cyclable existante.
- Conforter la végétalisation en cœur d'îlots en limitant leur imperméabilisation.




 **Logements / Équipements / Projets**

-  Secteur de logements collectifs
-  Secteur de réflexion


 **Mobilités / Coupures urbaines**

-  Liaison à requalifier
-  Espace public à créer






 **Économie / Commerces**

-  Secteur d'activité

 **Trame verte et bleue / Risques et nuisances**

-  Espaces verts privés à préserver

Fond de plan :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire
-  Limite EPT
-  Limites communales

6.1.4.2.3.19. Valenton

OAP LUTECE

Contexte

Le quartier de la Lutèce est situé à Valenton, dans le Val-de-Marne, à 12km de Paris. Il fait partie du Quartier Politique de la Ville « Lutèce-Bergerie », qui est un des 2 QPV de la Ville de

Valenton. Plus de la moitié de la population valentonnaise vit dans un de ces deux quartiers. Le quartier de la Lutèce a une situation relativement centrale à Valenton, à proximité du centre-ville et du centre-commercial du Champ Saint Julien, mais éloigné des grands pôles de transport. Il jouxte aussi la Zone d'Activité « Les Roseaux », qui fait l'objet d'une autre OAP dans le cadre du PLUi

Objectifs

Les grands objectifs du projet de renouvellement urbain décrit précédemment et le schéma de composition urbaine sont déjà inscrits et partagés par les différents acteurs via la convention ANRU partenariale. Le projet est d'ailleurs en grande partie engagé. L'OAP Lutèce permet de figer réglementairement les invariants du projet, d'en matérialiser les objectifs, de préfigurer les intentions sur le secteur ouest du quartier qui n'est pas intégré au projet NPNRU et de préciser les liens avec les secteurs voisins.

Programmation

Programmation de l'habitat

L'OAP est structurée en plusieurs secteurs, correspondant à des grands ensembles d'habitat.

- Dans le secteur sud : secteur de renouvellement urbain, avec démolitions de 296 logements et reconstruction d'environ 340 logements
- Dans le secteur nord : secteur de réhabilitations de logements sociaux
- Dans le secteur ouest : secteur à dominante de logements dont la programmation sera à affiner

Programmation des équipements

Le projet de renouvellement urbain prévoit de conforter et de renforcer l'offre en matière d'équipements :

- Scolaires, grâce à la requalification du groupe scolaire Henri Wallon situé en cœur de quartier. L'objectif est d'anticiper l'augmentation des effectifs, d'améliorer conditions d'apprentissage et de développer l'autonomie des enfants et d'adapter l'école aux enjeux de résilience
- Sportifs, en améliorant l'accès au sport pour toutes et tous grâce au nouveau gymnase, au maintien du stade Delaune et au développement d'un parcours sportif sur le quartier
- Culturels, dans une Ville qui ne possédait alors aucun équipement culturel en dehors d'une bibliothèque.

Programmation des espaces publics

Le projet prévoit la restructuration et la requalification des espaces publics du quartier, afin de conforter une trame viaire et piétonne efficiente et apaisée, et notamment le mail paysager nord-sud, qui desservira tous les équipements publics. Les espaces publics, déjà fortement arborés, seront désimperméabilisés et végétalisés, et reconnectés aux parcs départementaux ceinturant le quartier, notamment le parc du Champ Saint Julien. Le secteur sud notamment sera végétalisé par l'intégration de stationnements sous les nouveaux bâtiments permettant de découvrir de nouveaux espaces de pleine terre.

Aménagement

L'orientation d'aménagement détermine les grands invariants du projet d'ensemble, qui ont été déterminés à l'issue des études urbaines et formalisés dans différents documents (CPAUP-E, convention ANRU...

- la qualité de l'habitat et l'exemplarité environnementale des bâtiments ;



OAP ROSEAU-SAINT JULIEN.

Contexte

Ce site est composé d'une immense zone d'activité et vient créer une véritable coupure urbaine entre le secteur Val Pompadour et le secteur Centre-ville. Il est bordé au nord par la voie ferrée, à l'ouest par l'avenue Julien Duranton, à l'est par le parc de la plage bleue et au sud par l'avenue de la plage bleue.

Objectifs

La mutation foncière de ce site est:

- de créer un aménagement urbain fédérateur de rencontres et d'échanges ;
- de le désimperméabiliser et le végétaliser pour qu'il contribue à la trame verte ;
- de répondre au besoin en logement ;
- d'établir un équilibre entre l'emploi et le logement ;
- de faciliter les connexions par un maillage en mode doux.

Aménagement

L'aménagement de ce secteur devra:

- Préserver les franges des parcs de la plage bleue et du Champ Saint Julien en créant des zones tampons ;
- Mettre en place une séquence urbaine plus dense (R+4) en front des axes pour les structurer ;
- Végétaliser les cœurs d'ilot de logements ;
- Construire en prenant en compte les nuisances de la voie ferrée, réutiliser la voie ferrée comme mode de transport des marchandises ;
- Veiller à la cohabitation entre activité/logements/équipements publics ;
- S'assurer de la connexion à la Végétale.

Programmation

Le projet portera sur :

- la densification maîtrisée du nombre de logements soit au moins 40 logements/ha ;
- la construction de logements répondant aux objectifs fixés dans la charte de durable pour le collectif.
- la préservation de certaines activités ;
- le développement d'un linéaire commercial en pied d'immeuble en lien avec les commerces du secteur centre-ville et du secteur val pompadour ;
- la création d'équipement public (enseignement), et d'un réseau viaire ;
- la réalisation de sentes piétonnes et d'un maillage de pistes cyclables à connecter avec le maillage existant.



OAP SECTEUR BOIS CERDON

Contexte

Ce site est situé au sud de la commune en limite communale et est à l'interface de trois autres communes (Villeneuve-Saint-Georges, Crosne et Limeil-Brévannes). Ce site est composé d'une zone d'activités, d'un espace agricole et d'un espace vert à urbaniser.

Objectifs

La commune souhaite développer et requalifier ce pôle d'activité en le diversifiant vers de l'agriculture urbaine pour créer des connexions avec le bois Cerdon et certaines activités au nord qui sont orientées vers l'alimentaire.

Programmation

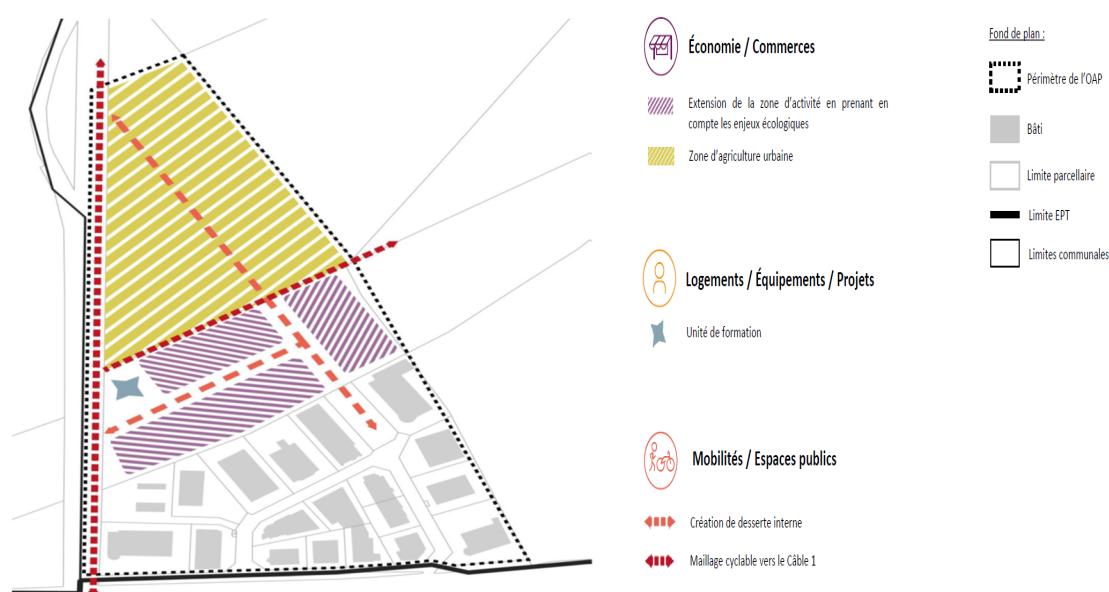
Le projet portera sur:

- l'extension de la zone d'activité ;
- la réalisation d'une zone d'agriculture urbaine ;
- la réalisation d'une nouvelle voirie interne pour améliorer les circulations ;

L'implantation d'un équipement dédié à la formation.

Aménagement

- Construire des nouveaux bâtiments d'activité dans la continuité de ceux existants avec une architecture harmonieuse au regard du bois Cerdon à proximité immédiate ;
- réaliser un maillage de pistes cyclables qui relie le secteur d'activité vers le câble1 ;
- ménager une zone d'activité prenant en compte les enjeux écologiques (végétalisation, matériaux biosourcés, limitation de l'artificialisation des sols,...)
- créer une nouvelle circulation interne avec une entrée et une sortie distincte pour faciliter les flux des véhicules et le stationnement



OAP SECTEUR CENTRE-VILLE

Contexte

Ce site est composé d'importants équipements publics, de patrimoines remarquables, d'un tissu d'habitation mixte (individuel et collectif) et de commerces.

Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à :

- Redynamiser et réorganiser le centre-ville par une meilleure mixité fonctionnelle ;
- Favoriser la construction de logements pour répondre aux besoins et permettre un parcours résidentiel ;
- Préserver le tissu pavillonnaire ;
- Conserver les cônes de vue ;
- Valoriser le paysage du centre-ville ;
- Développer les connexions en modes doux.

Programmation

Le projet portera sur :

- la densification maîtrisée du nombre de logements R+4 ;
- la construction de logements répondant aux objectifs fixés dans la charte de construction durable pour le collectif ;
- la conservation et la plantation d'alignement d'arbres le long des axes structurants
- la création de commerce en pied d'immeuble pour un maillage commerce complet du centre-ville ;

- un maillage de cheminements piétons et cyclables (trame verte) ;
- la reconfiguration des espaces publics afin de favoriser l'animation du centre-ville et le lien social.

Aménagement

Mettre en place une séquence urbaine plus dense (R+4) en front des axes pour les structurer ;

- Construire des logements aux abords et à proximité immédiate du nouveau mode de transports en commun ;
- Réaliser un maillage de cheminements piétons et cyclables qui irrigue le secteur et permet une connexion vers le câble 1 ;
- Végétaliser les espaces publics pour créer des îlots de fraîcheur ;
- Positionner des linéaires de commerces en pied d'immeuble le long des axes structurants pour faciliter l'accessibilité ;
- Requalifier la place du marché et la place PVC



6.1.4.2.3.20. Villejuif

OAP SECTEUR PASTEUR :

Contexte

Au nord-est de Villejuif, en entrée de ville et à proximité du métro « Léo Lagrange » ligne 7, le secteur Pasteur est un quartier mixte faubourien avec une programmation importante d'équipements publics, une dynamique tertiaire en cours de développement le long de l'Avenue de Paris, une persistance de bâtiments d'activités sur un axe est-ouest et une programmation culturelle et de loisir à valoriser. La requalification de ce quartier doit s'inscrire dans l'existant et capitaliser sur ses nombreux atouts pour renforcer son identité de quartier.

Objectifs

- Valoriser l'entrée nord de ville, en bordure de RD7, et en relation avec la ville voisine Le Kremlin Bicêtre ;
- Requalifier ce secteur urbain, tout en s'inscrivant dans la dynamique de mixité existante et de mise en valeur de l'existant ;
- S'appuyer sur la programmation d'équipements scolaires (école maternelle Pasteur, collège Pasteur...), sportifs (gymnase, maison des arts martiaux, stade Gabriel Thibault...) et associatifs à valoriser, au sein du quartier Nord pour définir son identité et affirmer la polarité du quartier ;
- Prolonger certaines continuités piétonnes et cycles en lien avec les espaces publics de la Ville et des communes limitrophes et repenser l'espace dédié à la voiture par le renforcement des mobilités douces ;
- Définir une qualité urbaine et paysagère permettant de « retisser la ville », notamment en concevant des espaces publics de qualité, travaillant les transitions urbaines et améliorant la connexion entre les tissus urbains et les programmes environnants et à venir avec un enjeu fort de connexion entre l'avenue de Paris et le tissu faubourien.

Aménagement :

Le parti pris d'aménagement est de valoriser l'existant, renforcer la mixité fonctionnelle du quartier au sein de certaines parcelles mutables tout en favorisant les mobilités douces, le maillage espaces publics et la trame verte.

Programmation :

Deux nouveaux équipements sur la RD7 ouverts sur la ville et renforçant la mixité des fonctions du quartier :

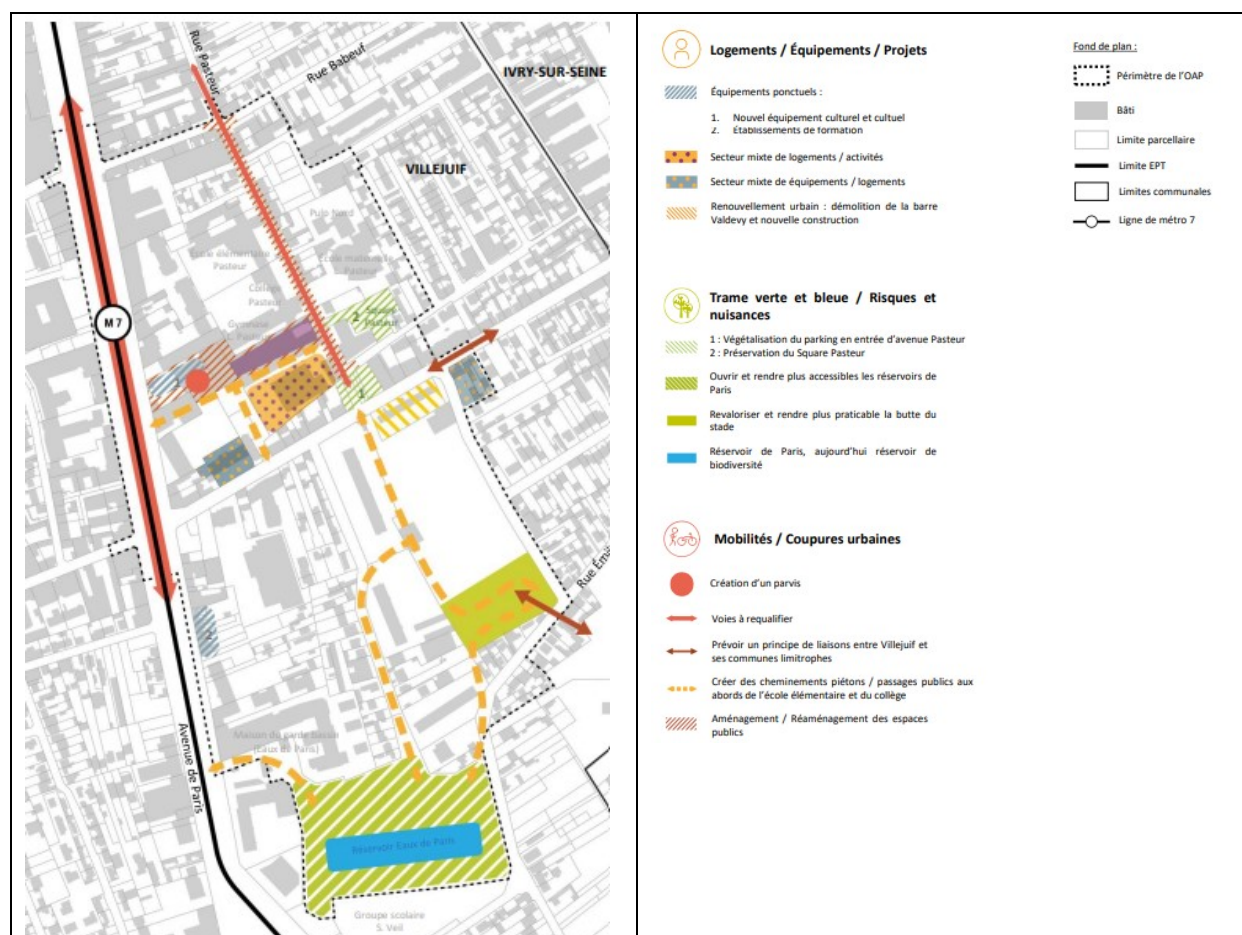
- Implantation d'un équipement culturel et cultuel ;
- Implantation d'un établissement de formation.

Des hypothèses de mutabilités complémentaires pourront être étudiées :

- Projet de transformation du site de la Cristallerie, au potentiel d'usages et d'Histoire du lieu et du quartier ;
- Projet de transformations d'emprises mutables sur la rue Barbusse.

Ces transformations s'accompagneront d'un maillage renforcé d'espaces publics et de la trame verte :

- Création d'une nouvelle connexion entre tissus urbains entre l'avenue Paris et le tissu faubourien du quartier Pasteur ;
- Mise en valeur de la butte se situant derrière le stade Gabriel Thibault en parcours sportif ;
- Renforcement de la trame verte, par la création d'un corridor écologique en veillant à la continuité de la trame verte dans l'espace public et le développement d'un réseau.



OAP SECTEUR LOUIS ARAGON

Contexte

Le triangle Villejuif Louis Aragon constitue une polarité intermodale dans la ville, qui va être renforcée, et une polarité urbaine en devenir.

Villejuif Louis Aragon constitue un véritable pôle d'échange multimodal comprenant une station de métro (terminus M 7 de tramway (T 7 Louis Aragon Athis Mons), une gare routière avec de nombreuses lignes de bus et un parking silo, propriété de la RATP, construit sur 5 niveaux, occupant deux tiers de la surface de l'îlot L'arrivée prochaine de la ligne 15 sud du Grand Paris Express vient considérablement renforcer cette vocation.

Quartier aujourd'hui très urbanisé, il présente un secteur résidentiel pavillonnaire, un secteur tertiaire en cours de développement (ZAC Aragon), de l'habitat collectif d'époques éparses, un secteur d'équipements et quelques espaces verts comme le parc Normandie Niémen, situé en face du parking Le secteur Aragon doit continuer sa mutation urbaine et son intégration.

Objectifs

Ce projet doit accompagner la dynamique de développement urbain impulsée par l'arrivée de la nouvelle gare ligne 15 de Villejuif Louis Aragon. Il doit permettre une réappropriation d'un morceau de ville. L'enjeu est de trouver le juste équilibre entre centralité métropolitaine, fonction transports et quartier de vie, faire de l'espace public une articulation entre la gare et le quartier. Il y a un enjeu d'amplifier et structurer l'espace public dédié aux piétons au regard des flux actuels et à venir, et faire cohabiter l'ensemble des fonctions mobilités du pôle.

- Requalifier le secteur pour faire de ce quartier une centralité intégrée dans la ville Si Villejuif Louis Aragon constitue une centralité « en terme géographique », ce n'est pas encore le cas en termes d'usages et d'appropriation Le centre-ville depuis la mairie, rue Lebigot puis le long de la rue Jean Jaurès, doit à terme s'étirer jusqu'à ce secteur Villejuif Louis Aragon et constituer un ensemble cohérent et continu, dans une logique de parcours et de déambulation à travers la ville, à la fois grâce à un apaisement des espaces publics et à une programmation adaptée.
- Conforter la ville connectée et accompagner l'intensification des flux à venir sur le pôle d'échanges La requalification de ce secteur doit permettre de conforter Villejuif Louis Aragon comme un haut lieu de transport et d'intermodalité du sud francilien, en profitant de l'arrivée de la ligne 15 du métro organisation spatiale facilement lisible pour le voyageur, fonctionnement et implantation de la gare routière, conditions d'attente confortables, intermodalité efficace, etc
- Prendre en compte les enjeux de transition écologique pour fabriquer la ville de demain en développement des mobilités douces en remettant le piéton et les cycles au centre de cette requalification, et réinterroger la place de la voiture, en envisageant une reconfiguration de l'ilot parking

Aménagement

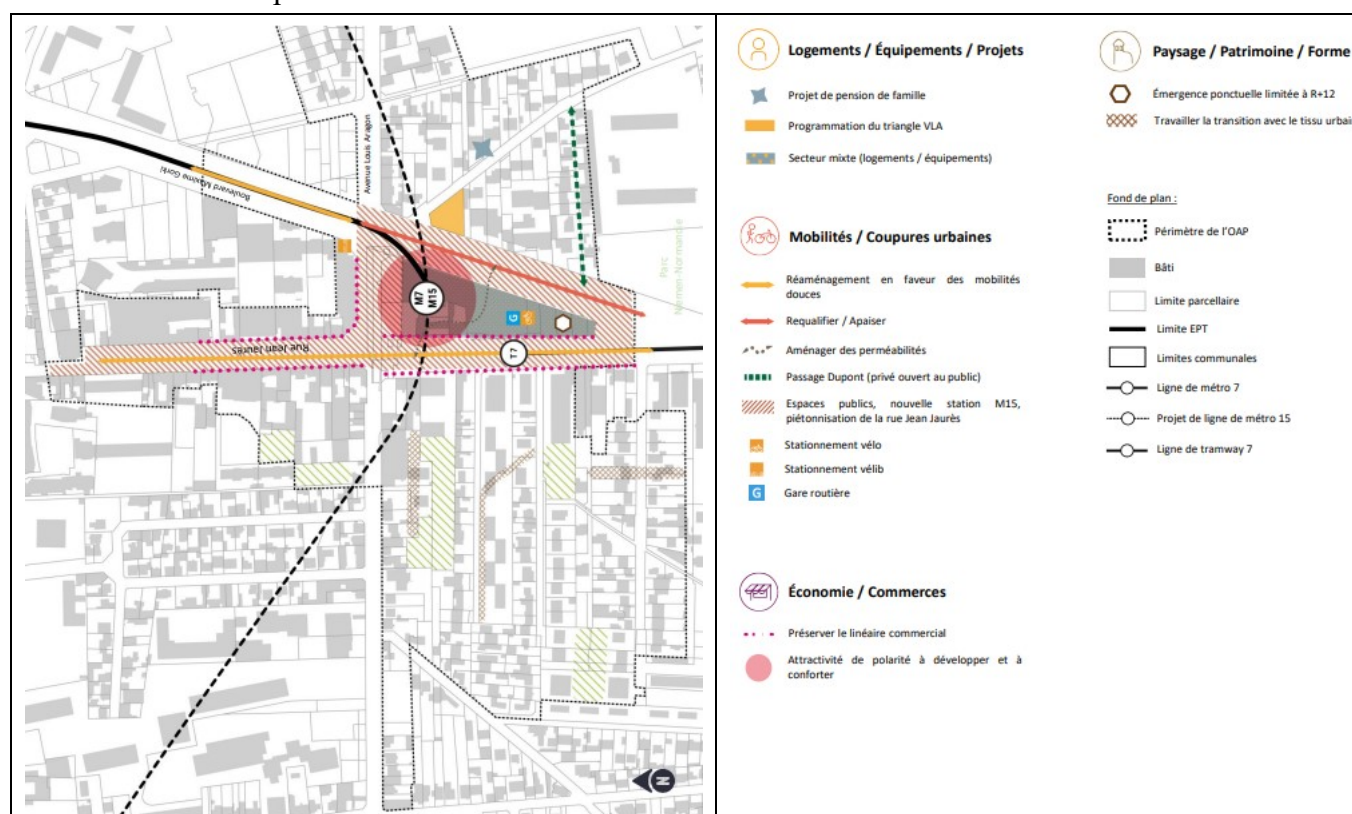
La reconfiguration de cet ilot doit favoriser son insertion urbaine dans l'environnement immédiat et notamment de la gare vers le centre-ville, tout en affirmant sa fonction de polarité urbaine et intermodale.

Le fonctionnement de ce territoire doit être pensé globalement afin de créer une connexion de réseaux d'espaces publics, là où cet ilot n'est aujourd'hui qu'un lieu de passage, il doit également devenir un lieu de destination et de vie compatible avec l'implantation de logements. Le projet de pôle doit permettre de répondre aux enjeux intermodaux et d'assurer le lien entre la gare, son projet urbain, le quartier Aragon et la ville.

Programmation

- Nouvelle requalification urbaine avec des hypothèses de mutabilités du parking silo Villejuif Louis Aragon
- Permettre l'implantation de nouvelles programmations mixtes logements (36% logements en accession et logements sociaux) RdC actifs / activités / petits équipements, tout en visant la préservation partielle d'une partie du bâti existant (reconversion partielle du bâtiment), tout en prenant en compte les contraintes en sous-sol et les nombreux "points durs" techniques de la gare.
- Mobilités : offrir aux voyageurs des conditions performantes d'accès et de correspondance entre les différents modes de déplacement
- Travailler la fonctionnalité de la gare routière (aménités et l'imbrication avec le nouveau projet
- Encourager la pratique des mobilités douces, cycles et piétons, sur le pôle Villejuif Louis Aragon
- Espaces publics : Ces transformations s'accompagneront d'un maillage renforcé d'espaces publics de qualité
- Amplifier et structurer l'espace public du pôle Villejuif Louis Aragon
- Créer une nouvelle connexion entre tissus urbains jusqu'au centre-ville, par un apaisement de la rue Jaurès jusqu'à intersection avec la rue du Moulin de Saquet et

garantir les traversées Est / Ouest au sein de l'îlot (entre av Stalingrad et bd Gorki), au-delà de la liaison plus évidente centre-ville nord sud



OAP GORKI :

Contexte

Situé au point de contact de la rupture de pente du plateau de Villejuif, le secteur de la Pointe Gorki-Cassini offre l'opportunité d'un aménagement privilégiant les logements et les services, ainsi que les espaces verts ouverts au public.

Secteur attractif de la ville, à proximité du métro Paul Vaillant Couturier, le site présente un réel intérêt patrimonial (mire de Cassini, conservatoire, immeubles remarquables) et des effets de pentes permettant, dans le cadre d'un projet d'ensemble futur, l'ouverture de vues sur le « grand paysage ».

Afin d'anticiper au mieux les mutations à venir sur ce secteur soumis à une pression foncière, un schéma d'aménagement est élaboré pour éviter les mutations à la parcelle et permettre une bonne insertion urbaine de ce secteur aujourd'hui disparate et fortement imperméabilisé.

Programmation

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, impliquant d'importants remembrements fonciers et excluant les opérations au coup par coup, le secteur Gorki Cassini accueillera :

- De nouveaux programmes de logements mixtes et diversifiés favorisant des modes d'habitat respectueux de l'environnement et du confort des futurs habitants (logements traversants, espaces extérieurs individualisés, confort climatique)
- Des rez-de-chaussée actifs pouvant accueillir des services, commerces ou activités.
- La mise en valeur et l'accès public des espaces verts existants et la création en cœur d'îlot d'un maillage d'espaces verts, favorisant la désimpermeabilisation des sols

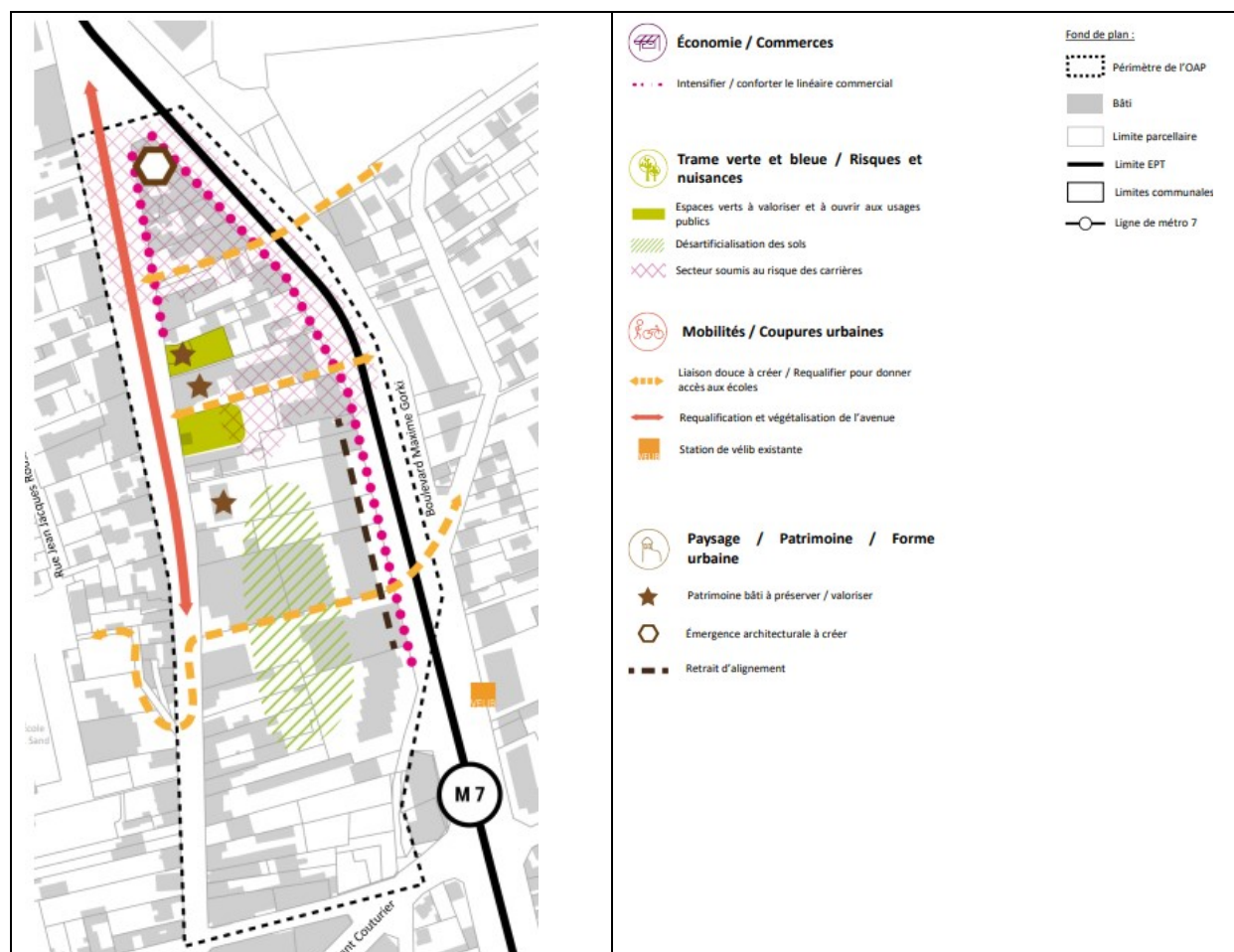
- L'aménagement du passage piéton existant (passage de la Pyramide) et la création de traversées et porosités est-ouest, et reliant notamment les groupes scolaires alentours (Simone Veil et George Sand).

Objectifs

- Requalifier l'avenue de Paris en particulier par une végétalisation accrue. ➤ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager en exploitant les effets de pente et les percées paysagères ;
- Recomposer le tissu urbain en faveur de la production de logements mixtes et diversifiés, en favorisant les émergences sur la « pointe Gorki » et en façade de l'avenue Maxime Gorki, tout en maintenant le caractère faubourien coté avenue de Paris ;
- Recréer des cœurs d'îlot en favorisant la désartificialisation des sols et leur végétalisation ;
- Créer et renforcer les liaisons actives perpendiculaires aux axes, avenue de Paris / boulevard Maxime Gorki, pour faciliter notamment les accès apaisés aux équipements scolaires limitrophes (groupes scolaires Simone Veil et George Sand)

Aménagement

La reconfiguration de ce secteur constituant une entrée de centre-ville devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, favoriser la qualité architecturale, la mise en valeur du patrimoine et le développement des espaces verts accessibles au public.



OAP SECTEUR RACINE :

Contexte

Localisé en limite Sud de la Ville, le secteur Racine est adressé sur la Départementale 7 (avenue de Paris/ avenue de Stalingrad), célèbre « route des vacances », axe routier interrégional très circulé, le long duquel s'est développé Villejuif, et desservi depuis 2013 par le tramway T 7 à proximité du Centre-ville et de ses aménités au Nord et à proximité du Domaine Chérioux au Sud. Le secteur Racine se caractérise également par la présence d'espaces verts « Parc des Lilas », Domaine Chérioux plus au Sud, et plus à l'Est le Parc Départemental des Lilas, mais aussi les coulées vertes Lamartine et Bièvre Lilas au Sud et la présence d'équipements, commerces et services, comme le GS Robert Lebon, et le Centre Commercial V 7 avec son hypermarché et sa galerie.

Le secteur a relativement peu évolué ces dernières décennies par rapport à d'autres quartiers de la ville. Avec les nouveaux projets amorcés à proximité, tels que le NPNRU Lebon Lamartine, il y a une possibilité de retisser des liens transversaux, dans un nouvel arc de projets au sud de la ville. Le secteur Racine apparaît ainsi comme un pivot dans cette chaîne de projets, où s'articulera la RD 7 son futur hub multimodal (T 7 Métro 7 et 15 et cet arc de projets urbains). Il tâchera ainsi de retrouver une transversalité et des porosités est ouest, se rattachant aux différents quartiers environnants et aux tissus locaux de quartier (rue Lurçat, Paul Eluard au nord-est du secteur Racine).

Objectifs

- Requalifier l'entrée de ville sud en bordure de la RD 7 et en relation avec Vitry sur Seine voire L'Hay les Roses et Chevilly Larue ;
- Travailler les transitions et améliorer la connexion entre les tissus urbains et les programmes environnants, notamment l'opération NPNRU Lebon Lamartine situé sur la rive ouest de la RD7 et la rue Lurçat à l'Est, ainsi que la polarité P. Eluard au Nord-Est ;
- Créer un secteur de réflexion de mutabilité englobant le centre commercial et la frange sud de la RD7, qui présente actuellement un contexte disparate et peu qualifié ;
- Développer un axe environnemental permettant le maintien et le développement d'une continuité verte entre le projet Lebon Lamartine à l'ouest et le Domaine Chérioux à Vitry sur Seine en ralliant la coulée verte départementale Bièvre Lilas. Cet axe favorisera la désimperméabilisation des sols et la lutte contre les îlots de chaleur urbains, notamment sur le parking du centre commercial ;
- Travailler les transitions et le dialogue avec les quartiers adjacents, notamment pavillonnaires et l'est du secteur (rue Jean Lurçat notamment).

Aménagement

La reconfiguration du secteur Racine doit favoriser son insertion urbaine et l'ouverture de ce secteur sur la ville.

Programmation

Programmations nouvelles avec des hypothèses de mutabilités de fonciers le long de la RD7 :

- Réfléchir à une programmation d'ensemble mixte du secteur ;

- Réfléchir au devenir des polarités commerciales (mutations envisageables à terme de la galerie commerçante ou du parking aérien)
- Espaces publics et végétalisation :
- Ces transformations s'accompagneront d'un maillage renforcé d'espaces publics de qualité et d'une végétalisation du secteur
- Créer des traversées et porosités est ouest en traitant l'interface entre espace public et pied d'immeuble et en créant des porosités visuelles et physiques depuis la RD 7 ;
- Requalifier les grands axes au profit des TC et/ou modes actifs et les végétaliser ;
- Conforter les espaces verts publics dans un maillage territorial et les ouvrir davantage sur les quartiers environnants
- Développer une continuité écologique permettant le maintien et le développement d'espaces végétalisés et la désimperméabilisation d'espaces fortement minéralisés.



6.1.4.2.3.21. Villeneuve le Roi

OAP Secteur Centre-Ville

Contexte

Situé au cœur du centre-ville commerçant de Villeneuve-le-Roi, sur la rue du Général de Gaulle, autour du marché de la Faisanderie, le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 du PLU couvre une superficie d'environ 1,6 hectares. L'OAP s'inscrit dans un contexte de mutation profonde du centre-ville de Villeneuve-le-Roi et s'organise autour de la volonté de requalifier le marché de la Faisanderie afin de dépasser sa simple fonction utilitaire et de créer un véritable lieu de convivialité. L'objectif communal sur ce secteur est de renforcer l'attractivité du centre-ville à travers une offre de commerces et d'équipements plus adaptée, et de porter un projet urbain, architectural et paysager de qualité. La transformation du marché de la Faisanderie a débuté avec la démolition du bâtiment actuel. Un marché provisoire a alors été installé depuis Septembre 2023, sur la partie de l'OAP située au sud de la rue du Général de Gaulle dans l'attente de sa reconstruction. La livraison du nouveau marché est prévue pour fin 2025. Au-delà de la démolition-reconstruction du marché, l'objectif est également de recréer un quartier animé et organisé autour d'une nouvelle place du marché. Le projet a donc été étendu aux abords de cette future place afin de renforcer l'attractivité du centre-ville à travers un projet urbain de qualité offrant des commerces et équipements correspondant aux besoins des habitants, ainsi qu'une requalification des espaces publics pour créer des lieux de rencontres, agréables à arpenter pour les futurs usagers. Le périmètre de projet de la présente OAP, hors marché de la Faisanderie, a été retenu dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 3 ». Le secteur se compose de parcelles d'immeubles d'habitations, de pavillons indépendants dont certains ont déjà été démolis, et de commerces de proximité, dont un supermarché et une quincaillerie. La bibliothèque communale fait également partie du périmètre

Objectifs

Accompagner la transformation du centre-ville de Villeneuve-le-Roi afin de renforcer son attractivité et son dynamisme ➤ Proposer un programme diversifié avec une offre de commerces et d'équipements adaptée ➤ Développer un projet architectural et paysager de qualité s'intégrant parfaitement dans son environnement ➤ Poursuivre une démarche environnementale ambitieuse

Programmation

Le marché de la Faisanderie a été démoli en septembre 2023 et le marché provisoire situé en face a été inauguré en Septembre 2023. L'objectif est donc dans un premier temps de livrer le nouveau marché définitif de la Faisanderie afin de récupérer les emprises foncières du projet IMGP 3. Le nouveau marché sera livré fin 2025. Une fois les emprises du marché provisoire libérées, la construction de la nouvelle médiathèque et les programmes de logements avec rez-de-chaussée actifs réalisés dans le cadre d'IMGP 3 pourront être réalisés. La dernière phase vise à requalifier la rue du Général de Gaulle, après livraison du marché et du projet IMGP3

Aménagement fonctionnel



OAP SECTEUR GARE

Contexte

Situé devant la gare RER de Villeneuve-le-Roi, de part et d'autre de la Place de la Gare, le secteur concerné par l'Orientation de Programmation n°2 du PLU couvre une superficie d'environ 6 300 m². Véritable porte d'entrée de Villeneuve-le-Roi, la Place de la Gare et ses abords méritent une requalification profonde. L'objectif est de donner une nouvelle dimension à ce secteur : sécurité, attractivité, mobilité et développement durable. La Place de la Gare, actuellement occupée par un parking laissera la part belle aux circulations piétonnes ainsi qu'à la végétation, en enterrant le parking en sous-sol. L'objectif est de créer un espace de convivialité et de renforcer l'attractivité commerciale avec l'implantation de commerces au pied des immeubles encadrant la place. Au nord et au sud de la place, les îlots seront reconstruits afin d'y positionner des commerces en rez-de-chaussée, des services publics et des logements. La programmation des logements sera variée afin d'accueillir des populations diverses.

L'OAP identifie deux îlots : l'îlot 1 au nord et l'îlot 2 au sud.

Le site est cependant contraint par sa situation :

- L'îlot 2 est situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly : dans cette zone, les projets de construction de logements sont subordonnés à la délimitation par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain en application de l'article L.112-10-5° du Code de l'Urbanisme.
- en zone bleue du PPRI : les futurs aménagements devront respecter les dispositions réglementaires du PPRI.

- le long des voies ferrées du RER C : l'implantation du bâtiment devra prendre en compte ces nuisances sonores ainsi que la servitude de retrait par rapport à l'emprise de la voie ferrée en application des articles L.2231-4, R.2231-4 et R.2231-2 du Code des Transports (voir dispositions ci-dessous).

Objectifs

- Donner une nouvelle dimension à la Place de la Gare comme véritable entrée de ville en renforçant la qualité de cet espace public (piétonisation et végétalisation)
- Renforcer l'animation du secteur à travers une offre commerciale, de services et d'équipements, plus attractive
- Offrir une nouvelle offre de logements plus dense et intergénérationnelle
- Intégrer les contraintes du site : PEB, PPRI, voies ferrées
- Assurer une démarche environnementale

Programmation

Dans un premier temps, l'ilot 1 sera réalisé et permettra de reconstituer l'offre de stationnement de la Place de la Gare en sous-sol. L'aménagement de l'ilot 2, du fait de sa moindre complexité technique pourra commencer un petit peu après l'ilot 1. La requalification de la Place de la Gare sera réalisée une fois les bâtiments l'encadrant terminés.



Aménagement fonctionnel



6.1.4.2.3.22. Villeneuve ST Georges

OAP NORD ECONOMIQUE

Contexte

Le secteur nord économique est un moteur de croissance pour Villeneuve-Saint-Georges. Cependant, le site de projet identifié est aujourd'hui sous-exploité et non qualitatif, ne permettant pas de participer au dynamisme économique du secteur.

Objectifs

- Revalorisation de l'entrée de ville ;
- Densification ;
- Amélioration des liaisons et de la mobilité.

Programmation

- Développer une nouvelle offre de logements ;
- Développer une nouvelle offre de commerces, activités et services



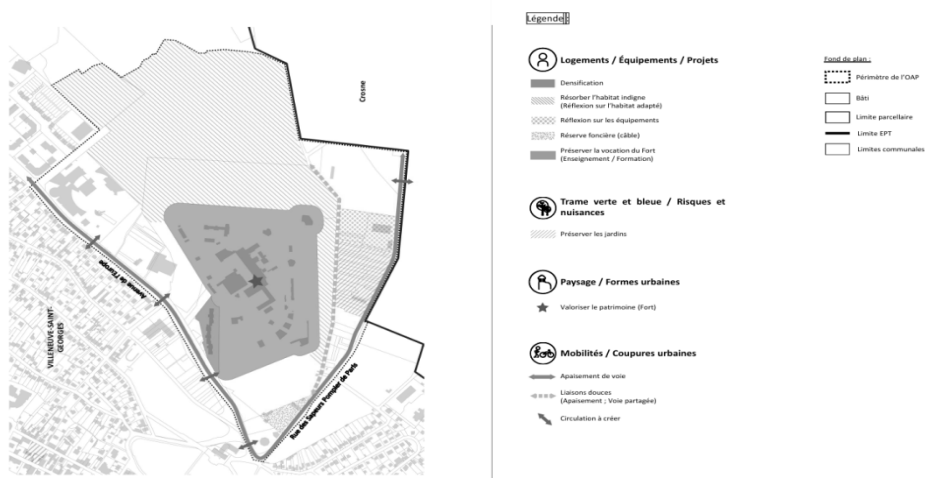
OAP FORT DES SAPEURS POMPIERS

Contexte

Le secteur du Fort des Sapeurs-Pompiers est implanté sur un ancien site militaire, ce qui lui confère une riche histoire liée à la défense et à la sécurité. Il a été transformé au fil des ans pour s'adapter aux besoins contemporains des services de secours. L'environnement est calme, avec des espaces verts et des commodités locales accessibles aux résidents

Objectifs

- Préserver les caractéristiques historiques et naturelles du secteur ;
- Repenser l'offre de logement.



OAP CENTRE VILLE ENTREE SUD

Contexte

Au Sud de la commune, cette emprise foncière, en bord de Seine et d'Yerres bénéficie d'une situation d'exception, constituée de grandes propriétés dans un cadre très vert et de parcelles d'activités qui peuvent muter à plus ou moins long terme. La localisation et la taille de ce territoire de projet représente un potentiel important pour une urbanisation soutenable de la commune de Villeneuve-Saint-Georges à court/moyen et long terme.

Objectifs

Il s'agit de promouvoir une urbanisation de qualité, dense et diversifiée sur ce secteur pour :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologies de logements (jeunes, actifs, seniors...), favorisant ainsi des parcours résidentiels complets au sein de la commune ;
- permettre l'accession à la propriété pour les différentes composantes de la population ;
 - restructurer les abords de la RN6, offrir une nouvelle image urbaine, ordonner le tissu urbain de l'entrée de ville et protéger le tissu pavillonnaire des nuisances de la RN6, dans l'objectif de participer et soutenir la restructuration de la RN6 en boulevard urbain à la circulation tempérée.

Aménagement

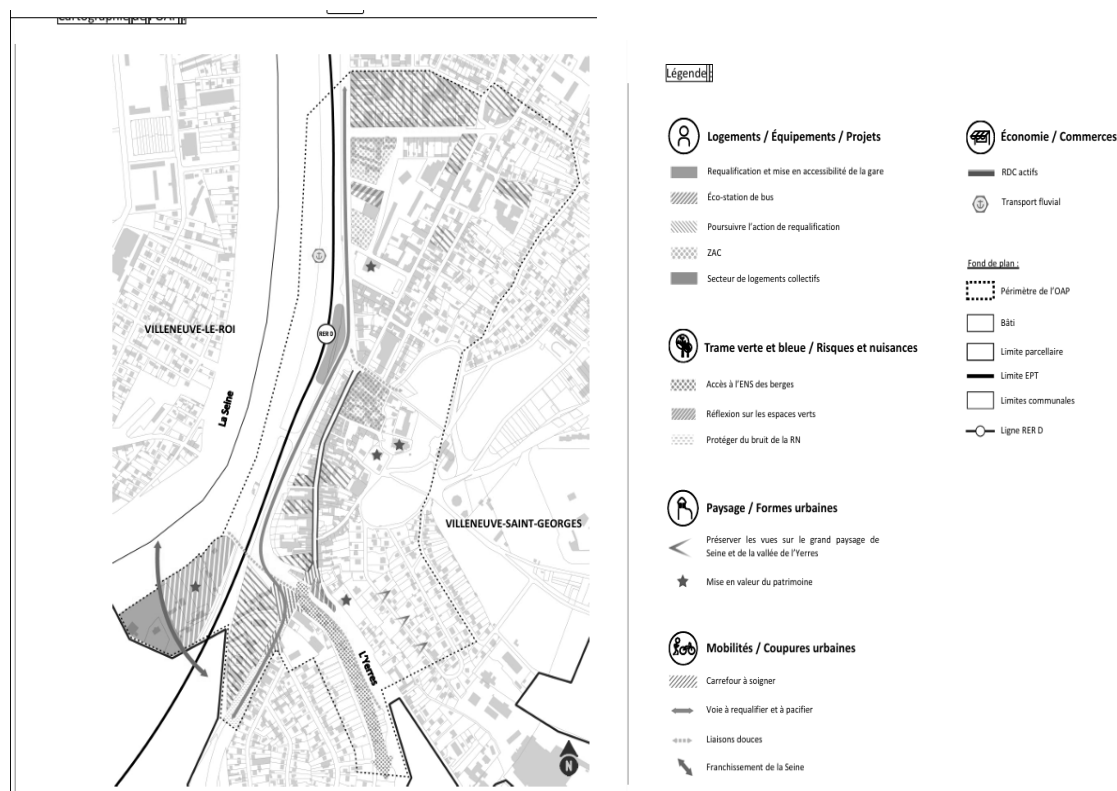
Le principe concernant l'emprise mutable à court terme :

- les abords de la RN6 accueilleront des typologies de bâtis qualitatifs, offrant la possibilité d'accueillir en rez-de-chaussée des activités, commerces et services, constituant une véritable vitrine en entrée de ville pour Villeneuve-Saint-Georges, tout en préservant le cœur d'ilot des nuisances de la RN6 ;
- le stationnement sera organisé en RDC.
- l'emprise est desservie par une nouvelle liaison (voirie / espace public).
- le bâti est organisé autour d'espaces verts en cœur d'ilot comportant des jardins en pleine terre.
- les épannelages seront progressifs avec un front urbain en R+4 / R+5 sur l'avenue de Melun (RN6) et décroiseront au fur et à mesure que l'on s'enfoncera vers le cœur d'ilot (R à R+2) et redeviendront haut en front de Seine.
- la mise en place d'un équipement emblématique : la Maison de la Seine comme lieu ressource, de pédagogie et de loisirs autour de l'environnement et de l'eau, dans un pan paysager de la Confluence, relié à la fois aux aménagements paysagers de la rive sud de l'Yerres et vers les berges de Seine au droit du centre-ville

Programmation

La programmation prévoit ainsi :

- la création de logements et de logements sociaux ;
- l'implantation de locaux commerciaux, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée ;
- une mixité dans la typologie de l'habitat
- une étude hydrologique : située en zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave une disposition supplémentaire, visant à imposer une étude hydrogéologique, est ajouté à l'OAP



6.1.4.2.3.23. Viry-Châtillon

OAP SECTEUR VICTOR BASCH

Contexte

Situé au nord de la commune, à proximité directe de Juvisy, le quartier est enclavé entre la RN7 à l'Ouest et les voies RER à l'Est par des infrastructures métropolitaines. C'est un quartier qui mélange activités et habitat au nord, dans un territoire à dominante résidentielle. L'activité se partage entre artisanat et emplois tertiaires. L'habitat est varié et regroupe des pavillons individuels et quelques logements collectifs. Au sud de la rue Victor Basch et le long de la RN7, les concessionnaires et garages sont majoritaires.

Des friches fermées au public constituent une rupture physique au cœur du quartier. Les déplacements piétons sont peu aisés et peu sécurisés le long de la rue Victor Basch.

La majeure partie du secteur Victor Basch est concerné par le PPRI de la vallée de la Seine. Les implications d'un tel classement notamment en termes de gestion des populations en cas d'inondation et d'impact sur le bâti devront être finement évaluées.

Objectifs

Le projet devra proposer des typologies variées et hétéroclites et viser une mixité programmatique.

Les besoins en équipement devront être définis en cohérence avec le projet et permettre l'implantation d'un groupe scolaire.

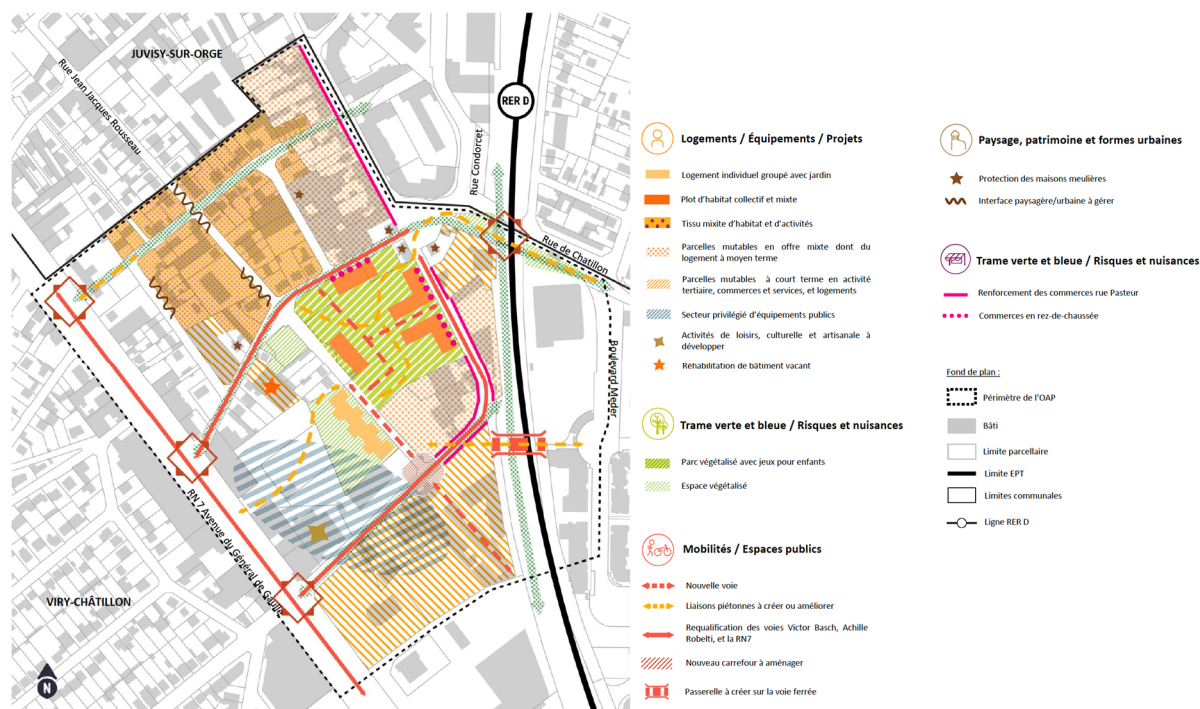
Parti d'aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble autour des friches urbaines. Il devra permettre de développer une typologie de logements variée au sein d'un parc de quartier végétalisé. Tout projet devra intégrer et considérer l'existant tel un atout pour le projet et assurer des transitions cohérentes avec l'existant. Les logements individuels groupés favoriseront les espaces d'intimité par une implantation en quinconce. Des jardins de devant permettront d'animer la rue Jean Jaurès. Les logements collectifs seront implantés en retrait des voies et s'inséreront au mieux dans le parc de quartier. Le projet devra imaginer des constructions imbriquées dans le paysage de cette friche arborée et créer des îlots de fraîcheur. La rue Pasteur pourrait accueillir un développement de l'offre commerciale, qui se prolongera sur la rue Victor Basch par des commerces en rez-de-chaussée.

Le projet doit assumer les infrastructures, s'appuyer sur les franchissements existants, et anticiper une mutation de la RN7 en boulevard urbain. L'impact spatial des véhicules doit être limité. Les circulations douces seront développées dans l'ensemble du secteur. Certaines seront à créer, d'autres à réaménager tout en améliorant la porosité des sols. La requalification de la rue Victor Basch fera la part belle aux déplacements piétons et cyclistes, à travers un élargissement de la voie. Elle se prolongera par une requalification des circulations douces le long de la rue Châtillon d'une part, et par l'aménagement d'un franchissement des voies RER d'autre part. La rue Achille Robelti devra être élargie en lien avec la friche Gaz de France. Une voie reliant les rues Jean Jaurès et Victor Basch devra être créée pour parfaire le maillage du quartier. Une autre voie permettra de desservir l'opération au sud de la rue Victor Basch. Enfin le quartier sera desservi par des cheminements piétons entre la RN7 et la rue Jean Jaurès, ainsi qu'entre la RN7 et la rue Argot. Le projet doit contribuer à structurer des itinéraires vers la Seine.

Le paysage devra être au service d'une conception bioclimatique. Le parc de quartier devra prévoir des espaces de jeu pour enfants, des circulations douces, prendre en compte les contraintes liées au PPRI et garantir une bonne infiltration des eaux. Les cheminements piétons et les voies devront permettre une bonne évacuation des eaux pluviales par des aménagements adaptés. Les abords de la rue Châtillon devront être requalifiés afin d'inciter les déplacements piétons vers les berges de la Seine.

Le projet devra être conçu pour prendre soin des sols et poursuivre la renaturation engagée sur les friches. Il devra assumer l'infrastructure ferroviaire comme un vecteur de continuité écologique. Il devra faire de l'eau un vecteur structurant de l'espace public. Le paysage devra être un liant unificateur et assurer des continuités arborées et écologiques en redonnant place au vivant et aux écosystèmes.



OAP CENTRE-VILLE

Contexte

Le périmètre de l'OAP porte sur le centre-ville de Viry-Châtillon. Il est limité au nord par le boulevard Fleury, à l'ouest par la rue du Capitaine Ferber et la rue Margot, au sud par l'établissement Saint Louis Saint Clément et l'église Saint Denis et à l'est par l'étang des Noues de Seine en bordure de la rue du 8 mai 1945. Il est majoritairement dans les zones vertes et ciel du PPRI de la vallée de la Seine dans laquelle les contraintes sont moins élevées. Les accès au centre-ville manquent de lisibilité et de qualité d'aménagement. L'entrée-sortie sud au niveau du centre historique du Vieux-Viry au droit de la rue Maurice Sabatier est très contrainte.

Le centre-ville s'organise autour d'un marché couvert en perte d'attractivité, et se caractérise par un habitat collectif discontinu. Il rassemble de nombreux équipements publics et privés, des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles. Toutefois l'offre de commerce apparaît limitée et assez peu dynamique notamment rue Alexandre Dumas. Au sud de la Mairie, le centre historique est très facilement identifiable, avec une structure du bâti très ramassée autour de l'axe central, la rue Maurice Sabatier mais qui présente des signes de dégradation. Il souffre d'une circulation automobile importante dans des rues étroites, et n'est donc pas aisé à fréquenter, ce qui explique en partie les difficultés qu'éprouvent les commerces à s'y implanter. Le centre-ville possède également d'importants parcs paysagers que sont le parc André Leblanc, le domaine du Pie de fer et le jardin de la biodiversité, situés au sud du centre-ville et sur les coteaux.

Les continuités piétonnes existantes entre le centre-ville et les étangs au sud-est sont assez peu visibles et difficilement accessibles du fait de la traversée de la RD445 au fort trafic.

Objectifs

L'OAP vise à orienter l'aménagement pour :

- Requalifier les entrées du centre-ville et repenser l'accès depuis et vers le Vieux Viry ;
- Redynamiser le centre-ville en développant et diversifiant le commerce de proximité autour de l'axe principal et de la place des Martyrs de Chateaubriand ;
- Rénover le marché couvert et sa place pour améliorer son attractivité ;
- Valoriser l'axe principal nord-sud par la requalification de l'espace public en favorisant les modes doux et optimisant les espaces de stationnement existants ;
- Mieux intégrer les parcs à la ville en valorisant leurs accès ;
- Valoriser le patrimoine du vieux Viry ;
- Mettre en synergie les différents parcs et équipements depuis l'axe principal ;
- Mettre en valeur les étangs en favorisant les perspectives.

Parti d'aménagement

Composition urbaine et paysagère

La requalification des entrées de ville et la redéfinition du schéma de circulation sont une priorité pour permettre la pacification du centre historique et la valorisation du vieux Viry et plus largement du centre-ville.

L'axe majeur nord-sud traversant le centre-ville est la «colonne vertébrale» du centre-ville et devra être requalifié de part en part, depuis le boulevard Fleury au nord, jusqu'à la place de la République et le Vieux Viry au sud, jusqu'à l'église Saint Denis :

- La création de logements limitée et concentrée autour de l'axe commercial, avec des commerces en rez-de-chaussée et des cœurs d'îlots végétalisés ;
- L'aménagement de trottoirs confortables, sécurisés et largement arborés ;
- L'optimisation du stationnement ;
- L'amélioration de la visibilité du parc André Leblanc depuis la rue Henri Barbusse.

En prenant en compte les problématiques de dessertes pendulaires, notamment des équipements, le trafic routier de la place de la République devra être allégé afin d'apaiser les circulations des piétons, tout comme la rue Maurice Sabatier, tout comme la rue du Comte de Lambert.

Commerces

La rénovation du marché devra permettre d'améliorer sa visibilité depuis l'espace public et son accessibilité. La reconfiguration des espaces publics devrait favoriser les commerces de proximité le long des linéaires existants et futurs, ainsi que des espaces de convivialité.

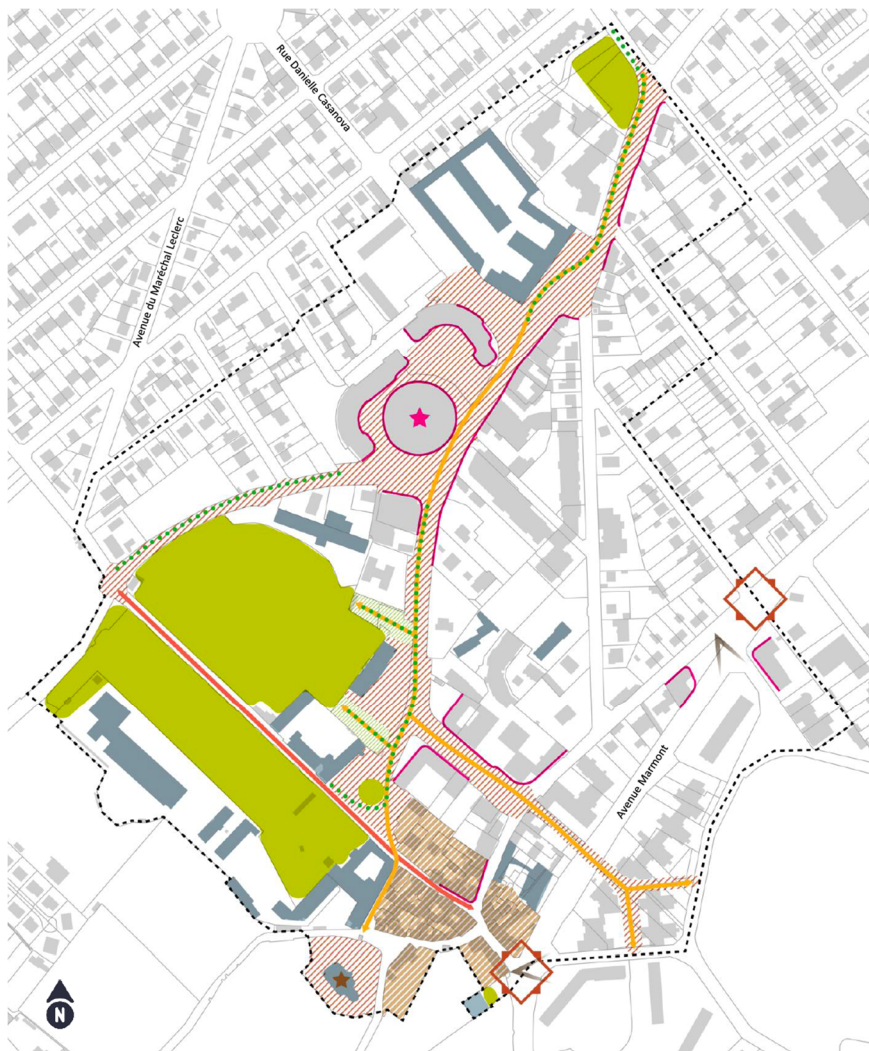
Mobilité et déplacements

La priorité devra être donnée aux déplacements piétons et cycles dans le centre-ville, aux abords des équipements et des commerces. Le plan de circulation devra être repensé pour apaiser le vieux Viry et apporter de l'animation favorable aux commerces notamment rue Alexandre Dumas qui manque de flux véhicules et surtout piétons.

La suppression de la circulation automobile en arrière de la place de la République, tout en maintenant son offre de stationnement et permettant le retournement des véhicules, permettra de pacifier la circulation des nombreux piétons.

L'ensemble de la rue Maurice Sabatier sera ainsi dédié aux mobilités actives piétons vélos jusqu'à la rue Francoeur. La suppression du trafic routier permettra d'apaiser et de valoriser le centre historique. Seul le stationnement des autocars de ramassage scolaire pourrait être autorisé sur cette voie, libérant ainsi des autocars la rue du Comte de Lambert.

Les liaisons piétonnes vers les parcs existants et vers l'étang devront être requalifiées.





OAP ENTREE DE VILLE SUD

Contexte

Situé en entrée de ville au sud de la ville, le long de l'axe stratégique de la RD445 et en jonction immédiate avec le secteur de la Grande Borne, ce périmètre mérite une attention particulière.

C'est une zone mixte commerciale et résidentielle, bénéficiant d'une strate arborée ancienne qui marque l'entrée de ville.

L'avenue de la Gribellette est une voie charnière reliant la ville à Fleury-Mérogis et Morsang-sur-Orge et amenant vers des espaces verts de qualité, notamment le Parc de la Freffière situé sur la commune de Fleury-Mérogis. Le cœur paysager de l'îlot résidentiel Gribellette/Pavillon/Sycomores est également une respiration urbaine. Il contribue à la continuité écologique et aux échanges entre les différentes strates écologiques et constitue un véritable îlot de fraîcheur urbaine.

Objectifs

Renforcer l'entrée de ville très paysagée en protégeant et renforçant la strate arborée : arbres d'alignements et ensembles boisés. Les projets devront entamer une désimperméabilisation des sols de la zone commerciale et créer une prolongation de la strate arborée en plantant des arbres sur les espaces extérieurs de la zone afin de créer des continuités écologiques et permettre une infiltration des eaux de pluie sur site.

Le cœur paysager de l'îlot résidentiel Gribellette/Pavillon/Sycomores est à protéger et mettre en valeur. Il ne devra donc pas être imperméabilisé. Des continuités sont à poursuivre avec les arbres d'alignement existants afin de favoriser la biodiversité et d'offrir de véritables respirations paysagères.

Les aménagements futurs devront permettre de conserver et améliorer la vue vers le lac et le Parc de la Greffière sur la commune de Fleury-Mérogis.

En cas de nouvelles constructions, les projets devront permettre un retournement des constructions vers la ville et de proposer à terme un alignement en cohérence avec le caractère résidentiel de l'avenue de la Gribelette.



OAP GRANDE BORNE RD445

Contexte

L'OAP se trouve en partie dans le périmètre de l'étude ensemble menée par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et Grand Paris Aménagement dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National lancée sur le secteur. Le secteur est situé au sud de la commune, de part et d'autre de la RD445. Il est bordé au nord par l'autoroute A6, à l'est par le grand ensemble de la Grande Borne et à l'ouest par le quartier pavillonnaire du Plateau. La RD445 constitue une coupure au cœur du secteur qui apparaît de manière générale coupé en deux et enclavé. En outre, le bâti alterne entre espaces verts et équipements au nord. En redescendant plus au sud, le bâti se caractérise par une mixité de fonctions, avec de l'habitat collectif et des commerces en rez-de-chaussée, de l'activité tertiaire, des activités vacantes, des parkings.

Le secteur va devoir s'adapter à l'arrivée de transports en commun structurants à l'échelle du département et de la région.

Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Désenclaver le secteur, en particulier pour les piétons et les cyclistes ;
- Développer l'activité économique le long de la RD445 ;
- Accompagner l'arrivée des transports en commun structurants ;
- Développer une offre modérée de logements diversifiée ;
- Maintenir la fluidité du trafic automobile de la RD445 tout en aménageant les carrefours

- Requalifier la RD445 et redonner une image positive au quartier.

Parti d'aménagement

Composition urbaine et paysagère

La mixité des fonctions devra être développée en privilégiant le renforcement de l'activité économique et dans une moindre mesure l'habitat. Les aménagements devront permettre de passer d'un lieu de passage à un lieu de vie où l'on travaille, on consomme, on se déplace, on habite. Les projets assureront la création d'accroches qui fonctionnent en organisant de grandes séquences autour de polarités plus ou moins fortes. La conception de l'ensemble devra améliorer l'image du secteur, le rendre plus agréable pour les résidents et plus attractif pour les visiteurs. La dimension économique est le meilleur levier pour impulser un changement d'image en s'appuyant sur la qualité d'accessibilité future tous modes confondus. Un projet est à construire autour d'une centralité future, urbaine, commerciale, multifonctionnelle, en préservant l'axe routier et les transports en commun structurants.

Déplacements

Le projet dans son ensemble devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer l'articulation entre l'axe RD445, ses rives et les quartiers de part et d'autre, sans toutefois venir renforcer la perméabilité routière est-ouest en développant l'idée d'accroche;
- Réorganiser les entrées/sorties du SDIS ;
- Maintenir le caractère résidentiel de la route de Fleury ;
- Préserver la fonction d'axe routier de la RD445 ;
- Limiter les traversées automobiles de la RD445 ;
- Offrir des traversées piétonnes régulières en lien notamment avec les arrêts de transport collectif ;
- Mutualiser l'emprise de l'éventuel transport en commun en site propre RD445 et du TZen 4;
- Privilégier son emplacement sur l'axe RD445 afin de desservir les deux communes ;
- Valoriser la RD310 pour encourager un report partiel des flux routiers ;
- Organiser une intersection structurante au niveau du pôle intermodal ;
- Organiser une intersection au niveau du Fournil ;
- Assurer la desserte des voies de la Grande Borne et du Plateau ;
- Contribuer à améliorer la qualité de vie du secteur;
- Proposer une restitution du stationnement résidentiel.

Espaces verts et biodiversité

Les abords de la RD445 devront être plantés par des alignements d'arbres en cherchant à valoriser les arbres existants. Il sera recherché une valorisation du paysage de l'«Accroche nord» jusqu'à l'hôtel d'entreprise par des plantations d'alignement et des espaces verts pouvant se succéder aux constructions en offrant des percées visuelles, les façades perpendiculaires à la RD445 seront particulièrement travaillées pour développer le commerce mais aussi la visibilité des locaux d'activités.

Espaces publics, sureté, sécurité

Le projet veillera à développer des espaces publics de destination fréquentés par l'ensemble des usagers, à générer des flux externes pour favoriser la surveillance naturelle, l'appropriation

positive et la mixité d'usages et d'usagers. Identifier les lieux les plus aptes à développer une vie sociale équilibrée et en définir les conditions.

La requalification de la RD445 et de ses trottoirs doit prendre en compte :

- La pacification de la chaussée, tout en maintenant une fluidité de circulation ;
- La sécurisation, le confort et le sentiment de sécurité des piétons ;
- La bonne desserte des programmes ;
- L'accessibilité et les capacités d'interventions des véhicules de services.

Le projet d'ensemble permettra d'assurer l'intégration qualitative des programmes immobiliers et leur protection via un traitement urbain de la limite public/privé. Ainsi, il sera visé une préservation du caractère résidentiel de la route de Fleury et le développement de rues vivantes.

6.1.4.2.3.24. Vitry/Seine

OAP SECTEUR CHERIOUX

Contexte

Le domaine départemental A. Chérioux de 36 ha est situé au Nord-Ouest de Vitry le long de la RD7 en limite communale avec Chevilly Larue et Villejuif

Le site regroupe aujourd'hui divers équipements publics orientés essentiellement vers l'enseignement, la formation secondaire et universitaire et l'enfance (crèche, collège, lycée et IUT de Créteil-Vitry, école de puériculture, institut de formation d'auxiliaire de puéricultrice).

Il s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) départementale, et le premier élément du projet est l'Ecocampus du Grand Paris, centre de formation tourné vers les métiers de la construction

Le projet s'appuie sur une dynamique de territoire élargie :

Dans le cône sud de l'innovation et vallée des biotechnologies, par la présence de centres de recherche à proximité et sur le site

Par le développement des transports en commun.

Avec des projets de renouvellement urbain engagés à proximité : ZAC Paul Hochart à l'Haÿ-les-Roses, l'Extension du Campus L'Oréal à Chevilly-Larue, ZAC RN7-Moulin Vert-Plateau et valorisation du site de maintenance et de remisage de la RATP, SMR;

Par son articulation avec le projet de coulée verte départementale Bièvre-Lilas.

Objectifs

- Préserver les jardins familiaux déjà en place
- Requalifier et valoriser l'entrée de ville à l'Ouest
- Développer économiquement le site
- Inscrire le site dans la trame verte et bleue existante
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Ouvrir le domaine sur la ville

Parti d'aménagement

Le projet a pour ambition de valoriser le domaine Chérioux pour y développer un important pôle Formation-Emploi-Recherche

Alors que le domaine est aujourd'hui entièrement tourné sur lui-même, l'objectif est de l'ouvrir sur l'extérieur par :

- un travail sur les débouchés de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas l'intérieur et à l'extérieur du Domaine
- l'aménagement d'un parc public sur la pelouse centrale
- l'articulation d'une densification du bâti à l'angle Nord-Est et d'une recomposition de l'espace public élargi au croisement des rues Julian Grimau/Edouard Tremblay
- un traitement de ses limites permettant des transparences et des vues directes sur le domaine et son paysage depuis les rues adjacentes
- l'aménagement d'entrées qualifiées, qualitatives et paysagères permettant des ouvertures visuelles

Afin de dégager la plaine centrale de toute circulation automobile, les accès automobiles doivent être limités et redéfinis comme suit :

- Des accès aux divers équipements existants depuis les rues adjacentes du Domaine,
- Une entrée-sortie principale automobile au sud-est depuis la RD7
- Une entrée-sortie automobile secondaire rue des Pépinières
- Une sortie automobile secondaire rue Armangot

Programmation

- Un pôle Formation-Emploi-Recherche (170 000 m²)
- Hébergement pour les étudiants et chercheurs
- Hébergement hôtelier
- Plaine centrale ouverte au public
- Un équipement de loisirs à destination des jeunes
- Des accès et cheminements pour les piétons, les modes actifs et les véhicules motorisés
- Renforcement de la coulée verte Bièvre-Lilas



Logements / Équipements / Projets

- Site d'équipements à renforcer
- Implantation possible de constructions confortant le pôle « Emploi-Formation-Recherche »

Trame verte et bleue / Risques et nuisances

- Coulee verte Bièvre-Lilas à aménager
- Espace vert pouvant accueillir des installations et de petites constructions à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public
- Espace vert à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public

Mobilités / Espaces publics

- Liaisons tous modes à créer
- Cheminement modes actifs à conforter ou à créer
- Espace public à élargir et recomposer
- Accès principaux pour les modes actifs à conforter / aménager / Principe d'accès aux équipements
- Accès principaux pour les véhicules motorisés

Paysage, patrimoine et formes urbaines

- Perspectives visuelles à ménager
- Patrimoine bâti à préserver et à valoriser
- Zone possible d'implantation de maximum 2 émergences ponctuelles à 50m

- Fond de plan :**
- Périmètre de l'OAP
 - Bâti
 - Limite parcellaire
 - Limite EPT
 - Limites communales
 - Ligne Tramway T7

OAP SECTEUR LAGAISSE-STALINGRAD-CLEVEAUX

Contexte

Ce secteur, situé de part et d'autre de la RD5, s'inscrit pour partie sur les flancs du Coteau et du Fort. Il marque l'entrée Nord du territoire vitriot, et a en partie été requalifié par l'opération d'aménagement Concorde-Stalingrad. L'arrivée du tramway T9 contribuera à améliorer le fonctionnement et la qualité du cadre de vie de ce quartier.

Objectifs

Il s'agit de poursuivre la requalification du secteur, en :

- Anticipant et accompagnant les mutations foncières, les besoins d'emplois et d'équipements publics
- Facilitant la traversée de la RD5, les liaisons est-ouest, et l'usage des transports en commun ➤ Poursuivant la continuité de la maille environnementale.

Parti d'aménagement

Un équipement public, dédié aux besoins, notamment scolaires et sportifs, du quartier, sera implanté dans le terrain communal situé rue des Cléveaux.

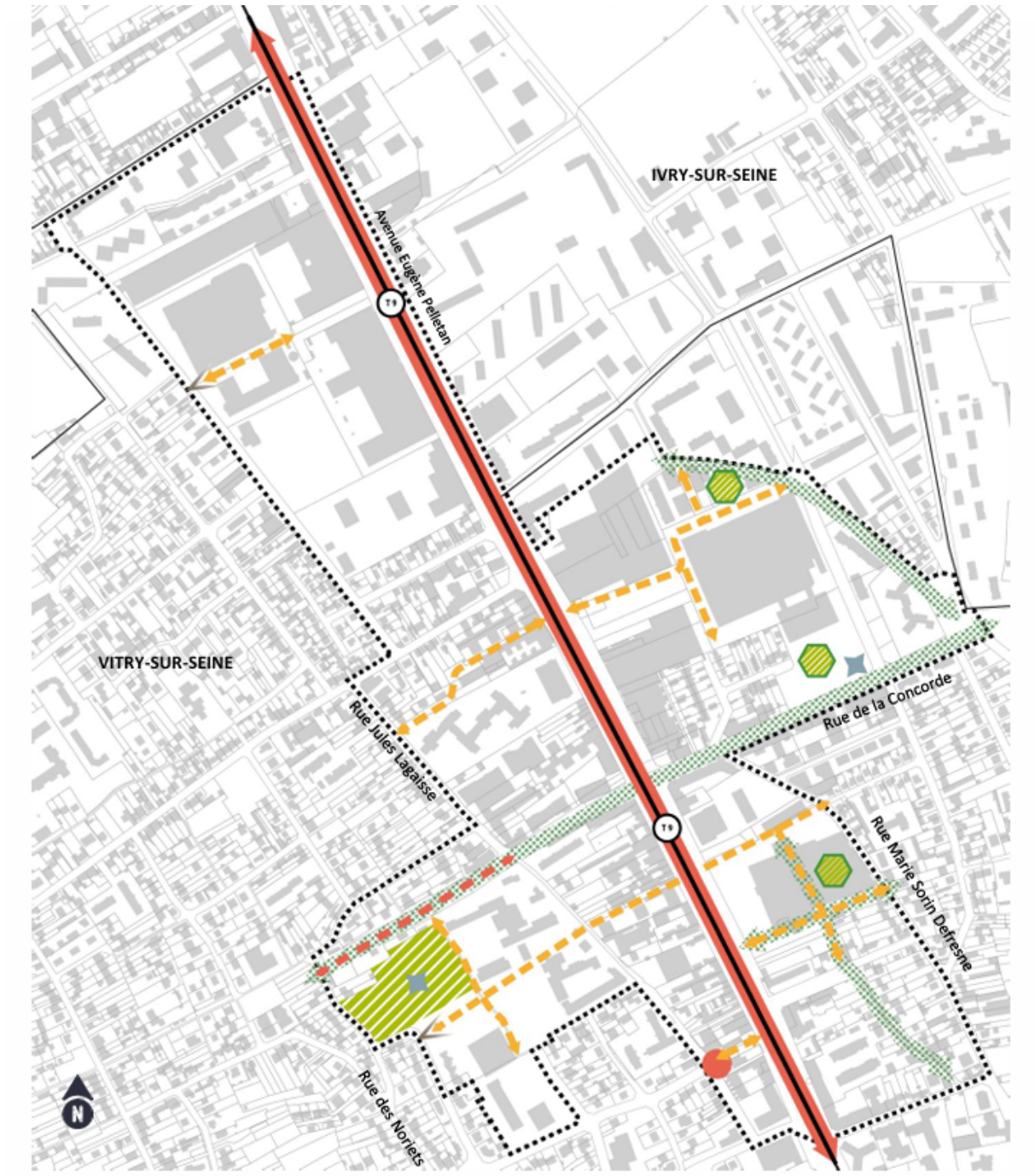
Sur ce secteur en entrée de villes des activités économiques et commerciales doivent être maintenues, avec des grandes emprises composant le pôle « équipement de la maison » et des rez-de chaussée actifs sur le boulevard de Stalingrad (cf linéaires c

Aux abords de la RD5, axe structurant et au trafic important, il s'agit de faciliter le cheminement des modes actifs sur le secteur commerces/activités/équipement sur la partie Nord du boulevard)

En prolongement de la rue Beethoven, un nouveau tronçon ouvert à la circulation automobile doit aussi être créé entre les coteaux et la RD5, notamment pour desservir le site des Cleveaux qui devra à terme accueillir un équipement d'intérêt collectif.

Programmation

- Un équipement public sportif et/ou scolaire
- Un espace vert ouvert au public
- Un équipement scolaire
- Des liaisons pour les piétons, les modes actifs et les véhicules motorisés ➤ Plantation végétalisation





Logements / Équipements / Projets



Implantation d'équipement d'intérêt collectif notamment scolaire



Paysage, patrimoine et formes urbaines



Perspective / vue à conserver



Trame verte et bleue / Risques et nuisances



Espaces verts publics à conserver / aménager ou à créer



Accompagnement du maillage par une trame végétale/environnementale



Espace vert à créer, ponctuellement ouvert au public (partage des usages selon les temporalités)

Fond de plan :



Périmètre de l'OAP



Bâti



Limite parcellaire



Limite EPT



Limites communales



Ligne Tramway T9



Mobilités / Espaces publics



Axe à conforter



Principe de liaison tous modes à créer



Principe de liaisons modes actifs à conforter ou à créer



Aménagement d'une placette

OAP CŒUR DE VILLE

Contexte

Les deux périmètres d'OAP Barbusse et Robespierre occupent une place centrale et stratégique dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) « Cœur de Ville », par leur proximité immédiate avec la future gare du Grand Paris Express.

Ils composent une grande partie de la polarité principale du secteur « centre-ville ». Le périmètre du 8 Septembre 1945 est également important par la polarité qu'il constitue et ses besoins en renouvellement urbain. A ce titre, les orientations des OAP contribueront à répondre aux objectifs du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur global du Cœur de Ville

Objectifs

Plus particulièrement le projet souhaite :

- Favoriser l'émergence d'un parcours commercial de centre-ville lisible et attractif
- Maintenir, requalifier et valoriser une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier et autres usagers de la ville en lien avec l'arrivée du GPE
- Renforcer la présence d'activités économiques et de formations dans ce secteur
- Améliorer la qualité des espaces publics et accueillir de nouveaux usages

- Diversifier les modes de déplacements en favorisant les modes actifs
- Améliorer et diversifier l'offre de logements
- Renforcer la trame verte et bleue
- Renforcer l'intensité urbaine et l'identité du Cœur de ville

Parti d'aménagement

Les différentes polarités du cœur de ville doivent être confortées et modernisées, dans une logique de complémentarité.

Le projet cœur de ville répond aux besoins en logements des habitants en proposant une offre de logements améliorée et diversifiée prenant notamment en compte les ressources de chacun.

Il s'agira aussi d'apporter qualité et confort de vie, en accompagnant les besoins en démolition, réhabilitation, et en isolation thermique des constructions existantes

Pour y contribuer, la trame verte et bleue sur le secteur devra être développée :

- Par la requalification des espaces extérieurs privés et publics,
- Par l'amélioration et la mise en relation d'espaces de « nature urbaine »,
- Par sa superposition avec les mobilités actives (marche, vélo, loisirs...)

De manière générale les itinéraires pour les modes actifs doivent être confortés par des cheminements apaisés et de qualité en cœur de quartier et par des espaces dédiés.

L'offre de stationnement pour les vélos doit également être développée sur espaces publics, en particulier près de la gare du Grand Paris Express

Programmation

- Requalification des espaces extérieurs
- Démolition, réhabilitation et recomposition du bâti
- Isolation thermique des bâtiments existants



OAP SECTEUR BARBUSSE

Contexte

Le secteur Barbusse doit connaître une diversification de ses fonctions et une montée en puissance contribuant au renouveau économique du cœur de ville

A cet effet, de nombreux îlots donnant sur l'avenue Barbusse doivent être recomposés (incluant des démolitions), pour accueillir une mixité de programmes donnant une place importante au secteur économique. En complément des logements, ces nouveaux îlots devront comporter des activités économiques, de l'artisanat et des commerces dans un immobilier adapté et accessible depuis les axes structurants. L'ensemble des rez-de-chaussée donnant sur l'avenue Barbusse devront être actifs/animés (pas de logement)

Objectifs

- Redynamiser l'activité économique
- Faciliter les liaisons inter quartiers
- Favoriser les modes actifs
- Renforcer la trame verte et bleue
- Améliorer les logements

Parti d'aménagement

Deux nouveaux terrains de sports devront être créés, en accompagnement l'un du futur square, l'autre du futur mail Est-Ouest sur l'îlot Square de l'Horloge.

La requalification de ce secteur comprendra :

- La requalification de l'avenue Barbusse,
- La création d'une nouvelle voie Est-Ouest entre les rues du Général de Gaulle et Henri de Vilmorin, et faisant l'objet d'un traitement paysager ;
- La création de deux voies Nord-Sud, reliant l'avenue Barbusse et la nouvelle voie Est Ouest. Elles seront aménagées pour les modes actifs

La trame verte et paysagère devra être renforcée par :

- la création d'un nouveau square à l'angle de la nouvelle voie et de la rue du Général de Gaulle, la revégétalisation de cœurs d'îlots reliés entre eux par des cheminements piétons vélos

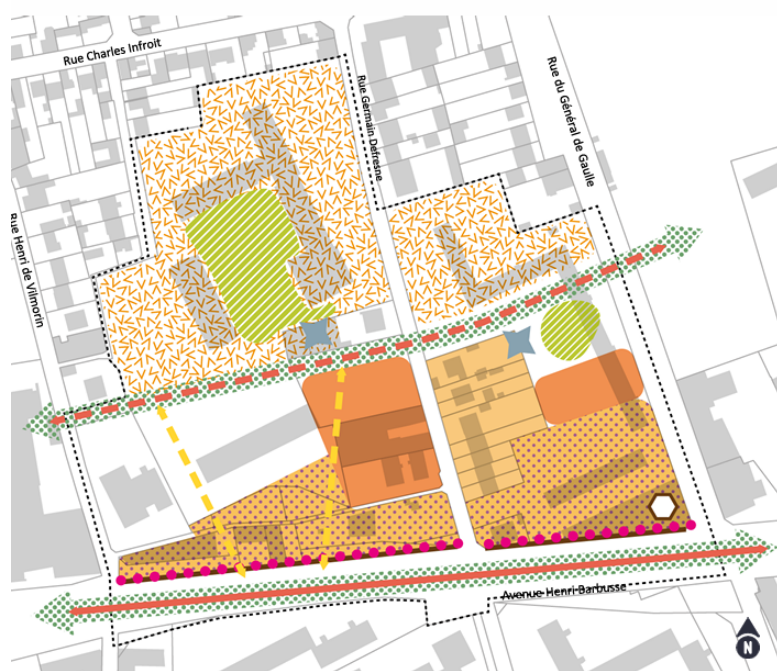
Des démolitions et reconfigurations d'îlot devront permettre d'améliorer le paysage urbain du secteur,

- Démolition du bâtiment « des Maisons » situé avenue Henri Barbusse et des halls 1 à 6 du bâtiment « Germain Defresne » situé rue du général de Gaulle (264 logements),
- Constitution d'un front urbain soulignant l'avenue Henri Barbusse et confortant l'axe entre la future gare du Grand Paris et le centre ancien/Gare RER de Vitry.

Programmation

- Deux terrains de sport
- Démolition et recomposition des îlots
- Requalification de l'espace public
- Création de trois nouvelles voies

- Un square
- Végétalisation de l'espace public et privé



Logements / Équipements / Projets

- Maintien d'un secteur d'habitat aux gabarits modérés avec jardins
- Recomposition d'îlots après démolition, dans une vocation mixte (activité, commerces, logements)
- Réhabilitation et résidentialisation d'ensembles d'habitats collectifs existants
- Recomposition d'îlots à vocation dominante de logements
- Implantation d'équipement d'intérêt collectif notamment scolaire

Trame verte et bleue / Risques et nuisances

- Espaces verts à conforter ou à créer
- Accompagnement des cheminements par un traitement paysager

Mobilités / Espaces publics

- Principe de liaisons à conforter
- Principe de liaisons à créer
- Principe de cheminements à créer pour modes actifs

Économie / Commerces

- Rez-de-chaussée actif (commerces / activités / équipements) intégrant notamment un mobilier d'entreprises artisanales

Paysage, patrimoine et formes urbaines

- Front bâti à constituer ou à reconstituer
- Implantation possible de bâtiments repères (jusqu'à 100% d'emprise au sol et 34m de hauteur totale)

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

OAP SECTEUR ROBESPIERRE

Contexte

Inscrit dans la polarité principale à conforter du secteur NPRU, et à proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express, ce secteur doit faire l'objet d'une nouvelle organisation à créer autour d'une polarité culturelle, commerciale et économique et de la dalle Robespierre rendue plus attractive et perméable

Objectifs

- Ouvrir la dalle Robespierre sur la ville
- Affirmer une polarité culturelle commerciale et économique
- Favoriser les modes actifs
- Améliorer les logements
- Renforcer la trame verte et bleue

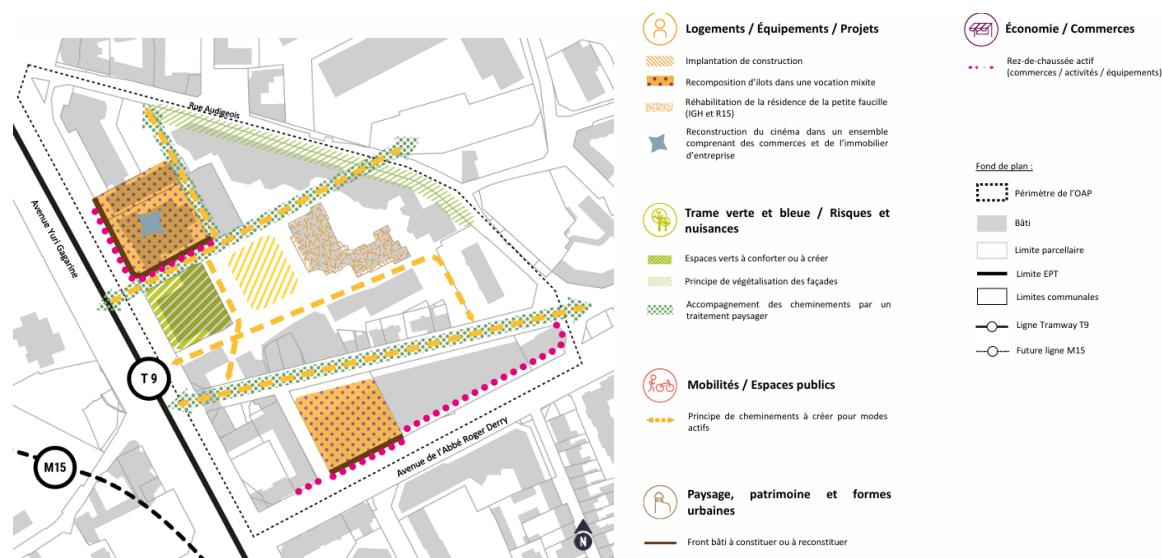
Parti d'aménagement

Certains espaces doivent être recomposés avec des fonctions renforcées ou nouvelles :

- une polarité commerciale et économique de qualité doit être mise en œuvre, avec une offre nouvelle et requalifiée en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express,
- « les 3 cinés » doivent être démolis, un nouveau cinéma doit être réalisé et devenir l'élément phare d'un pôle « culture-loisirs ».
- Afin d'ouvrir et de désenclaver le secteur, les cheminements pour les modes actifs (piétons, vélos, ...) devront être confortés, en particulier sur la dalle en direction Est-Ouest.
- Afin d'améliorer le cadre de vie et d'opérer une profonde requalification, des démolitions/reconstructions doivent être opérées pour ouvrir et animer la dalle : démolition de l'immeuble « R8 » situé 7-9 avenue Robespierre, des « 3 Cinés » et de l'immeuble « R10 » situé 21 avenue Robespierre. Les îlots devront être recomposés dans une vocation mixte.

Programmation

- Un nouveau cinéma dans un pôle « culture loisirs »
- Activités tertiaires
- Démolition et recomposition des îlots



OAP 8 SEPTEMBRE 1945

Contexte

Ce secteur doit faire l'objet d'une nouvelle organisation à créer autour de la polarité de l'avenue du 8 Septembre 45 rendue plus attractive et perméable, participant au projet de renouvellement urbain Cœur de Ville.

Objectifs

Renforcer la polarité sportive et commerciale de l'avenue du 8 Septembre 1945 en améliorant la lisibilité des équipements

- Favoriser les modes actifs
- Améliorer les logements
- Renforcer la trame verte et bleue

Parti d'aménagement

Certains espaces doivent être recomposés avec des fonctions renforcées ou nouvelles :

- Les équipements publics : le centre aquatique intégré au quartier et la patinoire et le bureau de poste à conforter.
- Afin de conforter le maillage multimodal, l'avenue du 8 Septembre 45 sera aménagée de façon à recevoir une ligne de bus desservant le quartier
- Trois cheminements piétons seront créés, l'un depuis l'avenue du 8 Septembre 45 vers le stade Arrighi, les deux autres depuis la rue Camille Blanc vers la rue de Choisy, en traversant la rue Ampère.

Programmation

- Recomposition des îlots
- Un centre aquatique
- Réhabilitation de la patinoire et du bureau de poste
- Requalification de l'avenue du 8 Septembre 1945
- Création de trois nouveaux cheminements piétons
- Végétalisation de l'espace public



OAP SECTEUR DES ARDOINES

Contexte

L'enjeu consiste à articuler l'ambition métropolitaine et la réponse aux besoins locaux, notamment en termes d'activités et d'emplois accessibles à tous les vitriots. La production de logements devra intégrer une véritable mixité sociale avec a minima 40 % de logements sociaux à l'échelle de l'OIN des Ardoines en respectant la charte Logement.

Dans un premier temps, l'aménagement du site est cependant concentré, prioritairement, autour des deux secteurs de gares, pour lesquels les orientations et les composantes sont plus précises à ce jour :

- Périmètre ZAC Seine Gare Vitry
- Périmètre ZAC gare des Ardoines

Objectifs

- Créer de nouveaux quartiers mixtes intégrés à la ville
- Conforter le développement économique et l'accès à l'emploi
- Reconquérir la Seine
- Renforcer la trame verte et bleue
- Accueillir de nouveaux usages (loisirs, sports)
- Améliorer l'accessibilité du secteur
- Favoriser les modes actifs et les transports en commun
- Proposer une nouvelle offre de logements
- Préserver autant que possible le patrimoine industriel

Programmation

- Un parc métropolitain
- La requalification des berges
- Un cours urbain nord-sud
- Des espaces verts de proximité
- Des quartiers mixtes
- Requalification du maillage viaire
- Un pont paysager
- Un franchissement de la Seine
- Une desserte en transports en commun renforcée (TZEN 5, métro, RER vélo)
- Un port urbain
- Une plateforme de fret
- Développement de l'activité économique
- Départ du dépôt pétrolier
- Un site de production d'énergie non-fossile





OAP SECTEUR GARE DES ARDOINES

Contexte

Avec l'arrivée des nouveaux transports en communs (ligne 15 du GPE, Tzen 5) qui viendront s'ajouter à la desserte existante (A86, RER C avec une fréquence accrue,...), le secteur Gare Ardoines sera l'un des mieux desservis d'Ile-de-France. Cette nouvelle attractivité permet d'enclencher un développement urbain de niveau métropolitain de part et d'autre des voies ferrées

Objectifs

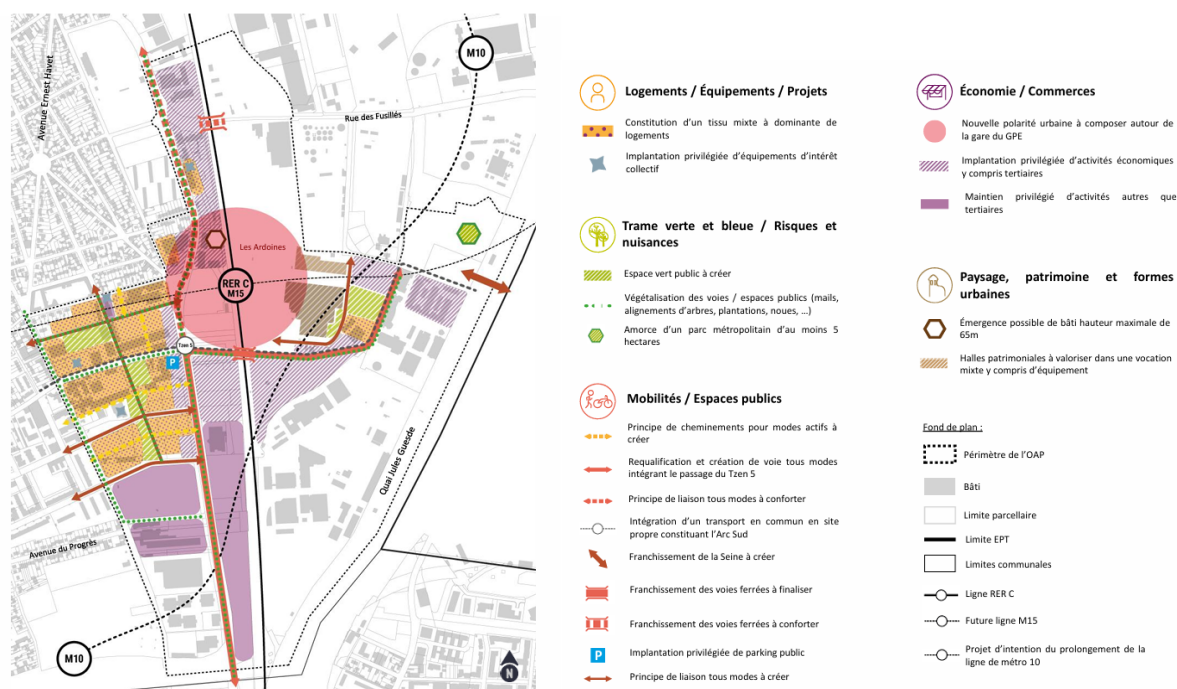
Les nouveaux quartiers ainsi créés devront :

- conserver et amplifier la vocation économique et productive de la zone d'activités économiques, en accueillant des bureaux et des commerces mais également des PME-PMI, notamment dans les secteurs de technologie de pointe

- permettre d'apporter de nouvelles réponses aux besoins des populations actuelles et futures en matière de logement, notamment social, dans un environnement urbain de qualité (espaces publics généreux, équipements publics, espaces verts)
- être connectés à la ville existante (Arc Sud, nouveaux franchissements sur les voies et la Seine)
- Être reconnectés à la Seine par la renaturation et l'amélioration l'accessibilité des berges

Programmation :

- Création d'un nouveau maillage viarie et de franchissements
- Végétalisation de l'espace public
- Une offre diversifiée de logements
- Des activités économiques productives et tertiaires
- Deux groupes scolaires
- Un équipement pour la petite enfance
- Un complexe sportif
- Un espace polyvalent
- Un centre technique municipal
- Valorisation de la grande halle SNCF



OAP SECTEUR GARE DE VITRY

Contexte

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC Gare Vitry connaît un enjeu de développement urbain qui doit prendre en compte la réalisation de logements, d'équipements suffisants et d'une offre commerciale adaptée, des activités productives variées, à maintenir et

soutenir en réponse au poids économique important du secteur dans le territoire communal, le fleuve et les berges par des aménagements paysagers.

Objectifs

La transformation urbaine doit s'opérer progressivement et avec trois grandes ambitions :

- maintenir une fonction productive tout en accueillant des bureaux, des activités et des commerces grâce à une attractivité renforcée par l'arrivée des nouveaux transports en commun apporter des réponses en matière de logement au sein d'un futur quartier habité d'une grande architecturale, environnementale qualité paysagère urbaine,
- intégrer pleinement le secteur Seine Gare Vitry dans les tissus urbains environnants et la ville dans son ensemble

Parti d'aménagement

La fonction de centralité de la gare RER Vitry-sur Seine doit être confortée par :

- la création d'un « cours urbain » Nord Sud, dit « Cours de la Gare », assurant la liaison avec l'avenue du Président Salvador Allende et intégrant une offre de stationnement public
- son ouverture à l'Ouest avec la création d'un nouvel espace public améliorant son accessibilité

Au-delà de la gare, le maillage du secteur doit être renforcé par :

- l'aménagement en boulevard urbain de la rue Edith Cavell permettant notamment le passage du TZEN5
- une nouvelle trame viaire facilitant les cheminements piétons/vélos et l'accès aux différentes fonctions de la ville

Deux secteurs devront plus spécifiquement être dédiés à l'activité économique :

- Le Sud-Ouest du secteur avec le maintien des îlots qui concentrent le plus d'activités et d'emplois
- Une partie de l'îlot au Nord-Est de la rue Berthie Albrecht avec le développement d'un type d'immobilier d'entreprise adapté à la ville mixte et dense.

La future composition urbaine du quartier doit permettre :

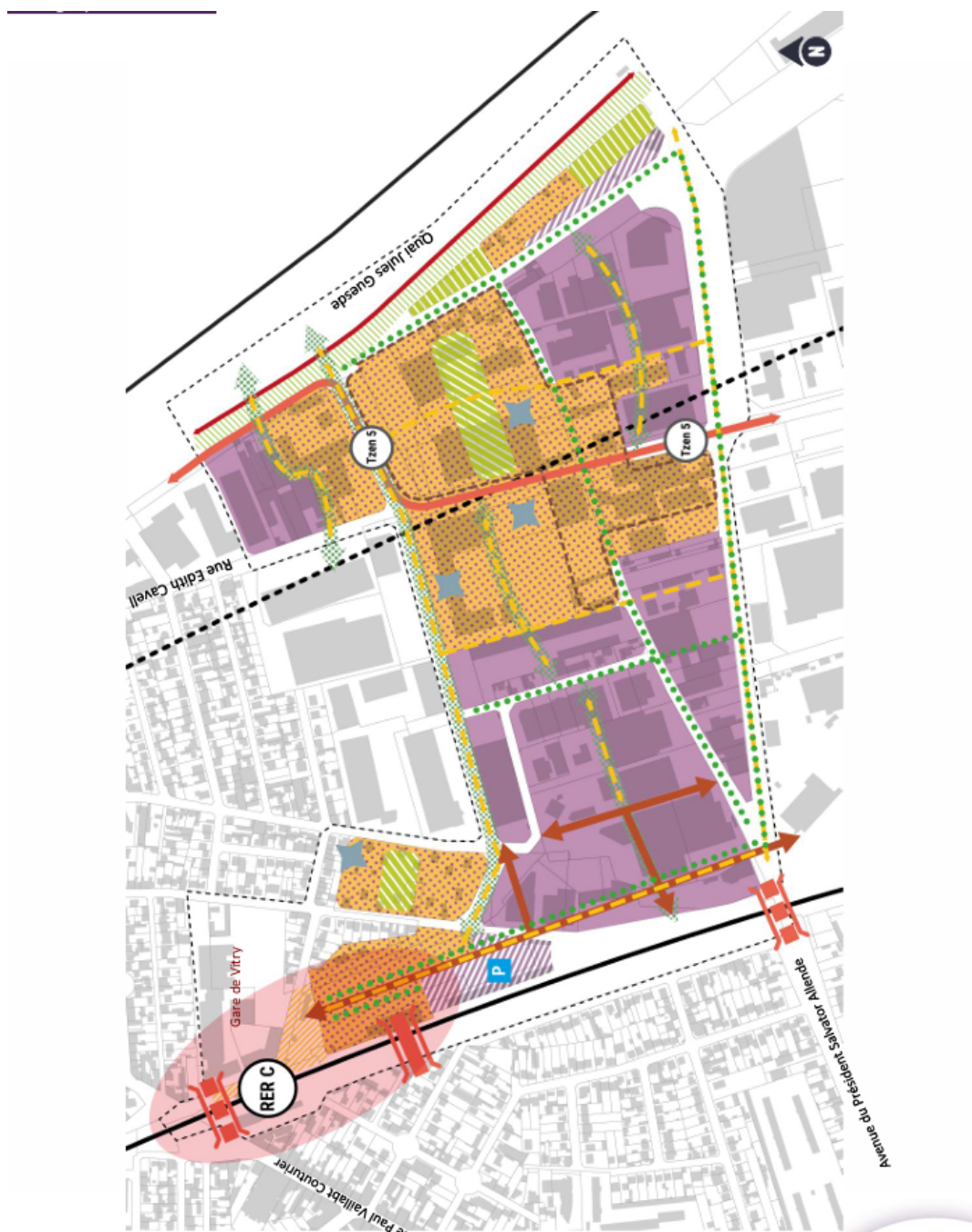
- une densité des espaces en fonction de la proximité des équipements structurants (Seine, gare)
- une diversité des paysages urbains de la voie ferrée à la Seine
- une intégration urbaine et des transitions avec les tissus environnants

Programmation

- Une offre diversifiée de logements
- Des activités productives
- De nouveaux espaces publics et le réaménagement du maillage viaire
- Un cours urbain nord-sud
- Végétalisation de l'espace public
- Un nouveau collège
- Un pôle d'équipements socio-éducatifs
- Un gymnase
- Deux groupes scolaires

- Un équipement culturel

Un centre de loisirs de quartier des espaces verts publics de proximité





OAP SECTEUR PORT A L'ANGLAIS

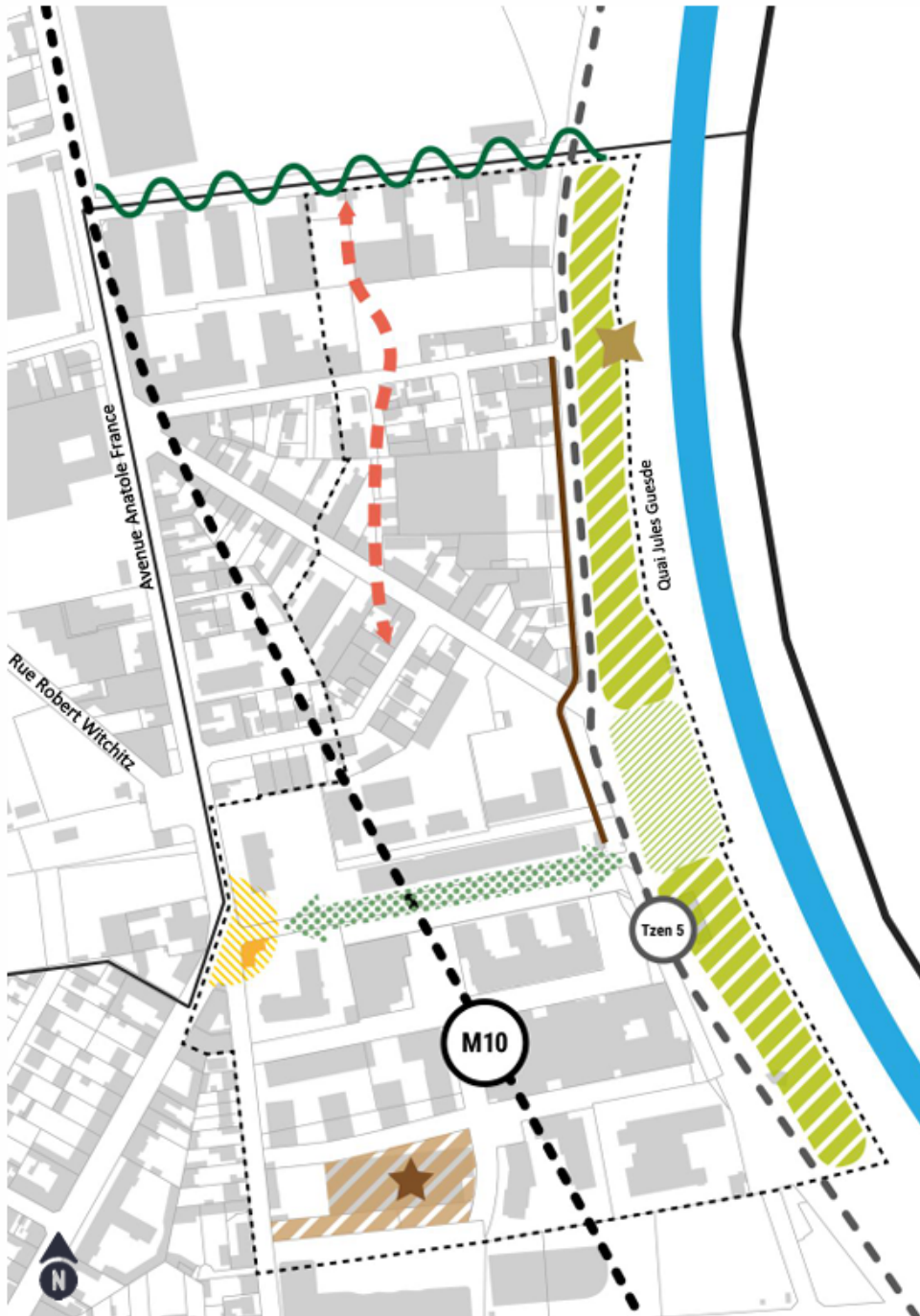
Contexte

Le secteur du Port à l'Anglais est situé en bord de Seine, au nord de la commune, entre deux sites de l'Opération d'Intérêt National « Les Ardoines » au Sud, « Ivry Confluence » au Nord. Il connaît aujourd'hui une forte pression immobilière qui fragilise la pérennité des activités économiques.

Objectifs




Dans la continuité de la réalisation des opérations du Port à l'Anglais et des Docks, l'OAP vise à :

- pérenniser l'activité économique et développer l'emploi,
- apporter une mixité de vocations qui contribue à faire de ce secteur un quartier complet (mixité des fonctions et des usages),
- réaménager et rendre attractives les berges de Seine,
- poursuivre le maillage du quartier qui se situe entre la Seine et la Gare du RER C.









Logements / Équipements / Projets

-  Construction à démolir pour ouvrir l'espace public et améliorer la visibilité
-  Traitement du carrefour et de ses abords (recul des constructions, amélioration de la visibilité depuis la rue, respiration, ...)
-  Site de baignade à aménager en cas de faisabilité avérée






Paysage, patrimoine et formes urbaines

-  Zone non aedificandi : pas de construction ou d'extension de la halle patrimoniale afin de préserver une percée à minima visuelle depuis la rue Pasteur
-  Principe de faisceau paysage
-  Halle Dumestre patrimoine à conserver dans une vocation à dominante d'activité
-  Création d'un front bâti



Trame verte et bleue / Risques et nuisances

-  Restauration des berges
-  Accompagnement du maillage par une trame végétale / environnementale
-  Végétalisation de l'esplanade pour un espace récréatif

Fond de plan :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire
-  Limite EPT
-  Limites communales
-  Futur Tzen
-  La Seine



Mobilités / Espaces publics

-  Principe de liaison tous modes à créer

OAP SECTEUR ROUGET DE LISLE /FRANGES PARC DES LILAS

Contexte

En entrée de ville Sud, de part et d'autre de la RD5, le secteur Rouget de L'Isle à la topographie marquée, se situe à l'interface entre le coteau avec le Parc des Lilas et la vallée de la Seine pourvues d'activités.

L'organisation du bâti de la ZAC est fondée sur un projet original, visant à concevoir un quartier performant sur le plan environnemental et fondé sur des orientations générales simples mais fortes ayant vocation à s'inscrire dans la composition urbaine du secteur :

- La mise en valeur de la topographie accentuée du site dans la conception et l'implantation du bâti donnant à voir les caractéristiques géographiques du lieu par l'alternance de séquences bâties et de séquences d'espaces libres
- Une sensation de linéarité de la RD5 réduite (dilatations de l'espace public dialoguant avec une implantation diversifiée des constructions)
- La mise en valeur de traverses Est/Ouest dites « éco-connecteurs » qui créent des percées visuelles et une continuité à dominante végétale entre le Parc des Lilas vers la vallée de la Seine
- Un épannelage varié et animé avec une variation des hauteurs des constructions, y compris avec de très faibles hauteurs

l'objectif de l'OAP est d'anticiper les mutations dans les « dents creuses » de la ZAC, aux abords immédiats de la RD5, en préservant les caractéristiques typomorphologiques de ces tissus existants en ménageant des transitions et des continuités physiques, visuelles et environnementales, en cohérence avec les principes urbains développés dans la ZAC.

Parti d'aménagement

L'ambition environnementale doit se traduire sur ce secteur par une présence végétale forte pour accompagner la densité liée à la ZAC aux abords de la RD5 et ainsi permettre de créer une transition avec les secteurs moins denses en arrière-plan. Des continuités de la trame verte sont prévues depuis l'avenue Rouget-de-L'Isle jusqu'au Parc des Lilas d'une part et au-delà de la rue Constant Coquelin d'autre part.

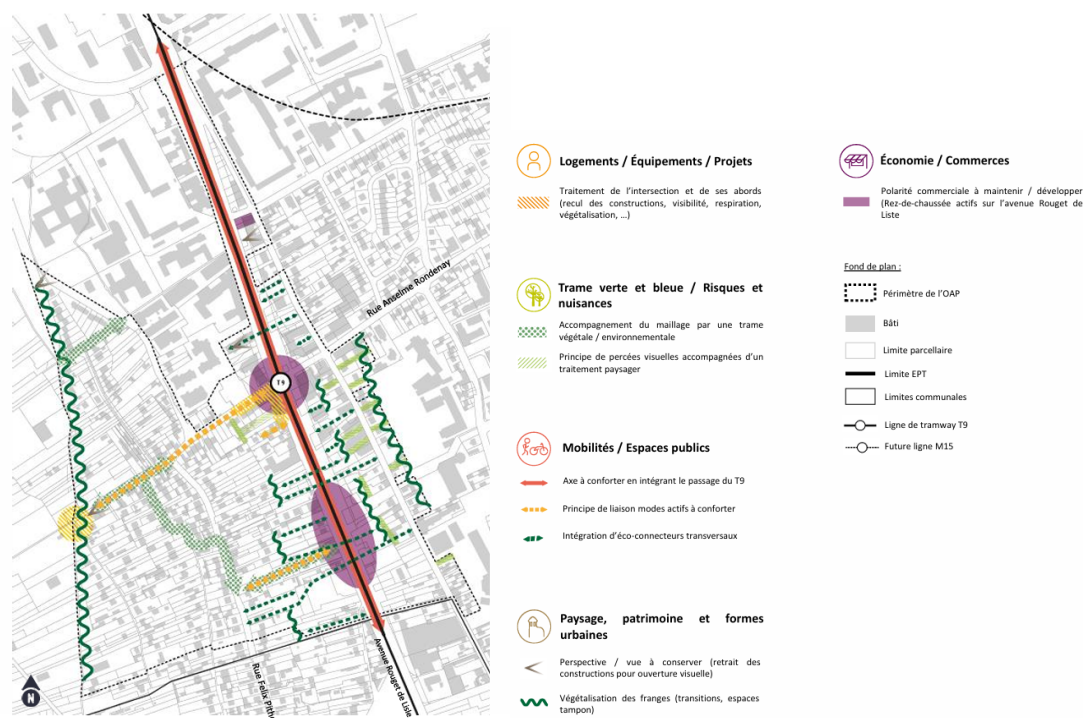
Une trame d'espaces verts et paysagers doit s'inscrire dans la continuité des espaces libres réalisés dans le cadre de la de la ZAC Rouget de L'Isle : elle doit permettre à la fois de composer un tissu urbain aéré sur les abords de la ZAC et de créer des transitions avec le tissu plus dense de celle-ci.

A l'ouest, la trame verte sert de lien entre la coulée verte et le Parc des Lilas. La voie Rubens, en interface doit ainsi faire l'objet d'une attention particulière :

Les liaisons entre le parc des Lilas, la RD5 et la Seine doivent être facilitées pour les piétons et les vélos. Les sentes et chemins existants doivent être renforcés et poursuivis par des accès apaisés dans la partie Nord.

Programmation

- Un boulevard urbain le long de la RD5
- Activités, commerces, services et logements
- Végétalisation de l'espace public et privé
- Cheminements pour modes actifs
- Espaces de respiration et de transition soignés



OAP RN7/PLATEAU MOULIN VERT

Contexte

Afin d'accompagner la mise en place du projet « Arc-Sud », la ville de Vitry-sur-Seine a créé en 2007 la ZAC Multi-Sites RN7/Moulin Vert/ Plateau, au Sud-Ouest de la commune, sur le Plateau. Sur les trois secteurs concernés, deux sont aujourd'hui terminés : le secteur « Risch » et le secteur « Franges du Parc ». Situé entre la rue du Moulin vert et la RD7 (anciennement nommée RN7), le secteur « entrée de ville » reste à finaliser

Objectifs

- constituer une façade urbaine le long de la RD7
- intégrer une haute qualité environnementale
- développer un pôle d'emplois, de commerces et de services.

Parti d'aménagement

- Constituer une façade urbaine sur la RD7 et à l'intersection avec la rue du Moulin vert, avec des formes urbaines marquant l'entrée de ville,
- Créer un espace public qualitatif en contrepoint de la place de Lattre de Tassigny
- Conserver une percée visuelle et développer une ligne paysagère plantée et végétalisée entre la RD7 et le quartier du Moulin Vert,
- Accueillir un pôle d'activités économiques.

Programmation

- Un pôle d'emplois, de commerces et de services
- Requalification de l'espace public



Trame verte et bleue / Risques et nuisances

●●●● Traitement paysager



Mobilités / Espaces publics

▨▨▨▨ Aménagement d'un espace public en réponse à la place de Lattre de Tassigny

—○— Axe à conforter en intégrant le passage du T9



Paysage, patrimoine et formes urbaines

< Percée visuelle à maintenir

— Façade urbaine à constituer sur la RN7

Fond de plan :

▭ Périimètre de l'OAP

■ Bâti

□ Limite parcellaire

— Limite EPT

□ Limites communales

—○— Ligne de tramway T7

OAP SECTEUR KOMMER

Contexte et objectifs

Situé en limite Sud-Ouest de la ville, à la croisée des quartiers Plateau et Moulin Vert, le secteur Kommer est voisin de la ZAC Chérioux et de la ZAC multi sites RN7 en cours d'achèvement. Constitué d'un tissu hétérogène (grands-ensembles, petits collectifs, pavillonnaire, grands équipements), Il comporte de vastes flots peu perméables, en particulier l'îlot Kommer qui accueille le groupe scolaire Eugenie Cotton (maternelle et primaire) en son centre. Dans ce contexte, il s'agit d'accompagner le développement du quartier en préservant le cadre de vie et une présence végétale importante. Le maillage des cheminements pour modes actifs (piétons, vélos) doit être développé afin d'ouvrir les grands îlots et de faciliter les liaisons, y compris en lien avec l'ouverture des parcs, Chérioux et Lilas sur les quartiers voisins

Programmation

- Développement des modes actifs
- Création de sentes
- Réaménagement des voies
- Végétalisation de l'espace public



6.1.5. Le règlement

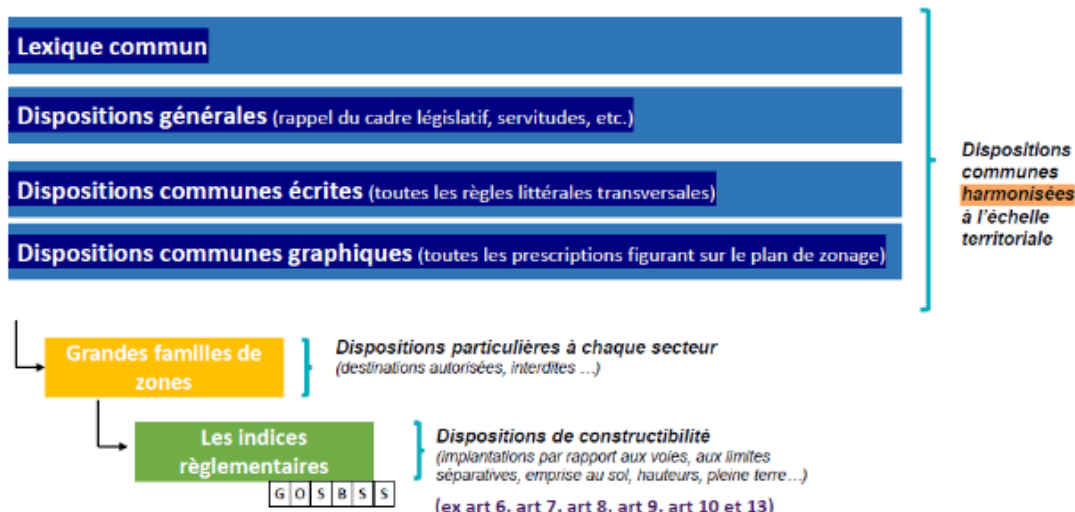
Le territoire est divisé en 3 zones :

U, zones urbaines

N, zones naturelles

A, zones agricoles

Structure du règlement écrit :

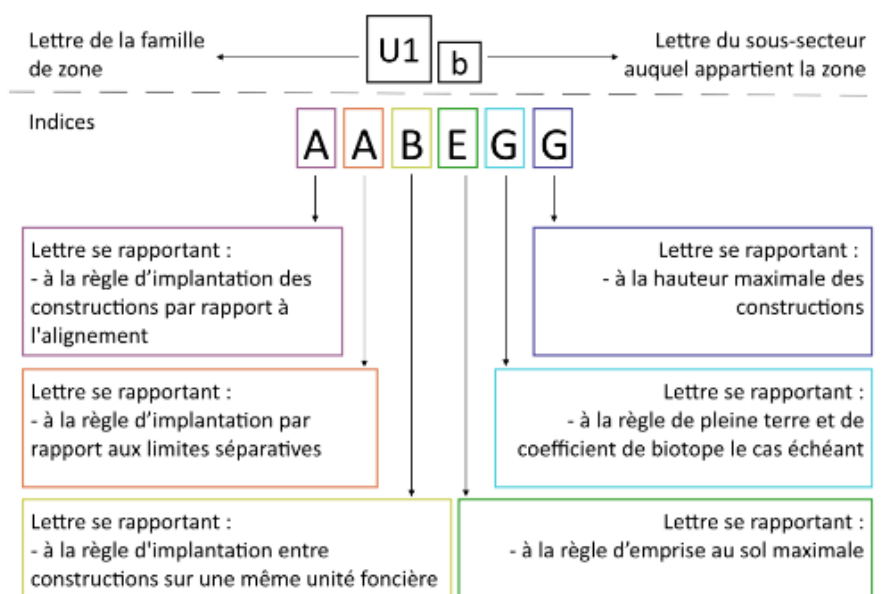


A l'intérieur de chaque grande familles de zones se trouvent des destinations et sous destinations

Viennent ensuite les fiches indices qui se déclinent pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière
- Emprise au sol maximale des constructions
- Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum
- Hauteur maximale des constructions

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



6.2. LE PERIMETRE DES ABORDS (PDA)

6.2.1. Contexte général

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

6.2.1.1. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente.

Aux termes de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Conformément à ce texte, les propriétaires privés et publics, ont été consultés par courrier individuel par la commission d'enquête (cf P.J).

COMMUNE D'IVRY/SEINE		
Monuments	Adresses	Propriétaires
Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul	4-7, place de l'Eglise 94200 Ivry-sur-Seine	Commune d'Ivry-sur-Seine Monsieur le Maire hotel de Ville Esplanade Georges Marrane 94200 Ivry-sur-Seine
Hôpital Charles Foix	7, avenue de la République 94200 Ivry-sur-Seine	Assistance Publique - Hôpitaux de Paris CS 22305 55, boulevard Diderot 75012 Paris
Ancienne manufacture des Œillets	29-31, rue Raspail 94200 Ivry-sur-Seine	Commune d' Ivry-sur-Seine Monsieur le Maire Hotel de Ville Esplanade Georges Marrane 94200 Ivry-sur-Seine
Ancien moulin à vent	8, rue Barbès 94200 Ivry-sur-Seine	Commune d' Ivry-sur-Seine Monsieur le Maire Hotel de Ville Esplanade Georges Marrane 94200 Ivry-sur-Seine
Logements EDF	40-44, boulevard du Colonel Fabien 94200 Ivry-sur-Seine	Les copropriétaires du 42 boulevard du Colonel Fabien Par SARL Advisoring Immobilier 77, due du Faubourg Saint-Antoine 75011 Paris Mandataire : PROXIMEA SDC 22 MOT 8, rue Gilbert Rey 77340 - Pontault-Combault
Immeuble Danielle Casanova	74, avenue Georges Gosnat 94200 Ivry-sur-Seine	Cooperative Ivry Habitat 6, promenade supérieure 94024 Ivry-sur-Seine
Tour Raspail	4, rue Raspail 94200 Ivry-sur-Seine	Cooperative Ivry Habitat 6, promenade supérieure 94024 Ivry-sur-Seine
COMMUNE DE CHOISY-LE-ROI		
Ancien chateau royal	4 rue Waldek Rousseau Choisy-le-Roi	Commune de Choisy-le-Roi Monsieur le Maire Hôtel de ville Place Gabriel Péri 94600 Choisy-le-Roi
Eglise ST Louis	Place de l'Eglise Choisy-le-Roi	
Ancien Presbytère	6 place de l'Eglise Choisy-le-Roi	
Maison des Pages	13 Bd des Alliés Choisy-le-Roi	SCI D J'AMME Chez Marchand immobilier 13 rue Antoine Vallon 75012 PARIS
Ancienne boulangerie Renault	8 rue Louise Michel Choisy le Roi	L'HERMITAGE Monsieur Bernard BOISGUERIN Le Village 27250 JUYNELLES

Seules, les mairies d'Ivry et de Choisy le Roi ont répondu à ces courriers ; ces réponses étant favorables à la proposition de PDA.

6.2.1.2. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique, les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les PDA-périmètres délimités des abords de monuments historiques-, le critère de covisibilité ne s'applique pas tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques

6.2.2. Projet de PDA

6.2.2.1. Ivry/Seine

Historique

Des fouilles archéologiques ont révélé l'occupation ancienne de la commune. Elles ont mis à jour des grottes naturelles utilisées au VIème siècle.

A partir du XIII ième siècle la terre d'Ivry appartient à plusieurs seigneurs ecclésiastiques et laïcs

Le village agricole se transforme au cours du XIX ième en une ville industrielle. La seine, la route Paris-Bâle puis la voie ferrée favorisent l'implantation d'usines.

Le premier plan-masse d'ensemble est adopté par le conseil municipal en 1962, il s'inscrit dans la pensée urbaine alors dominante ; en 1970, ces plans masses sont remplacés par une nappe bâtie continue et proliférante s'entremêlant avec les tours conservées.

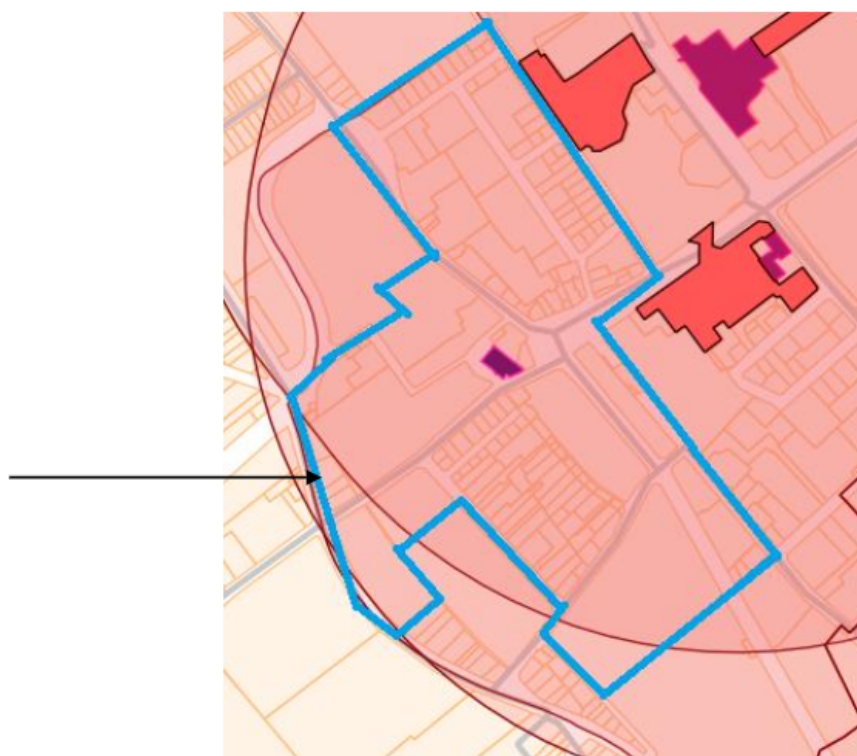
Servitudes existantes



Les édifices protégés sont les suivants :

- L'église Saint Pierre/Saint Paul inscrite par arrêté du 10 avril 1929

Proposition de PDA

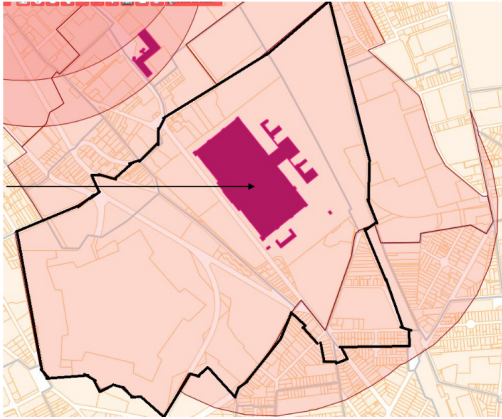


Le PDA de l'église St Pierre St Paul en serait modifié sur sa limite Est pour éviter une superposition des PDA. En effet, le PDA de l'église St Pierre St Paul couvre TROP largement le centre-ville d'IVRY. Il peut être réduit sur sa partie Est au-delà de la cité Jeanne Hachette, le pont habité créant un barrage visuel depuis cette partie du centre-ville sur l'église. De plus l'architecture de Jean Renaudie et de Renée Gailhoustet, comme celles de leurs disciples a plus de sens d'être englobée avec les monuments historiques de la Tour Raspail et de l'ILN Casanova.

- L'Hôpital Charles Foix par arrêté du 18 novembre 1997

Proposition de PDA

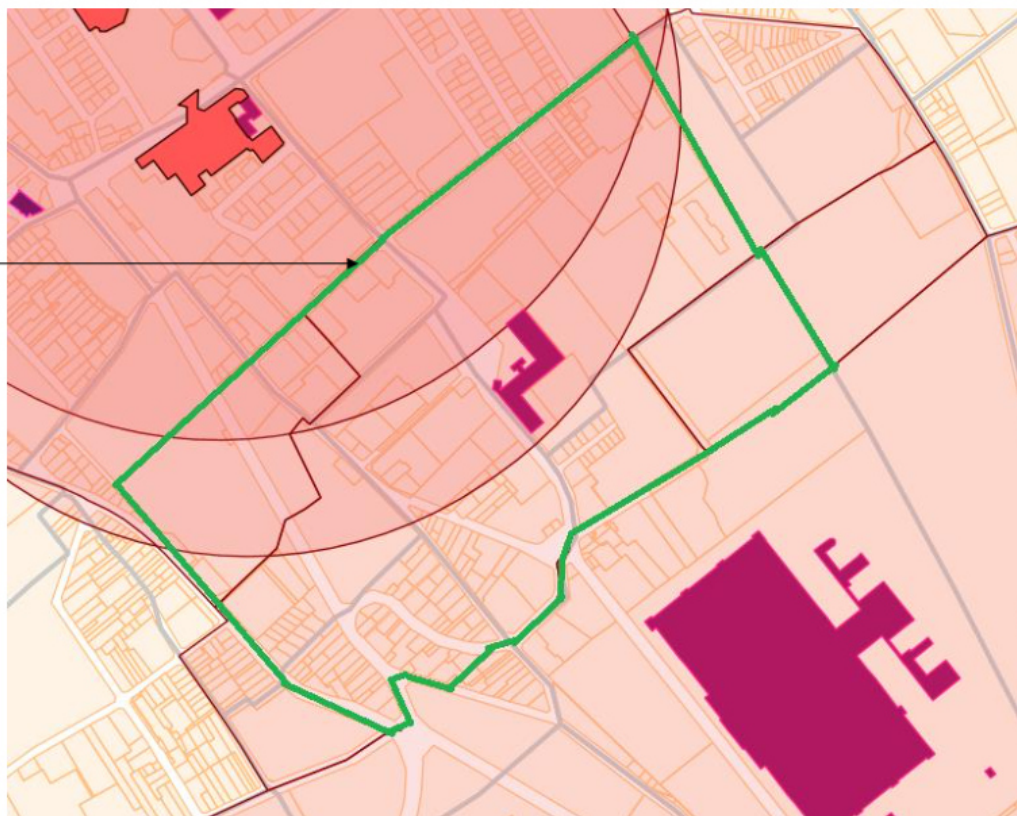
Les PDA actuels de la manufacture des Œillets et le PDA de l'hôpital Charles Foix, verrait principalement supprimer la protection du tissu urbain au-delà des voies de chemin de fer sur leurs parties Est pour les mêmes raisons que le PDA des deux nouveaux MH. Tous les HBM entre la rue Robespierre et les rues Marat et Kléber seraient regroupés au sein du PDA de la Manufacture des Œillets, ce qui est plus cohérent.



Le PDA actuel de la manufacture des œillets et le PDA de l'hôpital Charles Foix verrait principalement supprimer la protection du tissu urbain au-delà des voies de chemin de fer sur leur parties Est pour les mêmes raisons que le PDA des nouveaux MH. Tous les HLM entre la rue Robespierre et les rues Marat et Kléber seraient regroupés au sein du PDA de la Manufacture des œillets ce qui est plus cohérent

- L'ancienne manufacture des œillets inscrite par arrêté du 22 octobre 1996

Proposition de PDA



Les PDA actuels de la manufacture des Œillets et le PDA de l'hôpital Charles Foix, verrait principalement supprimer la protection du tissu urbain au-delà des voies de chemin de fer sur leurs parties Est pour les mêmes raisons que le PDA des deux nouveaux MH. Tous les HBM entre la rue Robespierre et les rues Marat et Kléber seraient regroupés au sein du PDA de la Manufacture des Œillets, ce qui est plus cohérent.

Le petit PDA commun à l'Ancienne Manufacture française d'œillets métalliques et l'Hôpital Charles Foix situé entre les deux PDA actuels à l'EST serait supprimé simplifiant la encore la lecture.

- L'ancien moulin à vent inscrit par arrêté du 20 juillet 1979

Proposition de PDA

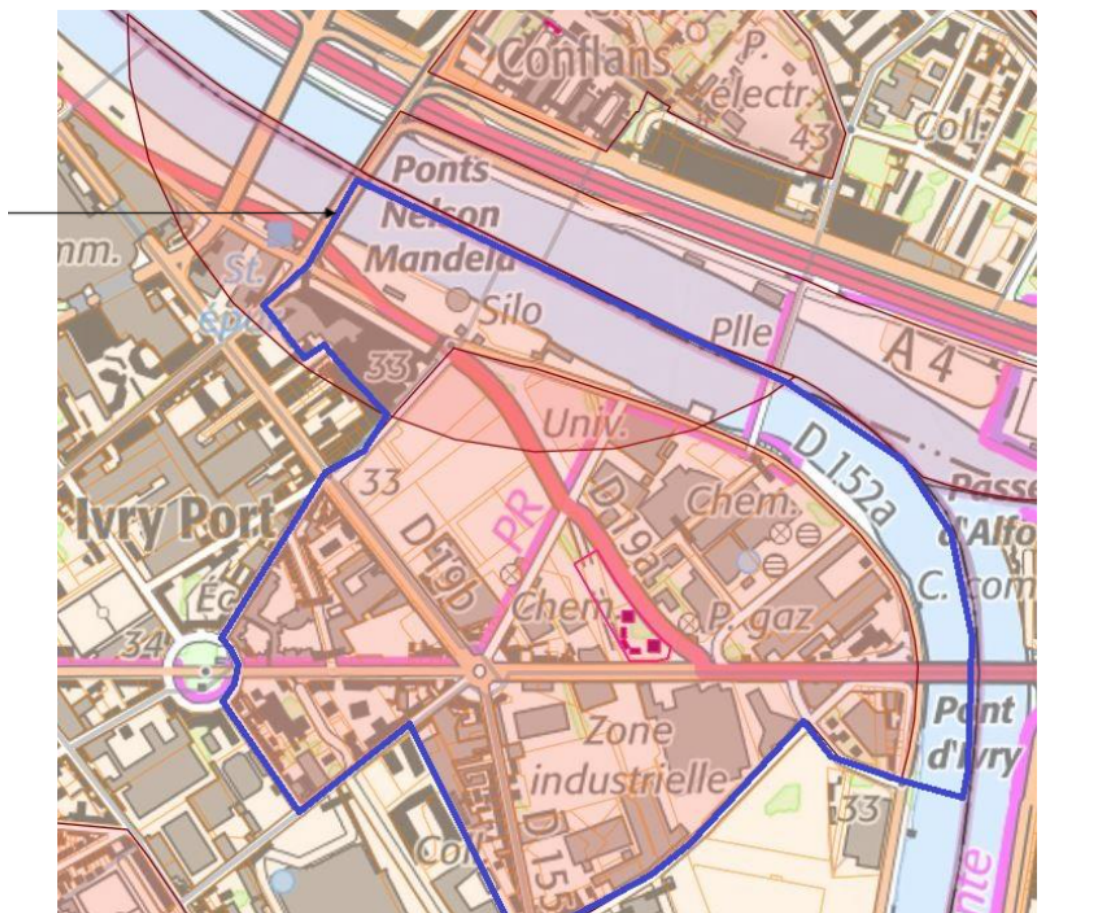


Le PDA du vieux Moulin au nord de la commune pourrait voir son périmètre réduit en partie sud-est car trop éloigné du Moulin avec des parties n'ayant pas d'impact sur ce dernier. Son périmètre au sud-ouest devrait évoluer de manière à ce que l'instruction se fasse de part et d'autres de l'impasse Chauvin présentant une écriture architecturale commune. L'allée de la Chocolaterie n'est pas visible depuis l'espace public et n'a pas lieu de rester. Tout comme le tissu urbain au-delà de la rue Mozart trop éloigné du MH.

- Les logements EDF inscrits partiellement ainsi que la clôture de la parcelle (cad AY 122) par arrêté du 11 juillet 2003

Proposition de PDA

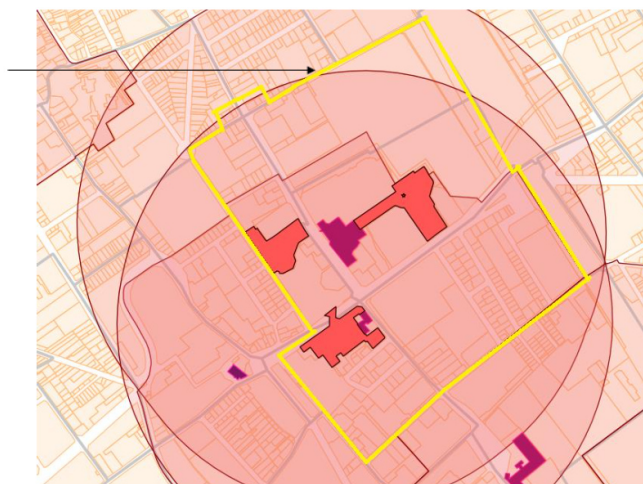
Le modifier sur sa marge nord est permettrait de protéger les bords de Seine de manière plus efficace tant la reconquête des bords de Seine est une volonté du PLUI. Cela permettrait aux logements EDF d'être mieux protégés dans la perspective que nous avons sur eux depuis le nord avec la disparition annoncée du rayon de 500m des vestiges autour du château de Conflans débordant sur Ivry. Cela pourrait permettre une vraie continuité de la ZAC Ivry-Confluentes jusqu'à la Seine et faire que l'ABF participe à la qualification des bords de Seine



En 2021 deux nouveaux monuments se sont ajoutés :

- L'immeuble Danielle CASANOVA par arrêté du 19 avril 2021, La Tour Raspail par arrêté du 24 juin 2021

PDA proposé (en jaune) à la place des rayons de 500m en rose



Doivent également être mentionnés :

- Les restes de l'ancien château de Conflans à Charenton le pont
- Le bastion N°1 des fortifications de Thiers, l'usine de la Société Urbaine d'Air Comprimé et la maison Planeix à Paris.

Avis de la commune

Par délibération du 13 février 2025, le conseil municipal de la commune d'Ivry a donné un avis favorable aux propositions d'évolution des Périmètres Délimités des Abords proposées émises par l'Architecte des Bâtiments de France à savoir :

- Création d'un PDA commun pour la Tour Raspail et l'ILN Casanova en remplacement des rayons de 500 mètres.
- Modification du PDA de l'église Saint Pierre-Saint Paul, réduit sur sa partie est, pour éviter une superposition de PDA.
- Modification du PDA du vieux Moulin, réduit sur sa partie sud-est car cette partie se trouve trop éloignée du monument.
- Modification du PDA de l'ancienne Manufacture des Œillets avec réduction sur la partie est.
- Modification du PDA de l'hôpital Charles Foix avec réduction sur la partie est. Suppression de la petite partie commune du PDA de la Manufacture des Œillets et l'hôpital Charles Foix.
- Modification du PDA pour les logements EDF sur la marge nord-est jusqu'à la Seine.
- Suppression du périmètre de Charenton-le-Pont concernant les restes du Château de Conflans débordant sur la commune.
- Suppression du périmètre de l'hôpital Charles Foix débordant sur Vitry-sur-Seine.

6.2.2.2. Choisy le Roi

Historique

Naissance : Les plus anciennes traces de présence humaine mises à jour sur le territoire de Choisy-le-Roi remontent à 5000 ans : il s'agit de matériaux identifiés du néolithique.

Essor : Au XV^{ième} et XVI^{ième} siècle, Paris est la ville la plus peuplée du monde et la campagne d'Île de France constitue l'une de zones les plus peuplées avec 15 à 25 habitants au km² ; elle est portée par un commerce agricole florissant qui tend à répondre à l'énorme marché de consommation parisien

Le domaine, avec le château et le parc, s'étend sur 35 hectares, recouvrant l'espace aujourd'hui occupé par la dalle commerciale, le parc de la mairie et tout le quartier du parc réunis. Pour remplacer le vieux village partiellement englobé dans ces transformations, et pour faire de Choisy une véritable résidence royale, un nouveau village est projeté dès 1746. Dessiné sur une trame orthogonale, il est situé entre le chemin de Paris (devenu depuis rue de Vitry) et l'avenue de Paris. Les terrains, de grandeur raisonnable, et les moellons de meulière sont donnés aux habitants par Louis XV, en priorité aux habitants du vieux bourg ainsi qu'à ceux liés au domaine royal par leur fonction. Les actuelles rues Louise-Michel, Georges-Clemenceau, Auguste Franchot et Auguste-Blanqui datent de cette époque. Aujourd'hui, les rues étroites ont conservé leur tracé quadrillé du XVIII^e siècle et plusieurs bâtisses y sont toujours visibles. Par exemple, l'Hôtel des Menus Plaisirs, au 43 rue Auguste Blanqui et la maison dite Maison cerise, au 29bis de la même rue.

Après la seconde guerre mondiale, la commune entre dans une ère de modernité absolue, qui se traduira par le grand projet de la dalle. Par ce projet, la ville rompt avec les formes traditionnelles de l'architecture urbaine : de nombreux îlots anciens sont démolis. La dalle de Choisy-le-Roi, correspond à une opération de rénovation urbaine précoce (1957-1977). La dalle, libérée des contraintes automobiles, doit être « le cœur vivant de la cité, le lieu des échanges, du travail et des loisirs » (bulletin municipal n° 14, p. 6).

Monuments historiques

- Ancien Château royal : Deux pavillons d'époque Louis XV et deux Grilles inscrit par arrêté 2 mai 1927, modifié le 3 novembre 2020 dans son appellation (pavillon Louis XVI remplacé par Pavillon d'époque Louis XV)
- Eglise Saint-Louis classée par arrêté du 7 novembre 1975
- Ancien Presbytère classé par arrêté du 17 juillet 1978
- Maison des Pages inscrite par arrêté du 6 juin 1933
- Ancienne boulangerie Renault partiellement inscrite par arrêté du 12 mai 2005

Proposition de PDA

Un seul PDA est proposé pour le territoire de Choisy-le-Roi. Il regroupe les monuments liés à l'histoire de la ville avant les bouleversements de la Révolution française. En effet, les pavillons de garde du château, l'église Saint-Louis/Saint Nicolas, la maison des pages et les éléments situés dans le vieux village relèvent de la même économie historique et patrimoniale. L'avenue de Paris entre également dans cette histoire. L'emprise de l'ancien domaine du château de Choisy est prise en compte dans son intégralité.

Compte tenu :

- De l'ensemble urbain constitué par le vieux village,
- Des vues et perspectives sur les monuments historiques significatives
- De l'ensemble du paysage bâti à caractère urbain et les secteurs dégagés qui constituent avec les monuments historiques considérés un ensemble cohérent
- Des tissus caractéristiques de l'urbanisme paysager résidentiel du XIXème siècle,

- Des ensembles bâtis cohérents dessinant des ambiances caractéristiques au bâti de banlieue parisienne développé à la fin du XIX ième siècle et au début du XXIème



A l'intérieur de ce périmètre, il importerait de :

- veiller au maintien et à l'amélioration des ensembles bâtis existants, dans leur architecture (façades, second œuvre toitures), en particulier ceux identifiés au plan d'analyse comme séquence ou ensemble cohérent ou bâti remarquable ou structurant ;
- veiller au traitement des voies et espaces publics, à leur qualité afin de ne pas affirmer un vocabulaire routier, au maintien des alignements plantés ;
- veiller au maintien des espaces libres végétalisés, publics ou privés, en particulier les jardins de frontage ;
- veiller au maintien des vues sur les monuments et à la qualité des vis à vis (voies, clôtures, frontages, bâtis),
- veiller au maintien des éléments bâtis de qualité, dans leur architecture et leurs éléments paysagers (clôtures, jardins);- veiller à l'atténuation des espaces en rupture, bâti ou libres, afin de mettre en valeur les monuments et leur écrin.

Avis de la commune

Par délibération du 2 avril 2025, le conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi a émis un avis favorable aux propositions d'évolution des Périmètres Délimités des Abords proposées par l'Architecte des Bâtiments de France telles que définies dans le rapport et les annexes jointes. Un seul PDA regroupe les monuments liés à l'histoire de la ville :

- Ancien Château royal : Deux pavillons d'époque Louis XV et deux grilles, propriété de la commune (inscription 1927).
- Eglise Saint-Louis Saint Nicolas, propriété de la commune (classée 1975).
- Ancien presbytère du XVIII^e siècle, propriété de la commune (classé 1978).
- Maison des Pages, propriété privée 13 boulevard des alliés (inscription 1933).
- Ancienne Boulangerie Renault propriété privée 9 rue Louise Michel (inscription 2005).

7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

7.1. LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

7.1.1. Les parutions dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux aux dates ci-après :

	1ère Parution	2ème Parution
Le Parisien 94	24 avril 2025	13 mai 2025
le Parisien 91	24 avril 2025	13 mai 2025
Le Républicain de l'Essonne	24 avril 2025	15 mai 2025
L'Humanité	24 avril 2025	14 mai 2025

7.1.2 Affichage réglementaire

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs des communes concernées.



Commune de Vitry



7.1.2. Les autres moyens de publicité

L'EPT a communiqué très largement sur son site.

Les communes ont relayé l'information sur leur site et bulletin local

Villejuif



Ville de Gentilly



7.2. RENCONTRE AVEC LES MAITRE D'OUVRAGE EGALEMENT AUTORITE ORGANISATRICE

Le 14 février 2025, la commission d'enquête a rencontré les responsables du projet, également autorité organisatrice, pour mettre au point les détails de l'organisation de l'enquête et prendre connaissance de la présentation du projet.

7.3. ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

Le territoire a été divisé en 5 secteurs, chaque membre de la commission d'enquête étant plus particulièrement en charge des communes, composant ce secteur.

SECTEUR 1	VILEJUIF
	KREMLIN
	GENTILLY
	ARCUEIL
	CACHAN
SECTEUR 2	HAYS LES ROSES
	CHEVILLY LARUE
	FRESNES
	THIAIS
	CHOISY LE ROI
SECTEUR 3	VALENTON
	ORLY
	RUNGIS
	VILLENEUVE LE ROI
	ABLON
SECTEUR 4	MORANGIS
	ATHIS MONS
	JUVISY
	VIRY CHATILLON
	PARAY VIEILLE POSTE
SECTEUR 5	IVRY
	VITRY
	VILLENEUVE ST GEORGES
	SAVIGNY/ORGE

7.4. DEROULEMENT DES PERMANENCES

7.5.1. Commune d'Ablon

Permanence du jeudi 22 mai 2025 de 14 à 17heures.

Accueil par M. OLIVIER Responsable du Service de l'Urbanisme

Installation dans son bureau au sein de la mairie.

Echange avec M. OLIVIER sur l'avis de la commune qu'il envisage d'amender, d'argumenter et de joindre au registre d'enquête :

Aucune visite pendant la permanence.

Permanence du 13 juin 2025 de 9h à 12h

Installation dans un bureau du Pôle Urbanisme et Habitat

Visite d'un habitant qui a exprimé dans le registre les deux observations suivantes

- Manque notice sur le bâti remarquable en prenant l'exemple de Villeneuve-le-Roi ;
- Pour conserver le caractère « Village » d'ABLON revoir à la baisse en zone UH l'emprise au sol (30 % au lieu de 40 %) et à la hausse le coefficient de pleine terre (60 % au lieu de 40%)

7.5.2. Commune d'Arcueil

Permanence du jeudi 5 juin 2025 de 9 à 12 heures

Très bonnes conditions, local, accueil information du public

M. CARLUY responsable urbanisme m'a accueilli et était disponible.

J'ai reçu 4 visites :

- un particulier pour une demande sur le dépôt éventuel d'un permis de construire ;
- un cabinet architecte et promoteur sur un projet de réhabilitation d'un ensemble à destination de bureaux, logements étudiants (dont CROUS), et l'adaptation du règlement... Ils déposeront une observation sur le registre électronique
- une propriétaire sur des éclaircissements, fera une observation sur le registre électronique.

Permanence du 14 mai de 14 à 17 heures

Très bonnes conditions, local, accueil information du public

M. CARLUY responsable urbanisme m'a accueilli et était disponible.

J'ai reçu 2 visites :

- un particulier pour une demande d'éclaircissement sur l'enquête ;
- un aménageur pour la copropriété du 8 avenue de la Convention, sur l'OAP cœur de ville.

7.5.3. Commune d'Athis Mons

Permanence du samedi 17 mai de 9 à 12 heures

La permanence était organisée au centre administratif de la Mairie situé 1 place du général de Gaulle, les locaux du centre technique municipal étant fermés le samedi.

La permanence s'est tenue dans une petite salle dans laquelle étaient déposés les classeurs du dossier ainsi que le registre.

Aucune visite pendant la permanence.

Permanence du samedi 17 mai de 9 à 12 heures

La permanence était organisée au centre technique municipal, au sein du service urbanisme.

Le bureau du directeur du service a été mis à disposition pour assurer la permanence au cours de laquelle je n'ai reçu aucun visiteur. Les classeurs du dossier et le registre étaient présents.

7.5.4. Commune de Cachan

Permanence du mercredi 14 mai de 14 à 17 heures

L'accueil a été courtois. Madame DENAT chargée du dossier m'a reçu et s'est montrée très disponible.

L'information du public sur le PLUI est satisfaisante, le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public. L'affichage est en place dans le panneau administratif extérieur. Le kakemono fourni par l'EPT est déployé dans le hall d'entrée.

La salle où j'assure la permanence est accessible aux PMR. Elle est confortable spacieuse et adaptée.

Le matériel est en place, le dossier et la tablette numérique sont disponibles ainsi que le registre papier.

J'ai reçu la visite de monsieur Camille VIELHESCAZE (premier adjoint chargé de l'urbanisme) conseiller territorial de l'EPT GOSB chargé de l'urbanisme et du PLUI. Il était accompagné de monsieur Philippe VERRIER directeur du département urbanisme de la ville de Cachan. L'échange a porté sur les conditions matérielles d'accueil et sur les grands principes du PLUI et les avis des PPA.

Je n'ai eu aucune autre visite.

Permanence du jeudi 5 juin de 9 à 12 heures

L'information du public sur place est satisfaisante. Le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public. Madame DENAT responsable de l'urbanisme très disponible.

La salle où je suis installée est spacieuse adaptée.

Le dossier et le registre papier sont accessibles. La tablette numérique est installée.

J'ai reçu 11 visites :

- sur l'OAP Gabriel PERI : deux propriétaires du quartier, un cabinet immobilier (3 personnes) propriétaire de parcelles pour examiner les conséquences du PLUI et faire des demandes d'adaptation.
- un avocat représentant un propriétaire de parcelle qui demande d'élargir le périmètre de l'OAP gare
- une personne (la même que sur l'OAP) sur une demande de modification du zonage de leur parcelle à Villejuif ;
- cinq personnes sur la compréhension du dossier, de l'enquête et des précisions sur les OAP notamment et le règlement.
- Deux observations papier rédigées, les autres déposeront sur le registre électronique.

7.5.5. Commune de Chevilly-Larue

Permanence du mercredi 14 mai de 9 à 12 heures

La permanence était organisée à la mairie relais, rue de Bretagne, à l'extrême sud-est de la Ville.

J'ai été accueillie par la responsable du pôle urbanisme.

La permanence s'est tenue dans une petite salle dans laquelle étaient déposés les classeurs du dossier, le registre et une tablette.

J'ai reçu longuement trois visiteurs qui avaient consulté le dossier sur le site mais voulaient obtenir des explications sur ce qui leur paraissait être des anomalies.

Le premier visiteur propriétaire d'un pavillon à l'ouest de Chevilly a constaté sur l'un des plans du dossier que sa parcelle était considérée comme un espace vert ouvert au public.

Les deux autres propriétaires de parcelles au nord de la ville près du site RTE venaient vérifier que le zonage du secteur était bien devenu pavillonnaire (UH). La consultation sur place du plan de zonage à une échelle permettant la lecture leur a permis de constater que la modification

de zonage avait bien été réalisé mais que l'une des parcelles comportait une large bande d'espaces verts remarquables.

Cette personne conteste ce classement et produira une observation au registre électronique après avoir rencontré la responsable du service que j'ai prévenue.

Permanence du jeudi 5 juin de 14 à 17h

La permanence se situe toujours à la mairie relais, rue de Bretagne, à l'extrême sud-est de la Ville.

Le personnel d'accueil est en grève. Arrivée sur les lieux à 13h50 J'ai donc du manifester quelque impatience pour me faire ouvrir la porte.

J'ai aussitôt demandé une grande vigilance pour que d'éventuels visiteurs ne rebroussent pas chemin. Durant l'après-midi l'accès des locaux a été facilité mais je n'ai reçu aucun visiteur.

Les classeurs étaient déposés sur la table du bureau et le classeur contenant les avis des 24 communes reçu le 4 juin était bien en évidence.

Le registre ne comporte aucune observation. Il été contrôlé tous les lundis par PubliLégal les 19 et 26 mai ainsi que le 2 juin.

7.5.6. Commune de Choisy-le-Roi

Permanence du samedi 24 mai de 9 à 12 heures

La permanence s'est tenue dans la salle de réunion du premier étage de la mairie.

L'accueil de la mairie est ouvert mais les services sont fermés.

Le dossier était déposé dans un carton posé sur la table de réunion. Il n'y avait pas de tablette.

Le registre ne comportait aucune observation écrite.

Je n'ai reçu qu'un seul visiteur concerné par l'application du nouveau projet de PDA.

J'ai remis, en mains propres à monsieur le maire la lettre concernant le PDA. J'en ai envoyé une copie à mon interlocuteur du service d'urbanisme.

J'ai remis les pièces du dossier dans le carton et j'ai fermé la salle de réunion à 12h.

Permanence du jeudi 12 juin de 14 à 17h

Je me suis présentée à la mairie à 13H55. L'agent d'accueil n'était pas informé qu'une permanence devait se tenir. J'ai demandé à ce que l'on prévienne le service d'urbanisme.

Le dossier a été déposé par le personnel du service dans une salle de réunion du rez-de-chaussée.

Il n'y avait pas de tablette à disposition et le registre ne comportait aucune observation écrite.

Il n'avait pas été mis à jour par la mairie mais comportait la mention des visites de PubliLégal les 26 mai, 2 et 11 juin.

J'ai reçu l'architecte qui a déposé le 11 juin une observation sur le registre numérique. Il voulait s'assurer qu'elle serait bien comprise. Concernant la commune de Choisy le Roi il s'agit de rectifier le repérage des arbres, de préciser les règles d'emprise au sol sur une emprise foncière qui donne sur deux voies différentes, de clarifier la règle d'épaisseur des façades 15 mètres ou 12 mètres, avec ou sans balcon et loggias. Il a fait part de ses remarques au service d'urbanisme qui fera de son côté une demande de rectification.

Il m'a indiqué être venu à la permanence de Viry Chatillon pour s'étonner que le PPRI n'ait pas été pris en compte pour la hauteur des bâtiments (le sol ou les pilotis).

7.5.7. Commune de Fresnes

Permanence du jeudi 22 mai de 14 à 17 heures

La permanence s'est tenue dans une petite pièce exigüe, obscure et non ventilée du rez de chaussée. La pièce était dotée d'un petit bureau ne permettant pas d'étaler les dossiers. Il n'y avait pas de tablette. L'éclairage et la clim du « bocal » s'arrêtaient régulièrement et ne se rétablissaient que lorsque je me levais. Pour permettre aux visiteurs de prendre connaissance du plan de zonage, la bannière de l'EPT qui était installée dans le hall a été déplacée à l'extérieur de l'entrée de ce local. Mme Roy m'a remis le plan de la ville que j'ai replacé en fin de permanence dans le dossier 5.1 plans de zonage.

J'ai reçu 5 visiteurs qui tous étaient venus déposer leurs observations au registre papier avec plan parcellaire et plan de zone à l'appui. A l'aide du plan de la ville et du plan de zonage, ils ont réalisé que le libellé des zones avait changé (UI plutôt que UFA, UC plutôt que UA...), qu'ils devaient s'appuyer sur le règlement du PLUi et les règles s'appliquant à la zone sur Fresnes aux fiches indices.

Des parcelles avaient été placées en zone UI par le précédent maire en 2017, les projets du maire de l'époque n'ont pas été reconduits par la maire actuelle. Les parcelles de la zone n'ont pas d'accès sur la 186 et n'intéressent plus personne. Les parcelles sont à l'abandon. Le propriétaire des parcelles se considère lésé.

Une propriétaire d'une grande parcelle en centre-ville a découvert que sa maison était classée remarquable tout comme un marronnier malade de son jardin et que ledit jardin était classé en espace protégé. Elle indique avoir découvert cette situation au PLU et est en outre concernée par l'OAP centre-ville. Des promoteurs l'ont contactée.

Des propriétaires en zone UH à proximité du nouveau tracé de la trame verte désirent savoir si le règlement de la zone a changé et quels sont leurs droits à construire.

J'avais imprimé la table des matières du dossier et j'ai ainsi pu expliquer quel dossier consulter et comment l'atteindre sur le site de l'EPT.

Les visiteurs reprennent le texte et le déposeront au registre électronique ou reviendront à la prochaine permanence.

La mairie fermant à 17h30 j'ai clôturé la permanence avec la dernière visiteuse avec qui je suis sortie.

J'ai demandé à Mme Roy de m'installer ailleurs pour la seconde permanence du 16 juin.

Permanence du lundi 16 juin de 9h à 12 heures

J'ai été accueillie à 9h par Mme ROY Directrice de l'aménagement durable.

Madame le Maire avait reçu un courrier de Madame Muracciole venue à la permanence précédente. Ce courrier sera annexé au registre papier.

La permanence s'est tenue dans un bureau confortable. Le dossier était déposé sur le bureau. L'avis de la commune de Fresnes ne figurait plus dans la chemise cartonnée noire. J'ai fait faire une nouvelle copie qui a été réintroduite au dossier.

J'ai reçu 3 visiteurs.

Deux personnes habitant Clos la Garenne sont venus prendre connaissance du dossier et en comprendre la logique afin d'intervenir au mieux au registre numérique sur la question du tri des déchets et plus particulièrement du compostage.

Les personnes vont demander à ce que le dossier précise les modalités de tri selon le type de déchet. Par ailleurs les personnes qui ont constaté à la représentation graphique des espaces protégés au titre de l'article L151-23 du CU sur différentes parcelles s'étonnent qu'ils ne figurent pas au dossier du patrimoine naturel à protéger. La commune n'a par ailleurs pas identifié d'arbres remarquables mais uniquement des alignements d'arbres sur le domaine public. .

Une personne habitant Cachan et propriétaire de deux parcelles 2-4 rue d'Alsace et 38 rue des Lilas en zone UHm du PLUi a découvert qu'au PLUi ses parcelles sont incluses dans un espace vert paysager à protéger et qu'à ce titre la mairie de Cachan lui indique qu'elles deviendront inconstructibles et lui conseille de formuler une observation.

Permanence du jeudi 22 mai de 14 à 17h

7.5.8. Commune de Gentilly

Permanence du 3 juin de 9 à 12 heures

Le responsable du service étant en congé j'ai été accueilli par une technicienne du service de l'urbanisme.

L'information du public sur place est satisfaisante. Le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public.

La salle où je suis installée est spacieuse adaptée.

Le dossier et le registre papier sont disponibles. La tablette numérique est installée.

J'ai reçu 4 visiteurs :

- Deux personnes pour une explication du fonctionnement du dossier et des éclaircissements sur les OAP. Elles déposeront une observation ultérieurement.
- Une personne représentant l'association « la fabrique gentillienne ». Celle-ci déposera une observation sur le registre sur la lisibilité, une simplification, l'environnement ...
- une personne opposée à la réouverture de la Bièvre dans le parc Picasso qui a déposé une observation sur le registre papier.

Permanence du 20 juin de 9 à 12 heures

J'ai été accueilli par Pascal GEHIER responsable du service de l'urbanisme, avec qui nous avons échangé sur le PLUI et GENTILLY.

L'information du public sur place est satisfaisante. Le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public.

La salle où je suis installée est spacieuse adaptée.

Le dossier et le registre papier sont disponibles. La tablette numérique est installée.

J'ai reçu 5 visites :

- Deux personnes pour l'association « le cri de la grue » qui ont éclairé l'observation 153 déposée sur le registre électronique
- Une personne représentant l'association « bien vivre à GENTILLY ». Celle-ci déposera une observation sur le registre
- Deux personnes sur le patrimoine immobilier et végétal de la ville.

7.5.9. Commune d'Ivry/Seine

Permanence du samedi 24 mai de 9 à 12 heures

La permanence s'est tenue dans la salle du Conseil au rez de chaussée de l'hôtel de ville ; M. MARCHAND adjoint au maire m'a accueilli.

Le dossier et le registre installés sur les tables étaient prêts à être consultés.

J'ai reçu 6 visiteurs, intéressés respectivement par l'OAP Quai d'Ivry et les dispositions réglementaires dans la zone UH.

A cette occasion, j'ai pu constater qu'il est étai difficile d'appréhender le règlement, particulièrement en ce qui concerne les indices attribués à chaque zone à l'intérieur d'une même commune.

Permanence du jeudi 19 juin de 14 à 17heures

La permanence s'est tenue dans les locaux du centre Robespierre, la mairie étant fermée en raison des préparations des festivités sur la commune.

J'ai reçu les visiteurs dans une immense salle totalement dépourvu de tout aménagement ; dans ces conditions la consultation des documents n'était pas très fonctionnelle.

J'ai échangé avec une vingtaine de visiteurs (promoteurs, habitants, associations).

Il est ressorti de ces échanges un manque de concertation de la part de la mairie, et une forte inquiétude sur l'OAP Quai d'Ivry.

Les observations seront déposées sur le registre numérique.

7.5.10. Commune de Juvisy/Orge

Permanence du mardi 13 mai de 9 à 12 heures

La permanence était organisée dans les locaux du service urbanisme situés 18 rue Jules Ferry. J'ai été reçu par le chef de service avec qui j'ai pu échanger sur l'avis de la Mairie au projet de PLUi et les modifications sollicitées.

Une salle de réunion a été mise à ma disposition, les classeurs du dossier et le registre étaient présents.

J'ai reçu un visiteur qui m'a remis une observation portant sur une demande de classement en EBC et sur le périmètre délimité des abords.

Permanence du mardi 20 mai de 9 à 12 heures

La permanence était organisée dans la même salle au sein des locaux du service urbanisme. J'ai reçu trois visiteurs. Nos échanges ont porté notamment sur les mesures de protection patrimoniale qui pourraient être mises en place.

7.5.11. Commune du Kremlin-Bicêtre

Permanence du lundi 26 mai de 14 à 17 heures

J'ai été accueilli par monsieur BARRIEUX et madame CHAMINADE responsables du service de l'urbanisme.

L'information du public sur place est satisfaisante. Le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public.

La salle où je suis installée est spacieuse adaptée.

Le dossier et le registre papier sont disponibles. La tablette numérique est installée.

J'ai reçu 5 visites quatre d'entre elles sur l'OAP « Ilot Rossel-Leclerc » et une sur la densification de la ville.

Deux observations ont été portées sur le registre, une personne a laissé deux études historiques de la ville et du quartier Rossel, les autres déposeront sur le registre électronique.

J'ai en outre eu la visite de monsieur RAYMOND premier adjoint qui m'a présenté les orientations du PLUi dans la commune et les OAP prévues, il aurait préféré trois permanences dans sa commune. Il déposera une contribution sur le registre numérique pour demander d'apporter quelques corrections au document initial.

Permanence du vendredi 6 juin de 14 à 17 heures

Très bonnes conditions, local, matériel, accueil et information du public...

J'ai reçu 6 visites :

L'essentiel porte sur l'OAP Ilot Rossel. 5 personnes ont consulté les documents et deux ont rédigé une observation sur le registre, un l'a fait sur la tablette numérique.

Une personne s'est étonnée que la rubrique climat n'existait quasiment pas dans les documents, il a effectué des recherches sur place, a rédigé une observation sur le registre et y a introduit un document photocopie émanant d'Europe Ecologie les Verts.

Une des personnes s'est interrogée sur la définition du « ruban vert » et sa place dans le dossier. Il s'agit d'une OAP thématique qu'il n'avait pas trouvé.

Le climat a été serein.

7.5.12. Commune de l' Hays-les-Roses

Permanence du 17 mai de 9 heures à 12 heures

La permanence s'est tenue dans la salle du conseil municipal au rez- de-chaussée de la mairie.

J'étais attendue par le gardien qui m'a ouvert les portes de la Mairie à mon arrivée avant 9h.

Dans la salle avaient été installés, la veille au soir, les panneaux informatifs sur le PLUi : 3 bannières introduisaient le PADD, et une autre concernait le projet de zonage de la Ville avec affichage des zones.

Le dossier complet a été installé à disposition du public avec une tablette.

J'ai reçu 2 visiteurs qui sont restés de 10 à 12h pour consulter les dossiers en raison de leurs difficultés à trouver l'objet de leur recherche sur internet.

Il s'avère également difficile pour un visiteur de trouver dans quel dossier papier se trouve une explication relative au thème qui le préoccupe. Le plan de zonage ne comporte pas le nom des grands axes. A l'Haÿ il y a aussi des plans de masse. Le renvoi du règlement écrit aux indices demande à être explicité pour le profane.

Leurs préoccupations concernent :

Le secteur de l'axe UA à l'ouest de la commune avec la transformation d'une zone pavillonnaire, le long du cours de la Bièvre, en zone d'habitat collectif. Cette zone se situe en contrebas du ruisseau. Les nouvelles possibilités de construire R+4 sont visibles sur le plan de masse. Elles entraînent des difficultés pour la zone UH voisine qui subit les conséquences du rabattage des eaux. L'ancien maire aurait envisagé de traiter la question au PLUi avec un élargissement de la marge de recul. La chemise comportant l'avis de la commune mais aussi toutes ses remarques sur le dossier s'est révélée bien utile.

La problématique du rabattage des eaux des nappes phréatiques est identique sur le secteur pavillonnaire des Castors à l'est du territoire de la commune à proximité de la zone OAP Lallier.

Les visiteurs qui ont compris comment fonctionnait le dossier vont l'étudier sur internet avant de déposer leurs observations sur le registre électronique.

Permanence du 4 juin de 9 heures à 12 heures

Conditions matérielles inchangées

- J'étais attendue par 2 représentants d'une association de l'Haÿ qui avaient longuement étudié le dossier et souhaitaient développer l'argumentaire auprès d'un commissaire-enquêteur. Selon l'association, les projets de la ville n'ont pas été construits à partir d'une réelle concertation. Ils ont été présentés mais pas remis en cause. L'association compare la méthode la ville de l'Haÿ avec celle très participative de Chevilly-Larue. De nouvelles OAP qui ne figuraient pas au PLU actuel seraient introduites dans le

dossier du PLUi. De nombreux arbres ont été détruits dans les projets. L'association propose des alternatives aux différents projets. L'association présentera une nouvelle contribution au registre électronique.

- Un contributeur, déjà venu lors de la première permanence, dépose son observation au registre papier. Elle concerne les plans de masse sur l'avenue Henri Barbusse et signale que des lots sont prévus sur un étang remblayé, que les constructions envisagées nécessiteront des pompes permanentes. Le réseau d'assainissement serait insuffisant et les odeurs permanentes.
- Six personnes résidant dans les « tours marron » situées dans l'OAP « colonne brisée » sont venues en permanence pour faire part de leurs observations. Elles s'inquiètent des projets de démolition-reconstruction des tours sur l'OAP. Les locataires y résident depuis très longtemps, s'y sentent bien et désirent y rester, certains craignent de ne pas y être relogés après les aménagements projetés.
- Mr Thibaut qui a déjà déposé une observation au registre électronique indique que le service d'urbanisme de la ville aurait admis que la situation de sa parcelle étroite et longue justifiait une remarque à propos de la limitation à 13m des constructions en limite séparative. Le mot « modification » contenu dans l'indice L de la zone UH lui paraît trop vague. Il devrait être précisé au lexique ou ne pas être utilisé si l'on ne sait pas ce que l'on entend par « modification ».
- Deux personnes en zone pavillonnaire à proximité de la gare de la ligne 14, où sont instaurés des plans de masse pour permettre une urbanisation harmonieuse, voulaient savoir s'il s'agissait d'une réserve foncière. Ils déposeront une observation au registre.

7.5.13. Commune de Morangis

Permanence du mardi 13 mai de 14 à 17 heures

La permanence était organisée dans les locaux du service urbanisme situés en Mairie. J'ai été reçu par la cheffe de service avec qui j'ai pu échanger sur l'avis de la Mairie au projet de PLUi et les modifications sollicitées.

Un bureau a été mis à ma disposition, les classeurs du dossier et le registre étaient présents.

J'ai reçu un visiteur qui avait déjà déposé une contribution numérique portant notamment sur l'avenir du milieu agricole au sein de la commune.

Permanence du mardi 20 mai de 9 à 12 heures

La permanence était organisée dans la même salle au sein des locaux du service urbanisme.

Le même visiteur s'est présenté pour avoir des renseignements sur l'avenir de parcelles qui lui appartiennent.

7.5.14. Commune d'Orly

Permanence du mercredi 14 mai de 14 à 17 heures

Accueil par Mme PERDEREAU Responsable du Service de l'Urbanisme

Installation dans une salle de réunion de la mairie

Visite d'un professionnel contestant le classement en UH de sa parcelle dans le PLUi alors que la commune se serait engagée à la faire classer en UI du fait de ses activités, ce qui m'a été confirmé en fin de séance par le service de l'urbanisme. J'ai invité cette personne à déposer une observation dans le registre d'ici la fin de l'enquête.

Permanence du jeudi 20 juin de 9h à 12h

Installation dans une salle de réunion de la mairie

Aucune visite

Echange avec le service de l'urbanisme sur les principales modifications au projet de PLUi sollicitées par la mairie.

7.5.1.5. Commune de Paray-Vieille-Poste

Permanence du mardi 20 mai de 14 à 17 heures

La permanence était organisée dans les locaux du service urbanisme situés en Mairie.

J'ai été reçu par la cheffe de service avec qui j'ai pu échanger sur l'avis de la Mairie au projet de PLUi et les modifications sollicitées.

Une salle de réunion a été mise à ma disposition, les classeurs du dossier et le registre étaient présents.

Un visiteur a été reçu.

Permanence du mercredi 11 juin de 14 à 17 heures

La permanence était organisée dans la même salle au sein des locaux du service urbanisme.

Aucun visiteur ne s'est présenté.

7.5.16. Commune de Rungis

Permanence du mardi 20 mai de 14 à 17 heures

Accueil par Mme ROSAZ Directrice Urbanisme

- Installation près dans la salle de réunion du service de l'Urbanisme dans la mairie
- Echange avec le Service de l'Urbanisme sur :
- les OAP et en particulier de l'OAP Estérel ;
- la liste des modifications sur le PLUi sollicitées par la commune ;
- les observations recueillies lors de l'enquête qui vient d'être réalisée sur la modification n°2 du PLU;
- le projet de création d'un Datacenter provoquant des réactions qui de devraient se traduire par des observations sur le registre d'ici la fin de l'enquête.

2 visites dont celle d'un représentant de promoteur.

Permanence du 27 juin de 9 à 12 heures

Accueil par Mme ROSAZ Directrice Urbanisme

Installation près dans la salle de réunion du service de l'Urbanisme dans la mairie

Echange avec le service de l'Urbanisme sur les observations exprimées par la mairie dans le cadre de la présente enquête publique.

7.5.17. Commune de Savigny/Orge

Permanence du 26 mai 2025 de 14 à 17 heures

La permanence a suivi ma rencontre avec le maire.

J'ai pu constater la présence du Kakémono dans le hall d'accueil de la mairie.

La permanence s'est tenue dans une salle au rez de chaussée de l'hôtel de ville donnant directement sur l'extérieur.

Le dossier et le registre préparés et prêts à être consultés

3 personnes se sont présentées et ont déposé une observation.

A cette occasion, la difficulté à lire les plans et les indices du règlement s'est avérée.

Sur les plans aucun repère ne permet de situer un point particulier, (Nom des rues, identification des communes limitrophes...)

Quant à la lecture du règlement, particulièrement l'identification des indices relatifs à chaque zone, il est difficile d'en appréhender la démarche.

Permanence du jeudi 12 juin de 14 à 17 heures

Accueil et conditions matérielles inchangés.

J'ai pu constater que les avis de toutes les communes étaient à disposition du public.

J'ai reçu 3 visiteurs qui déposeront ultérieurement sur le registre numérique.

Au cours de leurs investigations, les difficultés à appréhender le règlement avec les indices qui s'y rattachent se sont avérées une fois de plus ainsi que le manque de repère sur les plans (grands axes, nom des rues principales etc..).

7.5.18. Commune de Thiais

Permanence du samedi 7 juin de 9 à 12heures

J'étais attendue par l'agent d'accueil qui m'a conduite dans la grande salle du bureau d'état civil au rez-de-chaussée. J'ai occupé l'un des bureaux vides le samedi matin.

L'adjoint en charge de l'urbanisme Mr SIGURA est venu me saluer.

Le registre d'enquête ne présente aucune observation. Il a été vérifié par Publilégal les 26 mai et 2 juin. Une chemise avec les avis des 24 communes a été ajoutée dans le carton que j'ai vidé sur les sur les placards autour du bureau.

J'ai reçu un visiteur qui était intéressé par le zonage fluvial. Il a pris connaissance sur place de la constitution du dossier.

Il le consultera sur internet et déposera éventuellement une observation.

Permanence du 13 mai de 14heures 30 à17heures 30

Conditions d'accueil inchangées

Les dossiers ont été déposés et répartis sur la table du conseil.

Je n'ai reçu aucun visiteur

A la fin de la permanence à 17H30 les dossiers ont été rassemblés par la personne qui m'avait accueillie et qui m'a raccompagnée.

7.5.19. Commune de Valenton.

Permanence du vendredi 16 mai de 14 à 17heures

Accueil par Mme Nadja AZZI Directrice Urbanisme, Affaires foncières et Habitat

Installation près de l'accueil des services techniques situés dans la Ferme de l'Hôpital

Echange avec le Service de l'Urbanisme sur :

- les OAP et en particulier celle du Bois Cerdon qui nécessite un changement de zonage sensible ;
- un changement de limite communale avec Limeil-Brévannes non intégré dans le plan de zonage du projet de PLUI ;

Aucune visite du public.

Permanence du jeudi 12 juin de 9h à 12h

Installation près de l'accueil des services techniques situés dans la Ferme de l'Hospital

Echange avec le Service de l'urbanisme sur l'avis de la Mairie au projet de PLUi et les nombreuses modifications sollicitées
Aucune visite du public.

7.5.20. Commune de Villejuif

Permanence du lundi 26 mai de 9 à 12 heures

J'ai été accueilli par mesdames D'ORGEVAL et GARIAZZO du service de l'urbanisme.
L'information du public sur place est minimale. J'ai rencontré des difficultés à trouver l'affiche annonçant l'enquête. Le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public.

Le bureau où je suis installé est peu spacieux. Le kakemono fourni par l'EPT y est déployé
Le dossier et le registre papier sont disponibles. La tablette numérique est installée à l'accueil de l'urbanisme.

A Villejuif, le projet du PLUi correspond à une révision envisagée du PLU de la ville et a fait l'objet d'une concertation importante et de quatre réunions publiques.

J'ai reçu un couple à propos de l'OAP « Pasteur », la densification et la construction d'une mosquée. Ils déposeront une observation sur le registre.

Permanence du mardi 17 juin de 9 à 12 heures

Permanence du mardi 17 JUIN 2025 de 9h à 12 h30

J'ai été accueilli par mesdames D'ORGEVAL et GARIAZZO du service de l'urbanisme.
L'information du public sur place est minimale. Le personnel de l'accueil est informé de ma présence et peut guider le public.

Le bureau où je suis installé est peu spacieux. Ne pouvant y déployer les plans pour consultation, j'ai demandé à être installé dans une salle plus adaptée. J'ai accueilli le public à l'accueil du service urbanisme. Le kakemono fourni par l'EPT y est déployé

Le dossier et le registre papier sont disponibles. La tablette numérique est installée.

La mobilisation était forte. J'ai reçu 19 personnes dont deux représentants d'association (le lion d'or, bienvenue à Lurçat) et un élu du groupe écologique à la mairie et à l'EPT qui a voté contre le projet de PLU.

Une contribution écrite sur le registre et une pétition (OAP Aragon) signée par 67 riverains.

7.5.21. Commune de Villeneuve-Le-Roi

Permanence du mercredi 21 mai de 14 à 17 heures

Accueil par Mme MOREAU du Service de l'Urbanisme

Installation dans un bureau au sein du service de l'Urbanisme situé dans le Centre Administratif
Echange avec le Service de l'Urbanisme sur :

- les OAP ;
- la liste des modifications sur le PLUi sollicitées par la commune qui vient d'adopter son PLU et qui sollicite un certain nombre de modifications figurant dans leur avis mais aussi en plus de leur avis ;
- la prise en compte par le PLUi d'une opération de « pastillage » dans le secteur de la gare qui est en cours d'approbation par la Préfecture.

Aucune visite pendant la permanence malgré la signalisation par la commune de plusieurs sujets sensibles qui n'ont pas obtenu satisfaction lors de l'approbation du PLU. La deuxième permanence devrait être soutenue d'après le Service de l'Urbanisme

Permanence du 27 juin de 14 à 17 heures

Accueil par Mme MOREAU du Service de l'Urbanisme

Installation dans une salle de réunion des Services Administratifs de la Ville

15 visites

- groupe de 3 personnes pour Savigny concernant l'OAP n°7
- groupe de 3 personnes pour Le Kremlin (Projet Entrée de Ville)
- groupe de 2 personnes pour Vitry (OAP site Auchan)
- 7 visiteurs pour Villeneuve-le-Roi

7.5.22. Commune de Villeneuve-Saint-Georges

Permanence du jeudi 15 mai de 14 à 17 heures

Accueil par Mme Sonia SOUNGNISSI du Service de l'Urbanisme

Installation près de l'accueil de la mairie.

Visite de Mme MIASME Maire, du DGS et de l'Adjointe en charge de l'Urbanisme. La commune envisage de solliciter via le registre des prescriptions sur la préservation de son patrimoine de maisons à façade en meulière.

Constat de la présence d'une chemise ne comprenant que l'Avis de la Commune dont les demandes validées par le CM n'ont pas été prises en compte dans les documents de référence (en particulier, règlement, zonage et OAP) du PLUi.

Aucune visite du public.

Clôture de la permanence avec Mme SOUNGNISSI

Permanence du 11 juin de 14 à 17 heures

Installation près de l'accueil de la mairie.

Une seule observation dans le registre sollicitant un changement de zonage de deux parcelles.

2 visites d'habitants souhaitant avoir des informations sur le devenir de leur quartier situé respectivement dans l'OAP Centre-Ville et la Sablière

Clôture de la permanence avec Mme SOUNGNISSI qui a signalé un point à éclaircir concernant l'ER n°14 (concernant le Département) de Choisy-le Roi qui pourrait être prolongé sur Villeneuve ou supprimé. En cours de clarification !

7.5.23. Commune de Viry-Châtillon

Permanence du mercredi 4 juin de 9 à 12 heures

La permanence était organisée dans les locaux du service urbanisme situés en Mairie.

J'ai été reçu par la cheffe de service avec qui j'ai pu échanger sur l'avis de la Mairie au projet de PLUi et les modifications sollicitées.

Une salle de réunion a été mise à ma disposition, les classeurs du dossier et le registre étaient présents.

Un visiteur a été reçu. Ont notamment été évoqués les règles d'urbanisme au sein des zones soumises à PPRi et des OAP.

Permanence du mardi 17 juin de 14 à 17 heures

La permanence était organisée dans la même salle au sein des locaux du service urbanisme.

Aucun visiteur ne s'est présenté.

7.5.24. Commune de Vitry/Seine

Permanence du samedi 17 mai de 9 à 12 heures

J'ai pu constater la présence de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs de l'hôtel de ville. Mme CLABAULT, chargée de mission Planification, m'a accueillie et accompagnée dans une salle de réunion, en rez de chaussée de l'hôtel de ville permettant l'accès des PMR ; les fascicules du dossier et le registre y étaient préparés, étalés sur la table, prêts à être consultés.

Deux personnes propriétaires d'un immeuble, se sont présentées et ont déposé une observation sur le registre : il s'agit d'un cas particulier de demande d'extension pour cet immeuble située dans une dent creuse entre 2 autres bâtiments de plus grand hauteur.

Permanence du jeudi 12 juin de 9 à 12heures

Conditions matérielles et accueil inchangés.

Trois personnes se sont présentées pour consulter le dossier ; des observations seront déposées sur le registre numérique.

A noter : ces personnes ont reçu une lettre du maire leur précisant :

- Pour 2 d'entre eux qu'une partie de leur terrain allait être sanctuarisé.
- Pour l'autre que sa maison allait être déclaré bâtiment remarquable.

7.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est terminée le 27 juin 2025 à 17 heures après 47 jours consécutifs.

Les registres des communes, ont été mis à la disposition de la commission d'enquête le 1^{er} juillet 2025, et clôturés par la présidente ce même jour lors d'une réunion de travail de la commission.

7.7. LE PV DE SYNTHESE

La commission d'enquête a remis le PV de synthèse, le 15 juillet 2025 (Cf P.J).

7.8. MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage a été envoyé le 31 juillet, par voie numérique. (CF P.J.)

8. APPRECIATIONS DU PROJET DE PLUI

8.1. LA MRAE

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial(EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, 24 communes (18 dans le Val de Marne et 6 en Essonne) et 722 579 habitants en 2021.

Le projet de PLUi (destiné à couvrir la période 2021 - 2035) prévoit la construction de 45 817 nouveaux logements dont 11 416 logements sociaux, au travers le plus souvent d'opérations d'aménagement identifiées.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de deux axes qui visent à « améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et habitants » et « anticiper et adapter le territoire de demain ». La mise en œuvre du PADD est prévue notamment par le biais de 107 orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

sectorielles dont quatre OAP dites « stratégiques » et cinq OAP intercommunales. S'y ajoutent quatre OAP thématiques : « Nature en ville et bien-être », « Habitat bioclimatique », « Mobilités et espaces publics » et « Économie productive ».

La MRAe a formulé 32 recommandations portant sur les thématiques suivantes :

- la présentation du projet et son évaluation environnementale ;
- la politique de construction de logements et de densification ;
- l'impact sur la santé humaine des pollutions, du bruit et des risques industriels
- les mobilités et le stationnement ;
- la transition énergétique ;
- les risques naturels (inondations, ruissellements, mouvements de terrain) ;
- le cadre de vie et les îlots de chaleur urbains ;
- la biodiversité les continuités écologiques.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- Recommandation n°6 : conduire une analyse plus détaillée, territorialisée et hiérarchisée de la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, et d'améliorer si nécessaire le projet de PLUi en conséquence ;

- Recommandation n° 14 : renforcer notablement les mesures visant à réduire l'exposition des populations au bruit et aux pollutions atmosphériques, notamment dans les secteurs d'OAP les plus exposés et dépassant les valeurs pour lesquelles l'Organisation mondiale de la santé a établi un effet néfaste pour la santé ;

Recommandation n°20 : évaluer les effets prévisibles (attendus et négatifs) des dispositions du projet de PLU en matière de logistique urbaine, notamment en ce qui concerne leur contribution à l'atteinte des objectifs généraux fixés dans ce domaine (augmentation des parts modales de la voie d'eau et des mobilités d'acheminement actives pour le dernier kilomètre, limitation des conflits d'usage et des nuisances, etc.);

- Recommandation n°26 : présenter le projet de zonage pluvial (état des lieux, cartographie, dispositions) et évaluer ses incidences sur l'environnement avant de l'intégrer au projet de PLUi ;

- Recommandation n°29 : clarifier la stratégie du projet de PLUi pour renforcer la part de pleine terre, en fixant dans le PADD un objectif général et en définissant un dispositif réglementaire adapté dans les secteurs urbains les plus déficitaires.

L'EPT a produit un mémoire en réponse à ces recommandations en date du 20 juin 2025. La présente synthèse reprend les principaux amendements qu'il envisage d'apporter au projet de PLUi.

1. LA PRESENTATION DU PROJET ET SON EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1) Au regard de l'importance et du nombre d'OAP sectorielles, une carte permettant d'identifier leur périmètre à l'échelle de l'EPT et/ou des secteurs stratégiques faciliterait la lecture du PLUi. Si la majorité des OAP existaient déjà dans les PLU communaux, elles ont été retravaillées pour en harmoniser le niveau de précision. D'après le dossier, « le

travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi a néanmoins permis une actualisation, voire une refonte globale des orientations portées sur chaque site de projet. Celles-ci ont notamment pu être requestionnées, en particulier au regard du PADD du PLUi :

Recommandation n°1

L'Ae recommande de :

- *produire une carte permettant d'identifier le périmètre des OAP sectorielles à l'échelle de l'EPT et des secteurs stratégiques du PLUi (recommandation 1) ;*
- *expliquer le travail mené en amont avec les communes pour délimiter les secteurs de projets, en distinguant les OAP sectorielles actualisées, retravaillées au regard du PADD du PLUi et créées ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT accepte :

- de compléter le rapport des justifications par une carte de localisation des OAP sectorielles et des secteurs stratégiques à l'échelle de l'EPT ;
- d'expliquer les critères de délimitation des secteurs de projet ;
- d'inscrire ces éléments dans un souci de cohérence au sein de l'évaluation environnementale.

1.2) Du fait de la longueur de la concertation, certaines données apparaissent datées et seraient utilement actualisées, notamment en ce qui concerne l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre (GES) ou la gestion des déchets. Il convient également de mettre en évidence les différentes interactions entre les enjeux environnementaux afin d'identifier les secteurs à forte sensibilité environnementale ou de vulnérabilité sanitaire importante

Recommandation n°2

L'Ae recommande de :

- *actualiser les données relatives à l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la gestion des déchets (recommandation n°2) ;*
- *compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par la production de cartes permettant de territorialiser et de croiser les principaux enjeux afin d'identifier les secteurs à forte sensibilité environnementale et sanitaire ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT déclare que le PLUi pourra être actualisé avec les bases de données disponibles les plus récentes, sur les chapitres dédiés à l'énergie, aux émissions de GES et à la gestion des déchets. Cette mise à jour s'appuiera aussi sur le projet de PCAET arrêté par le Conseil Territorial du 13 mai 2025, notamment son diagnostic actualisé et son Plan d'Amélioration de la Qualité de l'Air (PAQA).

Le projet de PCAET est d'ores-et-déjà publié sur le site internet du Grand-Orly Seine Bièvre. L'état initial de l'environnement reprend la lecture croisée des enjeux air et bruit (cf. chapitre 7 et chapitre 9) permettant une première approche de la population exposée sur ces secteurs. Il sera complété avec les données issues de la modélisation de l'Institut Paris Région concernant la multi-exposition environnementale des territoires.

1.3) Le dossier ne décrit pas les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement avec et sans mise en œuvre du projet de PLUi. Il ne comprend pas non

plus de bilan de l'application des PLU communaux, qui aurait permis de mettre en évidence les points positifs, les lacunes et les marges d'amélioration.

Recommandation n°3

L'Ae recommande de présenter un bilan de l'application des PLU communaux afin de mettre en évidence les apports attendus du PLUi et de présenter une situation de référence sans mise en œuvre du PLUi ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT considère que les communes ont été très étroitement associées à l'élaboration du PLUi avec une vision très fine de l'évaluation de l'application de ces derniers. Le scénario de référence sera clairement présenté au sein de l'évaluation environnementale. Il s'appuiera sur le cadre méthodologique de l'évaluation environnementale (Fiche 8 - Les scénarios au sein de l'évaluation environnementale et l'explication des choix). A noter que sur la base de ce cadre méthodologique, une distinction sera faite entre le scénario de référence et ce qui est permis par les documents d'urbanismes antérieurs.

1.4) L'Autorité environnementale constate l'absence de description fine des caractéristiques environnementales et sanitaires des secteurs, laquelle aurait permis de mieux identifier les incidences relevées. Les sites de projets situés en zone inondable ou à proximité immédiate de voies bruyantes ne font pas l'objet d'éléments d'information permettant de caractériser le niveau d'enjeu (par exemple, le nombre et la localisation des habitations). En l'absence de caractérisation précise des enjeux prioritaires, il est difficile d'apprécier les mesures proposées et leur efficacité

Recommandation n°4

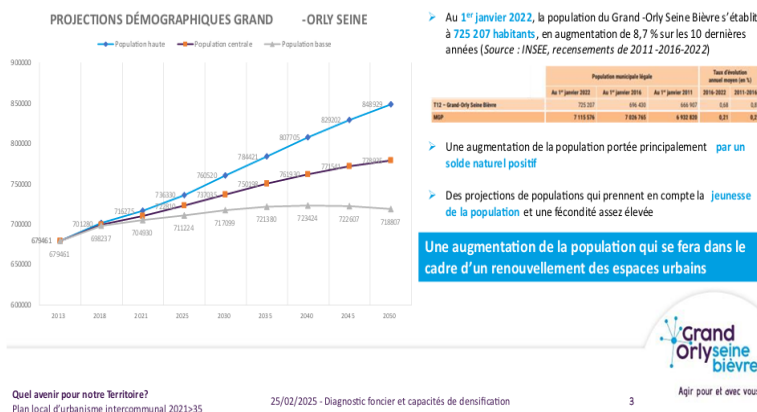
L'Ae recommande de

- compléter l'analyse, par secteur de projet, des enjeux et des incidences potentielles du projet de PLUi, en caractérisant plus finement les enjeux prioritaires de chaque secteur, afin de définir les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC), adaptées (recommandation n°4) ;*
- élargir cette analyse territorialisée de l'état initial et des incidences aux autres secteurs concernés par des dispositions du projet de PLUi autorisant une urbanisation (recommandation n°4) ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT propose de compléter l'analyse des secteurs de projet avec les éléments connus de programmation des OAP sectorielles. Elle prendra également en compte l'estimation du nombre d'habitants et la présence ou non d'établissements scolaires ou de santé. Le rapport de présentation sera complété d'une partie sur les perspectives de développement démographique réalisé à partir de la base OMPHAL de l'INSEE.

De fortes perspectives de croissance démographique



Les analyses des incidences pour les autres secteurs concernés par des dispositions autorisant une urbanisation pourront être complétées par une lecture des enjeux spécifiques sur les secteurs de densification connus à l'échelle de l'EPT.

1.5) Le dossier ne présente pas de mesures correctives en cas d'écart constaté par rapport aux objectifs et valeurs cibles, ou en cas d'incidences non prévues. À ce stade, le dispositif de suivi est peu opérationnel : les indicateurs de suivi devraient en priorité porter sur les mesures bénéficiant à l'environnement et à la santé humaine, ainsi que sur celles dont l'impact est le plus dommageable.

Recommandation n°5

L'AE recommande de :

- revoir le dispositif de suivi, en ciblant les indicateurs sur les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser identifiées dans l'analyse des incidences et en complétant les indicateurs d'une valeur initiale, d'un calendrier et d'une cible (recommandation n°5) ;
- prévoir un bilan à mi-parcours et des mesures correctives en cas d'écart des objectifs ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT propose de compléter le suivi des indicateurs sur la base des mesures Evitement Réduction Compensation identifiées. Par ailleurs, lorsque cela est possible, des valeurs cible ou sinon des tendances ciblées (augmentation / diminution / stabilisation), seront identifiées. Le calendrier (la fréquence de collecte des données) sera complété autant que possible. Il est rappelé toutefois que le PLUi est un document de planification et non de programmation, les valeurs cibles ne peuvent être garanties. Plutôt qu'un bilan à mi-parcours, autant que possible les indicateurs seront alimentés à chacune des évolutions du PLUi qui serait soumise à évaluation environnementale. L'EPT se projette sur un rythme d'évolution du PLUi par modification de droit commun et/ou de modification simplifiée tous les 12 à 14 mois. Les secteurs de projets pourront évoluer dans le cadre de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec mise à jour et évaluation d'indicateurs spécifiques.

2) LA POLITIQUE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE DENSIFICATION

2.1) Bien que le PLUi soit sans rapport de compatibilité directe avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le SCoT faisant écran, l'analyse mentionne le SDRIF-E (SDRIF révisé dit SDRIF « environnemental »), adopté par le Conseil régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024. Le dossier n'analyse pas la compatibilité avec le projet de plan des mobilités en Île-de-France (PDMIF), en cours de révision (actuellement en phase d'enquête publique). L'Autorité environnementale invite les collectivités à examiner les dispositions des documents récents que le SCoT métropolitain n'a pu encore prendre en compte afin de ne pas adopter un PLUi qui devra être ultérieurement mis en compatibilité en raison de cette carence.

Le rapport de présentation procède à une analyse de la compatibilité du PLUi avec l'ensemble des dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT métropolitain (cf. tableau de correspondance des orientations du SCoT métropolitain vis-à-vis du PADD et du dispositif réglementaire, RP 1.7 p. 10 à 89). L'analyse ne permet pas d'appréhender les orientations et les prescriptions du SCoT métropolitain qui intéressent plus particulièrement le territoire de l'EPT. En outre, les motifs sur lesquels s'appuie l'analyse pour démontrer la bonne articulation entre le PLUi et le SCoT n'apparaissent pas toujours de manière explicite, notamment en ce qui concerne la consommation d'espace et la part minimale de pleine terre (points développés dans la suite de l'avis). Il est rappelé que le SCoT de la MGP dispose d'un cahier des recommandations et des prescriptions en direction des PLU et des PLUi. Il conviendra de montrer pour chacune d'elles comment le PLUi y répond dans un rapport de compatibilité.

Recommandation n°6

L'Ae recommande de conduire une analyse plus détaillée, territorialisée et hiérarchisée de la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, et d'améliorer si nécessaire le projet de PLUi en conséquence ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT propose de compléter l'analyse de chacune des prescriptions du SCoT d'une analyse cartographique plus fine des cartes de destination générale des sols, comme cela a été fait pour l'analyse du SDRIF-E.

2.2) Pour l'Autorité environnementale, les éléments présentés dans la partie « justification des choix retenus » (RP 1.7, p. 110) sont insuffisants pour apprécier de quelle façon et par quels moyens l'EPT organise sa trajectoire pour répondre aux objectifs stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération (EnR&R), et de l'amélioration de la qualité de l'air. L'EPT est invité à élaborer une OAP climat air-énergie permettant d'assurer la pleine connaissance et cohérence entre les différents documents stratégiques qu'il porte.

Recommandation n°7

L'Ae recommande d'approfondir l'articulation du projet de PLUi avec le plan climat-air-énergie métropolitain (PCAEM) en l'absence de PCAET approuvé, par exemple via une OAP Climat-air-énergie, afin d'évaluer la contribution attendue du PLUi aux objectifs stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération(EnR&R), et de l'amélioration de la qualité de l'air) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT ne prévoit pas l'élaboration d'une OAP Climat-air-énergie mais un renvoi vers les orientations du PCAET. Par ailleurs, le PCAET de Grand-Orly Seine Bièvre, dont le projet a été arrêté par le Conseil Territorial du 13 mai 2025, permettra d'identifier et d'évaluer finement la part portée par la planification urbaine. La trajectoire et la temporalité relative du PLUi et du futur PCAET seront bien précisées dans le chapitre relatif à l'articulation avec les documents cadre au titre de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme. Le dispositif d'indicateurs de suivi mis en place sera coordonné avec celui du PCAET.

2.3) L'évaluation environnementale doit reposer sur la présentation de solutions de substitution raisonnables aux choix retenus pour le projet de PLUi en comparant le choix opéré avec d'autres évolutions du PLUi envisageables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine en vue d'éclairer et justifier les choix retenus (notamment en matière d'habitat, d'activités et d'équipements). Au minimum, le projet de PLUi doit être confronté au scénario au fil de l'eau (ou scénario tendanciel en l'absence de PLUi compte tenu des documents de planification existants et des décisions déjà intervenues – lois, plans, directives, etc.). Comme évoqué précédemment, les perspectives d'évolution de l'état initial sont succinctement décrites. De ce fait, il n'est pas défini de scénario sans projet, il est dès lors difficile d'apprécier les incidences du projet de PLUi par rapport au scénario de référence (ou scénario sans projet), et l'appréciation en est peu ou pas quantifiée.

Recommandation n°8

L'Ae recommande de présenter clairement le scénario de référence (en l'absence de PLUi mais avec les documents applicables en tout état de cause) en vue de permettre d'apprécier correctement les incidences du projet de PLUi ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT présentera clairement le scénario de référence au sein de l'évaluation environnementale. Il s'appuiera sur le cadre méthodologique de l'évaluation environnementale (Fiche 8 - Les scénarios au sein de l'évaluation environnementale et l'explication des choix).

2.4) Le rapport de présentation doit décrire les modalités de compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % comme le prévoit le SCoT métropolitain (prescription P106 du DOO). Au-delà des consommations autorisées dans le cadre du SCoT, le projet de PLUi prévoit de consommer 14,55 ha.

Au-delà des consommations autorisées dans le cadre du SCoT, le projet de PLUi prévoit de consommer 14,55 ha d'ENAF supplémentaires, répartis sur neuf communes : à Choisy-le-Roi (0,83 ha), Juvisy-sur-Orge (0,65 ha), Morangis (0,67 ha), Paray-Vieille-Poste (0,61 ha), Rungis (7,66 ha), Thiais (0,19 ha), Valenton (2,35 ha), Villeneuve-le-Roi (0,52 ha) et Villeneuve-Saint-Georges (1,07 ha).

Recommandation n°9

L'Ae recommande de

- revoir le projet pour respecter les dispositions du SCoT de la MGP sur la consommation d'espace (recommandation n°9) ;
- présenter pour chaque secteur de consommation, une analyse multicritères des choix effectués au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, et, le cas échéant de reconsidérer l'urbanisation de ces secteurs ;

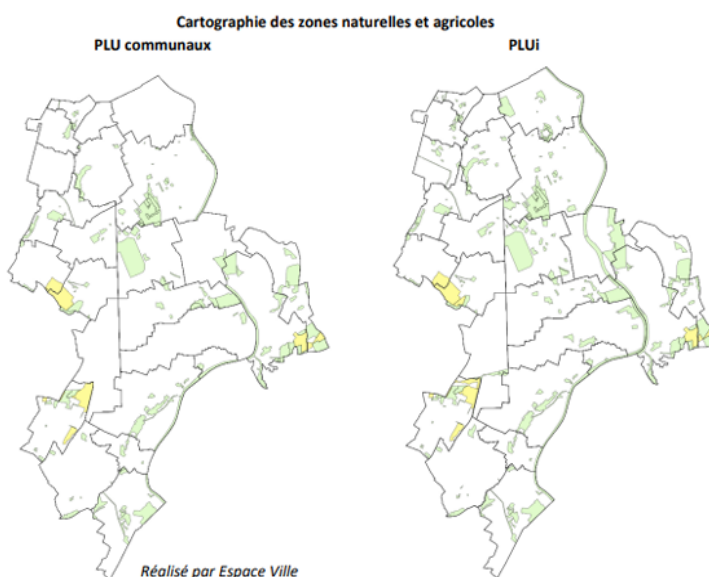
- justifier la consommation d'espaces naturels induite par le STECAL et ajuster leur périmètre à la surface indispensable à la réalisation du projet ;
- compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % conformément à la prescription P106 du SCoT métropolitain ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT considère que la recommandation concernant la consommation prévue d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par le projet de PLUi oblige l'EPT et ses communes. Un travail est en cours pour continuer à baisser cette consommation en compatibilité avec les recommandations du SCoT et dans le cadre d'une séquence nouvelle d'évitement, réduction et compensation avec chacune des communes concernées.

Le rapport des justifications sera complété le cas échéant au niveau des choix opérés pour la consommation d'espaces. Pour mémoire, les efforts réalisés pour fortement améliorer les protections des espaces naturels, agricoles et forestiers sont à nuancer avec la consommation résiduelle de 14,5 hectares sur les 123 kilomètres carrés du Grand-Orly Seine Bièvre. Ainsi le projet de PLUi permet de reclasser 332 hectares en zone naturelle N et agricole A qui ne l'étaient auparavant dans les PLU communaux. Il supprime aussi toute les zones d'urbanisation future AU.

Zone	Surface (ha)		
	PLU communaux	PLUi	Évolution après élaboration PLUi
U	10 970	10 712	- 248
A	186	195	+ 9
N	1 079	1 402	+ 323
AU	34	0	- 34



2.5) Le diagnostic foncier présenté dans le dossier (RP 1.1, p. 34 à 38) vise à évaluer les capacités de mutation des espaces bâtis à destination d'habitat. Selon l'étude, « environ 7 à 8 % de la superficie des zones à vocation d'habitat du territoire de Grand Orly Seine Bièvre a été identifié comme potentiellement mutable ». Pour une meilleure représentation de ce potentiel, les capacités maximales de densification autorisées par le règlement du PLUi devraient être traduites en nombre de logements ou au moins en surface de plancher. En outre, cette estimation n'est pas appréciée selon les différentes modalités de densification (dents creuses, division parcellaire, surélévation, etc.)

Recommandation n°10

L'Ae recommande de traduire le potentiel foncier en un potentiel de logements et de préciser les modalités de densification retenues, en vue d'évaluer leurs potentielles incidences sur l'environnement et la santé (recommandation n°10) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT, à ce stade de la planification, n'envisage pas de traduire l'ensemble du potentiel foncier en potentiel de logement puisque le diagnostic foncier ne présage en rien de la programmation souvent mixte (logements, équipements, activités...) qui diffère suivant les zones. Les mesures relatives à l'exposition de la population aux nuisances seront précisées au sein de l'évaluation environnementale. Par ailleurs, les incidences liées aux secteurs de densification seront plus finement analysées.

L'analyse des secteurs de densification sera mise à jour et complétée notamment sur une partie des OAP sectorielles locales en termes de programmation de logement, au fil de l'état d'avancement des programmations. Cette complétude sera évaluée dans la cadre de la séquence évitement, réduction, compensation de l'évaluation environnementale.

2.6) Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, l'étude de densification des zones déjà urbanisées doit démontrer que « la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés », ce que ne fait pas l'étude de densification présentée dans le dossier. Il convient de la compléter en intégrant la mobilisation des locaux vacants, des friches et des espaces déjà urbanisés

Recommandation n°11

L'Ae recommande de produire une étude de densification en détaillant la stratégie de mobilisation des locaux vacants, des friches et des espaces déjà urbanisés ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT précise que l'étude de densification est présentée au sein du rapport des justifications (cf. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis – page 123 et suivantes). Le titre du chapitre correspondant sera modifié de manière plus explicite.

2.7) La production de logements repose essentiellement sur les nombreuses opérations d'aménagement identifiées sur le territoire de l'EPT (RP 1.7, p.91 à 93). Si le nombre total de logements correspondant aux projets connus (ZAC, programmes de renouvellement urbain et autres opérations) est indiqué pour chaque commune, ces projets ne sont pas contextualisés ni cartographiés et leur calendrier prévisionnel de réalisation n'est pas indiqué ; il est dès lors difficile d'apprécier le rythme réel de production de logements

Recommandation n°12

L'Ae recommande de compléter la programmation des logements en cartographiant les différents projets connus et en précisant leur calendrier prévisionnel de réalisation (recommandation n°12) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT propose de cartographier dans le PLUi les programmations logements des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, et certaines OAP.

2.8) Le projet de PLUi vise à maintenir un tissu économique, productif et logistique dynamique et à diversifier l'activité économique. Plusieurs orientations du PADD portent

sur le développement économique du territoire. Ces objectifs intéressants ne sont pas assortis de perspectives de développement économique détaillées. Or, l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) prévu par la loi dite Climat et Résilience devrait constituer la base d'un état des lieux précis (taux de vacance immobilière) en vue d'apprécier leur potentiel d'optimisation. Il constitue donc un préalable à la requalification et à la densification des ZAE

Recommandation n°13

L'AE recommande de s'appuyer sur l'inventaire des ZAE pour préciser les caractéristiques et le fonctionnement actuel des zones d'activités économiques, au regard de leur taux de vacance et de leurs possibilités de densification (recommandation n°13) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera les caractéristiques et le fonctionnement actuel des ZAE sur la base des éléments disponibles qui seront par ailleurs mobilisés dans le cadre de l'analyse des scénarios au sein de l'évaluation environnementale.

3) L'IMPACT SUR LA SANTE HUMAINE DES POLLUTIONS, DU BRUIT ET DES RISQUES INDUSTRIELS

3.1) Le PLUi doit donc examiner les secteurs déjà concernés par des pollutions de l'air et ceux qui viendraient à l'être compte tenu des nouveaux secteurs de projet.

La démarche éviter, à défaut réduire, et en dernier ressort compenser (ERC) s'impose.

L'évaluation environnementale mentionne de potentielles incidences résiduelles liées à l'augmentation des émissions de polluants atmosphériques induits par les déplacements, sans quantifier l'impact de ces déplacements et leurs effets sur la dégradation de la qualité de l'air (RP. 1.6.1, p.147). L'OAP « Nature et bien-être » comporte des orientations visant à réduire l'exposition aux polluants atmosphériques, notamment par l'adaptation des formes urbaines et l'orientation des bâtiments. Ces orientations sont très générales et leur efficacité pour réduire les nuisances n'est pas démontrée.

Recommandation n°14

L'AE recommande de renforcer les mesures visant à réduire l'exposition de la population à des niveaux de concentration de polluants atmosphériques excédant les valeurs limites établies par l'OMS, notamment dans les secteurs d'OAP les plus exposés, en tenant compte des pollutions générées par les nouveaux déplacements induits dans les secteurs de projet ou de développement urbain ;

3.2) S'agissant du bruit, Il convient d'actualiser le dossier avec les dernières données disponibles, notamment les cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestre et l'évaluation des mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait du bruit des transports.

Recommandation n°15

L'AE recommande

- *d'intégrer de manière systématique la prise en compte des risques sanitaires dans chaque OAP sectorielle, notamment dans les secteurs exposés à des pollutions sonores dépassant les valeurs pour lesquelles l'Organisation mondiale de la santé*

(OMS) a établi un effet néfaste du bruit sur la santé ou adopter une OAP Santé humaine affichant de réelles ambitions en la matière (recommandation n°15) ;

-de renforcer les orientations des OAP visant la réduction de l'exposition au bruit, notamment dans les secteurs exposés à des niveaux sonores supérieurs aux valeurs définies par l'OMS pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé humaine, en fixant des règles de performance acoustique supérieures à celles exigées par la réglementation ;

3.3) Le projet de PLUi ne développe pas la problématique de la qualité des sols et de sa compatibilité avec ses usages. L'évaluation environnementale considère que « sa mise en œuvre est susceptible d'induire des incidences résiduelles sur l'exposition de la population à ces pollutions » (RP 1.6.1 p.142). Un rappel des documents cadres¹⁷ en matière de pollution des sols serait utilement ajouté dans le règlement du PLUi.

Pour l'Autorité environnementale, la question de la pollution des sols doit être appréhendée le plus en amont possible, dès la planification afin de définir l'usage des terrains en s'appuyant sur des études de sols déjà disponibles ou à réaliser, donnant lieu à des restrictions d'usage ou à l'obligation de prévoir des mesures de dépollution et/ou de protection pour les éventuels projets.

Recommandation n°16

L'Ae recommande de préciser les risques liés à la pollution des sols dans les secteurs de projet (OAP sectorielles ou sites appelés à muter) en s'appuyant sur des études de sol, afin de définir le choix d'aménagement et les conditions de réalisation des projets garantissant la compatibilité des sols avec les usages prévus et l'absence de tout risque sanitaire ;

3.4) Le projet de PLUi n'intègre pas de dispositions de portée suffisante pour éviter et à défaut réduire notablement les risques technologiques identifiés pour des usagers ou riverains des sites industriels actuels ou futurs.

Recommandation n°17

L'Ae recommande d'intégrer de manière systématique dans les OAP sectorielles la prise en compte à un juste niveau, au-delà des obligations réglementaires, du risque technologique et de compléter ou de renforcer les prescriptions du règlement permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition des populations aux risques industriels ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera le document présentant les OAP sectorielles par un chapitre introductif permettant d'identifier sous la forme d'un tableau, et sur la base de l'analyse des sites susceptibles d'être touchés de l'évaluation environnementale, l'ensemble des OAP sectorielles particulièrement concernées par la pollution atmosphérique, les nuisances sonores, la pollution des sols et les risques technologiques. Ce chapitre introductif comprendra également des recommandations générales ainsi que le rappel des valeurs limites de l'OMS, à destination des pétitionnaires, de manière à garantir la prise en compte des enjeux de santé humaine dans le cadre des futurs projets. Dans le cadre de la séquence évitement, réduction et compensation, l'EPT continuera de travailler avec les communes concernées pour prendre toute disposition permettant de limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances. Il s'appuiera aussi, notamment en ce qui concerne la pollution atmosphérique, sur le diagnostic et le programme d'action du projet de Plan Climat Air Energie territorial arrêté par le Conseil Territorial le 13 mai 2025.

4) LES MOBILITES ET LE STATIONNEMENT

4.1° S'agissant du stationnement, le diagnostic ne présente pas les capacités de stationnement dans les espaces publics pour les véhicules motorisés, ne distingue pas celles qui sont utilisables pour la recharge de véhicules électriques et ne fait pas apparaître celles destinées aux vélos ; il ne mentionne pas non plus les parcs de stationnement ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités, comme le prescrit pourtant l'article L.151-4 du code de l'urbanisme (RP 1.1, p.150 à 153).

Recommandation n°18

L'Ae recommande de :

- *compléter le diagnostic en réalisant un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et en précisant les possibilités de mutualisation et de foisonnement de tout ou partie des aires de stationnement automobile (recommandation n°18) ;*
- *inclure dans le règlement du PLUi un plafond de places de stationnement pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux en cohérence avec les objectifs portés par le SCoT et le PDMIF ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera le diagnostic sur la base du recensement des nappes de stationnement, en fonction des données à disposition de l'EPT. Ce travail sera complété ultérieurement lors de la procédure d'évolution du document d'urbanisme dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le futur Plan Local des Mobilités dont l'élaboration a été prescrite par le Conseil Territorial le 13 mai 2025. Le règlement du PLUi sera ajusté sur la question des plafonds de stationnement, le projet actuel comportant en effet une erreur matérielle sur les normes plafonds pour les constructions à destination de bureau.

4.2) Ces orientations devraient s'appuyer sur une évaluation précise du potentiel de report modal et des possibilités de rabattement, par l'usage des modes actifs, en particulier vers les gares. La recherche d'un maillage cohérent avec les besoins de déplacement vers les principaux pôles d'emploi du territoire et de ses voisins est une nécessité et un préalable pour le développement de la marche et du vélo.

Recommandation n°19

L'Ae recommande de :

- *évaluer le potentiel de report modal au sein de chaque secteur d'OAP et notamment des quartiers proches des gares (recommandation n°19) ;*
- *compléter le maillage des mobilités actives en vue de répondre aux besoins de déplacements vers les bassins d'habitat et d'emplois les plus significatifs, y compris sur les territoires voisins, constituant un préalable au développement de la marche et du vélo (recommandation n°19) ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT considère que les questions relatives au report modal et au maillage des mobilités actives sont évoquées au sein des OAP thématiques Mobilité et Espaces publics et Economie Productive et des OAP sectorielles.

4.3) Le rapport de présentation ne comprend aucune estimation quantitative et qualitative (types d'espaces de logistique, parts modales, etc.) du développement logistique prévu à l'échelle du territoire et n'évalue pas leurs potentielles incidences notamment en termes de trafic. Pour l'Autorité environnementale, il convient de compléter l'analyse de l'état

initial de l'environnement sur la partie relative au transport de marchandises et à la logistique urbaine en détaillant les projections d'évolution et les stratégies poursuivies notamment en termes de report modal¹⁹.

Recommandation n°20

L'Ae recommande d'évaluer les effets prévisibles (attendus et négatifs) des dispositions du projet de PLUi en matière de logistique urbaine, notamment en ce qui concerne leur contribution à l'atteinte des objectifs généraux fixés dans ce domaine (augmentation des parts modales du fluvial et des mobilités d'acheminement actives du dernier kilomètre, limitation des conflits d'usage et des nuisances, prévision du trafic, etc...);

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera le diagnostic et l'évaluation environnementale sur la base des éléments du Plan logistique territorial approuvé,

5) LA TRANSITION ENERGETIQUE

5.1) Le lien de compatibilité qui existe entre les documents d'urbanisme et les PCAET appelle à préciser de quelle façon et par quels moyens l'EPT organise sa trajectoire pour répondre aux objectifs du Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM). Il convient de noter que la MGP a lancé la révision de son PCAEM le 12 octobre 2023.

L'impact de la mise en œuvre du PLUi sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire n'est pas évalué. Une analyse de cycle de vie comparative devrait être intégrée à l'évaluation environnementale, en mettant en perspective l'empreinte carbone de différents scénarios et solutions techniques.

Recommandation n°21

L'Ae recommande de :

- *évaluer la contribution des dispositions du PLUi aux gains attendus en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie (recommandation n°21) ;*
- *compléter les dispositions prévues dans le PLUi en envisageant la localisation de secteurs de performance énergétique renforcée (recommandation n°21) ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera l'évaluation de la contribution du PLUI aux gains attendus en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie en s'appuyant sur les dispositions mises en œuvre dans le cadre du Plan Climat Air Energie territorial, dont l'évaluation environnementale sera complétée. La localisation de secteurs de performance énergétique renforcée sera effectuée dans le cadre du Schéma directeur énergétique territorial (en cours de réalisation par l'EPT) et viendra ainsi compléter ultérieurement les dispositions du PLUI.

5.2) Les dispositions en matière d'énergie, assez générales, ne traduisent pas d'ambitions ciblées et de prescriptions relatives au développement de potentiels existants sur des secteurs qui y sont favorables.

Par ailleurs, le territoire va accueillir prochainement plusieurs datacenters de grande capacité et de grande puissance. Le PLUI ne prévoit pas de dispositions obligatoires visant à la récupération de la chaleur fatale rejetée par ces équipements.

Recommandation n°22

L'Ae recommande de :

- *compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une étude des potentiels de récupération de la chaleur fatale notamment issue des activités industrielles, des eaux grises (eaux usées) ;*
- *territorialiser la stratégie de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération sur le territoire en fonction des potentiels identifiés pour chaque énergie et de favoriser sa mise en œuvre par des mesures ciblées et localisées ;*
- *planifier les secteurs d'implantation des Datacenter afin que la chaleur fatale de ces équipements puisse être utilisée pour chauffer plusieurs dizaines de milliers de logements ou d'autres équipements utiles à la collectivité ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera l'état initial de l'environnement sur la base des éléments issus des travaux en cours du PCAET de Grand-Orly Seine Bièvre, et du Schéma directeur énergétique territorial (en cours de réalisation par l'EPT). L'EPT a entrepris un travail avec ses communes membres sur les principaux projets de data center pour envisager la production d'énergie solaire via les toitures et la récupération de la chaleur fatale.

6) LES RISQUES NATURELS (INONDATIONS, RUISSELLEMENTS, MOUVEMENTS DE TERRAIN)

6.1) Le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre est fortement exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement et remontées de nappe. Compte tenu du nombre de secteurs susceptibles d'être inondés et du nombre d'habitants potentiellement affectés, il conviendrait pour la complète information du public de décrire les zones de repli (stockage des véhicules notamment afin d'éviter un contact avec les cours d'eau en crue) et préciser les grandes lignes des plans de mise en sécurité des populations (hébergement, lieux refuges de rassemblement, etc.).

Recommandation n°23

L'Ae recommande de

- *compléter le diagnostic de vulnérabilité aux inondations, en produisant une cartographie permettant de caractériser l'exposition et les enjeux susceptibles d'être impactés pour différents scénarios de crue (recommandation n°23) ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera la carte de l'état initial de l'environnement sur les secteurs vulnérables au risque inondation par débordement de cours d'eau. Sur cette thématique des inondations, l'état initial de l'environnement sera aussi complété de cartes illustrant les enjeux en matière d'inondation par ruissellement et par débordement de réseaux

6.2) Les zones réglementaires du PPRI et les dispositions applicables à ces zones ne sont pas précisées dans les OAP sectorielles :

Recommandation n°24

L'Ae recommande de cartographier de manière systématique les zones réglementaires du PPRI dans les OAP sectorielles afin de réduire la vulnérabilité des secteurs exposés au risque d'inondation et à garantir la sécurité des personnes ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT n'a pas prévu d'intégrer les zones réglementaires du PPRi aux schémas d'OAP sectorielles mais ces servitudes seront par ailleurs annexées au PLUi. Les OAP sectorielles concernées renverront utilement aux servitudes ainsi qu'à la carte des risques au niveau du chapitre introductif évoqué précédemment (cf. réponse aux recommandations 14, 15, 16 et 17).

6.3) Le dossier ne permet pas d'appréhender les secteurs à forts enjeux de ruissellement, notamment les axes d'écoulement et les zones d'accumulation susceptibles d'apparaître en cas de pluies torrentielles.

Recommandation n°25

L'Ae recommande de compléter l'analyse de l'état initial sur la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation, notamment lié au ruissellement, en identifiant les secteurs à forts enjeux (les axes d'écoulement et les zones d'accumulation susceptibles d'apparaître en cas de survenue d'une pluie exceptionnelle (recommandation n°25) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera l'état initial de l'environnement sur la thématique inondation par ruissellement sur la base d'une approche prenant en compte les effets de pente et la cartographie du ruissellement réalisée par l'Institut Paris Région.

6.4) Bien qu'il soit pertinent de mener conjointement les procédures d'élaboration du PLUi et du zonage pluvial et de les soumettre à une enquête publique unique, il est nécessaire de disposer au préalable d'un projet de zonage pluvial comportant l'état des lieux, la cartographie et les prescriptions associées.

Recommandation n° 26

L'Ae recommande de présenter le projet de zonage pluvial (état des lieux, cartographie, dispositions) et évaluer ses incidences sur l'environnement avant de l'intégrer au projet de PLUi ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT mène actuellement un audit juridique et technique pour arbitrer le maintien du document de zonage pluvial au PLUi et l'ajustement technique de celui-ci. La décision sera prise en amont de l'approbation finale du document.

6.5) Le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre est concerné par deux types de risques de mouvement de terrain lié :

- aux anciennes carrières :
- au retrait-gonflement des argiles.

Le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas annexé au projet de PLUi. Il convient d'intégrer aux annexes du PLUi toutes les pièces réglementaires approuvées du plan relatif au retrait gonflement des sols argileux (le rapport de présentation, le règlement, la cartographie).

Recommandation n°27

L'Ae recommande de compléter la carte présentant les communes soumises aux risques de mouvement de terrain et intégrer aux annexes du PLUi toutes les pièces réglementaires approuvées du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels

consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (rapport de présentation, règlement, cartographie) recommandation n°27) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT mettra à jour la carte des communes soumises aux risques de mouvement de terrain au sein de l'état initial de l'environnement.

6.6) L'Autorité environnementale observe que dans les zones UP (secteurs de projet), les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont différentes selon les communes concernées, soit :

- elles font l'objet de prescriptions spécifiques ;
- elles font référence au zonage pluvial.

Recommandation n°28

L'Ae recommande de clarifier les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs concernés par les risques de mouvement de terrain (carrières et risque de retrait-gonflement des sols argileux) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT considère que c'est au porteur de projet qui serait dans un secteur concerné par un risque lié au mouvement de terrain, de demander le mode dérogatoire et d'en expliciter le respect de prescriptions prévues sur ce dernier.

Pluie	Mode Principal	Mode dérogatoire	
P1 pluie courante	Abattement volumique par évapotranspiration, infiltration ou réutilisation. Pas de connexion des eaux pluviales aux réseaux.	Abattement volumique (10mm en secteur unitaire et 16mm en séparatif) par évapotranspiration obligatoire et infiltration éventuelle.	
P2 Pluie moyenne		Stockage en ouvrage à ciel ouvert et envoi au réseau à débit régulé, des volumes non abattus.	Débit régulé vers le réseau unitaire à 2l/s/ha ou vers le réseau de séparatif pluvial à 1l/s/ha
P3 Pluie forte		Stockage du volume non abattu en zones inondables ne portant pas atteinte aux biens des personnes ou en ouvrage à ciel ouvert, pour envoi au réseau à débit régulé.	
P4 Pluie exceptionnelle		Stockage du volume non abattu en zones inondables ne portant pas atteinte à la sécurité des personnes ou en ouvrage à ciel ouvert, pour envoi au réseau à débit régulé.	

7) LE CADRE DE VIE ET LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

7.1) Le principal levier pour réduire les ICU et adapter le territoire aux épisodes caniculaires repose principalement sur la désimperméabilisation des sols et la végétalisation. Le PADD ne fixe pourtant aucun objectif de pleine terre. Le rapport de présentation ne permet pas d'appréhender la proportion de pleine terre existante lors de l'élaboration du PLUi. Il mentionne « une règle de minimum de pleine terre exigée d'environ 29 % en moyenne et par unité foncière ».

Recommandation n°29

L'Ae recommande de :

- *réaliser une cartographie identifiant les espaces de pleine de terre existants sur l'ensemble du territoire, afin de définir les zones carencées et les zones qui ont d'ores et déjà plus de 30 % de pleine terre ;*
- *clarifier la stratégie du projet de PLUi pour renforcer la part de pleine terre, en fixant dans le PADD un objectif à atteindre et en définissant un dispositif réglementaire adapté dans les secteurs urbains les plus déficitaires ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT a demandé une étude spécifique à l'Institut Paris Région qui sera intégrée au diagnostic territorial, à l'état initial de l'environnement et à l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

7.2) L'analyse de l'état initial ne permet pas de quantifier l'étendue de la couverture arborée du territoire. L'Ae considère qu'il serait pertinent de réaliser l'analyse de la canopée présente sur le territoire et de prévoir des indicateurs de suivi de la canopée à l'échelle du quartier et des opérations d'aménagement afin de s'assurer du rôle d'ombrage et de rafraîchissement des arbres en période de fortes chaleurs. Pour l'Autorité environnementale, les conditions d'abattages d'arbres devraient être davantage explicitées et accompagnées d'obligation de compensation afin de mieux préserver le patrimoine arboré du territoire.

Recommandation n°30

L'Ae recommande de :

- *réaliser l'analyse de la canopée présente sur le territoire et prévoir des indicateurs de suivi de la canopée à l'échelle du quartier et des opérations d'aménagement, afin de garantir des espaces ombragés ;*
- *renforcer les mesures visant à protéger le patrimoine arboré, en précisant les conditions d'abattages et de compensation d'arbres ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT complètera l'Etat Initial de l'Environnement par l'étude de l'IPR (Institut Paris Région) de 2023 sur les modes d'occupation des sols. Cette analyse pourra être complétée par la lecture statistique des données issues de la télédétection de la couche végétation de l'APUR (2021) apportant une approche du niveau de canopée. Elle ne permet toutefois pas une lecture fine à l'échelle des quartiers et opérations d'aménagement de l'état de la canopée existante.

8) LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'OAP « Nature et bien-être » consiste à sanctuariser les grands réservoirs de biodiversité multi trames (forestiers et milieux ouverts). Cet enjeu de préservation des réservoirs de biodiversité n'est pas traduit de manière homogène dans le règlement du PLUi.

Recommandation n°31

L'Ae recommande de :

- *évaluer les incidences potentielles du règlement de la zone N et de ses sous-secteurs sur l'artificialisation des sols et sur la perte de biodiversité associée, et reconsidérer les destinations autorisées ;*

8.2) La prescription graphique ne tient pas compte des enveloppes d'alerte de zones humides, notamment dans les secteurs de densification (zones urbaines). Pour l'Autorité

environnementale, l'identification et la préservation des zones humides doivent être traitées dès la phase de planification et cette responsabilité ne saurait être reportée sur les porteurs de projet.

Recommandation n°31

L'Ae recommande d'assurer une protection renforcée des zones humides avérées et de celles qui pourront être identifiées dans le cadre d'inventaires spécifiques (recommandation n°31) ;

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT prend acte de cette demande. Un travail est en cours pour limiter les destinations et les sous destinations prévues dans les zones N, notamment les sous-secteurs des parcs Ne et des espaces de loisirs Nl et en limiter la constructibilité. Les communes ont ainsi été invitées à préciser les secteurs potentiellement constructibles et compatibles avec la vocation de préservation des espaces naturels protégés dans les zones N qui seront traités sous la forme de Secteur de Taille et de Constructibilité Limitées. Les zones naturelles protégées dans les zones N et leurs sous-secteurs bénéficient qui plus est d'outils de protection complémentaires au titre des espaces boisés classés ou de l'article L1 1- du code de l'urbanisme. Les zones humides sont bien identifiées et protégées au titre de l'article L1 1 du code de l'urbanisme. Près de 34 ha sont ainsi protégés maintenant dans le projet de PLUi (contre 4 ha dans les PLU communaux)

8.2) L'analyse de l'état initial de l'environnement reprend les corridors écologiques identifiés par les documents cadres, mais leurs fonctionnalités et les éléments nécessaires à leur préservation ne sont pas caractérisés. L'analyse des continuités écologiques ne permet pas de hiérarchiser les sites à enjeux et de faire ressortir les besoins de gestion ou de restauration des milieux (par exemple, les zones où des travaux sont nécessaires pour améliorer la perméabilité des infrastructures et faciliter le déplacement des espèces). Pour l'Autorité environnementale, il convient de préciser les éléments supports à préserver ainsi que ceux devant faire l'objet d'une restauration.

Recommandation n°32

L'Ae recommande de :

- *approfondir l'analyse des fonctionnalités liées aux continuités écologiques du territoire en précisant les éléments supports à préserver et à restaurer et en hiérarchisant les sites à enjeux (recommandation n°32) ;*
- *évaluer de manière plus précise les effets de coupure des continuités écologiques induits par le projet de PLUi (recommandation n°32) ;*
- *prévoir des indicateurs de suivi pour s'assurer de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques (recommandation n°32) ;*

Amendements proposés par l'EPT

L'EPT pourra approfondir si c'est pertinent l'analyse en matière de fonctionnalité des continuités écologiques au niveau des secteurs de densification.

8.2. LA CDPENAF ET LA CIPENAF

La CIPENAF (Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) couvrant en particulier le département du Val-de-Marne a rendu un avis sur le projet de PLUi de l'EPT GOSB suite à la réunion de la commission du 24 janvier 2025. Elle a émis un avis défavorable à ce projet.

La CDPENAF 91 (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) couvrant le département de l'Essonne a rendu un avis sur le projet de

PLUi de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre suite à sa participation à la réunion du 24 janvier 2025 précitée.

Elle a émis un avis défavorable à ce projet.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

Les deux commissions considèrent que la consommation des ENAF n'est pas compatible avec la prescription 33 du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Métropole du Grand Paris (MGP) qui autorise 9,5 hectares de consommation sur le territoire alors que le PLUi prévoit 21,32 ha. De plus, la commission demande de prendre en compte les emplacements réservés qui se situent sur des zonages A ou N dans les chiffres de consommation des ENAF.

La CIPENAF met en exergue que :

- La consommation est particulièrement importante sur la zone de Rungis/Paray-Vieille-Poste : 7,66 ha qui appartiennent à Aéroport de Paris (ADP) qui afficherait une volonté de préservation de ces espaces naturels pour leur biodiversité. Le choix d'un zonage autorisant la consommation d'ENAF n'est donc pas compatible avec la volonté d'ADP de préserver cet espace.
- La consommation de 2,36 ha d'ENAF sur la commune de Valenton ne correspond pas à la consommation autorisée dans le SCOT de la MGP.

La CDPENAF 91 relève que :

- Le zonage UE/A au nord de la commune de Morangis doit être repris pour le faire correspondre à la réalité du terrain.
- Le passage de la zone A au sud de la commune de Morangis en zones N et UH doit être justifié. Pour la zone UH, il conviendrait de réaliser une OAP et idéalement de passer le zonage en UH.
- Les deux commissions s'inquiètent de la pérennité et de la viabilité des espaces agricoles existants.

Le règlement en zones A et N hors Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L.151-12 du code de l'urbanisme)

- Les règlements des secteurs passés de N à N indicés sont trop permissifs en ce qui concerne les destinations autorisées, notamment le règlement de la zone Ne pour les salles d'art et de spectacle. Les commissions préconisent, dans un souci de préservation de ces zones naturelles, de réduire la liste des destinations en répondant strictement aux projets développés sur ces zones.
- Le règlement de la zone A est au contraire trop strict vis-à-vis des constructions autorisées et ne permet pas la souplesse nécessaire au développement d'activités agricoles adaptées (exemple maraîchage à Morangis). Les commissions proposent d'harmoniser, pour une meilleure cohérence globale, les différentes règles de hauteur et d'emprise qui diffèrent sur des parcelles contigües suite aux modifications apportés au règlement de la zone A par différents PLU.
- Les commissions demandent de reclasser en N les zones naturelles à protéger figurant au sein des documents supra-communaux (armature verte à protéger du SDRIF-e et espaces en vert foncé du SDRIF).
- Les commissions demandent la requalification des EBC (Espaces Boisés Classés), qui ont été déclassés en EVP (Espaces Verts Protégés) afin de se mettre en cohérence avec

le SDRIFe. Elles suggèrent de reprendre à minima les aplats « espaces verts boisés » et « espaces verts de loisirs » identifiés au SDRIFe afin d’y ajouter des protections réglementaires (exemple le Coteau des Vignes à Athis-Mons)

1. Le règlement du secteur de taille et de capacité limité (STECAL) (article L.151-13 du code de l’urbanisme)

Le périmètre du STECAL correspond au périmètre de la parcelle. Une délimitation plus précise est à envisager pour la limiter à l’emprise au sol des seuls bâtiments.

2. L’OAP Trame Verte et Bleue

L’OAP Trame Verte et Bleue est exhaustive dans le PLUi mais n’est pas reprise dans le plan de zonage. Les commissions demandent, dans un souci de cohérence entre les documents, que cette OAP soit traduite dans le plan de zonage.

3. Les autres points relevés

La CDPENAF 91 demande la réalisation d’un diagnostic agricole et d’un plan de circulation des engins agricoles. Elle alerte sur l’importance de maintenir un accès vers l’extérieur de la communauté d’agglomération et recommande d’être vigilant aux aménagements routiers sur ces axes.

8.3. LES AVIS DES PPA

Le dossier soumis à l’enquête publique comportait l’avis des vingt-sept personnes publiques associées ayant répondu. Pour des raisons de formalisation, le maître d’ouvrage avait fourni une trame de réponse basée sur les chapitres du sommaire du dossier.

8.3.1. ADP

Le 14 mars 2025, le Groupe Aéroport de Paris a émis une série de **9 recommandations** portant sur les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les destinations et sous-destinations, les fiches indices, les emplacements réservés et le plan de zonage.

8.3.2. AORIF

Le 03 avril 2025, l’Union Sociale pour l’Habitat d’Ile-de-France AORIF a émis une série de **20 recommandations** portant sur le diagnostic socio-économique, la PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, le plan de mixité.

8.3.3. APHP

Le 27 mars 2025, l’Assistance Publique Hôpitaux de Paris APHP a émis un avis avec une série de **17 recommandations** portant sur les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les destinations et sous-destinations, les fiches indices, les emplacements réservés, le plan de mixité et les annexes informatives. L’APHP a notamment insisté sur le cône d’envol de l’héliport à rajouter en annexes.

8.3.4. CD91

Par délibération du 22 janvier 2025, le Conseil Départemental de l’Essonne CD 91 a émis un avis favorable avec une série de 19 réserves portant sur le PADD, les OAP sectoriels, les

dispositions communes, les destinations et sous-destinations, les fiches indices, le règlement écrit, les emplacements réservés et le plan de zonage.

Ont également été formulées **267 recommandations** portant sur le diagnostic urbain, le diagnostic socio-économique, l'état initial de l'environnement, les atlas communaux, l'évaluation environnementale, le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, les destinations et sous-destinations, les fiches indices, le règlement écrit, le patrimoine bâti, les plans d'alignement, les emplacements réservés, le plan de zonage, le plan de masse, le plan de mixité, le plan de stationnement, les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et les annexes informatives.

8.3.5. CD94

Par délibération du 22 janvier 2025, le Conseil Départementale de l'Essonne CD 91 a émis un avis favorable avec une série de 55 recommandations portant sur le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les fiches indices, les emplacements réservés, le plan de zonage et les annexes informatives.

8.3.6. CMA

Le 31 mars 2025, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France CMA IDF a émis un avis favorable avec une série de **5 recommandations** portant sur le diagnostic socio-économique, les OAP thématiques, les dispositions communes, les destinations et sous-destinations et le plan de zonage.

8.3.7. CRA

Le 25 mars 2025, la Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France CRA IDF a émis un avis défavorable. Cet avis est expliqué par une série de **11 réserves** portant sur le diagnostic urbain, les fiches indices et le plan de zonage.

8.3.8. Ville de Crosne

Le 15 janvier 2025, la ville de Crosnes a émis un avis défavorable sur le projet du PLUi sans fournir les motifs de cet avis.

8.3.9. EPA ORSA

L'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont a émis une série de 4 réserves portant sur les dispositions communes, le lexique, le règlement écrit et le plan de zonage.

Ont également été formulées **138 recommandations** portant sur les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, le règlement écrit, les emplacements réservés, le plan de zonage, le plan de masse, le plan de stationnement, les annexes sanitaires.

8.3.10. Etat

Le 18 avril 2025, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France DRIEAT IDF a émis un avis favorable avec **134 réserves** portant sur le diagnostic urbain, le diagnostic socio-économique, l'état initial de l'environnement, les atlas communaux, l'évaluation environnementale, les justifications, le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, les

destinations et sous-destinations, les fiches indices, le règlement écrit, le patrimoine bâti, les plans d'alignement, les emplacements réservés, le plan de zonage, le plan de masse, le plan de mixité, le plan de stationnement, les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et les annexes informatives.

Ont été également formulées **189 recommandations** portant sur le diagnostic urbain, le diagnostic socio-économique, le diagnostic santé, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, les justifications, le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, les destinations et sous-destinations, les fiches indices, le règlement écrit, le plan de zonage, le plan de mixité, le plan de stationnement, les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et les annexes informatives.

8.3.11. GPA

Le 21 mars 2025, Grand Paris Aménagement GPA a émis une série **5 recommandations** portant sur les dispositions communes, les fiches indices et le plan de zonage. Le tableau récapitulatif des recommandations n'a pas été fourni dans le dossier de l'enquête.

8.3.12. GRDF

Le 24 mars 2025, Gaz Réseau Distribution France GRDF a émis **28 recommandations** portant sur l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, les justifications, le PADD, les OAP thématiques, les dispositions communes et le règlement écrit.

8.3.13. HAROPA

Le 18 mars 2025, l'établissement public HAROPA Port a émis une série de **9 réserves** portant sur les dispositions communes et le plan de zonage.

Ont également été formulées **6 recommandations** portant les OAP sectorielles et les dispositions communes.

8.3.14. IDFM

Le 26 mars 2025, Ile-de-France Mobilités IDFM a émis une série de **19 réserves** portant sur le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le règlement écrit, les emplacements réservés, le plan de zonage et le plan de stationnement.

Ont également été formulées **18 recommandations** portant sur le diagnostic urbain, les justifications, le PADD les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le patrimoine bâti, le plan de zonage et le plan de stationnement.

8.3.15. IDFN

Le 04 avril 2025, Ile-de-France Nature IDFN a émis **1 réserve** portant sur les OAP sectorielles et le plan de zonage.

Ont également été formulées **16 recommandations** portant sur l'état initial de l'environnement, les atlas communaux, le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les destinations et sous-destinations et le plan de zonage.

8.3.16. MGP

Le 18 mars 2025, Métropole Grand Paris MGP a émis un avis favorable sur le projet de PLUi avec **9 réserves** dont 3 détaillées sur l'évaluation environnementale, les justifications, le PADD, les OAP sectorielles, les destinations et sous-destinations, les fiches indices, les emplacements réservés, et le plan de zonage.

Ont également été formulées **5 recommandations** portant sur les justifications, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les fiches indices.

8.3.17. SADEV 94

Le 02 avril 2025, la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne Sadev a émis **1 réserve** portant sur le règlement écrit et le plan de zonage.

Ont également été formulées **11 recommandations** portant sur les OAP thématiques, le règlement écrit et le plan de zonage.

8.3.18. SEDIF

Le 24 mars 2025, le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France SEDIF a émis une série de **40 recommandations** portant sur le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, les OAP thématiques, les dispositions communes, le patrimoine bâti, le plan de zonage et les annexes sanitaires.

8.3.19. SEMMARIS

Le 24 mars 2025, la Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de la région parisienne SEMMARIS a émis un avis défavorable l'expliquant par une série de **10 réserves** portant sur les OAP sectorielles, les dispositions communes, les destinations et sous-destinations, les fiches indices et le plan de zonage.

8.3.20. SGP

Le 17 mars 2025, la Société des Grands Projets SGP a émis une série de **48 recommandations** portant sur les OAP Thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, les destinations et sous-destinations, les fiches indice, le règlement écrit et le plan de zonage.

8.3.21. SIAAP

Le 17 mars 2025, le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne a émis une série de **9 recommandations** portant sur les dispositions communes, le lexique et le plan de zonage.

8.3.22. SMBVB

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre SMBVB a émis une série de **40 recommandations** portant sur le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement, les atlas communaux, les justifications, le PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les fiches indices, le règlement écrit et le plan de zonage.

8.3.23. SNCF

Le 18 mars 2025, la Société Nationale des Chemins de Fer SNCF a émis une série de 16 réserves portant sur les OAP sectorielles, les dispositions communes, les destinations et sous-destinations, le règlement écrit, le plan de zonage et les servitudes d'utilité publique.

Ont également été formulées **20 recommandations** portant sur les OAP sectorielles, les dispositions communes, les emplacements réservés, le patrimoine bâti et le plan de zonage.

8.3.24. SOGARIS

Le gestionnaire du parc de logistique urbaine de Sogaris Rungis a émis **10 réserves** portant sur les destinations et sous-destinations et le plan de zonage.

Une recommandation portant sur les dispositions communes a également été formulée.

8.3.25. SyAGE

Le 06 mars 2025, le Syndicat Mixte d'Assainissement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres SyAGE a émis un avis favorable assorti de 31 recommandations portant sur l'état initial de l'environnement, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, le lexique, les emplacements réservés et le plan de zonage.

8.2.26. Syndicat de l'Orge

Le 25 mars 2025, le Syndicat de l'Orge a émis son avis favorable assorti de

13 recommandations portant sur le diagnostic urbain, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les fiches indices le règlement écrit et les annexes sanitaires.

8.3.27. Valophis

Le 17 mars 2025, l'opérateur de logement social Valophis a émis une série de **61 recommandations** portant sur les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les dispositions communes, les plans de zonage, le lexique, les fiches indices, le règlement écrit, le plan de masse et le plan de stationnement.

8.4 LES AVIS DES COMMUNES

8.4.1. Commune d'Ablon

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil municipal de la commune d'Ablon a émis à l'unanimité un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, avec les demandes d'ajustement suivantes :

- Suppression de l'OAP du Triangle des Sœurs qui constitue une erreur matérielle.
- Réaffirmation de l'intérêt de la continuité écologique.
- Modification de la définition d'emprise au sol, cf l'article R.420 du C.U.
- Modification du traitement des places commandées.
- Opposition au port industriel de Vigneux.

8.4.2. Commune d'Arcueil

Par délibération du 6 février 2025, le conseil municipal de la commune d'Arcueil a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, avec les réserves suivantes :

- Intégrer au règlement et à l'OAP thématique Trame verte et Bleue des espaces annexés.
- Mettre l'OAP en cohérence avec l'espace boisé classé sur la parcelle AC217.
- La protection des arbres et alignements repérés en annexe.
- Intégrer une règle d'autorisation préalable d'abattage pour les arbres non repérés remarquables.

- Création d'un talus ferroviaire protégé entre les voies du RER B et la rue Paul Bert.
- Intégrer la cartographie à jour de la taxe d'aménagement.
- Créer une entrée atelier/logement dans le lexique
- Réduire la surface de plancher maximale pour les constructions annexes à 9 m².
- Préciser la définition de logement social dans le lexique.
- Notion de baies principales et secondaires plutôt que vues pour distance de retrait.
- Passer la zone d'activité du Ricardo en zone UP.
- Permettre le projet de cuisine centrale désormais en zone Na.
- Modification du zonage suite à mauvaise traduction.
- Modifier l'OAP « 4 chemins » ;
- Marge de recul de l'autoroute/zone aedificandi. Interdire la création de logements.
- Justifier la création de zone humide sur la friche des Monts Cuchet.
- Corriger les OAP « ZAC du coteau, « RD920 Nord, « cœur de ville ».

8.4.3. Commune d'Athis-Mons

Par délibération du 12 février 2025, le conseil municipal de la commune d'Athis-Mons a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre avec les remarques figurant au tableau récapitulatif concernant :

- Zone d'activités des bords de Seine.
- La cité de l'air.
- En zone UH/implantation par rapport aux limites séparatives, intégrer en indice C un paragraphe.
- En zone UH, modifier le pourcentage de pleine terre exigé.
- En zone UC/UH, intégrer des parcelles.

8.4.4. Commune de Cachan

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Cachan a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, sans émettre de remarque.

8.4.5. Commune de Chevilly-Larue

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Chevilly-Larue a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre sous réserve de la prise en compte des demandes de modifications techniques figurant au tableau récapitulatif et concernant :

- Le diagnostic urbain, le bilan de concertation, l'atlas communal.
- Les ajouts aux OAP thématiques économie productive, nature, mobilité.
- Des corrections du texte et de la représentation graphique pour les OAP sectorielles.
- Les dispositions communes écrites et graphiques, le lexique, les destinations et sous-destinations, les fiches indices.
- Le règlement des zones UP3 et UP4.
- La liste des emplacements réservés.

- Le zonage.
- Les plans de masse.
- Les servitudes.

8.4.6..Commune de Choisy-le-Roi

Par délibération du 7 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre sous réserve :

- d'introduire dans le règlement des zones non pavillonnaires un mécanisme permettant aux maires de refuser le permis de construire aux projets aggravant la carence en espaces verts publics accessibles à 10 mn à pied.

Et approuve le tableau récapitulatif des modifications à intégrer au PLUi :

- Erreurs matérielles, rectifications, précisions, demandes d'éclaircissement.
- Fiches d'indices.

8.4.7 Commune de Fresnes

Par délibération du 13 février 2025, le conseil municipal de la commune de Fresnes a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, assorti des réserves figurant dans la contribution technique figurant au tableau récapitulatif et notamment :

- Porter la norme de taille des places de stationnement à 3m x 5m.
- Préserver l'ouverture des cheminements doux traversant des emprises foncière privées dans l'OAP mobilité et espaces publics.
- Prévoir un minimum de 40% d'activité économiques dans l'opération Moulin de Berry.
- Modifier le zonage du parc des Aulnes et du parc des Prés en zonage naturel.
- Supprimer la zone non aedificandi aux abords des axes A6 et A86.
- Intégrer les espaces verts privés de la rue de Wissous dans la protection des espaces paysagers protégés.

8.4.8. Commune de Gentilly

Par délibération du 6 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Gentilly a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, et demande la prise en compte des ajustements suivants :

- L'ajout de protections d'espaces verts.
- L'intégration de protection du bâti patrimonial.
- Adapter les indices de Gentilly et le zonage aux derniers arbitrages.
- Modifications et ajouts sur les OAP thématiques.
- Correction d'erreurs matérielles et mise en cohérence des documents entre eux.

8.4.9. Commune d'Ivry/Seine

Par délibération du 13 février 2025, le conseil municipal de la commune d'Ivry a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, sous réserve de la prise en compte de la contribution technique du tableau récapitulatif concernant les :

- Prescriptions graphiques de l'OAP thématique nature et bien-être.
- Modification du texte de présentation des OAP sectorielles « Ivry Port Nord », « quai d'Ivry ».
- Corrections des dispositions communes écrites et graphiques et des fiches d'indices.
- Modifications du règlement des zones UP13, UP14, UP15.
- Précisions et corrections d'erreurs au patrimoine bâti et aux emplacements réservés.

8.4.10. Commune de Juvisy/Orge

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Juvisy-sur-Orge a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, et demande que les adaptations suite à l'Enquête Publique de modification du PLU n°2 soient intégrées et que la contribution du tableau récapitulatif soit prise en compte concernant les :

- Les servitudes.
- Emplacements réservés.
- Les dispositions communes : alignement, implantation, rythme de façade, piscines, terrains d'angle, performances énergétiques, environnementales, acoustiques, espaces non bâtis ; stationnement, assainissement, zone humide).
- Le lexique.
- Les règles graphiques de certains sites.
- Les indices pour toutes zones.

8.4.11. Commune du Kremlin Bicêtre

Par délibération du 27 mars 2025, le conseil municipal de la commune du Kremlin-Bicêtre a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, accompagné des prescriptions suivantes :

- La création d'une OAP sectorielle relative au commerce en complément de l'OAP thématique trop générale.
- La prise en compte et la correction des erreurs matérielles et oublis (OAP, dispositions communes écrites et graphiques, emplacements réservés)
- La modification du zonage du PLU sur une partie de l'emprise de l'APHP.
- La protection des cœur-d 'ilot au-delà d'une bande de constructibilité.

8.4.12. Commune de l'Haÿ-les-Roses

Par délibération du 6 février 2025, le conseil municipal de la commune de l'Haÿ-les-Roses a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, sous condition de la prise en compte des réserves suivantes :

- Formalisme du document à revoir.
- Garantir la concordance des règles du PLUi et du zonage pluvial.
- Analyser les impacts du zonage pluvial.
- Corrections des dispositions communes écrites et graphiques et des fiches d'indices.
- Modifications du règlement des zones UP13, UP14, UP15.
- Précisions et corrections d'erreurs au patrimoine bâti et aux emplacements réservés.

Et des demandes de modifications dans la contribution technique du tableau récapitulatif concernant :

- Les OAP thématiques
- Les OAP sectorielles « val de Bièvre », « cœur de ville », « Lallier Gare ».
- Les dispositions communes écrites et graphiques, le lexique, les fiches indices.
- Le règlement de la zone UP16.
- Les emplacements réservés.
- Le plan de zonage,
- Les servitudes d'utilité publique

8.4.13. Commune de Morangis

Par délibération du 29 janvier 2025, le conseil municipal de la commune de Morangis a émis, à l'unanimité des votants, un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, appelle à une équité territoriale en matière de développement urbain respectueuse des spécificités locales, approuve la contribution technique, demande sa prise en compte :

- Correction du diagnostic urbain et socio-économique et de l'atlas communal.
- Mise en cohérence de l'OAP thématique « nature » avec le plan de zonage.
- Correction des dispositions communes écrites et graphiques (annexes, hauteurs, aspects extérieurs, volumétrie et implantations).
- Lexique (emprise au sol).
- Fiches d'indices.
- Patrimoine naturel : ajouts d'arbres remarquables.
- Erreurs matérielles au plan de zonage.
- Servitudes d'utilité publique qui ne concernent pas la commune.

8.4.14. Commune d'Orly

Par une lettre en date du 13 mars 2025, madame la Maire informe le Président de l'EPT que le conseil municipal sera réuni le 3 avril et délibérera sur un avis favorable avec les prescriptions suivantes :

- Intégration des corridors écologiques sur la cartographie de l'OAP nature.
- Ajout de mesures favorisant la préservation et le renforcement de la biodiversité.
- Précisions à apporter pour mise en cohérence des OAP avec le SAGE de la Bièvre.
- Modifications de l'OAP Aérodrome-Charmille.
- Dispositions concernant la gestion des déchets à inscrire dans les secteurs de projet.
- Modification du zonage
- Création d'une zone N conformément à la modification n°1 du PLU.
- Ajout d'un arbre remarquable.

8.4.15. Commune de Paray Vieille Poste

Par délibération du 10 février 2025, le conseil municipal de la commune de Paray-Vieille-Poste a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement

public territorial Grand Orly Seine Bièvre, demande la prise en compte de la contribution technique du tableau récapitulatif :

OAP sectorielle de la ferme de Contin soumise à une PAPAG.

- Disposition communes écrites et graphiques (dessertes, plan de stationnement, éviter la division anarchique des pavillons, changement d'usage, zones du PEB, % de logement social, hauteurs, clôtures, limitation du stationnement des caravanes sur terrain privé).
- Lexique : annexe, emprise au sol, extension.
- Destinations : logements, hébergement, activités industrielles, salles d'art et de spectacles, exploitation agricole, cimetière.
- Fiches indices
- Plan de zonage : OAP Verdun.
- Servitude d'utilité publique : PEB.

8.4.16. Commune de Rungis

Par délibération du 6 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Rungis a émis à l'unanimité un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, avec prescriptions, demande la prise en compte de la contribution technique figurant au tableau récapitulatif et portant sur :

- OAP thématique Nature (haies végétales, jardins privés, espaces à supprimer ou à créer, alignements d'arbres à supprimer, jardins familiaux à créer).
- OAP économie productive (légende à modifier, supprimer le linéaire commercial).
- OAP mobilité (ajouter les gares de transport, dédoubler les aménagements cyclables).
- Modifications graphiques sur les OAP sectorielles « Grand Orly », « MIN Sogaris Delta », « Montjean ».
- Dispositions communes et lexique (voies et chemins d'accès, constructions annexes).
- Fiches indices.
- Plan de zonage (UH, UC, UI, plaine Montjean).

8.4.17 Commune de Savigny/Orge

Par délibération du 13 février 2025, sur le projet arrêté du PLUi, le conseil municipal de la commune de Savigny-sur-Orge approuve la contribution, demande sa prise en compte par l'EPT, émet **un avis favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques figurant dans la contribution ainsi que des ajustements qui seront transmis ultérieurement.

- Des erreurs matérielles dans le rapport de présentation au niveau des diagnostics ainsi que des erreurs de reprise de la modification n°3 du PLU communal dans les règles indicées, le zonage, les annexes, le règlement et les OAP sectorielles.
- Liste des réserves :
- Les OAP thématiques Nature et Bien être page 11, Habitat bioclimatique page 64, économie productive page 94.
- Dispositions communes écrites et graphiques (pages 18, 20, 21, 25, 40, 41, 8, 50).
- Lexique (page 24, 25, 27).

8.4.18. Commune de Thiais

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Thiais a émis à l'unanimité un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, sous réserve de la prise en compte des réserves suivantes :

- Erreurs cartographiques sur les OAP Sénia et Grand Orly.

8.4.19. Commune de Valenton

Par délibération du 13 février 2025, le conseil municipal de la commune de Valenton a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, précise que la ville souhaiterait néanmoins que soient approfondis les points suivants :

- L'assouplissement des règles de construction en zone C du PEB et dans les périmètres du PPRI en formalisant notamment des secteurs de renouvellement urbain à faire muter.
- Le renforcement des dispositions visant à poursuivre le développement de l'offre en transports en commun.
- Les modifications figurant au tableau récapitulatif concernent : Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement, l'atlas communal, l'évaluation environnementale, le PADD, les OAP thématiques et sectorielles, les dispositions communes, le plan de zonage

8.4.20. Commune de Villejuif

Par délibération du 12 février 2025, le conseil municipal de la commune de Villejuif a émis un avis favorable sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, avec notamment les prescriptions suivantes :

- La création d'une OAP sectorielle sur le secteur de la Redoute et d'une OAP santé portant sur les risques, nuisances.
- Regrette le peu d'éléments opposables dans l'OAP habitat bioclimatique
- Interdiction totale en zone Uip « activités productives » de la sous-destination lieu de culte.
- Régularisation de coquilles, oublis, ainsi que des clarifications, et améliorations listées dans le tableau récapitulatif.

8.4.21. Commune de Villeneuve-le-Roi

Par délibération du 13 février 2025, le conseil municipal de la commune de Villeneuve-le-Roi a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, sous réserve de la prise en compte de la contribution technique et en particulier sur les cartes liées aux OAP. Le tableau récapitulatif comporte des corrections et justifications relatives aux :

- OAP thématiques et sectorielles, dispositions communes écrites et graphiques, lexique, destinations, fiches des indices, emplacements réservés, plans de stationnement.

8.4.22. Commune de Villeneuve- Saint- Georges

- Le tableau récapitulatif de la contribution figure au dossier précédé par une délibération du 14 novembre 2011.

- Le tableau comporte des remarques sur les OAP thématiques et sectorielles, les dispositions communes, le lexique, le règlement des zones UP,

8.4.23. Commune de Viry-Châtillon

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil municipal de la commune de Viry-Châtillon a émis à l'unanimité un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, avec prescriptions de prendre en compte les points suivants :

- Un ajustement de certains points de diagnostic.
- Une meilleure prise en compte du caractère d'ouvrage d'endiguement de la Morte Rivière.
- Clarification de la rédaction du PADD relatives à la mixité sociale.
- Une modération dans les orientations d'aménagement sur la mise à disposition d'eau dans l'espace public.
- Il doit être précisé si la commune de Viry-Châtillon est concernée par l'OAP « Grand-Orly ».
- Correction des erreurs et oublis des dispositions communes du règlement, des indices du règlement et les plans de zonage, des servitudes d'utilité publique.
- Le maintien des rayons de protections des monuments historiques juvisiens dans l'attente de périmètres délimités des abords des monuments historiques sur la commune.
- La reprise de l'orthographe exacte du nom de la commune dans l'ensemble des documents.

8.4.24. Commune de Vitry/Seine

Par délibération du 2 avril 2025, le conseil municipal de la commune de Vitry-sur-Seine a émis un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi valant zonage pluvial de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, avec prescriptions décrites dans la contribution.

- Alerte sur les risques d'un système dérogatoire dans les dispositions écrites portant sur les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation.
- Création d'une OAP sur le site appartenant à Auchan avenue Youri Gagarine.

8.5. AU REGARD DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le PLUI se doit de respecter les documents supra communaux.

8.5.1. Au regard du SDRIF

Le territoire étant couvert par le SCoT de la Métropole du Grand Paris, le PLUi n'a pas de rapport de compatibilité direct avec le SDRIF-e.

Néanmoins le PLUI intègre les objectifs du SDRIFe, notamment en ce qui concerne :

- La maîtrise du développement urbain
- Le développement de l'indépendance productive régionale
- La place de la nature au cœur du développement régionale

Objectifs qui sont inscrits dans les dispositions du PADD.

8.5.2. Au regard du SCOT

Approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023, le SCoT de la Métropole du Grand Paris s'impose au PLUi de Grand-Orly Seine Bièvre dans un rapport de compatibilité

Traduction des orientations écrites DOO du SCoT dans le PLUi :

- Confirmer la place de la métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productrices et la diversité économique
- S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique et la transition écologique
- Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde
- Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
- Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible
- Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement
- Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains
- Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité
- Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures
- Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets
- Organiser la transition énergétique
- Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales

8.5.3 Au regard du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement, 5 objectifs :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

45817 logements sont prévus pour un objectif fixé par le SRHH de 32 370 logements

Le PADD vise à minima l'objectif de 25 % de logements sociaux pour les communes déficitaires dans le respect des dispositions d'application de la loi SRU et tendre vers une quote-part de 25 à 40 % de logements sociaux, en fonction des besoins et des ambitions portées par les communes.

Par ailleurs, le PADD invite à opérer un rééquilibrage progressif entre parc privé et parc social, en construisant des logements sociaux dans les quartiers qui en sont dépourvus, dès lors que des projets de construction et d'aménagement y sont possibles.

8.5.4. Au regard du Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), document approuvé en 2014, vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières. Ce plan est actuellement en révision et a fait l'objet d'un arrêt en date du 27 mars 2024.

Le PLUi suit les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement pour les habitations et les bureaux et applique les normes fixées par le Code de l'urbanisme en matière de stationnement

8.5.5. Au regard du plan vélo du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB)

Le plan vélo intercommunal, approuvé à l'unanimité au conseil territorial le 29 juin 2023, est un outil d'orientations qui vise à définir l'action de l'Établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et de ses 24 communes, membres pour développer l'usage du vélo.

Les actions portent ainsi sur 4 axes :

- Les services aux cyclistes et l'accompagnement aux changements de comportement en matière de mobilité ;
- L'aménagement de la voirie communale en faveur des vélos ;
- Favoriser le vélo en tant que filière économique sur notre territoire ;
- Alimenter et partager les données

Ces actions sont développées dans une des orientations du PADD : « Penser la ville par ses « vides » » et intégrées dans les OAP notamment « Nature en Ville »

8.5.6. Au regard du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Plusieurs SAGE sont concernés :

Le SAGE Bièvre

Le SAGE Orge et Yvette

Le SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés

Le SAGE Marne et Confluence

Le PADD répond aux exigences de ces instances en :

- Améliorant et apaisant les conditions de vie des habitants
- Anticipant et adaptant le territoire de demain

L'OAP « Nature en ville » relaie ces exigences

Les OAP sectorielles ont une orientation spécifique dédiée aux trames vertes et bleues ainsi qu'aux risques de nuisances

8.5.7. Au regard du Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)

Plan Climat Air Energie Métropolitain a été adopté le 12 novembre 2018 , dans le respect des obligations légales et réglementaires qui incombent aux territoires du fait des engagements nationaux pour le climat et en articulation avec les différents outils de planification stratégique et d'urbanisme existant aux différentes échelles de l'action administrative.

Son but :

- Atteindre la neutralité carbone

- Respecter les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé sur la qualité de l'air
- Adapter le territoire aux changements climatiques.

9 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

9.1. THEME N°1 DENSIFICATION /CADRE DE VIE

Ce thème a pour objectifs de mettre en exergue les principales observations portant sur la mixité fonctionnelle du cadre de vie qui pourrait résulter de l'application des prescriptions du PLUi sur l'habitat, les commerces, les activités économiques, l'éducation, les loisirs, la pratique des cultes ...

9.1.1. Consommation foncière/Habitat

➤ Concernant la consommation foncière,

Plusieurs observations mettent en exergue que le PLUi ne respecte pas certains documents d'urbanisme de niveau supérieur

Obs 10 du registre numérique : Région Ile de France

« Une perspective de consommation foncière de 21,32 ha est annoncée qui dépasse les capacités autorisées par le SCOT métropolitain, mais s'inscrit dans les capacités permises par le SDRIF-e à l'échelle de l'EPT. Toutefois le décompte des consommations d'espaces prévues devrait intégrer la période 2021-2023 sur laquelle il n'y a pas de visibilité ».

Obs 171 du registre numérique : M. LIEPIETZ de VILLEJUIF

« Le PLUI n'est conforme ni à son propre PADD (Plan d'aménagement et de développement durable,) ni aux documents régionaux, SCOT (Schéma de cohérence territoriale) et SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)

*Cette discordance porte sur le point fondamental de la densification urbaine et, corrélativement, sur la place de la nature en ville, paramètre crucial face aux conséquences d'un réchauffement climatique que les habitants de Villejuif ne sauraient éviter
Villejuif est l'épicentre de cette zone carencée en espaces verts »*

Obs 186 du registre numérique Mme MAIGNAN de Gentilly

« Stop à la sur-bétonisation ! Pour la défense du patrimoine bâti et des espaces verts Arrêter de classer les parcelles en zone UI exclusivement dédiée aux activités économiques dense et de construire des immeubles de bureaux. Gentilly croule sous les immeubles de bureaux dont beaucoup sont vides. Conserver la totalité des espaces verts existants pour préparer la ville aux vagues de chaleurs qui seront de plus en plus nombreuses du fait du dérèglement climatique. Chaque arbre a sa place, chaque jardin, chaque parc. Stop à la démolition du patrimoine bâti au profit de projets de promoteurs qui se fichent de la biodiversité et du bien-être de la population. Je m'oppose aux projets de suppression des espaces verts sur l'ancien collège Curie, l'école Courbet et le Complexe Maurice Baquet. Je m'oppose au projet de couverture partielle du RER à la station Gentilly. Sa dalle béton est un ouvrage lourd au niveau

du bilan carbone. Sa réalisation entrainerait beaucoup de nuisances pour la population. Alors que l'ilot Paix/Reins existe, c'est un bien commun et il est là juste à côté, il faut le conserver »

Obs 414 du registre numérique : M. BONDUELLE du KREMLIN-BICÊTRE

« Densification et répercussion sur les enjeux climatiques.

Le PADD réaffirme l'objectif de tendre vers 10 m² d'espaces verts publics accessibles à 10 minutes à pied de son domicile ou de son lieu de travail par habitant ».

Sans même considérer les objectifs quantifiés ou les délais posés notamment par Les engagements français et européens dans l'Accord de Paris, nous sommes loin d'une compatibilité du PLUI, ni avec le SCOT, ni avec le SRADDET et les niveaux supérieurs »

Obs 551 du registre numérique : Anonyme de l'Hay les Roses

« Une densification excessive sans réponse aux besoins sociaux : Le PLUi prévoit près de 5 000 logements supplémentaires d'ici 2040, soit deux fois plus que les exigences du SDRIF-E. Ces logements sont majoritairement destinés à l'accession à la propriété, sans réelle création de nouveaux logements sociaux.

Cela entraînerait :

- Une baisse du pourcentage de logements sociaux,*
- Une absence de réponse aux besoins réels des familles confrontées au surpeuplement et aux loyers trop élevés,*
- Une pression accrue sur les équipements publics (écoles, crèches, transports, etc.) ».*

➤ **Concernant l'habitat,**

Les principales observations mettent en avant les conséquences d'une densification excessive de l'habitat sur le cadre de vie des habitants, principalement dans les communes de Villejuif, Kremlin Bicêtre, Gentilly et l'Hay-les-Roses.

Obs 2 du registre numérique : M.LANOT de Villejuif

« Les nouvelles opérations immobilières risquant de privilégier l'offre sociale ou haut de gamme tout en délaissant les classes moyennes. Proposition : Inscrire dans le règlement une part minimale de logements intermédiaires (PLAI-PLUS ou PLS) pour garantir une mixité sociale et un accès à des loyers maîtrisés ».

Obs 2 du registre de Kremlin Bicêtre

« L'ilot Rossel qui est à la fois historique et vert est menacé par des projets immobiliers qui vont à l'encontre du périmètre du monument classé qu'est l'hôpital.

On demande le respect :

- de l'histoire du Kremlin-Bicêtre (ilot Rossel, avenue Eugène Thomas, fort) ;*
- de l'environnement (arrêter la bétonisation, garder les arbres plus que centenaires qui piègent le CO2 mieux que les graminées ;*

- de l'avenir de nos enfants en leur gardant des espaces de respiration ;
- de la sécurité des barres d'immeubles n'ont jamais généré la sérénité et le bonheur mais la violence, les trafics et la délinquance ».

Obs 24 du registre numérique : Madame GODDE du Kremlin-Bicêtre

« La présence d'arbres et d'espaces végétalisés est essentielle pour améliorer le cadre de vie et faire face aux épisodes de chaleur de plus en plus fréquents. Ces éléments ne peuvent plus être considérés comme accessoires : ils doivent être placés au cœur de chaque projet d'aménagement. Le règlement actuel du PLUi apparaît trop laxiste sur ce point. Il est nécessaire de fixer des exigences claires et ambitieuses. Urbaniser ne doit pas rimer avec artificialiser. Il est crucial de préserver des zones calmes, lumineuses et ouvertes, garantes d'un environnement urbain sain et agréable. Or, le PLUi prévoit la suppression de nombreux pavillons en zone UH, notamment dans les zones dites 'DE projets'. Ces maisons, ancrées dans notre paysage local, représentent bien plus qu'un simple bâti : elles incarnent l'histoire et l'identité de notre ville. Il est urgent de reconsidérer cette approche destructrice ».

Obs 54 du registre numérique : M. PIVERT de L'HAY-les-ROSES

« Détruire les Tours Marron serait détruire la solidarité et les liens sociaux qui se sont créés au fil du temps. Contrairement à ce que disent certains la mixité sociale est réelle ».

Obs 115 du registre numérique : M. STROBEL pour le compte du PCF de l'Hays les Roses

« ... DENSIFICATION EXCESSIVE DE LA VILLE ET DIMINUTION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX.

L'ensemble des projets d'aménagement de la municipalité, aggravés par ceux qui vont résulter des OAP et « Secteurs de plan de masse » inscrits dans le dossier PLUI visant la ville de l'Hay les Roses, va se traduire par près de 5 000 logements supplémentaires à échéance 2035/2040, alors que le SDRIF-E en exige 2 500 ! L'ensemble de logements construits sont du type « accession à la propriété », sans aucun nouveau logement social. Ceux qui sont reconstruits ne font que compenser partiellement ceux qui ont été démolis pour favoriser ces opérations. Le seuil actuel de 29% de logements sociaux va fortement baisser ; ce qui ne répond pas aux besoins de la population »

Obs 144 du registre numérique : M. CATHALA de Villejuif

Questionne sur le projet de « pension de famille ».

« S'il s'agit d'un immeuble, comme les éléments disponibles le laissent penser, son implantation à proximité immédiate de maisons individuelles semble en décalage avec l'esprit du quartier. Et là encore, aucun élément concret ne permet d'évaluer les impacts de manière claire ».

Obs 153 du registre numérique : Mme CHELLY de Gentilly

Contribution au nom du Collectif Cri de la Grue, collectif d'habitants et d'associations de Gentilly

« Milite pour la mutation de bureaux en logement comme le préconise le PADD. Le règlement des zones UI n'intègre aucune spécification sur ce sujet crucial et actuel en Ile de France et notamment rien sur leur possibilité de reconversion ou le caractère indispensable de

réversibilité des bâtiments à venir. Nous demandons d'arrêter la mutation des espaces verts (complexe Maurice Baquet) et des équipements publics (ancien collège Curie et école Courbet) en parcelles privées ouvertes à la spéculation immobilière de logements et de bureaux. Ce bien commun doit permettre la réelle extension des espaces verts réduits à Gentilly afin de préparer la lutte contre la chaleur en ville Sur le plan de zonages prescriptions, le PLUI ne garantit pas les espaces la préservation des sites déjà très végétalisés pour y permettre des constructions à la place ».

Obs 404 du registre numérique : Mme MESTIVIER de Villejuif

« Le projet global du PLUI semble favoriser une densification excessive et une bétonisation importante, notamment sur les axes principaux, ce qui conduit à une forme de "canyonisation" urbaine. Cette approche nuit au cadre de vie en réduisant les espaces verts et les zones perméables, et elle ne prend pas suffisamment en compte les enjeux environnementaux et les mobilités douces ».

Obs 551 du registre numérique : Anonyme de l'Hay les Roses

« Un projet incertain et préoccupant sur les Tours Marrons : le PLUI intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée "Colonne Brisée", qui envisage à terme la démolition et la reconstruction des Tours Marrons. Cette orientation, ni datée ni précisément détaillée, ouvre cependant la voie à sa mise en œuvre future, sans qu'une nouvelle consultation des habitants ne soit requise.

Ce projet soulève plusieurs inquiétudes :

- Disparition de logements sociaux, sans garantie claire de relogement local,*
- Fragilisation du tissu social du quartier, au profit d'intérêts immobiliers peu transparents,*
- Réduction des espaces verts dans une ville déjà très urbanisée,*
- Contradiction avec les principes affichés du PLUI en matière de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols ».*

Obs 515 du registre numérique ASSOCIATION HERBES FOLLES

« ..La démarche environnementale, de la réduction des îlots de chaleur au maintien des espaces de pleine terre (notamment agricoles) en passant par la densification raisonnée des secteurs résidentiels comprenant des dents creuses ou un foncier ancien de niveaux disparates n'est pas prise en compte... »

« ...Les surfaces agricoles et les autres espaces de pleine terre doivent être préservés au maximum, il est inutile de les exploiter pour créer de nouveaux projets, même pour des équipements associatifs... »

Obs 673 du registre numérique de Mme LUQUET de l'Hay-les-Roses

« Le PLUI sur L'Hay-Les-Roses poursuit dans cette surdensification (deux fois plus de logements que ceux demandés par le SDRIF-E : 5.000 logements prévus contre 2.500 demandés), sans prévoir les équipements publics et les espaces verts en adéquation avec cette nouvelle population.

De nombreux chantiers immobiliers sont déjà en cours, avec les nuisances de circulation et de stationnements induits.

- Les nouveaux logements prévus sur la ville sont uniquement des logements en accession à la propriété, alors que la demande en logements sociaux est très importante, et ne répondent pas aux besoins des habitants actuels.*
- En outre, les programmes immobiliers diminuent les surfaces de pleine terre et vont engendrer de nouveaux îlots de chaleur. Les petits espaces verts prévus en cœur d'îlot seront privatisés et inaccessibles à l'ensemble des habitants ».*

Obs 677 du registre numérique : Association Bien vivre à Villejuif

« Le PLUI, dans sa forme actuelle, tend vers une densification urbaine massive qui risque d'altérer considérablement le cadre de vie des habitants et l'équilibre environnemental.

- *Bétonisation Croissante et Perte d'Espaces Verts*
 - *Perte d'Ensoleillement et Enfermement* : Cette densification se traduit pour les riverains par un enfermement et une perte exponentielle d'ensoleillement, impactant directement leur qualité de vie.
 - *Coefficient d'Occupation des Sols Alarmant* : Le coefficient d'occupation des sols proposé est impressionnant et inquiétant.
- *Projet de Mosquée Avenue de Paris* Le projet de mosquée avenue de Paris soulève des interrogations quant à son intérêt pour les riverains du quartier qui ont priorisés d'autres besoins (espaces vert, commerces de qualité, services, installations sportives) et quant à son emplacement et ses conséquences.
- *Engorgement Routier et Nuisances* : l'emplacement d'un lieu de culte à une vingtaine de mètres d'une bouche de métro est problématique pour la fluidité des déplacements de ce point névralgique du quartier déjà saturé. Cela contribuera à engorger encore davantage la ligne 7 du métro ainsi que la D7 ».

Réponse du maitre d'ouvrage

- Sur la compatibilité PLUi / SDRIF-E.

La nouvelle hiérarchie des normes issue de la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 a de facto modifié le lien de compatibilité directe entre le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France – Environnement, la Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le premier n'est ainsi plus directement opposable dans un rapport de compatibilité au PLUi. Néanmoins, pour élaborer le projet, il a été anticipé la prise en compte du schéma régional en attendant une modification du SCoTm dans sa compatibilité directe avec le SDRIF-E.

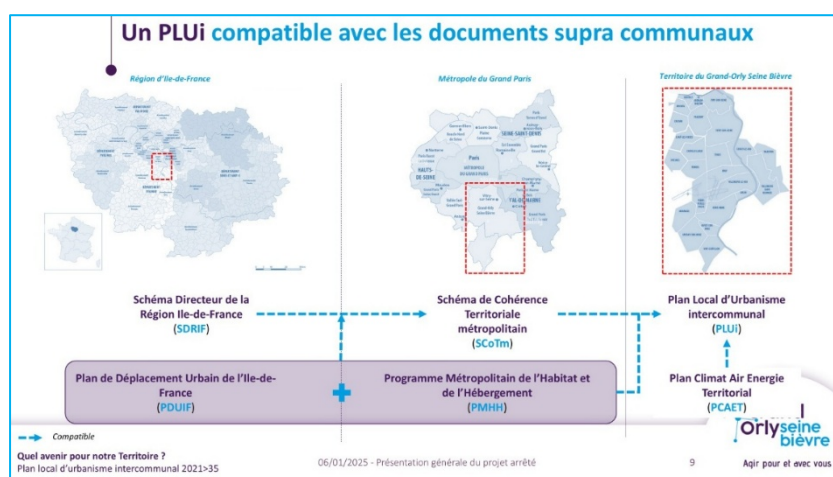


Schéma simplifié des documents supra-communaux de planification opposables au PLUi. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, 2025

Il est à noter que la consommation résiduelle d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) est largement compatible avec les objectifs du SDRIF-E, ce dernier étant moins ambitieux que le SCoTm. La Région dans son avis du 25 avril 2025 note :

En matière de sobriété foncière, le document donne priorité au renouvellement urbain, avec d'importantes opérations de mutation urbaine en lien avec l'évolution de la desserte en transports en commun du territoire et ce, en accord avec les grandes orientations régionales du SDRIF et du SDRIF-E.
Une perspective de consommation foncière de 21,32 ha est annoncée, qui dépasse les capacités autorisées par le SCOT métropolitain, mais s'inscrit dans les capacités permises par le SDRIF-E à l'échelle de l'EPT.

Source : Avis de la Région Ile-de-France, 25 avril 2025

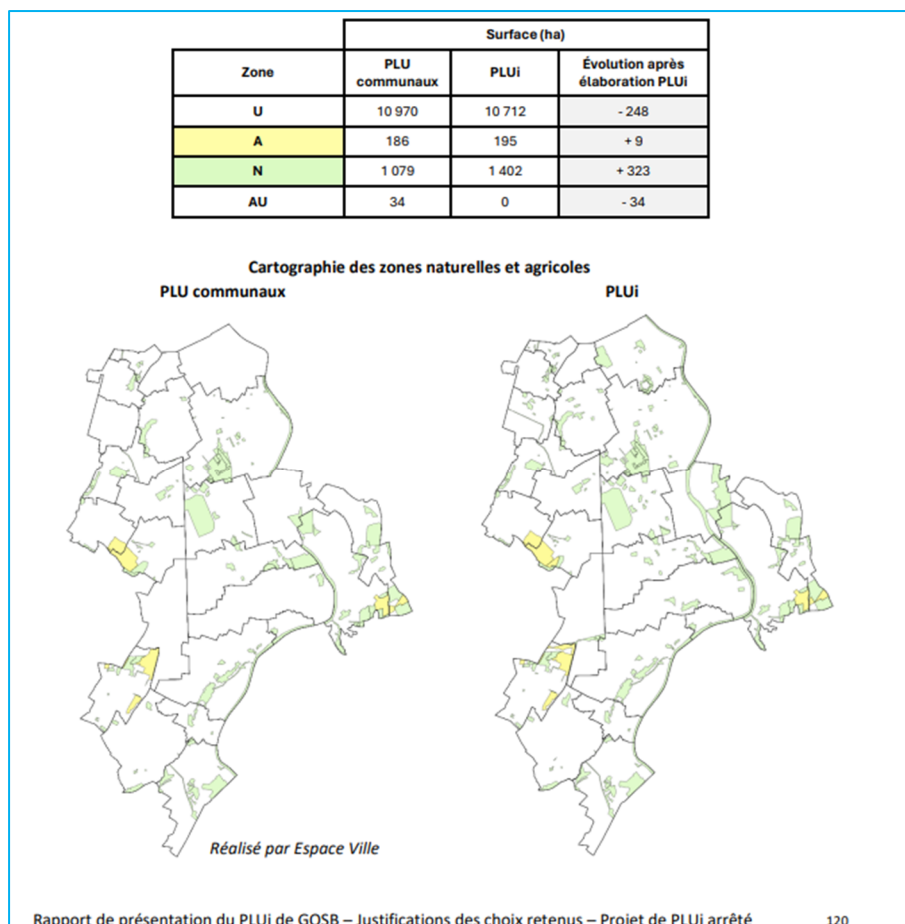
- Compatibilité PLUi / SCoTm.

A titre liminaire, il est rappelé que la compatibilité du PLUi aux prescriptions écrites et graphiques du SCoTm s'apprécie à une échelle globale et non prescription par prescription. Le PLUi doit donc aborder l'ensemble des prescriptions du Document d'Objectifs et d'Orientation du SCoTm. Il est à noter aussi qu'il existe une jurisprudence constante du Conseil d'Etat sur l'imprécision des documents d'urbanisme (arrêt du Conseil d'Etat en date du 29 décembre 2000 dit « Madame Grêle ») et notamment les différentes échelles d'interprétation dans la mise en compatibilité des documents.

Sur la consommation d'ENAF, le projet de PLUi prévoit pour l'instant une consommation brute de 21,32 hectares dont 5,11 hectares sont autorisés par le SCoTm au titre des Zones d'Aménagement Concerté identifiées dans le document métropolitain et 1,66 hectares au titre des infrastructures de transports aussi autorisées au SCoTm. Il demeure donc une consommation résiduelle de 14,55 hectares que le Grand-Orly Seine Bièvre souhaite encore diminuer. Un travail a été entrepris directement avec les communes concernées qui devraient permettre dans un premier temps de reclasser 8,27 hectares en zone agricole N sur Paray-Vieille-Poste et Rungis, de reclasser 2,52 hectares en zone N sur Choisy-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges et Juvisy-sur-Orge, et de corriger une erreur d'interprétation du Mode d'Occupation des Sols – produit par l'Institut Paris Région et sur la base commune duquel sont calculées les consommation d'ENAF – portant sur 2,35 hectares à Valenton.

Enfin, cette consommation résiduelle est à mettre en rapport avec des éléments fondamentaux du projet de PLUi :

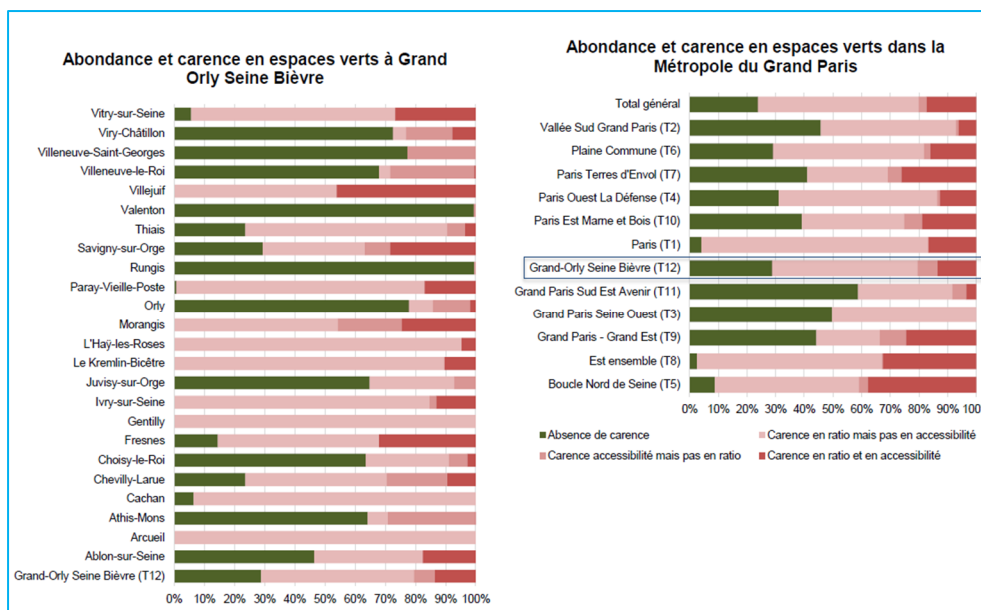
- un accompagnement d'un fort renouvellement urbain avec une reconstruction de la ville sur la ville notamment au travers des grandes opérations d'urbanisme (Ivry Confluence, Ardoines, SENIA, Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain, etc.) ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à la revitalisation des centres-villes, la qualification des entrées de ville, des opérations ponctuelles de réhabilitation d'îlots urbains dégradés ;
- une protection accrue des ENAF avec le reclassement de près de 332 hectares en zones naturelles N ou agricoles A qui ne l'étaient pas auparavant dans les PLU communaux. Cette protection se double d'une suppression de toutes les zones d'urbanisation future AU.



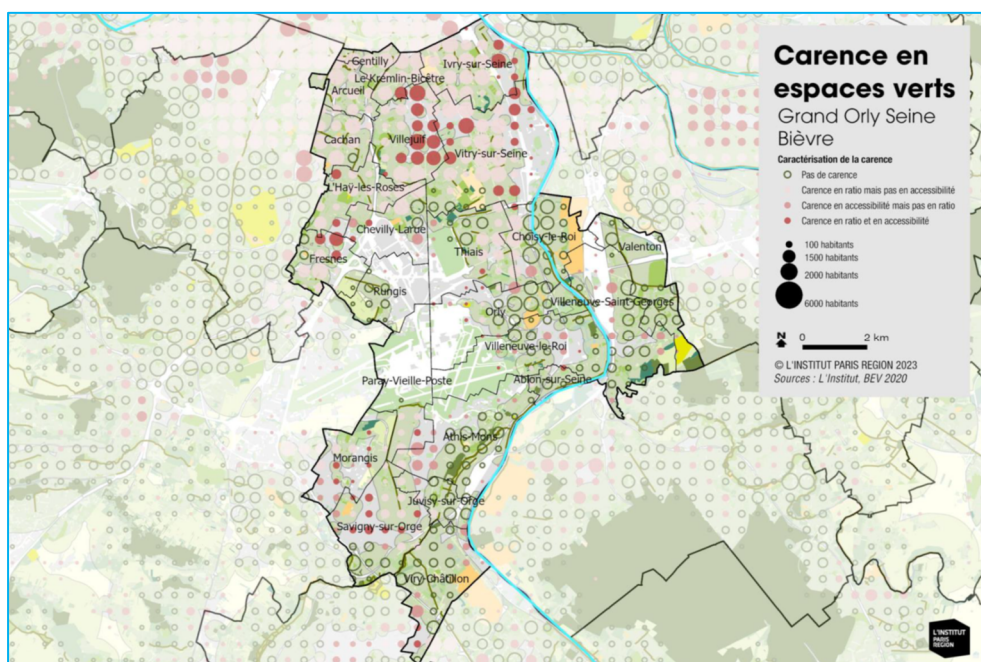
Comparaison des classements en zones naturelles N et agricoles A entre le projet de PLUi et les PLU communaux. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Concernant l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de tendre vers le ratio recommandé par l'Organisation Mondiale de la Santé de 10m² d'espaces verts publics par habitant accessibles à moins de 10 minutes à pied, il constitue principalement une obligation de moyens envers les pouvoirs publics pour améliorer ce ratio tant sur l'existant qu'à l'occasion des opérations d'urbanisme. Il ne serait être une condition à la constructibilité générale des parcelles.

Pour améliorer la prise en compte par le PLUi de cet objectif, il est d'ores-et-déjà prévu de compléter le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement avec des données sur la situation actuelle de la carence en espaces verts publics en ratio et/ou en accessibilité.

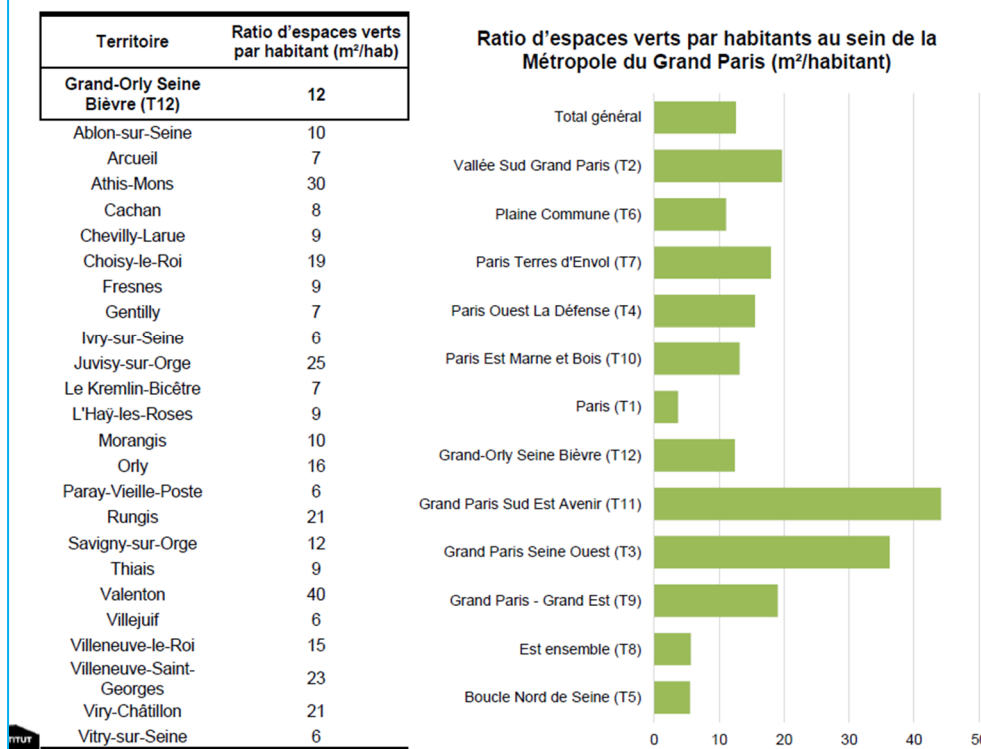


Graphique comparatif de la carence en espaces verts publics. Source : IPR, Etude le Mode d'Occupation des Sols et la nature en ville, janvier 2024



Carte de la carence en espaces verts publics. Source : IPR, Etude le Mode d'Occupation des Sols et la nature en ville, janvier 2024

Carence en ratio à l'échelle communale



Graphique comparatif du ratio d'espaces verts publics par habitant.
 Source : IPR, *Etude le Mode d'Occupation des Sols et la nature en ville*,
 janvier 2024

La partie justificative du PLUi permettra de mettre en exergue les efforts d'amélioration de la situation notamment par le recensement de l'intégralité des projets d'aménagement, extensions, requalifications des espaces verts publics directement accessibles au public.

Liste des projets d'espaces verts publics prévus dans les Orientations
 d'Aménagement et de Programmation du projet de PLUi :

Commune	Nom de l'OAP	Equipements publics prévus
Arcueil	ZAC du Coteau	Extension du parc départemental du Coteau
Athis-Mons	Zone d'activités des bords de Seine	Renouvellement des bords de Seine permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie avec de nouveaux espaces verts donnant sur la Seine
Cachan	Secteur Cousté-Dolé-Guichard-Vigne	Création d'un corridor vert disposant d'une sente piétonne
Chevilly-Larue	Coeur historique	Acquérir l'espace vert du monastère pour en faire un parc public
Chevilly-Larue	Orange et ses abords	Espace vert (environ 2470m ²)

Fresnes	Secteur centre-ville	Requalification du Parc Villette. Amélioration de l'accès et de la visibilité
Fresnes	Secteur parc des sport	Permettre un agrandissement du Parc des Aulnes et du parc des sports
Gentilly	Îlot rue de la paix/rue de Reims	Agrandissement du parc de la Paix
Ivry-sur-Seine	Secteur Pierre Sépard	Création d'un square d'environ 4000m ²
Ivry-sur-Seine	Ivry Port Nord	Aménagement d'espaces publics et squares d'un seul tenant de 3600m ²
Ivry-sur-Seine	Gagarine Truillot	Espace vert d'environ 2700m ²
Ivry-sur-Seine	Secteur Confluences	Principe de création d'espaces verts ponctuels permettant des usages de loisirs/détente au calme
Ivry-sur-Seine	René Villers	Création d'un jardin public
Ivry-sur-Seine	Quai d'Ivry	Principe d'aménagement d'un square public et jardin en terrasse accessible au public
Kremlin-Bicêtre	Lech Walesa	Extension du square existant
L'Haÿ-les-Roses	Cœur de ville	Aménagement de la promenade de la Vanne (coulée verte)
L'Haÿ-les-Roses	Secteur Paul Hochart	Aménagement de la coulée verte départementale, aménagement d'un square public
L'Haÿ-les-Roses	Secteur Lallier-Gare	Square public à aménager
L'Haÿ-les-Roses	La colonne brisée	Valorisation de la coulée verte et aménagement d'un square public
Orly	Racine et Saules	Prolongement par ramification du parc Jean Mermoz
Orly	Les Voeux – Trou d'Enfer Bouvray	Aménagement d'accès facilité à la Seine par la création d'un grand parc écologique + aménagement d'une ferme urbaine
Viry-Chatillon	Secteur Victor Bash	Création d'un parc de quartier végétalisé avec jeux pour enfants
Vitry-sur-Seine	Secteur Cherioux	Aménagement d'un parc public et plaine centrale ouverte au public

Vitry-sur-Seine	Secteur Lagaisse-Stalingrad-Cléveaux	Création d'un espace vert ouvert au public ponctuellement
Vitry-sur-Seine	Secteur Barbusse	Création d'un square
Vitry-sur-Seine	Secteur Robespierre	Reconstruction du cinéma dans un ensemble comprenant des commerces et de l'immobilier d'entreprise
Vitry-sur-Seine	Secteur du 8 Mai 1945	Site d'équipement à conforter/réhabilité
Vitry-sur-Seine	Secteur des Ardoines	Parc métropolitain multi-sites d'au moins 5Ha
Vitry-sur-Seine	Seine Gare Vitry	Espaces verts publics de proximité
Vitry-sur-Seine	Secteur Port à l'Anglais	Renaturation des berges de Seine et site de baignade

Liste des emplacements réservés du projet de PLUi à destination d'espaces verts publics :

Commune	N° de l'ER	Surface dédiée	Espaces verts publics prévus
Cachan	21	7870m ²	Réouverture de la Bièvre, aménagement et renaturation des rives, aménagement circulations douces
Choisy-le-Roi	16	726m ²	Aménagement du square Brossolette
Gentilly	2	418m ²	Création d'espace vert
Ivry-sur-Seine	2	435m ²	Espace vert public
Ivry-sur-Seine	4	5337m ²	Espace vert public
Juvisy-sur-Orge	17	405.5m ²	Agrandissement du square du 19 mars 1962
L'Haÿ-les-Roses	4	27098m ²	Aménagement de coulée verte
L'Haÿ-les-Roses	11	2349m ²	Extension de la zone d'équipement et d'espaces et d'espaces verts publics et de loisirs + projet de liaison vers le parc de la Bièvre
L'Haÿ-les-Roses	12	292m ²	Extension de la zone d'équipement et d'espaces et d'espaces verts publics et de loisirs
L'Haÿ-les-Roses	13	2430m ²	Extension de la zone d'équipement et d'espaces et d'espaces verts publics et de loisirs
L'Haÿ-les-Roses	16	1617m ²	Square + nouvelle voie

Le Kremlin Bicêtre	1	897m ²	Création d'un espace vert au bénéfice de la commune
Le Kremlin Bicêtre	2	1770m ²	Création d'un espace vert au bénéfice de la commune
Le Kremlin Bicêtre	5	1252m ²	Création d'espace vert et récréatif au bénéfice de la commune
Le Kremlin Bicêtre	6	613m ²	Création d'un espace vert
Morangis	10	266m ²	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires
Morangis	16	9230m ²	Aménagement d'un espace vert
Orly	9	17500m ²	Aménagement d'un espace vert public
Orly	18	21420m ²	Aménagement d'un parc métropolitain aux Voeux
Villejuif	8	22960m ²	Création d'espace vert
Villejuif	10	1893m ²	Création d'espace vert
Villejuif	11	5126m ²	Création d'espace vert
Villejuif	12	894m ²	Extension/ouverture du Parc du 8 mai 1945
Villejuif	25	1859m ²	Extension de la coulée verte
Villeneuve-le-Roi	1	1694m ²	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un espace vert et d'un secteur d'expansion des crues
Villeneuve-le-Roi	2	4626m ²	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
Villeneuve-le-Roi	8	9090m ²	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux
Villeneuve-le-Roi	10	69280m ²	Emplacement réservé à l'extension de l'ENS
Villeneuve-le-Roi	12	1270m ²	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
Viry-Chatillon	1	1992m ²	Equipement public ou espace vert

Enfin, le projet de PLUi dispose d'une OAP thématique sur la nature, élaborée pour répondre aux déterminants d'un Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) qui décline à l'échelle du territoire puis de chacune des communes membres, une stratégie d'amélioration de la prise en compte du ratio des 10 m² par habitant accessibles à 10 minutes à pied en distinguant 3 secteurs :

- un secteur limitrophe de Paris prioritaire pour le renforcement de l'accessibilité et du ratio en espaces verts publics dans des communes denses et à l'urbanisation ancienne limitées en capacités foncières ;
- un secteur central jusqu'à la plateforme aéroportuaire où la priorité est donnée au renforcement du maillage en espaces verts publics notamment au travers des opérations d'aménagement ;
- un secteur sud à dominante d'habitat individuel où l'effort concerne les quartiers isolés

éléments sont prévus dans le SDRIF-E et la SCoTm et permettent ainsi une bonne compatibilité du PLUi avec ces documents de rang supérieur.

Commentaire de la commission d'enquête

Concernant la consommation foncière, la commission d'enquête relève que les perspectives de consommation foncière sont cohérentes avec les capacités permises par le SDRIF-E à l'échelle de l'EPT et convergent avec celles du SCOTm après prise en compte des propositions en cours de négociation avec les communes :

- reclassement de 8,27 ha en zone agricole N sur Paray-Vieille-Poste et Rungis ;
- reclassement de 2,52 ha en zone N sur Choisy-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges et Juvisy-sur-Orge ;
- correction d'une erreur d'interprétation du MOS (Mode d'Occupation des Sols) portant sur 2,35 ha à Valenton.

Cela représente 13,14 ha pour un écart entre le SDRIFe et le SCOTm de 14,55 ha.

Concernant l'atteinte de l'objectif de tendre vers 10 m² d'espaces publics accessibles à 10 mn à pied, la commission d'enquête relève que 12 communes sur les 24 constituant l'EPT ont un ratio inférieur à 10 m². Elle considère donc que ces communes doivent présenter des actions de verdissement d'espaces publics permettant de satisfaire cet objectif.

Concernant la production de logements, la commission relève que l'EPT va travailler avec l'ensemble des communes pour préciser la production de logements dans les OAP sectorielles locales avant l'approbation du PLUi. Elle considère qu'il est important de mener à son terme ce travail avec les communes du fait que certaines OAP sont imprécises sur cette question.

- Compatibilité PLUi / SRHH :

Le PADD prend des engagements forts en matière de production de logements afin de satisfaire aux besoins, en particulier ceux nécessaires à la croissance démographique de la population portée par un solde naturel positif et l'exigence du Territoire de pouvoir loger dignement ses habitantes et ses habitants aux portes de la capitale. Le projet de PLUi prévoit donc une production de 45 817 logements dont 11 416 logements sociaux pour les dix prochaines années, permettant de répondre à l'objectif du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 fixé à 32 370 logements dont 7 540 à 9 670 logements sociaux. A noter que la programmation de production de logement va être affinée au moment de l'approbation du PLUi en distinguant la période 2024-2030 et la période 2030-2035, et précisant la programmation dans les OAP sectorielles locales. Le travail a été commencé avec l'ensemble des communes.

- Concernant la densification des tissus urbains :

Le cadre législatif issu de la loi SRU de 2000, renforcé par la loi ZAN de 2023 affermit la nécessité de stopper l'étalement urbain et de reconstruire la ville sur la ville par renouvellement urbain des tissus constitués. Les documents de planification s'imposant au bloc local, notamment le SDRIF-E et le SCoTm en favorisant la préservation de la pleine terre et en luttant contre l'artificialisation des sols, induisent de facto une certaine densification des tissus urbains souvent en hauteur.

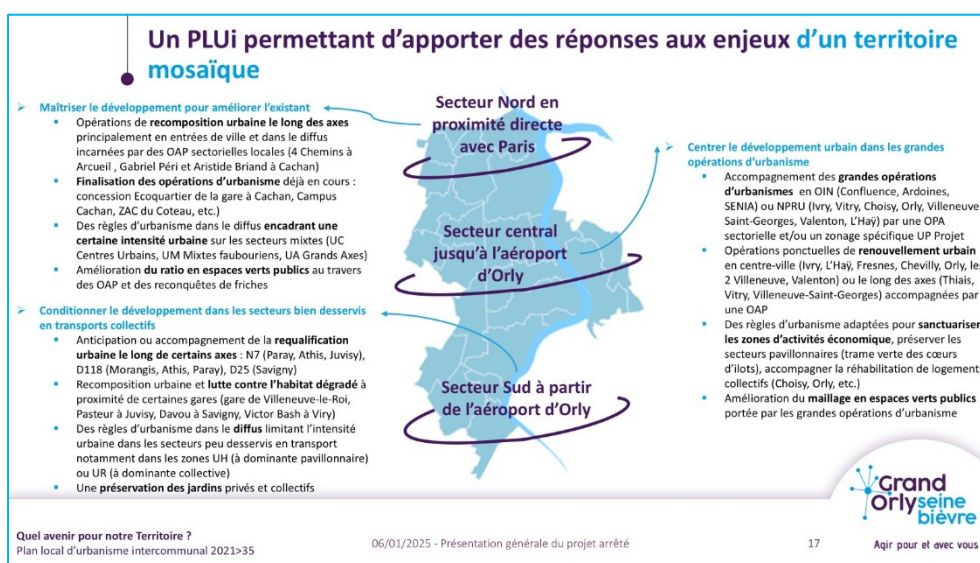
Le projet de PLUi, dans la traduction règlementaire de son PADD, tente de concilier la

poursuite du renouvellement des espaces bâtis, la participation à l'effort collectif de construction de logements en réponse aux besoins et la valorisation du cadre de vie.

De ce fait, une partie des OAP sectorielles, mais aussi de certaines zones (en particulier les zones de centres urbains UC, les zones le long des grands axes (UA) et les zones de tissus mixtes (UM)) acceptent une forme d'intensification urbaine, permettant de satisfaire à la Territorialisation de l'Offre de Logement du SRHH avec un objectif de production de 5 395 logements (dont une fourchette de 1 508 à 1 934 logements locatifs sociaux) par an assigné au territoire. Ces outils accompagnent ainsi l'intensification urbaine dans les quartiers de gare (notamment à Gentilly (gare RER B, secteur Gabriel Péri), Kremlin-Bicêtre autour de la nouvelle station Hôpital de Bicêtre, Villejuif Louis Aragon, station de Gustave Roussy à Villejuif, station de l'Haÿ-les-Roses, pôle multimodal de Thiais-Orly, pôle multimodale de Juvisy, etc.), sur certaines opportunités foncières pour lutter contre l'habitat dégradé, renforcer les centres-villes existants (Gentilly, Arcueil L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Chevilly-Larue, Orly, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Valenton, Ablon-sur-Seine, Morangis, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon), etc.

Ce développement urbain s'accompagne de positionnements forts du projet de PLUi afin de mieux préserver la pleine terre à l'échelle des opérations, structurer la protection et le renforcement des trames naturelles, désartificialiser les espaces publics pour lutter contre les effets des îlots de chaleur urbains, améliorer la qualité de la production de logements notamment pour favoriser le confort d'hiver et d'été.

La stratégie territoriale du projet de PLUi distingue ainsi 3 secteurs :

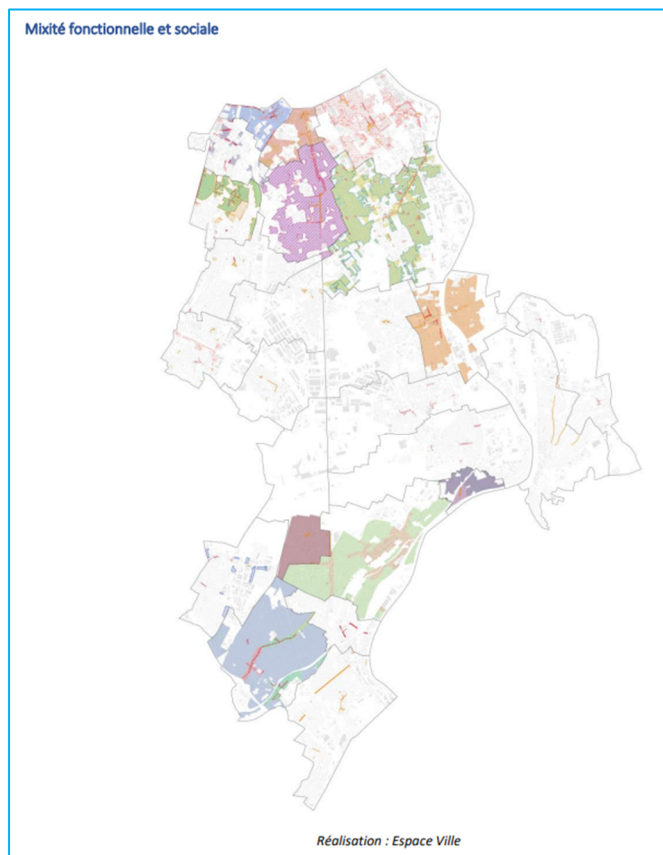


• Concernant la mixité sociale :

Le principe de mixité sociale est réaffirmé dans le PADD. Il se traduit par l'objectif de viser à minima 25% de logements sociaux dans les communes déficitaires dans le respect des dispositions de la loi SRU et de tendre vers une quote-part de 25 à 40% de logements sociaux dans la production en fonction des besoins et ambitions portées par chaque commune.

Le projet de PLUi mobilise ainsi plusieurs outils pour favoriser la mixité sociale, notamment en accompagnant les Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain afin de diversifier le parc de logements dans certains quartiers à dominante d'habitat social, ou en délimitant des

périmètres de mixité sociale imposant un nombre minimum de logements sociaux à produire à partir d'un certain seuil en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme.



Carte de synthèse des périmètres de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Commentaire de la commission d'enquête

Concernant la densification des tissus urbains, la commission d'enquête considère qu'il est indispensable d'éviter l'étalement urbain et de prioriser le renouvellement urbain des tissus existants, dont certains sont en situation de déshérence du fait du manque d'entretien ou de rénovation ainsi que de la cessation d'activités artisanales ou industrielles. Cela doit bien évidemment être accompagné d'une valorisation du cadre de vie en évitant en particulier la création d'îlots de chaleur urbains, en évitant les nuisances sonores et les risques sanitaires, en facilitant l'accès à des commerces et des équipements publics.

9.1.2. Economie/ équipements/commerces

Plusieurs observations soulignent que la densification de l'habitat n'est pas toujours accompagnée de la création d'équipements publics ou d'activités économiques permettant d'assurer une véritable mixité fonctionnelle et d'offrir aux habitants des commerces et des services de proximité accessibles à moins d'un quart d'heure à pied des

lieux de vie et de travail et à « Conforter l'offre commerciale existante autour d'axes et de centralités, pour éviter sa dispersion à l'échelle communale et territoriale.

Obs 2 du registre numérique : M. LANOT de Villejuif

➤ **Concernant les équipements publics**

« La montée en densité ne s'accompagne pas toujours de créations simultanées d'équipements scolaires, sportifs ou culturels, générant un sentiment de saturation.

Proposition : Conditionner l'octroi de nouveaux permis de construire à la réalisation en parallèle d'infrastructures publiques adaptées (crèches, écoles, gymnases, médiathèques) ».

➤ **Concernant les activités économiques**

« Les TPE/PME locales, notamment dans le BTP et l'artisanat, éprouvent des difficultés à trouver des terrains à coût raisonnable et des normes d'implantation adaptées.

Proposition : Préserver et clarifier des zones « productives » dans le PLUi, avec des hauteurs et densités modulées pour favoriser l'implantation d'activités économiques, légères et logistiques ».

Obs 97 du registre numérique : Anonyme de Villejuif

« Les zones commerciales ne sont ni clairement définies ni protégées, ce qui laisse planer une grande incertitude sur leur avenir ».

Obs 112 du registre numérique : Association Gauche Autrement

« S'agissant des constructions dédiées à l'activité, qui restent possibles sur les zones dédiées et les zones mixtes, l'accent doit être mis sur une diversification par rapport au « tout bureau.

Obs 677 du registre numérique : Association Bien vivre à Villejuif

« Risque de Déséquilibre Fonctionnel : Le PLUI promeut la "mixité fonctionnelle", mais de nombreuses opérations envisagent la démolition d'activités économiques (PME, services) au profit de projets résidentiels, donc un déséquilibre au profit du résidentiel et un appauvrissement de la vitalité économique. Nous demandons de conditionner les opérations mixtes à une réelle intégration d'activités économiques pérennes, de réserver certains rez-de-chaussée aux commerces/artisanat. Bien que des éléments positifs soient mentionnés, les modalités de mise en œuvre, d'entretien et de gestion de ces espaces restent vagues.

D'autres observations expriment des demandes de modification du PLUi afin de permettre la réalisation de certains projets :

- la réalisation d'une centrale à Vitry-sur-Seine (observation 358 de DALKIA) ;
- la création de la Cité de la Gastronomie à Rungis (observation 187 du Syndicat Mixte de Cité de la Gastronomie) ;
- le transfert du dépôt pétrolier de la Carelle à (observation n°2 du registre de Villeneuve-le-Roi) ».

Obs 358 du registre numérique M.GUIBLIN de la société DALKIA

« La société DALKIA porte un projet de création de centrale sur un terrain, actuellement propriété d'EDF, situé au 16-18 rue des Fusillés à VITRY SUR SEINE. La centrale projetée sera approvisionnée en combustible (bois et CSR) par barges sur la Seine. La société DALKIA et ses partenaires formule des observations et propositions de modification du PLUi afin de permettre la réalisation de leur projet ».

Obs 187 du registre numérique M. SAILLANT de Chevilly Larue

Contribution du syndicat mixte ouvert de la Cité de la Gastronomie sollicitant des adaptations du PLUi afin de permettre la réalisation de la Cité de la Gastronomie sur la commune de Villejuif

Obs 2 du registre n°2 de Villeneuve-le-Roi M. MERLINO Maire-Adjoint

« - Demande que la décision de transférer le départ du dépôt pétrolier de la Carelle classé Seveso II (cf. OIN porté par l'EPA-ORSA) soit effectivement mise en œuvre, d'autant qu'il est situé dans la zone de captage de l'usine de l'eau de Choisy-le-Roi ;

- Suggère de clarifier les lieux de vie tels que l'habitat et l'activité économique afin de prévenir d'éventuels problèmes de cohabitation

- Souligne le manque de stationnement ce qui impacte en particulier l'activité économique de certains commerces ».

Réponse du maitre d'ouvrage

- Concernant la création d'équipements publics :

Le renforcement et l'amélioration de l'offre en équipements publics de proximité est un des 6 objectifs stratégiques du PADD pour faciliter le vivre ensemble. Le Grand-Orly Seine Bièvre se caractérise déjà par un maillage important en équipements publics, hérités des politiques publiques ambitieuses de ces dernières années : 183 crèches, 491 établissements scolaires, 671 équipements sportifs dont 18 piscines et 2 patinoires, 124 équipements culturels dont 50 bibliothèques et 27 salles de spectacle, 7 grands centres hospitaliers, etc.

Le projet de PLUi prévoit la création d'équipements publics au travers des OAP sectorielles et mais aussi des ZAC et des PRU qui comportent un programme d'équipements publics. Parmi les besoins identifiés, la construction de deux collèges supplémentaires (à Thiais / Orly et à Viry-Châtillon) et un lycée sur le secteur Thiais / Orly. Les besoins de création ou d'extension d'équipements publics sont aussi exprimés au travers des emplacements réservés.

Liste des équipements publics prévus dans les OAP :

Commune	Nom de l'OAP	Équipements publics prévus
Arcueil	4 Chemins	Création d'un pôle médical ou éducatif
Athis-Mons	Zone d'activités des bords de Seine	Création d'une offre d'équipement/services en lien avec la recyclerie existante
Athis-Mons	Avenue François Mitterrand	Proposer une offre en équipement scolaire pensée une toiture-terrasse pour bénéficier d'un vaste espace extérieur et offrir des cours oasis
Cachan	Gabriel Péri	Zone à usage d'activité et d'équipement
Chevilly-Larue	ZAC Anatole France	1/ Crèche 2/ Groupe scolaire + gymnase
Chevilly-Larue	Coeur historique	Conservatoire du théâtre

Chevilly-Larue	Coeur de ville	Secteur d'équipement collectif
Choisy-le-Roi	ZAC Navigateur Cosmonautes	Equipement ESC
Fresnes	Secteur Parc des sports	Projet de put de géothermie
Fresnes	Coupure urbaine A86	Groupe scolaire
Gentilly	Centre-ville	Secteur d'équipements et de services
Gentilly	Gabriel Péri	Secteur d'équipement d'intérêt collectif, sportifs et services publics à requalifier
Gentilly	Îlot rue de la paix / rue de Reims	Equipement ponctuel + secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics
Ivry-sur-Seine	Secteur Pierre Sémard	Secteur mixte logement et équipement
Ivry-sur-Seine	René Villars	Équipement sportif, résidence étudiante, établissement d'enseignement supérieur
Juvisy-sur-Orge	Pasteur	Création de nouveaux équipements publics
Juvisy-sur-Orge	Îlot Flammarion	Secteur mixte équipement/logement
Kremlin-Bicêtre	Entrée sud-ouest	Equipement scolaire possible, commissariat
Kremlin-Bicêtre	Lech Walesa	Possible implantation d'un service public ou collectif d'intérêt général ou d'une centrale réseau de chaleur
Kremlin-Bicêtre	Gare Kremlin-Bicêtre hôpital	Possible implantation d'un service public ou collectif d'intérêt général ou d'une centrale réseau de chaleur
Kremlin-Bicêtre	4 îlots Rossel Leclerc	Réalisation de l'école maternelle Jean Zay et réalisation d'une école élémentaire associée en contiguïté
L'Haÿ-les-Roses	Cœur de ville	Equipement public à créer
L'Haÿ-les-Roses	Vallee aux Renards	Equipement publics à requalifier : gymnase et centre de loisirs / opération de démolition-reconstruction de la crèche départementale
L'Haÿ-les-Roses	Secteur Paul Hochart	Groupe scolaire, maison de quartier
L'Haÿ-les-Roses	Secteur Lallier-Gare	Equipement publics à créer (groupe scolaire, équipement sportif et maison de quartier)

L'Haÿ-les-Roses	Bièvre	Secteur d'extension potentielle de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs
Orly	Vieil Orly	Equipements publics existants, à créer ou à renforcer : centre administratif, hôtel de ville, la poste, collège Dorval, école du centre, école Jean Moulin, l'Orangerie et école Georges Méliès, château Georges Méliès et école municipale des arts Lucien Fontanarosa-Anette Falve, crèche départementale André Gouy
Orly	Racine et Saules	Equipements publics existants, à créer ou à renforcer : maison de santé, halle aux talents, ressourcerie et marché, réhabilitation et extension du gymnase Robert Desnos, multi-accueil petite enfance, médiathèque, nouveau groupe scolaire Rosa Parks, centre social IME, reconstruction Espace départemental de solidarité, Démolition-Reconstruction du groupe scolaire et transformation du gymnase Marcel Cachin, maison des projets et du développement durable, collège Robert Desnos, centre municipal de santé Gisèle Halimi, centre culturel Aragon Triolet, pôle associatif, crèche, réhabilitation et transformation du groupe scolaire et du gymnase Paul Eluard, Réhabilitation/démolition du groupe scolaire Joliot-Curie
Paray-Vieille-Poste	Ferme Contin	Equipement d'intérêt collectif et services publics à créer
Rungis	Fraternelle	Réaménager les bâtiments voyageurs et les quais de la gare Fraternelle notamment

		pour accueillir des commerces et des services
Rungis	Quartier Montjean	Emplacement pour un équipement public
Valenton	Bois Cerdon	Unité de formation
Valenton	Secteur centre-ville	Espace de lien social
Valenton	Lutèce	4 équipements publics
Villejuif	Secteur Pasteur	Équipements ponctuels : nouvel équipement culturel et culturel, établissement de formation
Villejuif	Louis Aragon	Projet de pension de famille
Villeneuve-le-Roi	Secteur centre-ville	Équipement d'intérêt collectif et de services publics à requalifier
Villeneuve-le-Roi	Secteur gare	Équipement d'intérêt collectifs : Résidence personne âgés et pôle médical
Villeneuve-St-Georges	Centre-ville – entrée de ville sud	Eco-station de bus
Villeneuve-St-Georges	Fort des sapeurs-pompiers	Préserver la vocation du Fort (enseignement/formation)
Villeneuve-St-Georges	Pologne Plateau	Questionnement sur le positionnement des équipements
Viry-Chatillon	Secteur Victor Bash	Secteur privilégié d'équipements publics
Viry-Chatillon	Centre-ville	Mettre en Valeur les équipements existants, notamment aux abords de l'axe principal du centre-ville
Vitry-sur-Seine	Secteur Cherioux	Site d'équipement à renforcer, implantation possible de constructions confortant le pôle « emploi-formation-recherche »
Vitry-sur-Seine	Secteur Lagaisse-Stalingrad-Cléveaux	Implantation d'équipement d'intérêt collectif notamment scolaire
Vitry-sur-Seine	Secteur Barbusse	Implantation d'équipement d'intérêt collectif notamment scolaire
Vitry-sur-Seine	Secteur Robespierre	Reconstruction du cinéma dans un ensemble comprenant des commerces et de l'immobilier d'entreprise
Vitry-sur-Seine	Secteur du 8 Mai 1945	Site d'équipement à conforter/réhabilité
Vitry-sur-Seine	Secteur des Ardoines	Implantation d'un équipement

Vitry-sur-Seine	Secteur Gare Ardoines	Implantation d'équipements collectif	privilégiée d'intérêt
Vitry-sur-Seine	Seine Gare Vitry	Implantation d'équipements collectif	privilégiée d'intérêt

Liste des équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé :

Commune	N° de l'ER	Surface dédiée	Équipements publics prévus
Albon-sur-Seine	1	1637m ²	Extension du cimetière
Athis-Mons	13	6503m ²	Réserve foncière à destination du cimetière
Cachan	1	355m ²	Equipement public
Cachan	2	1065m ²	Equipement public
Chevilly-Larue	13	307m ²	Agrandissement de l'école PM Curie
Choisy-le-Roi	1	5613m ²	Création d'une école
Choisy-le-Roi	3	2693m ²	Extension du CTM
Choisy-le-Roi	18	314m ²	Création d'équipement et/ou espace public
Ivry-sur-Seine	3	924m ²	Extension d'équipement sportif
Ivry-sur-Seine	9	25889m ²	Logements, activité, équipement, commerces
Juvisy-sur-Orge	20	251m ²	Extension du groupe scolaire Demont Michelet
L'Haÿ-les-Roses	3	33292m ²	Equipement sportif et de loisirs
L'Haÿ-les-Roses	11	2349m ²	Extension de la zone d'équipement et d'espaces et d'espaces verts publics et de loisirs + projet de liaison vers le parc de la Bièvre
L'Haÿ-les-Roses	12	292m ²	Extension de la zone d'équipement et d'espaces et d'espaces verts publics et de loisirs
L'Haÿ-les-Roses	13	2430m ²	Extension de la zone d'équipement et d'espaces et d'espaces verts publics et de loisirs
L'Haÿ-les-Roses	14	942m ²	Extension de la zone d'équipement publics et de loisirs

L'Haÿ-les-Roses	17	629m ²	Équipement collectif + élargissement de voie
L'Haÿ-les-Roses	19	3553m ²	Extension de la zone d'équipement publics et de loisirs
Orly	1	82m ²	Extension du cimetière
Orly	2	285m ²	Extension du cimetière
Orly	3	169m ²	Extension du cimetière
Orly	4	31m ²	Extension du cimetière
Rungis	1	26606m ²	Équipement sportif et de loisirs
Rungis	2	6807m ²	Centre de formation et de sensibilisation aux problématique agricoles et à l'environnement
Rungis	3	18200m ²	Équipements publics sportifs et de loisirs
Rungis	4	2150m ²	Équipement public
Savigny-sur-Orge	1	503m ²	Équipement public
Savigny-sur-Orge	3	423m ²	Extension du groupe scolaire Jules Ferry
Savigny-sur-Orge	4	613m ²	Extension école Aristide Briand
Savigny-sur-Orge	5	294m ²	Extension école Aristide Briand
Savigny-sur-Orge	6	299m ²	Extension école Aristide Briand
Savigny-sur-Orge	8	13355m ²	Équipements public
Savigny-sur-Orge	19	2004m ²	Extension équipement public école Chateaubriand
Thiais	1	30047m ²	Périmètre pour l'implantation de l'équipement futur du cimetière communal
Villeneuve-le-Roi	4	3247m ²	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics
Villeneuve-le-Roi	5	49000m ²	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
Villeneuve-le-Roi	7	24464m ²	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : conservation d'équipements publics
Viry-Chatillon	1	1992m ²	Équipement public espace vert
Viry-Chatillon	2	580m ²	Équipement public

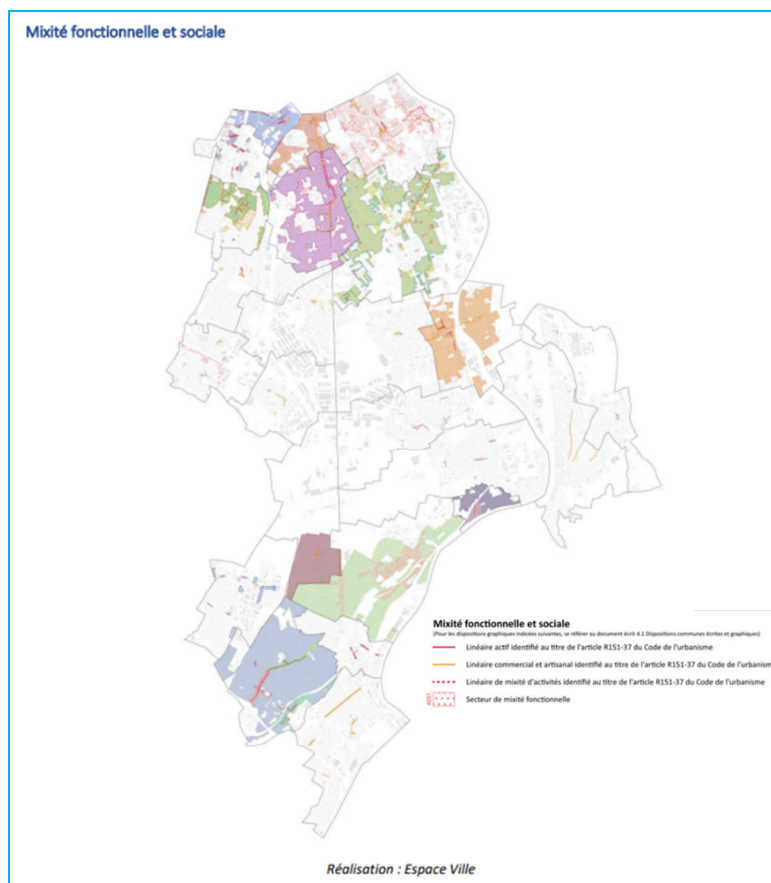
Viry-Chatillon	3	5601m ²	Equipement public
Vitry-sur-Seine	1	7234m ²	Création d'équipement d'intérêt général
Vitry-sur-Seine	2	1734m ²	Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Claveaux

Enfin, le projet de PLUi facilite la création de nouveaux équipements et l'extension ou la réhabilitation des équipements publics existants en créant une zone d'équipements spécifiques UE et pour les autres zones, des dérogations aux dispositions générales motivées par l'intérêt général.

- Sur la préservation du tissu économique et la mixité fonctionnelle :

La préservation du tissu économique, qu'il soit intégré directement dans les tissus urbains ou fasse l'objet de zones spécifiques est un des 6 objectifs stratégiques du PLUi. Cet objectif fait l'objet d'une OAP thématiques spécifique au développement économique qui identifie les fonctions économiques et logistiques à préserver, oriente un immobilier productif et dessine un schéma de préservation du commerce de proximité.

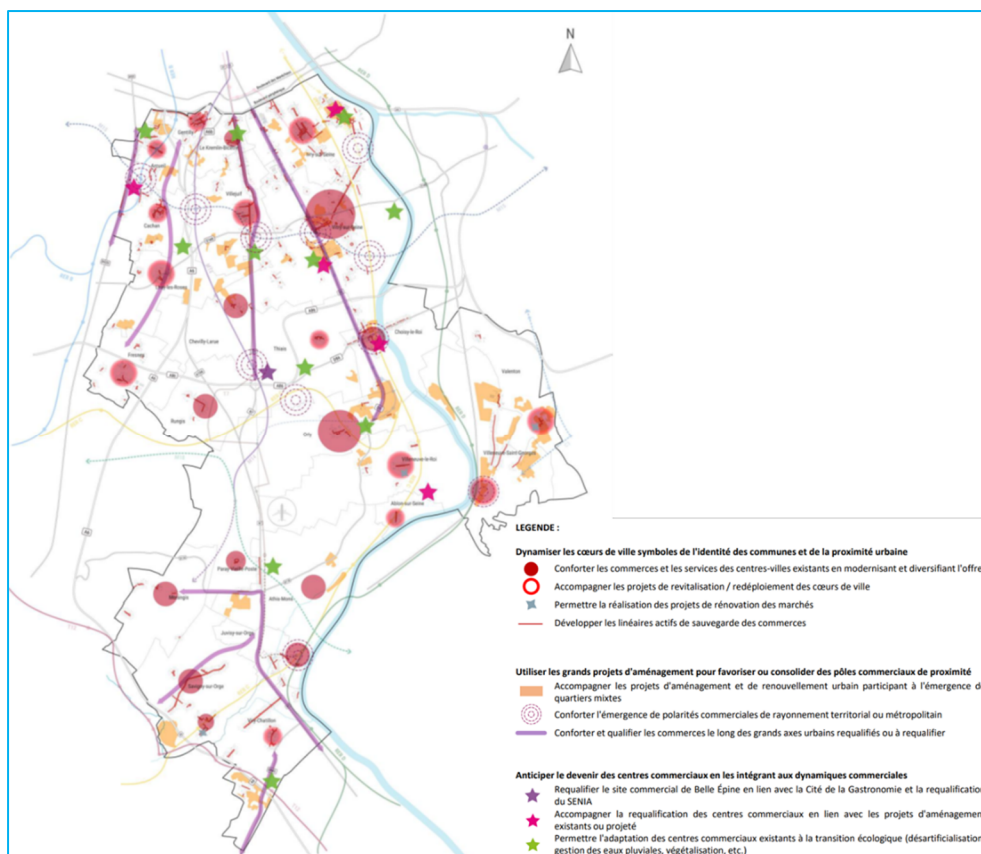
Elle se traduit par la sanctuarisation des zones d'activité économiques (zones UI) avec une orientation des destinations et sous-destinations afin de favoriser le maintien et le développement des activités productives et intégrer dans les tissus plus mixtes, des destinations permettant le maintien de l'appareil économique de proximité ou d'artisanat. Le PLUi conditionne sur certaines zones la création de bureaux à la présence d'autres activités afin que les bureaux satisfassent à un besoin précis pour éviter un immobilier tertiaire qui ne trouverait pas preneur. Il délimite aussi des secteurs et des linéaires de mixité fonctionnelle pour concentrer cette dernière dans les centres-villes ou les polarités existantes ou le long des axes structurants, conformément à l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme.



Carte de synthèse des périmètres de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Concernant la programmation des bureaux, le Grand-Orly Seine Bièvre et ses communes ont engagé un travail de réflexion avec les grands opérateurs, permettant ainsi des réorientations de programme vers des activités productives (plateforme aéroportuaire) ou résidentielles (ZAC du Port à Choisy-le-Roi).

Le maintien et la préservation du commerce de proximité est fortement affirmé dans certaines OAP sectorielles visant la confortation des cœurs de ville, traduites réglementairement au sein des zonages UC (centres urbains), UA (grands axes) et UM (tissus mixtes). L'OAP dédiée au développement économique comprend un volet sur le commerce et anticipe les conséquences du développement du e-commerce, notamment sur le devenir des centres commerciaux (OAP sur le secteur Racine à Villejuif qui comporte le centre commercial Villejuif 7, OAP Quai d'Ivry sur la reconstruction du centre commercial, demande de création d'une OAP sur le secteur Auchan à Vitry-sur-Seine, etc.)



*Carte de la stratégie de développement du commerce de proximité. Source :
Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi,
Pièce 3.1 – OAP thématiques, 17 décembre 2024*

Commentaire de la commission d'enquête

Concernant la mixité fonctionnelle dans les tissus économiques, la commission d'enquête considère que le territoire de l'EPT accueille de nombreuses zones économiques spécialisées, sans possibilité de mixité fonctionnelle. Elle estime que cette question devrait faire l'objet de prescriptions favorisant le développement de la mixité fonctionnelle, en particulier dans les tissus économiques existants et les projets d'OAP, tout en garantissant un excellent cadre de vie malgré la proximité des habitations avec des activités économiques et/ou publiques.

- Concernant la création d'une centrale sur le site des Ardoines :

Les Ardoines forment un secteur stratégique d'intérêt national. Le projet de la société Dalkia porte sur les terrains industriels en friche de l'ancienne centrale thermique à charbon d'EDF. Le projet est bien identifié dans l'OAP du secteur des Ardoines. Il est intégré dans une réflexion globale sur le devenir du site d'EDF et son démantèlement dont les principaux éléments font actuellement l'objet d'arbitrages entre l'EPT, la Ville de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine-Amont (EPA ORSA), l'Etat et EDF. Ces arbitrages permettront l'ajustement de l'OAP et de sa traduction réglementaire.

- Concernant le projet de construction de la Cité de la Gastronomie :

Des discussions sont en cours avec le Syndicat Mixte de la Cité de la Gastronomie pour adapter le secteur de l'OAP intercommunale MIN / Sogaris / Delta et sa traduction réglementaire. Un zoom spécifique sur la Cité de la Gastronomie sera fait au sein de l'OAP, voire détaché de cette

OAP afin de mieux s'adapter aux évolutions du programme. Pour la traduction réglementaire, l'EPT étudie la création d'un sous-secteur UMg propre à la Cité de la Gastronomie avec un indicage spécifique pour maîtriser le projet.

- Concernant le devenir de la Carelle à Villeneuve-le-Roi :

Le Grand-Orly Seine Bièvre soutient les projets de la commune de Villeneuve-le-Roi concernant la diversification économique de la zone et l'éventuelle requalification du secteur nord en transition entre le nouveau quartier Parc en Seine (plus de 900 logements construits entre 2010 et 2021) et la darse. La condition sine qua non à la requalification de la Carelle est le déplacement des dépôts pétroliers, qui font l'objet d'une réglementation SEVESO et d'un Plan de Prévention des Risques Technologique. Ce projet de déplacement a justifié que le secteur soit d'intérêt national dans le cadre de l'OIN Orly-Rungis Seine-Amont et est rappelé dans le PADD.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que ces trois opérations doivent être correctement définies dans le projet de PLUi, en particulier celle concernant le projet de construction de la Cité de la Gastronomie dont la faisabilité nécessite la modification de l'OAP intercommunale MIN / Sogaris / Delta, du règlement et du zonage du site d'accueil de cette cité.

9.1.3. Stationnement/Mobilité

Plusieurs observations portent sur la prise en compte dans le PLUi :

- des mobilités douces (observations 67, 97 et 168) ;
- de modifications de la réglementation du stationnement (observations 353 et 359) ;

➤ Concernant les mobilités douces

Obs 67 du registre numérique : M. FAU de Villejuif

« La réflexion sur les liaisons douces et le plan vélo sont peu développées, renvoyant quasi systématiquement au principe de vélo rue, ce qui ne constitue pas en soi un projet de mobilité douce ».

Obs 97 du registre numérique : Anonyme de Villejuif

« Chaque commune a rédigé sa partie de manière isolée. Le GOSB s'est contenté de tout assembler. Il n'en ressort aucune continuité piétonne claire entre les villes, et les accès aux futures stations de métro ne sont pas pensés pour les piétons ni pour les mobilités douces »

Obs 468 du registre numérique : Ecologistes de Kremlin Bicêtre

« Mobilités douces. Incrire effectivement le Kremlin Bicêtre dans le réseau cycliste régional et donner la priorité aux piétons et mobilités douces sur tous les axes ».

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLUi prévoit une OAP thématique dédiée aux mobilités permettant de traduire le plan vélo intercommunal du Grand-Orly Seine Bièvre approuvé par le Conseil Territorial en décembre 2023. Il couvre les 24 communes, membres et se nourrit des différents plans réalisés à l'échelle des communes, de la métropole et de la région. L'OAP thématique comporte un

volet synthétisant sur une carte les grandes orientations du plan vélo intercommunal et oriente l'aménagement de l'espace public pour le rendre plus accessible aux mobilités actives et douces. Elle est complétée dans la déclinaison communale de l'OAP thématique par l'identification d'un certain nombre d'itinéraires cyclables ou piétons pour améliorer les liaisons inter-quartiers et favoriser les liaisons intercommunales.



Carte de la stratégie de développement du vélo. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 3.1 – OAP thématiques, 17 décembre 2024/2025

Le développement de la dimension intercommunale des continuités piétonnes et cyclables sera itératif pendant la mise en œuvre du PLUi et son adaptation lors des procédures d'évolution des documents pour accroître l'intégration territoriale. L'EPT souhaite ainsi travailler avec ses communes membres pour enrichir les OAP sectorielles sur le sujet des itinéraires cyclistes et piétons et traduire à terme à l'échelle territoriale la carte du Grand Paris des continuités qui propose la vision projetée à l'horizon 2035 des continuités de mobilités actives donnant accès à des sites d'intérêt naturels, de loisirs et patrimoniaux, à partir des stations du Grand Paris Express. L'action du PLUi est cependant limitée, ce dernier ne pouvant se substituer aux plans de circulations et de stationnement élaborés par les communes.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère qu'il est nécessaire de développer la dimension intercommunale des mobilités actives en s'engageant à coordonner la convergence des différents plans de circulation et de stationnement élaborés par chaque commune.

➤ **Concernant le stationnement**

Obs 353 du registre numérique : Mme POULIQUEN de l'EPA ORSA

« Dispositions communes, article 3.

Stationnement :

- S'assurer que l'article sur les dispositions transversales pour les véhicules motorisés ne prévaut pas sur les règles de stationnement des zones UP,
- Clarifier si l'article sur les dispositions générales pour les vélos prévaut sur les règles de stationnement des zones UP.

Stationnement vélo : en zone UP34 et 35 ; possibilité d'utilisation de rangement de vélo superposé. »

Obs 359 du registre numérique : M.CHAARI de Cachan

Le projet de PLUi impose systématiquement une place de stationnement par logement créé, sans prévoir de dérogation, même dans le cas de divisions intérieures de logements existants. Or, cette règle est contraire à l'article L.151-36-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique notamment aux communes d'Arcueil et de Cachan. Cette interprétation a été confirmée par le Tribunal administratif de Lyon, dans un jugement du 24 septembre 2024 (n°2205358).

Ainsi, toute règle du PLUi qui impose une place de stationnement par logement créé, sans exclure expressément les cas de divisions sans création de surface, méconnaît la loi nationale. Demande donc que le PLUi soit modifié pour intégrer cette disposition légale nationale.

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones de projets UP sont par définition dérogatoires aux dispositions générales du PLUi. Elles concernent des Zones d'Aménagement Concerté existantes qui ont fait l'objet de procédures ad hoc concernant le projet urbain qu'elles supportent. Pour ne pas remettre en cause l'économie générale de ces zones, le projet de PLUi leur permet de conserver les dispositions réglementaires qui les régissaient dans les PLU communaux.

Sur le sujet plus spécifique du stationnement, les zones UP devront néanmoins satisfaire à minima aux normes prévues par l'actuel Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France (PDUiF) comme le rappellent l'Etat, la Région Ile-de-France et Ile-de-France Mobilités dans leur avis. Les dispositions relatives aux obligations de stationnement liées à l'habitat (normes minimales) et à l'activité (norme plafond) devront donc être respectées et l'EPT adaptera les règlements des zones UP en conséquence.

Sur l'application des normes de stationnement vélo, les dispositions générales du règlement du PLUi reprennent les dispositions du décret du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Par définition, ce décret est aussi opposable aux zones UP et ne peut donc faire l'objet de dérogation dans ces zones.

Concernant l'application des normes de stationnement en cas de division en volume des constructions existantes, le projet de PLUi sera modifié pour rappeler les dispositions de l'application L.151-36-1 du code de l'urbanisme et donc valider que ces projets de divisions ne peuvent être conditionnés à la mise aux normes du PLUi en matière d'obligation de stationnement.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve la modification du PLUi qui précise les prescriptions de stationnement à respecter en cas de division en volume de constructions existantes, afin qu'il n'y ait aucune incidence réglementaire.

9.1.4. Le patrimoine

Les déposants ont fait part de leur attachement au patrimoine de leur commune ; ils déplorent que sa conservation, sa mise en valeur, ne soient pas davantage considérées dans les diverses opérations principalement en ce qui concerne les OAP.

Obs 5 du registre numérique M. TUDON de Villejuif

« Les façades des immeubles de rapport de la rue Jean Jaurès constituent des éléments remarquables du patrimoine, un immeuble du XVIII est classé, cela devrait conduire la commune à embellir et vivifier cet axe qui conduit vers de grands équipements publics (mairie, église, médiathèque théâtre, centre des impôts, Sécurité Sociale...) »

Obs 7 du registre numérique M. DUCROUX de Villejuif

« ...Attention à l'effet de symétrie aux deux extrémités de cette bande entre RN7 et rue Jean Jaurès qui pourrait être recherché en dépit de la proximité immédiate de deux éléments de patrimoine remarquable... »

Conséquences pour le patrimoine en PDA : ignorance de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme ("Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé' ou dans un site classé ou en instance de classement .../... "),

Obs 18 du registre numérique M. GUESSINE du Kremlin Bicêtre

« La démolition prévue par l'OAP Rossel, au profit de constructions modernes, menace ce patrimoine vivant et habité, accentuant l'uniformisation du territoire. Préserver cet ensemble, c'est sauvegarder la mémoire collective du Kremlin-Bicêtre. »

Obs 20 du registre numérique Mme PICAUD du Kremlin Bicêtre

« Préservation de l'îlot Rossel comme patrimoine historique et identitaire du Kremlin Bicêtre... »

Obs 70 du registre numérique Mme DELENTE de Villejuif

« Je formule un avis défavorable sur plusieurs orientations d'aménagement programmées (OAP) du PLUi de Villejuif, qui ne respectent pas les objectifs du PADD en matière d'urbanisation mesurée, de qualité de vie, et de valorisation du patrimoine ».

Obs 113 du registre numérique association VILLAGES DES BELLES FONTAINES de Juvisy

« Le tissu pavillonnaire de Juvisy est essentiellement issu des différentes vagues de lotissement du parc de de son château (détruit par le bombardement de 1944), amorcées au XIXème siècle et particulièrement importantes dans l'entre-deux guerres. Ainsi en a-t-il été pour notre quartier avec le programme dénommé « villa des belles fontaines ».La présence de la meulière,

Pierre précieuse d'Ile-de-France, caractéristique du patrimoine architectural de la région francilienne, est forte dans les bâtis de cette époque... »

Obs 148 du registre numérique M. ADVOCAT du Kremlin Bicêtre

Déclare que le projet ne répond pas aux aspirations profondes des riverains et plus largement à celles des Kremlinois. Ils veulent que le patrimoine historique de ce quartier soit préservé avec un habitat à dimension humaine et non des tours de 10 étages.

Obs 153 du registre numérique Mme CHELLY de Gentilly

« ...l'OAP prévoit la démolition de la moitié du collège Curie sur la partie supérieure du site et entraîne l'abattage de platanes remarquables. Ce bâtiment construit dans les années 30 est inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel et constitue un des rares patrimoines bâtis de Gentilly... »

...Nous demandons que l'ensemble du site du collège Curie soit conservé, éventuellement étendu, dans le respect du patrimoine global, architectural et végétal riche du site ».

Obs 179 du registre numérique Mme KROP de Gentilly

« Densification croissante - Patrimoine à conserver

Nous avons listé le patrimoine existant qui n'est pas répertorié dans les dossiers du PLUI et qui est à préserver. Entre autres, ceux liés à la rivière Bièvre, le Groupe Scolaire Pierre Curie, le bâti de la rue Albert Guilpin (ancien centre-ville), le Gentil' Jardin... »

Obs 186 du registre numérique Mme MAIGNAN de Gentilly

« Stop à la sur-bétonisation ! Pour la défense du patrimoine bâti et des espaces verts

Stop à la démolition du patrimoine bâti au profit de projets de promoteurs qui se fichent de la biodiversité et du bien-être de la population ».

Obs 211 du registre numérique M. LE GLEOUR de Villejuif

« Absence de prise en compte du patrimoine local

Aucun élément ne semble documenter ou valoriser le patrimoine architectural, végétal ou historique existant dans le secteur Racine, ce qui rend possible sa disparition silencieuse dans le cadre d'une restructuration urbaine brutale ».

Obs 255 du registre numérique Mme HAMANT DE L'Hay les Roses

« ...De plus, cette ville a la fâcheuse habitude de faire disparaître tout le patrimoine architectural représentatif de l'histoire de la ville (maison du roman populaire, villa début de siècle, la poste, la bibliothèque...) pourquoi faire table rase du passé au profit de projet architecturaux sans âme? »

Obs 361 du registre numérique un anonyme de Villejuif

« L'annexe au règlement écrit concernant le patrimoine bâti protégé protège les deux cheminées de la centrale EDF mise à l'arrêt. Une telle protection n'apparaît pas cohérente avec l'OAP relative au Secteur des Ardoines qui prévoit un site de production d'énergie non fossile impliquant nécessairement la démolition desdites cheminées. Il conviendrait donc de revoir la protection au titre du patrimoine protégées concernant ces cheminées pour assurer la cohérence avec l'OAP du Secteur des Ardoines ».

Obs 482 du registre numérique un anonyme de Villejuif

« ... Mais le patrimoine disparaît au lieu d'être restauré... »

Obs 490 du registre numérique Mme BEZIEL d'Arcueil

« Le caractère patrimonial et culturel de cette zone, qui a accueilli de nombreux artistes au fil des années constitue un lieu de mémoire vivant, apprécié pour son atmosphère singulière, son calme, et son identité collective. Il mérite à ce titre une attention particulière et des mesures de préservation adaptées. Nous pourrions rechercher une protection au titre du patrimoine culturel immatériel ou mémoire artistique. »

Obs 527 du registre numérique M. PARIS de Villejuif

« Absence de prise en compte du patrimoine local : Aucun élément ne semble documenter ou valoriser le patrimoine architectural, végétal ou historique existant dans le secteur Racine, ce qui pourrait entraîner sa disparition silencieuse lors d'une restructuration urbaine brutale ».

Obs 581 du registre numérique Mairie de Villejuif

« ...je pense qu'il est très important de ne pas défigurer le centre-ville en protégeant les secteurs pavillonnaires et les vestiges des anciennes fermes qui font partie du patrimoine de Villejuif »

Obs 665 du registre numérique VILLEJUIF DEBOUT

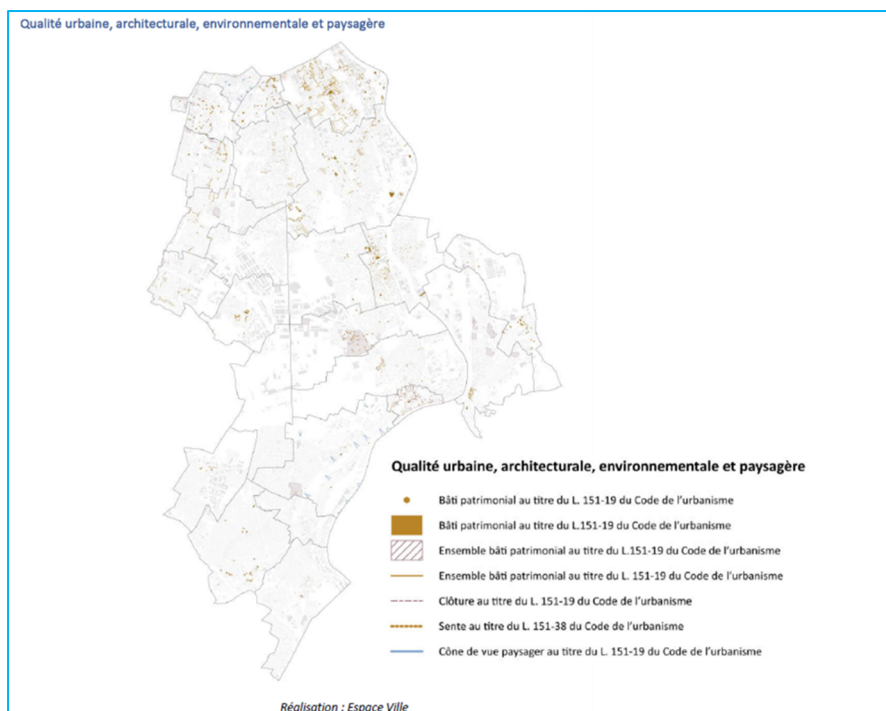
"Stop à la sur densification" : cela traduit une inquiétude face à l'augmentation du nombre de constructions, souvent au détriment de la qualité de vie, de la biodiversité et du patrimoine architectural local.

Réponse du maitre d'ouvrage

Les enjeux de patrimoine et de paysage ont été identifiés comme piste prioritaire d'approfondissement du PLUi lors de ses prochaines évolutions. Ils nécessitaient un travail de recensement et d'harmonisation qui ne pouvait se faire dans le temps du calendrier d'élaboration du PLUi. Le projet reprend donc les protections patrimoniales existantes dans les PLU communaux au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il identifie en plus dans les OAP sectorielles à valeur stratégique les grands éléments de patrimoine ou de paysage à valoriser.

Grand-Orly Seine Bièvre souhaite approfondir le PLUi en intégrant les éléments issus de l'atlas départemental des paysages qui a été approuvé à l'été 2024 et conduire de manière partenariale un travail exhaustif de recensement et de protection du patrimoine dans une démarche associant l'Architecte des Batiments de France, l'Inspection des Sites, les deux Conseils d'Architecture, du Patrimoine et de l'Environnement (CAUE) et des associations agréées. L'Etablissement Public Territorial précise que l'avis de l'ABF n'a pas été repris dans l'avis de l'Etat et que les deux CAUE n'ont pas émis d'avis dans la phase de consultation.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion pour certaines communes d'approfondir la protection du patrimoine bâti, urbain et naturel. Certaines communes ont profité de la phase de consultation pour intégrer des demandes de protection ou d'identification du patrimoine bâti et urbain, notamment les communes de Gentilly, Rungis et Villeneuve-le-Roi. Leurs demandes seront intégrées au PLUi pour son approbation. Il en est de même sur la protection du patrimoine naturel concernant les communes de Cachan et Juvisy-sur-Orge.



Carte de synthèse des périmètres de protection du patrimoine bâti et urbain. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Dans les dispositions communes, le projet de PLUi opère une harmonisation et une intégration des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et la protection du patrimoine naturel. Plus spécifiquement, les meulières bénéficient d'une protection générale pour limiter leur isolation par l'extérieur.

Enfin, la protection du patrimoine naturel a bien été prise en compte, tant en termes de zonage - avec une augmentation forte de la superficie des zones naturelles N et agricole A - que des protections complémentaires des éléments de la trame verte et bleue au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève que les enjeux de patrimoine et de paysage n'ont pas été à ce jour complètement identifiés et que cela va faire l'objet de discussions avec les communes, des services publics et des associations pour une actualisation ultérieure dans le PLUi. Elle approuve l'intégration dans le PLUi de l'atlas départemental des paysages qui a été approuvé à l'été 2024 ainsi que des modifications validées par les communes avant l'approbation du PLUi.

9.2. ENVIRONNEMENT

Le thème Environnement, pour lequel plus de 260 observations ont été déposées, regroupe les thématiques liées aux espaces verts, à la biodiversité et aux pollutions/nuisances. Une quatrième thématique portant sur le réchauffement climatique s'est également dégagée au cours de l'enquête publique.

9.2.1. Espaces verts/biodiversité

Le public a souvent mis en avant un déficit actuel d'espaces verts. Les objectifs ambitieux du PADD en matière de développement de ces espaces ont été loués par un certain nombre de riverains.

Néanmoins, celui-ci a été fréquemment opposé à un projet global de densification qui accentuerait ce déficit. De plus, de nombreuses observations partageant ce même constat d'espaces verts insuffisants portaient plus particulièrement sur des secteurs où sont programmés des projets de renouvellement urbain ou de nouvelles constructions.

Les mesures de protection de ces espaces ont régulièrement été jugées insuffisantes, notamment celles préservant les arbres de haute tige et le sous-sol, écosystèmes nécessaires à la conservation et au développement de la biodiversité.

Extraits des observations relatives au thème sur l'environnement :

Obs 10 du registre numérique Région Ile-de-France

« ... Il conviendra de veiller à ce que les grandes opérations d'aménagement en cours et à lancer ne viennent pas dégrader le ratio de m² d'espaces verts par habitant, comme cela est annoncé dans le PADD... »

Obs 26 du registre numérique M. PARQUE de Kremlin-Bicêtre

« ... On voit disparaître trop de petits espaces verts et d'arbre au profit de construction surtout au Kremlin-Bicêtre. La ville a besoin de respirer... »

Obs 40 du registre numérique Mme BOUSSAADA-JEDRZEJEWSKI de Villejuif

« ... Végétalisation de l'espace urbain avec des variétés naturelles et non horticoles. Planter des espèces générant des graines et des fruits pour aider la biodiversité à se développer... »

Obs 46 du registre numérique Mme MOREAU du Kremlin-Bicêtre

« ... A l'heure du réchauffement climatique, il manque des espaces verts accessibles pour les familles et les personnes âgées, dans chaque quartier... »

Obs 49 du registre numérique Mme DELFORGE du Kremlin-Bicêtre

« ... Il est également primordial de préserver les espaces verts, qui sont à la fois un poumon pour notre quartier et un lieu de convivialité pour les habitants... »

Obs 56 du registre numérique Anonyme du Kremlin-Bicêtre

« ... OAP Îlot Roussel : 15% minimum d'espaces verts de pleine terre", tels qu'ils sont préconisés, sont largement insuffisant pour une ville si minérale... »

Obs 61 du registre numérique Mme LEPROUX du Kremlin Bicêtre

« ...Enfin, face au réchauffement climatique, il est essentiel de préserver des zones vertes végétalisées en pleine terre... ».

Obs 74 du registre numérique Anonyme de Villejuif

« ... obligations pour toute construction d'avoir un espaces verts adéquats au nombre de m2 habitables... ».

Obs 93 du registre numérique Anonyme de Gentilly

« ... Interrogeons-nous plus particulièrement sur l'impact de ces chantiers sur la pauvre biodiversité qui persiste encore entre deux faces de béton. Les hauts arbres fournissent des services écosystémiques irremplaçables, en particulier concernant le réchauffement climatique et ses conséquences : ombres vitales dans les îlots de chaleurs que sont les milieux urbains, stock de carbone par leur bois, maintien des sols par leur réseau racinaire dans une région propice aux mouvements du sol, abri pour des espèces utiles contre les moustiques... ».

Obs 149 du registre numérique M. ADVOCAT du Kremlin-Bicêtre

« ...Il manque dans la plupart des quartiers existants ou en projet (le nouveau quartier du commissariat et de la rue Robert Schumann) des îlots de verdure qui permettent aux habitants de mieux respirer et qui limitent le réchauffement climatique... »

Obs 112 du registre numérique Mme BILLY de Gentilly

« ... Chaque construction devra être accompagnée d'espaces verts nouveaux...

La protection des espaces verts et des arbres qui figure dans le projet de PLUI doit être renforcée ... ».

Obs 114 du registre numérique Association Gentil 'Jardin de Gentilly

« ... Des solutions innovantes dans un esprit de réflexion différente et originale sur les besoins incontournables de pleine terre en ville, de verdissement, d'abaissement des températures estivales sont possibles, par exemple intégrer un jardin potager en pleine production comme celui de Gentil 'Jardin dans une trame verte, démontrant que la biodiversité peut également être nourricière, ou maintenir un îlot de fraîcheur à l'instar d'un parc classique, avec en plus une dimension pédagogique avérée pour les promeneurs ... ».

Obs 115 du registre numérique M. STROBEL de l'Haÿ-les-Roses

« ... Les « Secteurs de plan de masse » étudiés et imposés par la municipalité et acceptés par le Territoire, se traduisent par la disparition de plusieurs centaines de pavillons, y compris leurs jardins à haut potentiel en biodiversité ... ».

Obs 150 du registre numérique M. WASZZUK de L'Haÿ-les-Roses

« ... maintenir des jardins arborés qui contribuent à la biodiversité en cœur de ville, à absorber les eaux de pluie... ».

Obs 153 du registre numérique Collectif Cri de la Grue de Gentilly

« ... Nous demandons d'arrêter la mutation des espaces verts (complexe Maurice Baquet) et des équipements publics (ancien collège Curie et école Courbet) en parcelles privées ouvertes à la spéculation immobilière de logements et de bureaux. Ce bien commun doit permettre la

réelle extension des espaces verts réduits à Gentilly afin de préparer la lutte contre la chaleur en ville ... ».

Obs 171 du registre numérique M. LIEPIETZ de Villejuif

« ... La solution n'est pas d'interdire de construire des logements, mais de planifier des espaces verts en zones carencées !... ».

Obs 174 du registre numérique Association Villejuif écologie

« ... Dans cette perspective de renaturation, le PADD réaffirme l'objectif de tendre vers 10 m² d'espaces verts publics accessibles à 10 minutes à pied de son domicile ou de son lieu de travail par habitant... 53 % des habitants actuels sont carencés en espaces verts. Si on rajoute la règle de proximité (« 10 minutes à pied », selon le PADD) alors ce sont 72 % des « gopsiens » qui sont « carencés en espaces verts » !... L'ignorance du rôle des quartiers pavillonnaires dans les bienfaits de la nature en ville et dans la résilience d'une ville face au changement climatique, qui en fait presque une remédiation à la carence en espaces verts... ».

Obs 175 du registre numérique Association Herbes folles de Villejuif

« ...OAP Pasteur : La zone des réservoirs est actuellement un espace de biodiversité planté avec une zone humide importante (Le réservoir à ciel ouvert) ... ».

Obs 178 du registre numérique Mme PUYFOULHOUX de Gentilly

« ... Garder un maximum d'espaces verts indispensables compte tenu du changement climatique. Notre ville a besoin de maintenir un poumon vert. Arrêtons de vouloir bétonner les espaces dont nous disposons aujourd'hui qui ne sont déjà pas très nombreux... ».

Obs 186 du registre numérique Madame MAIGNAN de Gentilly

« ... Conserver la totalité des espaces verts existants pour préparer la ville aux vagues de chaleurs qui seront de plus en plus nombreuses du fait du dérèglement climatique. Chaque arbre a sa place, chaque jardin, chaque parc... ».

Obs 205 du registre numérique M. LE GLEOUR de Villejuif

« ... Une augmentation significative des surfaces végétalisées, particulièrement en pleine terre, serait nécessaire pour préserver efficacement la biodiversité, améliorer le confort urbain et limiter les effets climatiques négatifs liés à l'urbanisation dense... ».

Obs 373 du registre numérique Famille Blanchard de Rungis

« ... La consultation des documents sur le Data Center à proximité du quartier de l'Estérel met en évidence des nuisances et risques sur les personnes, la faune et la flore (Nuisances sonores, pollution de l'air, du sol, de l'eau, rayonnement électromagnétique des lignes à très haute tension, risque d'incendie et d'explosion, Augmentation de la température locale) ... ».

Obs 389 du registre numérique Mme TULLIO de L'Hay-les-Roses

« ... Non à la densification urbaine Parce que le changement climatique induit de forte chaleur et nous savons que les arbres sont un rempart à la hausse des températures... »

Obs 480 du registre numérique Anonyme de Villeneuve le Roi

« ... Le nouveau PLU compromet cette richesse naturelle en réduisant les zones classées en espaces verts ou naturels, oubliant l'importance de la lutte contre les îlots de chaleur urbains, devenue pourtant cruciale à l'heure du changement climatique. Cette orientation contrevient aux engagements de développement durable que les collectivités doivent aujourd'hui intégrer dans leurs politiques d'aménagement... »

Obs 534 du registre numérique Association Herbes folles

« ... Le respect des arbres existants et de la pleine terre doit être pris en compte dans les projets d'agrandissement. Il est nécessaire de tenir compte que de jeunes arbres plantés en

remplacement ne rendront pas les mêmes services écosystémiques (ombrage, rafraîchissement de l'air, absorption de la pollution...) avant de nombreuses années... »

Obs 515 du registre numérique Association Herbes folles

« ... Les espaces de plaines terres les plus éloignées de l'A6 doivent être préservés car ce sont ceux-là qui seront les moins soumis à la pollution sonore et aux polluants d'échappement... »

Obs 549 du registre numérique Anonyme de Villejuif

« ... Actuellement, sur Villejuif aucun parc ne se trouve en zone N (naturelle) Le classement des parcs et des squares en zone N permettrait de protéger la pleine terre pour une lutte plus efficace par rapport au réchauffement climatique. Il est important de garder un sous-sol libre de toute construction afin que les arbres puissent y prendre racines. Les haies arbustives et les associations de plantes permettraient au sol de se fertiliser et d'accueillir la faune nécessaire à sa fertilisation... »

Obs 558 du registre numérique Anonyme de Villejuif

« ... Pour le bien être des habitants, il est nécessaire d'intégrer des espaces verts au cœur des zones habitables afin de contrer le réchauffement et les pollutions sonores... »

Obs 631 du registre numérique Anonyme de Juvisy-sur-Orge

« ... la notion d'espaces paysagers protégés, qui est ajoutée, autorise toutefois des aménagements incluant des stationnements (certes perméables pour l'infiltration d'eau de pluie mais source potentielle de pollution) dans ces espaces protégés. Comment s'assurer que ces aménagements restent raisonnables ?... »

Obs 639 du registre numérique Anonyme de Juvisy-sur-Orge

« La liste des ICPE présentée est partielle, car elle ne concerne que les ICPE soumises au régime d'enregistrement et d'autorisation qui sont les plus dangereuses et les moins nombreuses. Or, les ICPE simplement soumises à déclaration, qui ne sont pas présentes, peuvent parfois avoir des impacts significatifs en termes de pollution des sols et des eaux souterraines. Elles sont d'ailleurs absentes du rapport... Dans la partie concernant les pollutions sonores et lumineuses, il manque pour la commune de Juvisy-sur-Orge le RER C, ainsi que les trains grandes lignes qui s'arrêtent ou traversent la gare...»

Obs 652 du registre numérique Association Elan Savigny Environnement

« Les zones Ne de la ville doivent être préservées ; la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre peut passer par la géothermie... »

Obs 677 du registre numérique Association Bien vivre à Villejuif

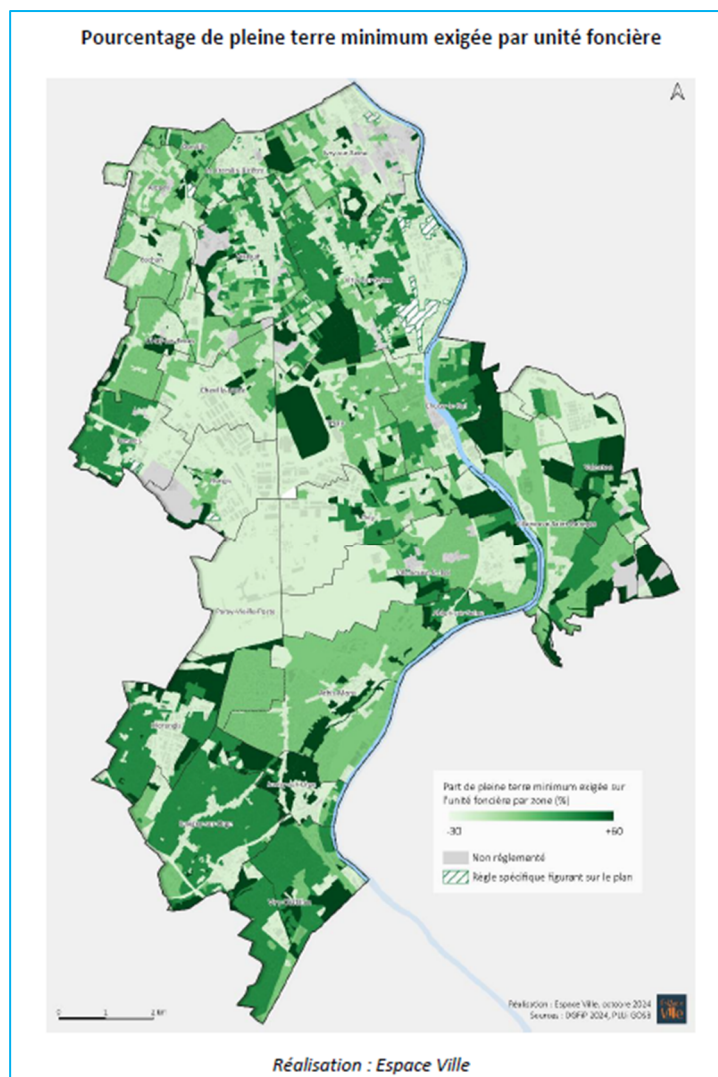
« ...Le PLUi sur Villejuif enferme la ville dans un schéma de développement exclusivement déterminé par des enjeux de densification qui concourent à une bétonisation accrue du cadre de vie et ne la prépare en aucun cas à affronter les défis environnementaux liés au changement climatique... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet de PLUi est bâti sur un équilibre entre un effort constructif répondant à des motifs d'intérêt général définis dans la loi et les documents supra-communaux s'imposant au PLUi (lutte contre l'étalement urbain, construction de logements), et la volonté d'améliorer le cadre de vie des habitant·e·s tout en redonnant une place à la nature et au vivant. Il est tributaire ou héritier d'une histoire urbaine qui a vu son développement en cercle concentrique autour de la capitale et le long des grands axes qui desservent Paris avec un gradient de densité bâtie et humaine d'autant plus fort que les communes sont proches de Paris.

Le projet de PLUi place la pérennisation et le développement de la nature en ville au cœur de son projet et de manière transversale à l'ensemble du document. Il se traduit ainsi dans :

- l'ensemble des OAP thématiques et en particulier l'OAP sur la nature en ville, déclinée à l'échelle de chaque commune (ce qui n'était pas le cas dans beaucoup de PLU communaux). L'OAP priorise les éléments de protection de valorisation de la nature dans une logique multi-trame et délimite les secteurs prioritaires en matière de renforcement du ratio et du maillage en espaces verts publics ;
- dans les OAP sectorielles dont les efforts (malgré une intensification urbaine assumée) visent à améliorer le ratio et le maillage en espaces verts. A noter que certaines OAP n'ont qu'une vocation de renaturation, notamment à Fresnes ou Orly ;
- un zonage qui sanctuarise 332 hectares d'ENAF supplémentaires par rapport aux PLU communes et 652 hectares d'éléments naturels participant aux trames vertes et bleues ;
- une protection générale des arbres (en prenant en compte le système racinaire et le houppier) contre les coupes et abattages (autorisés uniquement en cas de risques sanitaires ou de sécurités publiques ou d'intérêt général), un principe de compensation de 2 pour 1 pour les arbres hors alignement sur voie publique (compensation ramenée à 1 pour 1 pour les alignements), prise en compte de la maturité des arbres et des espèces afin de favoriser des espèces locales et adaptées au changement climatique ;
- un travail général sur la désimperméabilisation avec notamment des taux de pleine terre imposés dans toutes les zones (à l'exception des zones de projet UP couvrant les ZAC où la réflexion se fait à l'échelle du projet urbain) permettant aussi une gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol ;
- la protection ou l'imposition de dispositifs spécifiques permettant la reconstitution de la biodiversité notamment dans le choix des essences, la réintroduction d'habitats pour la faune, la facilitation de passages afin de lutter contre le fractionnement des corridors écologiques, etc.
- la protection des tissus pavillonnaires qui permet d'inscrire la préservation des jardins et des arbres agrémentant ces tissus dans les continuités écologiques dans une logique de pas japonais. La préservation des tissus pavillonnaires est un objectif qui a fait consensus au sein des 24 communes ;
- les emplacements réservés permettant de créer ou agrandir des espaces verts publics ;
- des projets de renaturation notamment de certains cours d'eau : Yerres, Orge, Bièvre, rus de Rungis et de Bordeaux, etc.



Carte de synthèse des taux de pleine terre par unités foncières. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Le Grand-Orly Seine Bièvre entend poursuivre ce travail avec les communes jusqu'à l'approbation du PLUi notamment pour renforcer la protection des zones naturelles N et les taux de pleine terre. Après l'approbation du PLUi, des travaux d'approfondissement des protections porteront sur le recensement exhaustif des arbres remarquables et la création d'espaces verts publics dans les secteurs les plus carencés en espaces verts publics.

Commentaire de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage rappelle que, malgré l'obligation de construction de logements imposée par les documents supra-communaux, le projet de PLUi place la pérennisation et le développement de la nature en ville au cœur de son projet. Il évoque notamment la mise en place d'une OAP thématique dédiée, les efforts inscrits dans les OAP sectoriels dont certaines ont une vocation de renaturation ou encore la préservation des tissus pavillonnaires. 332 hectares d'ENAF supplémentaires et 652 hectares d'éléments naturels

seraient programmés bien que l'état détaillé n'ait pas été fourni. Certains emplacements réservés devront permettre de créer ou agrandir des espaces verts publics.

La commission d'enquête prend acte que l'EPT Grand Orly Seine Bièvre s'engage avant l'approbation du PLUi à poursuivre le travail de collaboration avec les communes pour notamment renforcer la protection des zones naturelles N et les taux de pleine terre. Il prévoit également à posteriori d'effectuer le recensement exhaustif des arbres remarquables et de créer des espaces verts publics dans les secteurs identifiés comme carencés.

9.1.2. Réchauffement climatique

Il a été appelé à repenser la ville pour qu'elle soit plus résiliente face aux problématiques liées au changement et au réchauffement climatiques.

Face à ce défi, le développement des espaces boisés, la prise en considération des règles de l'habitat bioclimatique et le choix de modes de chauffage/climatisation plus responsable ont été demandés. La multiplication d'îlots de fraîcheur sont jugés indispensables.

Compte-tenu de la situation géographique et de la fréquence croissante de phénomènes pluvieux intenses liée au dérèglement climatique, la crainte de devoir faire face à des inondations récurrentes a également été citée. Une surdensification ne ferait qu'accentuer leur survenue.

Obs 8 du registre numérique M. Der MATHEOSSIAN de Juvisy-sur-Orge

« ...Les exigences portées par la rénovation énergétique des bâtiments dans la lutte contre le réchauffement climatique ne doivent pas être en contradiction avec la protection patrimoniale... »

Obs 23 du registre numérique Mme GODDE du Kremlin-Bicêtre

« ... À l'heure où le réchauffement climatique impose de repenser nos choix urbains, il est impératif de préserver ces quartiers à échelle humaine et de privilégier la végétalisation, afin de renforcer la résilience de nos espaces de vie... »

Obs 41 du registre numérique M. LENAERS de Vitry

« ...Nous souhaitons exprimer notre soutien à la disposition prévue dans le projet de PLUi (pages 18 et 19 du règlement général) qui permet, à titre dérogatoire, la surélévation de constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Cette mesure revêt, selon nous, un enjeu crucial en matière de sécurité et d'adaptation au changement climatique, notamment dans les secteurs exposés au risque d'inondation... »

Obs 61 du registre numérique Mme LEPROUX du Kremlin Bicêtre

« ...Ce PLUi autorise trop facilement la construction de barres d'immeubles grandes hauteurs (en particulier sur la zone sud de la ville), ce qui va à l'encontre du combat contre le dérèglement climatique »

Obs 67 du registre numérique M. FAU de Villejuif

« ...La surcharge des réseaux EP compte tenu de la densification n'est pas évoquée alors que le changement climatique nécessite d'intégrer ces nouveaux enjeux aux échelles correspondantes (espaces, verts, noues d'infiltration, îlots de fraîcheur).. »

Obs 118 du registre numérique M. ABSI de Villejuif

« ... Le projet devrait s'inscrire dans une démarche de résilience face aux enjeux du changement climatique. La gestion des eaux de pluie, par exemple, est peu intégrée malgré la déclivité importante du territoire. Les espaces verts sont insuffisamment protégés ou valorisés : les réservoirs de biodiversité du secteur Pasteur-Réservoirs, riches d'un écosystème rare, sont menacés par des projets d'aménagement qui entraîneraient leur dégradation ... ».

Obs 168 du registre numérique M.me NUYEN

« Je m'oppose à la construction de l'immeuble de 8 étages d'une architecture rétrograde et à celui de 12 étages sans compensation en visant à lutter contre le réchauffement climatique »

Obs 384 du registre numérique M. GAULIER de Gentilly

« ... L'adaptation de la ville au réchauffement climatique ne peut pas reposer uniquement sur la conception bioclimatique des bâtiments, aussi indispensable soit-elle. Le confort d'été devient un enjeu sanitaire et social majeur... »

Obs 587 du registre numérique M. RUGGIERI du Kremlin-Bicêtre

« ... Sur le plan environnemental, le PLUI ignore les signaux d'alerte pourtant largement documentés : hausse des températures, multiplication des vagues de chaleur, montée de la pollution, amplification des îlots de chaleur urbains. Malgré cela, les rares zones encore végétalisées sont livrées à des projets immobiliers de grande hauteur. Les impératifs de résilience, de santé publique et de confort urbain sont relégués au second plan... »

Obs 668 du registre numérique Mme TORRES de l'Hay les Roses

« ...Dans ce PLUI, pas de contraintes ni de réglementation d'urbanisme pour donner du sens à l'objectif « habitat bioclimatique »: Pas d'obligation de désimperméabiliser les parkings, d'habitats traversant (pourtant écrit dans le PADD), d'installation de panneaux solaires, de végétalisations obligatoires, d'interdiction de façades tout en verre, d'intégration de sites de nidification pour les espèces en déclin dans la construction neuve ou la rénovation (les solutions existent et ne sont pas coûteuses ... »

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLUI a été construit sur un axe transversal fort du PADD : combattre et anticiper le changement climatique. C'est une orientation fondamentale qui irrigue tout le document. Elle repose sur un équilibre global qui intègre notamment un Urbanisme Favorable à la Santé avec en premier lieu la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains.

Les quatre OAP thématiques, traduction directe et cartographiée du PADD, ont été construites via le prisme de cet Urbanisme Favorable à la Santé et d'adaptation au réchauffement climatique. Le PLUI répond ainsi aux principaux déterminants de l'UFS au prisme de la lutte et de l'anticipation du changement climatique. Chaque OAP thématique est introduite par la façon dont elle va répondre aux principaux déterminants de santé.



Schéma de synthèse des déterminants de santé. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 3.1 – OAP Thématiques, 17 décembre 2024

Plus spécifiquement sur la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, l'état initial de l'environnement va être ajusté avec les dernières données disponibles sur ce phénomène. La stratégie d'adaptation tant pour l'existant que pour les projets (notamment ceux couverts par une OAP sectorielles et/ou une zone de projet UP), vise à permettre le maintien voire la restauration de la pleine terre à l'échelle de l'îlot ou du projet, à désartificialiser l'espace public notamment en la végétalisant et en retrouvant des espaces et point d'eau, à orienter une architecture bioclimatique qui favorise le confort d'été tant pour les logements que pour les activités. Il est précisé néanmoins que le PLUi n'est qu'un outil complémentaire à d'autres dont il ne peut se substituer : Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPBE), plan de circulation et de stationnement communaux, etc. L'OAP sur l'habitat bioclimatique et les dispositions générales du règlement sur la performance énergétique et l'aspect extérieur (harmonisé à l'échelle des 24 communes et de la quasi-totalité des zones, hormis la zone de projet UP qui sont souvent plus exigeantes) formalisent les exigences du PLUi sur cet aspect. La situation des secteurs de projets au regard du phénomène d'îlot de chaleur urbain sera indiquée – tout comme la situation vis-à-vis des risques et nuisances – en rappel de chaque OAP sectorielle intercommunale ou locale.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le Grand-Orly Seine Bièvre a pris acte des réserves de nombreuses personnes publiques associées ou autorités indépendantes sur le projet de zonage pluvial intégré au PLUi. Ce dernier sera retiré du document final et élaboré suivant la procédure prévue au code général des collectivités territoriales. Néanmoins, le Grand-Orly Seine Bièvre maintient les objectifs de pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de végétalisation pour favoriser l'évapotranspiration. La partie des dispositions générales relative à la gestion des eaux pluviales sera réécrite pour harmoniser par le haut les dispositions existantes dans les PLU communaux tout en intégrant les recommandations et prescriptions des documents supra-communaux contenues dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Bièvre, Orge et Yvette, Yverres) et le zonage pluvial départemental du Val-de-Marne.

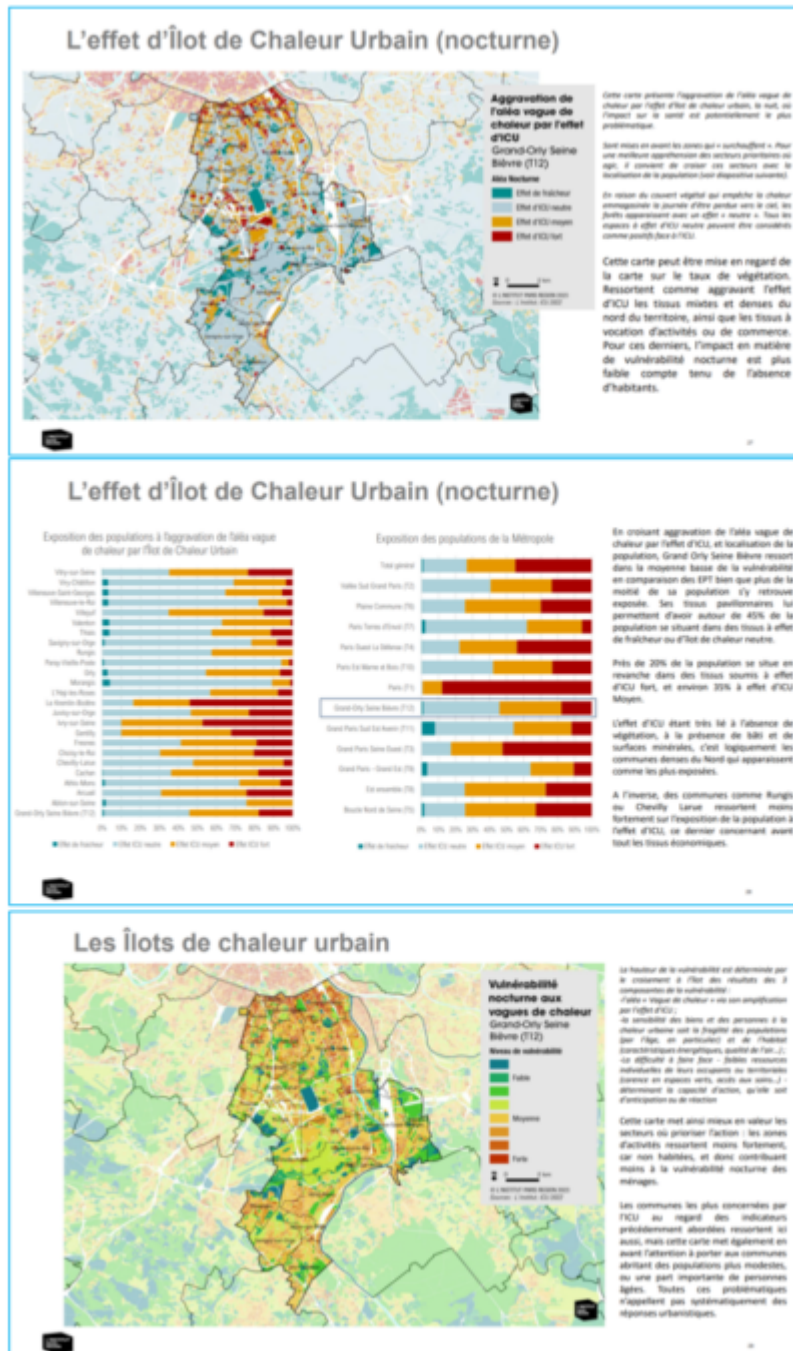


Schéma et cartes d'identification des îlots de chaleur urbains. Source : IPR, Etude le Mode d'Occupation des Sols et la nature en ville, janvier 2024

Commentaire de la commission d'enquête

Inscrit comme axe transversal fort du PADD, l'anticipation au changement climatique a nourri les différents choix ayant abouti au projet du PLUI. L'EPT indique que cette orientation repose sur un équilibre global qui intègre notamment un urbanisme favorable à la santé avec en premier lieu la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains.

La commission d'enquête estime que l'état initial de l'environnement devra effectivement être ajusté avec les dernières données disponibles sur ce phénomène. Elle considère également que, pour arriver à ces objectifs, seront à privilégier le maintien voire la restauration de la pleine terre à l'échelle de l'îlot ou du projet, la désartificialisation de l'espace public notamment en le végétalisant et en retrouvant des espaces et point d'eau, et le recours à une architecture bioclimatique. Ces orientations seront inscrites dans le PLUi et s'imposeront tant pour l'existant que pour les projets et particulièrement au niveau des OAP sectoriels.

La commission d'enquête prend acte du retrait du projet de zonage pluvial intégré au projet de PLUi. Il sera élaboré suivant la procédure prévue au code général des collectivités territoriales.

9.1.3. Pollutions/nuisances

La pollution atmosphérique a été évoquée, notamment du fait du trafic routier toujours en hausse et de la proximité de l'autoroute A6 et de l'aéroport. Elle engendre la pollution des eaux de ruissellement et des sols.

Plusieurs observations ont mis en avant les craintes relatives aux démolitions nécessaires pour la mise en œuvre des projets de construction évoqués dans le PLUi qui seraient source de nuisances et de pollution, notamment en présence d'amiante.

Par ailleurs, les nuisances sonores ont été pointées du doigt par les habitants.

Obs 1 du registre numérique M. Boileau de Morangis

« ...Les contraintes subies par les projets agricoles à proximité d'un aéroport, dans un environnement pollué par les hydrocarbures, restreint l'exploitation de certaines cultures, et questionne la rentabilité des exploitations bio... »

Obs 54 du registre numérique M. PIVERT de l'Haÿ-les-Roses

« ... Compte tenu de l'isolation de tours marron qui ne répond plus aux normes actuelles, il est à craindre que la "solution de facilité" soit choisie ; "on casse tout" sans se soucier de la pollution et des risques de présence d'amiante.... »

Obs 194 du registre numérique M. LE GLEOUR de Villejuif

« ...Il est tout à fait inapproprié que la mairie (annexe 5) propose de supprimer l'interdiction de construire des logements en bordure d'autoroute, au mépris des risques avérés pour la santé publique. Ces zones sont exposées à une forte pollution de l'air, notamment en particules fines et en oxydes d'azote, ainsi qu'à un niveau de bruit permanent, nuisible au bien-être des habitants... »

Obs 221 du registre numérique M. DUFAS de Cachan.

L'agrandissement de la voirie aurait pour conséquences d'augmenter la pollution de l'eau (augmentation des surfaces imperméabilisées avec des rejets d'hydrocarbures), d'augmenter la pollution sonore et la pollution de l'air, d'augmenter la pollution visuelle avec une augmentation du stationnement

Obs 340 du registre numérique M. BEJAOUI de Villejuif

« ...La "bande de vigilance" de 100 mètres le long de l'autoroute A6 bande interdisait jusqu'ici la construction de logements ainsi que d'équipements publics (notamment scolaires et périscolaires), afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances liées à l'autoroute : bruit, pollution de l'air. Dans le PLUi cette zone est remplacée par une zone "non aedificandi" qui semble bien plus réduite et ... ».

Obs 496 du registre numérique M. PARIS de Villejuif

« ...D'après le rapport du PADD de Villejuif, il y a une zone appelée "bande de vigilance" où il est interdit de construire des logements et des écoles. Cela sert à protéger les habitants du bruit et de la pollution causés par l'autoroute A6. J'ai remarqué que cette bande de vigilance n'apparaît plus dans le nouveau PADD du PLUi... ».

Obs 653 du registre numérique Mme KETFI d'Arcueil

« ...Ce quartier subit des nuisances sonores, pollution et est inscrit aussi sur la carte des risques majeurs (rétractation argile et présence de carrières)... »

Réponse du maître d'ouvrage

Du fait de son histoire et des fonctions au sein de la métropole, le Grand-Orly Seine Bièvre est particulièrement soumis aux risques et nuisances. Le projet du PLUi prend acte de cette situation. Il a été décidé d'ailleurs de rappeler pour chaque OAP sectorielle intercommunale et locale, les principaux risques que le projet devrait intégrer. De même – et en lien avec les annexes des servitudes – les dispositions générales du règlement du PLUi (qui seront élargies aux zones de projets UP), rappellent la réglementation en vigueur si ces risques et nuisances sont constitutifs d'une servitude d'utilité publique. Le PLUi rappelle ainsi que l'application de ces servitudes se fait nonobstant toutes dispositions contraires du PLUi et que la règle la plus restrictive l'emporte en cas de divergence. Le PLUi n'entend néanmoins pas se substituer aux diverses servitudes d'utilité publique, ni les anticiper, afin de garantir sa stabilité juridique.

L'Etat dans son avis sur le projet de PLUi note d'ailleurs :

Plusieurs contraintes importantes auxquelles le territoire est confronté sont bien prises en compte dans l'ensemble du PLUi. On peut signaler, à titre d'exemples, la lutte contre les nuisances sonores ou bien la gestion des risques, et en particulier le risque inondation.

Source : Avis de l'Etat, 18 avril 2025

Plus spécifiquement sur la bande de vigilance aux abords de l'autoroute A6 sur Villejuif, cette dernière a été traduite dans une zone non aedificandi GOSB 1. A la demande de la Ville de Villejuif, cette dernière sera élargie et son champ d'application précisé.

Commentaire de la commission d'enquête

Le projet de PLUi a intégré les contraintes liées à la protection du bruit ou à la gestion des risques de pollution ou d'inondation. Les principaux risques ont notamment été précisés au sein de chacune des OAP intercommunale ou sectorielle.

L'EPT rappelle que l'application des servitudes d'utilité publique se fait nonobstant toutes dispositions contraires du PLUi et que la règle la plus restrictive l'emporte en cas de divergence.

La commission d'enquête prend note que la zone non aedificandi GOSB 1 sera élargie et son champ d'application précisé comme demandé par la commune de Villejuif.

9.3. ZONAGE/REGLEMENT

Le manque de lisibilité, la complexité et la difficulté à pouvoir retrouver une information dans la partie zonage et règlement ont souvent été notés dans les observations.

Celles-ci proviennent de particuliers, de cabinets, de collectivités ou de municipalités (ces dernières ont parfois déposé leurs documents très tardivement et ceux-ci n'ont de ce fait pas pu être consultés par le public de manière satisfaisante.

Les observations recueillies demandent la rectification d'erreurs, des modifications pour rendre des parcelles constructibles, des moyens de lutter contre la densification de territoire, des préservations d'espaces verts ou de pleine terre.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLUi couvre 24 communes comptant 725 000 habitantes et habitants répartis sur 123 kilomètres carrés avec des histoires et identités spécifiques qui complexifient fortement l'élaboration d'un document commun. Il comporte de fait des éléments d'intégration intercommunale : OAP thématiques applicables sur tout le territoire, des OAP sectorielles stratégiques et intercommunales (notamment sur des secteurs qui n'en avaient encore jamais eus comme l'aéroport, le MIN, le Triage), un zonage réglementant les destinations et sous-destinations, dispositions communes du règlement applicables à la quasi-intégralité des zones qui permettent de donner « un vocabulaire et une grammaires communs » à l'ensemble. Il ne nie pas le fait communal et les réalités locales en permettant l'expression des projets urbains portés par chaque ville et qui se manifestent au travers des OAP sectorielles locales, le choix des zonages, le maintien des règles spécifiques aux zones de projet UP et le système d'indices qui permet de dessiner les formes urbaines souhaitées aux plus proches des tissus urbains locaux. Ce parti pris entraîne de facto une complexité du document par rapport à un PLU communal, complexité renforcée par le choix de n'être pas un document de concaténation des PLU communaux existants.

Cette complexité est renforcée par les attendus du code de l'urbanisme qui a revu la rédaction des règlements d'urbanisme dans une approche thématisée et maintenu une liste très exhaustive d'annexes. Cela explique l'organisation interne du règlement d'urbanisme en thématiques et des documents ad hoc se voulant plus simples pour trouver l'information (cahier des destinations et sous-destinations, fiches indices classées par grandes zones, dispositions graphiques explicitées dans les dispositions générales, cahier spécifique pour les emplacements réservés et les secteurs de plan de masse).

Consciente de ces éléments, le Grand-Orly Seine Bièvre souhaite profiter de l'approbation du document pour revoir l'organisation principalement du règlement pour rassembler dans les thématiques l'intégralité des prescriptions à respecter. A terme, le souhait est de disposer de deux documents réglementaires écrits : un document regroupant les dispositions réglementaires (fiches indices, emplacements réservés, etc. inclus) applicables aux zones UC (centres urbains), UA (grand axes), UM (tissus mixtes), UR (habitat collectif), UH (habitat individuel), UI (activités), UE (équipements), N (zones naturelles) et A (zones agricoles), et un document regroupant uniquement les zones de projets UP dont la nomenclature sera rationalisée. En parallèle, les documents graphiques seront rassemblés par commune. Au terme de l'approbation, le Grand-Orly Seine Bièvre travaillera avec ses communes, membres sur un guide de prise en main du document à destination du grand public et des porteurs de projets, et sur une extraction des éléments communaux à respecter. L'objectif est de pouvoir déployer au moment de la mise en œuvre du PLUi, une application du Système d'Information Géographique permettant parcelle par parcelle de connaître les règles d'applicables et d'aboutir directement aux différents documents.

Concernant plus spécifiquement les avis des communes et des personnes publiques émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique et/ou directement lors de l'enquête publique (et avec les réserves pointées par la Commission d'Enquête Publique sur le dépôt tardif de certaines contributions), le Grand-Orly Seine Bièvre a entamé un travail de suivi et de validation dont les liens seront partagés avec la Commission d'Enquête Publique. A ce jour, les demandes des communes ont été décomposées en plus de 2 502 items dont plus de 86 % ont reçus un arbitrage favorable de la maîtrise d'ouvrage. Les demandes qui remettaient en cause l'économie générale du PLUi, les éléments d'intégration intercommunale validée, la stabilité juridique du document n'ont pu être prise en compte. Un travail parallèle a été fait sur les avis des personnes publiques et des contributions du public. Concernant les personnes publiques, leurs demandes ont été réparties dans 1 411 items en cours de traitement en lien avec les communes.

Les éléments de réponse de la maîtrise d'ouvrage sur les demandes plus spécifiques du public sont explicités après chaque observation ci-après. Les arbitrages de la maîtrise d'ouvrage ont été nourris au préalable de l'avis des communes directement concernées.

Obs 6 du registre numérique M. PERROT de VILLEJUIF

« La commune de Villejuif comporte des zones de projet UP qui dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. C'est la porte ouverte à une urbanisation contestable sur la ville par le biais des ZAC sur les zones suivantes : UP 26 ZAC Campus grand parc ; UP 27 ZAC CGP activités/hôpital Gustave Roussy ; UP 28 ZAC Aragon ; UP 29 Lebon Lamartine. L'artificialisation des sols contrevient aux promesses du PADD. L'emprise au sol ne subit aucune limitation pour 3 des 4 zones et elle est de 75% pour la zone UP 29, autrement dit toute la surface de la parcelle est couverte. En zone UP 26 et UP 28, il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés. En zone UP 29 seulement 10 % de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. »...« Les possibilités d'urbanisation à outrance ouvertes pour ces zones dans ce PLUi ne sont pas acceptables et s'opposent aux enjeux du PADD du territoire GOSB »

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones de projets UP 26-27-28-29 couvrent effectivement des Zones d'Aménagement Concerté (respectivement ZAC Campus Grand Parc, ZAC Louis Aragon et ZAC Lebon-Lamartine). Les premières sont des opérations d'aménagement d'envergure visant à créer des quartiers de gare de dimension métropolitaine en lien avec le renforcement de la desserte en transports collectifs avec deux lignes du Grand Paris Express. La dernière est une ZAC de renouvellement urbain le long de la RD 7 en lien avec le tramway T7. Ces opérations sont déjà anciennes : le PLUi les envisage donc en accompagnement de leur réalisation et finalisation avec déjà beaucoup d'opérations livrées. Chaque ZAC fait l'objet d'une concertation spécifique.

Obs 10 du registre numérique la Région Ile de France

« 1) Une perspective de consommation foncière de 2&,32 ha est annoncée qui dépasse les capacités autorisées par le SCOT métropolitain, mais s'inscrit dans les capacités permises par le SDRIF-e à l'échelle de l'EPT. Toutefois le décompte des consommations d'espaces prévues devrait intégrer la période 2021-2023 sur laquelle il n'y a pas de visibilité.

2) Une analyse de l'impact potentiel des emplacements réservés en termes de consommation d'espaces et à terme d'artificialisation serait utile pour fiabiliser les projections.

3) Le PLUi gagnerait à distinguer explicitement dans ses décomptes les projets d'extension urbaine liés à la réalisation de projets d'infrastructures de transport de niveau régional mais

aussi ceux s'inscrivant dans une démarche de transition environnementale, qui dans le cadre du SDRIFe font l'objet d'un décompte spécifique

4) Malgré des volumes de construction de logements importants annoncés, les ambitions d'intensification urbaine seraient toutefois à préciser et à chiffrer, notamment en donnant une visibilité sur les horizons temporels dans lesquels elles s'inscrivent.

5) Il conviendra de veiller à ce que les grandes opérations d'aménagement en cours et à lancer ne viennent pas dégrader le ratio de m² d'espaces verts par habitant, comme cela est annoncé dans le PADD

6) Les ambitions en termes d'économie circulaire, compte tenu du nombre d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain en cours et à venir, pourraient être davantage déclinées concrètement en ce qui concerne la gestion des déchets des matériaux du bâtiment et leur réemploi.

7) Les enjeux correspondant aux risques naturels et technologiques auraient pu être davantage développés dans le PLUi, en particulier pour les risques d'inondation, afin de s'inscrire dans une démarche innovante d'adaptation, de réduction de la vulnérabilité et de résilience, dans le prolongement des travaux menés sur le secteur des Ardoines.

8) Le zonage de certains des sites d'activités d'intérêt régional identifiés par le SDRIF-e serait à revoir afin de recentrer les destinations permises sur l'accueil des activités industrielles et de leurs fonctions supports, des grands services urbains et installations d'économie circulaire.

9) La carte de synthèse de l'OAP thématique « mobilités et espaces publics » demande quelques ajustements sur le sujet des mobilités actives.

10) Plusieurs points d'attention peuvent être formulés pour la bonne intégration des 24 lycées publics en rénovation et restructuration sur votre territoire ainsi que de celui qui doit être construit sur un terrain qui reste à définir dans la zone Choisy/Orly/Thiais/Villeneuve. Il semble nécessaire de trouver des assouplissements à certaines règles de votre PLUi pour ne pas compromettre la réalisation sereine des travaux et garantir l'équilibre entre exigences environnementales et caractéristiques fonctionnelles des locaux. »

Réponse du maitre d'ouvrage

Cet avis est en cours d'analyse et d'arbitrage avec les contributions des autres personnes publiques qui ont aussi émis des commentaires sur les différents points. Le tableau est en cours de renseignement dans la matrice de suivi des avis des personnes publiques.

Quelques éléments complémentaires sur les points soulevés :

1) Se reporter à la réponse du point 1.1. du présent mémoire. La consommation d'ENAF à prendre en compte est celle qui ira de l'approbation du PLUi à 2035.

2) L'impact potentiel des emplacements réservés en matière d'ENAF a bien été pris en compte. Un seul emplacement réservé à Villeneuve-le-Roi emporte une consommation résiduelle de 0,52 ha. Le Grand-Orly Seine Bièvre a convenu de se rapprocher de la commune pour envisager une compensation au titre du SCoTm. Les emplacements réservés n°5-9-12 sur Morangis n'ont pas été identifiés dans les consommations d'ENAF autorisés au SCoTm au titre des infrastructures de transports.

3) Le rapport justificatif du projet de PLUi opère bien une distinction entre les projets d'extension urbaine et les projets de transports dans son analyse de la consommation d'ENAF pour justifier de la compatibilité du projet avec le document de rang supérieur. Il n'a pas été jugé utile de distinguer la notion d'intérêt régional qui n'a pas de fondement vis-à-vis de la compatibilité avec le SCoTm.

4) Se reporter à la réponse du point 1.1 du présent mémoire. La programmation de production de logements lissée dans le temps va être affinée pour l'approbation du document.

5) Se reporter à la réponse du point 1.1 du présent mémoire. Les grandes opérations d'urbanisme sont l'occasion d'améliorer le ratio et le maillage en espaces verts publics et de réaliser les espaces verts et de loisirs identifiés au SCoTm et au SDRIF-E (parc des Confluences à Ivry-sur-Seine, parc des Berges à Vitry-sur-Seine, ZAC intercommunale Thiais-Orly, etc.).

Obs 13 du registre numérique Mme GERMIN de SAVIGNY sur ORGE

Sollicite le changement du classement la parcelle AZ n°174, située au 15 rue Alfred Musset à Savigny-sur-Orge, qui est classée en UBa dans le PLU en vigueur et reclassée en UH (pavillonnaire) dans le PLUi.

Souligne que la parcelle située en face passe en zone UA, qui est prolongée jusqu'à la parcelle suivante (en violet) donc encore plus loin par rapport au boulevard Aristide Briand. Elle estime qu'il serait

- plus cohérent pour assurer l'harmonie de cette partie du quartier, de maintenir la parcelle AZ n°174 en zone UA ;

- logique de prolonger cette zone UA aux parcelles AZn°173 et 172 afin que les deux côtés de la rue Alfred Musset soient traités de la même manière.

Précise que la parcelle AZ n°172 correspond déjà à un petit immeuble collectif »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur consultation de la commune. Il s'agit de permettre une meilleure intégration en augmentant l'unité foncière potentielle pour un éventuel projet de logements et de commerce en façade de la RD25 et sur le début des voies perpendiculaire. La décision prend aussi en compte des opérations collectives existantes de l'autre côté de la rue, permettant d'homogénéiser le paysage urbain en front de rue et d'assurer ensuite une meilleure transition avec les secteurs pavillonnaires.

Obs 15 du registre numérique M. Hicham de Choisy-le-Roi

« ...La parcelle située au 79 Avenue Charles Jules Vaillant à Choisy-le-Roi, cadastrée n°146 est à la fois : concernée par l'emplacement réservé n°11 relatif au prolongement de la rue des Pâquerettes, et partiellement classée en espace paysager protégé réduisant significativement sa constructibilité. Ces deux servitudes cumulées restreignent fortement les possibilités d'aménagement, la parcelle devenant une parcelle d'angle et donnant sur rue la zone paysagère. Il est demandé une réévaluation de l'étendue de l'espace paysager protégé, afin de trouver un équilibre entre la préservation du cadre végétal et le développement raisonné de la parcelle... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur consultation de la commune. Cette protection était déjà inscrite dans le PLU communal à la suite de sa modification n°6 du PLU dont l'objectif était de sanctuariser les cœurs d'îlots. Il n'est pas souhaité que ce dernier soit réduit car il ouvrirait à la densification d'une zone pavillonnaire.

Obs 16 du registre numérique ANONYME de BOULOGNE -BILLANCOURT

« ...La parcelle AZ n°174, située au 15 rue Alfred Musset à Savigny-sur-Orge est classée en zone UBa dans le PLU en vigueur. Dans le futur PLUi, elle est reclassée en zone UH (pavillonnaire), alors que la parcelle située en face passe en zone UA. Nous estimons qu'il serait plus cohérent, pour assurer l'harmonie de cette partie du quartier, de maintenir la parcelle AZ n°174 en zone UA. Il serait même pertinent de prolonger cette zone UA aux

parcelles AZ n°172 et 172 afin que les deux côtés de la rue Alfred Musset soient traités de manière homogène. (Plans et photos joints)... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur consultation de la commune. Il s'agit de permettre une meilleure intégration en augmentant l'unité foncière potentielle pour un éventuel projet de logements et de commerce en façade de la RD25 et sur le début des voies perpendiculaires. La décision prend aussi en compte des opérations collectives existantes de l'autre côté de la rue, permettant d'homogénéiser le paysage urbain en front de rue et d'assurer ensuite une meilleure transition avec les secteurs pavillonnaires.

Obs 17 du registre numérique ANONYME de BOULOGNE -BILLANCOURT

« Sur le plan de zonage de Choisy-le-Roi figurent des erreurs d'identification d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres. En effet, aux abords des parcelles cadastrales section S, n°193 et 194, situées au 30 avenue de Newburn / 16 rue du Four, sont identifiés dans le PLUI un arbre remarquable ainsi qu'un alignement d'arbres qui n'existent pas sur le domaine public. »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur consultation de la commune. La Ville a également fait la demande de supprimer l'alignement d'arbre qui n'est plus existant du fait de l'aménagement du tramway. Concernant l'arbre remarquable, il n'y a plus la volonté de la municipalité de voir muter cette parcelle, qui est une propriété Ville. Il n'apparaît donc pas nécessaire de supprimer la protection de l'arbre remarquable.

Obs 30 du registre numérique Centre d'Imagerie Médicale de VIRY CHATILLON

« ...Notre établissement situé au 42 rue Francoeur à Viry-Châtillon (parcelles n°116 et 117) est composé de deux étages. Ce choix de zonage attire notre attention dans la mesure où il nous est impossible de réaliser une surélévation (limitation en hauteur) travaux envisagés, étudiés et indispensables afin de répondre à l'afflux quotidien des patients. Nous sommes donc favorables à une modification de notre zonage. »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande acceptée sur consultation de la commune. Proposition de modification du zonage de UH vers UR de la parcelle afin de permettre une évolution du bâtiment d'activité qui ne correspond pas à la forme et à la destination de la zone UH et serait plus adapté en zone UR comme d'autres parcelles déjà bâties le long de la RD445.

Obs 50 du registre numérique SANTONAY SAVIGNY su ORGE

« Collectif des propriétaires avenue des Iris, avenue Gabriel Péri Savigny sur-Orge » « ...nous sollicitons la modification du Plan Local d'Urbanisme, afin que nos parcelles soient reclassées en zone UA, permettant ce type de développement. »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée sur consultation de la commune. Un projet de construction est déjà commencé.

Obs 59 du registre numérique M. JOUENNE de DRAVEIL

« Ce PLUi est une usine à gaz, multipliant les risques d'erreurs pour monter un projet : - Plein de plans de zonage ou de servitudes par ville. Il faut enchaîner les plans réglementaires pour

visualiser toutes les données. Un seul plan par ville cumulant toutes les informations est préférable ! - Des centaines de pages de réglementation à scroller où il ne faut pas se tromper dans les différents zonages et indices... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage. Se référer à la réponse générale de ce thème. La structure du règlement va être revue pour en fluidifier la lecture et regrouper les éléments se rapportant à une même thématique (alignement, etc.)

Obs 65 du registre numérique M. AL DALLAL de SAVIGNY sur ORGE

« ...il n'est pas juste que la quasi-totalité de mon terrain me soit confisqué et inconstructible car classé en « espace vert à protéger » m'obligeant à assumer seul cette responsabilité ... »

Idem Obs 64

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur consultation de la commune. Le lieudit "du nid de chien" est entièrement boisé et ce de longue date, ce qui justifie le classement en Espace Vert Protégé / Cœur d'îlot. Par ailleurs il n'existe pas d'emplacement réservé au numéro 60.

Obs 86 du registre numérique HUGO LEPAGE AVOCATS de VILLENEUVE LE ROI

« ...Conseil de Monsieur Marc GOGAT et de Monsieur Victor VAZ propriétaires sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrains à usage d'activités commerciales, lesquels étaient jusqu'alors classés par le PLU en zone urbaine mixte UEb, correspondant dans le projet de PLUi à la zone UM, cependant qu'ils seraient désormais reclassés en zone stricte d'habitation UH, par définition incompatible avec de tels usages... »

Réponse du maître d'ouvrage

Cette remarque a été prise en compte par la Ville dans son avis du 17 février 2025 (délibération municipale). Le nouveau zonage proposé viserait un passage en sous-secteur UHm, où l'activité d'artisanat est possible sans dépasser 200 m² de SDP, ceci en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.

Obs 100 du registre numérique Société ALSEI concernant Viry-Châtillon

« Demande d'évolution concernant la parcelle 91687000BE0057 située à Viry-Châtillon (91) et incluse dans le NPNRU « Grande Borne / Plateau

Cette proposition concerne la zone UI créée sur le secteur de la Grande Borne à Viry-Châtillon (91) dans le cadre du projet ANRU pour laquelle un projet économique est prévu sur la parcelle 91687000BE0057. Elle vise à rendre possible la réalisation d'un projet immobilier qui accueillera des entreprises du territoire, permettra la création de plus de 50 emplois sur le quartier de renouvellement urbain et apportera ainsi une mixité d'usages dans ce secteur. •

-Modification de l'indice de la zone UI / ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUMW, W vers W1 (10% de pleine terre). •

- Modification de l'indice de la zone UI / IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT pour permettre l'implantation à l'alignement des voies et espaces publics.

- Plan de zonage VIRY-CHATILLON sud : levée du linéaire d'implantation spécifique VC 1 le long de la RD445 sur la zone UI.

Ces adaptations sont nécessaires à la mise en compatibilité du PLUi arrêté avec le plan guide du NPNRU de la Grande Borne, approuvé par les différentes parties dès 2022 (EPT GOSB, Ville de Viry-Châtillon) »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur consultation de la commune. Il est proposé, afin de garantir la mise en œuvre du NPRU, de donner suite : modification de l'indice de la zone UI / ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUMW, W vers W1 (10% de pleine terre).

Obs103 du registre numérique SHEIKH du Groupe Pierreval de CHOISY LE ROI

« ...La ligne Clr1 qui définit un coefficient d'emprise au sol concerne toute l'unité foncière y compris les terrains ayant une façade rue des anciennes cristalleries.

La ligne Clr2 indique que la hauteur maximale des constructions est fixée à 25m à l'égout de toit et 28m au faitage ou à l'acrotère.

La propriété Inter donnant sur 2 voies (anciennes cristalleries et Lugo), il serait judicieux de reporter ces deux traits graphiques sur les 2 voies.

Il est demandé de confirmer que l'épaisseur maximum de façade à façade est de 15m hors balcon et loggia, et de modifier la règle de linéarité de façade à l'angle de 2 voies d'épaisseur qui ne permet pas de respecter des épaisseurs de 15m ».

Réponse du maitre d'ouvrage

Demandes refusées par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune :

- La disposition graphique CLR1 d'emprise au sol suffit à appliquer les 65% d'emprise au sol spécifique sur la totalité de l'unité foncière
- La disposition CLR1 de hauteur suffit à appliquer la règle des hauteurs spécifiques sur la totalité de l'unité foncière.
- L'épaisseur maximale de façade à façade est une disposition commune concernant l'intégralité des zones hors zones UP. Son dimensionnement a déjà fait l'objet de plusieurs arbitrages techniques avant d'être valide par les élus.

Obs 111 du registre numérique M. DOLLEZ de CACHAN

« ...propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n°335, située au 176 rue Gabriel Péri à Cachan, je souhaite formuler des réserves sur plusieurs évolutions apportées par ce nouveau plan, notamment : Le changement de zonage de UCc à UM (PLUI), L'augmentation du taux de pleine terre de 10 % à 20 %, qui fait perdre de la valeur à ma parcelle... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette demande nécessite un arbitrage de la commune et une réflexion globale à l'échelle de l'économie de la zone.

Obs 112 Mme BILLY de l'association GAUCHE AUTREMENT de GENTILLY

« ...La pertinence et les limites de nouvelles constructions, dont du logement social et du logement intermédiaire

Les espaces verts prévus et les compléments à prévoir.

Le besoin d'équipements publics et les moyens d'y arriver. La préservation des zones pavillonnaires... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Le jardin appartient à la Ville de Gentilly qui souhaite son maintien. De fait, toutes les contributions relatives à cette demande précise de maintien de ce jardin sont validées.

Obs 114 du registre numérique l'association GENTIL JARDIN de GENTILLY

« Nous souhaitons que la relocalisation et l'agrandissement du jardin partagé Gentil 'Jardin soient reconsidérés et que son implantation actuelle, 52 avenue Raspail, soit favorisée et reconnue « zone de nature de pleine terre » pérenne, dans le cadre du PLUI Obs 67 du registre numérique M. FAURE de Villejuif »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Le jardin appartient à la Ville de Gentilly qui souhaite son maintien. De fait, toutes les contributions relatives à cette demande précise de maintien de ce jardin sont validées.

Obs 116 du registre numérique Mme MOTRAGEZ de PARIS

« ... Dans ce contexte, il est demandé dans le cadre de la présente contribution, la suppression du PAPAG institué sur l'ensemble du terrain ainsi que de la limitation de la sous destination « entrepôt » en zone U1c et que le terrain soit exclu de la zone « conforter les activités hôtelières et de services » telle qu'indiquée dans l'OAP « MIIN/SOGARIS/DELTA » »

Réponse du maître d'ouvrage

La décision quant au maintien de cette disposition conservatoire doit faire l'objet d'un arbitrage avec la commune. Cette disposition est à mettre en lien avec la partie de l'OAP MIN / Sogaris / Delta qui pose les principes urbains d'un projet de revitalisation de la zone Delta qui est en cours d'élaboration.

Obs 122 du registre numérique M. DER MATHEOSSIAN de JUVISY SUR ORGE

« ...Absence d'un zonage UH personnalisé des deux zones situées en centre-ville. Ces deux quartiers pavillonnaires sont protégés pour raisons patrimoniales par le Périmètre Délimité des Abords (PDA mis en place depuis 2017.). ».

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. La création d'un sous-secteur UH de protection du pavillonnaire patrimonial ne garantirait pas pleinement la préservation de ce type d'architecture. Les dispositions générales (notamment sur l'interdiction de l'isolation par l'extérieur des façades en meulière pour éviter la nécrose de la pierre) et les indices communaux déclinés sur le secteur limitent les risques de dépréciation de l'ensemble. Dans le cadre de l'approfondissement du PLUi sur la protection du patrimoine urbain et bâti, le secteur sera étudié pour voir si sa cohérence justifie la création d'un périmètre de protection adaptée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Obs 123 du registre numérique ANONYME de Villejuif

« Zone UP 27 EST :

La zone signalée comme « espace paysager d'usage collectif » est en réalité un parc public. Il faut donc compléter le zonage en l'identifiant en zone naturelle « N » Un espace de biodiversité le long de la rue de Verdun actuellement ouvert au public doit être identifié comme espace vert à protéger. Une zone arborée n'est pas identifiée sur le plan, il faut le compléter.

Nouvelle voie : Le nouveau passage traversant la zone UP27 de Sud-ouest à Nord-Est doit être clairement identifié comme faisant l'objet d'un traitement végétal. La couverture végétale des réservoirs devrait être complétée et l'ensemble végétal devrait être traité en zone naturelle »

Espace des réservoirs couverts : Dans le règlement il est noté que « Les dispositions précédentes (Obligations paysagères en zone UP 27) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ». Or cet espace en grande partie végétalisé... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demandes refusées par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune :

- L'espace vert ne correspond pas aux critères pour le classement en zone N (superficie trop peu importante), mais il est protégé via un espace paysager qui est encore plus restrictif qu'une zone N ;
- Concernant la nouvelle voie, sur ce secteur en particulier, la programmation n'est pas définie et une protection supplémentaire n'est pas opportune à ce stade. Ce sujet devra s'accorder avec les réflexions patrimoniales sur ce terrain ;
- Les travaux d'entretien et de végétalisation de l'espace public sont hors champ d'application du règlement d'urbanisme. Par définition, ils ne bénéficient pas des dispositions dérogatoires aux indices de gabarit prévus pour les équipements publics de superstructures.

Obs 124 du registre numérique M. CONTET DE FRESNE

ZONE UI FRANGE NORD DE L'A86 (FR1)

DEMANDE Soit ce secteur est conservé en zone UI avec une dérogation pour construire des immeubles d'habitations éventuellement mixtes. Soit ce secteur est remis en ZONE UH

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Cette dernière souhaite conserver un linéaire commercial dynamique aux abords des grands axes routiers.

Obs133 et 134 du registre numérique Mme VERHAEGE et M. LURIOT de CACHAN

« En l'état actuel, le projet de PLUi prévoit la mise en place sur la commune de CACHAN d'un emplacement réservé N°12 à destination d'un Elargissement à 9 m du Sentier des Sablons au bénéficiaire de la commune dans le secteur pavillonnaire de zonage UHm. Cette disposition est préjudiciable » ... « Il semble donc nécessaire que cette partie du projet soit révisée afin de supprimer l'emplacement réservé n° 12 au profit de mesures plus justes et applicables au plus grand nombre sur la zone UHm. »

Réponse du maître d'ouvrage

En attente d'un arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 148 du registre numérique Mme. SAILLANT du Syndicat mixte ouvert de la cité de la gastronomie

« ...Déclare qu'en l'état les dispositions du PLUi arrêté (dispositions communes, dispositions spécifiques et OAP) ne permettent pas de réaliser le projet de la cité de la Gastronomie et son quartier sur le territoire de Rungis, ni dans sa programmation, ni dans son plan de masse. Ci-jointe la note argumentée de cet organisme concernant cette observation... »

Réponse du maître d'ouvrage

Se référer à la réponse générale sur la Cité de la Gastronomie en introduction du thème 4. Un travail d'ajustement a été entrepris avec les communes concernées et le syndicat mixte pour ajuster l'OAP et le règlement, voire créer un OAP spécifique détachée de celle relative au MIN / Sogaris / Delta avec la création d'un sous-secteur spécifique propre à ce projet d'intérêt national (classement au patrimoine mondial immatériel de l'UNESCO du repas gastronomique des Français).

Obs 150 du registre numérique M. WASZCZUK de L'HAY-LES-ROSES

« Le projet de PLUI prévoit dans son état actuel d'inclure le côté pair de notre rue dans une zone UA

Sollicite la modification du zonage Rue des Toudouze - côté pair »... « Demande donc le maintien de la rue en zone UH du côté pair... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Les plans masses sont conçus de sorte à permettre une densification du tissu urbain en bordure de boulevard conformément aux orientations du SDRIF-E et SCoTm. Un travail sur les épannelages et les emprises au sol des constructions permettent de réduire la constructibilité et la hauteur des futures constructions en lot arrière en vis à vis du tissu pavillonnaire existant.

Obs 151 du registre numérique Madame MARTINS de CACHAN

« ...Implantée sur une unité foncière composée des parcelles cadastrées section I n°85 et I n°211. Parcelle cadastrée section I n°85 : terrain à bâtir d'environ 249m2 situé au 38 rue des lilas 94230 Cachan. Parcelle cadastrée section I n°211 : terrain en angle avec une maison bâtie situé au 2/4 rue d'alsace 94230 Cachan. Pièce jointe 1 : cadastre unité foncière. Je souhaite attirer votre attention sur les effets du nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui selon le « plan 20241217_PLUi_GOSB_5.1_Plans_Zonage de Cachan » place l'intégralité de mon foncier non bâti en zone « espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » ... « Je souhaite donc comprendre, comment est justifié cette légende graphique sur le plan de zonage »

Réponse du maître d'ouvrage

En attente d'un arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 151 du registre numérique BEAUDET de VILLENEUVE SAINT GEORGES

« ...Les parcelles classées UR entre l'avenue de l'Europe et la rue Gambetta entre l'espace boisé et l'école Victor Duruy sont aujourd'hui une zone humide et un espace vert et n'ont pas vocation à être urbanisées.

Il faut les classer en zone Ne dans le prolongement de l'existant... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Le changement d'UR en zone Ne va obérer les projets. Il est préférable de travailler sur le règlement qui empêche la densification au regard des espaces verts de pleine terre ainsi que la division de parcelles.

Obs 165 du registre numérique M. SBIYOU de PARAY-VIELLE-POSTE

Classement de la parcelle AB53

Idem Obs 162 avec plan en PJ en sus

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. La parcelle AB53 sera bien reclassée de la zone UI à la zone UII pour permettre la réalisation d'un projet de centre de données.

Obs 167 du registre numérique Confédération DEFENSE DE L'ANIMAL de CHOISY LE ROI

Demande de réduction de l'espace paysager protégé - Parcelle AY n°17 CHOISY LE ROI pour vendre un morceau de parcelle.

Argumentaire en PJ

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Il s'agit d'une demande également formulée par le Maire dans le cadre de l'enquête publique. Il apparaît cohérent de faire droit à cette demande afin d'obtenir un espace paysager protégé cohérent avec les parcelles voisines.

Obs 192 du registre numérique ASSOCIATION HERBES FOLLES de Villejuif

Protection et sanctuarisation des parcs publics

L'association Herbes folles demande le classement des 7 parcs publics de Villejuif en zone N,

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. La zone N (naturelle) du PLUi correspond à la reconduction des zones N existantes, ainsi que l'intégration des parcs les plus emblématiques (à Villejuif, Pablo Neruda, 8 mai 1945), ou d'échelle suffisamment grande (1 ha) : ces critères ont été fixés pour l'ensemble de l'EPT lors de l'élaboration du PLUi. La zone N n'est donc pas adaptée à des parcs et squares : ceux-ci sont protégés via des espaces paysagers d'usage collectif (Normandie Niémen, Lilas, Émile Zola, jardin Municipal des Plantes, Croizat.)

Obs 200 du registre numérique M. LE GLEOUR DE VILLEJUIF

« Irrégularité de l'emplacement réservé n°12 »

« Il convient de signaler qu'un recours contentieux est actuellement en cours à l'encontre du permis de construire délivré pour la mairie annexe située au 50 avenue du Président Allende. Ce terrain est précisément concerné par l'emplacement réservé n°12, qui fait l'objet d'une contestation dans le cadre de la présente enquête publique. » ...« les habitants de cette zone pavillonnaire et moi-même demandons donc la suppression ou le décalage vers la zone UP26 de cet emplacement réservé »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Cet emplacement réservé a été créé pour acter une nouvelle venelle publique d'accès au parc du 8 mai 1945. Si son utilité du point de vue foncier est limitée (la moitié du terrain appartient à la ville, l'autre est dans la ZAC), cet emplacement réservé à une utilité technique et affirme l'utilisation future de cet espace.

Obs 242 du registre numérique Assos. Riverains Moulin Roche de GENTILLY

« ...Plan de zonage Dans le plan de zonage, une partie de la parcelle dédiée au stade Maurice Baquet est classée en zone UC (Cœur de Ville), cette partie devient constructible pour des constructions autres que sportives... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Pour construire un nouveau gymnase, ce zonage est nécessaire.

Obs 304 du registre numérique Mme SEZZANO de CHAMPIGNY SUR MARNE

« ...S'oppose au classement du fond de mon terrain en zone à protéger parce que cela obère la constructibilité de sa parcelle de 842 m²... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. L'espace paysager à sanctuariser au 2 rue Paul Vaillant Couturier occupe un espace de 300m² maximum et non 842m². L'instauration de telles protections ne doit pas obérer la constructibilité des terrains en totalité, c'est pourquoi une marge de plusieurs mètres est toujours prévue entre la construction existante et la limite de l'espace paysager à sanctuariser. L'espace paysager à sanctuariser se trouve en fond de terrain, dans un espace qui ne semble pas accessible aux pompiers au regard de la configuration actuelle de l'îlot. De plus, la création d'une voie pompier dépend de la nature de l'opération et de l'accessibilité des façades publiques. Aujourd'hui, les occupations sur la parcelle ne nécessitent pas la création d'une voie pompier et il n'existe qu'un seul accès depuis l'espace public.

Obs 316 du registre numérique Atmos avocats pour le compte de la société PAPREC

« S'oppose au classement d'une partie du secteur de la Garelle en zone UR destinée à l'urbanisation pour créer des habitations

Sollicite la suppression du PAPAG qui avait été supprimé dans le PLU mais qui est réapparu avec le PLUi »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Dans sa contribution en date du 13 février 2025, la mairie de Villeneuve-le-Roi a bien demandé de supprimer de l'emprise du PAPAG sur le site PAPREC

Obs 317 du registre numérique Cabinet d'avocats Lacourte Raquin Tatar

« Demande de reclassement des parcelles "S", n°128, 131, 132, 133 et 389 et modification espace vert paysager à protéger en vue de développer une opération immobilière sur un terrain situé 28 rue Jean Baptiste Clément à Villejuif, correspondant aux parcelles cadastrées en section "S", sous les numéros 128, 131, 132, 133 et 389. »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Un projet de construction reste possible, en construisant uniquement une immeuble sur la rue (15 m de large sont disponibles avant l'espace paysager), sans toucher aux espaces paysagers ni au zonage. La ville a, au contraire, souhaité ajouter des espaces paysagers à protéger, et ne souhaite pas en supprimer.

Obs 318 du registre numérique M. FLAMENT au titre d'EDF

« ...EDF demande qu'un zonage UI compatible avec des activités industrielles en lien avec la production d'énergie soit mis en place sur l'ensemble de ses terrains, et que le règlement permette une dérogation à la règle de la hauteur pour les ouvrages d'intérêt public, si possible dans le cadre d'un indice spécifique (X1, X2, Xn...)

Concernant le règlement graphique

Sollicite la suppression du plan d'eau qui apparait sur leur foncier... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette demande nécessite un temps d'étude et d'arbitrage avec la commune.

Obs 334 du registre numérique M.GOISNARD de L'HAY LES ROSES

Exprime un avis sur plusieurs dispositions du PLUi relatives à cette ville sur :

- les zones de plan de masse ;
- la sauvegarde des arbres ;

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage apporte les éléments d'information suivants sur avis de la commune.

L'Etat et les documents supra communaux imposent la construction de nouveaux logements en bordure des grands axes et autour des gares du Grand Paris Express. Afin d'accompagner au mieux ce phénomène, la Ville a choisi de mettre en place des secteurs de plans masses qui prennent la forme de plans illustrant des emprises et hauteurs maximales, des distances de retraits attendues et des pourcentages de pleine terre à atteindre. Ces derniers permettent ainsi de disposer d'opérations cohérentes en termes d'échelle urbaine et surtout d'imposer la réalisation de percées visuelles et d'espaces verts entre les constructions, afin d'éviter la réalisation d'un front urbain continu.

L'augmentation de la population a été prise en compte dans le cadre des OAP, via la création et réalisation de nouveaux équipements publics. L'augmentation de la circulation automobile a fait l'objet d'études d'impacts environnementaux. Des mesures ERC (Evitement Réduction, Compensation) ont été préconisées, telles que le déploiement de pistes/ bandes cyclables, et vont être mises en œuvre sur la Ville. Les emplacements réservés le long des voies sont destinés à leur intégration.

Les grands axes de la Ville : Paul Vaillant Couturier, Général de Gaulle, Aristide Briand, Henri Barbusse, Flouquet ou encore Paul Hochart sont des routes départementales. A ce titre, les arbres d'alignements sont plantés, entretenus et protégés par le règlement départemental qui vient préciser les conditions donnant lieu à une autorisation d'abattage. Par ailleurs, pour tout arbre d'alignement, qu'ils relèvent du domaine départemental ou communal, le règlement d'urbanisme du PLUi précise qu'ils doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en taille et en essence, plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Enfin l'OAP nature précise qu'il convient de protéger les alignements d'arbres existants et éviter tout fractionnement et que tout projet de travaux publics nécessitant une coupe ou un abatage d'arbre hors raison sanitaire ou de sécurité doit justifier de son caractère d'intérêt général. Par ailleurs, la Ville a mis en place des emplacements réservés afin d'élargir les voies et ainsi permettre la plantation de nouveaux alignements : rue des Marguerites, rue de Bicêtre par exemple.

Obs 338 du registre numérique M. BEZIADE de SAVIGNY SUR ORGE

Requalification parcelle 69, du 27 rue Gounod à Savigny sur Orge de zone UH en zone UBa

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande validée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. Afin de permettre une meilleure intégration en augmentant l'unité foncière potentielle pour un éventuel projet de logements et de commerce en façade de la RD25 et sur le début des voiries perpendiculaire. Cela tient aussi compte des opérations collectives existantes de l'autre côté de la rue.

Obs 351 du registre numérique Monsieur ESTIENNE de la société Orange

« ..., nous sollicitons la suppression ou le réexamen de l'emplacement réservé n°20 tel qu'il figure actuellement au plan de zonage. »

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande en cours d'arbitrage avec la commune. Cet emplacement réservé vise à la création d'un bassin de rétention qui est nécessaire à la gestion des eaux pluviales sur cette partie du plateau.

Obs 353 du registre numérique Mme POULIQUEN société l'EPA ORSA

« • Dispositions communes, article 3. Stationnement :

S'assurer que l'article sur les dispositions transversales pour les véhicules motorisés ne prévaut pas sur les règles de stationnement des zones UP, clarifier si l'article sur les dispositions générales pour les vélos prévaut sur les règles de stationnement des zones UP.

- *Lexique : Introduire une définition d'entresol.*
- *Règlement de la zone UP : Article 4.5.8 - obligation de végétaliser : moduler les coefficients de pleine terre entre les constructions nouvelles ou les résidentialisation ; gestion des déchets encombrants : il est toujours fait mention d'une collecte pneumatique sur les Ardoines ; Hauteur maximale des constructions : rajouter les zones UP 34 et 35 en tant qu'exception à la règle ; 11*
- *Stationnement vélo : en zone UP34 et 35, possibilité d'utilisation de rangement de vélo superposé.*
- *Emplacements réservés : ajouter la parcelle AD692 (zone UP32) à destination d'un équipement public ou espace vert. »*
- **Plans de zonage : Périmètre ZAC VIGA : modifier le zonage pour intégrer le bon périmètre de la ZAC de la gare Ardoines (le périmètre est fourni dans le second document joint).**

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette demande est complémentaire à la contribution déposée par l'EPA ORSA lors de la consultation des personnes publiques. Plusieurs arbitrages sont en cours :

- Sur le stationnement, les dispositions communes écrites ne s'appliquent pas aux zones UP Il est précisé page 6 des dispositions communes : "Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique ». Il est à noter que les dispositions graphiques correspondant au plan de zonage s'appliquent aux zones UP. Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)."

- Le lexique des dispositions générales du règlement du PLUi ne s'applique pas aux zones UP. La définition d'entresol ne sera pas ajoutée.
- Les autres points nécessitent des arbitrages collectifs et convergents avec les communes concernées.

Obs 357 du registre numérique Mme LE BARBU société ADOMA

« gestionnaire au 4 rue Michelet à Ivry-sur-Seine nous sollicitons une évolution des dispositions du projet du PLUi (création d'un sous-secteur, ...) afin de supprimer le pourcentage des locaux à usage d'artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique, et services publics ou d'intérêt collectifs »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. Cette exigence de mixité fonctionnelle est un des piliers du projet urbain pour conserver un territoire mixte.

Obs 364 du registre numérique Mme MURRACIOLE DE FRESNE

« Une bonne partie de ma propriété sise 28 bis Rue Maurice Tenine 94260 Fresnes, parcelle cadastrée section N, n°48, va être classée en “cœur d'îlot vert ou de faible densité” ... « Je m'oppose fermement au classement de ma parcelle en “cœur d'îlot vert ou de faible densité, et de l'arbre malade en arbre protégé, ainsi que du petit bâti sur la rue Maurice Tenine en patrimoine bâti à protéger »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. La dépendance objet du classement participe à la qualité du linéaire protégé de la rue Maurice Ténine et le caractère des maisons de ville. Il convient que ce classement soit maintenu. L'arbre de 19 mètres, visible depuis la rue Maurice Ténine et la rue Julien Chaillioux, participe à la qualité paysagère du quartier. Il convient que ce classement soit maintenu. A noter que l'étude phytosanitaire jointe à la contribution identifie un arbre en relative bonne santé ne nécessitant pas un abattage imminent. Les dispositions de l'OAP centre-ville indiquent un principe de préservation des espaces verts en cœur d'îlots pour l'ensemble des parcelles mitoyennes du parc Villette. Les espaces verts de la parcelle sont dans la continuité directe du parc Villette et participent de la qualité écologique du secteur. Ce principe sera maintenu.

Obs 365 du registre numérique M. SEBANNE de la Société SOGARIS

« La plateforme SOGARIS sis Place de la logistique de Rungis fait actuellement l'objet d'un ambitieux programme de modernisation. Moyennant une adaptation du zonage inscrit au futur PLUI, il est possible de garantir la préservation des fonctionnalités logistiques de la plateforme, essentielles à l'échelle métropolitaine, tout en continuant à en moderniser le bâti et les usages. Le zonage du cœur de la plateforme en zone U1a est inapplicable. Il conviendrait d'y inscrire un zonage U11 destiné à la logistique. L'entrée du site, dite Zone des Entrées sur le schéma joint, prévoit d'y développer un programme mixte comprenant logistique, activité, commerce professionnel et services. Si le zonage U1 semble mieux adapté, il conviendrait d'y inscrire un zonage U1 sans lier la destination entrepôt à d'autres activités ou destinations sur l'unité foncière.

Le projet développé par SOGARIS, mitoyen du périmètre de la Cité de la Gastronomie (parcelle AD87), a vocation à accueillir une programmation mixte comprenant de la logistique et des activités productives. Pour autant, comme sur le reste de la plateforme, la fonction logistique

doit fonctionner de manière indépendante et ne pas être liée à une autre activité. Il conviendrait d'y inscrire un zonage UI sans lier la destination entrepôt à d'autres activités ou destination sur l'unité foncière. Il conviendrait également d'inscrire un zonage Ull destiné à la logistique sur l'emplacement de l'entrepôt occupé par Chronopost (AD 67, 68, 69, 72 et 73) »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide cette demande qui relève d'une correction d'erreur matérielle.

Obs 370 du registre numérique M. DARENGOSSE de CHEVILLY LA RUE

« Dans le PLU actuel, la parcelle K699 est classée en zone Ufa, zone à vocation tertiaire, industrielle, logistique ou commerciale. Jusqu'à présent, aucun classement en espace vert à protéger n'avait été envisagé. Notre demande de reclassement en zone pavillonnaire a été entendue. Je demande néanmoins la suppression du classement partiel de ma parcelle en "espace vert à protéger", sans justification environnementale objective et remettant en cause mon projet de division parcellaire. »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande en cours d'arbitrage auprès de la commune.

Obs 375 du registre numérique Madame SCHNEIDER DE VIRY CHATILLON

« ...nous demandons :

1. L'annulation de l'affectation des terrains situés rue Argot en zone UHm et leur reclassement en zone UR à l'identique de la rue Pasteur.

2. L'alignement des conditions d'urbanisation, notamment en termes de hauteur de construction pour la rue Pasteur à l'identique sur toute la rue Pasteur : Hauteur de construction de Viry-Châtillon identique à celle de Juvisy afin d'harmoniser le paysage urbain et le densifier. Uhm actuellement en zone UR pour permettre la construction de logements collectifs sur pilotis (la construction de maisons individuelles n'étant pas adaptée), permettre les emprises au sol des débords de parking VL et Vélos et leurs accès sans intégration dans le coefficient d'emprise au sol en zone UR et UHM et suivant règlement PLU de 2012 et son annexe zone UC, définir les règles de hauteur du bâti à partir de la cote de PEHC et non du terrain naturel (sur ce secteur le RDC aménageable se situe entre 1m80 et 2m30 du niveau terrain naturel), supprimer l'étoile sur le document graphique pour les pavillons Meulière et permettre la démolition avec réutilisation des pierres de Meulières (conformément à l'avis de l'ABF déjà notifié dans notre permis de démolir de 2024, la réhabilitation étant impossible en raison de la côte d'inondabilité), augmenter la règle de hauteur rue Pasteur pour être en cohérence avec l'existant sur la commune de Juvisy (alignement opposé), exclure les édicules techniques de toiture de la règle de hauteur ou permettre une hauteur complémentaire de 3m50 (ht nécessaire à mise en place de pompe de chaleur obligatoirement en toiture terrasse en raison de l'inondabilité des sous-sols).

3. Prendre en compte les remarques déjà exprimées par notre architecte, Monsieur Courant, qui indiquent de réelles impossibilités de mis en œuvre, notamment : transférer la propriété SCI ARGOT située en zone Uhm actuellement en zone UR pour permettre la construction de logements collectifs sur pilotis (la construction de maisons individuelles n'étant pas adaptée), permettre les emprises au sol des débords de parking VL et Vélos et leurs accès sans intégration dans le coefficient d'emprise au sol en zone UR et UHM et suivant règlement PLU de 2012 et son annexe zone UC, définir les règles de hauteur du bâti à partir de la cote de PEHC et non du terrain naturel (sur ce secteur le RDC aménageable se situe entre 1m80 et 2m30 du niveau terrain naturel), supprimer l'étoile sur le document graphique pour les pavillons Meulière et

permettre la démolition avec réutilisation des pierres de Meulières (conformément à l'avis de l'ABF déjà notifié dans notre permis de démolir de 2024, la réhabilitation étant impossible en raison de la côte d'inondabilité), augmenter la règle de hauteur rue Pasteur pour être en cohérence avec l'existant sur la commune de Juvisy (alignement opposé), exclure les édicules techniques de toiture de la règle de hauteur ou permettre une hauteur complémentaire de 3m50 (ht nécessaire à mise en place de pompe de chaleur obligatoirement en toiture terrasse en raison de l'inondabilité des sous-sols) ».

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse la demande de Madame Schneider Manuelle pour la SCI Argot sur avis défavorable de la commune de Viry-Châtillon. Ce refus est motivé pour les raisons suivantes :

- le classement en zone UHm répond à une cohérence d'ilots constitués de pavillons et petites activités artisanales de gabarit répondant à la zone UH et desservit par des voies étroites. Il n'est pas souhaitable d'envisager un changement vers la zone UR qui ne correspondrait pas en termes de gabarits et formes urbaines avec des voiries inadaptées à une densification. Les terrains sont situés à plus de 500 m des gares de transports en commun (Juvisy-sur-Orge ou Viry-Châtillon). Les règles du PPRi n'empêchent pas la création de pavillon dans ce secteur ;
- la commune ne souhaite pas que la rue Pasteur évolue sur Viry-Châtillon dans les mêmes conditions que sur Juvisy-sur-Orge afin de conserver son caractère paysager et environnemental propre ;
- la définition de l'emprise au sol est commune aux 24 communes ;
- la hauteur autorisée sur ce secteur a toujours été de 15 mètres à partir du terrain naturel, y compris depuis l'approbation du PPRi ;
- les étoiles identifient non pas au plan de zonage, mais dans l'OAP sectorielle Victor Basch, au-delà de la seule zone UR, les maisons meulières à protéger dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, nonobstant l'avis de l'ABF. sur un projet de démolition. En l'espèce, la contribution semble évoquer une des 3 maisons qui borde le rond-point des deux communes et constitue l'entrée de ville de Viry-Châtillon depuis Juvisy-Sur-Orge pour laquelle ces 3 maisons sont un réel marqueur du paysage urbain ;
- la définition de la hauteur et de la prise en compte des édicules technique est une règle commune définie à l'échelle des 24 communes.

Obs 381 du registre numérique Madame DA COSAT de VITRY SUR SEINE

« ...Situation très ancienne du sentier des églantiers à Vitry-sur-Seine

Nous aimerions savoir comment ce nouveau règlement du PLUi s'appliquera sur nos parcelles BL22 et BL23 (lieu-dit Les Vaches) à Vitry/Seine dans ledit sentier des Églantiers, concerné par des emplacements réservés... »

Réponse du maître d'ouvrage

Demande refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune. La Ville entend réduire l'emplacement réservé C32 afin d'annuler le projet de sente en travers des parcelles BL 26, 25, 22, 21, 46, 24, 23, 55, 194 dans le cadre de la première modification du PLUi. Avant cela, le service foncier contactera les propriétaires afin de mener des échanges fonciers. Le cadastre ne peut cependant être modifié dans le PLUi.

Obs 382 du registre numérique Monsieur SOUBRILLARD de GENTILLY :

Pour le bureau de l'association "Mieux vivre à Gentilly »

« Quid de transformation du zonage UA en zone mixte toujours repoussé

La Bièvre, où est l'ambition pour un espace paysager continu Bièvre de 12 m de part et d'autre de son lit... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage ne donne pas suite à ces demandes après avis de la commune.

Obs 388 du registre numérique un ANONYME de GENTILLY

«..Les plans de zonage sont présentés en deux planches, la première est le plan de zonage et la deuxième est le plan de zonage prescriptions.

Sur le plan de zonage, notre demande majeure concerne la suppression des zones UI (activités) pour les replacer dans les zones UA (grands axes), UC (cœur de ville) ou UM (mixte) selon les quartiers de la ville. Il faut arrêter d'avoir des zones UI exclusivement dédiée aux activités économiques denses, alors qu'une majeure partie des bureaux sur Gentilly est vide. Nous militons donc pour la mutation de bureaux en logement comme le préconise le PADD... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage ne donne pas suite à ces demandes après avis de la commune.

Obs 407 du registre numérique M. ROBELIN de VILLENEUVE LE ROI

« Demande le maintien du Secteur Nord de La Carelle dans la zone UR, "flécher" le cluster fluvial sur le site actuel de MRVM

Le zonage des parcelles AI 18 et AI 33 pourra donc être modifié pour tenir compte des Observations qui précèdent. »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune.

La bande située entre la voie de Seine et la darse possède deux vocations distinctes qui sont bien délimitées géographiquement : vocation industrielle au sud le long de la berge et vocation résidentielle au nord qui est séparée du quartier résidentiel existant Parc en Seine uniquement par la voie de Seine. Dans sa contribution de février, la commune a donc demandé d'adapter le PLUi au contexte existant. Cette demande est confirmée par la contribution de MRVM dans laquelle elle exprime son souhait de maintenir et développer ses activités sur le secteur nord, ainsi que par le fait que l'autre activité industrielle classée ICPE et présente sur le site (entreprise ABAX) n'a pas exprimé de souhait de déménager à ce jour.

Cette demande est également justifiée par le fait que le périmètre à vocation industrielle se situe dans l'emprise du Plan d'Exposition au Bruit dans laquelle le code de l'urbanisme autorise uniquement les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants, excluant de fait toute densification de logements dans cette emprise.

Il ne semble donc pas opportun à ce stade de l'avancement des projets de laisser le zonage UR sur cette emprise. Les hauteurs envisagées dans la contribution de la Ville de février dans la future zone résidentielle s'inspirent directement de celles observées dans le quartier existant au nord de la voie de Seine. Cela permet de garantir une bonne insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant, de renforcer la cohérence urbaine de l'ensemble et d'assurer une densité de logement homogène sur le territoire (73 logements/ha dans le quartier parc en seine contre 88 logements/ha prévus par la Foncière Morillon-Corvolle

Obs 409 du registre numérique Association Herbes Folles de VILLEJUIF

« Zones humides : Ajout de la mare du Parc Pablo Neruda, en zone humide, sur le plan de zonage du PLUi et plus de visibilité pour les autres zones humides. Ce classement en zone humide correspond parfaitement à l'OAP Nature et bien-être

Il y a plusieurs zones humides au Parc des Hautes Bruyères indiquées sur le plan de plan de zonage mais il convient de rendre plus visible les points bleus de la zone humide du canal du parc des Hautes Bruyères. Enfin, les bassins à ciel ouvert des Réservoirs de la ville de Paris sont aussi des zones humides »

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. Cette mare n'a pas les caractéristiques d'une zone humide au sens du PLUi.

Obs 423 du registre numérique MAIRIE D'ATHIS-MONS

Demande de modifications ;

Réponse du maitre d'ouvrage

. La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 423 du registre numérique M. AVENELLE de VITRY SUR SEINE

« Demande de modification du règlement écrit

-En premier lieu, la commune suggère une modification des dispositions relatives aux distances par rapport aux voies et emprises publiques : « Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres de l'alignement.

-En deuxième lieu, la commune suggère une modification des dispositions relatives aux distances par rapport aux limites séparatives, en prévoyant que les « constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond avec un retrait $\geq H$ »

-En troisième lieu, la commune souhaite une modification des règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière

-En quatrième lieu, la commune suggère une diminution du coefficient d'emprise au sol ainsi qu' sur le Terrain

-En dernier lieu, la commune suggère la création d'un indice XI spécifique au Terrain, auquel serait applicable la règle de hauteur suivante

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'avis de la commune pour se positionner.

Obs 425 du registre numérique Mme OLLIVIER de VIRY-CHATILLON

« Société Speed Rehab

La société Speed Rehab sollicite la suppression de cette délibération et de ce périmètre d'étude du document "6.3.6 Périmètres des secteurs de sursis à statuer hors ZAC » ainsi que de toute autre pièce du PLUi susceptible de s'y reporter ou d'y faire référence. »

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide cette demande.

Obs 431 du registre numérique Mme MAGINOT GROUPE AIR FRANCE

Air France actuel propriétaire de la parcelle AB n° 53 à Paray-Vieille-Poste a un projet de centre de données (data center) et de pôle tertiaire sur ce foncier avec le groupe Hines.

1/Modification Classement de la parcelle AB53

2/ Règles relatives au stationnement il n'apparaît pas évident d'apprécier la situation d'une unité foncière particulière. Au cas d'espèce, il n'est pas aisé de déterminer si la parcelle AB n° 53 est situé sur l'aplat et hachure avec une zone rose (soit 1pl/55m2 de SdP) ou hachurée jaune (1pl/45m2de SDP).

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide la demande de reclassement de l'AB 53 de la zone UIp à UII pour permettre le projet de création d'un centre de données. Un travail global est en cours pour adapter les règles de stationnement pour ces équipements.

Obs 437 du registre numérique VILLE DE VILLEJUIF

Série de demandes de modifications

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 456 du registre numérique Ville de L'HAY LES ROSES

Documents complémentaires de l'Observation 452 et 453

Cf. pièce jointe : série de demandes de modification de plans de masse et emplacements réservés.

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 493 du registre numérique M. BOILEAU de MORANGIS

« ...Aujourd'hui, ce P.L.U.I. prend acte d'une évidence : le zonage agricole a disparu. Cependant, la nouvelle proposition n'apparaît pas plus pertinente que les précédentes. Elle continue à diviser les parcelles dans deux zonages différents (UH et N) même si ce n'est plus de la même manière.... Ces manipulations de zonages relèvent de manœuvre délictueuse. La commune, seul acheteur possible des terrains (puisqu'ils lui sont exclusivement réservés), profite d'un pouvoir qu'elle tire de la loi pour les dévaloriser, lésant sciemment des propriétaires... »

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage ne donne pas suite à cette demande. Les zones agricoles de Morangis sont classées en zone A.

Obs 497 du registre numérique M. PARIS de Villejuif

« ...Cohérence entre le zonage et l'OAP Nature de Villejuif

La zone d'agriculture urbaine de l'OAP Nature de Villejuif dépasse sur la zone UP26 du plan de zonage. Actuellement, la limite de cette zone d'agriculture urbaine ne correspond pas bien au plan de zonage... »

Réponse du maitre d'ouvrage

L'indication de la délimitation d'un secteur agricole dans l'OAP sur la nature n'est pas incompatible avec le zonage retenu pour la ZAC Campus Grand Parc. L'objectif est le maintien des jardins ouvriers et la création d'une ferme urbaine.

Obs 520 du registre numérique M. PARIS de Villejuif

« Absence de règles d'espaces verts dans les zones UP

Les règles concernant les espaces verts en pleine terre ont les conséquences suivantes : Pour les zones UP 26, UP 27 et UP 28 (sans règles précises) »... « ...En résumé, ces faibles exigences en matière d'espaces verts nuisent à l'environnement et à la qualité de vie. Il faudrait augmenter significativement les surfaces végétalisées, surtout en pleine terre, pour mieux préserver la biodiversité, améliorer le confort urbain et réduire les effets négatifs du climat liés à une urbanisation dense. »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage ne donne pas suite à ces remarques sur avis de la commune.

La philosophie des zones UP est la reprise des règles des PLU actuels pour permettre la réalisation des projets déjà actés. Pour les espaces verts, en zone UP, il est indiqué que « les espaces verts seront appréciés au niveau du projet. », ce qui se retrouve dans l'OAP « nature et bien être » p. 17 qui indique que « Dans les grands secteurs de projets urbains : assurer une gestion de la pleine terre à l'échelle globale des opérations en articulant les espaces de nature publics (parcs et jardins à créer, noues paysagères, etc.), l'aménagement des espaces publics (arbres en alignements, parvis et places végétalisées) avec les espaces bâtis et leurs cœurs d'îlots ».

Les zones UP 26/27/28 sont principalement sous maîtrise d'un aménageur (Sadev 94) qui travaille pour la ville et l'EPT, et sont destinées à être régies par fiches de lots, auxquelles s'ajoutent des chartes comme la « charte de transition écologique sur Campus Grand Parc : les règles ne se trouvent donc pas uniquement dans le PLU ou le PLUi. Sur la ferme urbaine, elle est en effet à cheval sur la zone UP et N : il ne s'agit pas d'une erreur. Le projet de ferme urbaine est d'ailleurs une ambition forte de la municipalité. Elle s'étendra sur 3 ha soit beaucoup plus que prévu initialement.

En UP29 (secteur Lebon Lamartine »), la pleine terre est fixée à 10%, mais le projet sera largement bénéficiaire en espaces publics végétalisés, en plus des espaces privés. En termes de chiffres, le projet « Lebon Lamartine » offrira plus de 8000 m² d'espaces verts, dont 25% de pleine terre, libérés grâce à la création de parkings en souterrain des nouveaux logements. De grands espaces de jardins publics seront créés au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront. A l'échelle de l'ensemble du secteur (espaces publics sommes espaces privés) la pleine terre représente 32% de la surface totale. C'est une amélioration significative du quartier qui présente un taux de pleine terre avant-projet de 15%.

Obs 582 du registre numérique M. PINTO d'Arcueil

« Changement de zonage La parcelle 21 passerait en zone UR, destinée à du logement collectif, mais aussi à des bureaux ou hôtels selon l'OAP. Ce type de programme, à proximité immédiate de maisons individuelles, paraît inadapté. Comme d'autres riverains, je souhaite que les parcelles 21 et 117 soient reclassées en zone UHm, plus cohérente avec l'identité de la Villa Moderne ... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 544 du registre numérique une ANONYME de SAVIGNY SUR ORGE

« ...En conséquence, nous vous demandons :

1. Un zonage UH strict pour les rues Raspail et Mireille, pas de retour de la zone UG et le retrait de la zone UA projetée, comme illustré en annexe 2 ;
2. Le refus de toute densification supplémentaire dans ces entrées de rues ;
3. Le retrait du plan d'alignement des rues Mireille et Raspail élaboré sans concertation avec les riverains, qui vise à terme la densification d'une grande partie de la rue Raspail (côté boulevard A.B.) et le début de la rue Mireille... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. Ces parcelles jouxtent la RD25 et font partie des objectifs de requalification de l'axe.

Obs 556 du registre numérique une ANONYME de Villejuif

L'ensemble des associés de la maison médicale de Villejuif, exprimant leur désaccord avec le reclassement de notre terrain en zone UH dans le futur PLUi. L'ensemble de nos observations est disponible dans le document joint.

Parcelle cadastrée en section AZ N°72



Demande de déclassement de ce terrain de la zone UH pour la classer en UA

Ce classement en zone UH ne peut s'effectuer sans méconnaître les objectifs du SCOT et le parti d'aménagement des auteurs du projet de PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune.

Contrairement à ce qui est écrit dans la demande, actuellement ces parcelles sont déjà en pavillonnaire (UC) et non UB. Le PLUi a reconduit le zonage actuel, comme pour la plupart des parcelles de la ville. La constructibilité est en effet assez faible sur ces parcelles en classement pavillonnaire.

La Ville n'a pas connaissance d'un projet précis sur cette parcelle. Il est évoqué dans la contribution un projet mixte avec maison de santé au niveau inférieur et logements aux niveaux supérieurs.

Des possibilités de réexamen de ce secteur en forte mutation existent dans le cadre d'une modification du PLUi.

Obs 557 du registre numérique une anonyme pour la société des Grands Projets

« Zonage de la foncière emprise déportée de Villejuif Louis Aragon de la SGP : souhait que la parcelle AY282 soit englobée dans le zonage UP28 mitoyen...

Zonage du foncier de l'ouvrage 1302P sur la commune de Vitry : Afin de s'inscrire dans la dynamique de développement urbain de ce secteur en pleine reconversion, souhait d'étendre le zonage de de projet UP35 à la parcelle SGP qui en l'état est identifié en zonage UI « activités »... »

Réponse du maître d'ouvrage

A Vitry-sur-Seine, la maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. Cette emprise est prévue pour le parc des berges et l'ouvrage de la SGP. Pour garder une cohérence sur le plan de zonage, il faudrait classer toutes les emprises du futur parc en zone UP, or les réflexions n'ont pas suffisamment avancé pour le faire.

A Villejuif, la maîtrise d'ouvrage accepte la demande après avis de la commune.

Obs 597 du registre numérique M. CASTELS de CACHAN

« ...Le PLUi et le secteur plan masse concernant les 65, 67et 69 Avenue Aristide Briand à Cachan précisent une hauteur possible de R+6. Or le projet présenté pour ces adresses, respectant les règles du futur PLUi ne permet de développer qu'un bâtiment avec une hauteur maximale en R+5 ...» ... » je demande à ce que la hauteur précisée dans le règlement du PLUi soit augmentée pour permettre un étage supplémentaire et être en R+6, comme initialement prévu par le PLUi ».

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 597 du registre numérique M. BEN SMAÏL d'ARCUEIL

« ...J'adresse la présente contribution en ma qualité de propriétaire d'un appartement avenue Jean Jaurès à Arcueil. Sur la commune d'Arcueil en secteur UM B1B2B1B1BB2, le PLU prévoit que : "La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut." Sur le document graphique, il est nouvellement matérialisé sur 6 parcelles de l'avenue Jean Jaurès un périmètre de Hauteur spécifique "Ar3", Dans le règlement nous pouvons lire : Ar3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres » ...« Je vous remercie ainsi de bien vouloir examiner notre requête et de procéder au retrait sur le document graphique de ce secteur de hauteur spécifique Ar3... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 609 du registre numérique Mme AUDREY de SADEF.

« ...il est demandé de modifier le zonage prévu pour le terrain situé à l'angle du Pont des Mariniers et de l'avenue Louis Luc (CHOISY LE ROI), afin qu'il soit classé dans une zone autorisant l'habitation, ou alors de modifier le règlement de la zone UP6 pour que l'habitation y soit autorisée. »

Même Obs 603

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. Dans un souci d'équilibre de la programmation, la Ville ne souhaite pas permettre de développer plus de surface de plancher logement sur son territoire et notamment dans ce périmètre de ZAC qui développe

déjà une grande offre de logements depuis le début de l'opération, et ce en lien avec le dossier de réalisation de la ZAC.

Obs 656 du registre numérique M. MENEGALDO de PUTEAUX

« Observations relatives aux Parcelles K682 & K683, 10 rue Georges Margueriteau / 148 avenue Stalingrad, 94550 Chevilly-Larue

Observations d'ENEDIS concernant la proposition de classement des parcelles K682 et K683 en « espace vert à protéger » à Chevilly-Larue. « Ce classement, envisagé sans concertation préalable, pose de réelles difficultés au regard de l'usage actuel des terrains, essentiels au bon fonctionnement de notre infrastructure de distribution électrique. Nous sollicitons la suppression de ce classement afin de préserver la vocation technique du site. »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 657 du registre numérique M. MATAILLET de VITY

« L'avenue de la République est classée en zone UC alors que c'est une rue mixte pavillons et immeubles anciens avec des jardins privés en cœur d'îlot pour assurer une cohérence avec les rues adjacentes rue Franklin et rue Victor Hugo classées en zone UH, il faudrait classer cette avenue en zone UH sinon les jardins de cette avenue ne bénéficieront d'aucune protection la rue Gabriel Péri est pour partie classée en zone UC et pour partie en zone UH sans réelle explication il serait plus cohérent de classer cette rue en zone UH sauf la place Gabriel Péri qui est commune avec l'avenue Paul Vaillant Couturier de même pour la rue Franklin qui est pour partie classée en zone UC et en zone UH dans cette rue, la zone UC va bien au-delà de l'intersection avec l'avenue Paul Vaillant Couturier »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune.

Des réflexions ont été entreprises par la Ville pour redessiner la zone UC et passer certains secteurs en zone UH. Seules quelques poches seront peut-être basculées en zone UH. L'avenue de la République n'a pas été retenue car elle ne comporte pas seulement des pavillons, mais aussi des petits collectifs et des activités économiques. Certaines de ces parcelles pourraient muter afin d'améliorer la qualité du paysage urbain. La ville souhaite en effet pouvoir accompagner leur mutation, car actuellement elles s'insèrent mal dans le tissu existant, notamment en terrain d'angle. Le classement en zone UC risquerait de limiter leurs possibilités d'évolution. S'agissant de la protection des jardins, le PLUi protège 3736m² d'espaces verts privés le long de l'avenue de la République et de la rue Franklin. De plus, de nombreux pavillons sont identifiés comme patrimoine bâti d'intérêt local le long de l'avenue de la République, afin d'éviter leur mutation en immeuble.

Les rues Gabriel Péri et Franklin sont en partie en UC et en UH pour prendre en compte l'hétérogénéité du bâti. La partie pavillonnaire est en UH et la partie en collectifs est en UC, le stade Gabriel Péri est en UE. Ce zonage est adapté à la réalité du terrain et à la morphologie urbaine observée. A la différence des pavillons, les collectifs présentent une plus grande densité à la parcelle ainsi qu'une implantation limitée à l'alignement.

Obs 1 du registre d'ABLON M. LAFOND-GRIMAUD

« ...Manque une notice sur les bâtis remarquables (cf. Villeneuve-le-Roi)

Pour conserver l'esprit « village » revoir à la baisse en zone UH l'emprise au sol maxi à 30% (au lieu de 40%) et à la hausse le coefficient de pleine terre à 60% au lieu de 40%... »

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage précise que dans son avis, la commune de Villeneuve-le-Roi a annexé toute l'étude sur le patrimoine bâti remarquable en guise de notice.

La maîtrise d'ouvrage refuse la demande de modification des coefficients qui auraient pour effet de rendre inconstructible une très large partie de la commune déjà fortement affectée par les servitudes du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly.

Obs 1 du registre de CACHAN ANONYME

« ...Serait-il possible de classer en espace vert paysager à protéger le centre de l'îlot Vater sur le modèle du quartier Saint-Jean au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Intéressante zone d'absorption des eaux pluviales en bas de la vallée et lieu de passage d'animaux. Nombreuses espèces d'oiseaux... »

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 2 du registre de CACHAN ANONYME

Habitante avenue Wilson à CACHAN: Le plan de zonage répertorié

« ... le secteur de la gare avec des mentions spécifiques Ca1 et Ca2 que l'on ne retrouve pas dans le règlement écrit. Quelle est leur signification. »

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 5 du registre de CACHAN Mairie de CACHAN

Complément intégré au dossier PLUI.

En pièce jointe, un listing des alignements d'arbres et des arbres jugés remarquables avec une fiche par arbre... et une cartographie de leur implantation.

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique

Obs 2 du registre de FRESNE de Ville de Fresnes

En continuité de l'avis du conseil municipal du 13 février 2025 :

Zone non aedificandi. Ferme opposition à l'interdiction totale ou partielle de construire aux abords des autoroutes A6 et A86. Cette disposition aurait pour effet d'empêcher tout renouvellement urbain sur une partie significative du territoire de Fresnes.

Correction d'une erreur matérielle : hauteur et emprise au sol zone UM-projet Moulin de Berny. La hauteur de 27m et l'emprise au sol de 85% doivent être reportées dans les PLUi.

Zone UP9 et 10 .l'article 9.1 devra intégrer la disposition suivante « La hauteur du mur anti-bruit situé à l'intersection de la rue marcel Duchamps et du chemin de Montjean s'inscrira dans la cohérence de la hauteur des bâtiments des lots K et J et ne pourra excéder r+9 » Obs 67 du registre numérique M. FAURE de Villejuif

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 1 du registre de Madame BENSARSA-REDA, Maire de Juvisy-sur-Orge

Observations complémentaires de la commune d'Athis-Mons

Les présentes observations sont issues de la modification du PLU, approuvé par le conseil territorial de l'EPT du 08 avril 25. Elles sont relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'implantation vis-à-vis des limites latérales et des emprises publiques en zone UM, à l'implantation vis-à-vis des limites latérales en zone UH, aux dispositions générales, au stationnement, au changement de destination et au patrimoine bâti protégé.

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 8 du registre de KREMLIN -BICÈTRE Mairie du KREMLIN BICÈTRE :

Remarques et demandes de modification de la municipalité :

Les demandes portent sur des évolutions du règlement et une OAP du « projet COGEDIM » ???

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 4 du registre de L'HAY LES ROSES M. DELFINER

« ...En tant que propriétaire d'une maison située au 7 rue Guynemer au Petit Robinson, je tins à manifester ma satisfaction concernant le changement de statut du côté impair de ma rue. Le statut de zone pavillonnaire du côté impair de la rue permet à tout le quartier de se protéger de l'appétit des promoteurs qui nous assaillent de leurs propositions depuis des années menaçant ainsi l'unité de cet endroit verdoyant si apprécié des habitants et des promeneurs. ».

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière de la maîtrise d'ouvrage.

Obs 8 du registre de L'HAY LES ROSES de Mairie de L'HAY LES ROSES

Deux demandes complémentaires à l'avis du 6 février 2025

Voir observations 453 et 452 au registre numérique

Modification apportées aux secteurs de plans de masse avec le réalignement des limites de lots sur les emprises cadastrales et la transformation de 2 emplacements réservés en espaces verts. Par ailleurs le lot A7 a été divisé et la partie Nord qui accueille notamment un institut médical est sortie du périmètre.

La liste des emplacements réservés qu'il convient d'actualiser avec les deux modifications apportées aux secteurs de plans de masse. Il est proposé de supprimer les emplacements 15 et 16.

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique

Obs 9 du registre de L'HAY LES ROSES Mme RENVOISE

« ...Le changement de zone du côté pair de la rue va entraîner à moyen terme la destruction des pavillons et des jardins qui font le charme de notre rue au profit d'immeubles collectifs entraînant des nuisances visuelles et sonores et de circulation. Nous sommes opposés à ce projet et demandons le maintien de la rue des Toudouze en zone UH du côté pair... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 1 du registre de MORANGIS Madame FAROUS

« ...La zone sud au niveau des "petits graviers", sur laquelle je suis propriétaire de plusieurs parcelles, a été requalifiée avec réserve pour aménagement des accès entre la voie Lavoisier au niveau du 210 et la rue Emile Zola (H14 et H15).

Les accès vers les parcelles 1502, 1473, 1469 et 1470 ne sont plus desservies par la rue Sully ? Je suis assez surprise que la zone soit uniquement desservie par la rue Lavoisier et craint que cela bloque tout projet d'aménagement sur les parcelles situées immédiatement derrière (H14 et H15).. ».

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande est refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune.

Les évolutions du plan de zonage envisagées permettent de limiter le développement de constructions en fond de parcelle ainsi que l'ajout de sorties véhicules sur la rue Lavoisier. Cette dernière est en effet déjà très saturée et accidentogène.

La proposition d'aménagement transmise ne permet pas de garantir une desserte suffisamment dimensionnée et qualitative au regard des constructions projetées aux abords de la rue de Sully. Le secteur des Petits Graviers ne fait pas l'objet, à ce stade, d'un projet concret de mutation urbaine. Dans l'hypothèse d'une avancée des études, une évolution du document d'urbanisme pourra être envisagée.

Obs 2 du registre de MORANGIS M. TABOULET

Idem Obs 1 Morangis

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande est refusée par la maîtrise d'ouvrage sur avis de la commune.

Les évolutions du plan de zonage envisagées permettent de limiter le développement de constructions en fond de parcelle ainsi que l'ajout de sorties véhicules sur la rue Lavoisier. Cette dernière est en effet déjà très saturée et accidentogène.

La proposition d'aménagement transmise ne permet pas de garantir une desserte suffisamment dimensionnée et qualitative au regard des constructions projetées aux abords de la rue de Sully. Le secteur des Petits Graviers ne fait pas l'objet, à ce stade, d'un projet concret de mutation urbaine. Dans l'hypothèse d'une avancée des études, une évolution du document d'urbanisme pourra être envisagée.

Obs 1 du registre d'ORLY du service urbanisme

Dépôt de la délibération du conseil municipal du 3 avril 2025 listant les observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 2 du registre d'ORLY SCI Compagnons Immobiliers

Demande que sa parcelle fasse l'objet d'un zonage compatible avec l'usage actuel et que la protection inscrite au plan de zonage soit levée.

Considère que la parcelle devrait être en zone constructible UI comme notre achat de terrain situé au 42 Avenue de la Victoire à ORLY

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente de l'arbitrage de la commune sur cette demande.

Obs 1 du registre de SAVIGNY sur ORGE Un anonyme

Remarque concernant le changement de zonage de la parcelle AZ N°174 15 rue Alfred de Musser à Savigny classée actuellement en zone UBa ce qui convient à l'intéressé. Son futur classement en UH zone pavillonnaire est contesté

Réponse du maître d'ouvrage

. La maîtrise d'ouvrage valide cette demande sur avis de la commune. Afin de permettre une meilleure intégration en augmentant l'unité foncière potentielle pour un éventuel projet de logements et de commerce en façade de la RD25 et sur le début des voiries perpendiculaire. Cela tient aussi compte des opérations collectives existantes de l'autre côté de la rue.

Obs 1 du registre de SAVIGNY Mme SATTONAY et M. FULGONI collectif des riverains de l'Avenue des Iris

Demandent la requalification de leurs parcelles en zone UA

La construction du programme des jardins d'Elodie en mitoyenneté de leur habitation porte atteinte à leur cadre de vie et porte atteint à la valorisation de leur bien

Obs 67 du registre numérique M. FAURE de Villejuif

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. Ces parcelles sont situées dans un secteur à dominante pavillonnaire. Ces secteurs ont été reclassés de UG en UH lors de la modification n°3 du PLU afin de préserver cette dominante. Le projet de PLUi maintient cette logique

Obs 2 du registre de SAVIGNY Un anonyme du quartier St Martin.

S'insurge contre la possibilité donnée par le PLUI en zone UH à l'extension de lieu du culte

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande. La réglementation sur les lieux de culte a fait l'objet de nombreux arbitrages. Le PLUi n'a pas vocation à interdire l'extension limitée des lieux de culte existants. Cette possibilité est assortie de clauses complémentaires concernant l'insertion urbaine de ces extensions et le stationnement qui est conditionné aux besoins générés et prend en compte la qualité de la desserte en transports collectifs.

Obs 5 du registre de SAVIGNY M. VAGNEUX

A l'échelle communale l'intéressé, relève plusieurs incohérences dans le zonage (omission d'un bassin de rétention dans le quartier des GÂTINES

Réponse du maitre d'ouvrage

Le passage entre le PLUi et le PLU communal s'effectue sur la base de la dernière modification du PLU de Savigny-sur-Orge qui a été approuvée par le Conseil Territorial au printemps 2025. Les éléments de la modification étant compatibles avec le PLUi, il n'a pas été apporté d'ajustements.

Concernant plus spécifiquement le bassin de rétention de la zone des Gâtines, ce dernier est en fait une zone humide et protégée comme telle au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme par le projet de PLUi.

Obs 5 du registre de SAVIGNY M.CITALLIOS

« Projet urbain Grand Vaux/Grand Val

Modifications nécessaires pour la réalisation du projet :

-nécessité de diversifier l'offre de logements

-ajout d'un PAPAG pour un délai de 5 ans

-modifications à apporter à la zone UP pour permettre la réalisation des aménagements nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier

S'agissant des eaux pluviales, avoir une réflexion sur un ensemble foncier et ne pas se limiter à la parcelle

-laisser la possibilité d'implanter des constructions à l'alignement des limites séparatives latérales si c'est un mur pignon

-intégrer au tableau d'exception les opérations situées à moins de 500 des gares

-confirmer la règle des espaces paysagers d'usage collectif afin de s'assurer que ce zonage permet bien de réaliser des travaux de renaturation des berges de l'Yvette

-Proposition d'assouplissement de la surface constructible possible »bassin de rétention dans le quartier des GÂTINES

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide ces demandes sur avis de la commune

Obs 1 du registre de VALENTON M.GONCALVES

Souhaite que le PLUi traite des plantations en limite de propriété afin d'établir des règles à respecter par tous.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet de PLUi intègre déjà des éléments concernant le traitement des fonds de parcelles notamment en limitant les constructions annexes, réglementant les conditions d'implantation des constructions et généralisant les dispositions générales de l'aspect extérieur des constructions et de traitement des espaces libres.

Obs 3 du registre numérique de VILLEJUIF Mmes LABORDE & FLORES

« Nous demandons que la rue du Clos Fleuri soit préservée comme zone pavillonnaire (UC/UHu) et maintenue en dehors de toute OAP. »

Réponse du maitre d'ouvrage

Le rue du Clos Fleuri est bien classée en zone pavillonnaire UHm qui accepte une certaine mixité fonctionnelle. Elle n'est concernée par aucune OAP.

Obs 1 du registre de VILLENEUVE LE ROI M. ATTALI

*Demande si le PLUi interdit le stockage à l'air libre en zone UEb comme c'était le cas du PLU
Cela concerne en particulier les parcelles AW248 et AW249*

Réponse du maitre d'ouvrage

Le stockage à l'air libre est interdit dans les dispositions générales du PLUi applicables à toutes les zones sauf les zones de projet UP.

Obs 2 du registre de VILLENEUVE LE ROI Mairie de Villeneuve-le-Roi

Demande de changement de zonages complémentaires à l'avis initial de la commune

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en train de traiter cette contribution complémentaire à l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation préalable à l'enquête publique.

Obs 3 du registre de VILLENEUVE LE ROI SCI OURSEL

S'oppose à la création d'un emplacement réservé sur leur foncier

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. L'instauration d'un emplacement réservé sur cette parcelle n'obère pas l'usage actuel de stationnement ou la faculté du propriétaire à vendre le terrain à un tiers. Cet emplacement permet d'afficher l'objectif de la commune de développer les mobilités douces et la trame verte au sein des quartiers résidentiels et à proximité immédiate du groupe scolaire de 24 classes.

Obs 1 du registre de VILLENEUVE SAINT GEORGES Mme HABIB et MEHDI

Demande de reclassement des parcelles AW131 et AW132 d'UC en UB2t comme toutes les parcelles avoisinantes

Réponse du maitre d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide cette demande sur avis de la commune. Elle permettra d'intégrer la parcelle à un futur projet d'aménagement et de requalification du quartier Triage.

Obs 2 du registre de VILLENEUVE SAINT GEORGES de Ville de Villeneuve-Saint-Georges

Demande de 2 changements de zonage

Réponse du maitre d'ouvrage

Demande identique à l'observation n°1 du registre

Commentaire de la commission d'enquête sur l'ensemble des réponses

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage partage son avis sur la complexité du document final en termes de zonage et règlement. Elle souhaite que la proposition de développer une application du Système d'Information Géographique permettant un accès parcelle par parcelle pour connaître les règles applicables soit effective et opérationnelle dans les plus brefs délais.

Sur les 90 observations, 21 ont obtenu une réponse favorable et 37 ont été rejetées.

La commission d'enquête apprécie que le maître d'ouvrage argumente de manière détaillée les réponses favorables ou défavorables qu'il apporte aux observations.

La commission prend acte des décisions prises, elle regrette toutefois que 30 d'entre elles ne reçoivent pas de réponse et soient soumises à un arbitrage ultérieur qui ne pourra pas figurer dans son rapport final.

9.4. LES OAP

Les OAP sectorielles sont stratégiques (4), intercommunales (5) et locales (98).

Plus de 200 observations sur le thème des OAP sectorielles se concentrent sur les 17 OAP locales de 8 communes.

La note de synthèse du dossier précise que « les justifications des OAP sont rédigées pour répondre, à leur niveau propre, à des objectifs portés par le PADD » : « Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et habitants » et « Anticiper et adapter le territoire de demain ».

Les contributeurs, en particulier sur les communes de Villejuif, l'Hay-les-Roses, Kremlin-Bicêtre, Gentilly s'interrogent à des degrés divers sur la cohérence des objectifs des OAP de leurs villes respectives avec les axes du PADD et s'opposent aux projets immobiliers envisagés. Les oppositions aux projets présentés s'expriment en outre sous l'angle, de leurs effets sur l'environnement urbain proche, le cadre de vie du quartier, la réduction des espaces verts, ainsi que sur leurs conséquences économiques et sociales. Elles suggèrent également des aménagements plus consensuels. Une protection patrimoniale est souhaitée sur certains secteurs historiques.

Les observations concernant les OAP sectorielles locales se sont essentiellement exprimées sur le registre numérique et se répartissent de la manière suivante :

- Villejuif avec 56 % des occurrences sur les 4 OAP Pasteur, Louis Aragon, Gorki, Racine et l'absence d'OAP cœur de ville.
- L'Hay-les-Roses, 14% des occurrences sur les 2 OAP Colonne Brisée et Vallée aux Renards.
- Kremlin-Bicêtre, 13% des occurrences sur l'OAP Ilot Rossel.
- Gentilly, 10% des occurrences sur les 3 OAP Centre-Ville, Ilot rue de Paix-rue de Reims, Gabriel Péri.
- Savigny-sur-Orge, 7 occurrences sur l'OAP Prés Saint Martin.
- Ivry, 4 occurrences sur l'OAP Quai d'Ivry.
- Cachan, 3 occurrences sur 3 OAP Gabriel Péri, Aristide Briand et Gare.
- Rungis 1 occurrence sur l'OAP Estérel Nord.
- Villeneuve-Saint-Georges, 1 occurrence sur l'OAP Fort des Sapeurs-Pompiers.

Réponse du maître d'ouvrage

Une réponse commune par commune est apportée ci-après. Le Grand-Orly Seine Bièvre s'est rapprochée des communes concernées pour recueillir au préalable leur avis.

La maîtrise d'ouvrage rappelle que l'enquête publique s'est déroulée dans une période de lancement de la campagne des élections municipales, propices à certaines mobilisations citoyennes et/ou politiques, ce qui se ressent dans certaines contributions.

La maîtrise d'ouvrage tient aussi à distinguer deux types d'OAP sur les 17 concernées :

- Des OAP traduisant des projets urbains déjà opérationnels et/ou existants dans les PLU communaux, qui ont donc souvent fait l'objet d'une concertation préalable et de procédures d'aménagement spécifiques antérieures au PLUi. Ce dernier permet donc la finalisation de ces projets urbains qui concernent entre autres des quartiers de gare (dont la loi vise une certaine intensification urbaine) ou des projets de renouvellement urbain, notamment à Villejuif (OAP Louis Aragon), à Ivry-sur-Seine (OAP Quai d'Ivry et OAP Confluence), à Gentilly (OAP Gabriel Péri), au Kremlin-Bicêtre (OAP Entrée de ville Sud-Ouest), à l'Haÿ-les-Roses (OAP Lallier-Gare et OAP Colonne Brisée), Savigny-sur-Orge, à Cachan (OAP secteur Gare) ;
- Les autres OAP dans un processus de planification urbaine permettent de poser les grandes intentions urbaines pour ensuite d'envisager les procédures plus opérationnelles. Ces OAP ont fait l'objet dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'un temps de concertation spécifique développé dans le bilan de la concertation. Il s'agit notamment des communes suivantes : Villejuif (OAP Pasteur, Gorki, Racine), Le Kremlin-Bicêtre (OAP Îlot Rossel), Gentilly (OAP Centre-Ville, Paix/Reims), Cachan (OAP Gabriel Péri et Aristide Briand), Rungis (OAP Estérel) et Villeneuve-Saint-Georges (OAP du Fort).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne qu'en avant-propos à ses réponses par commune, le maître d'ouvrage « ressent » que la forte mobilisation citoyenne relative aux OAP sectorielles serait liée aux prochaines élections municipales. La Commission d'enquête n'a pas relevé de particulière connotation politique dans ces nombreuses observations. Ce ressenti ne doit pas conduire le maître d'ouvrage à minorer l'expression des inquiétudes des participants à l'enquête relatives à certains projets communaux largement contestés en particulier sur Villejuif, Kremlin-Bicêtre, Gentilly, Ivry.

Ces villes consultées avant réponse de l'EPT sont invitées à modifier les mentions rédactionnelles et les schémas des différentes fiches OAP sectorielles pour préciser leurs projets et réduire les incertitudes.

Les observations concernant les OAP stratégiques et intercommunales évoquent les projets spécifiques de certains opérateurs.

- L'OAP Stratégique « Grand-Orly » a fait l'objet de 3 observations au registre numérique du syndicat Mixte de la cité de la gastronomie (146, 187, 188) qui relève que les dispositions du PLUi ne permettent pas de réaliser le projet.
- L'OAP intercommunale MIN/SOGARIS/Delta a fait l'objet de 2 observations au registre numérique (116,117) d'un opérateur contestant les dispositions du PLU de la commune de Rungis (PAPAG).

Réponse du maître d'ouvrage

Sur ces deux OAP, le Grand-Orly Seine Bièvre a engagé un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs pour concilier l'ensemble des demandes. Ce travail devrait aboutir en septembre avec des ajustements des OAP concernées et des règles d'urbanisme qui en découlent. Sur ces secteurs par définition intercommunaux, l'EPT envisage de créer entre autres un sous-secteur UMg propre à la réalisation de la Cité de la Gastronomie et à créer des indices intercommunaux spécifiques (indices Y pour tout le secteur MIN / Cité de la Gastronomie et indice Z pour le secteur aéroportuaire).

Concernant la demande plus spécifique de suppression du PAPAG sur la commune de Rungis, la maîtrise d'ouvrage confirme le maintien de cette mesure conservatoire le temps d'affiner le projet urbain sur la base des intentions urbaines posées par l'OAP : c'est tout l'objet et l'intérêt du PAPAG.

Commentaire de la commission d'enquête

L'OAP stratégique « Grand Orly » nécessite en effet un travail complémentaire pour aboutir à un projet réaliste accepté par les différents acteurs.

Extraits des observations relatives aux OAP locales classés par commune.

9.4.1. Villejuif

Mme Galibert (Obs 4), Mr Ducroux (obs7), Mme Delente (Obs 70) et (Obs anonymes 82, 561, 575) *« Les deux orientations de ce document stratégique (PADD) co-construit avec les collectivités locales devraient donc se décliner dans tous les projets d'aménagement de la ville. Ce n'est hélas pas le cas dans les intentions urbaines de la ville sur ses OAP sectorielles. Et dans les OAP se préparent d'autres grands projets immobiliers avec des hauteurs dépassant largement celles permises sur la zone urbaine dans laquelle elles s'insèrent sans transition douce ». « Cette omission pourrait nuire aux perspectives du développement urbain de Villejuif à moyen et long terme ».*

« Les principaux enjeux environnementaux : la santé humaine, le cadre de vie, la biodiversité ne semblent pas être au cœur des objectifs principaux de ce PLUi et de ses OAP ».

« Le projet de PLUi présente sur Villejuif quatre OAP dont les aménagements sont incompatibles avec les enjeux du PADD d'une urbanisation maîtrisée, ne participent pas à créer des espaces vivants naturels et ne servent aucunement le bien être de la population ».

« Les 4 OAP du PLUi de Villejuif, qui ne respectent pas les objectifs du PADD en matière d'urbanisation mesurée, de qualité de vie, et de valorisation du patrimoine.

OAP Pasteur : La densification prévue est excessive et incompatible avec les besoins locaux.

OAP Louis Aragon : La construction d'immeubles R+12 est en contradiction avec le PLUi (R+8 max) et les contraintes du site.

OAP Pointe Gorki : Une émergence haute nuirait à la mise en valeur de la pyramide de Cassini. Le site doit être sanctuarisé et dédié à des usages culturels et éducatifs.

OAP Racine. La création de grands ensembles sans transition avec les zones pavillonnaires est inacceptable ».

Mme Esclangon (Obs 66) *« Sur l'OAP Pointe Gorki il apparaît indispensable de recréer un espace vert afin de permettre la mise en valeur de la « pyramide de Cassini », un repère géodésique érigé en 1744 par Cassini de Thury et l'abbé La Caille pour la mesure de la méridienne de Paris. Cet élément constitue un témoignage précieux du patrimoine historique et scientifique de Villejuif, aujourd'hui trop souvent ignoré. Il est donc nécessaire de*

sanctuariser ce site et de l'affecter à des usages culturels et pédagogiques, notamment par l'organisation de visites patrimoniales à destination des écoles.

Mr Fau (Obs 67) « *Le PLUI dans sa forme actuelle tend à densifier et a encore bétonner davantage le cadre de vie notamment sur les axes routiers structurants et les voies de transition sur le périmètre communal. Les différentes OAP confirment cette tendance lourde qui tend à canyoniser ces axes. Je citerai par exemple, le projet sur le secteur Aragon et les différents projets sur le secteur Barbusse Pasteur* ».

Anonyme (Obs 74) demande « *qu'il n'y est pas de dérogations spécifiques pour des constructions abusives qui ne respectent pas les zones (OAP)* ».

Mme Terrasse (Obs 96) OAP Pasteur « *je souhaiterais, avec beaucoup d'autres voisins, à la place de la cristallerie, un espace de jeux pour les enfants, un espace culturel et des espaces verts, ce qui manque beaucoup dans le quartier. Il est essentiel d'en créer dans la partie Nord de Villejuif. Les constructions doivent respecter une hauteur raisonnable et harmonieuse* ».

M. ABSI (Obs 118) « *Avis défavorable sur les orientations prévues dans le projet de PLUi pour le secteur de Villejuif, en particulier sur les OAP Barbusse-Pasteur* »

Association HERBES FOLLES et autres (Obs 175, 247, 248, 264, 404, 413), Anonymes (Obs 176, 545, 554, 598, 661) association bien vivre à Villejuif (Obs 677) « *L'OAP Pasteur, prévoit d'ouvrir la zone des réservoirs et de créer de multiples connexions avec les quartiers pavillonnaires voisins. La zone des réservoirs est actuellement un espace de biodiversité planté avec une zone humide importante (Le réservoir à ciel ouvert). Le rendre accessible au public est une opportunité pour créer des parcs de nature et non des parcs de jeux artificialisés comme on en voit fleurir partout dans la ville* ».

« *Je suis fermement opposé à l'ouverture d'un nouvel accès au passage des Réservoirs, actuellement une impasse, à la circulation des vélos ou des voitures. Cette modification pourrait perturber la tranquillité du quartier et affecter négativement la qualité de vie des résidents, sans parler de la biodiversité qui s'est développée depuis des dizaines d'années dans le petit bois non accessible par les humains* ».

« *Refus de l'Accès aux Vélos dans le Futur Jardin : Les riverains refusent que le futur "jardin" soit ouvert aux vélos, arguant du risque de voir un défilé de motos et scooters déjà trop présents, ce qui augmenterait l'insécurité liée au trafic de drogue* ».

« *Engorgement Routier et Nuisances : l'emplacement d'un lieu de culte à une vingtaine de mètres d'une bouche de métro est problématique pour la fluidité des déplacements de ce point névralgique du quartier déjà saturé. Cela contribuera à engorger encore davantage la ligne 7 du métro ainsi que la D7* ». « *Un équipement culturel dont la localisation interroge fortement, en raison de l'absence totale de prise en compte de l'impact attendu des flux humains et automobiles* ».

« *L'OAP Pasteur comporte plusieurs points positifs mais mérite d'être enrichie. L'OAP est pensée selon un axe nord-sud, visant une meilleure connexion avec la commune du Kremlin-Bicêtre. Toutefois, elle néglige l'axe est-ouest, pourtant stratégique, notamment en ce qui concerne la liaison avec la commune d'Ivry-sur-Seine via la rue Henri Barbusse et la rue Henri Marin. Ce lien mérite une revalorisation, tant il représente un axe secondaire structurant entre les deux communes* ».

« *Une butte du stade qui ne doit pas être touchée (projet de parcours sportif), du fait de la biodiversité qu'elle abrite. Le stade Gabriel Thibaut, malheureusement refait en synthétique, qu'il conviendrait de transformer en parc, compte tenu du nombre important de terrains sportifs dans la zone (Villejuif avec son gymnase, et Ivry, qui assurent déjà une offre sportive largement suffisante). Les liaisons de la "trame verte" entre le réservoir et le stade à abandonner. Important flux humain et nuisance inévitable à attendre* ».

« Dommage que l'OAP Pasteur n'intègre pas de principes d'arborisation pour l'avenue de Paris, qui reste extrêmement minérale sur certaines portions. Il serait possible de doubler l'implantation d'arbres au niveau des échangeurs ».

« Une faible présence d'entreprises dans le secteur, en dépit de certains avis lus dans le cadre de cette enquête. Des surfaces en rez-de-chaussée pourraient accompagner et améliorer une vie de quartier actuellement quasi inexistante ».

« La structure Antrebloc à valoriser, soit en conservant l'équipement actuel, soit en envisageant un déménagement sur la parcelle Valdevy. La totalité de la zone « Cristallerie » à ceinturer (hors liaison indispensable avenue de Paris – rue Pasteur) d'immeubles d'alignement. Une grande partie de la parcelle devrait être végétalisée, boisée, voire convertie en parc ».

Association Herbes folles (Obs 389) OAP PASTEUR « Classement en zone N et sanctuarisée de la colline boisée derrière le stade Gabriel Thibault. La colline, derrière le stade Gabriel Thibault, est très pentue et constitue un petit bois sauvage riche en biodiversité. L'OAP Pasteur prévoit un aménagement en parcours sportif en grande boucle qui endommagerait une grande partie du bois en artificialisant les sols. Il serait nécessaire de couper beaucoup d'arbres pour l'installation des équipements sportifs et de chemins plats dans cette forte pente. Un vrai massacre totalement en contradiction avec les objectifs du PADD, les avis de la MRAE et le rapport du SDRIF ».

M. BONNEAUD (Obs 7 registre commune) OAP Aragon. Contre les hauteurs d'immeubles. Qualité des immeubles (EKOPOLIS). Mode de consultation biaisé, pas de respect des idées du panel de citoyens.

Anonyme (Obs 132) « Possibilité d'une construction R+12 OAP secteur Louis Aragon. Je ne vois aucun intérêt de permettre la construction d'immeubles allant jusqu'à 12 étages sur la pointe Aragon (plein sud) ».

M. FOLLET (Obs 139 à 141) Conteste la délimitation de l'OAP Secteur Louis Aragon. « Le tissu pavillonnaire est cohérent à l'abord du centre-ville, autour de la gare. Il est injustifié de l'inscrire dans l'OAP surtout pour y mettre des immeubles, une urbanisation lourde et bétonnée. Le projet de "pension de famille" rue Jean Lurçat, n'a rien à faire à 100 m d'une école ».

Mr CATHALA (Obs 143 et 144) « S'interroge sur le choix d'intégrer plusieurs îlots pavillonnaires, actuellement en zone UHm dans le périmètre de l'OAP du secteur Louis Aragon, alors même que la ZAC en elle-même ne sera pas achevée avant 2029 « Exprime son étonnement de constater que le centre-ville de Villejuif, qui constitue une polarité évidente à l'échelle communale, ne fait l'objet d'aucune OAP dédiée. Cela interroge d'autant plus que l'arrivée des lignes 14 et 15 du métro va renforcer cette polarité. Dans ce contexte, l'absence de cadre spécifique est difficilement compréhensible. Recommande vivement l'élaboration d'une OAP sectorielle centrée sur le cœur de ville de Villejuif afin d'accompagner les mutations urbaines de manière maîtrisée, de poser des objectifs en matière de mixité sociale et fonctionnelle, d'améliorer la lisibilité du projet de ville, et de renforcer la cohérence avec les grands projets situés à proximité ».

M. VALTON (Obs 152), Mr Lance (Obs 270), M. CLAVEL (Obs 273) « Opposition à l'extension de l'OAP Aragon sur une énorme portion de quartiers pavillonnaires de Villejuif, cela me paraît inadapté, au vu des nombreuses et hautes constructions déjà prévues sur ce secteur. Etendre la zone ne va que faire dénaturer complètement ces zones subsistantes de secteurs pavillonnaires, et par ailleurs limiter le nombre d'espaces de jardins, et donc limiter encore l'absorption des pluies qui aujourd'hui a déjà énormément baissé suite aux nouvelles dalles de béton mises en place dans le secteur nord-est du carrefour ». « Impact négatif sur la qualité de vie, la tranquillité, le stationnement et la végétalisation du quartier ». « Contre la

densification excessive qui rend la vie de tous insupportable : manque d'espaces verts, atteinte à la tranquillité des habitants, sécurité impossible à assurer, Je suis donc opposée à la construction d'un immeuble "pension de famille" dans cette zone. Je suis opposée aux constructions à 8 ou 12 étages qui transformeraient Villejuif en un quartier sans âme »,

Anonymes et autres au registre numérique (Obs 131, 155 à 157, Obs 182 à 184, 190, 193, 223 à 227, 235, 237, 238, 241, 245, 260, 295, 298, 299, 324, 336, 374, 379, 443, 447, 482, 492, 494, 506, 507, 513, 519, 521, 522, 555, 560).

Extension OAP Aragon. Triangle Louis Aragon-Lurçat-Dupont à Villejuif pourquoi tous les pavillons du passage Dupont et rue Jean Lurçat sont en OAP ? Pour quelles raisons? OAP, qui permettrait de déroger aux règles PLUi et d'autoriser une densification excessive. Vous voulez prendre le jardin des gens pour y faire passer les étudiants ou les drogués ou repris de justice sortant de la "future pension de famille"(située à 100 m de l'école Jean Lurçat) du Centre Médical ». « Opposition ferme à la pension familiale rue Jean Lurçat et à la création d'un bâtiment de 9/12 étages en remplacement du parking du métro Louis Aragon ». « Stop aux passe-droits ». « Cette orientation porte atteinte au caractère pavillonnaire du secteur et pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de vie, la tranquillité, le stationnement et la végétalisation du quartier ». « Si un élu, avait sa maison dans ce secteur, la délimitation serait changée ».

M. DASSE (Obs 159) *« L'immeuble prévu à Louis Aragon R+12 étages sur rez de chaussée est disproportionné et non acceptable au regard du règlement du PLUI, car dans la zone urbaine les hauteurs autorisées sont de 6 à 7 étages. Pour la sécurité et la tranquillité des habitants de ce quartier, il y a lieu de préserver des espaces agréables et calmes ».*

M. DIZET (Obs 166, 246, 402, 415 et Obs 1 et 2 au registre papier) *Représente l'Association de quartier Bien Vivre Lurçat « Opposition à l'OAP ARAGON à VILLEJUIF pétition de 67 signatures ». « Opposé à la construction d'un immeuble de 12 étages sur l'OAP Aragon.*

Nous ne voulons pas non plus de constructions type année 70. Ce n'est pas dans le PADD ».

Mr LIEPIETZ (Obs 171 et Obs 6 au registre papier) *« Ramener la limite de l'OAP Aragon aux immeubles de cette bordure ouest inclus, en exclure le quartier pavillonnaire ».*

M. BEJAOUI (Obs 342, 343) *Opposition à la construction ponctuelle d'un immeuble R+12 dans le secteur Louis Aragon. Une telle hauteur va inévitablement créer des ombres portées sur l'ensemble des habitations situées au nord, avec une vraie perte de qualité de vie pour les riverains. Par ailleurs, les premières esquisses proposées sont particulièrement inquiétantes elles montrent des volumes d'une grande densité, avec une apparence massive, presque carcérale (cf. annexe 3). Ce n'est clairement pas adapté à l'environnement du quartier.*

Préserver les zones pavillonnaires intégrées à l'OAP du secteur Louis Aragon. Les riverains n'ont-ils pas le droit de savoir ce qui est prévu pour leur quartier. Vont-ils être expropriés à terme ?

Mme EVAIN (Obs 394) *OAP ARAGON couvre désormais tous les quartiers pavillonnaires environnants (qui étaient en zone UH lors de la présentation publique) l'extension de l'OAP Louis Aragon à la rue Jean Jaurès (qui était en zone UC « cœur de ville » lors de la présentation publique).Le fléchage de la pension de famille rue Jean Lurçat qui ne respecte pas le PLU actuel*

M. LE GLEOUR (Obs 195, 196,197, 207, 210, 211, 212, 213)

OAP Nature vs Zonage. Un espace d'agriculture urbaine de l'OAP Nature de Villejuif déborde sur la zone UP26 du zonage.

OAP Aragon Emergence ponctuelle R+12 OAP secteur Louis Aragon caractère inadapté de l'OAP au tissu urbain existant .Je ne vois aucun intérêt à l'ajout de 4 étages sur la pointe Aragon (plein sud). Cette décision va inexorablement générer des ombres portées sur toutes les

parties situées au nord ! Alors que la ZAC Aragon ne sera probablement pas terminée avant 2028-29, de nombreux pavillons situés en zone UHm du futur PLUi se retrouvent intégrés à l'OAP du secteur Louis Aragon. Opposition à l'intégration du quartier pavillonnaire Lurçat dans l'OAP secteur Louis Aragon.

OAP Pointe Gorki. Manque de clarté et de cohérence dans la présentation du projet. Prise en compte insuffisante des risques liés aux carrières souterraines. Aucune mention précise n'est faite sur les mesures de prévention, ni sur les impacts potentiels de constructions nouvelles sur ce sol potentiellement instable. Insuffisance des engagements concrets en matière de désartificialisation et de végétalisation

OAP Racine. Menace implicite sur les logements existants (pavillons). Le document mentionne un « secteur de réflexion de mutabilité » qui englobe notamment les pavillons de l'impasse Racine, de la rue du Parc des Petits Ormes et de l'allée Marguerite. Cette formulation vague ouvre la voie à une densification progressive sans garantie de maintien de ces habitats.

Le PADD affiche des objectifs ambitieux de transition écologique, de résilience urbaine et de justice sociale, mais à la lecture des OAP sectorielles (notamment Racine et Pointe Gorki), on constate une logique inverse ».

Absence d'OAP Centre-Ville. Le centre-ville de Villejuif, malgré son rôle évident de polarité communale et sa centralité renforcée par l'arrivée des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express, n'est couvert par aucune OAP sectorielle dédiée. Cette absence interroge fortement au regard

- De la dynamique urbaine en cours (densification, renouvellement du tissu urbain) –
- Des enjeux d'accessibilité et de mobilités douces ;
- De la qualité des espaces publics et de la nature en ville ;
- De la nécessaire structuration de l'offre commerciale et de services de proximité ;
- De la cohérence à assurer avec les secteurs en mutation (Campus Grand Parc, quartiers du métro).

M. CARRE (Obs 294, et anonyme 553 , 572, Mme BALLAN Obs 565) OAP Racine. Il faudrait interdire les immeubles dans cet espace et puisque vous parlez de développement durable, préserver un espace vert dans laquelle la biodiversité s'est installée depuis qu'il n'y a plus ni bruit ni pollution. Il serait catastrophique d'installer là de grandes barres d'immeubles, même de quelques étages, comme cela est déjà le cas près du métro, sans parler du bâtiment d'Orange qui est une verrue pour la vue.

« Cette absence de diagnostic préalable fait craindre une disparition lente du tissu pavillonnaire, sans justification sociale, patrimoniale ou environnementale ».

M. PARIS (Obs 499, 500, 524, 526, 527, 529) Secteur Louis Aragon: émergence d'un R+12 !

Je ne vois pas l'utilité d'ajouter 4 étages à la pointe Aragon (plein sud). Cette décision va forcément créer des ombres sur toutes les zones situées au nord ! De plus, les premiers dessins ne sont pas rassurants en termes de densité : cela ressemble à un empilement horrible de blocs. Enfin, il me semble anormal qu'il n'y ait pas de règles spéciales pour les constructions à moins de 30 mètres des zones UH dans toutes les zones UP, comme c'est le cas pour la zone UP26. Plusieurs quartiers de maisons sont en contact direct avec les zones UP27, UP28 (y compris la pointe Aragon) et UP29. Le manque de règles de distance entre les immeubles et les maisons va sûrement augmenter le nombre de plaintes pour perte de soleil, vues directes et atteinte à la vie privée. De plus, à cause du manque d'informations claires, les habitants de ces quartiers ont peur que leurs maisons soient remplacées par des immeubles.

OAP Pasteur : Menace sur les maisons existantes : L'OAP identifie plusieurs zones qui pourraient subir de grands changements, sans expliquer clairement comment cela sera fait (achats, préemptions, relogement). Cela inquiète les habitants sur le maintien de leur cadre de

vie actuel, notamment : Le haut de la rue Émile Zola, L'impasse Montesquieu (côté gauche), Le passage des Réservoirs (côté pair). Ces zones, principalement composées de maisons, risquent d'être perturbées par une densification mal contrôlée. Aucune mention n'est faite de protection du patrimoine ou de densification douce, alors que ces zones font partie de l'identité du quartier. Demande : Inclure dans l'OAP des garanties pour préserver les maisons et encadrer strictement la densification.

OAP pointe Gorki: Manque de clarté et de cohérence dans le projet : Le document présente plusieurs objectifs comme la végétalisation, la mise en valeur du patrimoine et la construction de logements mixtes, mais il manque de clarté globale. Les liens entre ces objectifs ne sont pas bien expliqués, ce qui rend difficile la compréhension de la cohérence du projet

OAP Racine : Menace sur les maisons existantes : Le document parle d'un "secteur de réflexion de mutabilité" qui inclut les maisons de l'impasse Racine, de la rue du Parc des Petits Ormes et de l'allée Marguerite. Cette formulation vague pourrait permettre une densification progressive sans garantir le maintien de ces habitats. Cela fait craindre une disparition lente des maisons, sans qu'une étude sociale, patrimoniale ou environnementale n'ait été faite pour justifier ces changements.

Absence d'une OAP "centre-ville" .Dans le dossier d'arrêt du PLUi du Grand Orly Seine Bièvre (délibération du 17 décembre 2024), il est clair que plusieurs secteurs stratégiques et intercommunaux ont des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées, montrant une volonté de planification cohérente et prospective pour le territoire. Cependant, le centre-ville de Villejuif, malgré son rôle important de centre communal et sa centralité renforcée par l'arrivée des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express, n'est couvert par aucune OAP sectorielle dédiée.

***Mme TUDON (Obs 5 et anonyme 564)** « Il est incompréhensible que le PLUi ne prévoit pas sur Villejuif, comme dans d'autres communes, une OAP de revitalisation du cœur de Ville ».*

Réponse du maître d'ouvrage

Les OAP de la commune de Villejuif sont de deux ordres :

- Une OAP accompagnant la finalisation d'une opération d'urbanisme qui se menait déjà dans le PLU de la commune. Il s'agit de la Zone d'Aménagement Concerté Louis Aragon qui se situe en secteur de projet UP. Le PLUi reprend le parti d'aménagement existant et la programmation définie dans le dossier de réalisation.

Cette OAP est la plus programmatique, et elle a fait l'objet d'une vaste consultation citoyenne, avec notamment la création d'un panel citoyen, et une restitution de concertation a eu lieu fin 2024 : le projet est consultable sur <https://jeparticipe.villejuif.fr>.

La possibilité de créer une émergence concerne la partie sud du projet, et permettra de proposer des variations de hauteurs plutôt qu'un bâtiment uniforme.

Les projets souvent cités dans les remarques (pension de famille, lot A de la ZAC, résidence Lokora) sont déjà en phase pré-opérationnelle avec des PC obtenus (pension de famille) ou en cours d'instruction. Pour le lot A et la résidence étudiante, une réunion de présentation a eu lieu le 20 mars 2025 avant le dépôt des permis de construire.

Ces projets sont à proximité immédiate de la station Louis Aragon, qui accueille déjà le métro (ligne 7) et le tramway (T7), des bus, et prochainement la ligne 15 du métro, finalisant ainsi un pôle multimodal parmi les plus desservis du secteur. Une intensification urbaine de ces zones est logique.

Elle s'accompagne d'amélioration des espaces publics et du cadre de vie. Ainsi, la ville a récemment acheté un pavillon à côté du passage Dupont afin d'agrandir son entrée et créer un espace public en face du pôle Aragon

En réponse à la crainte des habitants des pavillons, la Ville a précisément demandé dans son avis une diminution du périmètre de l'OAP afin de la recentrer autour du pôle gare et ses abords, qui concentrent la majorité des enjeux de cette OAP. La maîtrise d'ouvrage accepte cette demande. Il est précisé que, même en OAP, le plan de zonage et les indices s'appliquent : les règles seront donc celles de tous les secteurs pavillonnaires de la ville (UHm)

- **Trois OAP fixant des intentions urbaines.** Elles correspondent à une vision de la ville pour que ces secteurs ne soient pas mutables à la parcelle mais pour que leur évolution soit réfléchi en globalité. L'enjeu est de donner des invariants qui concernent les équipements, la trame verte, les cheminements notamment. Ce ne sont pas des ZAC, mais un cadre plus souple mais néanmoins efficace :

- **L'OAP Pasteur** présente un projet équilibré, et favorise les espaces publics, cheminements piétons, et végétalisation en s'appuyant sur une programmation mixte et tirant parti de la richesse en équipements du quartier. La programmation précise n'est pas définie à ce jour, à part la construction d'un équipement culturel, ce sont donc surtout des éléments de structuration et maillage du quartier, et de mise en valeur et renforcement des espaces verts qui sont proposés. La protection de la butte en espace vert et l'accessibilité des réservoirs sont des sujets structurants de l'OAP : ces éléments seront plus affirmés dans le texte et le schéma.

Il est précisé qu'un rachat de parcelles pavillonnaires entre le stade et les réservoirs n'est pas prévu. En revanche, les accès déjà existants aux réservoirs seront mieux exploités : ainsi, le passage des réservoirs aujourd'hui en impasse pourra permettre d'accéder directement aux réservoirs.

La Ville réfléchit avec la maîtrise d'ouvrage aux éléments suivants d'évolution :

- en chapeau, réaffirmer la consolidation du pôle d'équipements, son étirement, mentionner la salle d'escalade qui est maintenue ;
- enlever le cheminement sur la butte et enlever le terme « parcours sportif » du texte ;
- supprimer certaines flèches représentant des cheminements, passant sur des parcelles privées ;
- faire figurer le plan vélo Barbusse/ Pasteur (« itinéraire cyclable à créer ») ;
- ajouter une phrase sur la prise en compte du risque carrières : indiquer qu'il convient de se référer au PPRMT.

- **L'OAP Gorki** n'est pas associée à une programmation précise mais donne des grandes orientations autour du maillage, d'espaces verts, de valorisation du patrimoine, pour que les mutations aient lieu dans ce cadre.

Elle a pour enjeu de valoriser le patrimoine que la Ville souhaite renforcer : ainsi, dans son avis, la ville a demandé, sur la pointe concernée par l'émergence, d'ajouter une étoile « élément de patrimoine à prendre en compte » (Prise en compte de l'histoire du lieu et du totem urbain que représente le mat - repère automobile des années 1930) et la forme de proue du bâtiment (147 avenue de Paris)). L'émergence n'est pas associée à une hauteur particulièrement haute : à ce jour les règles de hauteur du plan de zonage s'appliquent sur cette parcelle. Le développement d'espaces verts est aussi un enjeu de cette OAP.

En ce qui concerne la pyramide de Cassini, elle va faire l'objet de travaux de mesures conservatoires pour sa sécurisation (permis de construire obtenu), et dans un second temps il est souhaité une restauration avec mise en valeur et réaménagement des abords.

La commune a fait savoir à la maîtrise d'ouvrage qu'elle maintenait ces demandes, notamment sur le patrimoine. La maîtrise d'ouvrage a prévu d'ajouter en introduction de chaque OAP sectorielle locale, les éléments de risques ou de nuisances à prendre en compte et notamment le risque carrières pour cette OAP.

- **L'OAP Racine** n'est pas associée à une programmation précise mais donne des grandes orientations, l'une d'elle étant bien de travailler les transitions et améliorer la connexion entre les tissus urbains et de désimperméabiliser le secteur notamment au niveau du parking du carrefour. L'enjeu est d'éviter les mutations « sauvages », et de travailler les projets en respectant les invariants identifiés.

Il est précisé que ce secteur a perdu en constructibilité avec le passage PLU/PLUi, avec des hauteurs autorisées moins élevées que dans le PLU communal sur les parcelles entre le centre commercial Carrefour et l'impasse Racine et un zonage UA (grands axes) le long de l'avenue imposant un retrait d'une limite séparative pour aérer le front urbain.

Sur le centre commercial, l'enjeu est de mieux intégrer cette zone à la ville, et non de supprimer toute activité. La continuité de l'activité commerciale et l'enjeu de mieux l'intégrer dans la ville pourront être ajoutés dans le texte de l'OAP.

Commentaire de la commission d'enquête

L'Emergence à R+12 de l'OAP Louis Aragon ne semble pas résulter d'une concertation avec les riverains qui se mobilisent massivement contre les hauteurs envisagées.

Le maître d'ouvrage précise que les trois autres OAP fixent des intentions urbaines qui concernent les équipements, la trame verte, les cheminements notamment. Ce sont précisément ces « invariants » sur lesquels les habitants de ces quartiers demandent quelques ajustements.

L'absence d'OAP sectorielle centre-ville est pointée par plusieurs observations qui regrettent que sa revitalisation ne soit pas envisagée. Le maître d'ouvrage n'apporte aucune justification à cette absence programmatique

9.4.2. L'Hay-les-Roses

Association ALUDHAY (Obs 81) *désaccords sur des propositions de la ville et propositions Aludhay. Opposition à l'option démolition/reconstruction des tours de logements sociaux sur l'OAP Colonne brisée et sur l'OAP Vallée aux Renards, inscription des espaces verts existants à préserver. Suggestions sur les OAP CŒUR DE VILLE, Lallier Gare, Paul Hochart.*

Mme Driss (Obs 84) *76 ans et expulsé de mon quartier ! Je DIS NON A LA DESTRUCTION DES TOURS MARRONS*

Le PCF (Obs 115) *« La validation par le PLUI des inscriptions de constructions massives dans les OAP, notamment de la Vallée aux Renards et des « Tours marron » (OAP de la colonne brisée), est dénuée de fondement puisqu'elle ne répond à aucun besoin réel de construction, et supprime des logements sociaux ».*

Mme JEANNIN (Obs 121) *« Ma perplexité continue quand je lis dans les OAP du PLUI qu'on doit préserver le bâti, préserver le tissu pavillonnaire, lutter contre les îlots de chaleur, maîtriser la densification urbaine. Garder des pavillons avec leur jardin et leurs arbres ne répond-il pas mieux à ces OAP que construire de nouveaux immeubles avec une artificialisation de terrain ».*

Mme PIAGNERI (Obs 126) *« Je m'oppose au projet de démolition/reconstruction des tours de l'OAP Colonne Brisée J'y habite depuis Aout 1969 ».*

Anonyme et autres (Obs 217, 218, 219, 220, 231, 252, 254, 255, 262, 392, 424, 438, 475, 479, 481, 485, 487, 551, 645, 672) Obs 6 (au registre papier) opposition au projet de démolition des Tours marron.

« Opposition citoyenne à la destruction des tours marron à l'Hay-les-roses. Je me permets de vous adresser ce message en tant qu'habitant(e) concerné(e) et profondément attaché(e) à l'avenir de notre commune. Je tiens à exprimer ma vive opposition à la décision de destruction des deux tours marron situées à L'Hay-les-Roses, projet qui semble aujourd'hui motivé par la seule proximité de la nouvelle ligne 14 du métro. Ce projet de démolition soulève de nombreuses questions, tant sur le plan humain, social qu'urbain ».

« Cette orientation, ni datée ni précisément détaillée, ouvre cependant la voie à sa mise en œuvre future, sans qu'une nouvelle consultation des habitants ne soit requise. Ce projet soulève plusieurs inquiétudes : - Disparition de logements sociaux, sans garantie claire de relogement local, - Fragilisation du tissu social du quartier, au profit d'intérêts immobiliers peu transparents, - Réduction des espaces verts dans une ville déjà très urbanisée ».

Mme MALFAIT conseillère municipale (Obs 390) L'opération appelée "Colonne Brisée" vise la démolition puis reconstruction des Tours Marrons, sans calendrier précis ni garanties de relogement, ce qui menace les logements sociaux et espaces verts. De plus, cela paraît incohérent puisque des travaux de rénovation ont été réalisés récemment.

Réponse du maître d'ouvrage

Les OAP sectorielles concernant la commune de l'Hay-les-Roses sont à inscrire dans une démarche globale pour permettre d'approfondir certains éléments dans la cadre de l'élaboration du PLUi. Ainsi, le PLU communal faisait état de règles écrites qui ne permettaient pas d'imposer la réalisation de percées visuelles et d'espaces verts entre les constructions, afin d'éviter la réalisation d'un front urbain continu. C'est pourquoi la Ville a souhaité lors de l'élaboration du PLUi la mise en œuvre de plans masses afin d'imposer la réalisation d'espaces verts et de percées visuelles entre les bâtiments. Ces plans imposent également des espaces de pleine terre afin de permettre la plantation d'arbres de haute tige au sein de chaque nouvelle résidence. Par ailleurs, la Ville a demandé la mise en place d'emplacements réservés afin d'élargir les voies et ainsi permettre la plantation de nouveaux alignements : rue des Marguerites, rue de Bicêtre, etc. Les différentes OAP de la Ville prévoient la réalisation de nouveaux équipements publics en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants mais aussi afin de répondre au besoin de renouvellement d'une grande partie d'entre eux : médiathèque, halle de marché, 2 nouveaux groupes scolaires, 2 équipements sportifs, une nouvelle crèche départementale, un nouvel équipement permettant l'accueil d'un relais mairie, d'un service municipal de la jeunesse, d'un point d'information jeunesse, et de 2 salles polyvalentes dédiées aux associations et habitants. Il est également prévu dans les OAP la réalisation de quatre parkings publics en sous-sol pour un potentiel de plus de 500 places publiques afin d'améliorer la desserte des futurs équipements publics et secteurs de centralité commerciale tout en réduisant la place du stationnement sur le domaine public afin de faciliter l'aménagement et l'organisation des mobilités douces

Concernant l'OAP Colonne Brisée, le secteur des Tours Marrons est identifié comme une zone devant faire l'objet d'une réflexion urbaine d'ensemble permettant, entre les secteurs de Paul Hochart et de Lallier Gare en cours de restructuration, de porter une réflexion sur la requalification urbaine du quartier et la rénovation du patrimoine bâti afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, les conditions d'habitabilité des logements, ainsi que la requalification des espaces publics. Ce secteur n'est pas identifié au titre des opérations de renouvellement urbain

contractualisées avec l'ANRU et n'est pas identifié au sein d'une concession d'aménagement ou d'une ZAC ayant défini un programme de démolition des logements existants. Il relève donc à ce stade d'un périmètre d'études poursuivant les objectifs précités. Les mentions rédactionnelles relatives à l'OAP devront donc être modifiées en ce sens.

Concernant l'OAP sur la Vallée aux Renards, l'objectif est de désenclaver et de recomposer une mixité fonctionnelle, urbaine et sociale à l'échelle de ce quartier enclavé et distant des principaux secteurs de centralité du territoire. L'OAP prévoit la recombinaison d'une part importante d'une partie du parc social existant qui serait voué à la démolition (125 logements). Elle prend en compte également l'augmentation du nombre de logements sociaux réalisés dans le cadre de la rénovation et de la surélévation des bâtiments présents au nord du quartier le long de la rue Roger Salengro. Cette programmation permettra de maintenir un nombre de logements sociaux constant à l'échelle du quartier. L'OAP intègre la préservation des espaces verts en cœur de quartier et la création d'un nouveau mail central planté et paysager permettant une connexion et une meilleure ouverture du quartier sur les espaces renaturalisés de la Bièvre.

Commentaire de la commission d'enquête

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage permettent de mieux comprendre la logique des plans de masse et sont de nature à apaiser les inquiétudes des résidents des Tours Marron. Les fiches OAP devront être modifiées en ce sens.

9.4.3. Le Kremlin Bicêtre

Monsieur GUESSINE (Obs 18) « *Opposition à l'OAP Rossel et défense de la préservation de l'îlot Rossel comme patrimoine historique et identitaire du Kremlin-Bicêtre. L'îlot Rossel est un témoin irremplaçable de l'histoire urbaine du Kremlin-Bicêtre. Ses bâtiments anciens, à l'échelle humaine, incarnent l'identité populaire de la commune et l'attachement des habitants à leur cadre de vie. La démolition prévue par l'OAP Rossel, au profit de constructions modernes, menace ce patrimoine vivant et habité, accentuant l'uniformisation du territoire* ».

Anonyme et autres (Obs 55, 92, 258, 419, 427, 429, 441, 448, 461, 467, 498, Mr LACAZE, 621, 622, 629, 649, 669, 675) « *Il me semble donc important que le caractère historique, mémoriel et patrimonial de l'îlot Rossel soit inscrit dans le PLUi. Il serait préférable de réhabiliter l'îlot Rossel, pour des raisons écologiques, paysagères et patrimoniales* ».

« *Il a été prouvé que l'îlot Rossel/Leclerc n'est autre que le hameau originel qui a donné la première partie de son nom à la commune (Kremlin) (voir notre synthèse historique)* ».

« *Le quartier encore en place, fondé il y a 200 ans, est aujourd'hui l'un des seuls, dans ce lieu anémique de passage et de transit qu'est devenu le Kremlin Bicêtre, à pouvoir constituer un lieu fédérateur des identités populaires et des énergies multiples dont notre ville a tant besoin* »

« *Cependant je ne m'oppose pas au réaménagement de cet espace délabré s'il respecte des hauteurs de moins de 15 mètres tout en préservant cet espace vert. Pour rappel, la population est déjà bien dense dans notre ville et les infrastructures sont actuellement sous dimensionnés. Il n'est pas nécessaire d'empirer la situation* ».

« *L'îlot Rossel devrait être un modèle de rénovation adapté aux besoins et aux contraintes de l'avenir climatique et sociale* ».

Mme CULLIN (Obs 63) « *NON à l'OAP ROSSEL. Ces habitations anciennes de notre paysage urbain et porteuses de notre histoire locale, méritent d'être protégées* ».

Anonyme (Obs 88 du registre numérique et Obs 5 au registre papier) « *c'est à dire que l'OAP précise que les hauteurs doivent être cohérentes par rapport aux constructions bases* »

existantes et graduées. Il faudrait donc classer l'îlot en kb1 et non kb2 pour limiter la hauteur à 18 m et non 27 m. »

Anonyme (Obs 75) *Ilot Rossel Il faut repenser cet îlot en respectant les lieux, des bâtiments ne dépassant pas 3 ou 4 étages, des espaces de verdure, des jardins etc. Il faut créer un projet harmonieux à échelle humaine avec un équilibre entre un nombre restreint de logements, un espace vert et pourquoi pas des jeux pour enfants. L'école maternelle étant juste à côté. C'est l'occasion de créer une zone agréable dans le triangle îlot - parc Pinel - école maternelle.*

Mr SIBERT (Obs 125) « OAP Entrée de Ville Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre. J'ai pris connaissance des projets de construction à l'Entrée de Ville Sud-Ouest du Kremlin-Bicêtre dans le cadre du PLUi, la hauteur des bâtiments est beaucoup trop importante ».

Mme DELAMARRE (Obs 5 au registre papier) et (Obs 2 anonyme) « *Sur l'îlot Rossel tout raser et remplacer un quartier de centre-ville par des bâtiments d'une hauteur démesurée par rapport à l'environnement c'est un non-sens. C'est faire fi du seul bâtiment historique de la ville (porte de l'hôpital) et c'est effacer les traces historiques et géographiques caractéristiques du lieu. Effacer le passé pour le remplacer par un futur froid austère, sombre (rue du Gl Leclerc) devient un couloir obscur. La densité de population devient oppressante et entraîne une baisse de qualité de vie.* » « *L'îlot Rossel qui est à la fois historique et vert est menacé par des projets immobiliers qui vont à l'encontre du périmètre du monument classé qu'est l'hôpital.* ».

Réponse du maître d'ouvrage

Une étude a été engagée conjointement par la ville du Kremlin-Bicêtre et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour étudier les possibilités de réhabilitation du patrimoine bâti sur ce secteur, dans le but de conserver le cas échéant la qualité historique et paysagère et d'améliorer les conditions d'habitations. La soutenabilité financière de ces opérations ainsi que la sécurité des occupants seront examinées dans ce cadre.

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse du maître d'ouvrage, avec l'expression « le cas échéant », ne semble envisager la préservation de la qualité historique du patrimoine que comme une simple éventualité. Cette réserve paraissant liée au coût des opérations et à la sécurité des occupants devra être explicitée à la population.

9.4.4 Gentilly

Collectif Cri de la Grue (Obs 153, anonyme 388, autres 430, 439, 464, 601, 674) « nous avons décidé de porter nos remarques sur 3 OAP particulièrement stratégiques : Centre-ville, Ilot Rue de la Paix-Rue de Reims, et Gabriel Péri. Nous y avons noté de nombreuses contradictions entre objectifs écrits et traduction programme.

L'OAP Centre-ville ne développe pas de trame verte continue liée pour former un corridor écologique source de biodiversité autour du cours d'eau. L'OAP ne prévoit pas à minima de créer un corridor vert arboré qui permettrait de relier Cachan et Arcueil vers Paris 13^{ème}. L'OAP préconise également de « privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet », mais prévoit la démolition totale de l'école Courbet et le gymnase Maurice Baquet, pour réaliser dans chaque cas des opérations immobilières de logements à R+5, contenant la reconstruction du gymnase.

OAP Rue de la Paix-rue de Reims dans sa partie programmation propose de passer l'angle rue de Reims-rue Benoit Malon en zone UC (cœur de ville) permettant de construire un immeuble « signal d'entrée de ville » de hauteur maximum 19,5 m et de privatiser un tiers de l'îlot en vendant le foncier de la ville. Nous proposons de placer tout l'îlot en zone NE et que le programme soit dédié en totalité à de l'espace vert, support d'équipements publics et associatifs. Le projet de couverture partielle du RER pour faire un espace public de 1200 m² est un projet d'infrastructure qui coutera très cher au regard d'un usage limité, notamment si le parc de l'îlot Paix Reims s'ouvre enfin. La dalle béton constitue un ouvrage lourd en cout carbone et renforcera l'îlot de chaleur. Passerelle et élargissement du pont peuvent faciliter les échanges piétons.

OAP Gabriel Péri, alors que dans le parti d'aménagement, l'OAP préconise « la réhabilitation patrimoniale » en « s'assurant de l'existence d'un diagnostic patrimonial » et de « Privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition », l'OAP prévoit la démolition de la moitié du collège Curie sur la partie supérieure du site et entraîne l'abattage de platanes remarquables. Ce bâtiment construit dans les années 30 est inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel et constitue un des rares patrimoines bâtis de Gentilly. La construction de 5000m² de bureau et de 100 logements est extrêmement dense et paraît irréaliste sachant qu'une part importante d'immeubles de bureaux anciens et récents est vide sur Gentilly, sans compter le départ de Sanofi. Nous demandons que l'ensemble du site du collège Curie soit conservé, éventuellement étendu, dans le respect du patrimoine global, architectural et végétal riche du site. Un programme mixte ouvert peut être envisagé car la configuration et la qualité du bâti permet de nombreuses possibilités, dont l'orientation doit rester ouverte. Que ce lieu unique devienne un lieu vivant et central pour ce quartier éloigné du centre-ville.

Mme CARIUO.PASQUIER (Obs 161) « En total accord avec les analyses faites par l'association Le Cri de la Grue »

Mme DOUCET et autres (Obs 230, 234) « Je soutiens le travail de l'association "Le cri de la grue", leurs revendications me semblent justes équilibrées et pleine de bons sens en ce qui concerne l'îlot Paix Reims ».

Assos. Riverains Moulin Roche de GENTILLY (Obs 242, 243, 257) Font une analyse critique et des propositions sur les OAP de GENTILLY. OAP 'Portes de Paris', 'Vallée de la Bièvre', 'Centre-ville' et l'îlot rue de la paix rue de Reims. Remarques sur le plan de zonage et patrimoine bâti.

Anonyme à Gentilly (Obs 269) « Centre-ville, îlot Rue de la Paix Rue de Reims. J'ai noté de nombreuses contradictions entre objectifs écrits et traduction programme. OAP Centre-ville : L'OAP reste très peu indicative sur le renouveau de la rivière, surtout elle ne développe pas de trame verte continue liée pour former un corridor écologique, source de biodiversité autour du cours d'eau. Seule trame verte majeure encore possible dans Gentilly, l'OAP ne prévoit pas à minima de créer un corridor vert arboré qui permettrait de relier Cachan et Arcueil vers Paris 13ème, par exemple sur la place Doisneau, et surtout dans l'îlot qui longe la médiathèque. La règle de constructibilité permise à 6m minimum de l'axe de la rivière est clairement insuffisante pour permettre cette continuité ».

Mme SAMSON (Obs 301) « Concernant l'OAP Plateau - Placer tout l'îlot Paix-Reims en zone NE et que le programme soit dédié en totalité à de l'espace vert, support d'équipements publics et associatifs. Concernant l'OAP Centre-ville, alors que dans le parti d'aménagement, l'OAP préconise « de conforter les trames vertes et bleues et de maintenir, voire d'augmenter, le ratio de m² d'espaces verts par habitant », L'OAP reste très peu indicative sur le renouveau de la rivière, surtout elle ne développe pas de trame verte continue liée pour former un corridor écologique, source de biodiversité autour du cours d'eau ».

M.LEORAT (Obs 322) *L'îlot Paix-Reims dont la commune est l'unique propriétaire mérite d'être sauvegardé de toute construction afin d'offrir un espace entièrement végétalisé à la sortie de la gare du RER, au centre d'un triangle autoroutier (A6A, A6B, périphérique).*

Mme VEBER (Obs 339) *OAP rue de la paix - rue de Reims. Défavorable à la construction d'un immeuble de 6 étages à l'angle de la rue de Reims rue benoit Malon même s'il s'agit d'une résidence étudiante. Suggère de faire un aménagement minimal à partir des anciens bâtiments pour des activités associatives et de conserver cet îlot au maximum en îlot de verdure et de fraîcheur et en zone NE. S'il fallait faire une construction pour des raisons économiques, une hauteur maximale de 2 ou 3 étages me semble ne pas devoir être dépassée. L'élargissement du pont sur le RER sans faire de trop grands travaux et un aménagement minimal de la sortie sud du RER seraient bien appréciés.*

Association "Mieux vivre à Gentilly" (Obs 382) *L'association MVG s'interroge sur la crédibilité du narratif déployé pour le PLUI et les réalités futures qu'il dessine implicitement, contraintes financières oblige particulièrement en terme d'OAP Les OAP ? bien trop floues, laxistes et peu cohérentes, à vision à géométrie bien trop variables pour nous rassurer sur leur devenir*

Anonyme (Obs 383) *« le projet concernant l'îlot vert Paix Reims, ne répond pas à l'objectif de l'OAP : "préserver les espaces non bâtis et désartificialiser la ville". Je m'oppose aux aménagements envisagés, en particulier à la construction d'un immeuble : l'îlot doit rester vert et de pleine terre. La parcelle du 58 rue Raymond Lefebvre, propriété de la ville, en ruine depuis plusieurs années, pourrait utilement faire partie de l'îlot vert, avec la plantation de végétaux et/ou une mini forêt. Ce quartier ne bénéficie pas d'espace vert. Le projet doit être maintenu et mise en place, sans aucune construction nouvelle. Je m'oppose aussi aux projets concernant le gymnase Maurice Baquet et ses alentours : de nombreux habitants viennent y trouver de la fraîcheur sous les arbres, les soirs d'été, et profitent de l'espace. Cet espace doit leur rester accessible. Je m'oppose à la construction de nouveaux bureaux à Gentilly. Il y a déjà de nombreux bureaux en ville, dont certains vides, ou en passe d'être vides (Sanofi).*

Réponse du maître d'ouvrage

Sur les remarques récurrentes concernant la densité ressentie dans les OAP, la maîtrise d'ouvrage rappelle qu'à Gentilly :

- la densité est répartie sur la Ville afin d'allier développement et préservation d'une qualité de vie importante. Les zones pavillonnaires sont préservées, les hauteurs raisonnables dans les zones urbaines ;
- le PLUI garantit un pourcentage important de pleine terre sur les nouveaux projets, affecte plusieurs terrains publics en zone N ou Ne et protège plusieurs alignements d'arbres ;
- la Ville dispose d'une charte de construction qui oriente la réalisation de 30% de logements sociaux. Toutefois elle va étudier avec l'EPT la possibilité de rajouter une servitude de mixité sociale sur la ville imposant 30% à partir d'un certain seuil ;
- la recomposition de certains tenements publics comportant des équipements (école Courbet, ancien collège Pierre Curie) permet la création d'espaces verts publics supplémentaires permettant ainsi de rééquilibrer le ratio d'espaces verts historiquement déficitaire ;
- les équipements ont vocation à être développés et réaménagés pour offrir une qualité de service public plus grande.

La commune a fait le choix de repenser son projet de ville au travers du PLUi. Elle matérialise de nouveaux projets urbains au travers des différentes OAP qui posent des intentions urbaines pour rééquilibrer le développement de la commune.

Plus spécifiquement sur les OAP :

- **OAP centre-ville.** Le parc Picasso est agrandi et des parcelles supplémentaires seront classées en zone naturelle N en lien avec l'OAP. Une partie du cours de la Bièvre étant déjà bâtie, certains tronçons ne peuvent faire partie des éléments de protection de la trame verte.
- **OAP Paix/Reims.** Le jardin collectif appartient à la commune et sera pérennisé. Le programme est peu dense de fait puisqu'il prévoit le développement d'un espace vert quand aujourd'hui une partie importante de l'îlot est artificialisé. Le financement et la cohérence architecturale comme urbaine nécessitent de la constructibilité, l'émergence côté RER permet de limiter les hauteurs côté habitations.

OAP Gabriel Péri. L'ancien collège Pierre Curie n'est pas destiné à la démolition : l'OAP prévoit une réhabilitation de ce patrimoine bâti. Le programme de l'OAP prévoit en plus une forte mixité d'usages avec des logements, de l'activité, des équipements d'intérêt collectif et des espaces verts.

Commentaire de la commission d'enquête

Les fiches relatives aux OAP devront être complétées des informations fournies par le maître d'ouvrage.

9.4.5. Savigny/Orge

Monsieur Beaufiles (Obs 356, anonyme 401, M. Danyvasse Obs 426, groupe Edouard Denis Obs 434, M Ronchin Obs 436, M Fdleds Obs 488, M. Asse 516) *OAP n°7 Projet des Prés Saint Martin. Propriétaire résident dans le secteur des Prés Saint Martin, concerné par l'OAP sectorielle locale n°7 de Savigny-sur-Orge, je souhaite attirer votre attention sur un point nécessitant réexamen et clarification. Le périmètre défini pour l'OAP n°7 intègre des box situés sur les parcelles AW n°591 et 592, des pavillons situés sur les parcelles cadastrés AW n°386, 387, 390, 391 et de 595 jusqu'à 608, mais également un bâtiment collectif situé sur la parcelle cadastrée AW n°593. Ce dernier constitue un ensemble déjà dense. Aussi, c'est un immeuble détenu en copropriété par près de 70 copropriétaires. Intégrer la parcelle AW n°593 (et donc ce bâtiment) au périmètre opérationnel de l'OAP sectorielle locale n°7 n'est donc pas nécessaire car il complexifie considérablement sa réalisation et qu'il s'agit déjà d'un immeuble d'habitation collectif.*

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide cette demande sur avis de la commune. La parcelle étant bâtie et à conserver au regard de son état, il est cohérent de la retirer du périmètre de l'OAP.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve cette démarche.

9.4.6. Ivry/Seine

Syndicat des copropriétaires résidence J.J. Rousseau d'IVRY (Obs 170) *Contestation de l'OAP quais d'IVRY. En pièce jointe un mémoire de 54 pages et une référence à un avis défavorable à la déclaration de projet lors de l'enquête publique de nov. 2023.*

Da Costa (Obs 240) *Se prononce contre le projet OAP Ivry sur Seine - Projet Quais d'Ivry en s'appuyant sur les considérations développées dans l'observation*

Associations Urbanicc et Passerelles (Obs 277) évoquent les risques naturels des OAP Quai d'Ivry et Confluence

Mme Lamer (Obs 616) *OAP Quai d'Ivry la plupart des projets d'aménagements mentionnés, et particulièrement celui de l'OAP d'Ivry sur Seine avec la démolition du centre commercial Quais d'Ivry sont des chantiers d'ampleur (10 mois de déconstruction annoncés pour la dalle central de l'hypermarché, qui seront suivis de 24 à 36 mois de travaux, sur le papier car les aléas pourraient perturber ce planning). Quelles sont les garanties pour les habitants et riverains qui subissent déjà les transformations de leur ville de façon quasi continue depuis plus d'une décennie ? Quelles réponses et solutions seront-elles prises pour concilier chantier titanesque et quartier enclavé et déjà saturé. Et où la population est exposée à divers risques : inondations et pollution de l'incinérateur. Le sérieux des promoteurs privés dont les projets sont validés laisse également à désirer : absence d'étude d'impact et de sol comme sur le chantier de la friche Philipps où la découverte de mercure retarde depuis 10 ans l'ouverture du nouveau collège Assia Djebar. Et pourtant même ritournelle avec le choix de l'actuel promoteur Novaxia pour Quais d'Ivry contraint de réviser sa maquette après la découverte d'un **tunnel d'évacuation des eaux de pluie de 10 mètres de large**... 2 ans après avoir présenté son premier projet, y compris lors d'une enquête publique. Est-ce bien sérieux ? Le temps de tous est précieux. Des règles strictes permettraient de minimiser les ambitions démesurées qui ne servent en rien l'intérêt général, et simplifieraient grandement ce genre d'enquête.*

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet Quai d'Ivry a fait l'objet d'une enquête publique dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, à l'issue de laquelle la commissaire enquêtrice a rendu un avis défavorable.

A la demande de la Ville, les porteurs de projet ont revu ce projet, avec un objectif de dédensification. Le projet de PLUi soumis à enquête publique intègre les éléments initiaux du projet quai d'Ivry, les études complémentaires ayant été relancées parallèlement à l'arrêt du PLUI. Dans son avis délibéré au conseil municipal du 13 février 2025, la Ville a demandé que les nouvelles orientations du projet soient intégrées au PLUi (mise à jour de l'OAP, du règlement et du plan de zonage).

Concernant le **mémoire du Syndicat de Copropriétaires de la résidence Jean-Jacques Rousseau**, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les éléments de contexte et de réponse suivant après avis de la commune :

Éléments du mémoire :	Éléments de contexte et de réponse :
Rappelle que le projet Quai d'Ivry a déjà fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, qui n'est pas allée à son terme à l'issue de l'enquête publique et de l'avis défavorable de la	Le projet Quai d'Ivry a fait l'objet d'une enquête publique dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, à l'issue de laquelle la commissaire enquêtrice a rendu un avis défavorable. A la demande de la Ville, les porteurs de projet ont revu ce projet, avec un objectif de dédensification. Le projet de PLUI soumis à enquête publique intègre les éléments initiaux du projet quai d'Ivry, les études complémentaires ayant été relancées parallèlement à l'arrêt du PLUI. Dans son avis délibéré au conseil

<p>commissaire enquêtrice</p> <p>Observe que le projet de PLUI reprend « les éléments du projet initial retoqué »</p>	<p>municipal du 13 février 2025, la Ville a demandé que les nouvelles orientations du projet soient intégrées au PLUI (mise à jour de l'OAP, du règlement et du plan de zonage).</p>
<p>S'interroge sur « <i>la nécessité de poursuivre une densification massive dans la zone, alors que dans la ZAC Ivry Confluences les logements auraient du mal à trouver preneurs (...)</i> » et sur la « <i>propension à construire toujours plus de bureaux</i> » compte-tenu du « <i>constat d'une accumulation de locaux existants inoccupés (...)</i> ».</p>	<p>Les auteurs de la contribution s'appuient sur un article publié par l'association Urbanicc en 2021, reprenant elle-même des constats formulés entre 2015 et 2018 sur des malfaçons constatées dans certaines résidences.</p> <p>Cet article ne peut être considéré comme une analyse du marché immobilier de la ZAC Ivry Confluences. Les bilans de commercialisation des logements en accession indiquent un taux d'écoulement régulier des logements, même si la crise immobilière de ces 2 dernières années a ralenti, à Ivry comme ailleurs, le rythme des commercialisations. Rappelons également que la ZAC Ivry Confluences permet la réalisation de 40% de logements locatifs sociaux, qui sont tous attribués.</p> <p>Concernant la remarque sur les bureaux, il est utile de rappeler que le projet Quai d'Ivry ne prévoit aucune réalisation d'immobilier tertiaire</p>
<p>Relève l'absence de certitude sur la réalisation du prolongement de la ligne 10 du métro, et s'inquiète du risque que le projet Quai d'Ivry fait peser le prolongement de la ligne 10</p>	<p>La contribution se fonde sur l'avis d>IDFM pour affirmer que le projet Quai d'Ivry risque de compromettre la faisabilité du prolongement.</p> <p>L'avis cité se borne à rappeler que le dossier d'émergence propose plusieurs scénarii de tracé et d'implantation des stations, et qu'il est prématuré de les cartographier dans les OAP. IDFM recommande uniquement de limiter la mention du projet de prolongement aux seules orientations écrites.</p> <p>La Ville d'Ivry est favorable à cette modification recommandée par IDFM qui est validée par la maîtrise d'ouvrage.</p>
<p>S'inquiète de la disparition d'une offre gratuite de stationnement dans le quartier</p>	<p>Le projet devra répondre aux obligations réglementaires en matière de stationnement.</p> <p>A ce jour, le mode de gestion du parc de stationnement est inconnu.</p>
<p>Note l'absence d'étude d'impact du projet en matière de circulation routière</p>	<p>L'étude d'impact sera requise au moment du dépôt du permis de construire.</p>

<p>S'inquiète des risques que les travaux feront peser sur le bâtiment de la copropriété, compte-tenu de l'imbrication des volumes</p> <p>Relève à ce titre que la cartographie de l'OAP n'est pas conforme au plan cadastral, et est donc factuellement fausse</p>	<p>Ce sujet ne dépend pas du PLUI, mais des mesures juridiques et techniques à régler entre le promoteur et la copropriété préalablement au démarrage des travaux et tout au long de ceux-ci, notamment dans le cadre des référés préventifs.</p> <p>Concernant l'OAP, il est rappelé qu'il s'agit d'un schéma de principe et non d'un document cadastral.</p>
<p>S'inquiète d'une densité « record » en Ile de France, avec un chiffre de 70 000 habitants au km²</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage et la Ville d'Ivry-sur-Seine ne comprennent pas ce chiffre.</p> <p>Le projet prévoit 1 180 logements familiaux, soit 2 480 habitants (en prenant le chiffre de 2,10 habitants / logement issu des données de l'INSEE), et 375 logements spécifiques, soit 375 habitants</p> <p>Soit un total de 2 855 habitants pour une superficie de 4,8 ha, soit une densité de 59 480 habitants / km².</p> <p>A noter qu'une densité s'apprécie à une échelle plus large que le seul îlot construit, et prend en compte les espaces publics, ce qui n'est pas le cas dans ce calcul.</p> <p>La maîtrise d'ouvrage et la Ville d'Ivry-sur-Seine rappellent en outre qu'avec 10450 habitants/km², Ivry est l'une des villes limitrophes de la capitale les moins denses (bien inférieure à Issy-les-Moulineaux – 15995 habitants/km², Kremlin-Bicêtre – 16214 habitants/km², Paris 13^e – 25175 habitants/km² ou encore Levallois-Perret – 27419 habitants/km²), et qu'elle le restera même au terme des projets urbains engagés dont Quais d'Ivry, la projection de population étant de 84 000 habitants à l'horizon 2040, soit 13770 habitants/km².</p>
<p>Relève les risques que le projet ferait peser (inondation, pollution) sur les habitants actuels, du fait de la densification, et sur les habitants futurs (population exposée plus importante)</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage et la Ville d'Ivry-sur-Seine rappellent que le projet tend à désimperméabiliser l'îlot, aujourd'hui totalement construit. Cette désimperméabilisation aura des effets sur la gestion de l'eau et sur le risque inondation.</p> <p>A noter à ce titre que le nouveau projet va dans le sens des recommandations de l'autorité environnementale émises lors de la procédure de déclaration de projet, que cite d'ailleurs la contribution.</p> <p>L'évaluation environnementale du PLUI indique que l'OAP sectorielle aura des incidences positives sur le</p>

	<p>site, notamment en matière de développement de la nature en ville.</p> <p>Enfin, La maîtrise d'ouvrage et la Ville d'Ivry-sur-Seine souhaitent rappeler que le projet fera l'objet d'une étude d'impact au moment du permis de construire, qui permettra d'aborder ses incidences sur l'environnement, et de prescrire éventuellement des correctifs.</p>
<p>Emet un avis défavorable à l'OAP, sur la base d'une trop forte densification et d'incidences sur l'environnement, et propose un scénario alternatif, visant notamment à diviser par 2 le nombre de logements</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage et la Ville d'Ivry-sur-Seine rappellent que le PLUi définit un cadre, mais ne constitue pas le projet Quai d'Ivry en lui-même.</p> <p>Les études se poursuivent en vue de la finalisation du projet et de l'élaboration du permis de construire, qui fera lui-même l'objet d'une étude d'impact soumise à consultation des habitants.</p> <p>La Ville d'Ivry-sur-Seine précise que les échanges avec les habitants vont se poursuivre dans ce cadre.</p>

Concernant la **contribution des associations Urbanicc et Passerelle**, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les éléments de contexte et de réponse suivant après avis de la commune :

Éléments du mémoire :	Éléments de contexte et de réponse :
<p>Quartier très dense malgré la diminution de la densité après concertation, 8 tours de 16 étages.</p> <p>Pas d'engagement précis sur la requalification et le désenclavement de la cité Fauconnière.</p> <p>Rue Westermeyer : cumul de fonctions difficiles à faire cohabiter.</p> <p>Conditions d'accès public au jardin non garanties, besoins d'équipements générés par l'augmentation de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Au regard de la concertation avec les habitants et en réponse aux observations du commissaire enquêteur lors de la procédure de déclaration de projet, le projet a largement évolué. La densité globale a été abaissée passant de 136 000 m² à 127 000 m² puis 118 000 m². On compte désormais 8 émergences (6 R+16, 1R+17, 1R+15). - La requalification de la cité Fauconnière n'est pas prévue dans le cadre de l'opération, celle-ci relevant de la responsabilité du bailleur. En revanche le sujet du désenclavement de la cité est porté par la ville et fait partie du travail à poursuivre dans le cadre des ateliers de travail. - Le parc de 5000 m² sur dalle initial n'existe plus. Désormais le projet prévoit un parc de pleine terre de 7300 m² dont l'accès sera ainsi facilité permettant l'écoulement des eaux. - La rue Westermeyer est remodelée pour devenir une rue commerçante pacifiée. - Les besoins générés par cette opération sont pris dans le cadre d'un périmètre de PUP, créé par délibération du 13 février 2025, qui prévoit la participation des constructeurs à la construction d'un

population non pris en compte. Pas d'ouverture vers la Seine.	groupe scolaire, ainsi que l'apport à la Ville de locaux pour la vie de quartier. - L'OAP fixe le principe d'un lien à la Seine, qui devra trouver une traduction dans le projet qui fera l'objet d'un permis de construire.
Risque de nuisances du chantier de démolition reconstruction	Hors cadre de l'enquête, toutefois il est à préciser que le temps chantier dans le cadre du nouveau projet sera raccourci grâce à un phasage simplifié.
Programme de stationnement insuffisant	Le nombre de places de stationnement répondra aux exigences inscrites au PLUI.

Commentaire de la commission d'enquête

La fiche de l'OAP quai d'Ivry devrait comporter mention des évolutions du projet initial de 2023 qui a fait l'objet d'un avis défavorable en enquête publique

Par ailleurs, la commission d'enquête constate que la réalisation du projet reste tributaire de nombreux points non maîtrisés, les risques potentiels d'inondation et l'incertitude quant au prolongement de la ligne de métro 10.

9.4.7. Cachan

Mr DOLLEZ (Obs 111) les prescriptions de l'OAP Gabriel Péri, imposent la réalisation de bâtiments en R+1+C en fond de parcelle, réduisant de manière significative la hauteur.

Anonyme (Obs 363) OAP sectorielle locale Aristide Briand. Il existe une possibilité de construction de bâtiments à usage de logements et commerces en R+5 et RDC (en alternance) entre la RD 920 et la "barre Briand" de la cité Jardins. D'après la légende, la barre serait à conserver ou à valoriser. Qu'en sera-t-il des vis à vis entre les anciens et nouveaux bâtiments? Je trouve que densifier à cet endroit ne paraît pas l'endroit le plus approprié. Un peu plus au Nord, à l'angle de la RD920 et l'avenue Victor Hugo (175 av A.Briand), il serait possible de construire un bâtiment R+6 qui impliquerait la démolition du bâtiment existant actuellement occupé par une annexe du centre socio-culturel Lamartine (locaux pour les associations). Or ce bâtiment est le dernier "vestige" de la mémoire de la cité Jardins. Il serait donc nécessaire de protéger ce bâtiment et de le rénover afin de rappeler l'histoire ce quartier.

Mr Le Fur Société CARPRO (Obs 400) Demande l'extension de l'OAP GARE pour y intégrer une parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est attente des arbitrages de la commune sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête regrette que ces observations ne reçoivent pas de réponse du maître d'ouvrage à l'occasion de cette enquête publique

9.4.8. Rungis

Famille BLANCHARD (Obs 373) *Opposition à l'OAP Secteur Esterel Nord. Problèmes importants posés par le projet immobilier de l'Estérel :*

1. *Nuisances sonores : Les immeubles de ce programme immobilier seront situés en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly. Une implantation d'immeubles dans une telle zone nécessite une dérogation de la préfecture. Les 1050 habitants de ce projet immobilier vont être exposés à un bruit (aérien, routier, tram, train) très important. Ces habitants seront condamnés à pouvoir rarement ouvrir leurs fenêtres prévues en triple vitrage.*

2. *Hauteur des immeubles :*

Le document 3.2 OAP Sectorielles en page 303 mentionne des hauteurs de 24 à 27m là où notre calcul abouti à des hauteurs atteignant 35 m puisque les immeubles de 6 étages sont construits sur des bâtiments industriels existants d'une hauteur de 14,5m à 17,5 m. Il serait désormais très important pour les riverains de disposer des hauteurs exactes.

1. *Projet d'un Data Center à proximité du quartier de l'Estérel : La consultation des documents sur le Data Center met en évidence des nuisances et risques sur les personnes, la faune et la flore (Nuisances sonores, pollution de l'air, du sol, de l'eau, rayonnement électromagnétique des lignes à très haute tension, risque d'incendie et d'explosion, Augmentation de la température locale). Il est important de noter que les habitations de l'Estérel les plus proches seront à 50 m de ce Data Center*

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage refuse cette demande sur avis de la commune. L'OAP a été créée par la modification n°2 du PLU communal et la commune souhaite son maintien car elle permet de fixer les orientations urbaines sur ce secteur. Sa mise en œuvre est conditionnée par l'avis du préfet concernant la création d'un Secteur de Renouvellement Urbain en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly.

Commentaire de la commission d'enquête

Une observation identique a en effet déjà trouvé réponse dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Rungis.

9.4.9. Villeneuve Saint Georges

M. BEAUDET (Obs 160) *« Les objectifs de l'OAP Fort des Sapeurs-Pompiers et leur traduction dans le règlement ne sont pas assez ambitieux et concrets au regard des enjeux de créer une véritable entrée de ville et d'assurer un lien paysager et fonctionnelle avec Crosne ».*

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage valide cette demande sur avis de la commune. L'OAP sera complétée pour prévoir un lien de continuité avec le bois et les jardins familiaux afin de travailler l'entrée de ville et assurer le lien paysager avec Crosne.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête adhère au complément qui sera apporté à cette OAP.

9.5. AUTRES PROBLEMATIQUES

9.5.1. concertation/Information

Le manque de concertation et d'information est revenu fréquemment dans les observations.

Cette absence de concertation est pointée principalement au niveau des communes participantes.

Le public déplore de ne pas avoir été consulté ou d'être mal informé en ce qui concerne les projets locaux, notamment les OAP et les orientations nouvelles engendrées par les changements de zonage.

De nombreuses observations illustrent ces manquements dont quelques extraits ci-après.

Obs 67 du registre numérique M. FAURE de Villejuif

« ...Aucun atelier urbain n'a été proposé aux administrés des différents secteurs de la ville pour réfléchir aux OAP sectorielles et recueillir les besoins et avis des habitants. Une démarche exemplaire aurait nécessité des réunions d'information et de concertation... »

« ...là encore aucune information sur les mobilités douces... »

Obs 80 du registre numérique M. HOCHSTETTER de l'Hay les Roses

« ...je souhaite qu'une procédure d'information soit instaurée pour tout projet de construction ou de transformation dans ce nouveau périmètre... »

Obs 115 du registre numérique M. STROBEL de l'Hay les Roses

« ...la concertation devant présider à l'élaboration du PLUI. Le dossier du PLUI comporte la délibération du Conseil d'Administration du Territoire T12, qui prend acte de la concertation réalisée dans toutes les communes du territoire, sous forme de réunions publiques, ateliers de concertation, exposition publique, etc. A L'Hay les Roses, cette concertation n'a pas eu lieu »

Obs 118 du registre numérique M. ABSI de Villejuif

« Une concertation quasi inexistante avec les habitants La mise en œuvre de ce PLUi s'est faite sans véritable dialogue avec la population. Aucun atelier de concertation, ni réunion publique ouverte à l'échelle des quartiers, n'a été organisé en amont. Cela traduit un manque de transparence regrettable pour un document d'une telle importance, censé façonner notre cadre de vie pour les décennies à venir ».

Obs 174 du registre numérique VILLEJUIF ECOLOGIE*« ...D'une façon générale cette attaque contre deux quartiers pavillonnaires sans la moindre concertation ni même information, de la part de décideurs inconnus de nous, trahit un double mépris: sur la forme, l'exclusion des citoyens du débat sur leur environnement... »*

« ...Les quelques sessions d'information organisées ne sauraient suffire à compenser l'absence d'une véritable concertation locale. Il n'existe, à ce jour, aucun effort manifeste de la part de la majorité municipale pour impliquer réellement la population dans la construction du projet... »

Obs 197 du registre numérique M. LE GLEOUR

« ...Les habitants concernés n'ont-ils pas droit à l'information ? Vont-ils être expropriés... »

« ...Une fois de plus, cela manque cruellement d'information pour juger... »

Obs 199 du registre numérique M. LE GLEOUR*« ... Les habitants ont droit à une information de proximité (je ne considère pas une enquête publique de 200 000 mots comme une information directe et de proximité... ».*

Obs 207 du registre numérique M. LE GLEOUR de Villejuif

« ...Aucune concertation préalable n'a été organisée avec inscription les habitants ni avec les associations locales, ce qui fragilise la légitimité de de ce secteur dans l'OAP.. »

Obs 293 du registre numérique M. CARRE de Villejuif

« ...Ce n'est pas normal, le citoyen devrait avoir une information juste, claire et simple pour comprendre ce qui est proposé et être en capacité de donner un avis. Complexifier l'information en mettant à disposition qu'une multitude de dossiers techniques compréhensibles uniquement par des urbanistes, c'est un déni de démocratie... »

Obs 382 du registre numérique M. SOUBRIARD association MIEUX VIVRE à GENTILLY

« ...Y a-t-il eu concertation ou même information sincère lors de l'élaboration de ce PLUI? Y a-t-il eu publicité pour participer à cette enquête?... »

Obs 390 du registre numérique Mme MALFAIT de l'Hay les Roses

« ...À L'Hay-les-Roses, le PLUi se présente comme construit avec les habitants, mais en réalité, aucune concertation véritable n'a eu lieu : une seule réunion en avril 2024 semble-t-il, sans compte rendu ni large diffusion, privant les citoyens de leur droit à participer... »

Obs 393 du registre numérique Mme DUVELLE d'Ivry

« ...les modifications qui ont été apportées sans information préalable des citoyens lors du transfert de la compétence du PLU à l'intercommunalité... »

Obs 436 du registre numérique Mme LOPATA de l'Hay les Roses

« ...Non-respect des procédures d'information et de concertation prévues par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et par le code de l'urbanisme... »

Obs 482 du registre numérique un anonyme de Villejuif

« Il est extrêmement regrettable qu'une vue à court terme pousse la municipalité à souhaiter de telles perspectives d'avenir, via des projets menés sans réelle information de la population ni concertation avec celle-ci... »

Obs 551 du registre numérique un anonyme de l'Hay les Roses

« ...Une absence de concertation réelle : Le PLUi affirme avoir été élaboré en concertation avec les habitants. Pourtant, à L'Hay-les-Roses, aucune véritable démarche participative n'a été mise en œuvre. Une seule réunion s'est tenue en avril 2024, annoncée discrètement, sans compte rendu public ni réelle diffusion de l'information. Cette situation constitue un refus de débat démocratique... »

Obs 616 du registre numérique Mme LAMER d'Ivry

« ...Les citoyens sont privés d'une information transparente et complète, et ne peuvent pleinement se saisir d'outils démocratiques comme l'enquête publique pour apporter leur point de vue. L'enquête elle-même n'est pas suffisamment relayée et prive d'une consultation suffisamment représentative... »

Obs 634 du registre numérique M. BELLET de Villejuif

« ...Premièrement, je regrette que cette "concertation" du PLUI soit si peu visible. Peu de gens sont au courant. Et il y a fort à penser que ce soit à dessein. Il y a un manque évident de transparence et une fois de plus les riverains et habitants de nos quartiers risquent d'être mis devant le fait accompli... »

Obs 661 du registre numérique Mme PONGY CHABANEL

« ...Je suis frappée par le manque de transparence et de concertation qui a entouré l'élaboration de ce PLUI. Il me semble que la municipalité n'a pas suffisamment impliqué les Villejuifois dans ce processus crucial... »

Obs 677 du registre numérique association BIEN VIVRE à Villejuif

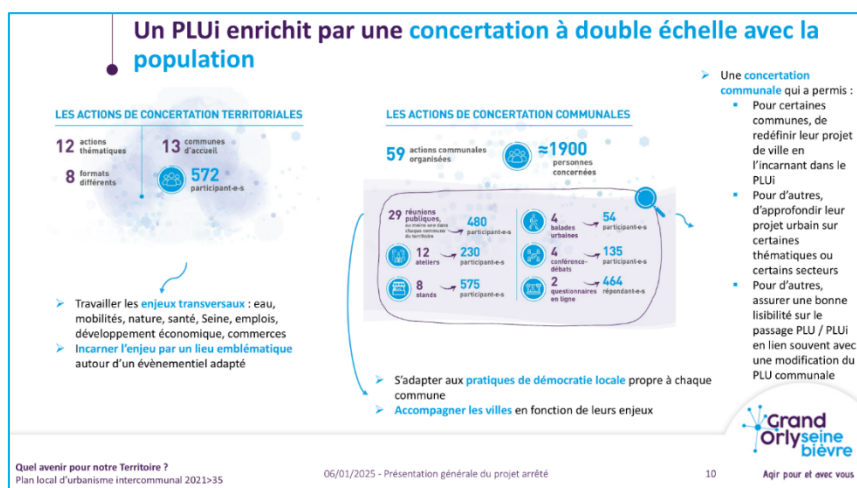
« ...Nous déplorons l'absence de véritable concertation avec les habitants. Les informations sont souvent obtenues par des moyens détournés ou lors de conseils municipaux où les projets sont déjà actés... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet de PLUi comporte un bilan de la concertation actions par actions. La stratégie du Grand-Orly Seine Bièvre a été explicitée dans la délibération du Conseil Territorial prescrivant l'élaboration du PLUi et reposant sur plusieurs facteurs : un Etablissement Public Territorial créée en 2016 qui souffre d'un certain déficit de notoriété, un territoire très grand qui oblige à une concertation à double échelle pour s'adapter aux contextes locaux et permettre d'utiliser le bon outil visant le public ciblé, la gouvernance de l'EPT basée sur une coopérative de villes qui entend respecter les pratiques de démocratie locale propre à chacune de ses communes membres. La stratégie de concertation a donc été bâtie sur :

- une volonté de traiter des enjeux territoriaux intercommunaux notamment sur les thèmes nécessitant la plus forte intégration : nature, habitat, mobilités, économie et emplois, santé, Seine, Bièvre. Le choix a donc été fait de porter une concertation spécifique, à l'échelle du territoire en incarnant la thématique autour d'un lieu et d'un événementiel permettant une mobilisation du public : balade artistique sur le thème de la nature en ville et de la redécouverte de la Bièvre à Cachan, Arcueil et Gentilly, promenade fluviale sur la Seine, conférence santé à Villejuif, fête de l'eau à Viry-Châtillon, visites des ateliers de maintenance du tramway T9 à Orly pour la mobilité, stand in situ sur le parc Icade de Rungis et les marchés de Villeneuve-Saint-Georges, Cachan, Vitry-sur-Seine pour les thématiques économie et commerce ;
- une nécessité d'adapter la concertation au niveau local et communal en fonction des pratiques de concertation de chaque commune, mais aussi des enjeux identifiés par chacune. Le Grand-Orly Seine Bièvre a néanmoins veillé à fournir un socle commun à chaque commune, composé de lettres d'information sur le PLUi, de panneaux d'exposition communs sur la démarche et le PADD et d'au moins une réunion publique par commune. Il a ensuite fourni des kits spécifiques répondant aux besoins de chaque commune ;
- un choix de ne pas complexifier des concertations communales ad hoc déjà engagées sur des projets urbains spécifiques (notamment en ce qui concerne les ZAC et les NPRU) pour des procédures préalables de modification des PLU communaux qui ont nourri in fine la réflexion sur le PLUi et le positionnement des certaines communes.

Le bilan est résumé dans le schéma ci-après :



Commentaire de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage retrace le bilan de la concertation décrit dans le dossier ; si cette concertation a été effective à l'échelle du territoire, elle semble cependant inégale au niveau communal.

9.5.2. Qualité du dossier

Plusieurs déposants ont estimé le dossier difficile à saisir pour un public non préparé.

Pour certains d'entre eux, la multiplicité des documents, la technicité des termes employés rendent le dossier inaccessible dès le premier abord.

Les observations ci-après illustrent cette constatation.

Obs 81 du registre numérique M. HOCHSTETTER de l'Hay les Roses

« ...Dossier particulièrement difficile à saisir pour un public non préparé : Demande de modification de la forme du dossier pour le rendre accessible au public en vue de l'enquête publique... »

Obs 82 du registre numérique un anonyme de Villejuif

« ... Un dossier qui se compose d'un nombre incalculable de documents, qui pour les citoyens lambda (dont je fais partie) difficilement accessibles sur le site et souvent abscons... »

Obs 112 du registre numérique Mme BILLY association Gauche Autrement

« ...ce n'est pas explicite dans les documents... »

Obs 153 du registre numérique Mme CHELLY de Gentilly

« ...Pour comprendre les documents de présentations, les OAP, les zones et leurs règlements, on est obligé de chercher dans l'ensemble des documents les données concernant notre ville, un véritable « parcours du combattant... »

Obs 229 du registre numérique M. ALLAIS

« ...Une nécessité de simplifier les documents, inaccessibles à la plupart des citoyens, et de corriger un certain nombre d'incohérences.. »

Obs 293 du registre numérique M. CARRE de Villejuif

« ...ce dossier est parfaitement incompréhensible ou il faudrait que j'y passe une semaine entière pour comprendre. Ce n'est pas normal, le citoyen devrait avoir une information juste, claire et simple pour comprendre ce qui est proposé et être en capacité de donner un avis. Complexifier l'information en mettant à disposition qu'une multitude de dossiers techniques compréhensibles uniquement par des urbanistes, c'est un déni de démocratie... »

Obs 596 du registre numérique Mme ROBERT de Gentilly

« ...La technicité du sujet ne justifie pas non plus l'emploi d'une novlangue (socles actifs, pas japonais, ...) qui devrait laisser place à des mots qui parlent à tous... »

Obs 661 du registre numérique Mme PONGY de Villejuif

« ...Sur le site dédié et en mairie, les croquis présentés ne sont pas tout à fait exacts. En particulier, le dessin du futur bâtiment avenue de Paris me semble peu fidèle, et les arbres à abattre ne sont pas mentionnés... »

Obs 673 du registre numérique Mme LUQUET de l'Hay les Roses

« ...le dossier du PLUi est très compliqué à étudier : de nombreux documents très longs, qui permettent en outre difficilement d'avoir un regard ville par ville... »

Réponse du maître d'ouvrage

Sur la complexité, la technicité et la lisibilité du public, se reporter à la réponse générale sur le thème 3 – Zonage et règlement.

Un PLUi co-construit autour du fil directeur de la nature pour lutter et s'adapter au changement climatique

Engage le territoire vers la préservation des espaces non bâtis, la sanctuarisation des espaces naturels, le bioclimatisme, une densification adaptée

- Conforte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Propose une gamme d'outils pour protéger l'environnement

Le PADD
Les grandes orientations structurées autour de deux axes :
l'amélioration du cadre et des conditions de vie / la préparation de la ville de demain

Les OAP sectorielles
Un zoom du PADD au niveau de grandes entités géographiques

Le règlement d'urbanisme
Une intégration intercommunale conjuguant finesse locale et outils communs

Les OAP thématiques
La déclinaison d'orientations thématiques qui s'appliquent à tout le territoire (nature, habitat, mobilité et économie)

Les OAP locales (d'aménagement)
Projets urbains des communes

Bilan positif de la concertation

- Des OAP thématiques avec la santé environnementale en fil directeur sur tous les aspects : désartificialisation des zones d'activités, désimperméabilisation de l'espace public, qualité bioclimatique des logements, etc.
- Une OAP Nature déclinée à l'échelle de chaque commune

Le règlement d'urbanisme
Une intégration intercommunale conjuguant finesse locale et outils communs

Évaluation environnementale positive

Quel avenir pour notre Territoire ?
Plan local d'urbanisme intercommunal 2021>35

06/01/2025 - Présentation générale du projet arrêté

15

Grand Orlyseine bièvre
Agir pour et avec vous

Un PLUi intégrateur dans le respect des identités locales

Des éléments d'intégration et d'harmonisation intercommunale permettant une montée par le haut des règles d'urbanisme :

- Des **OAP thématiques** qui traduisent et territorialisent le PADD avec des éléments forts autour de la santé environnementale
- Des **OAP stratégiques** qui permettent de finaliser la territorialisation du PADD sur des bassins de vie cohérents : portes de Paris, vallée de la Bièvre, vallée de la Seine, Grand-Orly
- Un **zonage** réglementant la constructibilité en fonction des tissus urbains et de la mixité fonctionnelle de chacun harmonisé à l'échelle des 24 communes
- Un **règlement d'urbanisme** comportant un lexique et des dispositions générales permettant d'avoir un vocabulaire et une grammaire commune notamment sur des éléments structurants : zonage pluvial, qualité de l'aspect extérieur des constructions, stationnement, etc.

Des marqueurs forts sur la sanctuarisation des espaces naturels et des secteurs d'activités économiques productifs, des schémas structurants sur l'aéroport, le secteur du MIN, le Triage, mais aussi la préservation des secteurs pavillonnaires

Mise à disposition d'une palette d'outils aptes à s'adapter à chaque ville, chaque quartier ou des enjeux propres à chaque commune

- Des **OAP locales** fait une base commune mais adapté à chaque projets urbains portées par les communes et leurs partenaires avec une grande souplesse allant de l'intention urbaine au plan de masse
- Un **zonage** offrant un panel d'outils permettant de mettre en place la politique de d'accès aux espaces de nature, de protection du patrimoine naturel et urbain, de renforcement d'équipements publics, d'aménagement des espaces publics, de consolidation des objectifs de mixité urbaine et sociale en fonction des exigences de chaque municipalité
- Un **règlement d'urbanisme** souple sous la forme d'indices, sorte de codes-barres permettant d'ajuster les règles de constructibilité en fonction des formes urbaines souhaitées pour chaque type de tissu

Quel avenir pour notre Territoire ?
Plan local d'urbanisme intercommunal 2021>35

06/01/2025 - Présentation générale du projet arrêté

16

Grand Orlyseine bièvre
Agir pour et avec vous

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est consciente de la difficulté que présente la rédaction d'un document concernant une intercommunalité, pour qu'il reste prescriptif à l'échelle du territoire mais compréhensible néanmoins au plan local.

Toutefois, le dossier tel qu'il se présente est effectivement difficile à appréhender pour le public, notamment dans la présentation du règlement.

L'arborescence mise en place est extrêmement complexe et nécessite la consultation de plusieurs documents pour parvenir à trouver la réponse à une question ponctuelle concernant les prescriptions spécifiques dans une zone déterminée, dans une commune déterminée.

Il serait judicieux de revoir ce document en facilitant sa lecture et sa compréhension.

9.5.2. Gestion des eaux pluviales

Les déposants déplorent que la gestion des eaux pluviales ne soit pas plus présente dans le projet ; ils mettent en exergue les risques d'inondation et s'insurgent contre les constructions dans les zones inondables connues.

Ils préconisent de privilégier la création de parcs et de zones vertes végétalisées pour lutter contre les inondations et suggère l'intégration des dispositifs du PPRI, dans le PLUI.

Obs 2 du registre numérique M. LANOT de Villejuif

« ...Gestion des eaux pluviales Villejuif subit régulièrement des inondations de voirie lors d'épisodes pluvieux intenses, en raison d'un réseau unitaire souvent saturé. Proposition : Définir dans le zonage pluvial des « zones tampons » de rétention ; généraliser les surfaces perméables (pavés drainants, noues végétalisées) dans les secteurs Pasteur et centre-ville... »

Obs 10 du registre numérique Région Ile de France

« ...Les enjeux correspondant aux risques naturels et technologiques auraient pu être davantage développés dans le PLUi, en particulier pour les risques d'inondation... »

Obs 41 du registre numérique M. LAENERS de Vitry

« ...la surélévation de constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Cette mesure revêt, selon nous, un enjeu crucial en matière de sécurité et d'adaptation au changement climatique, notamment dans les secteurs exposés au risque d'inondation. En effet, un grand nombre de bâtiments existants non conformes ont été édifiés sans étage, avec des rez-de-chaussée situés en dessous des cotes de référence pour la prévention des effets des crues (PEHC)... »

Obs 204 du registre numérique M. LE GLEOUR de Villejuif

« ...Dégradation de la gestion des eaux pluviales : imperméabilisation accrue des sols pouvant favoriser les risques d'inondation ou surcharge des réseaux.. ».

Obs 245 du registre numérique M. RICHARD de Villejuif

« ...Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et eaux usés sont d'ores et déjà saturés et provoquent des inondations lors de fortes pluies... »

Obs 347 du registre numérique M. LEBIDEAU de l'Hay les Roses

*« ..Risques d'inondations des quartiers le long de la Bièvres
La construction d'immeubles le long de la Bièvre, avec des parkings souterrains, va entraîner la formation en profondeur d'une barrière de béton. Celle-ci, en cas de fortes pluies, risque de ralentir l'évacuation des eaux et de conduire à l'inondation des quartiers en amont, qui reçoivent tous les écoulements depuis les hauteurs des villes concernées (L'Hay-les-Roses, Cachan, etc.)... »*

Obs 440 du registre numérique Mme DUFEUILLE de Villeneuve le Roi

« ...Lutte contre les inondations

Je n'ai pas oublié les regards et le désarroi des familles évacuées au gymnase Daniel Féry lors des 2 dernières inondations dans notre ville.

Il est important de faire notre maximum pour éviter que ces situations se reproduisent, la création de parcs et de zones vertes végétalisées sont des moyens efficaces pour lutter contre les inondations, évitons les constructions dans les zones inondables... »

Obs 462 du registre numérique M. SIMON de Villeneuve le Roi

« ...Intégration des dispositifs PPRI, et plans adoptés par la ville dans son PLU au PLUi, Il n'y a pas de proposition... »

Obs 518 du registre numérique M. PARIS de Villejuif

« ...Pour les zones UP 26, UP 27 et UP 28, il n'y a pas de limite d'emprise au sol et les conséquences sont.... Dégradation de la gestion des eaux pluviales : imperméabilisation accrue des sols pouvant favoriser les risques d'inondation ou surcharge des réseaux... »

Obs 610 du registre numérique M. EL MESHAD de Savigny/Orge

« ...Je regrette tout d'abord que certains secteurs pourtant exposés aux risques d'inondation ou d'urbanisation rapide soient absents ou peu traités dans le zonage pluvial. À titre d'exemple, les dispositifs hydrauliques existants ou à prévoir dans le quartier des Gâtines ne sont pas suffisamment cartographiés ni pris en compte, alors qu'ils sont essentiels pour garantir une résilience urbaine face aux aléas climatiques... »

Obs 632 du registre numérique Mme HUSSON pour AORIF

« ...Le mode principal comporte des orientations qui listent les modalités de gestion des eaux pluviales sur le terrain.

Cette liste ne comprend pas la rétention et notamment la rétention enterrée.

Nous souhaiterions pouvoir conserver la technique de rétention et rétention enterrée, en milieu urbain dense et dans les zones où les toitures végétalisées ne sont pas souhaitées (impossibilité de réaliser assez de surface d'infiltration et d'évapotranspiration).

Le mode dérogatoire est applicable en présence d'infrastructure souterraine ne pouvant pas bénéficier d'une étanchéisation, ce qui sous-entend que dans le cas contraire, ces infrastructures pourraient permettre de la rétention... »

« ...La surcharge des réseaux d'eaux pluviales compte tenu de la densification n'est pas évoquée ; un permis de construire a été récemment validé par la mairie alors que l'Agglomération n'avait pas donné son accord, l'évacuation des eaux pluviales n'étant pas assurée... »

« ...Le projet ne répond pas adéquatement aux défis environnementaux actuels, notamment en ce qui concerne la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité. • Gestion des Eaux Pluviales Ignorée : La bétonisation programmée n'intègre que partiellement les problématiques de ruissellement des eaux, alors que la ville présente une forte déclivité. L'infiltration naturelle des eaux de pluie n'est pas prise en compte et la surcharge des réseaux d'eaux pluviales due à la densification n'est pas évoquée. Des solutions telles que les espaces verts, noues d'infiltration et îlots de fraîcheur sont nécessaires... »

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLUi actuellement arrêté vaut zonage pluvial : la gestion des eaux pluviales est donc directement intégrée au PLUi qui devient le document de référence. Ce zonage prévoit un mode général basé sur l'infiltration et la végétalisation et un mode dérogatoire exclusivement lié à la nature du sol et du sous-sol. Pour prendre en compte les avis émis par plusieurs personnes publics, la gestion des eaux pluviales, en restant ambitieuse, va être revue pour l'approbation du document afin d'assurer sa stabilité juridique en déconnectant la procédure d'élaboration du zonage pluvial de l'approbation du PLUi, tout en conservant une partie réglementaire dans les dispositions générales.

Concernant le risque plus spécifique des inondations, le territoire est couvert par plusieurs Plans de Prévention des Risques Naturels d'inondation qui constituent des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi. Ce dernier n'a donc pas autorité à se substituer à ces PPRI. Les

dispositions générales prévoient une clause spécifique sur le respect de ces servitudes nonobstant toutes dispositions contraires du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête adhère à la proposition de déconnecter la procédure d'élaboration du zonage pluvial de l'approbation du PLUI.

9.5.3 Cas isolés

Sont évoqués ci-après des situations spécifiques.

Conclusion d'un jugement condamnant la commune de La Boisse, suite au refus de cette dernière d'accorder le raccordement au réseau d'électricité.

Obs 452 du registre numérique un anonyme de Cachan

« ...l'intéressé dépose le texte intégral du recours déposé pour excès de pouvoir concernant l'acquisition d'une propriété sur la commune de La Boisse demande :

1°) d'annuler la décision implicite par laquelle le maire de La Boisse s'est opposé au raccordement définitif de leurs logements au réseau d'électricité ;

2°) d'enjoindre à la commune de La Boisse de communiquer aux concessions de réseaux son accord pour le raccordement électrique des logements ;

3°) de mettre à la charge de la commune de La Boisse une somme de 3 000 euros au titre de L'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Justice administrative. DECIDE :

Article 1er : La décision par laquelle le maire de La Boisse a refusé d'autoriser le raccordement des logements de Mme J et autres au réseau public de distribution d'électricité et la décision implicite du 18 mai 2022 rejetant leur recours gracieux sont annulées.

Article 2 : La commune de La Boisse versera à Mme J et autres la somme de 1 400 (mille quatre-cents) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de La Boisse au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Le territoire du Grand-Orly Seine Bièvre est entièrement desservi par le réseau électrique. Les obligations de raccordement prévues dans le règlement d'urbanisme doivent aussi respecter la capacité du réseau public d'électricité. L'extension ou le renforcement de ce dernier conditionne dans le règlement la constructibilité : si le réseau public n'est pas suffisant, les projets ne peuvent être acceptés. Le financement des extensions et renforcement de réseaux étant financés par les collectivités, il doit s'intégrer dans leurs capacités budgétaires.

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse du maitre d'ouvrage confirme la raison de cette décision, la commission d'enquête n'a pas de commentaire à formuler.

Obs 559 du registre numérique M. PASSANT pour la Ste BETTINA**Transformer un ancien entrepôt en coliving :**

Dans le cadre de cette enquête publique, je vous propose de transformer l'entrepôt situé rue de l'éclateur à Ivry en coliving. Ce lieu, chargé d'Histoire, est emblématique : c'est ici que Pierre et Marie Curie menèrent leurs premières expériences scientifiques. Doté d'une architecture de type Eiffel, le bâtiment est répertorié au patrimoine, bien qu'il ne soit pas classé. Transformer un ancien entrepôt en coliving : un projet innovant et responsable La reconversion d'un ancien entrepôt en espace de coliving s'inscrit dans une dynamique contemporaine de réhabilitation du patrimoine industriel et de réponse aux nouveaux modes de vie urbains. Ce projet, à la croisée des enjeux sociaux, environnementaux et économiques, offre une opportunité unique de redonner vie à un bâtiment inoccupé tout en proposant une solution d'habitat flexible, conviviale et adaptée aux besoins actuels... »

-Une valorisation du patrimoine existant Les anciens entrepôts, souvent situés en périphérie ou dans des zones en mutation des villes, possèdent une valeur architecturale et historique non négligeable. Leur réutilisation permet de préserver l'âme industrielle des lieux tout en limitant l'artificialisation des sols.

-Un aménagement centré sur la vie en communauté Le coliving vise à créer un équilibre entre intimité et vie collective. Dans cet ancien entrepôt, les espaces sont repensés pour offrir à la fois des logements privés (studios ou chambres) et de nombreux espaces communs : cuisine partagée, espaces de co working, salle de sport, salon, jardin intérieur ou roof top. Ce modèle favorise les échanges entre résidents, lutte contre l'isolement social et crée une communauté solidaire. De plus, plusieurs formes de coliving peuvent être envisagées selon les profils des futurs occupants et les objectifs du projet :

-Un projet durable et écoresponsable Réutiliser un entrepôt existant réduit considérablement l'empreinte carbone liée à la construction neuve. L'intégration de matériaux recyclés, de systèmes de récupération d'eau, d'une isolation performante et de panneaux solaires participe à une démarche écologique forte. Ce projet s'inscrit dans une logique d'économie circulaire et de ville durable, en limitant les déchets et en optimisant les ressources... »

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est en attente d'arbitrage de la commune sur cette demande.

Commentaire de la commission d'enquête

Ce projet semble intéressant dans la mesure où il répond à plusieurs objectifs, la réutilisation des lieux limitant ainsi l'artificialisation des sols et la valorisation du patrimoine existant.

Commentaire sur le PADD, volet transports en commun.**Obs 660 du registre numérique M ; DE SEGUINS PAZZIS D'AUBIGNAN de l'Hay les Roses**

Il s'agit ici de commenter les différents projets proposés par les élus ; et de faire remonter des projets qui me semblent pertinents et que les élus devraient mettre sur la table avec IDFM, pour faire évoluer le territoire.

- Projet Orlyval visant à créer de nouvelles stations sur le linéaire déjà présent : ok
- Projet Orlyval de prolongement à l'est : à affiner, projet à étudier davantage (éviter de faire redondance avec M14, prendre en compte la capacité et la fréquence des rames VAL en lien avec la fréquentation attendue et la densité du territoire desservi).
- Tram train Sucy ? Massy. Projet qui n'est plus vraiment dans les cartons aujourd'hui. IDFM souligne que ce n'est pas dans le SDRIF. Le territoire devrait davantage réfléchir à une prolongation du Transilien V dans le secteur Thiais ? Orly (Pont de Rungis).
- Prolongement M18 à l'est: ok, projet qui me paraît nécessaire en termes de désenclavement et maillage du réseau.
- Projet gare de Morangis : « Ligne 14/18 » ? Est-il attendu une des deux lignes ou les deux lignes en même temps ? Attention au sujet de la ligne 14 dont la fréquentation estimée est déjà dépassée par la fréquentation réelle, sachant que tous les projets urbains sur le linéaire M14 Sud ne sont pas encore aboutis, on s'attend à de nouvelles hausses de la fréquentation. Cette station engendrerait davantage de saturation. Enfin un prolongement engendrerait une adaptation du système de pilotage automatique et l'essai de rames supplémentaires, donc des fermetures supplémentaires de la ligne, ce qui nuirait à l'attractivité du territoire et poserait de sérieux problèmes en termes d'organisation d'une offre de transport de substitution. Si une gare M14 est faite à Morangis il est préférable de l'intégrer en cœur de ville (meilleure desserte) et non au SMR actuel. Car dans ce cas-ci il faudrait trouver de la place pour un nouveau SMR.
- Prolongement T7 Nord à Place d'Italie : le projet me paraît absurde car double déjà la ligne 7 du métro et la branche Villejuif. Un projet plus raisonnable me semble être de prolonger la ligne 185 à Place d'Italie depuis la Porte d'Italie, et de renforcer l'offre (diminution des temps d'attente par l'augmentation des fréquences de passage ; éventuelle exploitation en bus articulés au lieu de bus standards)... »

Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD et l'OAP thématique sur les mobilités vont être adaptés en fonction de l'état d'avancement des projets. Le Grand-Orly Seine Bièvre soutient les projets de maintien de développement d'Orlyval. Les ajustements proposés se feront aussi en prenant en compte l'avis d'IDFM.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la volonté de l'EPT de soutenir les projets en cours, notamment le projet Orlyval.

9.6. QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Question 1

Une réponse aux avis des PPA a-t-elle été élaborée ? Dans l'affirmative, la commission d'enquête souhaiterait en prendre connaissance

Réponse du maître d'ouvrage :

Une analyse détaillée et exhaustive des avis des communes et des personnes publiques a été faite dans des matrices spécifiques. L'accès à ces matrices est partagé avec la Commission d'Enquête Publique à l'aide du lien suivant :

https://drive.google.com/drive/folders/1RxUpGp8PbgbnEU6lHZxWNXuuGDAkboyB?usp=s_haring

Ces matrices servent de base de travail pour suivre les évolutions du projet de PLUi. Ce travail se fait progressivement et de manière itérative. **La maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas pour l'instant que ces matrices soient publiées en dehors de la consultation par la Commission d'Enquête Publique.**

Le Grand-Orly Seine Bièvre a déjà partagé avec ses communes membres les deux matrices, afin notamment de les informer des suites données à leurs demandes et recueillir soit des informations complémentaires, soit des arbitrages notamment sur les demandes des personnes publiques.

Une fois le dossier d'approbation consolidé, le Grand-Orly Seine Bièvre proposera à chaque personne publique un extrait de leurs doléances et les suites qui y ont été données. D'ores et déjà, une réunion est en cours de programmation au mois de septembre entre la gouvernance de l'EPT et le corps préfectoral pour faire un retour sur l'avis détaillé de l'Etat.

Pour plus de précision, se référer à la réponse générale au thème 3.

Commentaire de la commission d'enquête

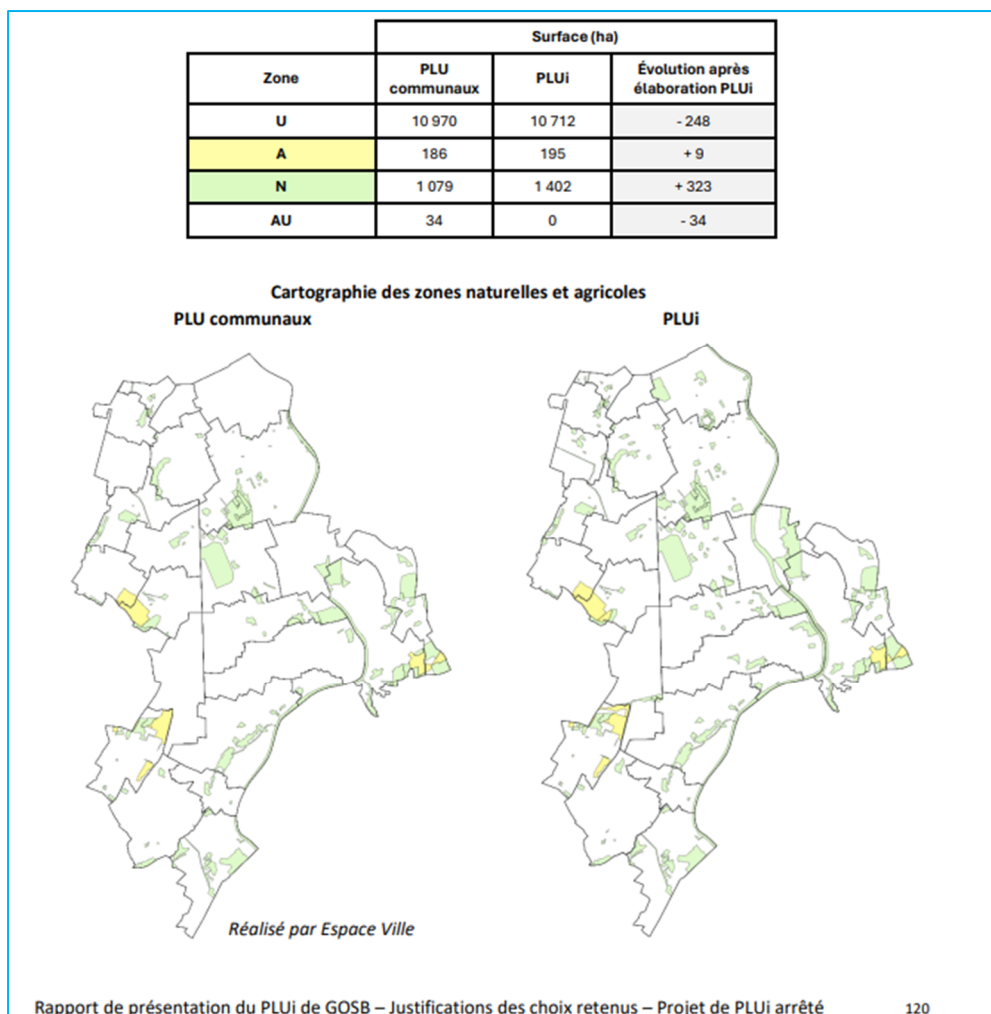
La commission d'enquête confirme ses commentaires apportés dans le thème 3 ; elle regrette que certains points du dossier soient soumis à un arbitrage ultérieur ou en cours de finalisation rendant ainsi leur appréciation incomplète et n'en permettant pas leur pleine prise en compte dans son rapport final.

Question 2

Existe-t-il un état détaillé des 332 ha classés en zone N et A ? Dans l'affirmative, la commission d'enquête souhaiterait le consulter.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'existe pas un état détaillé des 332 ha classés en zones N et A. Le rapport justificatif les localise néanmoins sur une carte globale, les surfaces ayant été calculées globalement.



Comparaison des classements en zones naturelles N et agricoles A entre le projet de PLUi et les PLU communaux. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête déplore l'absence de cette cartographie qui aurait permis de s'assurer que la protection accrue des ENAF annoncée dans le mémoire en réponse du thème 1 est réaliste vu son ampleur représentant plus de 30% de la superficie actuelle classée en N.

Question 3

L'institut Paris Région a-t-il rendu son diagnostic concernant l'identification de la répartition de la pleine terre sur le territoire?

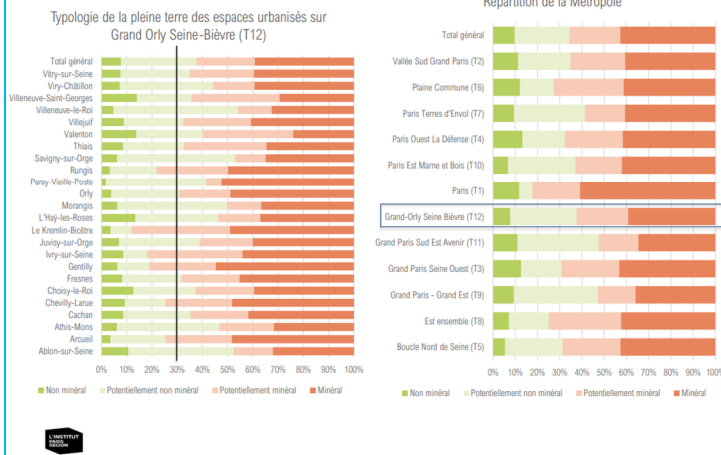
Réponse du maître d'ouvrage :

Dans l'attente d'un référentiel commun de l'Institut Paris Région en lien avec les autres EPT et la MGP, le Grand-Orly Seine Bièvre a travaillé avec l'Institut sur un premier diagnostic de la pleine terre. Ce dernier complètera le diagnostic territorial du PLUi. Le PLUi comporte déjà des cartes d'analyse basées sur l'emprise au sol existante. L'étude de l'IPR estime la répartition de la pleine terre en partant notamment d'une étude sur la part de végétation et la hauteur de végétation confrontée au mode d'occupation des sols et à l'emprise au sol.



Carte des emprises au sol bâties. Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 1.7 – Rapport justificatif, 17 décembre 2024

Répartition de la pleine terre sur le territoire



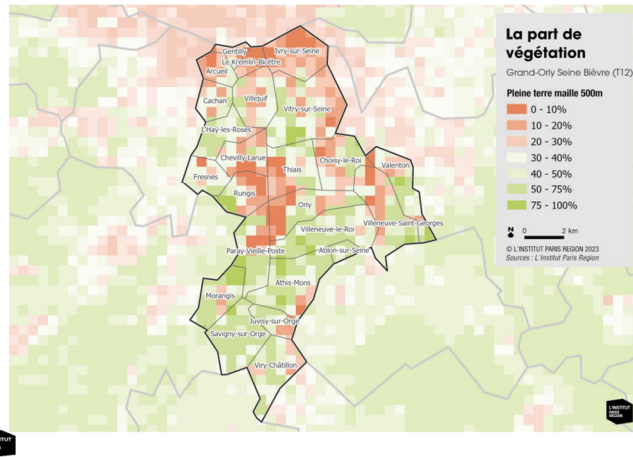
La pleine terre est approchée à l'aide du MOS PLUS, une déclinaison du MOS qui différencie les espaces publics de voiries du reste de l'occupation des sols, et intègre le bâti de la BD TOPO. Ces espaces sont alors considérés comme minéraux, tandis qu'en fonction de l'occupation du sol, le reste des surfaces hors bâti peut être considéré comme potentiellement minéral (activités économiques, habitat collectif, équipements publics), potentiellement non minéral (équipements sportif de plein air, habitat individuel) ou non minéral (plupart des espaces ouverts urbains). En raison de ces biais méthodologiques, la lecture est à compléter de l'indice de végétation présenté plus loin.

L'indicateur de pleine terre exprimé à l'échelle communale concerne uniquement les espaces urbanisés hors voiries (conformément aux règles du SDRIF-E et du SCOT). A l'échelle de la maille et de l'IMU en revanche, les ENAF sont intégrés à l'indicateur.

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre compte environ 38% d'espaces de pleine terre ou potentiellement de pleine terre au sein de ses espaces urbanisés. C'est très légèrement supérieur à la moyenne de la Métropole du Grand Paris (36%), mais plutôt dans la moyenne des EPT

La répartition des espaces de pleine terre par commune est inégale : Les communes limitrophes de Paris comme Arcueil, Le Kremlin-Bicêtre, Gentilly, Ivry-sur-Seine comptent moins de 30% de pleine terre. C'est également le cas pour les communes de Chevilly-Larue et Rungis, très impactées par les nappes de zones d'activités et du MIN de Rungis (les tissus d'habitat sont à l'inverse mieux dotés)

Répartition de la pleine terre sur le territoire



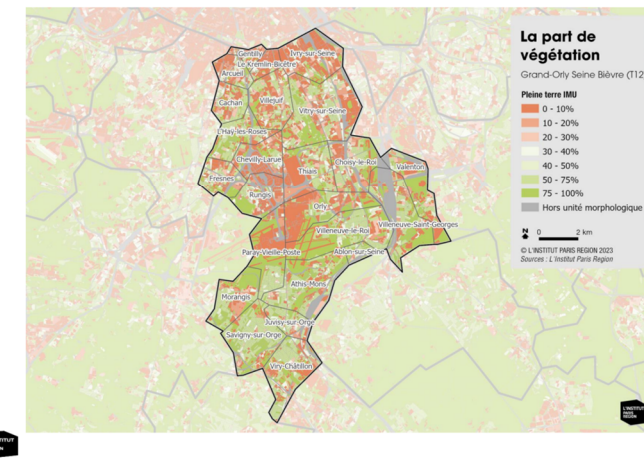
Le taux de pleine terre de certaines parties de Villejuif, de Vitry ou de Choisy sont sous-estimées du fait de la méthodologie (classement des espaces au sol des grands ensembles comme potentiellement minéraux), ces constats sont à nuancer avec l'approche « indice de végétation » présenté à la suite.

Cette carte met en avant les principales zones de carences de pleine terre du territoire :

- Les quartiers denses du Nord de l'EPT
- Les bords de Seine industriels en voie de mutation
- Les secteurs à dominante économique, très peu pourvus en pleine terre (MIN de Rungis, alentours de l'aéroport d'Orly).

A l'inverse, les tissus d'habitat individuel ressortent en général avec plus de 40% de pleine terre.

Répartition de la pleine terre sur le territoire



Le taux de pleine terre de certaines parties de Villejuif, de Vitry ou de Choisy sont sous-estimées du fait de la méthodologie (classement des espaces au sol des grands ensembles comme potentiellement minéraux), ces constats sont à nuancer avec l'approche « indice de végétation » présenté à la suite.

Cette carte met en avant les principales zones de carences de pleine terre du territoire :

- Les quartiers denses du Nord de l'EPT
- Les bords de Seine industriels en voie de mutation
- Les secteurs à dominante économique, très peu pourvus en pleine terre (MIN de Rungis, alentours de l'aéroport d'Orly).

A l'inverse, les tissus d'habitat individuel ressortent en général avec plus de 40 à 50 % de pleine terre.

Analyse de la pleine terre. Source : IPR, Etude le Mode d'Occupation des Sols et la nature en ville, janvier 2024

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note avec intérêt qu'un référentiel commun de l'Institut Paris Région en lien avec les autres EPT et la MGP, viendra compléter utilement le diagnostic territorial du PLUi.

Question 4

Des habitants de Villejuif riverains des secteurs de l'OAP Pasteur et de l'OAP Louis Aragon se mobilisent contre les projets respectifs de Mosquée et de pension de famille pour lesquels des recours ont été déposés. Ces projets sont-ils cohérents avec les axes du PADD et la particularité urbaine et socio-économique de ces quartiers ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La création d'une pension de famille dans les quartiers de gare est une exigence de l'Etat rappelée notamment dans sa note d'enjeux. Le Grand-Orly Seine Bièvre inscrit cette exigence en lien avec son PADD afin de permettre à toutes les habitantes et à tous les habitants de se loger dignement sur le territoire, à prix raisonnable et à proximité des transports collectifs. Le projet porté par la commune de Villejuif respecte cette orientation forte, le secteur Louis Aragon devenant à terme un site multimodal de première importance avec le croisement des lignes 7, 14 et 15 du métro et le terminus de la ligne 7 du tramway. Le projet de pension de famille est donc cohérent avec l'axe 1 du PADD (Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et des habitants et son objectif stratégique n°2 (Permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous).

CONSTRUIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE TOUTES ET TOUS

Faire du droit à la ville et du droit au logement un impératif : apporter une réponse quantitative mais également qualitative, ciblée sur les besoins en logements générés par les perspectives d'évolution démographique (pour grande partie endogène : natalité, vieillissement...), les décohabitations et les séparations (familles monoparentales).

Conditionner la construction de logements à la capacité des tissus urbains à accueillir de nouveaux habitants afin de les loger dignement et de ne pas altérer les conditions de vie des habitants déjà présents : desserte par les transports en commun, équipements suffisants, niveau de densité déjà atteint, accès aux espaces verts, prise en compte des risques et nuisances.

Face à la spéculation immobilière, veiller à permettre à tous les habitants, y compris les plus modestes de se loger :

- Développer une politique foncière globale permettant de lutter contre la spéculation, notamment dans les secteurs de projets urbains,
- Agir pour maintenir des prix d'accession à la propriété et de loyer des logements du parc privé accessibles à toutes et à tous,
- Soutenir la réalisation d'opérations de construction de logements dissociant le foncier du bâti (de type bail réel solidaire) pour en faire baisser le prix.

Renforcer l'offre en hébergement d'urgence pour protéger les personnes en danger, victimes de violences familiales, les personnes sans domicile fixe, etc.

Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 17 décembre 2024

Le projet de mosquée s'inscrit aussi dans le renforcement en équipement d'intérêt collectif répondant aux besoins d'une partie de la population. Il est cohérent avec l'axe 1 du PADD (Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et des habitants et son objectif stratégique n°3 (Favoriser la ville des proximités : le vivre ensemble et la réponse à la diversité des besoins)

Renforcer, améliorer l'offre en équipements de proximité (scolaire, petite enfance, sport, culture, social, administratif, etc.) pour garantir l'accès au service public partout et en tous points du territoire, assurer la cohésion sociale de proximité, permettre l'accès à l'art et aux nouvelles pratiques culturelles et sportives pour toutes et pour tous.

Source : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, Projet de PLUi, Pièce 2 – Projet

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la réponse de l'EPT aux inquiétudes des riverains de ces projets. Le bien-fondé de ces établissements ne paraît pas contesté par les observations. Il est en revanche largement fait état de leur localisation. Dans une rue pavillonnaire, à 100 mètres d'un établissement scolaire et d'une gare où sévissent de nombreux trafics pour ce qui concerne la pension de famille ; dans un quartier dépourvu d'espaces verts et d'équipements culturels et sportif et sur une rue où le stationnement est problématique pour ce qui concerne la mosquée.

Question 5

Sur les communes de Chevilly-Larue, Fresnes et Cachan des propriétaires se sont émus de constater que les droits à construire de leurs parcelles étaient remis en question par la présence au plan de zonage d'un certain nombre d'arbres à préserver. Les communes ne semblent pas être au courant de cette configuration, quelle entité ou quelle instance a été à l'initiative de ce projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans l'attente d'un travail d'inventaire à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre pour une prochaine modification du PLUi, le projet arrêté a repris les protections d'arbres remarquables existantes dans les PLU communaux ou demandées par les villes elles-mêmes pendant l'élaboration du PLUi. A noter que la commune de Cachan a déposé une contribution pendant l'enquête publique visant à compléter cet inventaire et à demander un classement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les Villes sont donc parfaitement informées des protections sur le patrimoine arboré, étant à l'origine de ces protections.

La préservation du patrimoine arboré est un objectif fort du PLUi, justifiant pour motif d'intérêt général reconnu par la législation une limitation de la constructibilité. Beaucoup de contributions pendant l'enquête publique s'émeuvent que le projet de PLUi n'aille pas assez loin sur le sujet.

Commentaire de la commission d'enquête

De nombreuses observations souhaitent en effet la préservation du patrimoine paysager. Cependant les propriétaires des parcelles dont les droits à construire sont réduits par le classement en espace paysager protégé d'une partie de leurs parcelles privées se sont également manifestés lors de l'enquête. De l'ensemble des réponses apportées à ces réclamations il convient de relever que ces classements ont bien été pris à l'initiative des communes.

Question 6

Est-il possible de mieux caractériser les espaces agricoles en milieu urbain ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'agriculture urbaine a été identifiée en thème d'approfondissement de ce premier PLUi, notamment lors des procédures de modification qui rythmeront la mise en œuvre du document. Ces modifications intégreront le plan alimentaire territorial qui vient d'être approuvé par le Conseil Territorial de mai 2025.

Le projet de PLUi sanctuarise les espaces agricoles de plein exercice : arboriculture à Fresnes avec la pépinière de la Ville de Paris, céréaliculture à Rungis, Morangis et Villeneuve-Saint-Georges, l'horticulture à Vitry-sur-Seine (parc départemental des Lilas). Le diagnostic territorial sera enrichi d'un volet sur la situation agricole : le Grand-Orly Seine Bièvre est en attente de données de la Chambre Régionale d'Agriculture, qui - sans avoir participé à l'association préalable - a émis un avis défavorable sur le projet.

Le projet de PLUi intègre aussi la notion d'agriculture urbaine en milieu bâti en protégeant les jardins ouvriers et familiaux produisant du maraîchage et en accompagnement des projets de fermes urbaines. Ces expérimentations comprennent un volet pédagogique et social qui a justifié un classement en zone naturelle à vocation d'agriculture urbaine (Na). A Villejuif, le projet de ferme urbaine a nécessité la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a noté que les commissions chargées des espaces naturels, agricoles et forestiers consultées dans le cadre de cette enquête s'inquiétaient de la pérennité et de la viabilité des espaces agricoles existants. L'EPT précise que le thème de l'agriculture urbaine doit être approfondi lors des procédures d'évolution de ce PLUi. I La commission d'enquête considère que sans attendre ces éventuelles modifications, les observations de ces commissions devraient d'ores et déjà être prises en compte dans ce projet

Question 7

Est-il envisagé de remettre à chaque commune un règlement qui prenne uniquement en compte les articles affectés de l'indice de la commune ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Le PLUi a approuvé sera publié intégralement sur les sites Internet du Grand-Orly Seine Bièvre et des communes membres pour être librement accessible pour chacune et chacun. Il sera publié aussi sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il est prévu que le Grand-Orly Seine Bièvre, sur la base du document simplifié dans sa structure, travaille avec chaque commune pour lui mettre un dossier spécifique à disposition, en veillant néanmoins à éviter l'écueil d'un « PLUi communal » qui oublierait la dimension territoriale. Le dossier communal comprendra a priori le PADD, l'intégralité des OAP thématiques (sans zoom communal sur les cartes, hormis les déclinaisons concernant les trames naturelles) afin de conserver l'échelle d'appréciation de ces dernières dans un principe de compatibilité, les OAP sectorielles stratégiques et intercommunales intéressant directement la commune, les OAP sectorielles locales propres à la communes, les dispositions communes du règlement sur les zones U, N et A (avec uniquement les indices concernant la commune intéressée), les zones UP propres aux ZAC existantes sur la commune un document graphique comportant tous les extraits propres à la commune (plan de zonage, plans de masse, plans d'alignement, etc.), un extrait des annexes concernant les servitudes d'utilité publiques et les éléments informatifs (périmètres de ZAC, d'ENS, des droits de préemptions et de la fiscalité de l'urbanisme, etc.).

C'est aussi l'objectif de la mise en place d'une application du Système d'Information Géographique, parallèle à la publication des données sur le Géoportail de l'urbanisme, qui sera déployé dans un premier temps dans les services instructeurs des communes et de l'Etat, avec la volonté de l'ouvrir ensuite au grand public dans un format allégé et conforme à la RGPD.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les services d'urbanisme des communes doivent disposer d'outils leur permettant de répondre clairement et rapidement aux sollicitations du public, et aussi à ce dernier de pouvoir s'approprier les prescriptions réglementaires qui s'appliquent à ses biens. L'EPT pourrait s'inspirer des solutions retenues par d'autres EPT qui ont réfléchi sur cette question.

L'approche personnelle de la commission d'enquête au regard du projet, les observations des différents acteurs, étayeront les conclusions exposées dans la 2^{ème} partie de ce document : Avis et conclusions motivées.

**

*

La commission d'enquête

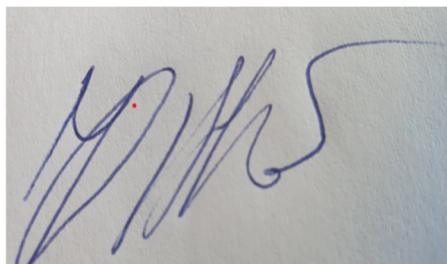
Nicole SOILLY



Jean Yves COTTY



Marie José ALBARET-MADARAC



Claude POUHEY



Fabien FOURNIER

