# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE

## AU PROJET D'ÉLABORATION

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.i.)

## SUR LE TERRITOIRE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

Enquête publique du mercredi 14 mai 2025 au mardi 17 juin 2025 inclus

### RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

**Yves Maënhaut président**
**Jacky Hazan membre titulaire**
**Aïcha Hammou membre titulaire**
**Frédéric Roland membre titulaire**
**Brice Devrière membre titulaire**
**Martine Morin membre suppléante**

**aout 2025**

# SOMMAIRE


**1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE ..... 6**

1.1. OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE ..... 7
*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ..... 7*
1.2. CADRE JURIDIQUE ..... 7
1.3. LE PROJET DE PLUI ..... 8
*Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ..... 8*
1.3.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..... 8
1.3.1.2. Le règlement écrit et graphique ..... 9
*La concertation du PLUi ..... 10*
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE. ..... 11

**2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ..... 31**

2.1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE ..... 32
2.2. L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..... 32
2.3. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..... 33
2.4. RENCONTRE AVEC LES REPRESENTANTS DE L'EPT GPSEA ..... 33

**3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ..... 36**

3.1. OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..... 37
3.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE ..... 37
*Les 4 secteurs de l'enquête ..... 37*
*La répartition des communes par secteur ..... 37*
3.3. LES PERMANENCES ..... 38
3.4. DEROULEMENT DES PERMANENCES ..... 39
*Dans le secteur 1 de Mme HAMMOU ..... 39*
3.4.1.1. Commune d'Alfortville ..... 39
3.4.1.2. Commune de Bonneuil sur Marne ..... 41
3.4.1.3. Commune de Créteil ..... 42
3.4.1.4. Commune de Limeil-Brévannes ..... 43
*Dans le secteur 2 de M HAZAN ..... 44*
3.4.1.5. Commune de La Queue en Brie ..... 44
3.4.1.6. Commune de Noiseau ..... 47
3.4.1.7. Commune d'Ormesson sur Marne ..... 48
3.4.1.8. Commune de Sucy en Brie ..... 50
*Dans le secteur 3 de M DEVRIÈRE ..... 51*
3.4.1.9. Commune de Boissy-Saint-Léger ..... 51
3.4.1.10. Commune de Mandres les Roses ..... 53
3.4.1.11. Commune de Périgny sur Yerres ..... 54
3.4.1.12. Commune de Villecresnes ..... 56
*Dans le secteur 4 de M ROLAND ..... 58*
3.4.1.13. Commune de Chennevières sur Marne ..... 58
3.4.1.14. Commune de Le Plessis Trévise ..... 60
3.4.1.15. Commune de Marolles en Brie ..... 62
3.4.1.16. Commune de Santeny ..... 64
3.5. LA CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE ..... 66
3.6. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..... 67
3.7. BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS ..... 67
3.8. PROCES-VERBAL DE FIN D'ENQUETE PUBLIQUE ..... 68

**4. AVIS EMIS PRÉALABLEMENT A L'ENQUÊTE PUBLIQUE / RÉPONSES DE L'EPT GPSEA ..... 69**

4.1. AVIS 2025-023 DU 12 MARS 2025 DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ..... 70
*Recommandation n°1 ..... 70*
*Recommandation N°2 ..... 71*

*Recommandation N°3* ..... *71*
*Recommandation N°4* ..... *72*
*Recommandation N°5* ..... *72*
4.1.1.1. Recommandation N°5.1 ..... 72
4.1.1.2. Recommandation N°5.2 ..... 74
*Recommandation N°6* ..... *74*
4.1.1.3. Recommandation N°6.1 ..... 74
4.1.1.4. Recommandation N°6.2 ..... 75
4.1.1.5. Recommandation N°6.3 ..... 75
*Recommandation N°7* ..... *76*
*Recommandation N°8* ..... *77*
*Recommandation N°9* ..... *77*
*Recommandation N°10* ..... *78*
*Recommandation N°11* ..... *79*
4.1.1.6. Recommandation N°11.1 ..... 79
4.1.1.7. Recommandation N°11.2 ..... 79
*Recommandation N°12* ..... *79*
4.1.1.8. Recommandation N°12.1 ..... 79
4.1.1.9. Recommandation N°12.2 ..... 80
4.1.1.10. Recommandation N°12.3 ..... 80
*Recommandation N°13* ..... *81*
4.1.1.11. Recommandation N°13.1 ..... 81
4.1.1.12. Recommandation N°13.2 ..... 81
4.1.1.13. Recommandation N°13.3 ..... 81
*Recommandation N°14* ..... *82*
4.1.1.14. Recommandation N°14.1 ..... 82
4.1.1.15. Recommandation N°14.2 ..... 82
*Recommandation N°15* ..... *82*
*Recommandation 16* ..... *83*
4.1.1.16. Recommandation N°16.1 ..... 83
4.1.1.17. Recommandation N°16.2 ..... 83
*Recommandation N°17* ..... *84*
*Recommandation N°18* ..... *85*
4.2. AVIS DE LA COMMISSION INTERDEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CIPENAF) ..... 86
4.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ..... 92
*Préfecture du Val de Marne (DRIEAT)* ..... *92*
*Ile de France Mobilités* ..... *204*
*Assistance Publique Hôpitaux de Paris* ..... *214*
*Commission Locale de l'Eau de l'Yerres (CLE)* ..... *214*
*La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile de France (CMA)* ..... *228*
*La Chambre de l'Agriculture de région Ile de France* ..... *228*
*Le Département du Val de Marne* ..... *234*
*L'EpaMarne* ..... *275*
*L'EPT Paris Est Marne et Bois* ..... *293*
*HAROPA PORT* ..... *297*
*Ile de France nature* ..... *303*
*La Métropole du Grand Paris (MGP)* ..... *319*
*La ville de Maisons Alfort* ..... *327*
*Le SAGE Marne Confluence* ..... *331*
*SPLA Avenir Développement* ..... *353*
*La ville de Saint Maur des Fossés* ..... *374*
*Valophis* ..... *381*
*La ville de Vitry sur Seine* ..... *391*
*ALTIVAL* ..... *392*
*PPAEN* ..... *394*
4.4. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPT ..... 394
*Commune d'Alfortville* ..... *394*

*Commune de Boissy-Saint-Léger* ..... *398*
*Commune de Bonneuil sur Marne* ..... *402*
*Commune de Chennevières-sur-Marne* ..... *407*
*Commune de Créteil* ..... *414*
*Commune de La Queue en Brie* ..... *427*
*Commune de Le Plessis Trévise,* ..... *432*
*Commune de Limeil-Brévannes* ..... *439*
*Commune de Mandres les Roses* ..... *443*
*Commune de Marolles en Brie* ..... *452*
*Commune de Noiseau* ..... *454*
*Commune de Ormesson sur Marne* ..... *459*
*Commune de Périgny sur Yerres* ..... *467*
*Commune de Santeny* ..... *468*
*Commune de Sucy en Brie* ..... *475*
*Commune de Villecresnes* ..... *492*

**5. APPRÉCIATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ..... 498**

5.1. THEME 1 « CONCERTATION – CONSULTATION DES DOCUMENTS», ..... 499
5.2. THEME 2 « DENSIFICATION - HABITAT » ..... 501
Questions complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème ..... 516
5.3. THEME 3 « PATRIMOINE BATI – JARDIN CŒUR D'ILOT » ..... 522
Question complémentaire de la commission d'enquête sur ce thème ..... 530
5.4. THEME 4 « LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ... 531
*Sous-thème n°4.1 : OAP thématique qualité et construction durables* ..... *531*
*Sous-thème n°4.2 : OAP thématique Trame Verte et Bleue et nature en ville* ..... *549*
Question complémentaire de la commission d'enquête sur ce thème ..... 571
*Sous-thème n°4.3 : OAP thématique - Lisières et Paysages.* ..... *572*
*Sous-thème n°4.4 : les OAP sectorielles* ..... *582*
5.4.1.1. OAP sectorielle d'Alfortville ..... 583
5.4.1.2. OAP sectorielle de Bonneuil-sur-Marne ..... 584
5.4.1.3. OAP sectorielle de Boissy Saint Léger ..... 587
5.4.1.4. OAP sectorielle de Chennevières-sur-Marne ..... 589
5.4.1.5. OAP sectorielle de Créteil ..... 593
5.4.1.6. OAP sectorielle de La Queue-en-Brie ..... 599
5.4.1.7. OAP sectorielle de Le Plessis-Trévise ..... 614
5.4.1.8. OAP sectorielle de Limeil-Brévannes ..... 625
5.4.1.9. OAP sectorielle de Mandres-les-Roses ..... 625
5.4.1.10. OAP sectorielle de Noiseau ..... 629
5.4.1.11. OAP sectorielle d'Ormesson-sur-Marne ..... 630
5.4.1.12. OAP sectorielle de Périgny-sur-Yerres ..... 630
5.4.1.13. OAP sectorielle de Santeny ..... 633
5.4.1.14. OAP sectorielle de Sucy-en-Brie ..... 634
5.4.1.15. OAP sectorielle de Villecresnes ..... 635
5.1. THEME 5 « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE » ..... 636
5.2. THEME 6 « CADRE DE VIE - ENVIRONNEMENT » ..... 649
5.3. THEME 7 « REGLEMENT ECRIT GRAPHIQUE EMPLACEMENTS RESERVES » ..... 666
*Sous Thème N°7.1 « Proposition changement zonage »* ..... *667*
*Sous Thème N°7.2 « Espaces à protéger, à préserver »* ..... *680*
*Sous Thème N°7.3 « Règlement écrit »* ..... *700*
*Sous Thème N°7.4 « Règlement graphique »* ..... *714*
*Sous Thème N°7.5 « Emplacements réservés »* ..... *723*
5.4. THÈME 8 « MOBILITÉ - STATIONNEMENT » ..... 731
5.5. THÈME 9 « DOSSIER – ORGANISATION » ..... 741
5.6. THÈME 10 « CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES – AUTRES PROBLÉMATIQUES » 747

**6. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU P.L.U.I. DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR ..... 756**

6.1. PREAMBULE ..... 757
6.2. CADRE REGLEMENTAIRE ..... 758
6.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE ..... 759
6.4 OBSERVATIONS DU PUBLIC ..... 759
6.4.1 LES PERMANENCES ..... 759
6.4.2 LES OAP ..... 759
6.5 LA REPONSE DE L'EPT ..... 761
6.6 CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE. ..... 761
*6.6.1 Sur le dossier soumis à l'enquête publique ..... 763*
*6.6.2 Sur les observations du public ..... 764*
*6.6.3 Sur les observations de la MRAe, des personnes associées et consultées ..... 764*
*6.6.4 Sur les observations de la CIPENAF ..... 764*
*6.6.5 Sur les observations des personnes publiques associées (PPA) ..... 765*
6.7 AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ..... 766

# 1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

Créé le 1er janvier 2016, L'Établissement Public Grand Paris Sud Est Avenir est une intercommunalité de 324 000 habitants du Sud-Est parisien qui regroupe les 16 communes suivantes : Alfortville, Boissy Saint Léger, Bonneuil sur Marne, Chennevières sur-Marne, Créteil, La Queue en Brie, le Plessis Trévise, Limeil-Brevannes, Mandres les Roses, Marolles en Brie, Noiseau, Ormesson sur-Marne, Périgny sur Yerres, Santeny, Sucy en Brie et Villecresnes.

### *1.1. Objet de l'enquête unique*

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sur le territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

## Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Lors de la séance du conseil de territoire du 9 juin 2021 (CT2021.3/034), il a été décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'ensemble du territoire et d'arrêter les modalités de concertation.

Lors de la séance du conseil de territoire du 13 décembre 2023 CT2023.5/096), ont été débattues les orientations générales du PADD du PLUi et approuvées les orientations qui déterminent le projet de PADD du futur PLUi.

Lors de sa séance du 4 décembre 2024 (CT2024.5/103-1), le conseil de territoire a arrêté le bilan de la concertation présenté par le président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

Lors de la séance du conseil de territoire du 4 décembre 2024 (CT2024.5/103-2), le conseil de territoire a arrêté le projet de PLUi. Ce projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) le 5 décembre 2024. Le conseil de territoire a autorisé le président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir à soumettre le projet de PLUi à enquête publique.

### *1.2. Cadre juridique*

Le cadre juridique de la présente enquête publique est défini par le code de l'urbanisme pour le PLUi, et par le code de l'environnement en ce qui concerne l'enquête publique.

L'élaboration du PLUi est conduite selon les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 134-2 à L 134-9, ses articles L 151-1 et suivants, et ses articles R 151-1 et suivants.

L'enquête publique est définie par le code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n°AP2025-017 pris par Monsieur Laurent Cathala président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en date du 11 avril 2025.

## *1.3. Le projet de PLUi*

## Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi est le document de planification qui définit les possibilités de construction et d'usage des sols. Il fixe les grandes orientations d'aménagement qui permettront de dessiner le territoire pour les 10 à 15 prochaines années : secteurs d'urbanisation, voirie et équipements, protection du patrimoine et de l'environnement.

### **1.3.1.1.** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est un document de nature politique qui définit les orientations choisies par le conseil de territoire, après débat, et qui sont regroupées en quatre volets déclinés en trois (3) axes (synthétisés ci-dessous) chacun d'eux porteurs d'un certain nombre d'objectifs.

- ***Axe 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole***

- *S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité*
- *Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière*
- *Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau*
- *Valoriser la diversité paysagère du Territoire*
- *Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé*

- ***Axe 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations***

- *Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines*
- *Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré*
- *Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle*
- *Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité*
- *Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire*

- ***Axe 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée***

* *Tendre vers la ville des proximités*
* *Assurer l'accès à une offre de services et d'équipements diversifiés*
* *Promouvoir le vivre ensemble*
* *Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire*
* *Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public*

#### **1.3.1.2.** Le règlement écrit et graphique

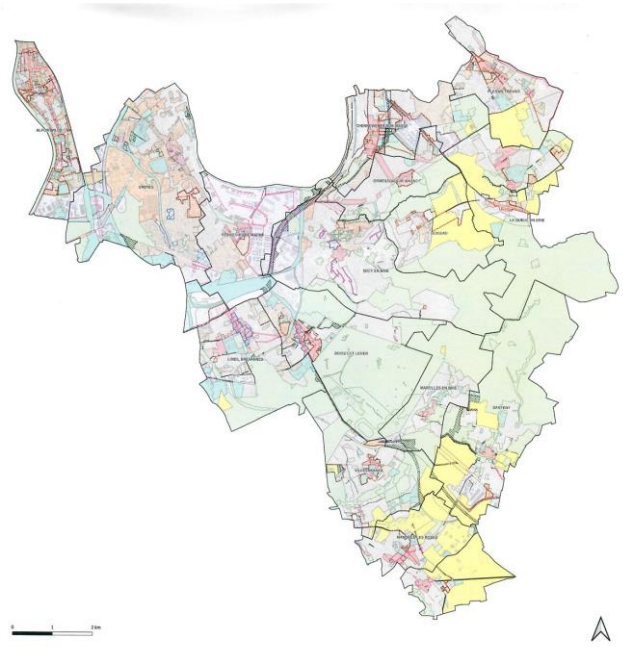
Le territoire couvert par le projet de PLUi est divisé en zones :

- urbaines (U)
- à urbaniser (AU)
- zone fermée à l'urbanisation (2AU)
- zones naturelles (N)
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent des inscriptions relatives

- aux emplacements réservés
- aux formes urbaines et implantations spécifiques
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer
- aux secteurs de projets
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager
- à la nature en ville.

Le règlement graphique qui couvre l'ensemble du territoire donne le découpage de chaque zone.



## La concertation du PLUi

La concertation se rapportant au PLUi a été menée de juin 2021 à fin novembre 2024 en mobilisant une variété d'outils de communication visant à informer et mobiliser les publics.

Aux modalités initiales arrêtées par le Conseil de Territoire se sont ajoutées des mesures de publicité et d'information :

- Un site web dédié au PLUi
- Des panneaux d'information
- Des flyers et des affiches pour annoncer les différents évènements et les réunions publiques
- Une lettre d'information
- Des communiqués de presse
- Divers communications sur les réseaux sociaux
- Panneaux d'exposition
- Des pages dédiées sur les sites internet des communes
- Des articles dans les journaux communaux

Au siège de GPSEA et dans les communes, le public pouvait consulter le dossier du projet de PLUi, un registre de concertation était à leur disposition et pouvait communiquer sur une adresse électronique.

Des réunions publiques ont été organisées tout au long de la phase de concertation :

- Le 14 juin 2023 pour présenter la démarche
- Le 29 septembre 2023 pour la présentation du PADD
- Les 8 et 9 octobre 2024 sur le dispositif réglementaire avec le zonage

envisagé, les Orientations d'Aménagements Programmées (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que les grands principes règlementaires
- Une balade paysagère a été envisagée mais annulée pour cause de conditions météorologiques mauvaises

Quelques chiffres montrent la participation du public à cette phase de la concertation, à savoir :
- 4 réunions publiques, 155 participants dont 40 à la réunion de lancement, 50 à la réunion de présentation du PADD, et 75 aux 2 réunions avant l'arrêt du projet de PLUi
- 5 actualités ont été publiées sur la page internet, une vidéo a été vue 594 fois sur YouTube et 532 fois sur Facebook
- 19 mails, 4 contributions sur les registres et 3 courriers ont été reçus ou déposés

Les différentes contributions et les questions posées ont permis de pousser la réflexion et améliorer le document final.

Des réponses aux propositions et demandes des citoyens pendant cette concertation ont été apportées au projet selon des thématiques telles que ;
- Gestion des eaux pluviales
- Transition énergétique
- Utilisation du vélo
- Les transports en commun
- La place de la voiture
- L'attractivité économique du territoire
- Le logement social
- La protection des espaces agricoles, des espaces verts
- La lutte contre l'artificialisation des sols

### *1.4. Composition du dossier d'enquête.*

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans chaque commune du territoire et pendant toute la durée de celle-ci comprenait le projet de PLUi, l'arrêté prescrivant l'enquête et un registre papier.
Un dossier d'enquête était, également, mis à disposition du public au siège de l'enquête 14 rue Le Corbusier à Créteil.

Le dossier de PLUi mis à la disposition du public de 3000 pages environ comprend les pièces suivantes :

**Pièce N°0** : le contenu du dossier

**Pièce N°1** : Les pièces administratives, document comprenant 5 pièces qui se

décomposent comme suit :

**Les actes administratifs** : 39 pages

La délibération N°CT2021.3/034 du 9 juin 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi

La délibération N°CT2023.5/096 du 13 décembre 2023 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD du PLUi,

La délibération N°CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation portant sur l'élaboration du PLUi, qui s'est déroulé de juin 2023 à novembre 2024

Le bilan de la concertation de juin 2023 à novembre 2024 (document de 224 pages),

La délibération N°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 arrêtant le projet de PLUi

L'arrêté N° AP2025-017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet du PLUi.

**Les avis de 21 personnes publiques associées (PPA) et des 16 communes membres du GPSEA pages**

**L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) 34 pages et le mémoire en réponse de GPSEA**,29 pages

**L'avis de la commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) 4 pages**

**Les parutions dans les journaux le parisien et les échos**

**Pièce N°2** : le rapport de présentation qui se décompose comme suit :

Pièce 2.1.1 : diagnostic territorial et socio-économique : composé de 2 parties. (243 pages)

- Partie 2.1.1a : diagnostic territorial : qui rappelle
  - L'analyse urbaine
    - l'évolution du territoire, 321 769 habitants au 1/1/2020, 100km², 16 communes
    - l'occupation des sols, 10 019 hectares, 51% d'espaces naturels, 49% d'urbanisation
    - le diagnostic foncier, 4 216 hectares d'espaces urbanisés
    - les formes urbaines et architecturales, grande ceinture d'activités au Nord-Ouest, couverture végétale majoritaire sur la moitié Est, couverture pavillonnaire très importante sur la grande majorité du territoire, très grande emprise au sol du réseau d'infrastructure au Nord-Ouest, grande diversité de formes urbaines localisée en limite de Paris, présence de centres bourg ponctuelle sur tout le territoire.
    - Le patrimoine, un territoire riche en patrimoine bâti et sites divers, 16 éléments partiellement classés ou

inscrits monument historique, 8 éléments inscrits Monuments historiques, 12 sites inscrits et classés, 3 éléments classés Monument historique.

- Le fonctionnement urbain
  - les équipements et services,
    - 20 médiathèques, ludothèques, bibliothèques,
    - 10 conservatoires,
    - 11 cinémas,
    - une maison des Arts et de la Culture,
    - un centre national Chorégraphique,
    - un centre national de création musical,
    - l'orchestre National d'Ile de France
    - 5 centres hospitaliers
    - Piscines, complexes sportifs,
  - les commerces,
    - 3 pôles commerciaux
    - Des commerces de bouche dans chaque commune
  - l'analyse des mobilités,
    - des flux domicile-travail orientés principalement vers Paris mais aussi Créteil et Alfortville
    - 50% en voiture et 2 roues
    - 40% en transport en commun
  - les infrastructures de transports et déplacements,
    - 20 millions de voyageurs ont transité dans les gares de GPSEA
    - 2 lignes de RER
    - 1 ligne de métro – nouvelle ligne 15 à venir
    - 49 lignes de Bus
    - 202 km de voies cyclables à créer ou à réaménager
  - le stationnement
    - environ 2000 places de stationnement vélo
    - 2283 places de stationnement voiture en 2018 dont 54 dédiées aux personnes à mobilité réduite
  - Le fonctionnement du territoire
    - 20 entrées principales du territoire
    - 9 entrées depuis les stations de métro
    - 55 opérations d'aménagement dont 3 Zones d'Aménagements Concertées (ZAC)

- Partie 2.1.1b : le diagnostic socio-économique: qui précise :
  - La population
    - Evolution
      - 321 769 habitants en 2020
      - 5 communes concentrant plus de 66% de la population
        - 4 communes de plus de 20 000 habitants
        - 1 commune avoisinant les 100 000

habitants

- Densités
  - La densité fluctue entre 403 habitants et 12 203 habitants par km² selon les communes
- Structure de la population
  - En 2018 une population jeune et dynamique
    - 40.1% de moins de 30ans
    - 40.2% de 30 à 59 ans
    - 19.7% de 60 ans et plus
    - 2.4 personnes par ménage
- Profil de la population
  - En 2018,
    - 156 993 personnes actives
    - 664% de la population en âge de travailler (15-64 ans) dispose d'un emploi
    - 12.6% de la population active de plus de 15 ans au chômage
    - 26.3% des jeunes de 15 à 24 ans au chômage
    - 16% de la population vivant en dessous du seuil de pauvreté

- Le logement
  - caractéristiques et occupation du parc de logements,
    - nombre de logements en 2018
      - 136 177 logements
    - Occupation du parc de logements
      - 47.2% résidences principales occupées par les propriétaires
      - 21.8% résidences principales occupées par des locataires
      - 29.3% locataires du parc social
    - Typologie du parc de logements
      - 71% d'habitat collectif
      - 29% d'habitat individuel
      - 35.3% de 5 pièces et plus
      - 23.1% de 4 pièces
      - 22.5% de 3 pièces
      - 13.2% de 2 pièces
      - 5.9% de 1 pièce
  - l'équilibre social de l'habitat
    - marché du logement
      - un prix moyen en 2022 de 4 008€ le m²
    - caractéristiques du parc social
      - 44 853 logements sociaux fin 2022
      - Fort contraste entre les communes taux variant de 7% à plus de 67%
    - Politique de la ville
      - 8 quartiers sont déclarés Quartier Politique de la Ville (QPV) au sein de 6

communes
    - Logements et hébergements spécifiques
        - 31 établissements d'accueil des personnes âgées
        - 23 555 places d'accueil
- L'économie
    - L'emploi
        - Le nombre d'emploi en 2018
            - 113 130 emplois
        - Le profil de l'emploi
            - 7.3% emplois dans le secteur de la construction
            - 7.7%d'emplois industriels
            - 84.8% d'emplois dans le domaine tertiaire
        - L'insertion professionnelle
            - GPSEA bénéficie d'un réseau important de structure d'accompagnement à la personne et d'insertion professionnelle

- le tissu économique
    - répartition géographique et typologique des entreprises
        - une cinquantaine de pôles d'activités économiques,
        - 1054ha de surface agricole
        - 3170 commerces et activités
        - 38 points de vente en circuit court
        - 28 exploitants agricoles
    - Le nombre et le profil des établissements
        - 21017 entreprises
    - Les secteurs d'activité
        - En 2018, 15221 emplois dans les administrations publiques (dont la santé)
    - Les commerces
        - En 2021, environ 970 commerces
        - 2 200 services
        - Des pôles commerciaux
        - Des centres commerciaux d'importance régionale et intercommunale
        - Des commerces de bouches
        - En 2020, 1 100 000 m² de surface commerciale sur le territoire
    - Le diagnostic agricole
        - 8 communes disposent d'un fonciers agricole
    -

Pièce 2.1.2 : l'état initial de l'environnement (191 pages) composé de 3 tomes :

Tome 1 : Enjeux paysagers et écologiques.

1 - un préambule posant la question

- qu'est que le paysage,

- pourquoi étudier les paysages dans un PLUi.

2 – un territoire qui s'inscrit dans des dynamiques régionales de préservation et de mise en valeur des paysages
- les enjeux issus de document cadre : le SDRIF-,
- les entités paysagères dans le cadre des atlas des paysages et l'institut Paris région

3 – un territoire marqué par une topographie et un réseau hydrographique importants (des plaines alluviales à l'origine de paysages de coteaux et plateaux caractéristiques, des paysages d'eau marqueurs du territoire, des communes mettant en valeur le relief)

4 – des tissus urbains très diversifiés, source de ruptures paysagères et d'identité espace ville
- un territoire aux tissus urbains diversifiés, suivant un axe Nord Sud
- un territoire soumis à des ruptures paysagères liées aux contraintes naturelles et aux infrastructures

5 – une richesse de paysages et patrimoine naturel
- un patrimoine remarquable identifié et valorisé,
- des paysages agricoles
- Une valorisation des paysages du territoire GPSEA

6 – des paysages d'interfaces fragiles à préserver et à requalifier
- des grandes coupures vertes à préserver
- des franges urbaines,
- des entrées de villes et de territoire de qualité hétérogène

7 – une volonté de donner une place centrale à la nature en ville
- des espaces verts, de respiration en contexte urbain,
- sensibilisation du public à la nature en ville.

8 – le fonctionnement écologique du territoire
- les enjeux issus des documents cadres en faveur de la protection de la biodiversité à intégrer au PLUi,
- la biodiversité et la richesse des milieux naturels,
- le fonctionnement hydrographique,
- la trame verte et bleue, un outil d'aménagement du territoire.

Tome 2 : Enjeux d'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire GPSEA

1 – l'évolution du climat à l'échelle locale
- le climat actuel et futur,
- les conséquences du réchauffement climatique pour le territoire

2 – les ressources en eaux et assainissement
- rappel des orientations et objectifs de référence,
- les ressources en eaux souterraines et superficielles,
- l'alimentation en eau potable,
- l'assainissement)

3 – la consommation et la production d'énergie
- règlement et documents cadres,
- la consommation et la production d'énergie des efforts à poursuivre,

- les émissions de gaz à effets de serre (GES) portées par le secteur résidentiel, en baisse,
- le métabolisme urbain et l'économie circulaire : de nombreux leviers sur le territoire.

Tome 3 : les enjeux de sécurité et de santé urbaine à l'échelle du territoire du GPSEA

1 – la vulnérabilité du territoire aux risques naturels dans un contexte de changement climatique
- la vulnérabilité aux inondations, aux ruissellements,
- la vulnérabilité aux mouvements des sols,
- le risque de feux de forêt,
- la vulnérabilité à la chaleur urbaine

2 – composer avec les risques technologiques
- les risques liés aux activités du territoire,
- des pollutions des sols avérées et potentielles, rémanentes des activités passées du territoire).

3 – un territoire exposé aux nuisances
- les nuisances sonores,
- les nuisances électromagnétiques,
- les nuisances lumineuses.

4 – la qualité de l'air
- la qualité de l'air en Ile de France
- les émissions de polluants atmosphériques.

Pièce 2.2 : les justifications des choix retenus (201 pages) composé de 6 chapitres

Chapitre 1 : compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux
- scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres
  - Schéma Directeur Environnemental de la région Ile de France : SDRIFe
  - Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris : SCoT-M
  - Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement : SRHH
  - Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France : PDUIF
  - Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir : PLM
  - Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir
  - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie : SDAGE
  - Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau : SAGE
  - Plan Climat Air Energie Métropolitain : PCAEM
  - Plan Climat de Grand Paris Sud Est Avenir : PCAET

Chapitre 2 : la justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des

dynamiques économiques et démographiques
- secteurs inscrits dans une OAP,
- zone d'habitat,
- quartiers mixtes en devenir,
- zone économique,
- d'équipements,
- secteur concerné par une réserve forestière.

Chapitre 3 : l'exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis.

Chapitre 4 : l'explication des choix retenus pour établir le PADD
- Objectifs de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi
- Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Chapitre 5 : l'explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Présentations des typologies des OAP thématiques et sectorielles).
- Les cohérences des OAP thématiques et sectorielles avec les orientations et objectifs du PADD

Chapitre 6 : l'explication des choix pour établir le règlement
- Structure du règlement
- délimitation des zones,
- prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices ».

Pièce 2.3 : l'évaluation environnementale (197 pages) composée de 7 chapitres :

Chapitre 1 : les objectifs et le contenu de de l'évaluation environnementale du PLUi
- l'objet de l'évaluation d'un document d'urbanisme,
- la méthodologie de l'évaluation environnementale

Chapitre 2 : la synthèse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution
- état des lieux paysagers et écologiques du territoire,
- état des lieux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire
- état des lieux de la sécurité et de la santé urbaine à l'échelle du territoire.

Chapitre 3 : explication des choix retenus
- évolution au fil de l'eau du paysage, de la biodiversité, de la ressource en eau, de l'énergie et du métabolisme urbain, des risques naturels, technologiques, des nuisances).

Chapitre 4 : l'articulation du PLUi avec les documents plans et programmes
- le SCoT de la métropole du Grand Paris,
- le SAGE de l'Yerres.

Chapitre 5 : l'analyse des incidences probables notables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement
- analyse des incidences du projet d'aménagement et de

développement durables (PADD)
- analyse des incidences du règlement,
- analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Chapitre 6 : analyse des incidences sur les sites Natura 2000
- rappel règlementaire,
- description des sites Natura 2000 susceptibles d'être touchés,
- analyse des incidences.

Chapitre 7 : indicateurs de suivi

Pièce 2.3.1. : Résumé non technique (26 pages)

1 – Préambule :
- le PLUi a plusieurs fonctions,
- les pièces du PLUi

2 – Les objectifs et le contenu de l'évaluation environnementale du PLUi.

3 – la synthèse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution
- constat et enjeux liés aux enjeux paysagers, écologiques,
- liés à la ressource en eau,
- liés à la consommation et production d'énergie,
- liés aux risques naturels et technologiques)

4 – explication du scénario de référence

5 – l'articulation du PLUi avec les documents, plans et programmes.

6 – l'analyse des incidences probables notables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement
- analyse des incidences du PADD,
- analyse des incidences du règlement, enjeux paysagers, écologiques, sécurité et santé urbaine
- analyse des incidences sur les secteurs de projet urbain susceptibles d'être touchés.

8 - analyse des incidences sur les sites Natura 2000.

9 - indicateurs de suivi.

Pièce 2.3.2. : Annexe de l'évaluation environnementale (53 pages)

Analyse des Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP)
- la méthodologie,
- les résultats de l'analyse

**Pièce N°3** : le PADD : (document de 26 pages) : il est organisé en 3 axes au sein desquels figurent les grandes orientations et des objectifs.

- Axe 1 Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole.
  - S'appuyer sur l'arc boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité,
  - Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière,
  - Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau,
  - Valoriser la diversité paysagère du territoire,

- Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

- Axe 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'Avenir : transitions et innovations.
  - Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines,
  - Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré,
  - Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle,
  - Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité,
  - Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du territoire.

- Axe 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée.
  - Tendre vers la ville des proximités,
  - Assurer l'accès à une offre de services et d'équipements diversifiés,
  - Promouvoir le vivre ensemble,
  - Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire,
  - Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public.

**Pièce N°4** : les OAP :

- Pièce 4.1.1 : 83pages OAP thématique Qualité et Constructions durables :
  - Echelle « Quartier »
    - Insertion harmonieuse des constructions
      - S'insérer dans la topographie du terrain
      - Intégrer le projet au sein du tissu urbain environnant, le paysage et l'histoire du site
    - Qualité des quartiers pavillonnaires
      - Garantir une bonne intégration paysagère des constructions en zone pavillonnaire
      - Assurer une transition qualitative avec les quartiers pavillonnaires
  - Echelle « Opération »
    - Végétation et qualité environnementale
      - Maintenir au maximum la végétation existante et avoir un degré d'exigence sur la qualité des futurs espaces verts
      - Garantir une conception bioclimatique : assurer la gestion de la luminosité des logements et des espaces communs
    - Confort thermique et architecture bioclimatique
      - Garantir une bonne gestion des vents à l'échelle de l'opération et des logements bien aérées de

manière naturelle
    - Lutter contre les ilots de chaleur urbains
- Prise en compte des nuisances et gênes
    - Réduire les exposition aux nuisances sonores
- Qualité des espaces extérieurs
    - Veiller à la qualité d'usage, environnementale et esthétique des espaces verts collectifs
    - Garantir des espaces extérieurs fonctionnels dans la plupart des logements
    - Garantir une qualité de traitement entre l'espace public et l'espace privé

▪ Echelle « Quartier »
- Neutralité carbone des constructions et des écoconstructions
    - Favoriser le déploiement de dispositifs de production d'énergie renouvelables tout en encadrant leur recours

▪ Echelle « logement »
- Réversibilité des logements
    - Envisager et privilégier l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment à moindre cout et en limitant les travaux de transformation notamment pour des changements d'usage de rez de chaussée et dans le respect des règles et servitudes d'urbanisme

Pièce 4.1.2 : OAP thématique Trame Verte et Bleue & Nature en ville

▪ Espaces de la trame Verte et Bleue
- La trame des milieux boisés
    - Protéger les grandes entités boisées
    - Mettre d'avantage en lien le massif de l'Arc Boisé et son territoire
    - Agir sur les espaces favorables à la faune par la mise en œuvre d'actions adaptées
- La trame des milieux aquatiques
    - Protéger la trame bleue
    - Faire vivre la trame bleue
- La trame des milieux ouverts et corridors écologiques
    - Préserver les corridors écologiques
    - Maintenir les corridors écologiques
    - Restaurer les corridors écologiques
    - Préserver l'activité agricole et renforcer la qualité des grands paysages ouverts
- La trame noire
    - Travailler sur les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires en agissant sur l'éclairage
    - Créer du lien entre environnement et santé : réduire l'exposition aux nuisances et pollutions

liées aux grandes voies routières

- Espaces de la nature en ville
  - Espaces verts constitutifs de la nature en ville
    - Promouvoir la richesse des espaces verts
    - Améliorer la qualité écologique des espaces publics existant et encourager par ce biais la lutte contre les ilots de chaleur / création d'ilots de fraicheur
    - Mettre en valeur les espaces verts existants
    - Développer des continuités végétales et paysagères
- Ilots de chaleur urbains
  - Renforcer la végétalisation des centres urbains afin de réduire la température et capter le carbone (CO2)
  - Améliorer le confort thermique des habitants et des usagers
- L'arbre en ville (arbres remarquables, arbres d'alignement)
  - Déterminer des orientations générales pour développer l'arbre en ville
  - Assurer le maintien des continuités écologiques linéaires
- L'agriculture urbaine comme espaces relais pour la biodiversité
  - Voir les espaces d'agriculture urbaine comme des espaces de relais pour la biodiversité
  - Soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques
- Gestions des eaux pluviales
  - Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales
  - Privilégier des sols poreux et perméables
- Atlas communale

  Cet atlas écrit les particularités pour les 16 communes du territoire

<u>Pièce 4.1.3</u> : <u>OAP thématique Lisières et paysages</u>

- Les grands enjeux & objectifs de cette OAP

  L'objectif de l'OAP lisière et paysages vise à faire en sorte que chaque opération tienne compte dans son contexte géographique d'insertion.

  Elle vise à développer de nouvelles formes de transitions paysagères entre urbanisation et ces 5 situations qui constituent le socle et le fonctionnement de compréhension des paysages du territoire

  Le principe :

  -Situer le projet sur la cartographie situations paysagères

  - Prendre en compte les orientations spécifiques liés à la situation paysagère du projet

  - Construire le projet en rapport avec les orientations et

les principes d'aménagements préconisés

- Situation de la lisière agricole
  - Spatialisation des espaces de lisière agricole
  - Orientations spécifiques
    - Privilégier une diversification des formes bâties, architecturales et paysagères permettant de limiter la banalisation des espaces de franges
    - Accompagner le regard permettant de passer avec progressivité de l'espace agricole à l'espace bâti
    - Qualifier les espaces de franges à destination d'usages collectifs
  - Principes d'aménagements

- Situation de lisière forestière
  - Spatialisation des espaces de lisière agricole
  - Orientations spécifiques
    - Eviter le développement de constructibilité à proximité de la forêt
    - Favoriser la création de lisières forestières, support de l'image de la forêt
    - Rendre perméable les interfaces entre l'urbanisation et les secteurs forestiers
  - Principes d'aménagements
- Situation de lisières avec un cours d'eau
  - Spatialisation des espaces de lisière avec un cours d'eau
  - Orientations spécifiques
    - Offrir un espace de respiration au cours d'eau pour garantir sa lisibilité paysagère
    - Qualifier les espaces de respiration à la faveur du ressourcement des populations
    - Rendre perméable les tissus urbains à proximité des cours d'eau pour favoriser leur bon fonctionnement hydrique et écologique
  - Principes d'aménagements
- Situation de relief
  - Spatialisation des espaces d'inscription à la pente
  - Orientations spécifiques
    - Jouer avec la pente
    - S'inscrire dans une trame urbaine et paysagère relevant de la pente
    - Tirer parti de la pente
    - Protéger les cônes de vue remarquables s'exprimant depuis les espaces publics
  - Principes d'aménagements
- Situation de relief
  - Spatialisation des espaces d'inscription à la pente
  - Orientations spécifiques

        - Jouer avec la pente
        - S'inscrire dans une trame urbaine et paysagère relevant de la pente
        - Tirer parti de la pente
        - Protéger les cônes de vue remarquables s'exprimant depuis les espaces publics
    - Principes d'aménagements
  - Situation de rapport à la Seine ou à la Marne
    - Spatialisation des espaces liés à la Seine ou à la marne
    - Orientations spécifiques
      - Retourner la ville sur la Seine et la Marne
      - Révéler la Seine et la Ma dans l'aménagement de la ville
    - Principes d'aménagements en secteur d'habitat collectif
    - Principes d'aménagements en secteur économique et portuaire

- Pièce 4.2 : OAP sectorielles 215 pages
  - L'OAP intercommunale
    - RD 4 et ses abords
  - Les OAP communales
    - Alfortville
      - Confluence / entrée de ville
      - Jardins d'Alfortville
      - Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun
      - Hyper centre – la ville jardin
      - Entrée de ville Sud
    - Boissy-Saint-Léger
      - ZAC la Charmeraie
      - Centre-Ville
      - Quartier La Haie Griselle
    - Bonneuil-sur-Marne
      - Quartier Fabien
    - Chennevières-sur-Marne
      - Entrée de ville Nord
      - Secteur Coteaux-Bords de Marne
      - Centre-ville Maillarde
    - Créteil
      - Haut Mont-Mesly
    - La Queue-en-Brie
      - RD4 et ses abords
      - Chemin de la Montagne
      - Chemin vert
    - Le Plessis-Trévise
      - Secteur Bony Tramway Marbeau
      - Ardouin / De Gaulle / Orly Parc
      - Leclerc
      - Saint-Antoine

- Limeil-Brévannes
  - Ballastière-Nord
  - Rue Pasteur
- Mandres-les-Roses
  - Pasteur
  - Croix Rouge
- Marolles-en Brie
  - Pas d'OAP
- Noiseau
  - Secteur de renouvellement urbain
  - Les portes de Noiseau
- Ormesson-sur-Marne
  - Coteaux d'Ormesson
  - Mas d'Ormesson
- Périgny-sur-Marne
  - L'Ormois
- Santeny
  - La Grange
  - Avenue Général Leclerc
  - Triangle Ormeteau
- Sucy-en-Brie
  - Centre commercial les Bruyères
  - Ilot pavillonnaire Fosse Rouge
- Villecresnes
  - Entrée de ville Ouest
  - Entrée de ville Nord
  - Entrée de ville Sud
  - Centre-ville

**Pièce N°5** : les pièces écrites :

- Pièce 5.1 : les dispositions communes écrites et graphiques 67 pages

Cette pièce comprend :

- une introduction expliquant le champ d'application territorial du PLUi,
- la division du territoire en zones et contenu des documents graphiques,
- l'articulation du règlement avec les OAP, les plans de masse,
- les zones UP,
- l'organisation et le contenu du règlement,
- un lexique,
- les dispositions générales et communes,
- les destinations et sous-destinations,
- les fiches indices

Chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles du règlement et répondre aux :

- Dispositions générales
  - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
  - Informations et règlementation relatives aux risques et nuisances affectant le territoire

- Dispositions communes écrites en zones urbaines
  - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
  - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Stationnement
  - Equipement et réseaux
- Dispositions communes graphiques en zones urbaines
  - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
  - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Pièce 5.2 : le lexique 35 pages

- Pièce 5.3 : les destinations et sous-destinations 64 pages

Cette pièce indique les différentes zones de la division du territoire: de GPSEA avec ses particularités.

- UC : Cœur de ville
  - Zone UC : zone centrale mixte
  - Zone UCp : zone centrale patrimoine
- UM : Mixte
- UR : Résidentiel collectif
- UH : Habitat individuel
  - UH : zone à dominante d'habitation individuelle
  - UHm : zone à dominante d'habitation individuelle mixte
- UI : Activités
  - UI : zone d'activités économique mixte
  - UIp : zone d'activité économique productive
  - Sous-secteur UIc : zone commerciale/hôtelière
  - Sous-secteur UIl : zone logistique et portuaire
- UE : Equipement
  - UE équipement de proximité
  - Sous-secteur UEs : services urbains
  - Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement
- AU : à urbaniser
  - AUcsm1 : zone à urbaniser ZAC entrée de Ville Nord
  - AUmir1 : zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel
  - AUno1 : zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel
  - AUvi1 : zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel
- 2AU/ fermée à l'urbanisation
- N : naturelle
  - N : naturelle
  - Sous-secteur Ne : équipements/parc
  - Sous-secteur Nl : Loisirs/sportifs
- A : agricole
  - A : agricole
  - sous-secteur Ap : agricole protégé

Pièce 5.4 : les fiches indices 316 pages

Ce document explique le champ d'application territorial, la division du territoire en zones et le contenu des documents graphiques, l'articulation du règlement avec les OAP et les plans de masse, la zone UP.

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi.

Les dispositions générales présentent les règlementations, servitudes, dispositions qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.

Le zonage se décompose en :

- zone UC : cœur de ville
- zone UM : mixte
- zone UR : résidentiel collectif
- zone UH : habitat individuel
- zone UE : équipement
- zone UI : activités
- zone AU : zone à urbaniser
- zone N : naturelle
- zone A : agricole

Chaque zone comprend 6 indices principaux :

- implantation par rapport à l'alignement
- implantation par rapport aux limites séparatives
- implantation entre les constructions sur une même unité foncière
- emprise au sol maximale des constructions
- espace vert de pleine terre et espaces perméable et éco*aménagé minimum
- hauteur maximale des constructions

Chaque indice principal peut comprendre un indice secondaire propre à un secteur particulier.

Pièce 5.5 : le règlement de la zone UP 34 pages

Cette pièce indique les 2 zones UP

- UP1 correspondant à la ZAC du centre commercial du grand ensemble d'Alfortville
- UP2 correspondant à la ZAC du centre-ville de Sucy en Brie

Pièce 5.6 : les annexes règlementaires

Pièce 5.6.1. : Patrimoine bâti protégé (128 pages)

Ce document répertorie le bâti patrimonial de 14 communes du territoire

Pièce 5.6.2. : Patrimoine naturel protégé (14 pages)

Ce document répertorie les alignements d'arbres, remarquables et espaces paysagers

Pièce 5.6.3. : Aspect extérieur des constructions (174 pages)

Ce document détaille les dispositions applicables aux zones des 16 communes du territoire.

Pièce 5.6.4. : Les emplacements réservés (11 pages)

Ce document répertorie les emplacements réservés sur les communes du territoire au profit des communes, du département, de la région, l'EPT, la société du Grand Paris, l'état, l'agence des espaces verts, le conseil Général, le conseil départemental.

Pièce 5.6.5. : Les espèces invasives (23 pages)

Ce document comprend une plaquette sur les plantes exotiques envahissantes d'île de France.

Pièce 5.6.6. : Les essences à favoriser (98 pages)

Ce document comprend une plaquette pour favoriser la biodiversité « planton local » en île de France

- Plantons dans les bois
- Plantons les pieds dans l'eau
- Fleurissons nos pelouses
- Plantons des haies
- Végétalisons le bâti

**Pièce N°6** : les pièces graphiques : (60plans)

2 plans de zonage général du territoire

- Pièce 6.1 : Les plans de zonages
  Tous les plans de zonage des 16 commune à l'échelle 1/3000ème.
- Pièce 6.2 : les plans de mixité
  - Les plans de mixité fonctionnelle et sociale
- Pièce 6.3 : les plans de stationnement
  - Les normes de stationnement pour les constructions à destination de bureaux à l'échelle 1/55000ème
  - Norme de stationnement pour les constructions à destination du logement à l'échelle 1/55000ème
- Pièce 6.4 : les plans masses à l'échelle 1/500ème
  - Secteur Csm1
  - Secteur Cr1 : Lemoine Valenton
  - Secteur Cr6 : Ile brise Pain
  - Secteur Cr11 : Petites haies /chemin des mèches
  - Secteur Cr12 ; rue de Brie
  - Secteur Cr13 : Montfray
  - Secteur Cr1 : rue de Mesly
  - Secteur Cr13 : Moreau d'Estienne d'Orves
  - Secteur Cr17 : Gare de Créteil l'Echat
  - Secteur Cr19 : Seguin

- Secteur Cr20 : ZAC du triangle de l'Echat
- Secteur Cr21 : Ilot Jacquard
- Secteur Cr22 : Saint Simon / de Gaulle
- Secteur Cr23 : André Charles Boulle
- Secteur Cr24

- Pièce 6.5 : le plan de nivellement à l'échelle 1/5000ème
  - Sucy n Brie

**Pièce N°7** :

- Pièce 7.1 : les servitudes d'utilité publique (350 pages env)
  - Cette pièce comprend la liste des servitudes des 16 communes du territoire, ainsi que les servitudes pour la ligne de métro 15 sud
  - La notice des servitudes
  - le plan d'exposition au bruit des aérodromes : PEB aéroport Paris-Orly
  - les PPRI
    - Ruissellement 94
    - Seine 94
    - Yerres arrêté
    - Yerres règlement
  - Le PPRN affaissement-effondrements de terrain
  - Le PPRMT
    - Arrêté
    - Carte
    - Règlement
  - Le SRP (site Patrimonial remarquable) de Mandres les Roses
    - Rapport de présentation
    - Règlement ZPPAUP
    - Documents graphiques
    - Pièces administratives
    -

- Pièce 7.2 : les annexes sanitaires (200 pages env)
  - assainissement
    - le règlement de service départemental d'assainissement
    - les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement des 16 communes du territoire
  - les déchets
    - arrêté de Bonneuil 2024
    - arrêté propreté Alfortville
    - arrêté propreté Limeil février 2024
    - arrêté propreté Créteil
    - règlement de collecte HVM
- Pièce 7.3 : annexes informatives (300 pages env)
  - Périmètre du droit de préemption urbain
  - Les zones d'aménagement concerté
  - La taxe d'aménagement
  - Les Périmètres de projet urbain partenarial

- Les Périmètres d'étude
- Le Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb
- Les Périmètres pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles
- Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement
- Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement
- Cahiers recommandations
- Les ENS
- Aléa retrait-gonflement des argiles
- Déclaration préalable à l'édification des clôtures
- Autorisation pour les travaux de ravalement de façade
- Permis de démolir

# 2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## *2.1. Désignation de la commission d'enquête*

Par ordonnance du 16 décembre 2024 n° E2400098C/77, Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné une commission d'enquête pour conduire l'enquête unique relative aux projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de l'EPT GPSEA, à savoir :

- Monsieur Yves Maënhaut, en qualité de président,
- Monsieur Jacky Hazan, membre titulaire
- Madame Aïcha Hammou, membre titulaire,
- Monsieur Frédéric Roland, membre titulaire,
- Monsieur Brice Devrière membre titulaire,
- Madame Martine Morin, membre suppléante.

## *2.2. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique*

Monsieur le Président de l'EPT GPSEA a pris un arrêté N°AP2025-017 en date du 11 avril 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Cet arrêté fixe les modalités de l'enquête unique et les différents articles apportent les informations relatives à son organisation :

Selon les principales ci-après :

- article 1 : l'enquête sera ouverte du mercredi 14 mai 2025 à 9h00 au mardi 17 juin 2025 à 17h00 soit une durée de 35 jours ;
- article 2 : la composition de la commission d'enquête ;
- article 3 : le siège de la commission d'enquête à la direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, sise 14 rue Le Corbusier –94000 Créteil ;
- article 4 : les informations sur le dossier peuvent être demandées auprès du Président de GPSEA, Monsieur Laurent CATHALA – Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil, responsable du projet de PLUi de GPSEA.
- Article 5 : un avis sera publié par voie d'affiches sur les seize communes du Territoire et au siège de GPSEA et également publié sur les sites Internet de GPSEA et des seize communes du territoire
- Article 6 : un dossier d'enquête publique papier sera déposé et mis à la disposition du public au sein de la Direction des affaires juridiques des assemblées et du patrimoine de GPSEA, ainsi que sur les 16 communes membres du Territoire ; un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête, y sera également tenu dans chacun des lieux cités au présent article. Un poste informatique sera également mis à disposition du public. Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations

relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur les sites Internet des seize communes du Territoire,

Article 7 : le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier tenus à leur disposition dans chacun des lieux où est déposé un dossier. Les observations et propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête – Enquête sur le projet de PLUi – GPSEA, Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine, 14 rue Le Corbusier – 94046 Créteil Cedex ou par voie électronique à l'adresse suivante : pluigpsea@mail.registre-numerique.fr et sur le registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/plui-gpsea.
Les observations écrites et orales du public seront également reçues par la commission d'enquête aux lieux, jours et heures fixés à l'article 8 du présent arrêté.
- article 8 : la commission d'enquête assurera une permanence pour recevoir le public dans les différentes communes ;

### *2.3. Publicité de l'enquête publique*

La publicité réglementaire a été réalisée par :

- Publication de l'avis d'enquête à la rubrique des annonces légales dans 2 journaux :

- « le parisien 94» le 28 avril 2025 et 15 mai 2025
- « Les Echos » Edition 94, le 28 avril 2025 et 15 mai 2025

L'avis d'enquête a également été affiché dès le 28 avril 2025 soit plus de 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs des 16 communes de l'EPT GPSEA et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

D'autres moyens de publicité ont été utilisés pour annoncer l'enquête, tels que les panneaux lumineux, le site internet de l'EPT Grand Paris Sud et Avenir et ceux des 16 communes du territoire.

### *2.4. Rencontre avec les représentants de l'EPT GPSEA*

Le président de la commission d'enquête a été reçu une première fois, au siège de l'EPT PARIS EST le 16 janvier 2025, par :
- Madame Claire GSELL - Secrétaire Générale Adjointe et Directrice Aménagement et Mobilités
- Madame Florie-Anne PELLERIN - Chargée d'appui PLU
- Madame Coralie SOLBES - Directrice Relations Appuis aux Territoires
- Monsieur Philippe LENOIR - Chargé de mission urbanisme règlementaire

.

Au cours de cet entretien, une présentation de la démarche engagée a été présentée. Ont été définies les modalités pratiques de l'enquête, en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.) ;

Il a également été présenté la composition des pièces du dossier de l'enquête et envisagé des pièces complémentaires pouvant être ajoutées au dossier.

L'éventualité d'une réunion publique n'a pas été retenue en raison de la concertation préalable et de l'information faite par l'EPT GPSEA pendant la phase d'élaboration du PLUi.

Le 11 février 2025, les membres titulaires de la commission d'enquête ont été reçus au siège de l'EPT GPSEA par les personnes présentes lors du premier rendez-vous avec le président de la commission d'enquête le 16 janvier 2025. La réunion a été consacrée à une présentation du projet de PLUi.

A l'issue de la réunion, la commission d'enquête a paraphé les registres d'enquête papier mis à la disposition du public dans les 16 communes et le siège de l'enquête.

Le 29 avril 2025, à la demande de la commission d'enquête, Madame Pellerin a organisé une visite de l'ensemble du territoire qui permettait de voir certains lieux particuliers sur les communes de :

- Alfortville : l'Entrée de ville sud
- Créteil : Echât: GPE et Triangle de l'Echât et la ZAC Haut du Mont Mesly
- Bonneuil : le Port autonome et la ZAC Fabien
- Ormesson sur Marne: la ZAC des coteaux, le Mas d'Ormesson et la ZAC des Cantoux
- Chennevières : l'OAP entrée de ville Nord et le Bois l'Abbé
- Le Plessis Trévise: l'OAP Bony Tramway
- La Queue en Brie: le Chemin de la Montagne
- Noiseau: la ZAC Portes de Noiseau : Secteurs de renouvellement urbain
- Sucy en Brie : le Centre ville et la Cite verte Fosse Rouge
- Boissy Saint Léger: la ZAC de la Charmeraie et PRIRE de la Haie Griselle
- Marolles en Brie: le Domaine de Gros bois
- Santeny : l'OAP de l'Ormeteau et la Zone A anciennement Aux

- Mandres les Roses: la ferme de Monsieur (mairie) et OAP Croix Rouge (face collège)
- Périgny : le centre bourg et l'OAP de l'Ormois
- Villecresnes : l'OAP Centre ville
- Limeil Brévannes : le Projet Grand Paris Aménagement centre-ville

# 3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### *3.1. Ouverture de l'enquête publique*

Le 14 mai 2025 à 9h00 le registre dématérialisé a été ouvert ainsi que l'adresse courriel dédiée et les documents du dossier mis à la disposition du public sur le site internet et dans les 16 communes du territoire.

### *3.2. Organisation de l'enquête*

#### Les 4 secteurs de l'enquête

Compte tenu de l'étendue de cette communauté urbaine, le territoire du GPSEA, a été divisé en 4 secteurs, chacun des membres de la commission d'enquête ayant la responsabilité d'un secteur.

#### La répartition des communes par secteur

Dans chacun des secteurs qui lui était attribué, le commissaire enquêteur devait selon le tableau ci-après :

- Rencontrer le maire de chacune des communes ou son représentant ;
- Tenir au minimum une permanence dans chaque commune

| **Secteurs** | **Mairies des communes** | |
|---|---|---|
| **Secteur 1 : Aïcha HAMMOU 4 communes 8 permanences** | Alfortville | Bonneuil sur Marne |
| | Créteil | Limeil-Brévannes |
| **Secteurs** | **Mairies des communes** | |
| **Secteur 2 : Jacky HAZAN 4 communes 8 permanences** | La Queue en Brie | Noiseau |
| | Ormesson sur Marne | Sucy en Brie |
| **Secteurs** | **Mairies des communes** | |
| **Secteur 3 : Brice DEVRIÈRE 4 communes 8 permanences** | Boissy-Saint-Léger | Mandres les Roses |
| | Périgny sur Yerres | Villecresnes |
| **Secteurs** | **Mairies des communes** | |
| **Secteur 4 : Frédéric ROLAND 4 communes 8 permanences** | Chennevières sur Marne | Le Plessis Trévise |
| | Marolles en Brie | Santeny |

### *3.3. Les permanences*

Les permanences ont eu lieu comme prévu dans l'arrêté prescrivant l'enquête et sont récapitulées dans le tableau suivant :

| Date | Lieu | Heure | Commissaire enquêteur | Nombre de personnes reçues |
|---|---|---|---|---|
| jeudi 15 mai 2025 | Hôtel de ville Périgny sur Yerres | 09h00 à 12h00 | B Devrière | 1 |
| vendredi 16 mai 2025 | Hôtel de Ville Marolles en Brie | 09h00 à 12h00 | F Roland | 1 |
| samedi 17 mai 2025 | Hôtel de Ville Créteil | 09h00 à 12h00 | A Hammou | 1 |
| samedi 17 mai 2025 | Mairie Annexe Mandres les Roses | 09h00 à 12h00 | B Devrière | 0 |
| lundi 19 mai 2025 | Hôtel de Ville Chennevières sur Marne | 14h00 à 17h00 | F Roland | 0 |
| mardi 20 mai 2025 | Centre Technique Boissy-Saint-Léger | 09h00 à 12h00 | B Devrière | 0 |
| mardi 20 mai 2025 | Hôtel de ville Alfortville | 09h00 à 12h00 | A Hammou | 0 |
| mardi 20 mai 2025 | Centre Technique Ormesson sur Marne | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 1 |
| mercredi 21 mai 2025 | Hôtel de ville Le Plessis Trévise | 09h00 à 12h00 | F Roland | 4 |
| mercredi 21 mai 2025 | Centre technique Bonneuil sur Marne | 14h00 à 17h00 | A Hammou | 2 |
| jeudi 22 mai 2025 | Hôtel de ville Sucy en Brie | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 0 |
| vendredi 23 mai 2025 | Hôtel de ville Santeny | 14h00 à 17h00 | F Roland | 2 |
| samedi 24 mai 2025 | Hôtel de Ville La Queue en Brie | 09h00 à 12h00 | J Hazan | 2 |
| lundi 26 mai 2025 | Hôtel de Ville Limeil-Brévannes | 14h00 à 17h00 | A Hammou | 0 |
| lundi 26 mai 2025 | Hôtel de Ville Noiseau | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 1 |
| mardi 27 mai 2025 | Hôtel de ville Villecresnes | 09h00 à 12h00 | B Devrière | 6 |
| mercredi 4 juin 2025 | Hôtel de ville Sucy en Brie | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 0 |
| mercredi 4 juin 2025 | Centre Technique Boissy-Saint-Léger | 14h00 à 17h00 | B Devrière | 4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| mercredi 4 juin 2025 | Hôtel de Ville Créteil | 14h00 à 17h00 | A Hammou | 1 |
| jeudi 5 juin 2025 | Centre Technique Ormesson sur Marne | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 0 |
| vendredi 6 juin 2025 | Hôtel de ville Villecresnes | 09h00 à 12h00 | B Devrière | 5 |
| vendredi 6 juin 2025 | Hôtel de Ville Limeil-Brévannes | 14h00 à 17h00 | A Hammou | 0 |
| mercredi 11 juin 2025 | Centre technique Bonneuil sur Marne | 09h00 à 12h00 | A Hammou | 0 |
| mercredi 11 juin 2025 | Hôtel de Ville Marolles en Brie | 09h00 à 12h00 | F Roland | 4 |
| mercredi 11 juin 2025 | Hôtel de Ville Noiseau | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 2 |
| vendredi 13 juin 2025 | Hôtel de Ville Chennevières sur Marne | 09h00 à 12h00 | F Roland | 8 |
| vendredi 13 juin 2025 | Hôtel de ville Alfortville | 09h00 à 12h00 | A Hammou | 3 |
| samedi 14 juin 2025 | Hôtel de ville Le Plessis Trévise | 09h00 à 12h00 | F Roland | 60env |
| lundi 16 juin 2025 | Mairie Annexe Mandres les Roses | 09h00 à 12h00 | B Devrière | 1 |
| lundi 16 juin 2025 | Hôtel de Ville La Queue en Brie | 14h00 à 17h00 | J Hazan | 4 |
| lundi 16 juin 2025 | Hôtel de ville Périgny sur Yerres | 14h00 à 17h00 | B Devrière | 2 |
| lundi 16 juin 2025 | Hôtel de ville Santeny | 14h00 à 17h00 | F Roland | 3 |

Le président de la commission d'enquête pouvait participer à certaines permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et aucun incident n'a été relevé.

### *3.4. Déroulement des permanences*

## Dans le secteur 1 de Mme HAMMOU

#### **3.4.1.1.** Commune d'Alfortville

C'est un libre-penseur plein d'humour, Charles Perrié, restaurateur à Alfort qui, dans les années 1860, baptise civilement du nom d'Alfort-ville les terres du confluent Seine-Marne de ce quartier occidental de Maisons-Alfort promis quelques années plus tard à un avenir distinct.

La commune d'Alfortville est créée par la loi du 1er avril 1885 sur un territoire démembré de la commune de Maisons-Alfort et incorporée au canton de Charenton-le-Pont.

La commune d'Alfortville est une commune du Val-de-Marne de 45000 habitants. Située à seulement 3km au sud-est de Paris, Alfortville se démarque par sa géographie sur une longueur de 4,5 km le long de la Seine et une largeur de 0,5 à 1 km seulement.

Ancienne ville ouvrière, Alfortville a su se réinventer tout en préservant son identité et sa qualité de vie car 87% des Alfortvillais se déclarent satisfait de vivre à Alfortville et 91% se déclarent même heureux (enquête de satisfaction 2024).

C'est une petite ville calme qui se trouve au confluent de la Seine et de Marne. La ville vit généralement grâce aux petites industries et aux petits commerces présents dans la ville. Elle peut être considérée comme étant une ville active avec son taux de chômage de 15 %. Alfortville est très appréciée pour ses plaines, ses reliefs et ses restaurants. Elle attire beaucoup de visiteurs et cela favorise le développement des petits commerces.

Proche de Paris, la commune d'Alfortville est située à proximité des communes de Charenton-le-Pont, Vitry-sur-Seine, Saint-Maurice et Maisons-Alfort.

#### 3.4.1.1.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le mardi 20 mai 2025 de 9h00 à 12h00. L'affichage est bien visible à l'entrée de la mairie. Le dossier d'enquête, le registre papier ainsi qu'un ordinateur portable de la mairie sont bien à la disposition du public dans un bureau près de l'accueil,

Le personnel d'accueil de la mairie est bien informé de la tenue de l'enquête. Aucune visite durant la permanence et pas d'observation sur le registre papier.

La 2ème permanence s'est déroulée le vendredi 13 juin 2025 de 14h00 à 17h00. 3 personnes se sont présentées, ont consulté le dossier et posé quelques questions. Elles n'ont pas mis d'observations sur le registre papier.

#### 3.4.1.1.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le mardi 4 mars 2025 en présence de Monsieur CARNOUVAS, Maire, Messieurs FRANCHESCHI, Maire Adjoint, MAYER, Directeur de Cabinet, Mesdames THONI, Directrice Générale Déléguée, CARRERA, Directrice des Projets urbains, SALMERON, Directrice Générale des services. Les échanges ont été riches et conviviaux

Monsieur le maire a présenté sa commune et ses objectifs à l'horizon 2030.

Ont été évoqués la logistique et le déroulement de l'enquête.

La mairie attend la mise en place du PLUI afin de poursuivre le plan, à horizon 2030, de « densité harmonieuse » qui concilie dynamisme urbain et cadre de vie de qualité de vie.

La mairie constate qu'il n'y a eu aucune communication permanente avec la population au travers des 5 comités de quartier, du Conseil de l'arbre, de la nature en ville et de la biodiversité, du conseil vélo, du conseil des jeunes.

A l'issue de cet entretien, une visite avait pour thème la reconnaissance des quartiers des 5 OAP : Confluence entrée de ville, Hypercentre, La ville jardin,

Ancien terrain SNCF, Jardin d'Alfortville, Entrée de ville Sud.

#### **3.4.1.2.** Commune de Bonneuil sur Marne

Les traces de l'histoire de Bonneuil remontent aux premiers siècles de notre ère, comme le suggère le suffixe euil dérivant du terme gaulois signifiant "lieu". À l'origine, existait probablement une villa gallo-romaine du nom de Bonoilum, Bonogilum ou Bonogelum, incluse dans le « fisc » impérial romain, sur la route de Paris à Sens.

Située en bordure de la Marne, au Sud-Est de Paris, Bonneuil est une ville jeune et multiculturelle : 30% des habitants y ont moins de 20 ans. Elle compte parmi les 16 communes qui forment le territoire Grand Paris Sud Est Avenir. Elle fait également partie de la Métropole du Grand Paris.

C'est une ville à l'économie dynamique avec 850 entreprises, 9 500 emplois, le deuxième port fluvial d'Île-de-France, un des pôles de ferroutage les plus importants du pays, des secteurs commerciaux et des entreprises de logistique performants.

. La commune s'étend sur 5,5 km² et recense 17 000 habitants. Ses habitants sont appelés les Bonneuillois et les Bonneuilloises. Entourée par les communes de Créteil, Sucy-en-Brie et Saint-Maur-des-Fossés, Bonneuil-sur-Marne est située à 11 km au sud-est de Paris la plus grande ville aux alentours.

##### 3.4.1.2.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les permanences ont eu lieu au Centre Technique Municipal (CTM), à noter que ce site est plutôt décentré et semble peu accessible par les transports.

Les contacts avec la commune pour organiser les permanences ont été cordiaux et efficaces, aucune difficulté rencontrée

La 1ère permanence s'est déroulée le mercredi 21 mai 2025 de 14h00 à 17h00, l'affichage est bien visible à l'entrée du CTM, le dossier de l'enquête et le registre papier sont bien à la disposition du public dans un bureau près de l'accueil.
Le personnel d'accueil de la mairie est bien informé de la tenue de l'enquête.
2 personnes se sont présentées durant la permanence et mettront leurs observations sur le registre dématérialisé.
Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier.

La 2ème permanence s'est déroulée le mercredi 11 juin 2025 de 9h00 à 12h00 toujours au centre technique municipal.
Aucune personne ne s'est présentée à cette permanence.
Aucune observation sur le registre papier.

##### 3.4.1.2.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le jeudi 6 mars 2025 en présence de Monsieur

OZTORUM, Maire, Mesdames BOURGEOIS, Directrice des services généraux, MEDINA ? Assistante du Maire et Monsieur Le Brech, Directeur général adjoint.

La mairie attend la mise en place rapide du PLUi afin de poursuivre le développement et la modernisation de la zone d'activité et la modification du zonage pour « casser » la densification pavillonnaire.

Une visite s'en est suivie sur le quartier Fabien, objet de l'OAP qui est le plus ancien quartier social de la ville. La cité Fabien datant de 1950 fait partie du NPNRU.

#### **3.4.1.3.** Commune de Créteil

Petite ville au caractère champêtre jusqu'à la seconde guerre mondiale, Créteil connaît une forte urbanisation à partir de 1955 avec la construction du quartier du Mont-Mesly par l'architecte Charles-Gustave Stoskopf , prélude à l'édification de nombreux autres. Créteil devient le chef-lieu du nouveau département du Val-de-Marne par un décret d'application de 1965 et bénéficie alors d'un programme d'urbanisme particulier baptisé «Nouveau Créteil » incluant tous les bâtiments administratifs incombant à son nouveau statut : Hôpital Henri-Mondor, Préfecture, Hôtel de Ville, Plais de Justice.

La ville de Créteil est située dans le département du Val-de-Marne, à 12 km de Paris-Notre-Dame et à 7 km des boulevards périphériques. D'une superficie de 1144 ha, la commune est composée de 93 414 habitants.

La commune bénéficie d'un réseau de transports diversifié avec l'autoroute A86, la RD1, la RN6 et la RN 186, ainsi que de plusieurs modes de transports en commun : quatre stations de métro, une station de RER, un réseau d'autobus ainsi qu'un autobus en site propre, le Trans-Val-de Marne.

##### 3.4.1.3.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le samedi 17 mai 2025 de 9h00 à 11h 30.

L'affichage est bien visible à l'entrée de la mairie. Le dossier de l'enquête et le registre papier sont bien à la disposition du public dans un bureau près de l'accueil. Le personnel d'accueil de la mairie est bien informé de la tenue de l'enquête.

Une seule visite durant la permanence, une personne qui mettra une observation sur le registre dématérialisé.

A l'issue de cette permanence, aucune observation n'a été déposée sur le registre papier.

La 2ème permanence s'est déroulée le mercredi 4 juin 2025 de 14h00 à 17h00

L'affichage est toujours bien visible à l'entrée de la mairie. Le dossier de l'enquête et le registre papier sont également à la disposition du public dans un bureau près de l'accueil.

Une seule visite durant la permanence, une personne qui mettra une observation sur le registre dématérialisé.

A l'issue de cette permanence, aucune observation n'a été déposée sur le registre papier.

#### 3.4.1.3.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le mardi 27 mai 2025 en présence de Monsieur SZNOYI, Directeur Général Adjoint, Monsieur TESTA, Directeur de l'Urbanisme opérationnel.

Les échanges furent très riches et très intéressants. Les points abordés plus particulièrement étaient : le Mont-Mesly, le parc Dupeyroux et le développement de Créteil et les objectifs de la commune.

Une visite s'est déroulée à l'issue de cet entretien et a été axée sur le quartier du Mont-Mesly et le parc Dupeyroux

Le Haut du Mont-Mesly est inscrit au Programme National de Rénovation Urbaine de l'Agence Nationale pour la Rénovation des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le parc Dupeyroux où les logements prévus seront totalement intégrés au parc par le soin apporté au niveau architectural.

### **3.4.1.4.** Commune de Limeil-Brévannes

Anciennement attestée : *Limolium*, *Limuel, Brevane*.

Limeil du gaulois *lemo* (l'orme) et du suffixe *-ialo* (village), et correspondrait au « village de l'orme ». C'est le bourg principal situé sur la hauteur.

Brévannes s'écrit *Beuvrannes* en 1370 et serait formé du radical gaulois *bebros* (le castor) devenant *brévo* par métathèse et du suffixe celtique *-onne* (cours d'eau, ruisseau) et correspondrait au «ruisseau du castor». Cet ancien hameau est situé dans la plaine, anciennement marécageuse.

Limeil-Brévannes est le résultat de la fusion du hameau de Brévannes (sur le bas de la ville, au nord-est de l'Hôpital Émile-Roux) et de Limeil (sur le plateau, au sud-ouest du Parc-de-Limeil et de la LGV de Villeneuve-Saint-Georges à Moisenay) entre 1790-1794.

Jusqu'à la création du département du Val-de-Marne en janvier 1968, Limeil-Brévannes était une commune du département de Seine-et-Oise.

La Ville est découpée en cinq quartiers dont les noms ont été choisis par les Brévannais en septembre 2014 : Les Ballastières, Les Varennes, Le Vieux Brévannes, Les Coteaux, Les Candies.

Située en Val-de-Marne (94), la commune de Limeil-Brévannes d'une superficie de 693 hectares, compte 18 800 habitants. Les principales villes aux alentours de Limeil-Brévannes sont : Yerres (2.21 Km), Valenton (2.22 Km), Villeneuve-Saint-Georges (2.44 Km).

#### 3.4.1.4.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le lundi 26 mai 2025 de 14h00 à 17h00.

L'affichage est bien visible à l'entrée de l'Hôtel de Ville. Le dossier de l'enquête et le registre papier sont bien à la disposition du public dans un bureau près de l'accueil.

Le personnel d'accueil de la mairie est bien informé de la tenue de l'enquête

Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier.

La 2ème permanence s'est déroulée le vendredi 6 juin 2025 de 14h00 à 17h00.

L'affichage est toujours bien visible à l'entrée de l'Hôtel de Ville. Le dossier de l'enquête et le registre papier sont bien à la disposition du public dans un bureau près de l'accueil.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier

3.4.1.4.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a eu lieu le jeudi 27 février 2025 en présence de Madame LECOUFLE, maire. L'entretien a été cordial et riches d'échanges.

Des interrogations et incompréhensions sur les nouvelles appellations des familles de zones : UM, UH, UR.

A priori aucune communication active avec les administrés, pas de problème avec les oppositions et les associations, sujet « trop technique » pour attirer le public. La commune compte 45% de logements sociaux.

Une visite a été organisée de la ZAC de la Ballastère d'environ 9 ha, zone d'activités existante occupée par des activités de logistique. La programmation prévoit la réalisation de 45 000 m2 de surface pour la construction de locaux d'activité.

Le secteur de la rue Pasteur est au sein d'un tissu pavillonnaire, d'une superficie d'environ 7 200 m², il se compose de bâtiments vieillissants, dégradés et en partie inoccupés.

## Dans le secteur 2 de M HAZAN

### **3.4.1.5.** Commune de La Queue en Brie

La commune de La Queue-en-Brie, dans l'arrondissement de Créteil, est située dans le département du Val-de-Marne, à 18 km environ au sud-est de Paris

Elle couvre 940 hectares et comptait 12 196 habitants en 2021 Elle est limitée :

- au nord par la commune du Plessis Trévise
- au nord-ouest par la commune de Chennevières sur Marne
- au nord-est et à l'est par la commune de Pontault-Combault
- au sud-est par les communes de Pontault-Combault et de Lésigny
- au sud par la commune de Santeny
- à l'ouest par la commune d'Ormesson sur-Marne

- au sud-ouest par les communes de Noiseau et de Sucy-en-Brie.

La commune a été intégrée le 1er janvier 2016 à l'Etablissement Public Territorial (EPT) **Grand Paris Sud Est Avenir**, (GPSEA) dont le Maire de la commune- M. Jean Paul FAURE SOULET est le 10ème Vice-Président.

La commune est desservie par les axes suivants :

- La Francilienne (RN104 – E15 – E50 – E54) en bordure Est du territoire communal,
- La RD4, qui traverse la commune d'Ouest en Est, (ex route nationale 4, devenue Route Départementale 4, axe routier historique traversant la ville).
- La RD235, qui recoupe la RD4 en bordure Nord du territoire communal,
- La RD136, à hauteur de son croisement avec la RD4.

La forêt de Notre-Dame et la forêt du Plessis-Saint-Antoine constituent des réservoirs de biodiversité. Le domaine des Marmousets et l'espace naturel du Morbras font partie des espaces naturels inventoriés. Le territoire communal, ne compte qu'un seul cours d'eau ; il s'agit du Morbras, ruisseau affluent de la Marne de 17,3 km de long, (2,246 km selon la notice de présentation) et des rûs (qui sont des sous-affluents de la Marne).

Patrimoine et richesses communales :

- Le lavoir du vieux-village (19ème siècle) construit sur le Morbras quelques mètres en aval d'un abreuvoir;
- La fontaine et le lavoir de la pierre Lais gravée de l'indication 1873 ;
- L'abreuvoir du vieux-village
- L'école de musique Lionel-André bâtie en 1860 ;
- La borne royale no 19 (entre XVII ème et XVIII ème siècle) sur laquelle la distance à Paris est indiquée de 19 000 toises ;
- les vestiges de l'ancienne tour féodale du XII ème,
- Le château des Marmousets du XVIII ème ;
- Le château de l'Hermitage du XVII ème

L'activité économique de la commune est répartie sur plusieurs zones d'activités :

- La zone industrielle de la Croix Saint-Nicolas.
- La zone d'activités de la RN 4.
- La zone du Chemin de la Montagne.
- Le centre commercial Pince-Vent.
- Le centre commercial du Morbras au centre-ville

3.4.1.5.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le samedi 24 mai 9h00 à 12h00 en salle Mortier. Les avis d'enquête étaient bien affichés, le dossier d'enquête complet était dédié à cette salle et bien étalé pièce par pièce. Le registre papier sorti du coffre-fort où il est précieusement gardé était vierge de toute observation.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 2 personnes :

La présidente de l'association « le Cèdre » et une visiteuse ; la présidente m'a exposé en 1heure 30 tous les points intéressant la commune qu'elle va concrétiser au registre électronique (donc rien sur le registre papier) ;

L'autre personne s'est livrée à des recherches concernant les espaces protégés, les venelles et les murets et pris de nombreuses photos (rien non plus au registre papier).

Pas d'autres visiteurs Le registre papier clos a été remis au coffre.

J'ai reçu la visite courtoise de l'adjoint au maire chargé de la sécurité publique, de l'Etat civil et du transport.

La 2ème permanence s'est déroulée le lundi 16 juin 2025 de 14h00 à 17h00 en salle « Mortier ».

Les avis d'enquête étaient bien affichés, le dossier d'enquête publique complet était bien étalé pour en faciliter l'examen. Le registre papier comportait 9 observations dont une pétition.

Au cours de cette permanence 4 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur:

Les deux premières sont deux voisins de l'allée Paul Verlaine qui comporte en limite de La Queue-en-Brie un petit bois classé en EBC. Elles expriment leur crainte qu'il ne soit pas conservé et préservé. L'arrivée de M. CARDI, responsable de l'aménagement de La Queue-en-Brie - venu par lui-même – a permis de rassurer ces deux personnes dont l'une a déposé l'observation n°10 dans le registre papier.

La troisième personne était en fait concernée par la commune de Noiseau, mais compte tenu de la fin proche de l'enquête elle a déposé son observation sur ce registre et résume l'intégration de la propriété qu'elle partage en succession avec son frère qui y demeure – pour le fond de leur unité foncière- dans la ZAC des Portes de Noiseau.

Cette intégration résulte d'une erreur d'interprétation graphique (alors que le cadastre par lui-même en faisait une représentation correcte)- les extraits sont joints. Compte tenu des difficultés à modifier un périmètre de ZAC, une proposition lui a été faite au 9 février 2024 par GPSEA pour acquérir ce fond de parcelle (copie jointe). Son observation n°12 traduit son refus.

La quatrième personne était le Directeur d'une Société de développement résidentiel concernant la commune d'Ormesson. Il a déclaré faire son observation sur le registre numérique au plus tôt, sans rien déposer lors de cette permanence.

Le registre papier clos, aucun incident n'a marqué cette permanence.

#### 3.4.1.5.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a eu lieu le jeudi 5 juin 2025 en présence de M FAURE-SOULET, Maire, 10ème vice-président de GPSEA, Messieurs COMPAROT, Maire adjoint à l'urbanisme, CATHENOZ, DGST, CARDI Directeur de l'aménagement et des affaires générale.

On n'a pratiquement abordé que le seul sujet dit du Chemin de la Montagne, pour lequel M. le maire a retracé l'historique détaillé avant et depuis 2014 ;

A l'époque seules 6 parcelles avaient été acquises (sur les 11 actuellement concernées) et qui correspondaient à un projet de 250 logements lors de la concertation de 2017.

Il rappelle que le Préfet avait exigé en 2017 que la commune réalise 150 logements par an pendant 10 ans ; (transigés à 110).

18,6 millions d'euros ont été investis (diminués en fait de quelques 5 millions à la charge de GPSEA pour un projet associé de parc public) qu'il convenait « d'éponger » par les 460 logements envisagés. Avec 250 logements on ne peut y parvenir, avec les 360 proposés au PLUi peut-être.

On a tout juste évoqué le projet d'école sur la propriété dite « Edelyne » à desservir par une simple sente (et non par une route dont le maire ne veut pas).

#### **3.4.1.6.** Commune de Noiseau

Noiseau est une commune du Val-de-Marne de 4 619 habitants (2022) entre Ormesson-sur-Marne au nord, Sucy-en-Brie au sud et à l'ouest La Queue-en-Brie à l'est. Le Ru de la Fontaine de Villiers l'arrose en limite avec Sucy Elle appartient à l'EPT GPSEA et de ses 16 communes participe au projet de PLUi de ses 16 communes.

Elle ne dispose que d'une école maternelle et d'une école élémentaire, le collège est à Sucy

Son maire – M. FEMEL – la définit par la formule : 1/3 urbain, 1/3 Forêt, 1/3 terres agricoles, pour un total de 449 ha.

Dépourvue de liaisons routières et autres moyens de transports (Une RD 136, pas de gare, le RER A dessert Sucy-Bonneuil, quelques bus du réseau Marne et Seine …) elle s'est vue impactée par un projet inattendu de prison rejeté par la majorité de sa population

##### 3.4.1.6.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulé le lundi 26 mai 2025 de 14h00 à 17h00 dans un bureau du Rez de chaussée de la mairie.

L'avis d'enquête était bien affiché. Le dossier était bien complet et le registre papier ne comportait aucune observation.

Au cours de cette permanence un seul visiteur s'est présenté pour un problème de division parcellaire. Il a déposé une observation accompagnée d'un plan.

Le commissaire enquêteur a reçu la visite courtoise de M. FEMEL Maire de Noiseau. La permanence s'est déroulée sans aucun incident.

La 2ème permanence s'est déroulée le mercredi 11 juin 2025 de 14h00 à 17h00 dans le même bureau du Rez de chaussée de la mairie.

Aucune observation n'avait été ajoutée au registre papier depuis et après la première permanence du 26 mai 2025.

Au cours de cette permanence j'ai reçu Mme LEGOFF Clara et M.MAUBLANC Yan représentant Ile-de-France Mobilités, dans le cadre d'un projet de centre bus dans la ZAC des Portes de Noiseau., dont ils m'ont exposé l'intérêt. ; Ils ont déposé une observation avec un courrier à date de cette permanence adressé à Monsieur le commissaire enquêteur, signé du Directeur des infrastructures. Le courrier avait fait l'objet d'un envoi à GPSEA en date du 7 mars 2025.

Personne d'autre ne s'est présenté à cette permanence qui s'est déroulée sans aucun incident.

#### 3.4.1.6.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Le vendredi 16 mai 2025, j'ai rencontré, avec le président de la commission d'enquête, Monsieur Yvan FEMEL, Maire de NOISEAU, qui effectue son second mandat.

Il nous a résumé la répartition sur sa commune par la formule: 1/3 bâti, 1/3 forêt et 1/3 agricole en soulignant l'importance de ce dernier.

Nous avons rapidement et c'était incontournable abordé le sujet de la future Prison qui fait l'objet d'un accueil négatif à de nombreux niveaux : l'Etat, le SCoT, le SDIF, la population, et de 8 recours au Tribunal administratif.

Le Maire rappelle que ce projet qui remonte à octobre 2018 porte sur 25ha de terres agricoles (sur les 149 ha sur la commune) et environ 360 millions d'euros (hors parkings et divers, le montant augmentant progressivement).

Personne ne semble comprendre pourquoi NOISEAU a pu être choisi parmi les 5 prisons envisagées en Ile-de-France, et c'est la seule qui pose problème ; cette commune n'est pas suffisamment desservie en moyens d'accès : pas de gare, (un RER A fort loin) peu de routes, deux lignes de bus seulement (l'une tous les jours, l'autre uniquement en semaine), avec diverses problématiques, ne serait-ce qu'un sous-sol défavorable.

Monsieur le maire nous rappelle que le projet est actuellement bloqué en ce qu'il est impensable pour l'Etat d'accepter de supprimer 25 ha de terres agricoles. On s'attend donc à de nombreuses observations.

Par ailleurs, Le Maire nous a fait part de son inquiétude vis-à-vis d'un foncier trop cher, un coût de construction élevé qui impacte les promoteurs et les bailleurs sociaux.

Il craint ainsi de voir les critères de hauteurs des constructions se dégrader alors qu'il souhaite maintenir le R + 2 +C sur sa commune où le taux de logements sociaux est de 15,5 %

La commune présente deux OAP :

- L'OAP « Les portes de Noiseau » où 350 logements sont prévus par an et sur 10 ans. Avec 30% de logements sociaux, et 2000 m2 de commerces ;
- L'OAP « Secteurs de renouvellement urbain » où sont prévus 45 logements/ha pour 40% de logements sociaux avec accession à la propriété.

Enfin, le sujet prison ayant pris trop de place alors même qu'il sera probablement jugé hors sujet, d'autres problématiques ont été très rapidement abordées, tel le problème des inondations (rû de la Fontaine, Morbras…) nécessitant notamment la création de noues, ou pas du tout (les antennes relais par exemple).

### **3.4.1.7.** Commune d'Ormesson sur Marne

Ormesson-sur-Marne est l'une des 47 communes du département du Val-de-Marne, en région Île-de-France dans l'arrondissement de Créteil. Elle est située au sud-est de Paris, Elle est à vocation résidentielle dominante, notamment pavillonnaire,

La commune est entourée :

- au nord et à l'ouest par la commune de Chennevières-sur-Marne

- au nord est par la commune de La Queue en Brie
- au sud est par la commune de Noiseau
- au sud et au sud est par la commune de Sucy-en-Brie.

La commune d'Ormesson-sur-Marne a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir, (GPSEA) », qui possède la compétence urbanisme depuis la création de la Métropole du Grand Paris et de l'EPT le 1er janvier 2016. Son siège est à Créteil, place Salvador-Allende.

« Grand Paris Sud-est Avenir », regroupe 16 communes qui font l'objet de l'enquête du PLUi en cours.

Concernant sa desserte :

- La A 104, dite francilienne, passe à l'est de la commune, à 5 km environ par la départementale D 604.
- Cette D 604 (ex RN 4) dessert elle-même le nord d'Ormesson
- Venant de Chennevières-sur-Marne la RD 233 dessert la commune depuis la Place du 8 mai 1945 et se poursuit vers Sucy-en-Brie.
- Venant de Bonneuil-sur-Marne et de Champigny-sur-Marne, la RD 124 croise la RD 111 qui crée l'axe sensiblement nord-sud qui traverse la commune vers le Plessis Trévise.

La commune n'a pas de gare, mais dispose de deux réseaux bus:

- Un réseau TRANSDEV (ex SITUS) avec 4 lignes (436, 437,438 et 440)
- Un réseau RATP avec 2 lignes 208B et 308.

La commune présente un patrimoine remarquable.

- Le Château d'Ormesson, construit à partir de 1598, classé monument historique en 1889.
- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption
- Le Parc départemental du Morbras

#### 3.4.1.7.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le mardi 20 mai 2025 de 14h00 à 17h00, dans le service de l'urbanisme de la commune.

Le dossier mis à ma disposition par la directrice de l'aménagement et du cadre de vie, était conforme ; le registre papier bien tenu à jour, ne comportait aucune observation ;

Une seule personne s'est présentée pour demander quelques explications concernant un emplacement réservé impactant sa propriété. A la fin de celles-ci une observation a été rédigée.

Au cours de cette permanence qui s'est déroulée sans aucun incident, j'ai reçu la visite courtoise du Maire adjoint en charge de l'urbanisme.

La 2ème permanence s'est déroulée le jeudi 5 juin 2025 de 14h00 à 17h00.

Le registre papier n'avait pas recueilli d'observation autre que l'unique déposée le 20 mai 2025, et je n'ai reçu aucun visiteur, sinon la visite courtoise de M.CAPLAIN Maire adjoint à l'urbanisme accompagné de Mme GOURDIN directrice de l'aménagement et du cadre de vie.

Cette permanence s'est tenue sans aucun incident.

3.4.1.7.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

Cet entretien a eu lieu le mardi 3 juin 2025 en présence de Madame SEGUI, maire depuis 2014 et connaît parfaitement sa commune qui avoisine les 11 000 habitants et qui de loin est parmi celles de l'EPT qui ne paraissent pas porter les plus gros problèmes au regard des disparités importantes entre ses 16 communes ; ceci s'explique notamment par un très bon travail en amont avec GPSEA.

J'ai noté également une très bonne collaboration avec la commune de Chènevières (avec une OAP commune).et pas de problème réel vis-à-vis du SCoT et du PPRI.

Il reste en fait le constat du trop faible taux de logements sociaux qui perdure tout en étant passé à 7% avec une remonta da largement entravée par la nature même du territoire, son passé et sa qualité globale à préserver (une volonté de limiter les hauteurs, 12 m par exemple) qui se heurte à de trop nombreuses contraintes administrative écologiques.

Par exemple, les coteaux d'Ormesson (en entrée de ville ouest) sont devenus un quartier dégradé (végétation, amiante …) qu'il faut libérer des contraintes administratives pour pouvoir y réaliser un vrai projet d'aménagement de 660 logements (le dossier du PLUi indique à tort 745).

On notera un problème lié au manque patent de transports en commun, entraînant un usage inévitable de la voiture, une voirie principale largement saturée, des nuisances sonores….

### **3.4.1.8.** Commune de Sucy en Brie

Sucy-en-Brie est une commune située dans le département du Val-de-Marne, dans la banlieue sud-est de Paris, d'un peu plus de 27 000 habitants.

Elle est bordée (à la Marne près) par les communes de Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, La Queue-en-Brie, Marolles en Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés et Santeny.

La commune est arrosée par la Marne, le Morbras et le rû de la Fontaine de Villiers (qui se jette dans le Morbras) et la sépare de Noiseau.

Elle est desservie par de nombreux grands axes routiers (notamment la francilienne A 104, les ex RN 4 et 19) mais aucun d'entre eux ne la traverse, sinon les RD 111,136 et 229. La commune est desservie par la ligne A du RER en gare de Sucy-Bonneuil et par des bus du réseau Marne et Seine.

Elle fait partie de l'EPT GPSEA et participe à son projet de PLUi.

Elle administre sept écoles maternelles et sept écoles élémentaires communales et profite des collèges gérés par le département (collège du Parc) et des lycées de la Région.

La commune dispose d'un monument classé (le château de Sucy) et de deux monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques (Le chœur, le transept et le clocher de l'église Saint-Martin ainsi que les façades et toitures du château de Haute-Maison).

3.4.1.8.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le jeudi 22 mai 2025 de 14h00 à 17h00, dans le service de l'urbanisme de la mairie de la commune.

Le dossier mis à ma disposition par la directrice adjointe de l'aménagement et du développement durable, était conforme et complet auquel s'ajoutaient les réponses des PPA.

Le registre papier, bien tenu à jour, ne comportait aucune observation.

Aucune personne ne s'est présentée au cours de cette permanence qui s'est déroulée sans aucun incident.

La 2ème permanence s'est déroulée le mercredi 4 juin 2025 de 14h00 à 17h00.

Elle s'est tenue au service urbanisme du 2ème étage.

Le registre papier comportait l'observation n°1 déjà reçue scannée.

Au cours de cette permanence j'ai reçu longuement les 2 représentants de la Société SEGRO.

Lesquels ont exposé les 3 points essentiels de l'impact du PLUi sur leurs secteurs d'intervention sur Sucy-en-Brie et Bonneuil.

Ils ont déposé l'observation n°2 sur le registre papier qui résume ces 3 sujets, qui seront suivis d'une contribution ultérieure très développée au registre dématérialisé.

#### 3.4.1.8.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a eu lieu le mercredi 18 juin 2025, le lendemain de la fin d'enquête, en présence de M. Olivier TRAYAUX, Maire, M. David PERRE, Directeur du cabinet, Mme Karine IMBEAU, Directrice de l'aménagement.

Monsieur le Maire est dans sa première mandature d'une ville de 27 593 habitants en 2022.

Il a été rappelé qu'une visite de la commune avait eu lieu avec Mme Imbeau, M Hazan et M Maënhaut le 24 mars 2025.

L'enquête étant terminée il a été procédé à un petit tour d'horizon, sans rentrer dans les observations elles même ; Un sujet important concernant la commune est un Data center en projet dans le Parc des Petits Carreaux, sur 34 000m2, initié par la société Segro et qui impacte Sucy et Bonneuil. Une consultation publique était en cours jusqu'au 10 juin 2025.

Le sujet des voiries plus ou moins saturées a été évoqué.

## Dans le secteur 3 de M DEVRIÈRE

### 3.4.1.9. Commune de Boissy-Saint-Léger

Située dans le département du Val-de-Marne (94), en région Île-de-France, à environ 18 km au sud-est de PARIS, BOISSY-SAINT-LEGER est une commune de 17 335 habitants soit 5% de la population de l'établissement public territorial (EPT) du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en 2020.

S'étendant sur 894 hectares avec une densité d'environ 1 939 habitants par km², la ville se distingue par son cadre naturel important : près de 72 % de la commune sont constitués d'espaces naturels, majoritairement forestiers (648 ha). Elle fait ainsi partie de l'Arc Boisé qui s'étend sur 3 000 hectares qui traverse trois départements, incluant notamment les forêts de Notre-Dame, de Grosbois et de la

Grange.

La ville comprend 7 quartiers : Bois-Clary, Centre, Prévert, Rostand, Savereau, Charmeraie et Haie-Griselle. Ce dernier est le plus important : classé QQPV (quartier prioritaire de la politique de la ville), il a été créé entre 1973 et 1984 dans la plaine. S'inscrivant dans le contexte d'expansion urbaine des années 1970, il représente aujourd'hui près de la moitié de la population de la commune, soient 9 000 habitants. S'étendant sur 47 hectares, il comprend environ 2 650 logements, principalement collectifs et à dominante sociale.

La ville est traversée par la RN 19, axe majeur du sud-est parisien reliant l'A86 à la Francilienne (RN406). Une déviation de la RN19, mise en service en 2021, permet de contourner le centre-ville et fluidifier le trafic (environ 40 000 véhicules/jour). BOISSY-SAINT-LEGER est également pourvue d'une gare RER A et d'une gare routière

#### 3.4.1.9.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le mardi 20 mai 2025 de 9h00 à 12h00.

La permanence s'est tenue au CTM de la commune dans une salle qui est utilisée pour la consultation et les permanences.

Le dossier était complet à l'exception du Mémoire en réponse pour l'avis de la MRAe qui a été ajouté au dossier d'enquête.

Aucun visiteur, à l'exception d'une employée de la voierie qui est venue s'informer de l'EP en fin de matinée.

La 2ème permanence s'est déroulée le mercredi 4 juin 2025 de 14h00 à 17h00

La permanence s'est tenue au même endroit (CTM). Quatre personnes sont venues à cette permanence.

L'une est venue s'enquérir de la possibilité d'aménager le sous-sol de sa maison dans le quartier résidentiel de Bois-Clary.

Les 3 autres personnes de la société d'encouragement à l'élevage des trotteurs français sont venue exposer un projet privé de ferme solaire dans le domaine Grosbois et classé zone naturelle / équipement. Ils ont rédigé une contribution sur le registre papier et complèteront via le registre numérique.

#### 3.4.1.9.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a eu lieu le 6 mai 2025 en présence de Messieurs CHARBONNIER, maire, PIOT, directeur général des services, Madame MOUSSAVOU, instructeur du droit des sols (CTM).

La commune s'appuie sur 3 OAP sectorielles : « ZAC La Charmeraie » (projet dimensionnant qui a débuté en 2012), « Centre-ville » et « La Haie Griselle » (quartier prioritaire de la politique de la ville -QQPV, 9 000 habitants).

Parmi les principaux objectifs, la commune souhaite rééquilibrer la mixité sociale et la répartir, via une convention avec l'EPF IDF.

Pour le maire, la conversion des PLU communaux en PLUi est positive en matière d'harmonisation. Il est « favorable au dénominateur commun ».

Monsieur le maire reconnaît que le retour des PPA oblige à des améliorations à fournir par rapport au projet initial de l'EP.

Il exprime 3 besoins qui n'apparaissent pas dans le dossier d'EP :

1. Réduction du PAPAG (RN 19, avenue Général Leclerc) de 5 à 3 ans, suite à erreur de transcription de GPSEA dans le dossier. Objectif : limiter le temps d'attente des propriétaires qui souhaitent vendre du terrain.
2. Projet privé (association SECF) de ferme solaire (30 000 $m^2$ ?) au centre de la piste équestre / anneau de qualification et d'entraînement, situé dans le domaine Grosbois et classé zone naturelle / équipement. But recherché durant l'EP : quelle faisabilité (public et ABF non informés), avant d'entreprendre une étude de projet.
3. Ajustement du patrimoine bâti de la commune. Objectif : diminuer et déclasser dans le centre-ville et quartier HG pour convertir en logements sociaux et bâtiments administratifs.

#### **3.4.1.10.** Commune de Mandres les Roses

Située dans le département du Val-de-Marne (94), en région Île-de-France, à environ 25 km au sud-est de PARIS, MANDRES-LES-ROSES est une commune de 4 876 habitants, soit 1% de la population de l'établissement public territorial (EPT) du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en 2020.

S'étendant sur 3,3 $km^2$, avec une densité d'environ 1 462 à 1 478 habitants par $km^2$, la ville se distingue par son caractère encore très rural, les deux tiers de son territoire n'étant pas urbanisés.

Elle forme une zone de transition entre les plaines agricoles de Seine-et-Marne et des banlieues plus urbanisées comme Yerres, Brunoy ou Boissy-Saint-Léger.

La ville ne dispose pas de quartiers officiellement délimités ou nommés. Elle s'organise autour de son centre-ville, d'une majorité de zones pavillonnaires et de quelques espaces agricoles et maraîchers. La rue du Général Leclerc constitue la principale artère qui traverse la commune.

Bordée au nord et à l'est par la RN 19 et la Francilienne RN104 sur sa façade est, la ville est principalement desservie du nord au sud par la RD253 et d'ouest en est par la RD252 et la D54/D53. Equipée de plusieurs lignes de bus, elle est également accessible via la ligne D du RER de BOUSSY-SAINT-ANTOINE, dont la gare est située à 2,5 km du centre-ville.

##### 3.4.1.10.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le samedi 17 mai 2025 de 9h00 à 12h00 en mairie.

Aucune personne ne s'est présentée à cette permanence.

Aucune observation n'a été posée sur le registre papier.

La 2ème permanence s'est déroulée le lundi 16 juin 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle des services de l'urbanisme.

Une seule personne est venue lors de cette permanence.

Monsieur COLETTE ne comprend pas que sur l'OAP Pasteur, le projet public intègre une portion de voie privée, dont le transfert dans le domaine public avait été refusé 6 mois plus tôt par les riverains (faute de garanties en matière de stationnements) ;

Il précise que le plan affiché dans le dossier des OAP sectorielles indique qu'une seule portion réduite de rue serait exploitée, ce qui serait illogique. Interrogée. La création de nouveaux commerces, avec des stationnements adaptés, n'est-il pas une forme de concurrence déloyale pour les anciens commerces, dont les accès sont davantage limités ?

En complément, il indique que l'affichage des avis d'EP est perfectible, au moins à un endroit car il se situe dans une zone de travaux, difficile d'accès ; le site internet de la mairie n'est pas ergonomique pour accéder aux éléments de l'EP ; pour les 2 OAP, les futures constructions prévoient des sous-sols... dans une zone inondable. Si les promoteurs mettent en place des mesures d'étanchéité ou d'évacuation, ne risque-t-on pas un déport / reflux par capillarité, sur les constructions anciennes environnantes ? Depuis 9 ans, le gymnase du collège est fermé. Aucune solution proposée dans le PLUi.

#### 3.4.1.10.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a eu lieu le 6 mai 2025 en présence Monsieur THOREAU, maire, et Madame NOGUEIRA, responsable service urbanisme.

La commune s'appuie sur 2 OAP : « Pasteur » (centre-ville / 50 logements) et « Croix-Rouge » (zone AU / 100 logements). Objectifs : encourager la mixité et la cohésion sociales, ainsi que l'inclusion, via du LL, PLAI et PLS.

Le maire apporte un regard critique sur le PLUi (qui va remplacer le PLU communal) : perte de liberté, légitimité, latitude, autonomie, moyens financiers, transfert de compétences.

Le PLUi aboutit à une approche globale qui, au final, gommera les particularismes. Il émet enfin des réserves quant à l'avenir du rôle des maires (centralisation renforcée). Il lui est demandé de densifier, de « construire la ville sur la ville » alors qu'il n'en détient pas les capacités.

La politique du logement social ne prend pas en compte la typologie sociétale, la proximité du lieu de travail avec les moyens de déplacement inhérents, les capacités d'accueil scolaire.

Suite au retour des PPA, GPSEA a demandé à la ville de doubler les LLS sur l'OAP « Croix-Rouge » pour atteindre 60 % de LLS. Le maire refuse cette perspective et se dit prêt à abandonner la totalité de l'OAP car il craint de perdre la maîtrise sociétale et ne pourra pas en assumer le financement.

Le maire estime que le GPSEA craint de ne pas obtenir l'agrément du PLUi de par la consommation excessive d'espaces agricoles.

Enfin, il se montre favorable au projet de prison à Noiseau.

### **3.4.1.11.** Commune de Périgny sur Yerres

Située dans le département du Val-de-Marne (94), en région Île-de-France, à environ 30 km au sud-est de PARIS, PERIGNY-SUR-YERRES est une commune périurbaine de 2 760 habitants, soit 1% de de la population de l'établissement public territorial (EPT) du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en

2020.

S’étendant sur 2,78 km², avec une densité d’environ 958 habitants par km², la ville repose sur le cadre champêtre du plateau de Brie, entre les départements de l’Essonne au sud et de la Seine-et-Marne à l’est. L’urbanisation atteint 25 %, tandis que les espaces agricoles, forestiers et naturels couvrent 66% du territoire.

Limitée à l'est par un méandre de l'Yerres (affluent de la rive droite de la Seine), elle est également traversée par une autre rivière, la Rigaude.

La commune dispose d’un grand centre urbain historique et préservé, tandis que son parc immobilier est majoritairement pavillonnaire. Elle s’étend en partie sur le coteau dominant l’Yerres et sur le plateau, ce qui structure son urbanisation en deux grands secteurs géographiques : partie en surplomb, avec des vues sur la vallée de l’Yerres et un secteur plus plat, accueillant l’essentiel de l’habitat pavillonnaire.

Traversée d’ouest en est par la D251, PERIGNY-SUR-YERRES est desservie par plusieurs grands axes routiers dont la RN6 à l’ouest, la Francilienne RN104 à l’est et l’autoroute A6 sur sa façade ouest.

Equipée de plusieurs lignes de bus, les gares RER les plus proches sont celles de la ligne A (BOISSY-SAINT-LEGER) et de la ligne D (BOUSSY-SAINT-ANTOINE, COMBS-LA-VILLE et BRUNOY).

#### 3.4.1.11.1. Conditions d’organisation et de déroulement de l’enquête

La 1ère permanence s’est déroulée le jeudi 15 mai 2025 de 9h00 à 12h00 en salle du conseil.

Le dossier était à la disposition du public ainsi qu’une tablette à l’accueil de la mairie.

Une seule visite de M Jeannès, ancien élu à l’urbanisme qui a posé des questions et longtemps étudié le dossier. Il poursuivra sur celui mis en ligne avant de déposer éventuellement une contribution.

Les thèmes abordés:

- Problématique de la circulation et du stationnement dans la ville.
- Souhait de limiter les constructions et de préserver l’histoire locale.
- Dans le règlement, il estime que les 5 mètres de longueur pour un parking voiture sont insuffisants.

La 2ème permanence s’est déroulée le lundi 16 juin 2025 de 14h00 à 17h00 en salle du conseil.

2 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur

Monsieur LEJEUNE ne comprend pas sur l’unique OAP de l’Ormois que le projet de construction de 150 logements soit présenté sans étude de trafic / étude de mobilité... alors que les conditions de circulation sont déjà compliquées dans cette petite ville.

Il évoque également que les canalisations sont déjà insuffisantes et saturées, les problématiques de stationnement à venir et au final, une densification urbaine avec des études incomplètes, qui vont dénaturer la ville et son environnement, entamant progressivement son bien-être par une « banlieusardisation ».

Monsieur JEANNÈS, ancien élu à l'urbanisme s'était déjà présenté à la première permanence du 15 mai dernier.

Il dépose une analyse de 3 pages, avec 11 autres pages d'annexes, au nom de l'Association de la qualité de vie sur le plateau de Brie.

En substance : le PPAEN 2024 n'apparaît pas dans le dossier ; trop de logements sont prévus d'être construits ; la problématique du stationnement dans la ville ; les voies de communication sont inadaptées (notamment la RD 253) ;

Dans ses annexes, archives des précédents projets, non repris et capitalisés.

#### 3.4.1.11.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le 4 mars 2025 en présence de M Monsieur VEDIE, maire, Mesdames ANDRE, urbanisme et environnement, RUIVO, secrétaire administratif / Direction générale – pôle aménagement.

Monsieur le Maire rappelle que sa commune s'appuie sur une seule OAP, dite de « l'Ormois » dont les objectifs portent sur :

- La création d'environ 150 logements, dont 30% de LLS, avec un horizon 2030 ;
- Le fusionnement des 2 écoles actuelles dans un nouveau groupe scolaire ;
- La dynamisation de l'économie locale – via des commerces, notamment d'alimentation, au RDC des futures constructions d'habitation (format R+1+C).

En dehors de cette OAP - qui doit respecter notamment l'architecture locale (cf. ABF – architectes bâtiments de France) - et du PLUi, s'ajoute la rénovation de la « maison de la nature » (PLU local – budget de 7 millions d'€).

Il a évoqué des problèmes éventuels :

- LLS : difficulté d'attribution et de construction, pénalités car taux de 9,66 % ;
- Incertitude sur le devenir des terres agricoles, tenues par un agriculteur âgé. Possible reconversion en terres maraîchères ;
- Logements privés vendus en divisions parcellaires : augmentent le nombre d'habitants, sans pour autant contribuer au taux officiel des LLS ;
- Opposition au PLUi : limitée, possible intervention de 1 à 2 personnes déjà connues pour certaines prises de position.

### **3.4.1.12.** Commune de Villecresnes

Située dans le sud-est du département du Val-de-Marne (94), en région Île-de-France, à 21 km du centre de PARIS, VILLECRESNES compte 11 846 habitants, soit 4% de de la population de l'établissement public territorial (EPT) du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en 2020.

S'étendant sur 5,62 km², avec une densité d'environ 2073 habitants par km², la ville est intégrée au plateau Briard, dans la plaine de Brie, à la frontière de l'Essonne et de la Seine-et-Marne.

L'urbanisation atteint 52 %, tandis que les espaces agricoles, forestiers et naturels couvrent 32% du territoire.

Traversée par le ruisseau du Réveillon, affluent de l'Yerres, elle est entourée par les communes de LIMEIL-BREVANNES et BOISSY-SAINT-LEGER au nord, MAROLLES-EN-BRIE et SANTENY à l'est, MANDRES-LES-ROSES au sud et BRUNOY et YERRES à l'ouest.

Disposant d'un grand centre urbain, les principaux quartiers de la commune sont : Centre, Justice, Cerçay, Gros Bois, Bois d'Auteuil, Réveillon et Gare.

Equipée de plusieurs lignes de bus, les gares RER les plus proches sont celles de la ligne A (BOISSY-SAINT-LEGER) et de la ligne D (YERRES et BRUNOY).

Traversée au nord par la RN19, Villecresnes est également accessible du nord au sud par la D253, tout en étant flanquée à son est par la Francilienne RN104.

#### 3.4.1.12.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le 27 mai 2025 de 14h00 à 17h00 dans la salle des mariages.

6 personnes sont venues voir le commissaire enquêteur, Mme Martins est venue commenter sa déposition postée sur le registre dématérialisé concernant une réclamation sur la délivrance des permis de construire.

M et Mme Vigoureux ont porté une contribution sur le registre papier (objet : incohérence du zonage, qui ne leur permet de vendre leurs 7 parcelles pour en faire des habitations pavillonnaires).

Ils renouvelleront leur contribution sur les deux registres, avec un dossier issu de leur avocat. Ils sont en procès répétés avec la municipalité.

M Ribero souhaite vendre un terrain, en entrée de ville Nord (OAP), zonage UXa à l'origine (zone constructible commerces / bureaux).

Avec le futur PLUi, ce zonage passe en UM (activités mixtes) et serait favorable à son projet. Mais le texte est ambigu. Il repassera pour déposer sa contribution.

La 2ème permanence s'est déroulée le jeudi 5 juin 2025 de 14h00 à 17h00.

5 personnes sont venues voir le commissaire enquêteur, Mmes MAUGOU contestent le classement d'une partie de leur parcelle en « espace paysager d'usage collectif » ; elles souhaitent avoir leur terrain (2500 $m^2$) mis en division avec le futur PLUI.

Mmes OLIVIER : propriétaires d'un terrain, souhaitent le voir mis en zonage pavillonnaire, notamment pour éviter son exploitation par des activités industrielles qui dénatureraient le site.

Mme VIGOUREUX : à l'instar de M. François VIGOUREUX, son cousin venu lors de la 1ère permanence, déclare incohérent le zonage agricole qui est attribué à son terrain - effectivement entouré par des zones pavillonnaires et d'activités. Elle souhaite que ce terrain soit mis en zonage pavillonnaire. Elle renouvellera sa contribution au registre papier le dernier jour de la permanence, en déposant notamment un dossier issu de son avocat

#### 3.4.1.12.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le 6 mars 2025 en présence de M Monsieur Patrick FARCY, maire et Madame Laëtitia CAUDRON, directrice de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que sa commune est concernée par 4 OAP avec pour principaux objectifs

- la création de logements respectant l'architecture briarde locale (dont un maximum de 30% de LLS), avec un agenda non encore totalement défini ;
- Centre-ville : continuer à développer des offres qualitatives de commerce ;
- Préserver les zones pavillonnaires, les espaces naturels (allée Royale), création de réserve foncière, attirer commerces et bureaux, etc.… ;
- Elargissement de certaines voies (centre-ville), 2 ronds-points côté Nord etc.…;

En dehors des OAP : le projet de connexion entre les forêts de Sénart et l'Arc boisé pour faciliter en particulier le passage de la faune (en liaison avec le département, SIAGE et IDF Nature).

Il a évoqué des problèmes éventuels :

- LLS : difficulté de construction (foncier très onéreux, peu de promoteurs intéressés, faible taux de rotations) et pénalités significatives (200 000 €/ an) car taux de 13,94 % ;
- Circulation routière dense (traversée RN 19), centre-ville : trottoirs étroits et inadaptés notamment PMR, peu de places de stationnement (idem dans les autres quartiers) ;
- Gestion des eaux compliquée : présence du ruisseau Le Réveillon (affluent de l'Yerres), secteur impacté par les terres argileuses (RGA), des sous-sols gorgés d'eau et déréglés par le passage souterrain du TGV. Conséquences : ruissellements, permis de construire limités suivant les zones ;
- Opposition au PLUi : possible intervention – voire perturbation - par plusieurs personnes déjà connues, notamment lors de la dernière EP (2022).

## Dans le secteur 4 de M ROLAND

### **3.4.1.13.** Commune de Chennevières sur Marne

Chennevières-sur-Marne est une commune française située dans le département du Val-de-Marne, membre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir depuis 2016, elle fait partie de la 4ème circonscription législative du Val-de-Marne.

Elle surplombe la rive gauche de la Marne à 104 mètres d'altitude et s'étend sur 5,3 hectares. La commune s'inscrit dans le prolongement de la plaine de la Brie, elle est située à 15 km au sud-est de Paris.

Elle est bordée à l'Ouest par la Marne; deux îles fluviales sont situées sur le territoire de la commune, l'île des Vignerons et l'île d'Amour.

Les communes limitrophes sont Saint-Maur-des-Fossés, Champigny-sur-Marne, Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie.

En 2022, la commune comptait 18 295 habitants appelés Canavérois. Elle est divisée en 6 quartiers, représentés par des Comités de quartier depuis 2015, densité de la population : 3485,2 hab. /km².

Chennevières-sur-Marne est desservie par les routes départementales 219, 233, 123, 4 et 145, ainsi que le RER A à la gare de La Varenne - Chennevières, située à Saint-Maur-des-Fossés.

Le projet de transports propres "Altival", destiné à faciliter les trajets des transports en commun et l'accès aux gares, doit traverser les communes de Chennevières, Champigny, Villiers et Bry.

A noter la présence du Fort de Champigny, situé sur la commune de Chennevières, mais devant servir à protéger la commune de Champigny, d'où son nom, a été construit en 1878. De nombreux aménagements sont actuellement entrepris par la ville, dans le cadre de sa réhabilitation.

#### 3.4.1.13.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le Mercredi 21 mai 2025 de 14h00 à 17h00 dans la salle des mariages facilement accessible.

Le dossier de l'enquête et le registre sont bien à la disposition du public avec un repérage concernant les éléments spécifiques de la commune.

Aucune personne ne s'est présentée.

La 2ème permanence s'est déroulée vendredi 13 juin 2025 de 14h00 à 17h00 toujours dans la salle des mariages.

8 personnes sont venues, 5 observations ont été déposées sur le registre papier d'enquête publique, 2 autres observations seront laissées sur le registre dématérialisé :

- M. et Mme HEUZE, concernant un projet d'élargissement de la rue de Bry impactant leur propriété.
- M. Didier FOUSSAT, représentant du collectif « Belvédère » et de 4 ASL, problématique d'une extension de la société RFM (recyclage de matériaux) sur une zone classée N.
- Mme MACAIRE, questionnement sur l'OAP Centreville Nord et sur le projet d'une nouvelle mairie.
- M. Alain AUDHEON, en opposition sur les différents projets immobiliers de la commune.
- Mme Agnès SENOUCI, représentant le collectif « les Bordes », laisse un très gros dossier sur les impacts environnementaux, et sur le cadre de vie, des différents projets du PLUI au niveau de la commune.
- Mme BOIS, association Cèdre qui a déjà participé à d'autres permanences, partage son avis négatif sur les différents projets de la commune.
- M. Francis GOUGE, défendant le cadre de vie spécifique des habitants des coteaux en bord de marne.

#### 3.4.1.13.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le lundi 19 mai 2025 en présence de M Monsieur BARNAUD, maire, Madame BERGER, Directrice Urbanisme et Aménagement.

Monsieur Barnaud, maire depuis 2014, est aussi Vice-Président de la Métropole du Grand Paris et Vice-Président du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir.

Après un rappel sur l'histoire de Chennevières avec en particulier son église Saint-Pierre datant du XIIIème siècle et le fort de Champigny (XIXème siècle) qui faisait partie du système défensif autour de Paris, M Barnaud partage deux spécificités pour le futur de la commune : d'abord la présence de la route RD4 qui divise la ville en deux du Nord-Ouest au Sud-Est, et puis les projets d'aménagement des emprises initialement destinées à la réalisation du projet autoroutier dit « Voie de Desserte Orientale » (VDO) aujourd'hui abandonné qui représentent une importante surface de la commune.

Le maire précise qu'il y a aujourd'hui 40 m2 d'espace vert par habitant.

La population de Chennevières-sur-Marne est amenée à croître de manière spectaculaire dans les 10 prochaines, aujourd'hui environ 18900 habitants et 30000 à horizon de 2035, la croissance la plus importante du territoire. Il y a donc beaucoup de projets immobiliers et la priorité de la mairie est d'assurer le développement des équipements nécessaires (social, sportif, culturel…), comme le pôle culturel financé par GPSEA, qui rassemblera les activités du conservatoire de musique et de danse, de la médiathèque Albert Camus et des associations culturelles en leur offrant de meilleures conditions d'accueil.

Il y a aussi le projet d'élargissement de la RD4 afin de rendre le centre-ville plus attractif par l'arrivée de commerces, d'activités professionnelles, le développement des transports en commun, y compris Altival, et ainsi réduire la coupure de la ville.

Enfin, concernant le faible engagement des habitants aux réunions publiques sur le PLUi, M Barnaud rappelle que le taux de participation aux dernières élections municipales n'était que de 35%.

#### **3.4.1.14.** Commune de Le Plessis Trévise

Le Plessis-Trévise est une commune française située dans le département du Val-de-Marne, elle a été intégrée en 2016 à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, elle fait partie de la 16ème circonscription législative du Val-de-Marne

Le Plessis-Trévise est la plus jeune commune du Val-de-Marne, elle a une existence administrative depuis 1899 et s'est urbanisée surtout à partir des années 1950, principalement avec la création de la « Cité de la Joie » en 1954 à l'initiative de l'Abbé Pierre, doublant ainsi la population.

Ses habitants sont appelés les Plesséens.

Située à 18 km à l'est de Paris, le Plessis-Trévise est située au carrefour entre la Seine-et-Marne avec la commune de Pontault-Combault, la Seine-Saint-Denis avec la commune de Noisy-le-Grand et le Val-de-Marne avec les communes de Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, La Queue-en-Brie et Villiers-sur-Marne.

En 2022, la commune comptait 21 096 habitants, elle s'étend sur 432 hectares, densité de la population : 4883 hab/km².

Au nord, la commune est accessible par l'autoroute A4, au sud, on trouve la N4, à l'est, on accède au Plessis-Trévise via la francilienne N104.

Le réseau de transports en commun plesséen repose sur les lignes de bus qui permettent en particulier d'accéder aux lignes RER A et E.

La Forêt Régionale du Plessis-Saint-Antoine, la ferme du même nom et ses terres agricoles, classées non constructibles, occupent l'extrémité Sud de la

commune tandis que le Bois de Saint-Martin (situé à 90 % sur la commune de Noisy-Le-Grand) prolongé par le Bois de Célie, borde une grande partie de son flanc Nord-Est.

#### 3.4.1.14.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le mercredi 21 mai 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle des mariages.

Le dossier de l'enquête et le registre sont bien à la disposition du public avec un repérage concernant les éléments spécifiques de la commune.

4 personnes sont venues, 2 observations ont été déposées sur le registre papier d'enquête publique.

- Mme Françoise GOSSARD, concernant les parcelles 838 & 841 impactées par le PLUi et en particulier les OAP sectorielles de la commune.
- M. Raymond DELORD, concernant l'OAP Bony Tramway Marbeau sur une parcelle, propriété de la famille.
- M et Mme Thomas, souhaitant connaître l'état d'avancement d'une résidence sénior avec le rachat possible de leur propriété.

La 2ème permanence s'est déroulée le samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle des mariages.

Environ 50 personnes sont venues, 11 observations déposées sur le registre papier.

Un rassemblement d'environ 60 personnes s'est constitué sur le parvis de la mairie, animé par des élus d'opposition du conseil municipal du Plessis-Trévise, souhaitant protester contre les programmes immobiliers et d'aménagement entrepris par la mairie.

Une grande partie de ce groupe, estimé à 50 personnes (il n'y a pas eu de feuille d'émargement) a participé à la permanence pour :

- Connaître les principes de cette enquête publique.
- Connaître l'agenda associé.
- Exprimer un profond désaccord avec la « bétonisation » de la commune.
- S'opposer aux OAP sectorielles du Plessis-Trévise.
- Laisser une observation sur le registre papier (pour 11 personnes) ou s'engager à faire une observation sur le registre dématérialisé

Suite à cette dernière permanence, le registre papier d'enquête publique comporte 13 observations.

#### 3.4.1.14.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le mercredi 21 mai 2025 en présence de M Monsieur CARON, maire-adjoint chargé de la biodiversité, de la transition écologique et de l'urbanisme, Mme Valérie CABANNES, Directrice de l'Urbanisme. Monsieur DOUSSET, maire du Plessis-Trévise, en déplacement à l'étranger n'a pu assister à cette réunion.

Monsieur Caron rappelle sommairement les conditions de la création de

la ville du Plessis-Trévise, après avoir été un domaine appartenant au Maréchal Mortier, duc de Trévise, la commune du Plessis-Trévise est officiellement créée en 1899.

Et ce n'est qu'à partir des années 1950 que la nouvelle commune s'urbanise et augmente sa population avec le fameux appel de l'hiver 1954 de l'Abbé Pierre créant la société HLM Emmaüs qui construira la « Cité de la joie » intégrant 2000 personnes sur la commune.

Dans les années 1970 des lotissements pavillonnaires contribueront au développement de la ville.

L'équipe municipale actuelle a pour objectif de préserver le cadre verdoyant et la biodiversité du Plessis-Trévise tout en continuant à développer la ville.

A titre d'exemple, M Caron évoque le Bois Saint-Martin, le plus grand bois privé du Grand Paris, partagé avec Noisy-le-Grand et Villiers-sur-Marne, qui est accessible au public depuis 3 ans. Il évoque également la forêt Saint Antoine qui réunit bois et espaces agricoles que la commune contribue à développer, cherchant à préserver cet espace de respiration.

C'est dans ce contexte que les OAP Sectorielles du Plessis ont été proposées : garantir les évolutions attendues de la commune tout en respectant le cadre vert.

M Caron note que lors des réunions préalables pour la préparation du PLUi, seules 18 personnes du Plessis ont participé.

La commune compte 8500 logements avec une progression des logements sociaux (+5%). Le centre-ville évolue avec la place de Verdun devenue le deuxième pôle commercial de la ville.

Le Plessis-Trévise développe aussi l'emprise des pistes cyclables, dans le cadre de l'axe cyclable avec Pontault-Combault et Villiers-sur-Marne.

La mairie investit dans le cadre scolaire en rénovant 4 écoles, et soutient les projets de résidences pour personnes âgées.

Enfin, il faut noter un projet de géothermie avec le soutien de Paris Marne-la-Vallée.

#### **3.4.1.15.** Commune de Marolles en Brie

Marolles-en-Brie est une commune française située dans le département du Val-de-Marne, membre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir depuis 2016, elle fait partie de la 3ème circonscription législative du Val-de-Marne.

La commune qui a conservé le charme d'un gros bourg verdoyant, fait partie du Plateau briard. Elle se situe à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Paris.

Elle a une dominante résidentielle et de forêt. Sa partie urbaine est enserrée dans un espace forestier : le domaine de Grosbois à l'ouest, la forêt de Notre-Dame au nord et à l'est. Au sud le territoire est fermé par la vallée du Réveillon, sous-affluent de la Seine par l'Yerres, qui reçoit un golf devenu 18 trous en 2015.

La RN 19 qui relie Paris à Troyes, est la desserte routière majeure de la commune.

Au Sud, le territoire communal est bordé par la ligne TGV.

Les communes limitrophes sont Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger,

Santeny et Villecresnes.

Les 4 954 habitants de Marolles, les Marollais, se répartissent sur près de 459 hectares, densité de la population : 1021,6 hab. /km².

La commune de Marolles en Brie est bordée, au nord, par la forêt Notre-Dame, propice aux belles promenades, à l'ouest, par le parc de Grosbois qui accueille le site d'entraînement des trotteurs du Cheval Français et à l'est, par la commune de Santeny.

Enfin, la commune est riche culturellement : elle compte parmi ses bâtiments une des résidences secondaires des parents de l'Impératrice Sissi (Élisabeth d'Autriche), épouse de François-Joseph). Elle compte également une très ancienne église, l'église Saint-Julien-de-Brioude, au prieuré Saint Arnould, construit au XIe siècle.

#### 3.4.1.15.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le vendredi 16 mai 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle du conseil.

L'affichage est visible au niveau de la mairie, très bon accueil au niveau du personnel de la mairie, par ailleurs bien informé de la tenue de l'enquête.

Le dossier de l'enquête et le registre papier sont bien à la disposition du public.

Une seule visite d'une personne : M. Martin SCART, propriétaire d'une parcelle sur la commune, est venu consulter le plan de zonage

Il a laissé une observation sur le registre papier, sans commentaire.

La 2ème permanence s'est déroulée le mercredi 11 juin 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle du conseil.

Le dossier de l'enquête et le registre papier sont toujours à la disposition du public.

Quatre personnes se sont présentées lors de cette permanence.

M. Patrice DUBOIS de Villecresnes, au sujet de 2 parcelles inconstructibles à Villecresnes. Il va déposer une observation sur le registre dématérialisé, il n'a pas pu venir aux permanences de sa commune.

M. Stephan ARNOFFI de Marolles-en-Brie, a laissé une observation avec courrier et pièces jointes. Concerne la zone UH qui empêche de reconstruire à l'identique par l'impact des limites séparatives, sur le rayon de 500m de PPMH autour des éléments classés.

M. JEANNES de Périgny, est venu consulter les plans de zonage, quelques commentaires généraux sur le PLUI, pas d'observation.

M. EL-MOUBAYED de Marolles-en-Brie, veut connaître les conséquences du PLUI sur ses parcelles en lisière du golf de la commune, a laissé une observation sur le registre

#### 3.4.1.15.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu mardi le 6 mai 2025 en présence de M Monsieur BOYER, maire, Madame LAGUIONIE, Secrétaire Générale.

Monsieur Boye, maire depuis 2020, est chef d'entreprise et ancien

handballeur international. Après une rapide présentation de sa commune et son golf de 18 trous, M le maire confirme qu'il n'y a pas d'OAP Sectorielle, il expose un projet important concernant la future place de l'hôtel de ville de Marolles-en-Brie.

Ce projet représente le renouveau du centre-ville de la commune en redynamisant le quartier de la mairie avec la construction de logements, la rénovation des bâtiments municipaux, une nouvelle place végétalisée et la création d'une brasserie dans un local acheté par la mairie.

Après une décroissance démographique depuis le début des années 2000, la commune est à nouveau en croissance avec en particulier l'arrivée de 93 enfants, preuve d'un nouveau dynamisme. Par ailleurs, Marolles-en-Brie est une petite ville principalement pavillonnaire mais dont un certain nombre de propriétaires se retrouve seul ou en couple et recherche dorénavant des appartements de type T2/T3 justifiant les programmes en cours.

Comme d'autres communes du territoire, Marolles-en-Brie développe une résidence inter générationnelle de 55 appartements dont 23 logements en RDC dédiées aux personnes âgées, et a un projet de résidence sénior sur une parcelle de 5 000 m2 de la commune.

Le territoire est desservi par 2 lignes de bus.

Il faut noter l'excellente collaboration avec la mairie voisine de Santeny, permettant entre autres de mutualiser certains équipements.

La gestion et la préparation du PLUi est jugée satisfaisante, même si l'implication des Marollais(es) aurait pu/dû être largement supérieure

#### **3.4.1.16.** Commune de Santeny

Santeny est une commune située à 28 km de Paris-Notre Dame, métropole du Grand Paris. Elle a été intégrée en 2016 à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, elle fait partie de la 3ème circonscription législative du Val-de-Marne

Limitrophe de la Seine-et-Marne, situé aux portes de la Brie, Santeny s'étend sur 991 hectares et demeure l'une des dernières communes rurales du département du Val-de-Marne.

La commune se situe sur la RN19 et à deux kilomètres de la Francilienne (N104).

Elle est desservie par deux lignes de bus : la ligne 451 du réseau de bus Marne et Seine à destination de Créteil/Servon et la ligne 21 du réseau de bus Pays Briard à destination de Boissy-Saint-Léger/Verneuil-l'Étang via Brie-Comte-Robert.

Santeny se caractérise par une vallée verdoyante creusée par le Ru du Réveillon et un urbanisme maîtrisé constitué essentiellement de maisons individuelles. Le village s'est implanté sur la rive droite du Réveillon et sur les coteaux nord et sud de chaque côté de la rivière. Au sud, une vaste plaine céréalière annonce la Brie.

Les espaces naturels et agricoles recouvrent 760 hectares du territoire communal dont 500 hectares de forêt Notre-Dame.

Les nombreux espaces verts, parcs privés, berges du Réveillon aménagées et sites protégés de la vallée, contribuent à donner à la commune un cadre de vie verdoyant et paisible.

Au 1er janvier 2022, Santeny comptait 4 075 habitants, appelés Santenois.

8,9% de la population est âgée de plus de 80 ans, densité de la population : 403.9 hab/km².

Les communes limitrophes sont La Queue-en-Brie, Lésigny, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Servon, Sucy-en-Brie et Villecresnes.

#### 3.4.1.16.1. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

La 1ère permanence s'est déroulée le vendredi 23 mai 2025 de 9h00 à 12h00.dans une grande salle de réunion.

L'affichage est bien visible au niveau de la mairie.

Très bon accueil au niveau du personnel de la mairie, très bien informé de la tenue de l'enquête.

Le dossier de l'enquête et le registre sont bien à la disposition du public, dossier réparti par thèmes et avec identification du plan de zonage de Santeny.

2 personnes sont venues :

- M GAILLARD Luc, propriétaire d'une parcelle sur la commune de Santeny en zone verte non constructible. Il a laissé une observation sur le registre papier.
- M BARREAU Gérard, demande de modification de zonage pour 3 parcelles. Il a laissé une observation sur le registre papier.

La 2ème permanence s'est déroulée le lundi 16 juin 2025 de 14h00 à 17h00dans les mêmes conditions que la première permanence.

3 personnes sont venues à cette permanence:

- M. FERREIRA Mota et Mme, au sujet d'une parcelle classée dans le PLUi en zone UI au sein d'un quartier classé UI. Ils ont laissé une observation sur le registre papier.
- M. ADDAD Imed, est venu s'informé sur les impacts du PLUi au niveau de Santeny.

#### 3.4.1.16.2. Entretien avec le maire de la commune et/ou son adjoint

L'entretien a lieu le vendredi 23 mai 2025 en présence de M Monsieur BEDU, maire, Madame Mme MEUNIER maire-adjointe chargée de l'urbanisme et du cadre de vie et Mme THOMAS, responsable de l'urbanisme.

Monsieur Bedu, maire de Santeny depuis 2020, a rappelé quels étaient les enjeux majeurs de la commune dans le contexte d'élaboration du PLUi. Il s'agit avant tout de préserver le cadre de vie des habitants de Santeny, dans un contexte de changement climatique, en prenant en compte la présence du couloir aérien d'Orly, et avec la volonté de défendre les terres agricoles.

Les défis écologiques représentent un sujet important pour l'équipe municipale qui à titre d'exemple a installé 800 m2 de cellules photovoltaïques au niveau de l'école et par ailleurs, a créé une réserve d'eau de 200 m3 au niveau de la commune.

Pour les équipements, la mairie cherche à développer l'offre culturel et les installations sportives qui pour certaines sont mutualisées avec la commune voisine de Marolles-en-Brie, à noter au passage une très bonne coopération entre

les deux maires.

Une maison médicale fait partie de l'offre de services proposée aux Santenois.

M le maire précise que les logements sociaux sont en progression et que plus de 30% de la population de Santeny sera « âgée » à horizon de 2030 représentant aussi un autre défi pour la commune.

Il n'y a pas eu de problèmes spécifiques dans l'élaboration du PLUi.

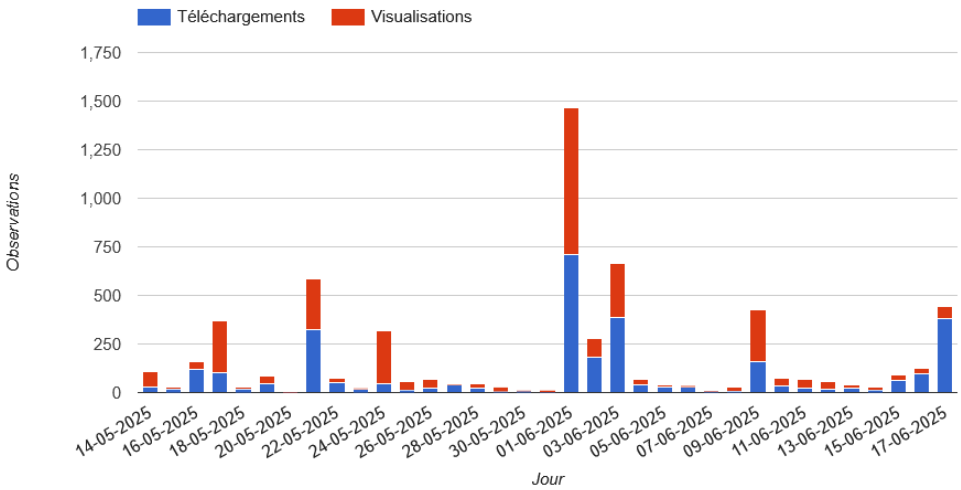
Les transports en commun sont essentiellement 3 lignes de bus pour desservir les communes de Boissy Saint Léger et Brunoy.

Mme Meunier insiste sur les risques majeurs d'inondations, la commune étant particulièrement vallonnée avec d'importantes masses argileuses et une voirie avec des pentes de 10% et plus. En cas de fortes pluies, le ruissellement est intense, et les zones inondables progressent. Il y a environ 2 inondations majeures par an au niveau de Santeny. Ce constat induit des conséquences sur le plan d'aménagement du territoire.

### *3.5. La consultation du dossier d'enquête*

Il n'y a pas de statistique sur la consultation des dossiers dans les mairies, mais les commissaires enquêteurs ont questionné les services des communes en charge du dossier d'enquête publique dans lesquels ils ont assuré leur permanence. Il apparait que dans certaines communes le dossier n'a jamais été consulté et que dans d'autres le nombre de visites hors permanence a été très faible.

En revanche les statistiques du site internet permettent de comprendre la manière dont les contributeurs ont participé à l'enquête. Le site a reçu 3 266 visites. En moyenne 60 visites par jour jusqu'au 30 mai, puis 150 par jour jusqu'au 11 juin, jusqu'à 450 visites et 1649 le 16 juin et le 17 juin dernier jour d'enquête avec 1418 visiteurs.




Plus de 3000 documents ont été téléchargés et 2868 documents ont été visualisés.

Ont principalement été téléchargés ou visualisés les documents suivants :

| document | téléchargé | visualisé |
|---|---|---|
| OAP Sectorielles | 43 | 62 |
| Dispositions communes écrites et graphiques | 38 | 36 |
| PADD | 34 | 27 |
| Dispositions communes écrites et graphiques | 33 | 22 |
| OAP Thématiques | 33 | 37 |
| Résumé non technique | 32 | 13 |
| PLANS MASSES | 32 | 24 |
| Fiches des indices | 30 | 35 |
| Mémoire en réponses avis MRAe | 30 | 28 |
| Règlement de la zone UP | 26 | 28 |
| Patrimoine bâti protégé | 26 | 13 |
| Emplacements réservés | 26 | 15 |

### *3.6. Clôture de l'enquête publique*

L'enquête publique étant close le mardi 17 juin 2025 à 17h00, le registre dématérialisé a été fermé. Il n'était plus possible de déposer une observation sur l'adresse courriel ni sur les registres papier.

L'EPT GPSEA s'est chargé de la collecte des registres papier dans les 16 mairies et les a mis à disposition du président de la commission d'enquête le 19 juin 2025. Il a ainsi pu procéder à leur clôture.

### *3.7. Bilan quantitatif des observations*

Le bilan quantitatif des observations est le suivant :

- Registre dématérialisé : 580 observations dont 1 hors délai à quelques minutes après la clôture
- Les 17 registres papier : 57 observations y compris les courriers reçus au siège de l'EPT
- Courriel : 9 courriels intégrés systématiquement dans le registre dématérialisé
- Pétition : 1 signée par 100 personnes

Ce bilan témoigne de la fréquentation préférentielle du site internet. Sur les 637 observations recueillies :

- 278 sont anonymes,
- Presque la totalité émane de particuliers,
- Quelques élus,
- Quelques associations et principalement CEDRE,

Elles ont été bien plus nombreuses en fin de période d'enquête publique :

- 419 : première semaine
- 716 : deuxième semaine
- 852 : troisième semaine
- 1400 : quatrième semaine
- 5454: dernière semaine.  Avec un pic de 1868 visites la veille de la clôture

Les observations ont été déposées en journée, de préférence entre 10h et 12h et de 16h à 18h.

### *3.8. Procès-verbal de fin d'enquête publique*

Le président de la commission d'enquête a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public le lundi 30 juin 2025 dans les bureaux de l'EPT GPSEA à Madame Solbes Directrice Direction Relations et Appui aux Territoires.

Le président de la commission d'enquête a réceptionné le mémoire en réponse par courriel le vendredi 18 juillet 2025 à 20h00.

# 4. AVIS EMIS PRÉALABLEMENT A L'ENQUÊTE PUBLIQUE / RÉPONSES DE L'EPT GPSEA

Après l'arrêt du projet, conformément aux articles L153-16, L 153-17 et R 153-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi a été transmis aux personnes publiques associées (PPA), le 5 décembre 2024, qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

De même, conformément aux articles L 153-15 et R 135-5 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi a été transmis aux communes membres de l'établissement public territorial le 9 décembre 2024 qui disposaient également d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

### *4.1. Avis 2025-023 du 12 mars 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)*

La MRAe a examiné les principaux enjeux environnementaux du projet

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
- la santé humaine
- les risques naturels et technologiques
- les milieux naturels
- l'adaptation au changement climatique
- la gestion des eaux pluviales
- la mobilité

Suite à cet examen, la MRAe a fait 18 recommandations :

#### Recommandation n°1

L'Autorité environnementale recommande de justifier du respect d'une bonne association du public à l'élaboration du PLUi à un stade précoce, c'est-à-dire dans la phase de consultation qui n'a mobilisé au maximum que 0,06 % des habitants du territoire.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*

*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.*

*Ces réunions publiques ont été consacrées :*

*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*

*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*

*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*
*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*
*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*
*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.*

## Recommandation N°2

L'Autorité environnementale recommande de préciser si le scénario affiché comme au fil de l'eau constitue bien le scénario de référence ou scénario sans projet de PLUi mais prenant en compte l'ensemble des documents de planification en tout état de cause applicables.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Le scénario dit "au fil de l'eau" présenté dans le rapport environnemental est bien le scénario sans projet de PLUi pour le territoire mais avec l'application de l'ensemble des documents de planification applicables existants. Cela sera précisé ainsi que le fait que l'évaluation environnementale s'appuie bien sur le cadre méthodologique de l'évaluation environnementale (Fiche 8 – Les scénarios au sein de l'évaluation environnementale et l'explication des choix).*
*Ce cadre méthodologique précise que le scénario de référence ne doit pas être confondu avec ce qui est permis par les documents d'urbanisme antérieurs, en particulier en matière de consommation d'espace.*
*Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, l'évaluation des incidences a donc bien été réalisée à partir de l'état initial de l'environnement et de ce scénario au fil de l'eau.*

## Recommandation N°3

L'Autorité environnementale recommande :

- D'assortir les indicateurs de valeurs initiales, d'un calendrier et de cibles ;
- De prévoir un bilan à mi-parcours et des mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Le suivi des indicateurs sera complété, lorsque cela est possible, de valeurs cibles ou sinon de la tendance ciblée (augmentation / diminution / stabilisation). Le calendrier (fréquence de collecte des données) sera complété autant que possible. Par exemple, pour le nombre et la surface d'espaces verts ouverts au public, l'augmentation sera visée, le maintien des surfaces existantes sera la valeur cible minimale.*

*Il est rappelé toutefois que le PLUi est un document de planification et non de programmation, les valeurs cibles ne peuvent être garanties. Par exemple, l'évolution des concentrations en polluants atmosphériques dépend par ailleurs de l'application d'autres planifications comme le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France et de certaines des actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Pour ces indicateurs, ce seront bien les valeurs ou tendances cibles de ces planifications qui seront reprises.*
*Plutôt qu'un bilan à mi-parcours, il est proposé de compléter autant que possible les indicateurs à chacune des évolutions du PLUi soumises à évaluation environnementale, ce qui permettra ainsi de s'assurer de la bonne trajectoire, voire d'intégrer des mesures correctives via ces procédures d'évolution si nécessaire.*

## Recommandation N°4

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de compatibilité avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris et de vérifier que le projet de PLUi respecte les orientations et objectifs de ce document, et en particulier qu'il a transcrit dans ses prescriptions toutes les dispositions de son cahier de recommandations.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*L'analyse de la compatibilité avec le SCoT métropolitain est détaillée, prescription par prescription, dans les justifications des choix, et présentée dans le rapport de présentation (2.2 Justifications des choix retenus p.11 à 68) ainsi que dans le rapport environnemental sur les dispositions spécifiques aux enjeux environnementaux (2.3.2 Evaluation Environnementale p.31 à 40). L'analyse est donc bien complète.*
*Les travaux du PLUi ont bien suivi le cahier des recommandations pour les documents d'urbanisme, en particulier sur les règles de pleine terre et la possibilité d'instaurer un coefficient de biotope. L'analyse de la compatibilité sera complétée des modifications prévues pour renforcer la compatibilité avec le SCoT.*
*-Prise en compte des zones humides avérées pour répondre à la prescription P103 du SCoT : les zones humides avérées et probables seront annexées au règlement et la mention à ces zones humides sera insérée dans les OAP concernées ; mise en cohérence de la trame verte et bleue avec celle du SCoT (compatibilité avec la carte du DOO) ;*
*- Ajustements sur le coefficient de pleine terre : les taux de pleine terre minimaux seront revus à la hausse notamment sur les zones N mais aussi sur certaines zones U.*

## Recommandation N°5

### 4.1.1.1. Recommandation N°5.1

L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de la contribution du projet de PLUi à l'atteinte des objectifs fixés par le PCAET

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir est bien compatible avec les orientations du PCAET et s'appuie sur les actions mises en œuvre.*
*Ainsi, le PLUi valorise l'action 13 du PCAET portant sur la charte d'aménagement et de construction durables, en cours d'élaboration, dont un volet est intégré dans l'OAP thématique « Qualité et constructions durables ». Cette charte*

*d'aménagement et de construction durables s'inscrit dans une démarche ambitieuse, portée par une volonté partagée du Territoire et de ses communes membres de répondre efficacement aux enjeux environnementaux actuels. Elle se veut être la traduction opérationnelle du PLUi à l'échelle des projets d'aménagement. Ainsi, la charte d'aménagement et de construction durables prévoit de développer une conception des projets tenant compte*
*des usages des habitants, favorisant la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation des aménagements publics et du bâti dans un souci constant de l'exemplarité environnementale (utilisation de matériaux biosourcés par exemple).*
*Le PLUi s'est par ailleurs appuyé sur les résultats de l'Atlas de la biodiversité (action 20 du PCAET) pour élaborer notamment l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et nature en ville. Cet atlas, adopté par le conseil de territoire en octobre 2024, vise à reconnaître, préserver et restaurer la faune et la flore locales, ainsi que leurs milieux de vie, de reproduction et de circulation. Dans ce cadre, l'Atlas de la biodiversité propose ainsi une cartographie de la biodiversité présente sur le territoire. Les différents inventaires naturalistes de terrain effectués ainsi que les cartographies d'enjeux de biodiversité sont*
*venus alimenter la constitution de l'OAP thématique TVB. L'Atlas de la Biodiversité est assorti d'un plan de 12 actions, articulées autour de trois grands enjeux : améliorer la connaissance sur la biodiversité et la partager avec le plus grand nombre, intégrer les enjeux de biodiversité dans les politiques du territoire et protéger les secteurs à enjeux écologiques en partenariat avec les acteurs du territoire.*
*De nombreuses dispositions du PLUi, inscrites dans les OAP, les dispositions communes écrites ou encore le règlement, concourent à la déclinaison opérationnelle des objectifs du PCAET, notamment :*
*- Celles en faveur de la sobriété et la performance énergétiques : les dispositions communes écrites du PLUi reprennent ainsi plusieurs éléments de l'OAP thématique « qualité et constructions durables » pour les rendre prescriptifs. Par exemple, les dispositions communes écrites imposent des règles permettant d'assurer la qualité bioclimatique des logements (obligation de logements traversants ou double-orientés à partir du T3 pour toute opération de plus de 10 logements, adaptation des surfaces vitrées et des baies en fonction de l'exposition des façades au rayonnement solaire...), les performance énergétiques des constructions (obligation d'améliorer de significativement les performances énergétiques des bâtiments lors de travaux de réhabilitation, obligation de favoriser au maximum le recours aux énergies renouvelables pour le fonctionnement des constructions), la qualité des matériaux et le confort d'été (obligations pour les parties vitrées des façades de comporter des baies ouvrantes, utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire) ainsi que l'isolation thermique par l'extérieur (modulation possible des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies ou majoration de hauteur possible pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur) ;*
*- Celles incitant voire obligeant le raccordement à un réseau de géothermie : obligation pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, de se raccorder audit réseau ;*
*- Celles relatives au développement des circulations douces et des transports collectifs : plusieurs emplacements réservés (ER) sont ainsi identifiés sur le plan*

*de zonage en vue de favoriser les projets d'itinéraires doux notamment cyclables ou de transports collectifs (Altival par exemple), orientation qui rejoint par ailleurs les orientations du Plan Local de Mobilité (PLM) de GPSEA ;*
*- Celles privilégiant et encourageant la nature en ville : l'OAP trame verte et bleue et nature en ville a pour objectif de promouvoir la richesse des espaces verts et leur mise en valeur, de renforcer la végétalisation des centres urbains en développement notamment des continuités végétales et paysagères ou encore de soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques. Le règlement impose par ailleurs un pourcentage de pleine terre à respecter pour chaque projet de construction ou encore des obligations en matière de conservation des arbres existants et de plantation de nouveaux sujets. Compte tenu de la temporalité du PCAET 2019-2025, le PLUi s'intègre ainsi dans la trajectoire à 2050, déjà engagée depuis 2019. Il est prévu d'engager les travaux d'un nouveau PCAET 2026-2031 dans lequel la part portée par la planification urbaine sera finement évaluée afin d'identifier les actions à mener dans ce cadre. Cette trajectoire ainsi que la temporalité du PLUi et du futur PCAET seront bien reprécisées 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.*

#### 4.1.1.2. Recommandation N°5.2

L'Autorité environnementale recommande d'examiner l'opportunité de création d'une OAP Climat-air-énergie pour donner plus de lisibilité à la stratégie territoriale de l'EPT et faciliter sa compréhension par les acteurs territoriaux (économiques, opérateurs immobiliers, grand public, etc.).

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*À ce stade, quelques éléments sont déjà intégrés dans les OAP, en particulier dans l'OAP thématique Qualité et constructions durables donnant un cadre à l'échelle de toutes les opérations d'aménagement sur la conception bioclimatique par exemple, la neutralité carbone des constructions et l'écoconstruction à l'échelle de chaque logement.*
*Pour les enjeux d'adaptation, le volet Trame Verte et Bleue et Nature en ville inclut des objectifs relatifs aux ilots de chaleur urbain. Compte tenu de la temporalité de la procédure, il n'est pas prévu d'intégrer une OAP Climat Air Energie.*
*Le PCAET, dont la révision sera engagée en 2026, comme des dispositions du PLUi, posent le cadre de la stratégie territoriale de GPSEA en matière de climat, d'air et d'énergie, en vue d'une prise en compte dans les projets d'urbanisme et d'aménagement. En fonction de la révision du PCAET et des actions envisagées, le PLUi pourra faire l'objet d'évolutions afin de compléter et renforcer le dispositif règlementaire.*

## Recommandation N°6

#### 4.1.1.3. Recommandation N°6.1

L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan de l'application des PLU communaux afin de mieux en justifier les choix du PLUi ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Au regard de l'enjeu d'une élaboration d'un document intercommunal, il n'est pas souhaitable de faire des PLU communaux, le scénario de référence (voir ci-avant). Le PADD du PLUi, qui a fait l'objet d'un débat au sein des conseils municipaux et*

*du conseil de territoire, présente les objectifs définis pour l'avenir du territoire. Ses grandes orientations sont traduites dans les plans de zonage et le dispositif règlementaire du PLUi. En matière de définition des règles, le PLUi s'est bien nourri de l'expérience de l'instruction de chaque commune du territoire*.

#### 4.1.1.4. Recommandation N°6.2

L'Autorité environnementale recommande d'harmoniser les règles du PLUi afin d'en assurer une cohérence à l'échelle du territoire intercommunal ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*L'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir a été guidée par la philosophie suivante : dégager des lignes communes dans le respect des identités et des spécificités communales.*

*Le choix du système d'indices opéré dans le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de ce grand principe. Dans le cadre de l'approbation, les indices propres à chaque commune seront harmonisés autant que possible, laissant par ailleurs la possibilité de tenir compte des identités communales. Les règles du PLUi seront vérifiées et harmonisées si nécessaire. Un travail d'harmonisation des règles des zones A et N à l'échelle du territoire, a été engagé et pourra être proposé dans le cadre de l'approbation du PLUi. Il est par ailleurs à noter qu'un travail d'harmonisation a été opéré à l'échelle territoriale par rapport aux 16 PLU communaux existants, concernant les dispositions communes écrites et graphiques qui de fait s'appliquent à l'ensemble des villes, ainsi que sur l'élaboration d'un lexique commun. Une majorité des règles ainsi que le lexique s'appliquent donc de manière indifférenciée pour l'ensemble de villes, les indices permettant à l'échelle locale le respect des spécificités communales.*

*Enfin, il faut toutefois souligner que les différences de règlementation entre les communes ne sont pas toutes liées au fait que les règles des PLU communaux existants auraient été reprises. Ainsi, par exemple, les différences constatées dans les règles relatives aux cours d'eau ne sont pas à imputer au PLUi mais proviennent de l'application sur le territoire de GPSEA, de deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux distincts, d'une part le SAGE Marne Confluence, d'autre part, le SAGE de l'Yerres. Ces documents s'imposent au PLUi et leur élaboration comme leur ajustement ne relèvent pas de la compétence de GPSEA.*

#### 4.1.1.5. Recommandation N°6.3

L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables exigées par la réglementation et expliquer les raisons du choix effectué par l'EPT au regard des différentes autres solutions en les comparant eu égard à leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*A noter que la scénarisation du PLUi de GPSEA est très fortement cadrée par des documents supra communaux récents (SCoT de la Métropole du Grand Paris, SDRIF-E, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 d'Ile-de-France...) y compris sur les projections démographiques (voir ci-dessous). Les solutions de substitution raisonnables sont donc limitées par ce cadrage.*

*Dans le dossier d'approbation, le chapitre III Explication des choix retenus sera complété d'un chapitre relatif aux solutions de substitution raisonnable : il reprendra, à la suite du scénario « fil de l'eau », les éléments connus de scénario alternatif. Certains de ces éléments comme les premiers scénarios des projets de*

*la ZAC Notre-Dame ou le projet d'hôpital des Murets à La Queue-en-Brie sont déjà évoqués dans l'évaluation environnementale (Pièce 2.3, Chapitre 3. Analyse des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). D'autres peuvent encore émerger à la suite à la consultation. Le chapitre dans le dossier d'approbation mettra donc en avant les points principaux du scénario retenu pour l'arrêt et celui retenu pour l'approbation.*
*Au regard des précisions sur la production de logements apportées par les communes entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, une analyse sur la projection démographique sera estimée et figurera dans le rapport de présentation.*

## Recommandation N°7

L'Autorité environnementale recommande de préciser la projection démographique sur la-quelle GPSEA fonde son projet de PLUi et la justifier au regard des tendances observées et des prévisions attendues.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Le territoire de GPSEA a connu une croissance démographique régulière au cours des dernières nnées. Depuis 2014, la population a augmenté de 4 %, selon les données de l'INSEE. Cette dynamique est portée par l'attractivité du territoire, la desserte en transports (notamment le développement du Grand Paris Express), ainsi qu'un tissu économique et résidentiel en développement. Il est important de préciser que le projet de PLUi n'a pas fixé un objectif démographique en tant que tel. La projection de l'évolution de la population repose sur des prévisions établies à partir des tendances observées et des orientations définies par les documents de planification supra-communaux, tels que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-e).*
*La production de logements ne vise donc pas uniquement à répondre à des esoins strictement locaux, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à l'échelle régionale et intercommunale. Elle répond à des objectifs collectifs en matière d'offre de logements, nécessaires pour accompagner les dynamiques démographiques et économiques du territoire.*
*À l'échelle de la région, 70 000 logements par an doivent être produits, un effort auquel GPSEA doit contribuer à raison de 1 884 logements par an. Cette production de logements ne s'adresse pas uniquement aux habitants actuels du territoire, mais également aux ménages venant d'un périmètre plus vaste, conformément aux projections démographiques régionales.*
*Ainsi, le projet de PLUi ne fixe pas un objectif démographique propre, mais accompagne les besoins en logements identifiés à une échelle plus large, en cohérence avec les orientations supra-communales et les dynamiques territoriales en cours.*
*Par ailleurs, il n'est pas nécessaire que la production conduise systématiquement à une augmentation proportionnelle du nombre d'habitants dans les années à venir. En effet, le phénomène de desserrement des ménages (c'est-à-dire la tendance à avoir des foyers plus petits) peut se poursuivre au cours des prochaines décennies. Ainsi, même avec une production élevée de logements, cela pourrait simplement répondre à la fragmentation des foyers existants, sans nécessairement entraîner une croissance significative de la population globale.*
*Au regard des précisions sur la production de logements apportées par les communes entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, une analyse sur la projection démographique sera estimée et figurera dans le rapport de présentation.*

## Recommandation N°8

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis par l'examen du potentiel de mobilisation des logements vacants et définir des leviers opérationnels permettant cette mobilisation afin de réduire l'objectif de production de nouveaux logements.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Tout d'abord, il convient de préciser que les chiffres du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) communiqués dans la remarque sont inexacts. En réalité, le SRHH fixe un objectif de 1 884 logements par an pour le territoire de GPSEA pour la période 2024-2030, et non de 1 615 logements comme mentionné. Le chiffre de 1 884 logements correspond à l'objectif de construction annuelle de logements à atteindre sur cette période, dans le cadre d'un développement équilibré et cohérent avec les dynamiques territoriales et les capacités d'accueil du territoire.*

*Concernant le taux de logements vacants, il est effectivement noté que ce taux n'est pas homogène à l'échelle du territoire. Le taux de vacance global de 4,8% en 2018, qui reste proche du taux incompressible lié aux transactions immobilières et à la rotation des logements, reflète la dynamique du marché immobilier.*

*De plus, nous reconnaissons bien que la remise sur le marché des logements vacants constitue un levier important pour atteindre l'objectif de production de logements du PLUi. Cependant, il est nécessaire de souligner que dans le cadre du PLUi, nous n'affirmons pas que l'objectif de production de logements sera uniquement atteint par de la construction neuve. Le PLUi prend en compte l'ensemble des leviers disponibles, y compris la division en volume, le réemploi des logements vacants, ainsi que les opérations de transformation. Le PADD lui-même évoque cette possibilité de réutilisation de logements vacants pour répondre aux besoins en logement, et cette approche est bien intégrée dans les prévisions du projet. Enfin, bien que des leviers opérationnels pour la remise sur le marché des logements vacants soient nécessaires, leur mise en œuvre ne relève pas directement du PLUi. Ce type d'action opérationnelle relève davantage de la gestion locale des politiques de l'habitat au sein des communes et nécessite des dispositifs spécifiques à mettre en place par les collectivités locales. Le PLUi s'inscrit dans une logique de planification spatiale et d'orientations globales, tandis que la gestion opérationnelle de la vacance est traitée par d'autres instruments, comme les politiques locales de l'habitat ou les programmes de réhabilitation. Ainsi, GPSEA a entrepris une réflexion sur le logement privé et défini un plan d'actions, telles que l'accompagnement des copropriétés fragiles, la mise en place d'une politique de lutte contre l'habitat indigne (notamment dans le tissu pavillonnaire vieillissant à travers la mise en place d'un outil opérationnel tel que la SIFAE), l'instauration d'un permis de louer à titre d'expérimentation sur certaines communes ou encore le lancement d'études pré opérationnelles à des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).*

## Recommandation N°9

L'Autorité environnementale recommande de modifier et de justifier la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers prévue par le projet de PLUi pour le rendre compatible avec le SCoT de la MGP.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Nous prenons bien en compte la recommandation concernant la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers, prévue par le projet de PLUi arrêté. Il*

*est à noter qu'un travail d'ajustement allant dans le sens d'une réduction de cette consommation d'espace est en cours en vue l'approbation du PLUi, en collaboration avec l'ensemble des communes concernées, ceci afin de rendre le projet compatible avec les orientations du SCoT de la MGP.*
*L'objectif est ainsi de réduire significativement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux principes de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité. A la suite d'échanges avec les communes, la diminution de la consommation d'ENAF sera significative par rapport à celle initialement envisagée dans le projet de PLUi arrêté, afin que le PLUi puisse mieux prendre en compte le SCoT. Des compléments seront apportés aux justifications. Chaque zone de consommation d'ENAF fera ainsi l'objet d'une justification spécifique. L'étude de densification sera également précisée afin de justifier en détail chaque nécessité de consommation d'ENAF dans les communes concernées.*
*À noter toutefois que certains secteurs sont identifiés comme générant de la consommation d'ENAF non compatible avec les prescriptions du SCoT, quand bien même des projets de développement sont en phase d'études ou opérationnelle depuis plusieurs années. C'est le cas notamment de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame à La Queue-en-Brie. Pourtant créée en 2009, avant la date d'approbation du SCoT, cette ZAC n'apparaît pas dans la liste des opérations autorisées par le SCoT. En outre, il y a lieu de préciser que sur les 23 ha de cette opération, initialement destinés à accueillir le développement d'activités économiques, la moitié du périmètre (environ 11,5 ha) est aujourd'hui sanctuarisée et classée en zone N (naturelle).*
*De même, la ZAC Entrée de ville nord, bien que non créée à la date d'approbation du SCoT, fait partie du Contrat d'Intérêt National (CIN) sur les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (Ex-VDO), conclu en 2018 notamment avec l'Etat, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Métropole du Grand Paris et plusieurs collectivités locales. Cette incompatibilité avec le SCoT relevée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale semble donc entrer en contradiction avec les objectifs inscrits au CIN et validés par l'ensemble des signataires.*

## Recommandation N°10

L'Autorité environnementale recommande de traduire dans les éléments du PLUi (dans le règlement de préférence, ou à défaut dans une OAP thématique « santé humaine » à créer) l'objectif du respect des valeurs de référence établies par l'OMS en vue de préserver la santé humaine puisque des effets délétères sur la santé humaine ont été documentés au-delà de ces niveaux.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*L'OAP thématique Qualité et construction durables traduit bien les enjeux de prise en compte des nuisances et des gênes à travers un chapitre dédié. Ainsi, l'OAP thématique vient introduire plusieurs recommandations destinées à réduire l'exposition des populations aux nuisances, sonores par exemple, comme la création d'une zone « tampon » de qualité (mur végétal, arbres de hautes tiges, mur écran...), l'aménagement d'une zone de calme pour les pièces nocturnes ou encore l'utilisation de matériaux de façade absorbant les ondes sonores.*
*Ce chapitre de l'OAP thématique Qualité et construction durables sera complété d'un renvoi au cadre de recommandations des valeurs seuils de l'OMS pour le*

*bruit et la qualité de l'air qui sont les suivantes et qui diffèrent des valeurs limites règlementaires nationales :*

*Sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, une majorité de la surface du territoire est potentiellement au-dessus de ces seuils selon les cartes de Bruitparif. Plus de 75% des habitants sont concernés.*
*L'introduction de ces éléments de recommandation dans l'OAP thématique permettra ainsi de renforcer l'intérêt pour la mise en œuvre des dispositions visant à réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores.*

## Recommandation N°11

### 4.1.1.6. Recommandation N°11.1

L'Autorité environnementale recommande de caractériser l'état initial de qualité de l'air du territoire en prenant pour référence les valeurs établies par l'OMS ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*L'Etat Initial de l'Environnement sera complété des données connues et en particulier issues des dernières études de la cartographie croisée Air-Bruit sur le territoire ainsi que celles issues de la révision du Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France entré en vigueur le 29 janvier 2025.*

### 4.1.1.7. Recommandation N°11.2

L'Autorité environnementale recommande de prévoir un traitement renforcé, adapté et territorialisé de l'enjeu de santé humaine lié à la qualité de l'air, en complétant les OAP sectorielles et le règlement par des dispositions (par exemple dans une OAP santé humaine) contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Comme précisé pour les recommandations 10 et 11.1, le diagnostic et l'OAP Qualité et constructions durables seront complétés des niveaux d'exposition de la population afin d'informer et d'engager le pétitionnaire à prendre en compte ces enjeux dans l'élaboration de son projet. Par ailleurs, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et des nuisances sonores dans le PLUi sera renforcée par la liste des OAP sectorielles particulièrement concernées par des dépassements, pour laquelle une disposition spécifique rappellera la nécessité de prendre en compte de ces enjeux dans le cadre du projet ainsi que des rappels règlementaires.*

## Recommandation N°12

### 4.1.1.8. Recommandation N°12.1

L'Autorité environnementale recommande de rappeler les dispositions relatives à la réglementation du PPRi de la Seine et de la Marne et du PPRi de la Vallée de l'Yerres et de les intégrer dans le règlement écrit du PLUi ainsi que dans les OAP sectorielles concernées par le risque inondation ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*L'ensemble des connaissances du risque inondation est présenté et pris en compte dans l'analyse des incidences. Ainsi, l'aléa remontées de nappes est bien*

*identifié dans le cadre de l'évaluation environnementale des OAP sectorielles concernées.*
*Les PPRi sont bien des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi. La cohérence du zonage et du règlement du PLUi avec ce PLUi est bien vérifié. Néanmoins, pour des raisons de lisibilité et de facilité ultérieure de mise à jour du document, il n'est techniquement pas recommandé d'intégrer directement le règlement du PPRi au règlement graphique et littéral. Par ailleurs, les règles du PPRi ne s'imposent pas qu'aux règles d'urbanisme. Les OAP sectorielles concernées pourront toutefois renvoyer utilement aux servitudes ainsi qu'à la carte des risques (dans le chapitre introductif).*

#### 4.1.1.9. Recommandation N°12.2

L'Autorité environnementale recommande de mettre en œuvre certaines orientations de la « Charte quartiers résilients » afin de réduire la vulnérabilité des territoires aux inondations ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Sans la citer, le PLUi reprend certaines des Orientations de la Charte Quartiers résilients dans son OAP thématique notamment Trame Verte et Bleue / 5. Gestion des eaux pluviales / 5.1 Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales mais aussi dans son règlement (Traitement des espaces non bâtis et règles sur la pleine terre) :*

- *Ne pas aggraver le risque pour les enjeux existants : les constructions du quartier ne doivent pas compromettre les capacités d'écoulement des crues. La conception du quartier doit permettre de diminuer la quantité d'eaux de ruissellement en limitant l'imperméabilisation des sols ;*
- *Favoriser les aménagements permettant la rétention et la gestion des eaux selon un schéma hydraulique cohérent à l'échelle du projet.*

*L'OAP sera complétée pour renvoyer explicitement à la Charte et à sa méthode d'application.*

#### 4.1.1.10. Recommandation N°12.3

L'Autorité environnementale recommande d'indiquer les espaces d'accueil des populations et des biens (véhicules motorisés notamment) en cas de crue importante obligeant à une évacuation des quartiers de bord de Seine et de Marne.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Le PLUi n'est pas un outil dédié à la gestion de crise (inondation ou autre) et n'a donc pas vocation à indiquer ce type d'espaces d'accueil, contrairement aux plans communaux de sauvegarde.*
*En effet, ce sont les plans communaux de sauvegarde qui constituent le relais entre les politiques locales de prévention des risques et celles de gestion des situations de crise. Ils sont obligatoires pour les communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé et très fortement conseillés dans les communes non soumises à cette obligation. Ils présentent un diagnostic des risques présents sur le territoire communal, un recensement des moyens humains et matériels, des scénarios de crise et la réponse opérationnelle de la commune qui peut inclure les espaces d'accueil des populations et des biens en cas de crue importante.*

## Recommandation N°13

### 4.1.1.11. Recommandation N°13.1

L'Autorité environnementale recommande de préciser les risques liés à la pollution des sols dans les secteurs de projet (OAP sectorielles ou sites appelés à muter), afin de finir 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 ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les données relatives aux pollutions des sols ont bien été prises en compte via l'analyse de sensibilité environnementale des OAP sectorielles. Il s'agit d'une analyse multicritère qui permet notamment de bien identifier les secteurs concernés par plusieurs enjeux environnementaux. Parmi les critères étudiés, l'un concerne la présence de Secteurs d'Information des Sols (SIS, voir Annexe critère C_S1). Sur les secteurs de projet, la présence de SIS est donc connue. Cette analyse sera complétée par un croisement avec les autres bases de données relatives aux pollutions des sols potentielles (CASIAS) ou avérées (ex BASOL) déjà citées dans l'évaluation environnementale (Pièce 2.3.2 Chapitre 3).*

*L'analyse multicritère sera également amendée du croisement des autres secteurs amenés à muter ainsi que des secteurs de densification avec ces bases de données. Cette analyse permettra ainsi de lister tous les secteurs concernés par des pollutions avérées ou potentielles connues. Un rappel à la règlementation en vigueur sera ajouté en introduction des OAP sectorielles afin de garantir la bonne prise en compte des sols pollués.*

### 4.1.1.12. Recommandation N°13.2

L'Autorité environnementale recommande de reprendre en particulier dans les dispositions du PLUi les orientations de la circulaire interministérielle du 8 février 2007 privilégiant le choix de sites non pollués pour l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles, sauf à démontrer strictement l'absence de toute alternative et la mise en œuvre des mesures de dépollution nécessaires ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

Un rappel à la règlementation en vigueur sera ajouté en introduction des OAP sectorielles.

### 4.1.1.13. Recommandation N°13.3

L'Autorité environnementale recommande de préciser les conditions d'implantation des data-centers et organiser la récupération de la chaleur fatale de ces équipements afin qu'en hiver leur énergie, qui pourrait chauffer des dizaines de milliers de logements, ne soit pas perdue.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*La planification de l''implantation de centres de données (data centers) sur le territoire est un sujet allant au-delà de l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir. Le SDRIF-E encadre leurs conditions d'implantation via son orientation 126 :*

- *Prioritairement dans les sites d'activités économiques existants en veillant à ne pas compromettre le maintien et l'implantation des activités industrielles dans les sites d'activités d'intérêt régional ;*
- *En visant la compacité des constructions ;*

• *En limitant les impacts environnementaux, en tenant compte des capacités du réseau électrique local et en valorisant la chaleur fatale.*
*Sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, les projets émergents prévoient bien la récupération de volumes de chaleur dans le respect de ces orientations et garantissent l'évitement et la réduction des impacts environnementaux par la recherche d'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.*
*Grand Paris Sud Est Avenir étudiera la possibilité de préciser ces conditions pour de futurs projets sur le territoire.*

## Recommandation N°14

### 4.1.1.14. Recommandation N°14.1

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de l'état des milieux dans chacun des secteurs d'OAP, en procédant en tant que de besoin à des inventaires de la biodiversité sur site afin d'évaluer correctement les incidences potentielles du PLUi sur l'écosystème local ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

L'Etat Initial de l'Environnement présente de manière synthétique les résultats de l'Atlas de Biodiversité mené à l'échelle du territoire permettant de caractériser de manière fine les enjeux de biodiversité. Cette analyse menée avant le travail sur les OAP sectorielles a donc bien été prise en compte.
L'analyse de l'état initial des secteurs d'OAP sera vérifiée au regard des corridors du SRCE Ile-de-France et mise à jour des résultats d'études d'impact le cas échéant.

### 4.1.1.15. Recommandation N°14.2

L'Autorité environnementale recommande de mettre en place par ailleurs une démarche intégrée et des mesures pour assurer une meilleure préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, au sein des OAP sectorielles et thématiques, ainsi que dans le règlement graphique.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

Les pièces du PLUi (Règlement, OAP thématique trame Verte et Bleue, OAP sectorielles) sont complémentaires dans leurs rôles de préservation des corridors écologiques et de réservoirs de biodi-versité.
L'évaluation environnementale (Pièce 2.3.2), notamment dans le chapitre analyse des incidences du règlement présente bien les incidences à la fois du règlement, du zonage et des OAP thématiques permettant une lecture complète et intégrée des effets "diffus" de ces pièces. L'analyse des incidences des OAP sectorielles (chapitre 3.) identifie, par site de projet, les incidences et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation précisées dans l'OAP analysée mais rappelle également celles intégrées dans le règlement qui s'applique au secteur considéré.
Un guide pour l'instruction sera ajouté afin de renforcer la lisibilité globale du document et ces effets complémentaires.

## Recommandation N°15

L'Autorité environnementale recommande d'établir une carte de la biodiversité à l'échelle de l'EPT décrivant les principaux enjeux, les espèces pour lesquelles une attention particulière doit être pratiquée, et les espaces de grande sensibilité devant être préservés en raison des fonctions qu'ils jouent dans la biocénose.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

Un atlas de la biodiversité a été élaboré à l'échelle de GPSEA. Les résultats de cet atlas sont largement repris dans le Tome I de l'Etat Initial de l'Environnement (Pièce 2.1.2 dans le chapitre 8.2 Biodiversité et richesse des milieux naturels) et la trame Verte et Bleue modélise le fonctionnement écologique du territoire. L'atlas complet sera annexé au dossier d'approbation. Des cartes faisant figurer les principaux enjeux relatifs à la biodiversité sur le territoire seront donc disponibles dans le PLUi. Ces enjeux sont traduits, d'une part, dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, déclinée à l'échelle communale, d'autre part, via les prescriptions graphiques directement sur le plan de zonage. Le PLUi analyse donc bien la biodiversité à l'échelle de l'EPT

## Recommandation 16

### 4.1.1.16. Recommandation N°16.1

L'Autorité environnementale recommande d'élargir les exigences de réversibilité des bâtiments à tous les projets non industriels pour réduire le bilan énergie et carbone de chacune des opérations ;

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Des orientations sont portées dans l'OAP thématique Qualité et Constructions durables sur la réversibilité des logements. Ainsi, en vue de privilégier l'évolutivité et le changement d'usage des bâtiments, l'OAP thématique recommande par exemple de prévoir des surhauteur des rez-de-chaussée permettant une réversibilité de la vocation du bâtiment (changement de destination de logement à commerce ou de parking en commerces ou locaux d'activités) ou de travailler l'agencement des façades en rez-de-chaussée pour permettre leur changement de destination (logements, professions libérales, commerces...) sans grosse intervention sur le bâti.*

*Ces orientations concernent donc bien également les projets autres qu'industriels, sous réserve que cette réversibilité ou changement de destination soit compatible avec les destinations et sous-des-destinations autorisées dans les zones.*

### 4.1.1.17. Recommandation N°16.2

L'Autorité environnementale recommande de définir les attendus en termes de baisse de température au sein des îlots de chaleur urbains et d'évaluer l'efficacité des mesures proposées sur la réduction des îlots de chaleur urbains à l'échelle du territoire.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Plusieurs dispositions dans le PLUi concourent à la prise en compte des enjeux d'adaptation au changement climatique et à l'enjeu des îlots de chaleur urbain :*

*- Dans l'OAP thématique Qualité et constructions durables,un chapitre est dédié à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Plusieurs recommandations sont ainsi intégrées telles que le développement des zones de fraîcheur et l'adaptation des caractéristiques de la végétation aux conditions climatiques, l'amélioration du confort thermique des habitations en jouant sur la présence du végétal, sa localisation et ses caractéristiques par rapport au projet (ombrage des façades, occultation des ouvertures...) ou encore l'utilisation de matériaux présentant un albédo élevé pour les surfaces dont le réfléchissement de la lumière n'impactera pas la vue des habitants et usagers ;*

*- Dans l'OAP thématique TVB et nature en ville, de la même manière, un chapitre est dédié à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à travers deux axes. Il s'agit,*

*d'une part, de renforcer la végétalisation des centres urbains afin de réduire la température et capter le carbone (végétaliser les cœurs d'îlots des tissus denses, investir les espaces résiduels et développer la micro-végétalisation au cas par cas en fonction des différentes contraintes existantes, favoriser la préservation du maillage de jardins privés par la fixation d'un pourcentage de pleine terre ambitieux), d'autre part, d'améliorer le confort thermique des habitants et des usagers (privilégier des matériaux poreux et clairs sur les surfaces exposées au soleil, tirer parti des vastes espaces libres composant les zones d'activités économiques pour renforcer leur végétalisation en recherchant une amélioration de la qualité urbaine et paysagère, application des principes du bioclimatisme...) ;*
*- Dans le règlement via les prescriptions relatives aux obligations de végétalisation, notamment l'obligation de respecter un pourcentage minimal de pleine terre, l'obligation de planter les espaces libres de construction... A ce titre, il est à noter qu'au vu des avis des autres personnes publiques associées, le pourcentage de pleine terre minimal sera augmenté notamment dans les zones naturelles ainsi que dans certaines zones urbaines.*
*Le PLUi est un outil de planification qui encadre les conditions de mise en œuvre des projets deconstruction et d'aménagements mais il ne peut en garantir les résultats qui dépendent de la programmation et des projets.*
*Les effets attendus sur les ilots de chaleur urbain de la conception bioclimatique encadrée par le PLUi ou du maintien ou du développement de la végétation ne peuvent donc être modélisés au stade du PLUi. Il est à noter que l'ordre de grandeur de ces effets est de quelques degrés au regard des variations de températures entre espaces verts et espaces construits identifiées par la littérature (de 0,5 °C à 4°C selon la ville et le type d'espaces verts, et avec une influence pouvant s'étendre jusqu'à 2km autour de l'espace vert (Qiu et al., 2013).*

## Recommandation N°17

L'Autorité environnementale recommande de préciser dans les différentes pièces du PLUi, dont le règlement écrit, les moyens à mettre en œuvre pour une bonne gestion des eaux pluviales (à la source/à la parcelle, via des techniques alternatives aux bassins de rétention classique), condition essentielle pour faire face aux effets du changement climatique sur ce territoire.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Il est bien prévu des dispositions sur la gestion des eaux pluviales dans l'OAP thématique trame Verte Bleue. Ces dispositions sont toutefois complémentaires des trois règlements d'assainissement :*
*- Le Règlement d'assainissement territorial, adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2025.1/018 en date du 12 février 2025, est applicable sur le territoire de GPSEA, à l'exception des communes de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes, sur le périmètre desquelles s'applique le règlement du Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE) auquel GPSEA a transféré sa compétence. Le règlement d'assainissement territorial prévoit notamment un principe de rejet "zéro" des eaux pluviales en lien avec les caractéristiques des sols et de leur occupation. Il comporte en annexe des exemples de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle ;*
*- Le règlement du Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres, sur les communes pour lesquelles la compétence assainissement a été déléguée au SyAGE. Le règlement de Gestion des Eaux*

*pluviales, mis à jour le 11 mars 2014, vise le zéro rejet au domaine public et fixe les conditions de raccordement dérogatoire ;*
*- Le règlement de service départemental d'assainissement, adopté le 17 octobre 2022, s'applique également aux réseaux départementaux d'assainissement.*

## Recommandation N°18

L'Autorité environnementale recommande d'élaborer une OAP mobilités précisant les dispositions du plan local de mobilité trouvant une traduction dans le PLUi indiquant les conditions d'évolution de l'espace public, voire des stationnements automobiles privés, pour favoriser une mobilité peu carbonée à l'horizon 2035.

**Réponse de l'EPT GPSEA**

*Le territoire de GPSEA est doté d'un Plan Local de Mobilité adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2022.4/067 en date du 12 octobre 2022 dont la traduction est bien assurée dans le PLUi. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles intègrent parfaitement les dispositions du PLM. Elles sont définies en tenant compte des objectifs suivants pour chaque site, avec une adaptation au contexte local :*

- *Organiser et hiérarchiser le réseau de voirie tout en favorisant sa pacification pour un meilleur partage de l'espace public ;*
- *Encourager l'usage des modes de déplacement actifs, notamment en assurant la continuité des itinéraires cyclables ;*
- *Renforcer l'attractivité des transports en commun, en lien avec l'arrivée de projets structurants de mobilité ;*
- *Optimiser la gestion du stationnement à l'échelle du territoire de GPSEA, notamment en luttant contre le stationnement illicite ;*
- *Faciliter le transport et la logistique urbaine pour améliorer les conditions de livraison des marchandises. Les projets connus sont traduits règlementairement dans les emplacements réservés notamment. Les orientations du PLM prennent toute leur place dans la traduction réglementaire du PLUi (règles relatives au stationnement des cycles au sein des bâtiments d'habitation par exemple, emplacements réservés pour aménagement cyclable ou pour transports en commun). Il n'a pas été jugé utile de doubler ces orientations dans une OAP thématique du PLUi.*

- ***Conclusion de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

*A la suite à ces recommandations de l'Autorité Environnementale et en cohérence avec les avis des Personnes Publiques Associées, le dossier du PLUi présenté en consultation du public sera amendé en vue de son approbation, principalement sur les sujets suivants :*

- *La prise en compte des zones humides avérées et probables ;*
- *L'augmentation des taux de pleine terre minimaux notamment sur les zones N et certaines zones U ;*
- *L'insertion de compléments d'informations portés à la connaissance des porteurs de projets :*
  - *O Sur la gestion des eaux pluviales en intégrant des dispositions issues de l a Charte Quartiers résilients ;*

*O Sur la biodiversité à travers la mise à disposition des résultats de l'Atlas de Biodiversité ;*
*o Sur les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles concernés par les nuisances sonores, les pollutions atmosphériques, les pollutions des sols.*

*Le dossier sera également consolidé :*
*• Sur la vérification des composantes de la Trame verte et bleue régionale notamment et sa cohérence avec l'OAP thématique TVB du PLUi ;*
*•De justifications supplémentaires et de projections démographiques sur les scénarios envisagés, sur les capacités de densification ainsi que sur les conditions d'évolution de l'espace public au regard de la mobilité.*

*Au regard des réponses apportées à travers ce mémoire en réponse et des évolutions envisagées du PLUi, notamment en ce qui concerne la question de la consommation d'espace, il n'est donc pas envisagé une nouvelle consultation de l'Autorité Environnementale.*

### 4.2. Avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF)

Après délibération, la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne émet un avis défavorable.

La consommation d'espaces présentée dans le PLUi est de 55,61 ha, soit un tiers de l'objectif total de consommation du SCoT de la MGP. Parmi cette surface consommée :

10,23 ha sont liés à des infrastructures de transport ;

7,05 ha sont en ZAC identifiées par le SCoT:

Il s'agit de la ZAC des Portes de Noiseau à Noiseau et de la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne.

Ces prévisions de consommation s'inscrivent donc dans le cadre l'orientation P33 du SCoT.

En revanche, la majorité des prévisions de consommation (38,32 ha), hors ZAC et infrastructures de transport, ne sont pas compatibles au regard de la prescription P33 du SCoT de la MGP. Ce chiffre, important, correspond à 68,9% de la consommation prévisionnelle d'espace du territoire et n'est pas suffisamment justifié au regard de la prescription P33 du SCoT. La trajectoire de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers certes se réduit mais de manière très modeste par rapport à la trajectoire entre 2012 et 2021 (passant de 60 hectares à 58 hectares prévu dans le PLUi)

Au vu de ces prévisions, on peut estimer que le PLUi ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la métropole du Grand Paris.

La commission regrette que certains espaces comptabilisés en consommation d'ENAF ne fassent pas l'objet de projets déjà identifiés, ce qui aurait pu mieux justifier la nécessité de leur consommation.

La commission a bien noté que des aménagements paysagers viseront à réduire l'impact de l'artificialisation des zones d'aménagement, notamment l'installation de corridors écologiques sur le fort de Chennevières-sur-Marne.

Le règlement des zones n'est pas harmonisé et prescrit des dispositions différentes selon les délimitations des communes. Cela rend difficile l'implantation d'un site ou d'une activité (agricole ou autre) qui s'étend sur plusieurs communes.

**Le règlement de la zone Ne** est trop permissif

**Le règlement de la zone Nl** permet aussi une destination liée à l'aménagement de terrains liés aux activités de loisirs et les constructions

La commission s'interroge aussi sur le risque de mitage que permet la règlementation des deux sous-zones N.

**Le premier STECAL est implanté en zone NmeB1** sur la commune de Marolles-en-Brie afin de permettre la construction de logements pour les employés du parc de Grosbois. Le plan de zonage fait apparaître une zone humide au droit du projet de STECAL. Il convient de caractériser cette zone pour établir l'existence ou non d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le périmètre du STECAL devra exclure cette zone humide

**Le deuxième STECAL est implanté en zone Nal1** sur la commune d'Alfortville afin de permettre des constructions pour l'artisanat, le commerce de détail et la restauration pour permettre l'implantation d'un restaurant ou d'un commerce sur les quais de Seine.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | Ces prévisions de consommation s'inscrivent donc dans le cadre de l'orientation P33 du SCoT.<br>En revanche, la majorité des prévisions de consommation (38,32 ha), hors ZAC et infrastructures de transport, ne sont pas compatibles au regard de la prescription P33 du SCoT de la MGP. Ce chiffre, important, correspond à 68,9% de la consommation prévisionnelle d'espace du territoire et n'est pas suffisamment justifié au regard de la prescription P33 du SCoT. La trajectoire de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers certes se réduit mais de manière très modeste par rapport à la trajectoire entre 2012 et 2021 (passant de 60 hectares à 58 hectares prévu dans le PLUi).<br>Au vu de ces prévisions, on peut estimer que le PLUi ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la métropole du Grand Paris.<br>La commission regrette que certains espaces comptabilisés en consommation d'ENAF ne fassent pas l'objet de projets déjà identifiés, ce qui aurait pu mieux justifier la nécessité de leur consommation. | Le nombre de secteurs de consommation a été drastiquement réduit soit via le reclassement de secteurs en zone A ou N, soit via la protection des secteurs avec des espaces paysagers protégés limitant fortement leur constructibilité. **De fait, la consommation d'espaces sur le territoire de GPSEA est passée en 38,32 ha à 9,48 ha.** |
| 5.4. Fiches indices | Le règlement de la zone Ne est trop permissif en ce qui concerne les destinations autorisées (par exemple : salles d'art et de spectacle) par rapport à ce qu'autorise l'article L151-1 du code de l'urbanisme.<br>Le règlement de la zone NI permet aussi une destination liée | Remarque entière prise en compte. Cf réponse avis de l'Etat. |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | à l'aménagement de terrains liés aux activités de loisirs et les constructions liées à leur fonctionnement, tels que des hébergements légers liés au tourisme (camping, yourte…), à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente. Il est à noter que ce dernier cas doit plutôt faire l'objet d'un secteur de taille et de capacité limité (STECAL).<br>La commission s'interroge aussi sur le risque de mitage que permet la réglementation des deux sous-zones N. | |
| 2.2. Justifications | La commission a bien noté le caractère exceptionnel de la zone Ap qui permet la culture du sol mais qui ne permet aucune construction (y compris à destination agricole), hormis pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Pour rester en cohérence avec le document sur la justification des choix retenus, le règlement écrit sur les destinations devrait autoriser cette destination sur cette zone Ap. Le règlement précise que la protection forte de cette zone est déjà inscrite dans le précédent règlement. | Les justifications sont modifiées afin d'être en cohérence avec le règlement de la zone Ap. |
| 6.1. Plan de zonage | Il est à noter qu'un projet de troisième STECAL a été tardivement signalé à la commission. En l'absence de transmission de règles s'appliquant au STECAL et au vu de l'interrogation sur l'objectif recherché (permettre un changement de destination d'un bâtiment existant ou permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment ?), ce projet de STECAL n'est pas examiné par la commission. Il est | Il n'y a finalement pas de nouveau STECAL prévu. |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | rappelé que s'il s'avère qu'il s'agit bien d'un STECAL, celui-ci devra être soumis à la commission, accompagné des éléments complets. | |
| 6.1. Plan de zonage | Zones humides avérées : Le règlement graphique du PLUi n'indique pas la totalité des zones humides avérées du territoire de l'EPT, particulièrement au nord de la zone. Les zones humides probables sont aussi à indiquer sur le règlement graphique du PLUi. La commission a bien noté qu'une annexe sur les zones humides sera ajoutée au PLUi lors des travaux en cours. Une obligation d'études de sols en conformité avec la loi sur l'eau sera demandée par le PLUi. | Les enveloppes d'alerte de zones humides de classe A de la DRIEAT ont été ajoutées au plan de zonage, tandis que les enveloppes d'alerte des zones humides de classe B ont été annexées au PLUi, à l'aide d'une cartographie. |
| 2.2. Justifications | Il est à rappeler que la création d'une zone 2AU est possible si une étude de densification est réalisée. En l'état, les justifications ne sont pas assez fondées pour permettre l'établissement d'une zone 2AU (article L151-5 du code de l'urbanisme). | La zone 2AU à Villecresnes a été reclassée en zone A et ne constitue plus à ce titre de la consommation d'espace.<br>L'autre zone 2AU à Limeil-Brévannes est aujourd'hui occupée par des entreprises (béton). De fait, il ne s'agit pas de consommation d'espace. Elle est classée en zone 2AU car elle n'est pas desservie par les réseaux. Elle constitue une réserve foncière qui devra être planifiée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi. |
| 2.1.1. Diagnostic | Le diagnostic agricole comporte des données anciennes (ex : nombre d'exploitations identifiées datant de 2018), un nouveau diagnostic aurait pu être effectué pour les besoins du diagnostic économique. | La remarque a été prise en compte dans la limite des données disponibles. |
| 2.1.1. Diagnostic | Les conclusions agricoles et forestières doivent être prises en compte notamment les liaisons avec l'extérieur du territoire de l'EPT, cf. la carte du SDRIF-E « Développer l'indépendance productive régionale ». | La remarque a été prise en compte dans la limite des données disponibles. |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.6.4. Emplacements réservés | La numérotation et l'identification des emplacements réservés doivent être remises au propre afin de comprendre la situation des emplacements réservés dont certains se trouvent sur des parcelles agricoles pour des voies de mobilités douces | Les numéros des emplacements réservés sont mis en cohérence entre le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage. |

Concernant la zone humide sur le STECAL de Marolles-en-Brie, il s'agit d'une coquille. En effet, il s'agissait d'une ancienne piscine et non d'une zone humide.

## *4.3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)*

### Préfecture du Val de Marne (DRIEAT)

Monsieur le Préfet rappelle que la version du PLUi soumise à enquête publique devra être la version du 13 décembre 2024 car les modifications apportées les 16 décembre 2024 et 17 janvier 2025 n'ont pas été notifiées aux PPA.

Il constate que votre document s'inscrit dans une volonté de prise en compte des enjeux de développement urbain à l'échelle du territoire, que le PLUi porte une attention particulière au bon développement des projets d'aménagement du territoire en intégrant plusieurs enjeux de santé publique (pollution des sols, risques liés au transport de matières dangereuses) et de mobilités (en faveur des transports en commun).

Il note, également, que le PLUi

- intègre les enjeux de qualité paysagère notamment en valorisant et préservant les spécificités de l'Arc boisé ou encore du plateau Briard. De manière plus globale, votre PLUi témoigne d'une bonne prise en compte de l'Atlas des paysages du Val-de-Marne finalisé en avril 2024.
- retranscrit des objectifs inscrits au sein du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en matière de développement de la production d'énergies renouvelables, en prévoyant notamment un raccordement obligatoire lorsqu'un réseau vertueux d'énergies renouvelables est à proximité d'un projet.

Cependant, l'examen du projet de PLUi conduit le préfet à formuler des observations sur des dispositions susceptibles d'être contestées au contentieux, et qui pourraient nuire à la sécurité juridique du document.

Il lui parait nécessaire de prendre en compte les recommandations suivantes :

En premier lieu, le PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole du Grand Paris (SCoTM). Or la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), établie à hauteur de 55,61 hectares, dépasse la prescription 33 du ScoTM de 38 hectares, soit plus de 65 % de la consommation d'ENAF prévisionnelle. Il conviendrait donc de s'y conformer.

Par la suite, les dispositions présentes dans le PLUi arrêté sur les enjeux de densification des quartiers de gare, de l'hébergement, de la mobilité

logistique ainsi que sur plusieurs enjeux environnementaux (pleine terre, zones humides, trame verte et bleue) devraient être complétées pour garantir le respect des prescriptions inscrites dans le SCoTM.

En deuxième lieu, si le document précise bien, dans le PADD l'objectif de territorialisation de l'offre de logement (TOL) à hauteur de 1 884 logements/an pour Grand Paris Sud Est Avenir, les orientations et dispositions inscrites dans les différentes pièces du PLUi ne permettent pas de garantir le respect de l'objectif de production de logements et en particulier l'atteinte du taux de 25 % de logements sociaux. Cela est notamment le cas pour les communes déficitaires/carencées pour lesquelles les dispositions proposées dans le PLUi ne permettent pas de démontrer le rattrapage souhaité par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

En troisième lieu, le PLUi devrait davantage prendre en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) notamment concernant la préservation et la restauration des corridors écologiques.

En quatrième lieu, la compatibilité du document avec le plan local de mobilité (PLM) de Grand Paris Sud Est Avenir pourrait être consolidée par une traduction plus stricte des règles du PLM, par exemple pour ce qui concerne le stationnement vélo. A cela s'ajoute le fait que l'élaboration du PLUi s'inscrit dans un contexte de révision du plan des mobilités élaboré par Île-de-France Mobilités à l'échelle régionale (PDMIF), dont l'approbation est prévue en septembre 2025. Le PDMIF, déjà arrêté, contient des dispositions plus contraignantes que le PLUi gagnerait à intégrer dès à présent

En cinquième lieu, plusieurs fragilités juridiques ont été identifiées et pourraient rendre difficile l'application de certaines pièces du PLUi notamment les pièces opposables (OAP, règlement) essentielles à l'instruction des permis des projets d'aménagement du territoire. Ainsi, certaines règles d'urbanisme (emplacement réservé, destinations autorisées, etc.) doivent être corrigées ou précisées afin de favoriser leur bonne applicabilité.
Il attire une attention sur l'intérêt qu'il y aurait à compléter les justifications des choix retenus (pièce 2.2), tant ce document fait référence et est fréquemment invoqué à l'appui des litiges qui pourraient porter sur les arbitrages effectués et sur leur caractère effectif.

En dernier lieu, le PLUi doit intégrer certaines procédures de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans le cadre des déclarations d'utilité publique de projets structurants du territoire. Cela est notamment le cas pour le projet « Altival » (Chennevières-sur-Marne) et le « Prolongement de la RN406 » (Sucy-en-Brie). De plus, le document gagnerait à prendre mieux en compte les avis de l'État sur les procédures de modification de plusieurs PLU : La Queue-en-Brie (avis favorable avec une réserve principale), Limeil-Brévannes (avis défavorable) et Santeny (avis favorable avec une réserve

principale). Enfin, par courrier en date du 21 mai 2024 ainsi que par l'envoi d'un Porter à connaissance complémentaire en date du 22 juillet 2024, l'EPT a été notifié de l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18 mai 2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire situé à Noiseau de projet d'intérêt général (PIG). Or, le PLUi arrêté ne permet pas la réalisation de ce projet.

Au regard de ces éléments, qui en l'état du document identifient des incompatibilités, le présent courrier et son annexe constituent l'avis de l'État sur le PLUi arrêté par l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : à ce stade, **l'avis est défavorable**.

Les services de l’état opèrent ainsi leur mission de conseil et de contrôle. Les recommandations formulées plus haut n'ont pour seul objet que de garantir la bonne applicabilité du PLUi et sa sécurité juridique.

Une annexe de 52 pages détaille l'ensemble des points de potentielles irrégularités, les recommandations importantes ainsi que les erreurs matérielles relevées au sein du PLUi arrêté.

Elle fait référence à la numérotation adoptée dans la composition du dossier de PLUi arrêté le 04/12/2024 et transmis au représentant de l'État le 13/12/24. Sont présentés les points de potentielle illégalité à modifier impérativement (partie 1), les pistes d'amélioration du PLUi, qui, si elles ne sont pas prises en compte, peuvent le fragiliser (partie 2) et les remarques de forme et de rédaction à modifier (partie 3).

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications, 4.2. OAP Sectorielles, 6.1. Plan de zonage | **La consommation d'ENAF projetée par le PLUi est de 55,61 ha dont 38 ha sont incompatibles avec la prescription 33 (P33}1 du SCOTM. De plus, les ouvertures à l'urbanisation ne sont pas suffisamment justifiees dans l'étude de densification.**<br>En effet, la P33 fixe, à l'échelle métropolitaine, un objectif de consommation d'ENAF de 170 ha, repartis exclusivement entre les zones d'aménagement concertées (ZAC) créées a la date d'approbation du ScoTM, listées en annexes du document d'orientations et d'objectifs (DOO), et les opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées a la date d'approbation du SCoTM.<br>En marge de cet objectif de consommation de 170 ha d'ENAF, cette prescription autorise, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanises et à condition de ne pas remettre en cause la pérennite des ENAF:<br>• les constructions et installations indispensables a !'exploitation agricole ou forestière;<br>• les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs;<br>• à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.<br>L'objectif chiffre ne s'applique pas aux infrastructures de transports dont !'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation | *Concernant les différentes observations relatives aux secteurs étudiés dans les communes de La Queue-en-Brie, Marolles-en-Brie, Santeny, Boissy-Saint-Léger, Villecresnes, Périgny-sur-Yerres, Mandres-les-Roses et Noiseau, il est important de souligner que le calcul de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au sein du PLUi a été revu de manière approfondie. À l'échelle globale du territoire, la consommation d'espaces naturels passe ainsi de 38,32 hectares à 9,48 hectares, traduisant un effort significatif de réduction. Ce résultat résulte à la fois d'un affinage des méthodes de calcul et d'une atténuation volontaire de la consommation à l'échelle de chacune des communes concernées. Ce travail rigoureux permet d'aboutir à une réduction nette d'environ 30 hectares de consommation, ce qui illustre la volonté forte du projet d'aménagement de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain.* |

| | | |
|---|---|---|
| | des ENAF.<br>Parmi la consommation d'ENAF projetée présentée dans le PLUi, 10,23 ha sont lies à des infrastructures de transport et 7,05 ha sont en ZAC: il s'agit de la ZAC des Portes de Noiseau a Noiseau et de la ZAC de la Plaine des Cantoux a Ormesson-sur-Marne. Ces prévisions de consommation s'inscrivent donc dans le cadre de la P33 (cf. annexe 1 du DOO). En revanche, la majorité des prévisions de consommation (38,32 ha listes p.96 de la pièce 2.2 du rapport de présentation, correspondant à 68,9 % de la consommation prévisionnelle d'ENAF de l'EPT) sont incompatibles au regard de la P33 du SCOT-M.<br>**Ainsi, le PLUi sous-estime l'impact de la consommation d'ENAF prévisionnelle, en indiquant qu'elle représente « seulement 38,32 ha sur un territoire près de 10 000 ha, soit environ 0,39 % du territoire ». Au vu des enjeux environnementaux lies a la nécessaire préservation de ces espaces et pour s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoTM, il est nécessaire de modifier et de justifier la consommation d'ENAF prévue par le PLUi, en indiquant bien la période sur laquelle porte l'objectif (2021-2031).** | |
| 2.1.1. Diagnostic | Par ailleurs, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est incomplète. L'analyse de la consommation d'ENAF doit être réalisée sur la période 2011-2021. Or, !'analyse présentée dans le diagnostic du PLUi est réalisée sur la base des chiffres publiés par l'observatoire de l'artificialisation des sols pour la période 2009-2021 ce qui peut fausser !'appréciation sur la consommation projetée d'ENAF pour les années à venir. | *La méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024.*<br>*Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | L'analyse de la consommation d'ENAF passée et prévue devrait également intégrer la consommation dans les secteurs de taille et de capacite d'accueil limites (STECAL). Or, dans la justification des choix (p. 179/180), sont présentes deux STECAL: le STECAL « Nmeb1 » a Marolles-en-Brie, pour permettre la réalisation de logements, et le STECAL « Nal1 » a Alfortville, pour les constructions a destination d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, sans aucune indication sur leur consommation d'ENAF. | *Selon le MOS, le STECAL "Nal1" à Alfortville est localisée dans un secteur en "espace ouvert artificialisé" et ne constitue pas à ce titre de la consommation d'espaces.*<br>*Le STECAL de Marolles-en-Marolles a bien été intégré dans la consommation d'espaces.* |
| 2.1.1. Diagnostic | De plus, une étude de densification est nécessaire pour l'ouverture de zone AU au titre du L. 151-5 du code d'urbanisme (CU). Le diagnostic territorial comporte un diagnostic fonder, qui conclut que 194 ha de zones d'habitat sont mutables. Cependant, ce diagnostic identifie de manière incomplète les locaux vacants et les zones d'activité. De plus, le potentiel mutable identifie n'est pas mis en regard des besoins du territoire. Par conséquent, il n'est pas précisé si la mobilisation de se fonder mutable permet bien de répondre aux besoins du territoire (sans recourir donc à des projets en extension). | *Le chapitre relatif à l'étude de densification est renforcé. Le potentiel foncier mutable est mis en regard des besoins du territoire, pour garantir que sa mobilisation réponde effectivement à la demande, sans recourir à des projets d'extension.* |
| 2.2. Justifications | En outre, dans la justification des choix retenus, le potentiel de densification est évalué à 76 % (p. 111). D'une part, des erreurs méthodologiques doivent être corrigées (utilisation non pertinente du coefficient d'occupation des sols3, méthode de « part exploitable» reposant sur des hypothèses théoriques incorrectes) dans le calcul de cet indicateur. D'autre part, ce résultat tend à démontrer que le territoire comporte une forte capacite de densification et que de nouvelles ouvertures à l'urbanisation sont injustifiées. | *Ce chapitre est renommé "étude de densification". De plus, les justifications de ce chapitre sont renforcées conformément à l'avis.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications, 4.2. OAP Sectorielles | A cet égard, la fixation d'objectifs de densité minimale dans la partie règlementaire et au sein de l'OAP « secteurs de renouvellement urbain » sur la commune de Noiseau contribuerait a la bonne exploitation de ces potentiels de densité. | *Au sein de l'OAP "secteurs de renouvellement urbain" à Noiseau une densité minimale est déjà fixée : "La densité minimale sera de 45 logements à l'hectare". Cependant, les précisions suivantes y sont toutefois apportées : "La densité minimale sera de 45 logements à l'hectare avec un objectif de logements sociaux de 40% et ne devront excéder un nombre de logement maximum de :*<br>*- Secteur chemin de la Garenne : 35 logements*<br>*- Secteur Estienne d'Orves : 25 logements*<br>*-Secteur Garage Citroën : 30 logements*<br>*- Secteur av Pierre Mendès France : 40 logements"* |
| 2.2. Justifications | En lien avec cet enjeu, le rapport de présentation du projet de PLUi doit également identifier les outils mobilises par le document d'urbanisme pour compenser a hauteur de 150 % ces surfaces nouvellement imperméabilisées (P106 du SCoTM). | *La consommation d'ENAF est réduite à l'approbation du PLUi et une augmentation des espaces paysagers protégés est visibles. De même, la surface des zones N et A est augmentée, ainsi que le pourcentage de pleine terre. Les justifications sont complétées avec ces éléments.* |
| 2.2. Justifications | La P35 du SCoTM impose de « Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur /es futures gares du Grand Paris Express afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense (...) ». Or, le PLUi, bien que mentionnant une orientation sur les quartiers de gare (QG) dans son PADD (p. 14), ne propose aucune déclinaison opérationnelle sous la forme d'OAP thématique ou sectorielle. Le PLUi de GPSEA est donc incompatible avec la P35 du SCoTM.<br>IL aurait été pertinent de créer des OAP spécifiques aux QG, qu'ils soient de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (Vert-de-Maisons, Créteil-L'Echat), des RER A et D (Maisons- | *L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publiques, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.*<br>*Par ailleurs, le règlement, à travers le zonage et les indices associés (hauteur, emprise, stationnement...), permet déjà d'assurer une densité plus importante à proximité des gares, conformément aux objectifs de développement urbain liés à l'accessibilité en transports en* |

| | | |
|---|---|---|
| | Alfort/Alfortville, Boissy-Saint Leger, Sucy-Bonneuil), de la ligne de métro 8 ou du Cable 1. Ces OAP thématiques ou sectorielles permettraient de créer des quartiers de gare dynamiques et de cadrer la densification de ces secteurs a forts enjeux (par exemple, pour les gares du Grand Paris Express, objectif d'un taux de 30 % de LLS minimum en articulation avec un secteur de mixite sociale et création de pensions de famille comme indique dans la note d'enjeux de l'Etat). A cet égard, il est regrettable que l'OAP « Gare Maisons Alfort/Alfortville » (RER D) du PLU d'Alfortville n'ait pas été reprise dans les OAP du PLUi. | *commun. Le zonage des secteurs gares (UM, UR...) permet la densification de ces espaces. Ainsi, par exemple, à Alfortville, les espaces situés autour de la gare sont classés en zone UM (mixte) afin de permettre une densification du secteur via l'application de règles relativement souples et l'implantation notamment de commerces et de nouveaux logements afin de rendre ces secteurs plus dynamiques.*<br>*Sur Créteil, plusieurs projets d'envergure garantiront la construction de logements dans le secteur de la gare de l'Echat (ZAC triangle de l'Echat, ainsi que plusieurs secteurs de plans masse instaurés). Des projets sont en cours près de la gare de Boissy Saint Léger (ZAC de la Charmeraie, PRIR Haie Griselle), ainsi qu'à la gare de Sucy en Brie.* |
| | IL est recommandé à GPSEA de se rapprocher de la Société des Grands Projets pour compléter le PLUi de dispositions opposables et opérationnelles permettant la réalisation des projets immobiliers connexes actuellement développés par la SGP conformément à la charte de vitalisation des quartiers de gares diffusée en novembre 2021. Ces derniers contribuent, en effet, à la réalisationr de la mixité sociale et fonctionnelle dans les QG du GPE. | *Cette remarque sera prise en compte mais n'appelle pas de changement du PLUi.*<br>*La SGP a par ailleurs rendu un avis dans le cadre de l'enquête publique auquel GPSEA a répondu dans le cadre du mémoire en réponse.* |
| 2.2. Justifications, 6.1. Plan de zonage, 5.4. Fiches indices | Les règles de pleine terre sont insuffisantes pour atteindre 30 % de pleine terre dans les espaces urbanises hors voiries conform4'ment il la P86 du ScoTM.<br>Le PLUi comprend une règle fixant un minimum de pleine terre d'environ 32 %, en moyenne (pièce2.2, p. 201). Cette règle est déclinée par des taux différents selon les zones et inclut les zones | *Ce point a été discuté avec la DRIEAT ainsi que la Métropole du Grand Paris. Il n'existe aujourd'hui pas de méthodologie de diagnostic de pleine terre. Ainsi dans le cadre de l'élaboration du PLUi il n'a pas été possible de réaliser ce diagnostic. Cependant, GPSEA s'engage à engager une réflexion sur ce* |

| | | |
|---|---|---|
| | agricoles et naturelles. Or, la P86 du SCoTM a pour objectif de renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés (secteurs urbains), pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre. On peut donc fortement s'interroger sur le respect de ce taux, une fois exclus les espaces naturels et agricoles et une fois les taux fixes à chaque secteur urbanise analyses.<br>En outre, le PLUi ne comporte pas de diagnostic de pleine terre, comme préconise a la P86 du ScoTM, et ne fournit aucune explication quant au calcul du taux moyen par zonage. C'est pourquoi, les taux, différenciés par zonage du PLUi et par indice dans le règlement (avec des règles spécifiques aux petites surfaces), rendent difficile l'appréhension de l'atteinte de l'objectif global de 30 % dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés.<br>Enfin, on note des incohérences entre les coefficients de pleine terre fixes au sein des secteurs/zones et les enjeux identifies sur le territoire. Ainsi, malgré le constat de l'état initial de l'environnement (EIE, pièce 2.1.2), le nord-ouest du territoire, particulièrement vulnérable au ruissellement, est le secteur qui a un coefficient de pleine terre le moins ambitieux (pièce 2.2, p.201). De la même manière, malgré l'objectif inscrit dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD, p. 5) de viser une part majoritaire d'espaces non bâtis et de pleine terre dans le cadre des opérations d'aménagement, il n'apparait pas que les pièces opposables aient systématiquement fixe de telles exigences. Par exemple, l'OAP de l'ancien terrain SNCF à Alfortville ne fixe pas d'emprise au sol maximum et exige une proportion de pleine terre de seulement 5 %. | *sujet afin de mieux prendre en compte cet aspect lors d'une modification du PLUi ultérieure. Dans cette optique, GPSEA a intégré un groupe de travail de la Métropole du Grand Paris chargé de définir une méthodologie et une première analyse de la pleine terre à l'échelle de la Métropole.*<br>*Le taux minimum de pleine terre a été augmenté dans l'ensemble des communes, surtout en zone UI, en zone UE et en zone N. Ainsi en zone U la moyenne de la pleine terre augmente à 29% et le minimum de pleine terre exigé en zone N est de 77% en moyenne.*<br>*Les justifications des choix retenus sont ajustées pour affirmer que la pleine terre exigée par le PLUi répond à la P86 du SCOTM.*<br>*Concernant l'OAP de l'ancien terrain SNCF à Alfortville, il est à noter qu'il s'agit d'un projet à cheval sur 2 communes Alfortville et Maisons Alfort. Si sur la commune d'Alfortville le taux de pleine terre peut paraître faible, les espaces verts et jardins sont situés sur la commune de Maisons Alfort. Le taux de pleine terre est ainsi plus élevé à l'échelle de l'opération globale.*<br>*Concernant la ZAC centre-ville de Sucy, celle-ci bénéficie d'un cadre paysager privilégié, étant environnée par deux grands parcs publics.*<br>*Consciente des enjeux liés à la nature en ville, la ZAC intègre un coefficient de biotope sur les toitures, afin de favoriser la biodiversité, la gestion* |

| | | |
|---|---|---|
| | L'absence de taux de pleine terre a la hauteur des enjeux de dés imperméabilisation est également remarquable dans les fiches indices. Ainsi, les règles des zones UI (activité) exigent, selon les communes, des taux d'espace vert de pleine terre extrêmement faibles. Pour une grande majorité, cet objectif est de moins de 15 %, voire 5 % de l'unité foncière (Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur Marne, Marolles-en-Brie). Ces taux faibles se retrouvent également dans les zones UE (équipements).<br>Au sein des zones UP, il est question d'imposer en zone UP1 un minimum de SO% de pleine terre ainsi que des règles de plantation, contre 15 % de pleine terre en zone UP2. Or, la zone UP2, qui correspond a la ZAC du Centre-Ville à Sucy-en-Brie, est vulnérable au phénomène d'ilots de chaleur urbains (ICU), par sa localisation en zone urbaine. Des règles favorisant la création d'espaces de pleine terre sur cette zone UP2 sont en conséquence d'autant plus nécessaires.<br>Par conséquent, les dispositions du PLUi permettant de garantir des espaces de pleine terre, semblent insuffisantes et pour certaines, illisibles au regard de la P86 du SCoTM et des engagements pris dans le PADD. Les espaces de pleine terre sont un levier fondamental pour !'adaptation des territoires et des projets aux effets du changement climatique. | *des eaux pluviales et la qualité du cadre de vie.*<br>*Toutefois, il n'est pas possible/nécessaire de renforcer la règle de pleine terre dans le règlement du PLUi pour ce périmètre. Le projet urbain fait cependant l'objet d'un encadrement par des orientations et prescriptions garantissant un équilibre entre densité urbaine et qualité environnementale.* |
| 5.1. Dispositions communes, 6.1. Plan de zonage, 5.4. Fiches indices | Par ailleurs, les dispositions communes écrites et graphiques du PLUi sur les règles de pleine terre ne concernent qu'une commune, Chennevieres-sur-Marne (p. 48) et sont entachées d'erreurs qui ont de fortes conséquences sur leur lisibilité et opérationnalité : la dénomination « Csm1 » est utilisée. Or, elle correspond au nom du secteur de plan masse a Chennevieres-sur-Marne. Dans le zonage, il est question de « RU1 » pour désigner | *Le taux de pleine terre pour chacun des secteurs du PLUi est inscrit dans le document "5.4. Fiches des indices" à l'article "espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum". La disposition graphique Csm1 inscrite aux "dispositions communes écrites et graphiques" correspond à une exception dans un secteur* |

| | | |
|---|---|---|
| | les « espaces verts de pleine terre spécifiques » et non « Csm1 » ;<br>la phrase « Dans /es polygones d'espace vert de pleine terre spécifiques identifies sur le document graphique, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre. » rend inopérante l'outil. De plus, aucun seuil minimal d'espaces de pleine terre n'est indiqué. Or, cet outil permettrait de répondre a !'orientation du PADD: « dans une perspective ZAN, favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et nature/le et de renaturation en milieu urbain » (p.5). A cela s'ajoute que les « espaces verts de pleine terre spécifiques », qui sont identifiés dans la légendelégende du zonage graphique par un carre vert pointille, n'apparaissent pas dans le zonage en lui-même. La disposition n'a donc pas de portée règlementaire ; le secteur masse de Chennevieres-sur-Marne (p. 51-56), prévoit « Espace vert de pleine terre et espace perméable et eco-amenagé minimum : Le taux de pleine terre et l'espace perméable et eco-amenage minimum à respecter figurent sur le secteur a plan masse ». Sans correction du premier point, il y a une contradiction forte entre les deux dispositions. A cet égard, il est attendu que des espaces de pleine terre soient prévus dans ce secteur de plan masse situe à proximité d'un corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ; la pièce « plans masses » (6.4) ne fait pas référence aux surfaces de pleine terre. IL est question de « non bâti », de « non constructible» ou encore'« aménagements extérieurs » (p. 5, 6 et 14) mais la question de pleine terre n'est pas traitée au sein de ce document. | *identifié au plan de zonage. Sur le plan de zonage de Chennevières-sur-Marne, le secteur d' "espaces verts de pleine terre spécifique" est bien identifié avec le nom Csm1. Le terme "RU1" n'est qu'un terme générique utilisé dans la légende de tous les plans de zonage pour toutes les prescriptions comme exemple.*<br>*Le polygone d'espace vert de pleine terre est supprimé afin de répondre à la demande de l'Etat. De même, un pourcentage minimal de 30 % d'espace vert de pleine terre s'applique sur les secteurs à plan masse du PLUi afin de répondre à la demande de l'Etat "il est attendu que des espaces de pleine terre soient prévus dans ce secteur de plan masse situe à proximité d'un corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ".* |
| 6.1. Plan de zonage | conformément à la P103 du ScoTM, le PLUi devrait protéger !'ensemble des zones humides avérées, ce qui n'est pas le cas, notamment sur le périmètre du SAGE de l'Yerres. Les zones humides sur le territoire de l'EPT, inventoriées par les SAGE | *Conformément à la demande de l'Etat, les zones humides avérées de la donnée enveloppe d'alerte des zones humides en l'Ile-de-France (classe A) de la DRIEAT sont ajoutées au plan de zonage dans un* |

| | | |
|---|---|---|
| | Marne Confluence et Yerres, et disponibles sur le site de la DRIEAT4 (enveloppe de classe A), ne sont pas toutes présentées sur les prescriptions graphiques (cf Sucy-en Brie). Cette incomplétude est particulièrement pénalisante dans les secteurs de Créteil et de Sucy-en Brie ou les zones humides sont classées zone U. Les plans de zonage doivent donc être complétés afin que toutes les zones humides bénéficient du même régime de protection (règle d'inconstructibilité).<br>Par conséquent le PLUi doit identifier de manière exhaustive !'ensemble des zones humides afin de garantir la compatibilité du PLUi avec la P103 du SCoTM prévoyant de restaurer et de préserver !'ensemble des zones humides. | *souci de complétude du plan de zonage PLUi et pour être en accord avec le SAGE de Marne Confluence et de l'Yerres.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Plusieurs éléments figurant sur la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » du ScoTM ne sont pas inscrits dans le PLUi. Ainsi, les continuité et liaisons écologiques « à réserver, renforcer ou à créer », les alignements d'arbres sur la carte du SCoTM, ne sont pas tous repris dans l'OAP thématique TVB (p. 19 à 27), ni dans les plans détaillés par commune (comme sur Sucy-en-Brie et du Plessis-Trévise ou a Chennevieres-sur-Marne dans l'OAP TVB). Le PLUi devrait expliquer pourquoi il ne reprend pas ces continuité et alignements d'arbres et justifier la façon dont il décline la TVB du SCoTM. | *La cohérence avec la carte du SCoT est revérifiée et la justification de sa déclinaison est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | La carte du SCoTM prévoit également des objectifs de « Créer des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional d'au moins 5ha et de 2 a Sha inscrits au SDRIF » (P83, P84 et P88) et de « Créer et/ou rendre accessible au public de nouveaux bois, pares et jardins (autres projets) ». Les pastilles identifiant ces nouveaux espaces ne sont pas présentes sur les cartes de l'OAP thématique. | *Les cartes de l'OAP sont complétées de ces données.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | De plus, le SCoTM (P83) fixe le seuil minimal d'espaces verts publics par habitant a 10 m2, seuil préconise par !'organisation mondiale de la sante (OMS). A l échelle du territoire, deux communes sur seize sont carencées en espaces verts par habitant: Alfortville avec 2,27 m2/hab et Bonneuil-sur-Marne avec 8,64 m2/hab. Ni l'objectif, ni les modalités pour tendre vers cet objectif ne sont présentes au sein du PLUi. | *Conscientes de leur carence en espaces verts, les deux communes se sont engagées dans la création de squares et d'espaces verts. Certains projets ont déjà été réalisés, d'autres sont en cours.* |
| 5.5. Règlement UP | Enfin, le traitement des clôtures pour garantir la circulation de la faune n'a pas été pris en compte en zone UP2. La zone UP1, prévoit pourtant qu'« en limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diam re environ ». Or, le SCoTM indique dans la P93 qu'il est nécessaire de « résorber la fragmentation de la trame verte et bleue: effacer /es obstacles identifies sur /es corridors écologiques et /es cours d'eau; rendre la ville plus perméable au vivant (faune et flore) ». IL est donc demande un meilleur traitement de la perméabilité des clôtures en zone UP2. | *Remarque prise en compte entièrement : la phrase suivante a été ajoutée au règlement de la zone UP2 "En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ."* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | Mobllite logistique :<br>D'autres prescriptions du SCoTM ne sont pas ou trop peu déclinées dans le document, notamment la P24 (développement du transport fluvial) ou la P19 (maillage des interfaces logistiques) alors même que le territoire est desservi par la Seine et la Marne.<br>Ainsi, le SCoTM identifie des sites logistiques à consolider (port d'Alfortville, chantier combine de Valenton à Bonneuil-sur-Marne, port de Bonneuil-sur-Marne...). Des prescriptions associées visent à les préserver et les développer (P14-P16). Si ces sites font l'objet d'un classement au sein d'un sous-secteur UIL (zone logistique et portuaire), les documents du PLUi ne prévoient pas de dispositions specifiques relatives à leur préservation, leur densification ni leur optimisation intermodale. De plus, malgré la presence de sites logistiques multimodaux sur le territoire d'Alfortville, rien n'est précise sur les perspectives d'évolution du fret fluvial et ferroviaire sur le territoire alors que le port est situé au sein du périmètre d'une OAP sectorielle. | *Les ports d'Alfortville et de Bonneuil font l'objet d'un classement spécifique respectivement en zone UIL et UIH. Le classement de la zone a changé pour prendre en compte les caractéristiques spécifiques de ces ports : les destinations autorisées ont été élargies. Ainsi l'entrepôt sera autorisé dans la zone du Port de Bonneuil ainsi que sur le port d'Alfortville.* |
| 2.2. Justifications | Hébergement:<br>Les dispositions du PLUi ne prennent pas suffisamment en compte la P74 du SCoTM.<br>Le PADD (pièce 3) entend répondre a cette prescription en proposant de « renforcer la part de /'accession aidée dans une perspective de mixite sociale et de développer notamment la location accession (PSLA) ». Cependant, les types d'offres vises par ces deux orientations différentes diffèrent. De plus, certaines zones du PLUi interdisent la sous-destination« hébergement », ce qui nuit au développement de ce type de produit social sur le territoire (en zones UH, Ulc et AU couvertes par des OAP). | *L 'hébergement est autorisé dans certaines zones du PLUi, ce qui répond à la P74 du SCoTM.. Il n'a cependant pas été souhaité d'autoriser l'hébergement en zone UI qui sont des zones d'activités dont la vocation n'est pas d'accueillir du logement.*<br>*Les justifications seront complétées pour expliquer davantage les raisons pour lesquelles certaines zones interdisent l'hébergement.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications, 6.2. Plan de mixité, 5.1. Dispositions communes, 4.2. OAP Sectorielles | **Le respect des obligations du SRHH, en particulier la production de logements sociaux et l'atteinte du taux de 25% de LLS par commune, n'est pas démontre au sein du PLUi du fait de plusieurs points bloquants présentés ci-dessous.**<br>Le PLUi précise au sein du PADD (p. 16) que le territoire a pour objectif de produire 1 884 logements/an. Cependant, le PADD ne mentionne pas l'objectif de TOL sociale. Ce dernier est uniquement indiqué dans le rapport de présentation (pièce 2.2, p. 74) qui présente la borne basse de production de LLS, fixée a 935 LLS/an, et la cible préférentielle de 1114 LLS/an, inscrites dans le SRHH.<br>De plus, les objectifs de logements et de LLS inscrits dans le PLUi (pièce 2.2) ne correspondent pas aux objectifs inscrits dans le SRHH. En effet, si l'on rapporte annuellement les objectifs du PLUi sur sa période de mise en œuvre et qu'on les compare a ceux du SRHH, on obtient5 :<br>• SRHH (6 ans) : 1 884 logements/an dont entre 935 et 1114 LLS/an ;<br>PLUi (10/15 ans) : 14 499 logements dont 3 255 LLS (pièce 2.2, p.72 & p.73), soit 1 160 logements/an dont 260 LLS/an en prenant une hypothèse médiane de période de mise en œuvre du PLUi de 12,5 ans ;<br>Ainsi, le taux de logements et notamment de LLS prévu par l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire ne répond pas aux objectifs du SRHH. De plus, la majorité des LLS à créer créer doit se concentrer dans les communes déficitaires. Or, sur ces communes, la plupart des opérations ne respectent pas l'objectif du SRHH en matière de production de LLS. Seules les opérations sur la commune de Santeny, ainsi que la ZAC de la Plaine des Cantoux et la ZAC des Coteaux à Ormesson sur-Marne | *L'objectif quantitatif n'est pas mentionné dans le PADD mais un objectif de mixité sociale est affirmé.*<br>*Les objectifs de production de logements et de logements locatifs sociaux ont été revus et affinés afin de correspondre au mieux aux objectifs du SRHH.*<br>*Ainsi, afin de compléter les efforts des communes de GPSEA pour respecter au mieux la loi SRU, il a été ajouté des programmations logements dans les OAP sectorielles, et il a été renforcé les outils de mixité sociale dans plusieurs communes pour garantir l'atteinte des objectifs du SRHH.* |

| | | |
|---|---|---|
| | respectent cet objectif.<br>Enfin, le rapport de présentation justifie une production supplémentaire de logements au vu des potentialités de densification permises par le règlement du PLUi. Cependant, ce potentiel de densification est à relativiser notamment en raison de la prééminence des secteurs d'habitat individuel (zone UH, 2388ha soit 20 % du territoire), avec un règlement assez restrictif en termes de densification urbaine (pièce 2.2, p.109 a 113). A cela s'ajoute que certaines OAP n'incluent aucun objectif de logements ou des objectifs qui gagneraient à être précisés. | |
| 2.2. Justifications | Le PLUi ne répond pas à la répartition de la production de LLS sur les communes déficitaires au regard de la loi SRU et de !'article L. 101-2 3° du CU. En effet, l'atteinte des objectifs de production de logements et logements sociaux repose en grande partie sur la mobilisation de deux outils d'urbanisme<br>- les projets d'aménagement (en ZAC, OAP ou autres) et les secteurs de mixite sociale (SMS) - qui ne permettent pas de garantir le respect par chaque commune des obligations de production de LLS.<br>• Opérations d'aménagement<br>Si ces aménagementt (ZAC, OAP, programmes de renouvellement urbain, etc.) ont dans leur ensemble un réel effet pour le rattrapage des objectifs SRU sur les communes déficitaires, ils ne leur permettent pas d'atteindre le taux de LLS de 25 %. Sur certaines communes déficitaires, un effet contraire semble s'opérer, réduisant la proportion de logements sociaux parmi les résidences principales. Ainsi, dans ces communes, plusieurs OAP sectorielles en faveur du logement et du logement social ne dévéloppent pas opérationnels permettant d'évaluer la réponse aux obligations | *Afin de compléter les efforts des communes de GPSEA pour respecter au mieux la loi SRU, il a été ajouté des programmations logements dans les OAP sectorielles, et il a été renforcé les outils de mixité sociale dans plusieurs communes pour garantir l'atteinte des objectifs du SRHH.*<br>*Par ailleurs, les secteurs de mixité sociale sont mis en cohérence avec la programmation des OAP et les OAP sont mises en cohérence avec les secteurs de mixité sociale prévus.*<br>*L'emprise maximale des différentes zones a été fixée dans l'objectif de permettre une densité adaptée à chaque secteur tout en favorisant le maintien d'espaces verts de pleine terre. Par ailleurs, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone ont été déterminées dans l'optique d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement et de ne pas créer de ruptures trop importantes en matière de formes urbaines. Ainsi,* |

| | | |
|---|---|---|
| | fixées par l'article 55 de la loi SRU: Le Plessis-Trévise (OAP« Ardouin » et OAP« Leclerc»), Sucy-en-Brie (OAP « Centre-commercial Les Bruyeres ») ou encore Villecresnes (OAP « Entrée de ville Sud»). Dans certaines communes carencées, les OAP sectorielles répondent très faiblement ou pas du tout aux obligations fixées par !'article 55 précité: Marolles-en-Brie (absence d'OAP), Perigny-sur-Yerres ou encore Villecresnes.<br><br>En considérant !'ensemble des communes déficitaires du territoire, les opérations d'aménagement prévoient la production d'environ 1 800 LLS. Cependant, ces opérations devraient comporter plus du double de LLS afin qu'elles puissent répondre aux obligations de la loi SRU fixées a ces commune s déficitaires.<br>• Secteurs de mixite sociale<br><br>Les secteurs de mixite sociale (SMS), bien qu'apportant un effet levier localise, sont souvent inadaptés aux zones pavillonnaires ou les règles d'urbanisme ne permettent pas une densification de logements. De plus, ils ne couvrent pas les secteurs ou une optimisation plus importante serait possible (comme les centres-villes). Ainsi, l'effet des SMS dans la production de LLS, mis en place sur les communes déficitaires, ne pourra pas répondre de façon façon conséquente aux obligations de la loi SRU, jouant seulement un rôle ponctuel et à la marge. Par conséquent, dans les communes carencées, les SMS devraient inclure les coeurs de villes et quartiers ou le rrèglement permet une plus grande densification. Tandis que dans les quartiers pavillonnaires, la taille minimale des opérations obligeant la production de LLS devra être abaissée de façon a s'adapter aux contraintes règlementaires de ces zones. | *dans les secteurs UH (habitat individuel pavillonnaire), les hauteurs autorisées sont moins importantes que dans les secteurs UR (habitat collectif) par exemple.*<br>*Les communes n'ont pas fait le choix d'inscrire un bonus de constructibilité pour les logements sociaux.* |

| | | |
|---|---|---|
| | Afin d'assurer le respect des taux de LLS indiques dans les OAP, il est proposé de créer des SMS sur le périmètre des OAP, conformément a !'article L. 115-15 du CU qui dispose que : « Le règlement peut délimiter, dans /es zones urbaines ou a urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté a des catégories de fogements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixite sociale. ».<br><br>• Autres outils de production de logements<br>Le PLUi ne s'appuie pas sur !'ensemble des outils offerts par le CU (emplacements réserves, majoration du droit a construire, densité minimale, etc.} pour renforcer la production de LLS, notamment dans les cceurs de ville ou les secteurs plus denses. A titre d'exemple, la très faible mise en place d'emplacements réserves destines au logement et au logement social prive le PLUi d'un outil intéressant pour répondre aux obligations de la loi SRU. Dans !'ensemble du territoire, seulement quatre emplacements réserves sont destines au logement (trois sont situes sur la commune d'Alfortville et un seul est situe sur une commune carencée, Santeny) et aucun ne précise de dispositions concernant le logement social. Ainsi, sur les dix communes déficitaires de l'EPT, neuf n'ont pas inscrit d'emplacements réserves pour dévélopper du logement social.<br>Les choix opères sont justifiés de la manière suivante: « au vu des divers dispositifs règlementaires mis en place A l'échelle du territoire, le nombre de logements sociaux réalisé annuellement devrait être largement supérieur à celui estime à partir des programmations de logements connus à l'heure actuelle au sein des différents projets ». Or, ni les dispositifs règlementaires en | |

| | | |
|---|---|---|
| | question, ni les moyens opérationnels à même de justifier cette production annuelle « largement supèrieure » de LLS ne sont précise. En conséquence, les justifications avancées sur la hausse significative de LLS paraissent fragiles.<br>Les dispositions règlementaires des communes déficitaires / carencées7 ne leur permettront pas de répondre favorablement aux obligations de la loi SRU dans la mesure ou, pour ces communes, le règlement est identique, a peu de choses près, aux PLU communaux.<br>En effet, pour ces communes, les emprises au sol et hauteurs maximales autorisées des constructions sont très limitantes et ne permettent pas de sortir des opérations conséquentes, même dans les SMS :<br>• a Santeny, en zone UC, l'emprise au sol maximale est de 50 % et la hauteur maximale est de 9 mètres (R+1+combles);<br>• globalement, en zones UH (particulièrement étendues dans les communes carencées), les emprises au sol maximales ne dépassent pas les 50 % de l'unité foncière et les hauteurs maximales des constructions sont, pour la plupart, limitées à 7 mètres.<br><br>Ces dispositions sont trop contraignantes pour développer du logement social et atteindre les objectifs en LLS fixes par !'article 55 de la loi SRU.<br><br>Par ailleurs, le règlement ne propose aucune majoration pour construire du LLS dans les communes déficitaires et carencées au titre de !'article L. 151-28 du CU, ni de dépassement des règles relatives au gabarit, a la hauteur ou a l'emprise au sol, au titre de !'article L. 151-28 du CU. | |

| | | |
|---|---|---|
| | Tous les points exposes ci-avant démontrent, d'une part, que malgré l'effet conséquent des grands projets d'aménagement et la mise en place de SMS, le développement de l'offre de logements sociaux est insuffisant dans les communes déficitaires et carencées et, d'autre part, que les principaux outils proposes par le CU ne sont pas suffisamment mobilises sur ces mêmes communes.<br>Des dispositifs règlementaires supplémentaires doivent être ainsi intégrés afin • de permettre aux communes déficitaires en LLS de répondre aux objectifs de construction prévus par la loi SRU et par le SRHH a l'échéance de 2030 et ainsi s'aligner sur les choix du PADD concernant les objectifs de mixite sociale et rééquilibrage en matière de LLS sur !'ensemble du territoire. | |
| 4.1. OAP Thématiques, 4.2. OAP Sectorielles, 2.1.2. EIE, 2.3. Evaluation environnementale | L'article L. 371-3 du code de l'environnement dispose que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est opposable et doit être pris en compte par les documents de planification et dans les projets. En outre !'article L. 151-6-2 du CU indique que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, /es actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur /es continuités écologiques ».<br>Au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue et Nature en ville», la carte intitulée « La trame des milieux ouverts et corridors écologiques » (p. 25) présente des différences avec le SRCE. Ainsi, il est identifie à l'ouest d'Ormesson-sur-Marne l'objectif de « maintenir /es espaces relais de la trame ouverte favorables à la biodiversité » alors qu'il s'agit a cet emplacement de la continuité écologique des coteaux d'Ormesson-sur-Marne, qui n'a pas été identifiée sur cette carte. La légende « Renforcer /es corridors de | *Au sein des OAP thématiques et sectorielles, l'ensemble des réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE sont maintenant présents dans les OAP ainsi que dans le rapport de présentation.* |

| | | |
|---|---|---|
| | déplacement de la faune » aurait été plus pertinente. Cette remarque est valable pour d'autres corridors écologiques identifies au SRCE, comme celui qui traverse l'ouest de Chennevieres-sur-Marne ou encore le corridor de la sous-trame arborée à restaurer, identifie a Sucy-en-Brie. De même pour l'Atlas communal (p. 38, p. 46 et p. 49), il manque une prise en compte des continuités écologiques citées précédemment. également, certains réservoirs de biodiversité identifies par le SRCE ne sont pas cites, comme le Bee de Canard ou encore la base de loisirs de Créteil (EIE, p. 53). | |
| 4.2. OAP Sectorielles | De plus, au sein des OAP sectorielles, certaines cartes inscrivent l'objectif de pérenniser les corridors écologiques (exemple p. 66, ou il est prévu de« renforcer le corridor nord-sud de la trame verte ») alors que, sur d'autres, le corridor écologique est identifie mais sans objectif de preservation (p. 45 ou il est annote « corridor écologique » mais sans indiquer si cet élément est a préserver). | *Au sein des OAP sectorielles ayant des corridors écologiques identifiés, des orientations de préservation pour les corridors écologiques ont été ajoutées. D'une manière générale, tous les corridors des OAP sectorielles ont été uniformisés avec la même légende de renforcement et/ou de protection des corridors écologiques.* |
| 6.1. Plan de zonage | Enfin, au sein du règlement graphique, la prise en compte des corridors écologiques est également entachée d'erreurs. Tout d'abord, la représentation des continuités écologiques est incorrecte et/ou incomplète sur plusieurs plans de zonage. A titre d'exemple, le secteur des Coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne est traverse par une continuité écologique identifiée au SRCE. Ace titre, le zonage arrêté par le PLUi ne met pas en oeuvre une protection règlementaire sur ce secteur qui ne bénéficie pas du zonage intitule « continuité écologique au titre de /'article L.151-23 CU», pourtant identifie dans la légende. D'autres continuités identifiées par le SRCE n'ont pas été traitées, notamment celle qui traverse Chennevieres-sur-Marne8 ou encore un corridor de la sous-trame arborée à restaurer a Sucy-en-Brie9. | *Sur le sujet des corridors, ils sont maintenant traduits dans les OAP Thématiques (TVB) et dans les OAP Sectorielles si besoin. Cependant, sur le plan de zonage, la traduction passe par des Espaces Paysagers Protégés ou des protections de zones N ou A.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.1.1. Diagnostic, 5.1. Dispositions communes | Dans !'ensemble, les relations entre le PLM en vigueur et le PLUi paraissent cohérentes telles que présentees dans la pièce « Justifications des choix retenus ». Cependant, certaines règles du PLM ne sont pas traduites correctement dans le PLUi ou sont seulement développées dans le PADD. Ainsi, certains points du PLM visant explicitement le PLUi auraient mérités d'être développés tels que:<br>« Expérimenter dans le cadre de certains périmètres des PLU, des normes visant une augmentation décisive des emplacements de stationnement dévolus aux cycles » (mesure 2.10) ;<br>« Dans le cadre du futur PLUi, prévoir dans les dispositions générales du stationnement, la possibilité de recourir a un parking mutualise » (mesure 4.3) ;Sur ce dernier point, concernant le stationnement ouvert au public, le rapport de présentation doit inventorier les possibilités de mutualisation (L. 151-4 du CU), mais celles-ci ne sont pas abordées.<br>De plus, le PLM (mesure 4.3) identifie la nécessité d'accroitre la mutualisation du stationnement prive pour aller vers « une mutualisation du stationnement dans /es principales centralités, ou des programmes mixtes (habitats/activités) et la réalisation ainsi de parking mutualise auront pour fonction d'accueillir la fois /es besoins prives (habitat, activités) mais également une partie des besoins publics du secteur ». Le PLM précise que cette mutualisation doit être prévue par le PLUi, ou a défaut !'imposer dans le cahier des charges des opérations de ZAC. Bien que la mutualisation du stationnement sur l'espace prive des principales centralites du territoire soit un axe identifie par le PADD du PLUi, elle ne trouve cependant pas de traduction dans les documents opposables du PLUi. | *La mutualisation des places de stationnement n'est pas un sujet qui a été souhaité par les communes.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Concernant les emplacements de stationnement pour vélos dans les constructions nouvelles, le PLUi est compatible avec les règles fixées par le PLM pour les établissements scolaires,'habitat et le bureau. En revanche, pour les autres sous-destinations de constructions, le PLUi fixe des seuils minimaux d'emplacements destines au stationnement sécurisé des vélos dont la base de calcul diffère de celle du PLM. IL est difficile d'apprécier le respect a minima des seuils du PLM par le PLUi en l'absence d'éléments démonstratifs en ce sens.<br>De plus, le PLUi fixe, pour plusieurs sous-destinations, un seuil minimal d'emplacements destines au stationnement sécurisé des vélos égal a 10 % de la capacite du pare de stationnement tandis que l'arrêté du 30/06/22 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments retient un seuil établi sur la base de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Le PLUi ne démontre pas que le seuil retenu sera cohérent avec celui de l'arrêté précité.<br>Enfin !'élaboration de ce PLUi s'inscrit dans un contexte de révision du plan des mobilités élaboré par ile-de-France Mobilités à l'échelle régionale (PDMIF) dont !'approbation est prévue pour septembre 2025. Or, le PDMIF arrêté prévoit des dispositions plus contraignantes que celles du PLUi ce qui contribue à fragiliser ce dernier. IL aurait été pertinent que le PLUi se saisisse des nouveaux objectifs fixes par le PDMIF, plus ambitieux, susceptibles de répondre davantage aux enjeux actuels. | *La compatibilité avec le PLM sera prise en compte dans le calcul du nombre de stationnement vélo.*<br>*Le PLUi se réfère aux dispositions édictées par le PDUIF. Le PDMIF, non encore approuvé, sera pris en compte ultérieurement dans le PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | Conformément a l'article L. 152-1 du CU et a l'arrêt du Conseil d'Etat du 8/11/2017 n°402511, les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP des lors qu'elles créent des obligations pour les propriétaires. Or leur opposabilité n'est pas clairement identifiable au sein du PLUi. A titre d'exemple, au sein des OAP thématiques, il n'est pas précise la différence entre « prescriptions» et « recommandations ». Si les OAP comportent des dispositions prescriptives opposables aux projets, un renvoi devrait être systématiquement fait entre la disposition du règlement et l'OAP (notamment l'OAP thématique). De plus, si le règlement est muet sur un sujet, les OAP doivent intégrer une mention explicite des dispositions qui s'appliquent. | *Les dispositions opposables sont identifiées de manière spécifique.* |
| 5.4. Fiches indices | Secteurs de plan masse<br>Concernant les secteurs de plan masse, il convient de rajouter au sein du règlement de chaque zone la mention au document idoine pour savoir ce qui s'applique clairement sur ce secteur. | *Dans le chapeau introductif des zones UC, UH, UM et UR des fiches indices, il est précisé "Dans les secteurs concernés par un plan masse, il convient de se reporter au chapitre « secteurs à plan masse » de la partie « ILI. Dispositions communes graphiques en zones urbaines » des dispositions communes écrites et graphiques."* |

| | | |
|---|---|---|
| 7.3. Annexes informatives | Les articles R. 151-51 a R. 151-53 du CU fixent la liste des éléments à annexer au PLUi. Ainsi, dans le cas ou un zonage pluvial existe préalablement à !'élaboration ou à la révision d'un document d'urbanisme, ses éléments devront y être annexes. Or, le zonage pluvial élaboré par le conseil départemental du Val de-Marne n'est pas annexe au PLUi et devra l'être dans la version approuvée. De même, dans les annexes sanitaires liees aux déchets, les dispositions applicables et opposables en matière de gestion des déchets doivent etre ajoutees a Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Perigny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes.<br>Enfin, dans les annexes informatives, les nombreux documents regroupes dans ce dossier doivent être tries afin que n'y soient conserves que les documents annexes pour information mais non opposables aux projets (notamment les cahiers de recommandations, les règlements locaux de publicité). Les documents opposables aux projets d'urbanisme devront, quant à eux, être clairement identifiables. | *Conformément à la demande de la DRIEAT, le zonage pluvial élaboré par le conseil départemental du Val-de-Marne a été annexé au PLUi, tout comme les annexes sanitaires liées aux déchets, les dispositions applicables et opposables en matière de gestion des déchets ont été ajoutées à Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes.* |
| 7.3. Annexes informatives | Les communes pour lesquelles une autorisation du droit des sols est nécessaire pour les projets de ravalement, clôture et démolition doivent être clairement identifiées. | *Les délibérations des communes seront mises en annexe du PLUi.* |
| 7.1. Servitudes d'utilité publique | Les périmètres de protection des monuments historiques ainsi que des sites inscrits et classes ou en instance de classement prévus a !'article R. 425 du CU doivent être clairement identifiables et materialises sur un document graphique. | *Conformément à la demande de la DRIEAT et de l'Etat, les périmètres de protection des monuments historiques ainsi que les sites inscrits et classés sont annexés au PLUi à l'aide d'une cartographie.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes, 5.4. Fiches indices | Le projet de règlement instaure un système d'indices pour traduire les règles qui s'appliquent à chaque partie du zonage. Bien qu'il permette de traduire et de prendre en compte la diversité des situations, il apparait trop difficile d'accès dans la mesure où il s'ajoute aux multiples types de zonages. En effet, pour consulter !'ensemble des règles écrites de chaque zone, le pétitionnaire doit se référer a quatre documents différents (sauf pour la zone UP qui possède son propre règlement sans indice), nuisant a la lisibilité de l'accès a !'information règlementaire :<br>au lexique pour les défintions des différents termes ;<br>• aux destinations et sous-destinations par zone;<br>• aux dispositions communes écrites pour certaines règles (dessertes, eaux pluviales, stationnements...)<br>• à des fiches indices regroupant d'autres règles (hauteur, emprise au sol, retrait...); auxquels s'ajoutent des documents graphiques parfois contradictoires.<br>Ainsi, la multiplicité des sources opposables au sein d'un même plan ainsi que la diversité structurelle de ces règles11 (par indices, par zones ou sous-zones, par commune) devrait être uniformisée dans un seul document par souci d'intelligibilité et en particulier pour !'instruction de projets intercommunaux.<br>IL serait plus pertinent que chaque indice se réfère a une prescription et non a une commune. Par exemple, pour les hauteurs, il serait pertinent d'avoir A = 3 m, B = 6 m... F = 18 m, I = 27 m... Pour l'emprise au sol, cela donnerait A = 10 %, B = 15 %, C = 20 %... IL est également dommageable qu'aucune cartographie n'accompagne le règlement (par exemple concernant !'ensemble des bâtis recenses dans la pièce 5.6.1).<br>Enfin, si une pièce du règlement écrit est identifiée comme étant le | *Une grille de lecture est ajoutée après approbationpour faciliter la lecture du PLUi. De plus, le sommaire du dispositif règlementaire est réorganisé.* |

| | | |
|---|---|---|
| | lexique commun, d'autres pièces intègrent un lexique propre (« Patrimoine bâti protège » (5.6.1) « Patrimoine naturel protégé » (5.6.2) ou encore« Aspect extérieur des constructions». Afin de favoriser la lisibilité du PLUi, il est attendu que ces lexiques soient inclus dans la pièce 5.2 « Lexique ». | |
| 5.1. Dispositions communes | Par certains aspects, le règlement ne répond ainsi pas a l'impératif de clarté et d'intelligibilité, ce qui nuit a la sécurité juridique du document.<br>Au sein des multiples pièces composant le règlement, de nombreux points fragilisant l'applicabilité du PLUi, détailles ci-apres, ont ete releves et doivent etre corriges.<br>Au sein du préambule (p. 9), il est précise que « chaque autorisation d'urbanisme doit respecterl l'ensemble des regles édictées dans le présent règlement. Dans le cas ou il subsiste des superpositions de reg/es notamment entre les dispositions communes et /es indices, la règle la plus restrictive s'applique ». Pour en faciliter la compréhension il est recommande de limiter les superpositions de règles en remplaçant la superposition de règles par la règle la plus restrictive afin que la règle opposable soit facilement, rapidement et clairement identifiable (cf. par exemple p. 16 relatif aux règles des implantations ou p. 26 et s. concernant le stationnement). Lorsque des mentions aux autres codes que celui de l'urbanisme sont faites, il est souhaitable de rappeler !'article du code de l'urbanisme auquel elles se referent. | *Une grille de lecture est ajoutée après approbationpour faciliter la lecture du PLUi. De plus, le sommaire du dispositif règlementaire est réorganisé.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | IL convient de préciser exactement quelles règles sont concernees pour la volumetrie des constructions concernant !'application du règlementaux lotissements (p. 10). | *La remarque est prise en compte entièrement : le paragraphe relatif aux règles applicables au lotissement est reformulé comme suit pour plus de clarté : "En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices « 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 espace perméable et éco-aménagé minimum » et « hauteur maximale des constructions » sont appréciées au regard de chacun des lots."* |
| 5.1. Dispositions communes | Au sujet de la reconstruction après destruction ou démolition (p. 10), limiter la reconstruction àl'identique aux constructions objets d'un sinistre apparait trop restrictif. De plus, l'objectif précise visant a « améliorer l'attractivité du territoire et réaliser pour les habitants leur parcours résidentiel sur le territoire » entérine le droit à l'erreur qui doit être laisse aux habitants.L'atteinte à la sécurité publique, le compte tout autant « de la probabilité de réalisation [des] risques que de la gravite de leurs conséquences, s'ils se réalisent » (CE du 01/03/23 n°455629). | *Le sujet de la reconstruction après destruction ou démolition est maintenu dans le dossier PLUi.*<br>*La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles (p. 11), il est fait référence uniquement aux dispositions de l'arrêté du 22/07/20 modifie le 24/09/2012 pris en application de !'article R. 132-4 du code de la construction et de l'habitat (CCH). IL est fait mention d'une cartographie du risque annexée au règlement, sans qu'il puisse être identifie s'il s'agit de la cartographie définie en application de !'article R. 132-3 du même code définie par l'arrête ministériel du 22/07/20 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif a la sècheresse et a la réhydratation des sols argileux (NOR: TREP2019233A).Or, s'agissant du retrait-gonflement des argiles, deux règlementations s'appliquent de fa on cumulative : | *Les dispositions communes relatives à ce sujet sont complétées de cette remarque.* |
| 5.1. Dispositions communes | Dans les occupations et utilisations des sols interdites (p. 14), la mention d'« atteinte a la sécurité ou la salubrite publique » doit être caractérisée (voir remarque précédente). De plus, les destinations interdites précises doivent être mentionnées.<br>Concernant les occupations et utilisations des sols autorisées sous-conditions (p. 14), les « usagers de la zone» doivent être définis et localises. Les zones à « caractère principal d'habitat et de services » doivent aussi être expressément nommées conformément au plan de zonage. De plus, les besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants doivent être précises, en adéquation avec les objectifs poursuivis, notamment ceux relatifs à « adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable de sante », « assurer une sobriété et efficacité énergétique ambitieuses du territoire » et « repenser /es mobilités actives et le partage de l'espace public». Enfin, les dispositions recevables pour rendre compatible une ICPE avec « /es milieux environnants » devront être dument | *La remarque est prise en compte entièrement. Les dispositions communes écrites et graphiques sont ajustées sur le sujet des "Occupations et utilisations des sols interdites", afin de répondre à la demande de la DRIEAT.*<br>*La phrase suivante a été supprimée : "ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services"* |

| | | |
|---|---|---|
| | précisées. | |
| 5.1. Dispositions communes | Enfin, sur la règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixite fonctionnelle (p. 15), les destinations autorisées dans les linéaires de mixite fonctionnelle doivent être indiquées précisément. | *Les éléments suivants sont basculés des dispositions écrites aux dispositions graphiques dans le chapitre "mixité fonctionnelle et sociale" :"Règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle :*<br>*Sur les constructions concernées par des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, la hauteur minimum recommandée sous dalle des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est de 4 mètres.*<br>*La hauteur maximum des constructions comprenant un rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » sur au moins 50 % de surface de plancher du rez-de-chaussée peut être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale de la hauteur fixée par l'indice de la zone sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse avec les constructions riveraines."* |
| 5.1. Dispositions communes | Les règles d'occupation et/ou de surplomb du domaine public (p. 16) ne peuvent être encadrées par le PLUi En effet, tout surplomb ou toute occupation du domaine public doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du domaine public (R.431-13 du CU). Aucune autre consultation ne peut ainsi être rendue obligatoire, seule l'autorisation du gestionnaire du domaine public faisant foi. | *Les gestionnaires étant différents, il ne peut être rappelé tous les règlements de voiries. Toutes les communes n'ayant pas, par ailleurs de règlement de voirie* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Dans !'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p. 16), les « conditions optima/es» mentionnées devront être clairement définies afin d'être opposables. | *La phrase suivante page 16 "les aménagements ou constructions destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière" a été reformulée comme suit : "Les aménagements ou constructions destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait."* |
| 5.1. Dispositions communes | Au sujet de la disposition sur les cours communes (p. 17), un choix doit être fait entre « emprise au sol » et « surface de plancher ». Le fait que la commune de Créteil en soit exemptée doit être explicite au sein des justifications des choix retenus. Afin d'éviter tout doute et permettre une meilleure lisibilité du document, il devra être précise pour la commune de Créteil qu'en cas de cour commune les règles fixées dans l'indice « implantation par rapport aux limites séparatives » s'appliquent. | *L'exemption pour la ville de Créteil a déjà été explicitée au sein des justifications des choix retenus dans le dossier arrêt. Par ailleurs, il n'est pas possible d'imposer, en cas de cours communes, l'application d règles relatives aux limites séparatives dans la mesure où les cours communes font abstraction de l'application de ces règles concernant les limites séparatives.* |
| 5.1. Dispositions communes | Dans les règles particulières pour les équipements publics d'intérêt collectif (p. 19), il est écrit que « les dispositions ou contraintes rendent difficile le respect de ces reg/es », cette mention doit être précisément détaillée et encadrée et le « contexte » environnant doit être précise et localise. | *L'objectif de ces conditions liées aux règles relatives aux équipements d'intérêt publics permet d'apprécier au cas par cas.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes, 7.3. Annexes informatives | Sur les performances énergétiques et environnementales (p. 21), conformément au décret n°2022-666 du 26/04/22 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid, les délibérations communales prises avant le 01/07/24 relatives aux raccordements obligatoires, ainsi que leur cartographie, doivent être annexées au PLUi afin de pouvoir les respecter et les opposer aux projets. La rédaction de la règle prévue devra ainsi en tenir compte. | *Les annexes sont complétées en matière d'annexes informatives.* |
| 5.1. Dispositions communes | Enfin, par souci d'opérationnalite, certaines règles devraient être corrigées telles que celle spécifiant que les extensions ou surélévations ne sont valables qu'une seule fois (p. 17) dans la mesure ou l'archivage des projets par les autorités compétentes en matière d'autorisation du droit des sols ne permet pas ce suivi. | *Certaines communes appliquaient déjà ce suivi. Dans la mesure où toutes les communes ont demandé à appliquer cette règle, toutes les communes assureront désormais le suivi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant le linéaire commercial et artisanal, le linéaire de mixite d'activités et le linéaire actif (p. 37), un pourcentage du rez-de-chaussée affecte obligatoirement aux destinations devra être ajoute, le terme « locaux a rez-de-chaussée » n'étant pas assez précis et opposable aux constructions mixtes. | *Concernant le linéaire commercial et artisanal, un pourcentage de 75% du rez-de-chaussée affecté aux destinations est ajouté, pour préciser le terme "locaux à rez-de-chaussée".* |
| 5.1. Dispositions communes, 4.2. OAP Sectorielles | Sur les secteurs de mixite sociale (p. 38 a 40), leurs pourcentages de logements sociaux devront être mis en adéquation avec ceux indiques dans les OAP. De plus, il convient de rappeler que !'article L. 151-15 du CU ne fixe pas de seuil ou de taille de !'opération a partir duquel le pourcentage de LLS s'applique. Le pourcentage concerne chaque programme de logements au sein du secteur. Les seuils sont donc à supprimer. | *Les secteurs de mixite sociale ont été mis en adéquation avec les OAP sectorielles. Les seuils minimaux sont toutefois maintenus pour éviter de bloquer la mise en œuvre des opérations de petites tailles.* |
| 5.1. Dispositions communes | Au sujet du plan de nivellement (p. 57), le calcul des hauteurs doit être précisee ou un renvoi explicite a la règle de ce calcul doit être indique. | *Le plan de nivellement définit le nouveau seuil de référence, autrement dit le niveau du terrain avant travaux, pour le calcul de la hauteur.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Sur le bâti patrimonial (p. 58), afin de limiter toute confusion et de faciliter !'application du présent PLUi, il est nécessaire que les dispositions règlementaires opposables aux bâtis patrimoniaux repérés soient clairement identifiées et distinguées des dispositions du présent article. De plus, le pourcentage de 50 % indique dans la règle doit être précise. | *Remarque prise en compte entièrement : Afin de clarifier, la phrase "En complément des dispositions ci-dessous, s'applique des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés. Ces prescriptions figurent en annexe du présent règlement sous forme de fiches individuelles dont les prescriptions, si elles sont plus restrictives, priment sur les dispositions ci-après." est remplacée par la phrase "En complément des dispositions ci-dessous,'appliquent des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés annexées au 5.6.1 du présent règlement sous forme de fiches individuelles.". Par ailleurs, il est précisé que le pourcentage de 50 % correspond à "l'emprise au sol du bâtiment"* |
| 5.1. Dispositions communes | Sur les cours (p. 60), le terme de « cour commune» utilise dans cette règle devra être modifie afin de ne pas être confondu avec les cours communes évoquées précédemment (pièce 5.1). | *Le terme "cours communes" est remplacé par "cours historiques" pour éviter toute confusion.* |
| 5.2. Lexique | La définition de plusieurs termes doit être ajoutée au lexique afin de permettre la bonne applicabilité des règles qui leur sont associées : « sinistre », « usagers de la zone», « conditions optimales », « restructuration lourde », « cours » (différente de« cours commune»),« solution satisfaisante » (en lien avec les clôtures), « perspective visuelle » (en lien avec les cônes de vue paysagers), « sites urbains constitues », « vue », « coeur d'ilot », « recul » (en plus de retrait), « linéaire commercial et artisanal », « linéaire mixte d'activités », « linéaire actif identifie », « zone humide », « micro-végétalisation ». Enfin, le caractère pérenne d'une construction doit également être défini dans le lexique. | *La définition des termes suivants est ajoutée au lexique : « sites urbains constitués », « recul » (en plus de retrait)*<br>*De même, le caractère pérenne d'une construction est également défini dans le lexique.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.2. Lexique | Certaines défintions (voir ci-après) doivent être précisees ou corrigées afin, la aussi, de garantir la bonne applicabilité des règles qui leur sont associées :<br>concernant les améliorations de constructions existantes (p. 12), le suivi administratif et l'archivage des projets par les pétitionnaires permettent difficilement de veiller au respect d'une période de 10 ans. IL est donc nécessaire de préciser les faits générateurs (dépôt d'une demande d'autorisation, délivrance, début du chantier, achèvement des travaux, conformité, etc.);<br>• concernant les baies (p. 13), les toitures-terrasses accessibles ou non accessibles devront etre indiquees comme créatrices ou non de vue. Une définition de « vue » devra ainsi être ajoutée pour encadrer les vues créées sans baie ;<br>• concernant les combles (p. 15), cette disposition apparait invérifiable tors de !'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols. Un schéma devra être ajoute afin d'en permettre une opposabilité aisée;<br>• concernant les emplacements réserves (p. 20), la définition devra préciser qu'ils doivent obligatoirement être au bénéfice des collectivités, services et organismes publics (R. 151-34 du CU);<br>• concernant les extensions (p. 22), il devra être précise que si une construction ne respecte pas ces conditions, elle sera considérée comme une nouvelle construction ; • concernant la largeur de l'unité foncière (p. 25), les points de mesure doivent être précisément indiques, « au droit de l'alignement » n'étant pas uniformément applicable aux projets. Les modalités de calcul pour les terrains d'angle doivent être revues, la notion d'adressage n'étant pas un élément fiable et ainsi opposable juridiquement (les deux voies peuvent être des voies d'adressage). Cette définition, | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| | dans sa globalité, doit ainsi être revue et développée et s'accompagner d'un schéma explicatif afin d'être clairement encadrée et ainsi opposable pour tous les types de terrain (terrain d'angle, sur rond-point, voirie non rectiligne, etc.) ;<br>• concernant les limites séparatives (p. 26), la définition doit être mise en cohérence avec celles de « voie » et « alignement ». De plus, les schémas illustratifs sont à mettre en cohérence a vec la condition énoncée dans la définition;<br>• concernant les murs aveugles (p. 27), cette définition est a mettre en en cohérence avec celles de« baie » et d'« ouverture » afin que les mêmes éléments soient pris en compte ou exclus. Sur les pares-vues (p.29), les points de suspension doivent être supprimes pour éviter toute interprétation et les éléments constitutifs d'un pare-vue doivent être clairement définis ; concernant les réhabilitations (p. 30), une partie de la définition devra etre modifiee afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté avec les démolitions (toute partie de construction supprimee est une démolition). | |
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone UH, à Limeil-Brevannes, les immeubles collectifs sont interdits. Or, ces derniers ne constituent en aucune fa on une destination ou sous-destination (R. 151-27 et R. 151-28 du CU) et ne peuvent donc en aucun cas être interdits. Cette mention est a retirer. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés. La commune souhaite maintenir cette disposition.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.3. Destinations sous destinations | De plus, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont limitées a 300 m2 en zone d'habitat collectif mais autorisées sans restriction de surface en zone d'habitat pavillonnaire. Cette disposition n'apparait pas pertinente, ni justifiée, notamment au regard des besoins supèrieurs en activités de services en zone d'habitat collectif mais également des restrictions de volumétrie des constructions en zone d'habitat pavillonnaire. Ces éléments sont à mettre en adéquation avec le territoire. | *En zone UH, seules les extensions des activités de services sont autorisées. Les extensions sont par définition limitées à 50% de la construction principale. Le besoin de définir une surface maximale en zone UH n'est pas nécessaire.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés | La cartographie matérialisant ces emplacements réserves (ER) devra être précisee dans le présent document.<br>Les articles L. 151-41 et R.1 51-38 du CU disposent que les ER pour logements doivent l'être dans le respect des objectifs de mixite sociale qui devront être précise. Notamment, la nature des programmes de logements prévus par les ER doit être précisee. Ces précisions devront être ajoutées. | *Les emplacements réservés sont mis à jour.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.6.4. Emplacements réservés, 5.3. Destinations sous destinations, 6.1. Plan de zonage | Par ailleurs, certains ER doivent impérativement être corriges ou complétés afin de ne pas bloquer la réalisation de projets portes par l'Etat ou le conseil départemental :<br>• a Bonneuil-sur-Marne, l'ER n°3 doit être partiellement levé sur les parcelles cadastrées T n°131, 175 et 176, ainsi que sur les parcelles cadastrées C n° 11, 13 et 14. Ces parcelles ne sont plus concernees par le projet de travaux ou la compensation ;<br>• a Marolles-en-Brie, la mention « 40 a 60 mètres de part et d'autre de la RN 19 » doit être ajoutée pour l'ER « RN 19 - Echangeur entre la RN 19 et la RD 252 »;<br>• a Santeny, la modification de la superficie de l'ER « Déviation de la RN 19 » doit être de 94 650 m2 et reprise dans le plan de zonage concernant cette commune ; par ailleurs, cet ER doit être prolonge sur Villecresnes ;<br>• a Bonneuil-sur-Marne, conformément au schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) du port de Bonneuil-sur-Marne, Haropa Port prévoit d'amenager sur l'emprise de l'ER n°37 un accès pieton a la promenade Virginie Heriot sur les berges de Marne a l'amont du port de Bonneuil-sur-Marne. IL est demande la suppression de cet ER si son objet ne perdurait pas, a savoir l'élargissement de la RD 130 au bénéfice du conseil départemental. | *Ces emplacements réservés ont été revus et ajustés.* |

| | | |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Plusieurs décalages/chevauchements ou absences de zonages sont a noter sur certaines parties des communes, pouvant gêner la bonne lisibilité et !'application des dispositions règlementaires dans les différents secteurs. Plus précisement :<br>• des zones paraissent se chevaucher entre elles nuisant a la compréhension du zonage applicable (entre les limites communales au nord de Bonneuil-sur-Marne et de Sucy-en-Brie);<br>• des parties de certaines communes paraissent ne pas être couvertes par un zonage, telles que :<br>o la Marne dans la partie nord du document graphique a Sucy-en-Brie ;<br>o le centre sud de la commune de Sucy-en-Brie (à la jointure entre le plan de zonage est et le plan de zonage ouest) ;<br>o le sud de la commune de Boissy-Saint-Leger n'est pas couvert par un zonage malgré la présence d'un zoom en encart en seconde page ;<br>- la limite entre Ormesson-sur-Marne et Noiseau au niveau du Morbras au sud du château d'Ormesson, ainsi qu'à l'est au niveau du golf.<br>• le figure « espace vert de pleine terre spécifique » n'est représente sur aucun plan de zonage. | *Effectivement, la lisibilité du plan de zonage a été améliorée.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | D'une part, le tableau présente (p. 72 et 73) manque de précisionprécisions et de complétudes et ne permet donc pas de justifier pleinement les objectifs de production de logements sur le territoire. En effet, il intègre de nombreuses opérations déjà lancées depuis plusieurs années, ce qui interroge quanta leur integration dans les prévisions de programmation pour la duree du PLUi (10/15 ans) - ZAC Multi-sites du Centre Ancien a Bonneuil-sur-Marne (creation 2007), Multi-sites Centre Ancien a Créteil (création 1986) et ignore d'autres projets, comme la ZAC Chantereine a Alfortville ou la ZAC Fabien a Bonneuil-sur Marne, qui incluent pourtant d'importantes programmations de logements. De plus, certaines opérations manquent également de précisions : la ZAC Centre-Ville à Ormesson-sur-Marne (statut inconnu), le « Secteur gare » à Alfortville (Le Vert-de-Maisons ou Maisons-Alfort - Alfortville) ou encore !'opération sur Créteil-l'Echat (absence de précision sur le projet connexe au-dessus de la gare GPE).<br>D'autre part, pour toutes les communes carencées en logements sociaux au titre de la loi SRU, il est impossible de vérifier que les opérations d'aménagement respectent l'article L. 302-9-1-2 du CCH. En effet, dans la liste des opérations d'aménagement en cours ou a venir (pièce 2.2, p.72/73), il n'est pas précise la répartition du type de financement (PLAI, PLUS, PLS) des LLS de chaque opération, ainsi que la part de logements locatifs familiaux. Le tableau (p. 72 et 73) doit donc être complète conformément a !'article L. 302-9-1-2 du CCH. | *Il est bien précisé que la programmation définie en pages 72 et 73 est la part restante de la programmation prévue dans les opérations à la date d'arrêt du PLUi.*<br>*Les justifications d'un PLUi n'ont pas vocation à spécifier la répartition du type de financement des logements locatifs sociaux.*<br>*Il est bon de rappeler que les justifications doivent être conformes à l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme et non à l'article L. 302-9-1-2 du CCH.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | Dans le PADD, le développement du logement spécifique pour les personnes âgées et les étudiants (p. 127) est bien précise mais aucune mention n'est faite de l'hébergement.<br>IL est précise (p. 127) que le diagnostic concluait a la poursuite de la « construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans /es communes carencées ».<br>Or cette obligation légale concerne toutes les communes (25 %), et pas seulement les communes carencées. | *Le PADD mentionne effectivement le développement de logements spécifiques pour les personnes âgées et les étudiants, qui relèvent bien de la catégorie de l'hébergement au sens large, incluant les résidences services, les foyers ou les résidences étudiantes.*<br>*Par ailleurs, la mention relative aux obligations légales de production de logements sociaux à l'ensemble des communes est effective, mais il est précisé que les communes carencées doivent continuer à construire des logements sociaux afin de ne plus être carencées, et ainsi respecter la loi* |
| 2.2. Justifications | Les justifications des orientations et des recommandations inscrites dans les OAP thématiques « Trame verte et bleue et nature en ville» et« Lisières et paysages » (p. 145) sont insuffisamment développées, notamment au regard de !'article R. 151-2-1° du CU qui précise que les justifications doivent inclure : « La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec /es orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. ». | *Les justifications des orientations et des recommandations inscrites dans les OAP thématiques « Trame verte et bleue et nature en ville » et « Lisières et paysages » sont complétées au regard de l'article R.151-2-1° du Code de l'Urbanisme, notamment sur le sujet suivant : « La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. ».* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | Si la catégorisation choisie pour justifier les OAP (p. 142) parait pertinente au premier abord, elle ne permet cependant pas de les expliciter pleinement. Chaque catégorie d'OAP inclut des exemples, 24 au total sur les 38 OAP du PLUi, laissant donc 14 OAP non catégorisées.<br>La présentation des OAP de« secteurs de renouvellement urbain » ne mentionne aucunement l'ANRU, le NPNRU, les QPV, les ZAC, alors que plusieurs de ces OAP en sont couvertes. De plus, ces OAP ne s'appuient que sur une seule orientation du PADD ce qui est insuffisant.<br>La présentation des OAP « secteurs d'aménagement mixte » ne mentionne pas les ZAC, alors que cela concerne notamment la ZAC des Coteaux à Ormesson-sur-Marne, créée par arrêté préfectoral N°2024/04337 du 16/12/2024. | *L'analyse des OAP sectorielles a été affinée dans le document "Justifications des choix retenus" afin de couvrir l'ensemble des OAP sectorielles du territoire de GPSEA. Cette mise à jour permet de mieux expliciter les objectifs d'aménagement propres à chaque secteur, en cohérence avec les orientations du PADD et les spécificités locales identifiées.* |
| 2.2. Justifications | Des justifications et des explications sont également attendues sur les évolutions des OAP entre les PLU et le PLUi afin d'appréhender pourquoi :<br>des OAP existantes dans des PLU anciens ont été reprises dans le PLUi, sans qu'il soit possible de comprendre les raisons pour lesquelles ces OAP n'ont pas été réalisées et nécessitaient d'être reportées dans le PLUi. Par exemple :<br>o l'OAP « Confluence/Entrée de Ville» a Alfortville, déjà présente dans le PLU de 2016 et reprise a l'identique dans le PLUi ;<br>o l'OAP « Secteurs de renouvellement urbain » a Noiseau (PLU de 2018), ou un seul secteur (« Poste ») sur les sept a été réalisé;<br>• des OAP existantes dans les PLU, sur des secteurs a enjeux ou pour produire des logements sociaux, n'ont pas été reprises dans le PLUi :<br>-a Santeny, de nombreuses OAP LLS n'ont pas été reprises, sans | *Des compléments ont été apportés dans les justifications pour expliquer que les OAP existantes ont parfois été reprises sur les sites de projet toujours en cours.* |

| | | |
|---|---|---|
| | qu'il soit possible de comprendre si elles ont été réalisées ou non ;'absence totale de justifications par OAP ne permet pas de comprendre la situation communale, soulevant des interrogations au regard du taux de LLS attendu sur la commune; il est même constate que certains secteurs d'OAP du PLU a destination de LLS sont désormais classes en zone N du PLUi (donc sans avoir été réalisés);<br>- à Alfortville, sur la gare de RER D « Maisons-Alfort/Alfortville », pourtant couverte par une OAP dans le PLU communal ;<br>Les lacunes dans les justifications des choix retenus sur les OAP ne permettent pas non plus de comprendre pourquoi de futurs secteurs de projets comme le centre pénitentiaire de Noiseau (qualifie de projet d'intérêt général par arrête préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024) ou la future zone d'activités sous le Câble 1 a Limeil-Brevannes (portée par l'EPT) ne font pas l'objet d'OAP. | |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | La présentation des explications (p. 159 et s.) sur le règlement tet ses différentes pièces ne pourront demeurer en l'état. En effet :<br>• il n'y a aucune explication au fait que le lexique est « applicable a /'ensemble des zones hors zones UP», alors qu'il est écrit plus loin dans le document (p. 160) que le lexique propose « un référentiel commun » ;<br>• il est indique (p. 159) que les zones UP dérogent au lexique. Or, le but d'un lexique est de donner des définitions et non des règles. IL n'autorise donc aucune notion de dérogation. IL est rappelé que, dans un souci de cohérence d'ensemble, les documents de la zone UP ne peuvent présenter des définitions différentes du lexique pour un même terme;<br>• le schéma propose (p. 159) laisse a penser que les grandes familles de zones, ainsi que les destinations et sous-destinations, sont intégrées au lexique. Les « dispositions communes écrites » sont présentées (p. 160) comme étant transversales a toutes les villes et s'appliquant a toutes les zones, or a la page précédente il est spécifié que ces dispositions ne concernent pas les zones UP. | *Des explications supplémentaires sont ajoutées.* |
| 2.2. Justifications | IL est avance (p. 162) que le zonage du PLUi prend en compte les grands projets urbains en cours. Or, la zone UP dédiée aux « secteurs porteurs d'un projet particulier (ZAC, NPNRU...) » ne concerne que deux secteurs sur tout le territoire alors que les ZAC et autres grands projets d'aménagement sont très nombreux et devraient bénéficier également de ce zonage UP. | *Seules les deux zones UP du PLUi arrêté, n'ont pas pu être intégrées au dispositif commun.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | Les comparaisons d'évolution de zonage PLU/PLUi effectuées par les services de l'Etat soulèvent des observations par rapport aux éléments fournis dans les justifications des choix retenus (p. 106) : la diminution des zones AU apparait bien plus importante et la diminution de la surface des zones U est inferieure aux chiffres avances.<br>Les écarts entre les résultats obtenus a partir des cartes et les données de la pièce 2.2 questionnent la méthode de calcul employée. IL serait utile de fournir une explication détaillée de la méthode de calcul utilisée pour justifier ces differences13.<br>Ainsi, les zonages utilises dans le rapport de présentation du PLUi ne correspondent pas aux données des PLU disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).<br>Par ailleurs, les cartes fournies pour analyser !'évolution des zones agricoles et naturelles {p. 106) manquent de lisibilité et ne permettent pas de visualiser précisément les modifications apportées, ce qui limite !'analyse. Des cartes comparatives avant/après permettraient de mieux évaluer et localiser les évolutions des zones U et AU. | *Les calculs s'appuient sur les données des PLU applicables (y compris des récentes modifications de PLU qui n'étaient pas encore toutes téléversées sur le GPU) et des couches SIG du PLUi.*<br>*L'erreur présente dans les justifications concernant une zone à Santeny est ajustée.* |
| 2.2. Justifications, 6.1. Plan de zonage | Une incohérence a ete relevée dans le sud de la commune de Santeny, au sud de la ZAC Butte Gayen. Sur le zonage du PLU, cette zone est classée AU, tandis qu'elle est indiquée comme zone A dans la pièce 2.2 (« carte des zones naturelles et agricoles des PLU communaux », p. 106). | *L'erreur matérielle relevée par l'Etat est ajusté.* |
| 2.2. Justifications | La présence, à Ormesson-sur-Marne, de huit zones de centre-ville pose une question de cohérence urbaine : la ZAC des Cantoux devrait être en UR (habitat collectif), la future ZAC Centre-ville devrait etre en UP {projets) et celle le long de la RD 4 devrait être en UM (zone mixte). IL en va de même pour le secteur de la RD4 à | *Il y a une incompréhension sur ce qui caractérise les différentes familles. Cette description figure au chapitre "Les caractéristiques des différentes zones".* |

| | | |
|---|---|---|
| | Chennevieres-sur-Marne, qui serait plus pertinent en UM. IL n'y a aucune explication quant a l'absence de zone UC à Alfortville. | |
| 2.2. Justifications | A Créteil, sont identifies en UM plusieurs sites de l'UPEC (et non en UE), des immeubles collectifs situes entre l'A86 et le métro 8 (au lieu de UR), ainsi que la ZAC du Triangle de l'Echat (qui devrait être en UP). A Chennevieres-sur-Marne, une partie de la future ZAC Entrée de ville Nord est également classéee n UM, mais devrait être en zone UP.<br>De nombreuses communes ne sont couvertes par aucune zone UM. Or !'absence d'identification de zones mixtes développement urbain, notamment dans les secteurs a enjeux comme les quartiers de gare, n'est pas souhaitable. | *Il y a une incompréhension sur ce qui caractérise les différentes familles. Cette description figure au chapitre "Les caractéristiques des différentes zones"* |
| 2.2. Justifications | La justification de la zone pose question : « /'objectif est de concentrer /'habitat collectif dans des zones bien définies » ce qui apparait incohérent avec l'enjeu de mixite des bâtis.<br>A Créteil, de nombreux quartiers d'habitat collectif n'apparaissent pas en UR alors qu'il s'agit bien de leur vocation première (par exemple pour le quartier Montaigut). | *Il y a une incompréhension sur ce qui caractérise les différentes familles. Cette description figure au chapitre "Les caractéristiques des différentes zones"* |
| 2.2. Justifications | Concernant la zone UI (activités économiques)<br>Les trois secteurs, a destinations différentes, risquent de compliquer leur potentielle évolution et ne favorisent pas la mixite fonctionnelle. Le document des destinations et sous-destinations mentionne que la zone UIL est « logistique et portuaire ». Or, la mention « portuaire » n'apparait pas dans les justifications de cette zone. | *Les justifications ont été complétées afin d'expliquer le rôle de chaque sous-secteur.* |
| 2.2. Justifications | Concernant la zone UE (équipements)<br>Les infrastructures routières et ferrées sont classées en zone UE, mais seulement sur certaines communes (Créteil, Bonneuil-sur- | *A Villecresnes ou Limeil-Brévannes, les voies ferrées sont de très faibles épaisseurs et situées au cœur de massifs boisés en zone naturelle. Il n'est* |

| | | |
|---|---|---|
| | Marne, Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Leger), et apparaissent sur d'autres en zone N (Limeil-Brévannes, Villecresnes). Au regard des différentes vocations de chacune de ces deux zones, il serait plus judicieux d'opter pour un classement homogène en zone UE. A Créteil, il semble manquer une partie de l'UPEC en zone UE. | *pas indispensable de les classer en zone UE. D'ailleurs tous les équipements publics sur le territoire ne sont pas classés en zone UE.* |
| 2.2. Justifications | Concernant la zone AU (a urbanise,)<br>Des justifications plus complètes sont attendues concernant cette zone. Notamment doit être ajoute un échéancier prévisionnel d'ouverture a !'urbanisation de ces zones conformément a !'article L. 151-6-1 du CU. De plus, des terrains de la future ZAC Entrée de ville Nord à Chennevieres-sur-Marne et de la ZAC Portes de Noiseau a Noiseau devraient être en zone UP. IL n'y a aucune explication sur les raisons de leur classement en AU. | *Un échéancier prévisionnel des zones ouvertes à l'urbanisation est ajouté aux justifications du règlement.* |
| 2.2. Justifications | Concernant la zone 2AU (fermée a /'urbanisation)<br>IL n'y a aucune explication quant aux raisons du classement en 2AU de ces deux zones. Ce type de zone ne permettant aucune urbanisation à court ou moyen terme, il convient de justifier les deux classements envisages à Limeil-Brévannes et Villecresnes. | *La zone 2AU de Villecresnes est reclassée en zone A. La zone 2AU de Limeil-Brévannes est maintenue. Il s'agit d'une propriété privée (groupe vinci) où est effectué du stockage de matériaux. Par ailleurs, ce site n'est pas naturel et n'est pas desservi par les VRD.* |
| 2.2. Justifications | Concernant la zone UP (projets)<br>La justification de ces zones est qu'elles concernent « des secteurs faisant l'objet de ZAC engagées avant l'approbation du présent PLUi » et ne cite que deux ZAC (Centre-commercial du Grand Ensemble à Alfortville et Centre-ville à Sucy-en-Brie). Or de nombreuses autres ZAC sont concernées par ce critère et devraient donc voir leur zonage passer en UP. A titre d'exemple:<br>• Créteil, Triangle de l'Echat (creation 2017);<br>• Ormesson-sur-Marne, Les Cantoux (création 2019);<br>• Noiseau, Les Portes de Noiseau (création 2023) ; | *Des compléments seront ajoutés afin de préciser que ces ZAC sont les seules à ne pas avoir pu être classées dans le droit commun et qu'un règlement spécifique était nécessaire.* |

| | | |
|---|---|---|
| | • Sucy-en-Brie, Cite Verte Fosse Rouge (création 2022) .<br>De plus, il n'est pas pertinent de réserver ces zones à des ZAC lancées uniquement avant !'approbation du PLUi. IL serait judicieux que toutes les ZAC (déjà créées ou futures) ou autres projets d'ampleur soient couverts par une zone UP comme la ZAC des Coteaux d'Ormesson (création en 2024).<br>Les justifications des caractéristiques de la zone UP (description, localisation, périmètre,...) sont a corriger. | |
| 6.1. Plan de zonage | Concernant la zone N (nature/le)<br>L'autorisation des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » en zone N doit être précisée conformément a !'article L. 151-11 du CU. En effet, cette sous-destination inclut notamment les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, ainsi que les constructions permettant la production d'Energie.<br>Par ailleurs, il convient de rappeler que la vocation première de la zone N est « naturelle ». Or, le secteur Ne a vocation d'équipements/parcs autorise la destination« équipements d'intérêt collectif et services publics », qui inclut notamment les sous-destinations « établissement d'enseignement » et « salle de spectacle ». De même, le secteur NI est a vocation loisirs/sportifs et autorise notamment la sous-destination « salle de spectacle», incluant les constructions liées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et les autres activités culturelles d'intérêt collectif.<br>Au sein de la zone N, certaines destinations et sous-destinations autorisées n'ont pas de lien avec la vocation première d'une zone N (naturelle) et entrent, par ailleurs, en contradiction avec la description de la zone donnée dans le document (p. 178) : « La | *Il est impossible de distinguer des sous-catégories de sous destination. Au sein des zones Nl et Ne, les sous-destinations autorisées ont été réduites.*<br>*Les emprises au sol maximales ont été revues à la baisse et les pourcentages de pleines terres maximales revues à la hausse.*<br>*Les justifications des choix retenus sont ajustées pour affirmer que la pleine terre exigée par le PLUi répond à la P86 du SCOTM.* |

| | | |
|---|---|---|
| | zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire, que constituent la Seine, la Marne, /es pares, les bois et forêts, et grands espaces verts, dont le caractere naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer ». De fait, il convient soit de retirer certaines destinations et sous-destinations de la zone N, soit de classer les terrains pressentis pour accueillir des constructions dans une autre zone. | |
| 2.2. Justifications | Concernant la zone A (agricole)<br>IL est étonnant de constater que dans cette zone A, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » soient autorisés sans aucune condition alors que les exploitations agricoles sont soumises à conditions.<br>IL est indiqué (p. 182) que seul le secteur Ap autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sans aucune condition. Or, il y a contradiction avec la pièce destinations et sous-destinations ou la classification Ap interdit toutes destinations. De plus, ce secteur Ap étant « protège » (p. 182), il est contradictoire d'y voir des constructions autorisées. | *Les justifications des choix retenus ont été corrigées (coquille). Effectivement, aucune construction n'est autorisée en zone Ap. Toutefois, en zone A, cette sous destination est autorisée pour autoriser les installations d'intérêt collectifs (transformateur, antennes...).* |
| 2.2. Justifications | 1.3.6. Justifications des prescriptions graphiques<br>IL convient de signaler que les cartes présentées dans ce chapitre (p. 183 à 197) manquent de lisibilité (figures trop petits, absence d'échelles, fond de plan incomplet). | *La lisibilité des cartes des prescriptions graphiques dans les justifications est ajustée afin d'en améliorer la lisibilité.* |
| 5.1. Dispositions communes, 2.2. | Concernant /es périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)<br>Dans la définition, la mention « date d'instauration desdits périmètres » est à remplacer par « date d'approbation du PLUi » et | *La date d'instauration des PAPAG est modifiée avec la date d'approbation du PLUi.*<br>*Pour Créteil, le PAPAG est reconduit pour 5 ans à la date d'approbation du PLUi. Il sera nécessaire de* |

| | | |
|---|---|---|
| Justifications | il est nécessaire d'y inclure la date en question après approbation. Cette dernière doit impérativement être mentionnée afin d'affirmer la légalité du PAPAG. Dans le tableau, la mention « approbation du PLUi » devra, dans un souci de clarté, être remplacée par la date en question.<br>A Bonneuil-sur-Marne, la date précise de la levée de servitude doit être indiquée. A Créteil, il convient de préciser clairement la date d'instauration du PAPAG. De plus, il convient d'expliquer pourquoi la limite de surface de plancher autorisée dans ce PAPAG à Créteil est de 40 m2 alors qu'elle est de 9 m2 dans les autres. | *passer par une procédure de modification pour supprimer le PAPAG. La limite de surface de plancher autorisée dans ce PAPAG est modifiée à 9 m² comme dans les autres PAPAG.*<br>*Pour Bonneuil, la date de levée du PAPAG est ajoutée.* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant /es secteurs soumis aux risques naturels<br>IL n'est pas précisé à quelle pièce se référer pour trouver les prescriptions qui s'y appliquent. | *Il est rappelé dans les dispositions générales du PLUi que certains secteurs sont soumis aux risques du PPRI qui est annexé au dossier de PLUi au titre des servitudes d'utilité publique.* |
| 2.2. Justifications | Concernant les volumétries et implantations des constructions<br>IL est mentionné un « retrait spécifique » et un « recul spécifique ». Or, il n'y a aucune justification expliquant la différence entre les deux notions. De plus, il y a deux figures différentes pour les hauteurs spécifiques, sans explication sur la différence entre les deux. | *La remarque est prise en compte entièrement. Les justifications des choix retenus ont été ajustées pour supprimer le terme "recul spécifique".* |
| 2.2. Justifications | Concernant la mixité fonctionnelle et sociale<br>L'utilisation de trois types de linéaires différents se référant au même article du CU (R 151-37) n'est pas justifiée, d'autant plus qu'ils ne sont pas définis.<br>Sur les secteurs de taille minimale, il n'y a aucune justification expliquant pourquoi seules deux communes sont concernées. | *La différence des trois de types de linéaires est définie dans les dispositions communes écrites et graphiques du PLUi, puisqu'il est fait référence à des destinations sous-destinations différentes. Ces linéaires sont justifiés dans le rapport de présentation.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2.<br>Justifications | Concernant la qualité urbaine et archltecturale<br>Certaines communes ne bénéficient d'aucune protection (Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy-Saint-Leger, Marolles-en-Brie). De plus, il n'y a aucune explication justifiant la présence de deux figures différents pour représenter la même information (bâti patrimonial au titre du L. 151-19 CU).<br>Concernant les espaces paysagers<br>Une inégale répartition des protections environnementales (très peu à Créteil par rapport à Alfortville) est constatée. Le texte accompagnant les espaces boises classes (EBC) est une explication règlementaire et non une justification. | *Concernant la qualité urbaine et architecturale, la commune de Créteil ajoutera des éléments de patrimoine communaux dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi. Les deux figurés représentant le bâti patrimonial s'explique par une différence de représentation sans incidence sur la règle.*<br>*Concernant les espaces paysagers protégés, leur répartition est différente selon les communes du fait que les communes ont une organisation et une densité différente.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications, 5.4. Fiches indices | 1.3.7. Justifications des particularités du terrltoire<br>L'argument « tissu urbain plus dense et plus mixte » peut également s'appliquer à Alfortville. Or, il n'est pas explique pourquoi cette commune n'en bénéficie pas.<br>Concernant les chiffres de pleine terre, il est précisé qu'en UC il est en moyenne de 22 %. Or, dans les fiches, on constate que: B = 40 %, C = 15 %, C1 = 15 %, D = 30 %, D1 = 15 %, E = 20 %, etc. Ces chiffres demontrent que l'argument de l'uniformisation avancé n'est pas avéré et que le recours à une moyenne n'est pas pertinent.<br>Toujours sur la pleine terre, les moyennes posent question :<br>• 12 % en zone d'équipements et 16 % en zone d'activité, sont des objectifs trop faibles;<br>• 66 % en zone N et 55 % en zone A ne sont pas acceptables car trop faibles également, compte tenu de la vocation première de ces zones.<br>Sur ce dernier point, cette observation rejoint la remarque sur les zones N ou il était signalé que trop de destinations autorisées entrent en contradiction avec la nature première de la zone (naturelle). | *D'une manière générale, les taux de pleine terre sont augmentés sur tout le territoire.* |
| 5.1. Dispositions communes, 6.1. Plan de zonage, 2.2. Justifications | 1.4.1. MEC de Sucy-en-Brle (prolongement RN406)<br>Par arrêté préfectoral en date du 13/01/14, proroge le 07/09/18, le projet de réalisation de la desserte par la RN 406 du port de Bonneuil-sur-Marne sur les communes de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité (MEC) du PLU de Sucy-en-Brie.<br>Le dossier d'enquête publique présente les parties du PLU de Sucy-en-Brie devant être modifiées afin de permettre la réalisation du projet de RN406. Si certains points de la MEC ont bien été repris dans le PLUi, ce n'est pas le cas du règlement écrit des | *La MEC de Sucy en Brie est bien prise en compte dans le dossier de PLUi soumis à approbâtion.* |

| | | |
|---|---|---|
| | zones UI (activités) et NI (naturelles), ainsi qu'un ER du zonage:<br>• la superficie de l'ER n°11 doit être précisee, en effet la liste du PLUi mentionne 314 233 m2 et la MEC 31,7 ha;<br>• !'article en zone N, sur les occupations et utilisations des sols admises a des conditions particulières du secteur NI doit intégrer la mention « Les infrastructures permettant la réalisation de voiries nouvelles » ; il est impossible de confirmer la bonne prise en compte de cet élément puisque la pièce 5.1 ne contient aucune précision sur les occupations autorisées ou interdites en zone N;<br>• les articles en zones N et UI, sur les conditions de desserte des terrains et plus précisement les voiries, doivent intégrer la mention : « Cette disposition ne s'applique pas à la voie de liaison entre le réseau national existant et la zone économique portuaire ».<br>Toutefois, il convient de signaler que la destination de l'ER n°11 doit être mise à jour. En effet, la mention« VDO » n'est plus d'actualité et doit être remplacée par« Desserte par la RN 406 du port de Bonneuil et ses compensations ».<br>De plus, l'ER n°7 (187 au plan de zonage) doit être supprime (parcelle AZ281). Quant a l'ER n°11 (191 sur le plan de zonage), il doit être levé sur la parcelle AD302 et sa superficie doit donc être adaptée (soit 278 520 m2).<br>Concernant le règlement, il est donc demande d'ajouter dans la pièce 5.1 sur les dispositions communes écrites et graphiques, au sein de la partie « équipements et réseaux - Dessertes par les voies publiques ou privées », une dérogation pour le projet de prolongement de la RN406 rédige comme suit:<br>« Le projet de prolongement de la RN 406 traverse /es zones UEs, UM, UI, et la zone naturelle NI.<br>L'article L.228-2 du code de l'environnement prévoit, a /'occasion | |

| | | |
|---|---|---|
| | des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, la création d'itinéraire cyclables pourvus d'aménagements spécifiques.<br>L'enquête publique réalisée préalablement a l'arrêté préfectoral n°2014/3875 du 13/01/14 declarant d'utilité publique le projet de réalisation de la desserte par la RN 406 du port de Bonneui/-sur-Marne sur /es communes de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Sucy-en-Brie, proroge par /'arrête préfectoral n°2018/3007 du 07/09/18, a prévu d'instituer une dérogation afin de ne pas imposer de tels cheminements sur le prolongement de la RN 406.<br>Conformément à ces arrêtés préfectoraux, une dérogation est instituée, afin de ne pas imposer de tels cheminements sur le projet de prolongement de la RN 406, dont /es travaux sont en cours de réalisation, sur la totalité des emplacements réserves suivants sur la commune de Sucy-en-Brie :<br>• n°7, Réserve pour équipements lies a la voie de desserte orientale VDO;<br>• n°11, Voie de desserte orientale du Val-de-Marne ».<br>Au vu des éléments susmentionnés, la MEC des dispositions prescrites par la DUP du 13/01/14 n'a été intégrée que partiellement au PLUi, impactant la réalisation du prolongement de la RN406.<br>IL convient de signaler ici qu'aucun point de la MEC n'avait été pris en compte dans le PLU de Sucy-en Brie. | |

| | | |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage, 2.2. Justifications | 1.4.2. HEC de Chennevieres-sur-Marne (Altival)<br>Ile-de-France Mobilités, par délégation de maitrise d'ouvrage, a confié au conseil départemental du Val de-Marne la réalisation du projet d'infrastructure de transport en commun en site propre Altival.<br>L'arrêté préfectoral interdépartemental n°2020/842 du 10/03/20 a déclaré d'utilité publique le projet d'infrastructure collectrice de transports collectifs et voiries associées dénommé Altival dans les communes de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Champigny-sur Marne et Chennevieres-sur-Marne (Val-de-Marne) et valant mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme (MECDU).<br>Le 09/01/25, le conseil départemental a transmis une demande de prorogation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) relative au projet d'infrastructure en site propre Altival, qui expire le 10/03/25, afin de poursuivre ses démarches visant obtenir la maitrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet.<br>Apres comparaison des éléments portes dans le cadre de la MECDU de 2018 et des éléments figurant au sein du PLU de Chennevieres-sur-Marne et du PLUi arrêté de GPSEA, il est à noter que :<br>• le PLU de Chennevieres-sur-Marne n'avait intègre aucun élément de la MEC;<br>• le PLUi n'a pas intégré graphiquement la MEC (ER et liste). | *Conformément à la demande de l'Etat, l'emplacement réservé du projet Altival est modifié selon la MECDU de 2018, le reste de l'emplacement réservé est maintenu sans modification.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes, 5.4. Fiches indices | 1.4.3. Modification du PLU de La Queue-en-Brie<br>La règle du retrait autour des cours d'eau existe toujours comme disposition commune (pièce 5.1, p. 64), donc incluant le ru des Nageoires. Or, l'arrête préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024 a qualifié de projet d'intérêt général (PIG) la construction d'un établissement pénitentiaire sur les communes de Noiseau et La Queue-en-Brie, limitrophe au ru des Nageoires. L'EPT ayant été notifie par courrier en date du 21/05/2024 de l'arrêté préfectoral qualifiant le PIG, le PLUi doit donc veiller à ne pas entraver la réalisation du centre pénitentiaire et son éventuel accès secondaire depuis la RD4. | *A ce stade, le projet n'est pas suffisamment avancé pour qu'il soit intégré au PLUi. Dans tous les cas, ce projet d'intérêt général s'imposera au PLUi si le projet de centre pénitentiaire est confirmé sur ce site.* |
| 5.1. Dispositions communes, 5.4. Fiches indices, 6.1. Plan de zonage | 1.4.3. Modification du PLU de La Queue-en-Brie<br>La bande de 30 m limitant la hauteur à R+1+C en zone UM limitrophe de la UH existe toujours et empiète donc toujours sur les immeubles de l'OAP « Chemin de la Montagne ».<br>Au sein de la zone UM, les pourcentages de pleine terre ne sont pas plus ambitieux que ceux inscrits dans la modification, contrairement à la recommandation émise dans l'avis de l'Etat. | *Les règles de la modification du PLU de La Queue-en-Brie concernant la zone UM sont reprises dans le PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles, 6.1. Plan de zonage | 1.4.4. Modification du PLU de Llmeil1-Brevannes<br>L'avis de l'Etat du 23/07/2024 sur la modification n°2 de Limeil-Brévannes n'a pas été pris en compte. Notamment, aucun aménagement paysager n'a été ajoute au schéma de l'OAP alors même que la proximité a la Végétale/coulée verte est évoquée dans le mémoire en réponse de l'EPT du 22/08/2024.<br>Le projet est dit « peu dense et aéré » dans le mémoire en réponse, d'où l''importance de prévoir des aménagements paysagers de qualité (lutte contre les ilots de chaleur urbain), comme mentionne dans le PADD (axe 1).<br>Dans le cadre de l'avis de l'Etat lors de la dernière modification du PLU de Limeil-Brévannes, plusieurs remarques portant notamment sur un nombre de logements trop peu ambitieux sur ce secteur n'ont pas été prises en compte. | *L'OAP n'a pas été modifiée entre la modification du PLU et l'arrêt du PLUi. L'OAP permet la possibilité d'un projet de construction d'environ 26 logements. La commune au vu du tissu pavillonnaire existant et de la proximité avec le couloir aérien n'a pas souhaité permettre une opération plus dense. L'OAP prévoit que l'espace sous le couloir pourra faire l'objet d'un aménagement paysager.* |
| 6.1. Plan de zonage | 1.4.5. Modification du PLU de Santeny L'EPT n'a pas pris en compte les remarques de l'Etat uin 2024), ni l'avis défavorable du commissaire enquêteur (novembre 2024), estimant « que les mesures de protection prises par l'instauration d'espaces paysagers protégés (EPP) en zone UBa sont disproportionnées et non justifiées et qu'elles conduisent, dans une zone a urbaniser, a limiter la construction ».<br>La modification a été approuvée le 04/12/24 et les espaces paysagers protégés qui posaient problème ont quand même été intégrés au zonage du PLUi sur le territoire de Santeny. | *La commune de Santeny a souhaité maintenir la mise en place d'Espaces paysager protégés.*<br>*En effet, le PLU en vigueur de Santeny contenait un certain nombre d'EPP principalement situés au nord et au sud du centre-bourg. Les EPP ont vocation à renforcer les qualités paysagères et préserver la biodiversité et les îlots de fraicheur en milieu urbain.*<br>*La modification n°2 du PLU s'est employée à renforcer les dispositions précédentes notamment dans les secteurs particulièrement végétalisés et arborés tels que l'entrée de ville nord de Santeny. Un repérage a été effectué qui a permis de créer de nouveaux EPP.*<br>*L'entrée nord de la commune, sur laquelle ont été ajoutés lors de la modification n°2 des EPP, est* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *située au cœur d'une zone naturelle et agricole qui constitue une coupure paysagère entre Marolles-en-Brie et le bourg de Santeny et un corridor écologique est-ouest dans ce secteur du Val-de-Marne qu'il convient de préserver (inscrit au SRCE d'IDF).*<br>*Il est donc souhaitable de protéger d'autant plus le caractère arboré de ce secteur à proximité immédiate de zones classées en ZNIEFF de type1 ainsi que de la coulée verte la Végétale (voir avis d'Ile-de-France Nature). Sur le secteur de Montanglos, un ru pouvant régulièrement sortir de son lit pose des problèmes d'inondation couplé à un dénivelé important. Il est important de ne pas intensifier les inondations en aval. Cette zone est par ailleurs, en risque fort retrait gonflement argile.* |
| 7.1. Servitudes d'utilité publique | 1.5.1. Tableau des servitudes d'utilité publique<br>L'annexe comprend les listes de servitudes d'utilité publique (SUP) communales de septembre 2022 et issues du porter-a-connaissance (PAC) transmis par courrier des services de l'ttat du09/01/2023.<br>Toutefois, ces listes avaient fait l'objet d'une mise à jour dans le cadre d'un PAC complémentaire envoyé a l'EPT en juillet 2024, afin d'y intégrer les informations transmises par les gestionnaires de SUP depuis 2023, dont notamment :<br>• les communes concernées par l'arrêté préfectoral n°2023/04346 du 07/12/2023 (Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevieres-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie) portant adaptation du PPRI dans le cadre de la procédure | *Les annexes servitudes sont complétées sous réserve des données disponibles.* |

| | | |
|---|---|---|
| | intégrée pour la grande opération d'urbanisme (PIGOU) de Charenton-Bercy;<br>• les intitules des deux arrêtés préfectoraux relatifs à la SUP en tréfonds T3 pour les communes de Créteil et d'Alfortville. Si l'arrêté n°2019/253 du 24/01/2019 relatif a la ligne 15 sud a bien été annexe au PLUi au sein de la pièce 7.1.1. concernant la SUP T3 présente à Créteil, le second arrete n°2019/252 du 24/01/2019 concernant Alfortville n'a pas été annexe au PLUi ;<br>• la correction de la désignation du PPRi (cc PPRi de la Vallee de l'Yerres ») et de l'arrêté (« arrêté inter-préfectoral du 18/06/2012 ») qui lui est lie pour la SUP PM1 concernant les communes de Mandres-les-Roses et de Périgny-sur-Yerres.<br>Pour la bonne prise en compte de celles-ci, les listes de servitudes doivent être mises à jour au sein de l'annexe 7.1.1. en intégrant les listes actualisées et transmises dans le cadre du PAC complémentaire transmis par courrier du 22/07/24. | |

| | | |
|---|---|---|
| 7.1. Servitudes d'utilité publique | Plan de prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs a la sècheresse et a la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (PPRHT « Argiles")<br>Si l'arrêté n°2018/3846 du 21/11/18 portant approbation du PPRMT Argiles ainsi que le règlement du PPRMT sont bien annexes au PLUi, des pièces sont manquantes :<br>• la carte des aléas (échelle départementale) mise à jour par le BRGM en 2019 dans le cadre de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23/11/18 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a en effet fait l'objet d'évolutions significatives ;<br>• les cartes de zonage règlementaire (une par commune du territoire, soit 16 cartes) sont accessibles via le Géoportail de l'Urbanisme | *Une cartographie des aléas de retrait gonflement des argiles par communes est ajoutée aux annexes du PLUi.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | L'EE n'analyse pas de manière satisfaisante les choix du PLUi puisqu'elle se limite à comparer la situation en l'absence de PLUi avec celle applicable avec un PLUi (p.23 et s). Or, cette comparaison doit s'effectuer sur la base de la règlementation actuelle portée par les PLU communaux et non celle en vigueur lors de l'élaboration ces PLU. Par ailleurs !'analyse des incidences du règlement ne reposant pas sur des éléments précis, elle ne permet pas de conclure a des impacts résiduels. IL aurait été souhaitable d'analyser les secteurs présentant des enjeux importants et de démontrer les mesures d'évitement et de réduction prises. | *Au regard de l'enjeu d'une élaboration d'un document intercommunal, il n'est pas souhaitable de faire des PLU communaux, le scénario de référence (voir ci-avant). Le PADD du PLUi, qui a fait l'objet d'un débat au sein des conseils municipaux et du conseil de territoire, présente les objectifs définis pour l'avenir du territoire. Ses grandes orientations sont traduites dans les plans de zonage et le dispositif règlementaire du PLUi. En matière de définition des règles, le PLUi s'est bien nourri de l'expérience de l'instruction de chaque commune du territoire.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.1.1. Diagnostic | IL est dommageable que le diagnostic ne porte pas sur les enjeux du parc privé et les leviers d'actions pour lutter contre !'habitat indigne, comme demandé dans la note d'enjeux de l'Etat. De plus, il n'y a pas d'identification spécifique des ilots ou zones dégradés.<br>L'absence de diagnostic sur le foncier mobilisable pour une aire de grand passage est également regrettable, alors qu'un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) est en cours d'élaboration. Par ailleurs, le scenario privilégié pour la répartition des terrains familiaux locatifs, présente en comite de pilotage du SDAHGV du 26 septembre 2024, prévoit un objectif de création de 29 terrains familiaux locatifs pour l'EPT dont il pourrait être fait mention. | *La demande d'intégration d'un diagnostic spécifique sur le parc privé, les zones dégradées et le foncier mobilisable dépassent le périmètre et les compétences du PLUi à ce stade.*<br>*En conséquence, il n'est pas envisagé d'intégrer ces éléments dans le diagnostic actuel, qui reste conforme aux cadres réglementaires et aux compétences territoriales.* |
| 2.1.2. EIE | La prise en compte des risques d'inondation par le rapport de présentation, notamment l'état initial de l'environnement (EIE), est très insuffisant. L'EPT mentionne explidtement les aleas débordement et ruissellement par l'état des risques naturels, mais n'évoque que brièvement l'aléa « remontée de nappe » par une carte dont la légende est « carte sur le ruissellement et les remontées de nappe - en élaboration ». | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété à ce sujet des données disponibles notamment la cartographie de la sensibilité au risque d'inondation par remontée de nappe du bassin versant de la Seine, de sa confluence avec l'Oise et à l'amont de Troyes (Rapport BRGM/RP-69607-FR, Mars 2020). Les remontées de nappes restent un phénomène mal connu. Des travaux de modélisation sont cependant en cours dans le cadre du PAPI (Programme d'actions de prévention des inondations) de la Seine et de la Marne franciliennes.* |
| 2.1.2. EIE | De plus, si l'EIE comprend une liste des communes concernées par !'application des PPRI en vigueur, elle ne comprend aucune cartographie permettant de distinguer les différentes zones d'aléas ainsi que les zones de fragilité des réseaux. Concernant l'appartenance de l'EPT a un territoire a risque important | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété à ce sujet des données disponibles.* |

| | | |
|---|---|---|
| | d'inondation (TRI), l'EIE mentionne que cinq communes constituent cinq TRI. Or, ces dernières ne constituent pas cinq TRI, mais sont localisées dans le périmètre du TRI de la métropole parisienne. | |
| 2.1.2. EIE | Par ailleurs, l'état des lieux des cours d'eau présents sur le territoire est incomplet. L'Yerres (PPRI de la Vallée de l'Yerres) située en bordure des communes de Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres n'est pas mentionnée explicitement. En outre, la volonté affichée de re-ouvrir certains rus mériterait d'être associée a leur cartographie. | *L'état des lieux des cours d'eau est complété* |
| 2.1.2. EIE | Les données concernant les impacts des débordements sont très insuffisantes (absence de synthèses des données chiffrées au niveau territorial, non-utilisation des données notamment présentes dans le diagnostic de vulnérabilité aux inondations du SCoTM). Concernant l'aléa ruissellement, les données sont la encore insuffisantes, manquantes et parfois erronées par confusion entre les aléas ruissellement et débordement. L'EIE ne mentionne que le ruissellement urbain et ses conséquences, et oublie de mentionner le ruissellement rural. Par ailleurs, l'EIE ne comprend aucune carte des axes d'écoulement.<br>L'ensemble du contenu de l'EIE doit être corrige et complète afin de prendre réellement en compte les risques d'inondation et de décliner au niveau du PLUi le diagnostic de vulnérabilité aux inondations du SCoTM. | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété d'un chapitre synthétisant les données issues de ce diagnostic de vulnérabilité* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.1.2. EIE | Au sein de l'EE, plusieurs éléments méritent d'être complétés :<br>• la carte relative aux risques naturels et technologiques est a compléter avec les risques lies aux mouvements de terrain (pièce 2.3.1, p. 10) ;<br>• la date et la source des données sur la qualité de l'air et les principaux polluants est a ajouter ainsi qu'une présentation des documents cadres territoriaux (SRCAE, PPA et POU);<br>• les risques de pollution et leurs impacts potentiels sur la sante humaine dans le cadre des projets d'urbanisme des communes du territoire, en particulier des lors qu'il s'agit de l'implantation d'établissements sensibles (accueillant des enfants), doivent être développés ;<br>• un état des lieux des espèces animales et végétales invasives (espèces végétales allergisantes comme l'ambroisie, les chenilles processionnaires ou le moustique-tigre) et de la lutte anti vectorielle (lutte contre la stagnation d'eau) doit être mené. | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | malgré la présence au sein du PLUi de dispositions en faveur de la limitation des nuisances sonores et des émissions polluantes, l'EE ne traite pas de cette problématique (absence d'un état des lieux de l'environnement sonore sur le territoire). Ainsi, des cartes inventaires des sources de bruit (transports routiers, ferres et aeriens), une carte d'ambiance sonore, ainsi qu'une carte actualisée de la qualité de l'air comme celles d'Airparif, auraient pu être intégrées au document. | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | certaines références aux cartes de bruit stratégiques sont a corriger pour les grandes infrastructures de transport terrestre dans le Val de Marne (arrêtes le 23/06/2316), le bruit de Paris Orly (AP n°2022/949 du 17/03/22) et le bruit stratégique de la Métropole du Grand Paris (arrêté n°2023-03116 du 12/09/24). | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.1.1. Diagnostic | Un certain nombre de données exploitées par le PLUi dans le cadre de son diagnostic territorial et socio-économique (pièce 2.1.1) pour appuyer sa stratégie datent de 2017-2018 et pour certaines (capacités globales de stationnement) de 2015. Ces données doivent être actualisées sachant que l'usage de données obsolètes pourraient être de nature à remettre en cause la pertinence des choix retenus ou à infléchir le parti pris en matière d'urbanisme, notamment de stationnement. Concernant les constructions à usage d'habitation, le calcul des taux de motorisation présente (pièce 2.2, p. 78) pose également question car ces taux apparaissent incohérents avec la définition donnée par l'INSEE, dont les données du PLUi sont issues. | *Nous prenons en compte la nécessité d'actualiser les données exploitées dans le diagnostic, notamment celles relatives aux capacités globales de stationnement, afin d'assurer la pertinence des choix en matière d'urbanisme.*<br>*Concernant les taux de motorisation pour les constructions à usage d'habitation, le diagnostic est également mis à jour pour corriger les incohérences constatées et aligner les données avec celles de l'INSEE.* |
| 2.1.1. Diagnostic | !'analyse des mobilités du territoire au sein du diagnostic, très centréé sur les trajets domicile travail des actifs, devrait être complétée, dans la mesure du possible, par une analyse des autres motifs de déplacements (l'accès aux commerces et services, hôpitaux, établissements scolaires, les flux de marchandises).<br>Les capacités de stationnement sur les voies publiques communales doivent également etre précisees. | *Nous prenons en compte la nécessité d'actualiser les données exploitées dans le diagnostic, notamment celles relatives aux capacités globales de stationnement, afin d'assurer la pertinence des choix en matière d'urbanisme.*<br>*L'intégration d'une analyse plus large des motifs de déplacements (accès aux commerces, services, établissements scolaires, flux de marchandises) relève d'études spécifiques hors temporalité du PLUi en cours d'élaboration.* |
| 2.1.2. EIE | Au sein de l'EIE (Tome IL), la définitiondu phenomene d'ilot de chaleur urbain (ICU) n'est pas assez clairement définie. IL est nécessaire d'etre explicite sur le fait que c'est une problematique nocturne. L'EIE devrait s'attacher a decrire l'ICU sous !'angle des différentes fragilites du territoire, en particulier les parties de son urbanisation dense organisee sous la forme urbaine du faubourg, mais aussi sous l'angle de ses atouts. A cet egard, si l'Arc boise a | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |

| | | |
|---|---|---|
| | bien ete identifie, il manque notamment le lac de Créteil et les boucles de la Marne (voir les données MApUCE). | |
| 2.1.2. EIE, 2.3. Evaluation environnementale | !'usage du terme « foret » interroge dans la denomination « foret d'Ormesson a Ormesson sur-Marne » (p. 28) qui doit donc etre situee et, eventuellement, identifiee comme continuité écologique. A noter que !'ensemble des coupures vertes ne sont pas citees (pare du Raney a Bonneuil-sur-Marne, le pare Montaleau a Sucy-en-Brie ou encore le Bee de Canard a Bonneuil-sur-Marne), tout comme certains grands pares (p.41). | *Il est précisé que la liste des coupures vertes n'est pas exhaustive.* |
| 2.1.2. EIE, 2.3. Evaluation environnementale, 4.1. OAP Thématiques | Les lisieres étant identifiees comme espaces a enjeux, il pourrait etre pertinent de citer le guide de bonnes pratiques pour promouvoir aupres des collectivités une meilleure integration des lisieres dans les documents d'urbanisme, elabore par le Cerema | *La mention au Guide pour une meilleure intégration des lisières dans les PLUi est ajoutée dans l'EIE. Les recommandations ont été prises en considération dans l'élaboration de l'OAP thématique.*<br>*L'analyse des incidences sur les lisières est mise à jour en conséquent.* |
| 2.1.2. EIE, 2.3. Evaluation environnementale | un diagnostic des emissions de gaz a effet de serre a bien ete realise conformément a l'article L. 101-2 du CU (p. 137), ce dernier n'est cependant pas alimente par des données recentes (elles datent d'avant 2018). De plus,'evaluation du potentiel dedéveloppement des EnR n'a pas ete effectuee ce qui aurait permis de préciser et justifier les orientations inscrites au sein du PADD. | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 3. PADD | IL est a noter que le PADD arreté n'a integré que tres marginalement les remarques transmises en decembre 2023 par les services de l'Etat. Ces anciennes observations restent donc encore largement valables. | *Le PADD est un document politique dont les objectifs sont portés par les élus.* |
| 3. PADD | Le document decrit insuffisamment l'objectif lie au «développement des communications numeriques ». Cet objectif n'est evoque | *Le point sur les communications numériques est suffisamment traité.* |

| | | |
|---|---|---|
| | qu'une seule fois, de manière succincte et indirecte, sous l'angle de l'acces a l'emploi, sans action concrete ni moyens mis en oeuvre. | |
| 3. PADD,<br>4.1. OAP Thématiques | Les dispositions du PADD relatives aux risques naturels et technologiques sont insuffisantes. Le PADD (axe 1) traite bien des aleas debordement et ruissellement mais ne tient pas compte de l'alea « remontee de nappe ». Le texte ne prévoit pas d'objectifs territorialises, ni de cartographie précise de prevention du risque et de reduction de la vulnerabilite des personnes et des biens sur les secteurs deja exposes. | *Des compléments sont apportés au PADD afin de mieux prendre en compte l'ensemble des risques naturels, y compris l'aléa « remontée de nappe ». Ce point est également rappelé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée. Le PADD mentionne désormais plus explicitement les enjeux liés à cet aléa et intègre des orientations visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dans les secteurs concernés.* |
| 3. PADD | Le PLUi arrete retranscrit des objectifs inscrits au sein du PCAET en matière dedéveloppement de la production d'energies renouvelables (p. 18), les autres objectifs du PCAET ne sont devéloppes que sous la forme de préconisations généralistes et sans objectif chiffre. Dans ce cadre, il serait pertinent d'inscrire au sein du PADD d'autres objectifs-cles du PCAET | *Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir est bien compatible avec les orientations du PCAET et s'appuie sur les actions mises en œuvre.*<br>*Ainsi, le PLUi valorise l'action 13 du PCAET portant sur la charte d'aménagement et de construction durables, en cours d'élaboration, dont un volet est intégré dans l'OAP thématique « Qualité et constructions durables ». Cette charte d'aménagement et de construction durables s'inscrit dans une démarche ambitieuse, portée par une volonté partagée du Territoire et de ses communes membres de répondre efficacement aux enjeux environnementaux actuels. Elle se veut être la traduction opérationnelle du PLUi à l'échelle des projets d'aménagement. Ainsi, la charte d'aménagement et de construction durables prévoit* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *de développer une conception des projets tenant compte des usages des habitants, favorisant la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation des aménagements publics et du bâti dans un souci constant de l'exemplarité environnementale (utilisation de matériaux biosourcés par exemple).*<br>*Le PLUi s'est par ailleurs appuyé sur les résultats de l'Atlas de la biodiversité (action 20 du PCAET) pour élaborer notamment l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et nature en ville. Cet atlas, adopté par le conseil de territoire en octobre 2024, vise à reconnaître, préserver et restaurer la faune et la flore locales, ainsi que leurs milieux de vie, de reproduction et de circulation. Dans ce cadre, l'Atlas de la biodiversité propose ainsi une cartographie de la biodiversité présente sur le territoire. Les différents inventaires naturalistes de terrain effectués ainsi que les cartographies d'enjeux de biodiversité sont venus alimenter la constitution de l'OAP thématique TVB. L'Atlas de la Biodiversité est assorti d'un plan de 12 actions, articulées autour de trois grands enjeux : améliorer la connaissance sur la biodiversité et la partager avec le plus grand nombre, intégrer les enjeux de biodiversité dans les politiques du territoire et protéger les secteurs à enjeux écologiques en partenariat avec les acteurs du territoire.*<br>*De nombreuses dispositions du PLUi, inscrites dans les OAP, les dispositions communes écrites ou* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *encore le règlement, concourent à la déclinaison opérationnelle des objectifs du PCAET, notamment- Celles en faveur de la sobriété et la performance énergétiques : les dispositions communes écrites du PLUi reprennent ainsi plusieurs éléments de l'OAP thématique « qualité et constructions durables » pour les rendre prescriptifs. Par exemple, les dispositions communes écrites imposent des règles permettant d'assurer la qualité bioclimatique des logements (obligation de logements traversants ou double-orientés à partir du T3 pour toute opération de plus de 10 logements, adaptation des surfaces vitrées et des baies en fonction de l'exposition des façades au rayonnement solaire…), les performance énergétiques des constructions (obligation d'améliorer de significativement les performances énergétiques des bâtiments lors de travaux de réhabilitation, obligation de favoriser au maximum le recours aux énergies renouvelables pour le fonctionnement des constructions), la qualité des matériaux et le confort d'été (obligations pour les parties vitrées des façades de comporter des baies ouvrantes, utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire) ainsi que l'isolation thermique par l'extérieur (modulation possible des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies ou majoration de hauteur possible pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur) ;* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *- Celles incitant voire obligeant le raccordement à un réseau de géothermie : obligation pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, de se raccorder audit réseau ;*<br>*- Celles relatives au développementdes circulations douces et des transports collectifs : plusieurs emplacements réservés (ER) sont ainsi identifiés sur le plan de zonage en vue de favoriser les projets d'itinéraires doux notamment cyclables ou de transports collectifs (Altival par exemple), orientation qui rejoint par ailleurs les orientations du Plan Local de Mobilité (PLM) de GPSEA ;*<br>*- Celles privilégiant et encourageant la nature en ville : l'OAP trame verte et bleue et nature en ville a pour objectif de promouvoir la richesse des espaces verts et leur mise en valeur, de renforcer la végétalisation des centres urbains en développementnotamment des continuités végétales et paysagères ou encore de soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques. Le règlement impose par ailleurs un pourcentage de pleine terre à respecter pour chaque projet de construction ou encore des obligations en matière de conservation des arbres existants et de plantation de nouveaux sujets.*<br>*Compte tenu de la temporalité du PCAET 2019-* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *2025, le PLUi s'intègre ainsi dans la trajectoire à 2050, déjà engagée depuis 2019. Il est prévu d'engager les travaux d'un nouveau PCAET 2026-2031 dans lequel la part portée par la planification urbaine sera finement évaluée afin d'identifier les actions à mener dans ce cadre. Cette trajectoire ainsi que la temporalité du PLUi et du futur PCAET seront bien reprécisées 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.*<br>*À ce stade, quelques éléments sont déjà intégrés dans les OAP, en particulier dans l'OAP thématique Qualité et constructions durables donnant un cadre à l'échelle de toutes les opérations d'aménagement sur la conception bioclimatique par exemple, la neutralité carbone des constructions et l'écoconstruction à l'échelle de chaque logement.*<br>*Pour les enjeux d'adaptation, le volet Trame Verte et Bleue et Nature en ville inclut des objectifs relatifs aux ilots de chaleur urbain. Compte tenu de la temporalité de la procédure, il n'est pas prévu d'intégrer une OAP Climat Air Energie.*<br>*Le PCAET, dont la révision sera engagée en 2026, comme des dispositions du PLUi, posent le cadre de la stratégie territoriale de GPSEA en matière de climat, d'air et d'énergie, en vue d'une prise en compte dans les projets d'urbanisme et* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *d'aménagement. En fonction de la révision du PCAET et des actions envisagées, le PLUi pourra faire l'objet d'évolutions afin de compléter et renforcer le dispositif règlementaire.* |
| 3. PADD | le decret n"2019-771 du 23/07/2019 relatif aux obligations d'actions de reduction de la consommation d'energie finale dans des bâtiments a usage tertiaire impose aux acteurs du secteur tertiaire a s'engager vers la sobriete energetique. Cette obligation n'est cependant pas mentionnee au sein des objectifs du PADD alors meme que ce secteur représente 18 % des consommations energetiques du territoire. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi. Pas de modification du dossier concernant la consommation d'énergie dans des bâtiments à usage tertiaire.* |
| 3. PADD | Le PADD n'apprehende pas suffisamment la diversite des besoins en termes de mixite sociale, generationnelle ou encore la territorialisation de l'offre sociale en matière de logements sociaux, notamment pour les communes déficitaires. Par exemple, le PADD n'integre pas les enjeux de mixite sociale dans les quartiers de gare (QG) du GPE, comme le recommandait la note d'enjeux de l'Etat a savoir un taux de LLS de 30 % minimum et la creation d'une pension de famille. | *Les secteurs de mixité social ne font pas l'objet d'un traitement spécifique autour des gares mais de manière diffuse à l'échelle de l'EPT.* |
| 3. PADD | les objectifs de restructuration des locaux vacants ne se retrouvent pas au sein du PADD alors que ces objectifs ont ete abordes au sein de la note d'enjeux des services de l'Etat. | *Une orientation visant la réduction du nombre de logements vacants est ajoutée dans le PADD.* |
| 3. PADD | si le port de Bonneuil est cite a plusieurs reprises au sein du PADD en lien avec des thématiques différentes (p. 13 et p. 17), il aurait ete pertinent de l'associer audéveloppement des activités logistiques. | *Le port de Bonneuil est désormais classé en zone UIH afin de permettre le développementdes activités logistiques dans ce secteur.* |

| | | |
|---|---|---|
| 3. PADD | L'Arc boise est bien mis en avant {p. 5). Cependant, certains espaces naturels devraient également etre pris en compte dans le PADD, comme le Bee de Canard a Bonneuil-sur-Marne, le pare du Morbras a Sucy-en-Brie ou encore des espaces constitutifs de la TVB (pares, espaces naturels, bases de loisirs, corridors écologiques). | *Ces secteurs sont désormais davantage cités dans le PADD.* |
| 3. PADD | certaines thématiques portees par le SAGE Marne Confluence et le SAGE Yerres ne sont pas abordees au sein du PADD: la preservation des nappes d'eau souterraines, la protection des captages d'eau potable ou encore la cohabitation entre usages des rivieres et loisirs. | *Ces orientations proposées ne relèvent pas du PADD.* |
| 3. PADD | L'absence totale de cartes/schémas au sein du PADD alors même qu'ils constituent des outils d'illustration des orientations des politiques d'aménagement est regrettable. lls permettraient de visualiser les différentes orientations a l'échelle du territoire. Par ailleurs, le PADD ne mentionne pas d'interactions ou de projets communs avec les territoires limitrophes comme souligne dans la note d'enjeux des services de l'état (quartier de gare du Vert-de-Maisons également sur Maisons-Alfort, projet Altival à la fois sur l'EPT 10 et 11 ou encore les berges de la Seine et de la Marne). | *Le PADD n'a pas obligation d'illustrer ou de cartographier les orientations des politiques d'aménagement du territoire.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | La faible déclinaison des ambitions du PADD dans les OAP (manque de précision sur les outils a mobiliser et de données quantitatives, incomplétude cartographique) remet en question leur atteinte et ainsi le renforcement nécessaire de la résilience du territoire face au risque inondation (debordement de cours d'eau et ruissellement et alea remontée de nappe). A titre d'exemple, l'OAP TVB prévoit de rouvrir les rus et de préserver les zones d'expansion de crue, sans toutefois ni les lister ni les cartographier, ce qui compromet la réalisation effective de ces projets. | *L'OAP TVB et ses cartes sont complétées des noms de rus concernés et zones d'expansion. Le PLUi n'est toutefois pas programmatique et ne peut garantir la réalisation de ces opérations.* |
| 4.1. OAP Thématiques , 4.2. OAP Sectorielles | la cohérenceentre les OAP sectorielles concernées par un PPRI et le PPRI doit être revue. De manière plus globale, les OAP sectorielles et l'OAP TVB sont a mettre en cohérenceen s'appuyant par exemple sur la charte des quartiers résilients ; | *Au sein des OAP sectorielles identifiées, un rappel des risques et des nuisances a été effectué en préambules. Par ailleurs, le PPRi s'applique en tant que servitude et figure en annexe, ainsi, il n'y a pas lieu de rappeler toutes les règles du PPRi dans les OAP.* |
| 4.1. OAP Thématiques | •en cohérenceavec le PADD, les cartes de l'atlas communal des OAP identifient des secteurs a enjeux pour la perméabilité des sols, sans que soient toutefois précise les critères de délimitation ni que le PLUi mobilise les moyens de garantir l'atteinte de cet objectif | *Les critères et sources sont précisés.* |
| 4.1. OAP Thématiques | concernant l'alea débordement et préservation des berges, le schéma de la trame bleue des OAP ne fait pas figurer l'Yerres et le zonage PPRI affèrent, contrairement à celui de la Marne par exemple. | *La carte de l'OAP thématique est complétée.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | Les objectifs du PADD sur cet enjeu ne sont pas traduits dans les OAP (notamment en lien avec la P135 du SCoTM). Par exemple, les protections acoustiques le long des infrastructures de transport dont il est fait mention dans le PADD ne font l'objet d'aucune précision quant à leur localisation et ne sont pas prises en compte dans les OAP. Les OAP sectorielles ne sont donc pas mobilisées pour encadrer la requalification de certains grands axes routiers du territoire (04, 019, 0219, 0111 et 0136) pourtant directement concernés par cet enjeu19. A cet égard, la carte des scores cumulés, toutes sources de bruit confondues, est reproduite pour déterminer des secteurs à fort enjeu qui toutefois ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques à la prévention des nuisances sonores. | *Le diagnostic et l'OAP Qualité et constructions durables sont complétés des niveaux d'exposition de la population afin d'informer et d'engager le pétitionnaire à prendre en compte ces enjeux dans l'élaboration de son projet. Par ailleurs, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et des nuisances sonores dans le PLUi est renforcée par la liste des OAP sectorielles particulièrement concernées par des dépassements, pour laquelle une disposition spécifique rappellera la nécessité de prendre en compte de ces enjeux dans le cadre du projet ainsi que des rappels règlementaires.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP « Qualité et constructions durables » manque de lisibilité, notamment en ne permettant pas de mettre en avant les leviers les plus efficaces (marge de recul, bâtiments écrans à destination tertiaire, morphologie et implantation du bâti) et ne garantit donc pas l'atteinte des objectifs identifies. A contrario, les deux OAP thématiques semblent se baser, a tort, sur l'idée que la végétation permettrait de réduire !'exposition au bruit. Elles doivent donc être complétées d'orientations sur les principes architecturaux favorables a la dispersion des bruits (retraits, formes urbaines, hauteurs, orientations et organisation des bâtiments, destinations). | *L'OAP thématique prévoit des dispositions architecturales visant à réduire l'exposition au bruit. De plus, les normes de constructions et les arrêtés sonores s'appliquent.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique « Trame verte et b/eue et nature en ville »<br>La transcription de ces principes de préservation inscrits dans le PADD au sein de l'OAP n'est pas ou insuffisamment effectuée :<br>• les objectifs associes a la trame noire ne sont pas toujours en lien avec cette dernière (ex. sujets environnement et santé, p. 26) et n'identifient pas !es principaux éléments de fragmentation et points noirs ;<br>• les cartes d'atlas (p. 35 et s.) sont peu opérationopérationnelles pour la TVB et reprennent principalement !es sujets « nature en ville ». Certains points, comme les corridors et les milieux humides, sont peu mis en avant ou ne figurent pas au sein du document ;<br>• la trame brune pourtant intégrée aux objectifs du PADD (p. 15) n'est pas mentionnée. De plus, une orientation (p.30) s'appuie sur la micro-végétalisation mais sans définitionprécise, ne pouvant ainsi être considérée comme une orientation suffisante pour !lutter contre les ICU ;<br>• les espaces verts existants ne font pas l'objet de préconisations suffisantes pour garantir leur rôle de corridor en pas japonais. La formulation (p. 29) ne permet pas à !l'OAP d'être opposable aux porteurs de projets et doit, pour cela, inclure un taux de pleine terre minimal. IL est aussi nécessaire d'adopter des préconisations sur les espaces collectifs (prives) afin d'orienter les porteurs de projet et aménageurs. IL n'y a pas d'objectif instaure pour créer de nouveaux espaces verts dans l'OAP TVBNV alors que le PADD s'y engage. | *Le lien avec la trame noire est mis en avant.*<br>*La lisibilité des cartes renforcée.*<br>*La trame brune est prise en compte à travers des mesures sur la pleine terre.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique « Trame verte et b/eue et nature en ville » concernant la gestion des eaux pluviales !'orientation 5.1 (p. 33) n'est pas compatible avec la présence d'anciennes carrières. La gestion des eaux a la parcelle dans les zones de carrière doit, en effet, être effectuée en mettant en oeuvre d'autres techniques que celles faisant appel à une seule infiltration des eaux. IL est fortement préconisé d'interdire !'infiltration concentréé (correspondant à une surface d'infiltration inferieure à la surface d'apport} des eaux pluviales | *La disposition sera complétée d'une réserve dans les zones concernées par la présence d'anciennes carrières.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique « Qualité et constructions durables<br>Ainsi, les deux principaux leviers de lutte contre les ICU (la forme urbaine et les espaces de pleine terre) ne sont pas mobilisés de façon pertinente alors même que le PADD intègre cet enjeu (p. 10). Ainsi, la recommandation « véloDévélopper des zones de fraicheur et adapter /es caractéristiques de la végétation aux conditions climatiques » (p. 10) ne permet pas de lutter contre les ICU. Pour assurer la pérennite des plantations, la recommandation devrait :<br>• adapter les conditions de plantation de cette végétation au réchauffement climatique en préconisant de la planter en pleine terre pour une proportion fixée (a définir} ;<br>• cadrer les plantations par la définitionprécise des palettes végétales de chaque strate répondant a !'adaptation au derèglementclimatique en en imposant une proportion obligatoirement fonction des contextes. | *Ces dispositions figurent dans le règlement.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique « Qualité et constructions durables<br>le schéma des principes bioclimatiques (p. 10} dessine le levier des espaces de pleine terre, mais ces derniers sont absents des orientations et recommandations formulées dans cette OAP. Concernant !'orientation sur les dispositifs solaires, les études montrent que les « casquettes » qu'il est possible d'installer sur les façades des constructions ne livrent pas le service de protection solaire attendu et qu'il est nécessaire de cumuler cette mesure avec d'autres moyens. Le dispositif du mur végétal évoque (p. 11) est très exigeant en arrosage notamment. | *Le principe de préservation et de développementdes espaces de pleine terre, bien que présenté dans le schéma des principes bioclimatiques, trouve sa traduction de manière réglementaire dans le règlement du PLUi, où il s'applique de façon prescriptive et opposable.*<br>*En ce qui concerne les dispositifs de protection solaire, notamment les casquettes architecturales et les murs végétalisés, il est reconnu que leur efficacité peut dépendre des contextes spécifiques. Les orientations formulées dans l'OAP ont été établies en cohérence avec les ambitions locales en matière de durabilité et validées par les communes concernées. Elles laissent place à des adaptations techniques en fonction des projets, dans une logique de souplesse et d'innovation.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique « Qualité et constructions durables<br>l'OAP invite a une conception bioclimatique des futures constructions, mais sans définir clairement les attendus, ce qui conduit a laisser a chaque porteur de projet !'interprétation de cette orientation (p. 9)21. A titre d'exemple, il serait pertinent de demander un diagnostic urbain, architectural et paysager solide, justifiant les orientations et les partis pris pour les aménagements et les constructions afin qu'ils répondent bien aux principes d'insertion harmonieuse (p. 6). | *Le diagnostic demandé ne figure pas parmi les pièces obligatoires des demandes d'autorisation d'urbanisme.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :<br>• « Quartier Fabien» a Bonneuil-sur-Marne: il n'y a pas de mention | *Remarque prise en compte : la programmation a été mise à jour.* |

| | | |
|---|---|---|
| | de la ZAC ni du NPNRU; de plus, la programmation et le schéma de l'OAP présentent des discordances avec le ZAC ; | |
| 4.2. OAP Sectorielles | Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :<br>• « Centre-ville Maillarde » a Chennevieres-sur-Marne : le schéma de l'OAP inscrit un trace précis d'Altival ainsi que la présence de deux stations bus ; il doit être rappelé qu'il s'agit de la phase 2d'Altival vers Sucy-Bonneuil pour laquelle le projet est encore en réflexion amont sans qu'aucune échéance de réalisation n'ait été fixée ; de plus, il n'y a aucune précision sur l'usage de la zone agricole ; | *L'OAP Centre-ville Maillarde de Chennevières-sur-Marne a été complétée avec des précisions dans ces orientations sur la zone agricole et le tracé de l'Altival.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :<br>• « RD4 et ses abords » a La Queue-en-Brie: l'EPT indique que le TCSP sur la RD4 est Altival, or le trace provisoire de ce dernier se dirige vers le sud et non sur la RD4, l'EPT doit donc préciser la nature de ce TCSP ; | *La remarque est entièrement prise en compte avec la suppression du terme "Altival" et son remplacement par "TCSP"* |
| 2.2. Justifications | Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :<br>• Opération « Pasteur » à Mandres-les-Roses : ce projet s'insère sur un secteur pavillonnaire, alors que du fonder mutable se trouve de l'autre cote de la rue Pasteur ; des explications et justifications sont donc attendues pour mieux comprendre le choix de la localisation; | *La localisation de l'opération "Pasteur" à Mandres-les-Roses se justifie par le fait que celle-ci se trouve en centre-ville de la commune, à densifier, et qu'elle se trouve en face d'un équipement sportif à préserver.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :<br>• « ilot pavillonnaire Fosse Rouge » a Sucy-en-Brie : la légende du schéma mentionne la réhabilitation du bâtiment France Telecom sans préciser dans le texte la nature de cette réhabilitation ; | *Au sein de l'OAP des précisions seront apportées quant à la réhabilitation souhaitée.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :<br>• « Entréé de ville Ouest» a Villecresnes.: la programmation de cette OAP est tres devéloppeedans le schéma mais pas dans le texte ; par ailleurs, l'élargissement du corridor écologique doit etre précise dans la légende du schéma ou il est juste mentionne son maintien | *La remarque relative à l'OAP « Entrée de ville Ouest » à Villecresnes est prise en compte. La partie programmation de cette OAP est complétée afin d'apporter des précisions supplémentaires, renforçant ainsi la cohérence entre le texte et le schéma. Par ailleurs, l'élargissement du corridor écologique, mentionné comme maintien du corridor existant, est fait, afin de mieux refléter l'enjeu environnemental et assurer une meilleure lisibilité du document.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Les corridors mis en évidence au sein des OAP sectorielles ne sont généralement pas en rapport avec ceux identifies dans les OAP thématiques. De plus, certaines OAP n'évoquent pas les enjeux environnementaux avec suffisamment d'ambition : « L'Ormois » a Perigny-sur-Yerres, « Avenue Général Leclerc » a Santeny, « Haut Mont-Mesly » a Créteil. | *L'OAP Haut Mont-Mesly à Créteil a été complétée avec l'ajout du partie environnement dans le parti d'aménagement.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | Selon le PPRI en vigueur, toute nouvelle construction est interdite en zone rouge et la construction de/en sous-sol est interdite en zone orange ainsi qu'en zone bleue. Les projets situes dans les zones règlementaires du PPRI devront respecter les dispositions applicables dans les zones concernées. Or, cette disposition n'est pas explicitement écrite dans le PLUi alors qu'elle concerne certains projets sur les OAP d'Alfortville ainsi que Chennevieres-sur-Marne (OAP« Secteur Coteaux - Bords de Marne»). | *Au sein des OAP sectorielles concernées, il est ajouté un rappel des risques et des nuisances en préambules. Par ailleurs, le PPRi s'applique en tant que servitude et figure en annexe, ainsi il n'y a pas lieu de rappeler toutes les règles du PPRi au sein des OAP.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP intercommunales - « RD4 et ses abords » IL est fait mention, au sein de l'OAP, du futur transport en commun en site propre Altival, couvrant la longueur de la RD4 jusqu'a Ormesson-sur-Marne. Or, le tracé actuel d'Altival phase 1, qui bénéficie d'une DUP, se termine en entréé de ville à Chennevieres-sur-Marne. Le tracé connu de la phase 2 d'Altival ne passe pas par la RD4 mais se dirige vers le sud en direction de la gare de RER A « Sucy Bonneuil » (cette phase est identifiée au sein du zonage par l'ER n°64}. Le tracé d'Altival dans l'OAP est donc en contradiction avec le zonage (ER n°64). | *Concernant le prolongement d'Altival, il est bien intégré que celui-ci n'est pas prévu dans ce secteur à ce jour. Néanmoins, l'OAP mentionne désormais la possibilité de mettre en place un site propre pour bus, si le besoin devait être avéré, dans une logique d'amélioration des mobilités collectives sur cet axe stratégique.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP intercommunales - « RO4 et ses abords »<br>Dans les objectifs et les principes de l'aménagement de l'OAP, il est indiqué un « futur service de transport en commun en site propre », sans préciser duquel il s'agit, alors que la légende mentionne, a tort, Altival. L'EPT doit préciser de quel futur transport en commun il s'agit.<br>Il convient également de signaler que l'OAP ne contient aucun objectif lie au bruit et a la pollution de l'air. Or, le secteur se situe en bordure de la RD4, axe routier très fréquenté et générateur de nuisances. | *L'OAP Intercommunale RD4 et ses abords est ajustée pour évoquer un futur service de TCSP et non plus de l'Altival. Par ailleurs, des dispositions sont ajoutées pour prendre en compte les enjeux liés au bruit et à la pollution de l'air.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP « Entréé de vi/le Sud• a Alfortville<br>L'OAP ne précise pas !'existence de deux ZAC sur son périmètre (Centre Commercial du Grand Ensemble et Chantereine) et ne mentionne le quartier de gare du Vert-de-Maisons que via l'objectif « répondre aux attentes en matière de production de logements liées a l'arrivée du Grand Paris Express ».Or, l'aménagement des QG du GPE est multi-critères et pas uniquement centre sur le logement. Si l'EPT ne crée pas d'OAP dédiée au quartier de gare du Vert-de-Maisons, il convient de compléter l'OAP « Entréé de ville Sud» afin d'inclure des objectifs plus ambitieux pour ce secteur, notamment en chiffrant les objectifs de logements et de LLS (au moins 30 %).<br>De plus, cette OAP s'inscrit dans un rayon de protection des abords. IL est impératif de tenir compte de la proximité des bâtiments protégés, notamment l'ancienne usine gazière - bâtiment social qui est en Co visibilité avec le lot nord. Le projet prévoit des logements collectifs en R+7 et R+8, ce qui est incohérent avec le type de bâti et la proximité du bâtiment protege. Les projets autour des monuments historiques devraient viser a valoriser le patrimoine existant par un traitement soigneux et respectueux de ses abords. | *De manière générale, les OAP ont été complétées dans la mesure du possible avec une programmation de logements et un pourcentage de logements sociaux.*<br>*La Ville mène une démarche de co-construction avec l'ABF.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP « Entréé de ville Nord » à Chennevieres-sur-Marne<br>La partie programmation doit être corrigée: l'objectif d'au moins 30 % de LLS doit être retenu et correspond à au moins 390 LLS (et non 325).<br>L'OAP inclut très peu d'informations sur les ambitions liées au corridor écologique identifie dans le SRCE et l'enjeu des espaces végétalises de pleine terre pourrait être mieux intégré graphiquement. Le schéma ne représente pas d'espaces verts sur | *La programmation de l'OAP Entrée de ville Nord à Chennevieres-sur-Marne est ajustée comme suit "environ 1300 logements dont 30 % de LLS".* |

| | | |
|---|---|---|
| | la partie nord de l'OAP, ce qui pose question au regard de la présence du corridor écologique.<br>Enfin, l'OAP ne prévoit aucun objectif lie au bruit et a la pollution de l'air. Or, le secteur est traverse par la RD4, axe routier très fréquente et générateur de nuisances. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP « Secteurs de renouvellement urbain » a Noiseau<br>L'opération prévue sur le secteur « Rue Millard » présente une programmation de logements exclusivement prives, ce qui fait chuter la part de LLS de l'OAP et de la commune, déjà déficitaire en LLS. Par ailleurs, l'OAP fixe un objectif de production de 40 % de LLS sur !'ensemble de l'OAP, mais pas sur chaque secteur. Un risque de déséquilibre en production de LLS entre secteurs existe ce qui va a l'encontre des orientations du SRHH 2024-2030, visant a une répartition équilibrée de l'offre de logements sociaux entre les quartiers d'une même commune. Cette OAP, étant composée de plusieurs secteurs, le taux de LLS doit être fixe a l'échelle de chaque secteur et non a celle de !'ensemble de l'OAP.<br>Par ailleurs, le secteur « Rue Millard » n'étant pas pris en compte dans le taux de 40 % en LLS de l'OAP, un effet de compensation sur les autres secteurs devrait être applique, de sorte à respecter les objectifs de mixite sociale du SRHH 2024-2030 et les obligations SRU de la commune. | *Au sein de l'OAP Secteurs de renouvellement urbain, le secteur rue Millard a été supprimé. En outre le secteur "Rue Millard" présente effectivement une programmation de logements exclusivement privés. Par ailleurs, les secteurs de mixité sociale permettre de répondre aux objectifs de production de logements de la commune.* |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP « Les Portes de Noiseau • a Noiseau<br>Le contenu de cette OAP soulèvedes questions de compatibilité avec la ZAC des Portes de Noiseau : au sein de la ZAC, la ferme urbaine se trouve sur la friche France Telecom en bordure du ru des Nageoires. Or, dans l'OAP, elle est située sur la zone agricole centrale;<br>• dans le formulaire de candidature au fonds vert (recyclage fonder) dépose en avril 2024, le porteur de projet spécifiait que la programmation de la friche France Telecom incluait « une ferme agroécologique en compensation agricole du nouveau quartier de logements en extension du centre-ville (zonage AU - A urbaniser) car /es terrains AU sont actuellement cultives par un cerealier » ; de fait, la ferme agroécologique ne peut être localisée que sur la friche ;<br>• le centre bus est de taille plus importante dans l'OAP que dans le dossier de réalisation de la ZAC. Si les besoins d'IDFM ont évolué depuis le dossier de réalisation de la ZAC, ce dernier doit être modifie en conséquence. De plus, le centre bus doit être identifie clairement dans la légende de l'OAP<br>IL convient également d'alerter sur l'absence de prise en compte du futur centre pénitentiaire de Noiseau dont la voie d'accès traverse la ZAC pour rejoindre la RD136. Par courrier en date du 21/05/2024, l'EPT a été destinataire de l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire de projet d'intérêt général (PIG). Le PLUi doit donc veiller a ne pas entraver la réalisation du centre pénitentiaire et ses accès.<br>Concernant la programmation en logements, la nature de la résidence seniors sera à préciser afin de confirmer si elle s'intègre | *Concernant l'OAP des Portes de Noiseau:*<br>*La ferme urbaine doit être repositionnée sur l'OAP sectorielle (cf. avis AD14).*<br>*Concernant le projet de centre bus, des ajustements sont apportés aux dispositions communes notamment afin de permettre le projet (voir avis IDF Mobilités).*<br>*Le projet de PLUi, arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 4 décembre 2024 et soumis à enquête publique, ne prend pas en compte le projet de centre pénitentiaire, porté par l'Etat. Celui-ci a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral n°2024/01612 en date du 18 mai 2024 mais sa prise en compte dans le SDRIF E est intervenue tardivement à l'occasion du décret du Conseil d'Etat du 10 juin 2025, postérieur à l'arrêt du PLUi.*<br>*Aussi, GPSEA expertise les conséquences de la prise en compte du centre pénitentiaire qui, nécessiterait plusieurs modifications substantielles du projet de PLUi et notamment :*<br>*Un changement de zonage en reclassant un terrain agricole (zone A) en zone urbaine (U) ;*<br>*La création d'un règlement et d'une OAP spécifiques ;*<br>*Une actualisation de l'évaluation environnementale et du rapport de présentation du PLUi*<br>*Il est important de mesurer si ces changements pourraient être de nature à porter atteinte à* |

| | | |
|---|---|---|
| | a la programmation LLS. Enfin, le plan de zonage de Noiseau identifie un ER à destination d'une piste cyclable sur la RD136. Or, l'OAP ne la mentionne pas. | *l'économie générale du projet arrêté et à sa régularité juridique.*<br>*Enfin, il conviendra d'apprécier, dans les semaines qui viennent et notamment au regard des discussions budgétaires en cours, la volonté de l'Etat de conduire à terme ce projet et sa capacité d'y parvenir par ses moyens juridiques propres, indépendamment du PLUI.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP « Coteaux d'Ormesson » Ormesson-sur-Marne<br>IL convient de clarifier la programmation globale envisagée et de préciser que 645 logements, sur les 745 logements prévus sur l'OAP, se feront dans le cadre de la ZAC,.<br>L'OAP ne mentionne pas les nuisances liées au bruit ainsi que les enjeux liés au ruissellement et a l'infiltration des eaux. Or, l'OAP se situe partiellement en zone orange du PPRI de la Marne et de la Seine23.<br>Les objectifs de l'OAP ne mentionnent pas le corridor écologique et sa préservation. De plus, les règles du zonage UR sur cette OAP indiquent un taux de pleine terre de 13 %, non justifie au regard de la règle sur le reste de la commune (30 %) et de !'existence du corridor écologique. | *La programmation est de 645 logements, ainsi l'OAP Coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne est ajustée en conséquence.*<br>*De plus, il est ajouté dans les objectifs de l'OAP, "L'OAP prévoit l'implantation de logements et le renforcement du corridor écologique central (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue). Il est prévu de reconstituer le corridor écologique afin de maintenir une continuité fonctionnelle entre le Domaine des Rets au nord et les bords de Marne au sud.". Il a également été ajouté un objectif visant à assurer une gestion des eaux pluviales pour éviter le ruissellement. Enfin, il a été ajouté dans les principes d'aménagement : "tenir compte de l'enjeu d'isolation acoustique".*<br>*Certains lots comprendront 13 % de pleine terre, et d'autres beaucoup plus.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes, 7.3. Annexes informatives, 2.1.1. Diagnostic | Prise en compte des risques d'inondation<br>L'insuffisante déclinaison des ambitions du PADD dans le règlementremet en question leur atteinte et ainsi le renforcement nécessaire de la résilience du territoire face au risque d'inondation.<br>L'aléa remontée de nappe, a peine évoque par le rapport de présentation, n'est pas pris en compte.<br>Concernant les cours d'eau non concernes par un PPRI, le règlementdélimite, pour le seul ru du Réveillon, un secteur soumis à des risques naturels en application de !'article R. 151-34 du CU.<br>La multiplicité des règles applicables en fonction des cours d'eau nuit à leur cohérenceet interroge sur leur pertinence.Concernant la gestion des eaux pluviales a la source et la perméabilité des sols, le règlementrenvoie au SYAGE et au règlementd'assainissement du territoire qui n'est pas annexe.<br>Le règlementomet les règles quantitatives édictées par le conseil départemental dans son zonage pluvial, qui doit être a minima annexe au PLUi ainsi que eel/es émises par les SAGE Marne Confluence et Yerres, qui s'imposent aux projets. Cette absence d'explicitation des règles de gestion intégrée des eaux pluviales, en termes de quantité d'infiltration exigée a la parcelle, d'encadrement du débit de fuite et de gestion des pluies exceptionnelles, peut mettre en fragilité un projet qui ne serait pas conforme a ces règles et remet en cause les objectifs du PADD.<br>De plus, la gestion des pluies exceptionnelles, générant des écoulements dommageables, devra également être explicitée. | *La multiplicité de schémas de gestion des eaux sur le territoire conduit à disposer de règles différentes sur le territoire. Le règlement d'assainissement du territoire est annexé au PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes, 4.1. OAP Thématiques | Exposition aux nuisances sonores L'absence de règles rend inopérants les objectifs du PADD concernant la réduction de !'exposition des populations au bruit des infrastructures de transport. Le sujet n'apparait pas dans le règlement, sauf pour rappeler la présence d'un plan d'exposition au bruit (PEB) sans mention des actions qui en sont issues et les classements sonores des voies, obligations qui s'appliquent indépendamment du projet de PLUi. Comme évoqué précédemment, de nombreux secteurs à fort enjeu ne font pas l'objet de règles spécifiques à la prévention des nuisances sonores (Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne...).<br>La P135 du SCoTM n'est quasiment pas traduite par le règlementce qui interroge quant a l'atteinte de cet objectif. Seules Jes obligations règlementaires relevant du classement sonore des voies ou du PEB de Paris-Orly s'appliquent donc sur le territoire. Une partie du territoire est située en ex-zone C du PEB d'Orly, conditionnant l'urbanisation afin de ne pas augmenter la population exposée aux nuisances sonores. Pour la bonne information des pétitionnaires, le règlementpourrait faire apparaitre les secteurs concernes et devrait s'assurer que les règles du PLUi y sont cohérentes avec le PEB.<br>Le règlementdoit également faire référence aux dernières versions des documents règlementaires encadrant la lutte contre le bruit. Le classement sonore des voies du Val-de-Marne date du 12/09/24 et doit être annexe au PLUi. | *Nous ajoutons des compléments à l'OAP thématique « Qualité de l'habitat » afin de mieux intégrer les enjeux liés au bruit. Cette OAP comprend déjà des orientations et un schéma abordant la qualité acoustique dans les projets urbains.*<br><br>*Le règlement du PLUi précise désormais les références au classement sonore des voies du Val-de-Marne. La dernière version en date du 12 septembre 2024 est annexée au dossier, conformément aux obligations réglementaires.*<br>*Nous veillons à assurer la compatibilité des règles du PLUi avec les secteurs situés en ex-zone C du PEB d'Orly, afin de ne pas augmenter la population exposée aux nuisances sonores. Les secteurs concernés sont identifiés pour faciliter l'information des pétitionnaires.*<br>*Enfin, nous renforçons la cohérence entre les règles du PLUi et les objectifs du SCoT, en particulier ceux de la prescription P135, pour garantir une traduction opérationnelle des engagements du PADD en matière de lutte contre le bruit.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Les règles du PLUi relatives au stationnement des voitures sur l'espace prive apparaissent, dans ce cadre, peu ambitieuses au regard de !'ambition affichée par le futur plan des mobilités francilien.<br>En matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation, le PDMIF arrêté prévoit des dispositions plus contraignantes que celles du PLUi. IL aurait été pertinent que ce dernier se saisisse des nouveaux objectifs fixes, plus ambitieux, et donc susceptibles de répondre davantage aux enjeux actuels.<br>En matière de stationnement pour les constructions a usage de bureaux, l'écriture de la règle fixée par le PLUi est peu claire (pièce 2.2, p. 79). IL convient de préciser que c'est au PLUi de fixer la règle, en l'occurrence une surface maximale a ne pas dépasser.<br>Les règles sont par ailleurs incohérentes au regard de la présence ou non, a moins de 500 m des constructions, d'un point de desserte de transports en commun structurante, ce qui va a l'encontre des objectifs de report modal des usagers en voiture particulière vers les transports collectifs.<br>De plus, les règles fixées par le PLUi apparaissent peu ambitieuses au regard des enjeux actuels de report modal et des objectifs portes par le PDMIF tel qu'il a été arrêté.<br>Entin, le maillage du territoire par des bornes de recharge et points d'avitaillement en énergies alternatives aux carburants fossiles, notamment sur les grands équipements et au sein des parcs d'activités, est encouragé au sein du PADD, mais sans déclinaison opérationopérationnelle dans le PLUi. | *Le PLUi se réfère dispositions édictées par le PDUIF. Le PDMIF, non encore approuvé, sera pris en compte ultérieurement dans le PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Energies renouvelables et vegetalisation de toitures<br>La loi n°2021-1104 du 22/08/21 portant lutte contre le derèglementclimatique et renforcement de sa résilience face à ses effets, déclinée à l'article L. 171-4 du CCH, contraint notamment les porteurs de projet à intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures pour la réalisation de certains bâtiments. Cette obligation et les modalités de mise en oeuvre prévues par le texte doivent donc être transcrites au sein du règlement. Or, le PLUi arrêté ne comprend qupréconisationsations générales sans définir de règles permettant de garantir la mise en oeuvre de la loi précitée.<br>De manière plus générale, au sein du règlement, aucun objectif chiffre ne figure et quasiment aucune action n'est contraignante contrairement aux exigences de l'art. L. 151-21 du CU. Par conséquent, le règlementne ne permet pas de garantir la mise en oeuvre des orientations inscrites dans le PADD et les objectifs du PCAET. | *Il est prévu dans les dispositions de l'OAP thématique "Qualité des constructions durables" en tant que recommandations les éléments suivants : "Etudier l'opportunité d'aménager des toitures dont toitures terrasses avec la prise en compte des enjeux liées à l'énergie et/ou la nature en ville (Mise en place de panneaux photovoltaïques et/ou végétalisation). Favoriser l'aménagement végétalisé des toitures terrasses et des façades en prenant soin de choisir des végétaux compatibles avec ce type d'aménagement."* |
| 5.1. Dispositions communes | Bien qu'identifie dans les orientations du PADD, le logement indigne ne fait pas l'objet de dispositions règlementaires répondant aux enjeux. Les seules possibilités de démolition concernent les éléments de patrimoine bâti lorsque celle-ci est rendue nécessaire par l'état de ruine ou d'insalubrité des bâtiments. Or, il s'agit de deux problématiques distinctes: celle de !'habitat indigne et celle des bâtis patrimoniaux. Une clarification serait donc essentielle pour recentrer les dispositions règlementaires sur les enjeux de logement et garantir une réponse adaptée a la problématique de !'habitat insalubre. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Sur l'isolation thermique par l'extérieur (p. 19), le respect des règles prévues par la RE 2020 n'apparait pas vérifiable au regard des pièces à fournir dans une demande d'autorisation du droit des sols relative à pareille isolation thermique (aucune étude thermique ou formulaire ad hoc exigible). Cette règle doit donc être modifiée pour être opposable a tout projet.<br>Concernant les performances énergétiques et environnementales (p. 21), !'ensemble des règles prévu doit pouvoir être opposable au regard des pièces obligatoires à fournir dans une demande d'autorisation du droit des sols. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Au sujet du stationnement (p. 26 à 29), conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du CU, ainsi qu'aux arrêtes de carence, les règles relatives au stationnement qui sont exigées pour les logements prévus à l'article précité pourraient être nettement diminuées. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Les dispositions communes en zone urbaine prévoient (p. 32), en matière de desserte par les voies publiques ou privées, qu'« un seul accès véhicule par unité foncière est autorise (...) ». Or, dans les zones d'activités comme le port de Bonneuil-sur-Marne ou circulent de nombreux poids lourds, et pour satisfaire aux règles de sécurité des installations classées pour la protection de l'environnement, il est souvent prévu de distinguer les entréés et sorties des parcelles. IL est donc demande que la présente règle ne s'applique pas au sein de la zone UIL (zone logistique et portuaire). | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | IL est déterminant de préciser, ce qui n'est pas actuellement le cas, un système d'équivalence entre la dimension et le volume occupe par les arbres abattus, et les nouvelles plantations pour que la compensation soit conforme a la règlementation. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant les plantations existantes {p. 23), il est nécessaire de préciser techniquement que la profondeur de la fosse de terre végétale ne doit pas être supèrieure a 1,30 m. En effet, une fosse plus profonde est totalement contre-productive puisque la terre végétale ne peut plus vivre en profondeur et a tendance à pourrir. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Au sujet des espaces de pleine terre (p. 48), il convient de rajouter une règle pour la commune de Chennevieres-sur-Marne. Cette absence risque d'avoir un impact négatif lors de la réalisation du projet Emerige et va à l'encontre du PADD (p. 5). | *Le polygone d'espace vert de pleine terre est supprimé afin de répondre à la demande de l'Etat. De même, un pourcentage minimal de 30% d'espace vert de pleine terre s'applique sur les secteurs à plan masse du PLUi afin de répondre à la demande de l'Etat "il est attendu que des espaces de pleine terre soient prévus dans ce secteur de plan masse situe a proximité d'un corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ".* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant les arbres remarquables (p. 63), la replantation d'un arbre de granddéveloppement d'au moins 15 m à l'âge adulte en compensation de l'abattage d'un arbre remarquable ne permet pas de compenser à court terme la perte de pareil spécimen. Cette disposition devra être complétée par une dimension minimale de l'arbre à sa plantation, par exemple en remplaçant le « ou » par un «et». | *Un arbre de grand développement a une taille minimale à sa plantation définie dans le lexique.* |

| | | |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage, 4.1. OAP Thématiques | IL convient de signaler !'absence de prescriptions en faveur du maintien ou de la remise en l'état des corridors écologiques sur toutes les communes à l'exception de La Queue-en-Brie (p. 62). La protection des corridors écologiques peut passer par la mise en place d'ER (L. 151-41 3° du CU), comme a Villecresnes et Santeny (voir pièce 5.6.4). | *Les corridors écologiques sont reportés dans l'OAP thématique TVB.* |
| 5.1. Dispositions communes | IL convient de mentionner le plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain prescrit le 01/08/01 (AP n"2001-2822). Les recommandations techniques accompagnant les cartes d'aléas des porter-a-connaissance sont à retranscrire dans le règlementpour les rendre opposables, tel que recommande dans la note d'enjeux de l' état émise en juillet 2023. Le PPRMT annexe lie à l'aléa retrait et gonflement des argiles (p. 11) doit être mentionne, ainsi que le PPRI modifie en décembre 2023. Si le PPRI est bien annexe, les pièces écrites composant le règlement ne font pas directement mention des dispositions des PPRI. Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à celui des PPRI et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un des PPRI, cette dernière s'impose. Le règlementdu PLUi pourrait utilement renvoyer aux dispositions des PPRI. | *Les dispositions communes sont complétées avec cette remarque.* |
| 5.1. Dispositions communes | Le paragraphe relatif à « l'assainissement des eaux pluviales » (p. 34) devrait mentionner qu'en zone d'alea lie à la présence d'anciennes carrières (en référence a ('annexe 7.1.5), la gestion des eaux pluviales a la parcelle ne doit pas faire appel à ('infiltration hors infiltration diffuse. L'infiltration concentréé des eaux pluviales dans les zones de carrières, identifiées en annexe du règlement, reste possible dans un sol reconstitue au sein d'un | *Remarque prise en compte entièrement : la phrase suivante a été intégrée au paragraphe "assainissement des eaux pluviales" : "En zone exposée à un aléa lié à la présence d'anciennes carrières (cf. annexe 7.1.5), la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit exclure toute forme d'infiltration, à l'exception de l'infiltration diffuse.* |

| | | |
|---|---|---|
| | ouvrage étanche dont l'entretien devra être assure pour garantir l'étanchéité. Cette mention devrait également être reportée dans le paragraphe relatif à « l'assainissement des eaux usées » (p. 33). | *Toute infiltration concentrée des eaux pluviales dans ces zones n'est autorisée que dans un sol reconstitué, intégré à un ouvrage étanche, dont la maintenance régulière devra être assurée afin de garantir en permanence son étanchéité."* |
| 5.1. Dispositions communes | Une taille minimale des logements est fixée à Alfortville et Sucy-en-Brie (p. 40). Le règlementimpose respectivement, pour les opérations de 3 et 2 logements, que plus de 60 % des logements comportent au moins 3 pièces chacun. Or, cette règle de taille minimale de logements ne peut s'appliquer aux logements a destination des publics spécifiques et logements-foyers (résidence hôtelière, étudiante ou pour jeunes, senior, logement adapte type pension de famille, résidence accueil, ...) qui sont exclusivement des T1 et T2. Ces logements spécifiques doivent donc être exclus des règles énoncées pour ces deux communes<br>IL est également opportun de lever cette règle de taille minimale de logement pour ledéveloppement du logement social. En effet, il y a actuellement une inadéquation entre l'offre en logement social (T3/T4) et la demande (T1/T2) qui accentue les difficultés d'accès au logement des ménages les plus fragiles. | *Cette disposition ne concerne pas l'hébergement.* |
| 5.2. Lexique | Concernant les baies (p. 13), la définitionprévoit qu'une baie est créatrice de vue en rez-de-chaussée a moins de 2,6 m du plancher. Or, cette définitionapparait très restrictive au regard de la hauteur de 1,9 m communément retenue et pourrait nuire aux constructions quant à leur apport de lumière de premier jour et a la sante des habitants. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.2. Lexique | Le lexique propose de définir un arbre, qu'il soit de grand, moyen ou petitdéveloppement, a partir de la caractéristique suivante: « Présente une hauteur supèrieure ou égale a 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée a 1 m du sol tors de la plantation» (p. 12).<br>S'il s'agit de la dimension des arbres (hauteur et grosseur du tronc) au moment de leur plantation, il est impératif, dans ce cas, de préciser que ces deux mesures concernent les dimensions du tronc de l'arbre a planter, ce qui donnerait : « Présente, tors de sa plantation : une hauteur du tronc supèrieure ou égale a 1,50 m et une circonférence (ou périmètre) du tronc d'au moins 20 cm mesurée a 1 m du sol ». La formulation actuelle est problématique car elle exige des dimensions de l'arbre qui peuvent entrainer des difficultés à sa reprise après plantation, dont des risques d'assèchement de celui-ci. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.2. Lexique | • « Arbre de granddéveloppement » (p. 12) : il est nécessaire de préciser la liste des essences à planter, en donnant impérativement le nom latin de chacune des espèces pour qu'il n'y ait pas de confusion possible. Pour limiter les problèmes d'élagage ou de tailles sévères à terme, il convient d'imposer une « grandeur d'arbre » en fonction de l'espace disponible, de type par exemple: « pour chaque surface disponible de 100 m on plantera 1 arbre de première gradeur issu de la liste suivante... » ;<br>• « Arbre de moyendéveloppement » (p. 12) : il est nécessaire de parler de la circonférence du tronc en ajoutant la force demandée entre 14 et 20 cm.<br>• « Arbre de petitdéveloppement » (p. 13) : il est pertinent ici de demander une dimension en hauteur et largeur, ainsi qu'un nombre de brins et un conditionnement racinaire. On pourrait | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| | définir comme suit ce terme: « sujet conditionne en conteneur ou en racines nues, de dimension : hauteur 100/150 cm, largeur du houppier 50/80 cm ». | |
| 5.2. Lexique | Le lexique présente également la définitiondes espaces eco-amenages (p. 20). A cet égard, les toitures végétalisées sont considerees comme des surfaces semi-perméables, et ont de ce fait le coefficient 0.3. Or, il n'y a pas de différence de coefficient entre des toitures végétalisées qui présentent une végétation sur 10 cm de substrat drainant et des terrasses pouvant porter jusqu'a 80 cm de substrat. IL serait donc judicieux d'adopter des coefficients différents en fonction de l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées. Dans le mémoire en réponse du 22/08/24 a l'avis de l' tat sur la modification n°2 du PLU de Limeil-Brévannes, l'EPT s'engageait selon les termes suivants : « IL sera écrit que « /es toitures végétales comprendront 20 cm de substrat dont 10 cm au mains de terre végétale "· Enfin, l'exemple manque de clarté et doit bien spécifier qu'il s'agit de trois scenarios différents et donc de résultats de surfaces a eco-amenager permettant de respecter le cas d'usage présente. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.2. Lexique | La définition d'« alignement » {p. 11) exclut la limite avec une sente piétonne mais s'appuie sur le terme de « voie ». Or, la définitionde « voie » fournie dans le présent lexique inclut bien les sentes piétonnes. IL est nécessaire de mettre en cohérences deux défintions afin de clarifier la différence essentielle entre une limite séparative et l'alignement. La définitionde « limites séparatives » (p. 11) exclut les voies de desserte, emprise publique et ER, ce qui ne permet pas de distinguer clairement une limite séparative d'un alignement. IL est nécessaire de mettre en cohérence ces définitions. | *Dans le lexique, la notion de voie est maintenant corrigée : le mot "sente" est remplacé par "trottoir".* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.2. Lexique | Enfin, en ce qui concerne la définition des espaces verts de pleine terre (p. 21 et 22), les éléments suivants devraient être précise : « un espace de pleine terre est un sol en pleine terre constitue d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalise. IL n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). IL peut être reconstitue ou d'origine. "· | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | Une brève explication descriptive de la vocation de chaque zone devra être ajoutée afin de mieux identifier ses spécificités et enjeux, et ainsi mieux justifier les dispositions règlementaires s'y appliquant. | *Les explications de chaque zone figurent dans le rapport de présentation.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone UIL (logistique et portuaire), sur le port de Bonneuil-sur-Marne, il convient d'autoriser la sous destination « restauration » afin de pérenniser l'offre de service de restauration existante. | *Un sous-secteur spécifique UIH est créé pour le port de Bonneuil-sur-Marne afin d'y autoriser notamment la sous-destination "restauration" afin d'y pérenniser l'offre de service de restauration existante.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone Ulc {commerciale et hôtelière), l'interdiction de l'hébergement ainsi que des autres hébergements touristiques n'est pas justifiée et n'apparait pas pertinente. De plus !'interdiction des services publics interroge : autoriser dans ces secteurs une surface limitée de services publics pourrait permettre aux citoyens de mutualiser leurs déplacements en ayant accès a proximité à une pluralité d'activités permettant de répondre a leurs besoins. | *"Les justifications explicitent les distinctions des différentes familles de zones. L'hébergement touristique est interdit car la zone Ulc n'est pas propice à accueillir ce type de destination.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone UE (équipements), la destination exploitation agricole est autorisée alors qu'elle n'apparait pas pertinente. | *L'exploitation agricole est autorisée dans les zones d'équipement public pour autoriser des fermes pédagogiques, des projets d'agriculture urbaine non localisés à ce jour.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone UEh (hôpital/hébergement), l'autorisation d'implantation de logements est contrainte et n'apparait pas répondre aux besoins de la zone, notamment en matière d'accès au logement des personnels hospitaliers afin de renforcer l'attractivité professionnelle de ces sites mais également de limiter les déplacements et permettre une meilleure adéquation entre vies professionnelle et personnelle des employés. | *"Les justifications explicitent les distinctions des différentes familles de zones.*<br>*Les logements sont conditionnés en zone UE puisque la vocation principale de la zone est d'accueillir des équipements de santé et d'hébergements directement liés à cette fonction. Le logement libre ne peut être autorisé en zone d'équipement. "* |
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone N, il est précise (p. 53) que « Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière » ; or, le tableau (p. 54) indique que la sous-destination « exploitation agricole » est interdite. IL convient de mettre en cohérence ces éléments. | *La phrase page 53 est remplacée par « Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activitéactivité forestière »* |
| 5.3. Destinations sous destinations | De plus, la zone N autorise la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles », or cette dernière inclut les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun ou encore les stations d'épuration. La vocation d'une zone N étant naturelle, il convient d'interdire cette sous-destination afin de respecter !'article L. 125-1-5 du CU. | *Il est impossible de distinguer des sous-catégories de sous destination. Au sein des zones Nl et Ne, les sous-destinations autorisées ont été réduites.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | De même, il est fortement regrettable que dans les secteurs de la zone N (Ne, NI), de nombreuses sous destinations (salles d'arts et de spectacle, universités, hôpitaux, etc.) sans lien avec sa vocation première (naturelle) soient autorisées. Les sous-destinations autorisées dans les secteurs de la zone N doivent donc être corrigées. | *Il est impossible de distinguer des sous-catégories de sous destination. Au sein des zones Nl et Ne, les sous-destinations autorisées ont été réduites.* |
| 5.3. Destinations sous | Enfin, certaines zones du PLUi interdisent la sous-destination « hébergement », ce qui nuit au développement de ce type de produit social sur le territoire. IL convient donc de l'autoriser en | *"Les justifications explicitent les distinctions des différentes familles de zones. Les zones UH, UIc et AU n'ont pas vocation à autoriser ce type de* |

| | | |
|---|---|---|
| destinations | zone UH (habitat individuel), en zone Ulc (activités commerciales et hôtelières) et en zone AU couverte par des OAP. | *destination. Pour autant, ces destinations sont autorisées dans les zones mixtes.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | Les numéros des ER ne sont pas cohérents entre le zonage (numérotés de manière continue) et la liste des ER en annexe. Cette dernière ne comprend pas !ensemble des numéros présents au sein du zonage mais comprend une liste d'ER par commune. Le tableau des ER ne permet donc pas de relier avec exactitude leurs représentations graphiques. | *Les numéros des emplacements réservés sont mis en cohérence entre le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | fusion d'ER ayant la même destination et se trouvant en continuité sur deux communes différentes (Villecresnes ER n°196/Marolles-en-Brie ER n°125); | *Les emplacements réservés ayant la même destination et en continuité sur deux communes ne sont pas fusionnés et reste des emplacements uniques pour chaque commune.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | à Sucy-en-Brie, l'ER 191 fait l'objet d'une dérogation afin de ne pas imposer de cheminements sur le prolongement de la RN406; par ailleurs, il convient d'actualiser la destination de cet ER avec le projet de prolongement de la RN406 | *La destination de l'ER 191 (ERn°11 au PLUi) est modifié comme tel : "Prolongement de la RN406".* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | concernant l'ER 133 a Ormesson-sur-Marne, l'élargissement prévu doit être précise. L'OAP traversée par cet ER fait état de 28 m. | *La délimitation graphique sur le zonage suffit pour préciser l'élargissement.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | l'ER 174 sur Santeny (pour une coulée verte) n'existe pas sur le territoire de Villecresnes et réapparait sur Marolles-en-Brie (en tant que corridor écologique); | *Pas de modification du dossier. Les emplacements réservés (n°15 à Santeny et n°6 à Marolles-en-Brie) ne sont pas continus.* |

| | | |
|---|---|---|
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | l'ER 133 sur Ormesson-sur-Marne (élargissement de voirie) ne se prolonge pas sur Chennevières sur-Marne. | *Le Contrat d'Intérêt National (CIN), signé le 3 mai 2018 entre l'Etat, les collectivités locales et les différents acteurs du territoire, avait pour objectif de faciliter les actions en vue d'un aménagement concerté des fonciers dédiés au projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO). Ce projet, définitivement abandonné, a en effetpermis de libérer des fonciers, dont l'aménagement a été confié à EPAMARNE. Parmi les priorités du CIN, figurent ainsi l'attractivité résidentielle, le développement économique ou encore les mobilités avec notamment l'enjeu de développer des liaisons avec les territoires limitrophes.*<br>*Cette ambition repose notamment sur le projet de transport en commun en site propre (TCSP) ALTIVAL. Ce projet, adopté par le conseil d'administration du STIF, devenu Île-de-France Mobilités (IDFM) en 2010, doit permettre de relier Noisy-le-Grand à Chennevières-sur-Marne (« phase1 ») puis Ormesson-sur-Marne à Sucy-Bonneuil (« phase 2 »). La phase 1 d'Altival a été déclarée d'utilité publique en 2020 et les emprises foncières afférentes intégrées au projet de PLUi en tant qu'emplacement réservé. La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par le Département du Val-de-Marne. Les travaux de la phase 1 ont débuté en 2024.*<br>*Si la phase 1 du projet est en cours de réalisation, il n'existe aucun calendrier de réalisation de la* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *poursuite du projet à ce stade. Plusieurs scénarios de mobilités ont été développés, dans le cadre des ateliers menés sur le CIN, en vue d'améliorer la desserte en transport en commun d'Ormesson-sur-Marne et plus globalement le rabattement vers la gare RER de Sucy-Bonneuil, parmi lesquels celui d'un aménagement développé sur le projet des Côteaux d'Ormesson. Cette hypothèse est néanmoins jugée techniquement complexe à mettre en œuvre par IDFM notamment au regard de son coût de réalisation.IDFM est invité à poursuivre les études et à travailler des scénarios alternatifs permettant de finaliser la liaison entre Chennevières-sur-Marne et la gare de Sucy-Bonneuil.*<br>*Parallèlement, EPAMARNE, en lien avec la commune d'Ormesson-sur-Marne et Grand Paris Sud Est Avenir a conduit des études destinées à concevoir un projet d'aménagement sur les Côteaux d'Ormesson participant notamment à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune ainsi qu'à la préservation de la continuité écologique relevée sur le secteur et identifiée au schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Sous la maîtrise d'ouvrage d'EPAMARNE, une zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Côteaux d'Ormesson a ainsi été créée par arrêté préfectoral n°2024/04337 en date du 16 décembre 2024. L'ouverture d'une enquête publique, préalable à la* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de ZAC doit prochainement intervenir. Au terme de cette enquête publique, le Préfet se prononcera par arrêté sur la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet. Le développement de ce projet d'aménagement, permettant à la commune de tendre vers ses objectifs de construction en matière de logements sociaux, se poursuit, permettant d'envisager sa mise en œuvre opérationnelle selon un calendrier resserré.*<br>*GPSEA, attaché au développement des transports en commun comme au déploiement de projets d'aménagement au bénéfice de ses communes, ne souhaite naturellement pas entraver la procédure de DUP en cours. Aussi, c'est au terme de celle-ci, et dans une version future de son PLUI, que GPSEA pourra tirer si besoin les conséquences des décisions de l'Etat.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | IL convient également de préciser, pour chaque « élargissement de voirie » ou ER à destination d'aménagement de carrefours, le nom des voies concernées. IL sera également pertinent de mentionner la largeur des élargissements de voiries dans la colonne destination et non dans la colonne superficie. | *Les emplacements réservés figurent au plan de zonage, avec une localisation précise. Il n'y a pas lieu d'indiquer les adresses, d'autant plus que certains ER n'incluent pas l'entièreté d'une unité foncière.* |
| 5.1. Dispositions communes | pièce 5,6,6, n'apparait pas opérationnelle en raison de l'organisation de ses listes par ordre alphabétique des noms latins qui rend difficile le repérage des végétaux par strate (arborée, arbustive et herbacée). De plus, certaines essences inscrites dans ces listes sont inadaptées a des plantations urbaines, du fait de leurs caractéristiques | *Le document est conservé en l'état.* |

| | | |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Afin de favoriser !'instruction des projets, il est fortement conseille d'ajouter un plan de zonage intercommunal (a l'échelle de l'EPT entier) ainsi que des plans « thématiques » (comportant le parcellaire) en lieu et place des deux versions du zonage par commune. De plus, les légendes doivent être spécifiques à chaque plan communal afin de ne pas biaiser les types d'informations représentees (plan de nivellement uniquement à Sucy-en-Brie, l'aire d'accueil des gens du voyage uniquement à Créteil). Enfin, il serait souhaitable qu'au sein de chaque zonage communal, les zonages des communes voisines restent visibles afin de pouvoir appréhender les projets limitrophes. | *Un plan de zonage territorial a été produit. Une légende dédiée par commune est source d'erreur et peu modulable. Par ailleurs, au vu du nombre d'outils (prescriptions utilisées), il n'est pas possible de superposer les deux plans de zonage.* |
| 6.1. Plan de zonage | il convient d'identifier la Marne et la Seine en bleu et non en zone N (a Créteil, la Marne est même représentee en UHm, les darses a Bonneuil-sur-Marne sont en UI) ou sans zone (a Sucy en-Brie);<br>a Créteil, le lac n'est pas délimite clairement et est classe en zone N ;<br>a Ormesson-sur-Marne, le plan d'eau du château devrait être identifie en bleu (il est actuellement représente sans zone) . | *La Marne et la Seine sont représentées sur le 2e plan de zonage de chaque commune. Le plan d'eau du château est bien identifié en plan d'eau.* |
| 6.1. Plan de zonage | De plus, un zonage indice spécifique a la zone N permettrait une protection plus poussée des ENAF (indice « ri » pour ripisylve ou « zh » pour zone humide ou « co » pour corridor écologique). le SAGE De plus, un zonage indice spécifique a la zone N permettrait une protection plus poussée des ENAF (indice « ri » pour ripisylve ou « zh » pour zone humide ou « co » pour corridor écologique). le SAGE | *La demande de zonage N spécifique pour les ripisylves, les zones humides ou les corridors écologiques n'est pas retenu. En effet, la zone N permet de protéger ces secteurs et cela permet de ne pas multiplier les indices.* |

| | | |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Enfin, le conseil départemental du Val-de-Marne a élaboré un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PPAEN) dont l'enquête publique s'est tenue du 29/04/24 au 31/05/24. Ce périmètre ne peut inclure des parcelles situées en zone urbaine ou a urbaniser. Or, dans le zonage du PLUi, trois zones UE sont situées dans le périmètre du PPAEN (Chennevieres-sur-Marne, La Queue-en Brie, Santeny). Une mise en cohérence entre ces deux documents est attendue. | *Conformément à la demande de l'Etat, les zones situées dans le périmètre du PPAEN sont classées en zone A ou N.* |
| 6.1. Plan de zonage | Plan de zonage d'Alfortville (pièce 6.1)<br>Concernant le port d'Alfortville en amont du barrage du port à l'Anglais, il est demande une modification du zonage afin que la zone aval soit réintégrée au zonage UIL, identique à celui en vigueur sur le restant du port d'Alfortville afin de ne pas obérer les possibilités de réaliser du trafic fluvial, de marchandises ou de passagers, sur le long terme.<br>Concernant le port d'Alfortville-Morville en aval du barrage du port a l'Anglais, l'évolution de la destination d'une zone Ufe (PLU) vers une zone N contraint la destination des activités autorisées et implique un taux de 60 % d'espace de pleine terre, ce qui est totalement incompatible avec la destination actuelle de la zone portuaire. IL est demande une modification du zonage en zone UIL. | *Le port de Morville est classé en zone UI. Le port d'Alfortville est classé en zone UIL.* |

| | | |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Plan de zonage de Bonneuil/-sur-Marne (pièce 6.1)<br>Concernant le port de Bonneuil-sur-Marne, la plateforme portuaire multimodale est identifiée au sein du plan de zonage en zone UI (activités mixtes). Or, ce classement fragilise !'exploitation et le développement du port car la destination d'entrepôts est subordonnée à la condition d'être directement liée a une activité implantée sur la même unité foncière. IL convient donc de classer !'ensemble du port en zone UIL (logistique et portuaire) plus adaptée a son activité. | *Conformément à la demande de l'Etat, le port de Bonneuil est classé en zone UIH (logistique et portuaire) pour que ce soit plus adapté à son activité.* |
| 6.1. Plan de zonage | Plan de zonage de La Queue en Brie (pièce 6.1)<br>A l'est de la commune, au niveau de la RD4, le corridor écologique n'est pas continu, une partie est représentee en « espace paysager d'usage collectif ». De même au nord-est, ou l'on constate une « coupure » dans le corridor. | *A l'est de la commune, la partie représentée en 'espace paysager d'usage collectif" est remplacée par le corridor écologique.*<br>*Cependant, au nord-ouest, la continuité de haies visible en photo-aérienne ne constitue pas un corridor écologique.* |
| 6.1. Plan de zonage | Plan zonage de Limeil-Brévannes (pièce 6.1)<br>Dans la modification n°2 du PLU de Limeil-Brévannes, un secteur Uba était crée pour une potentielle ferme urbaine. Ce secteur est en zone UH du PLUi qui interdit la sous-destination « exploitation agricole ». Or, il convient de rappeler que !'agriculture urbaine est une activité agricole (au sens de !'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime) exercee en zone urbaine. IL n'est pas pertinent d'installer une ferme urbaine au sein d'une zone dont la vocation première est l'habitat individuel (UH), sa place sera plus adéquate dans une zone agricole (A) ou naturelle (N). | *Cette demande avait déjà fait l'objet d'une justification dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Limeil-Brévannes. La commune ne souhaite pas pour le moment classer le terrain en A ou N afin de ne pas obérer les potentialités de mutation ultérieures.* |

| | | |
|---|---|---|
| . 6.1. Plan de zonage | IL convient, par ailleurs de rappeler que les communes de Limeil-Brévannes et Valenton (Grand Orly Seine Bièvre) souhaitent modifier leurs limites communales en échangeant deux fractions de leur territoire afin d'y réaliser chacune des aménagements (un gymnase à Valenton et des aménagements paysagers de la Végétale à Limeil-Brévannes) dont l'enquête publique s'est terminée le 24/02/2025. Ces modifications devront être prises en compte dans le cadre du PLUi. | *La limite communale de Limeil-Brévannes sera modifiée dans la mesure du possible en vue de l'approbation (cadastre mis à jour notamment) suite à la modification des communes de Limeil-Brévannes et Valenton.* |
| 6.1. Plan de zonage | Plan zonage de Noiseau (pièce 6.1)<br>Par courrier en date du 21/05/2024 ainsi que par l'envoi d'un porter a connaissance complémentaire en date du 22/07/2024, l'EPT a été informe de l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire situe a Noiseau de projet d'intérêt général (PIG). Or, le zonage de Noiseau ne permet pas la réalisation du centre pénitentiaire. Celui-ci est en effet localise en zone A au sud-est de l'emprise France Telecom. De plus, le ru des Nageoires fait toujours l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 6 m le long de ses rives (pièce 5.1, p. 64) ce qui fait également obstacle au projet de centre pénitentiaire. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| | | |
|---|---|---|
| 7.1. Servitudes d'utilité publique | Les plans des diverses SUP, et notamment des espaces protégés au titre des codes du patrimoine et de l'environnement doivent être annexes au présent PLUi (monuments historiques, périmètres délimités des abords autour des monuments historiques, rayons de 500 m autour de ces derniers, sites patrimoniaux remarquables, sites classes et inscrits).<br>Si ('annexe décrit bien les servitudes TS, T4 de l'aérodrome de Paris-Orly, pour les communes concernées et la servitude T7, aucun plan global des SUP ne se trouve au sein du PLUi. Ce dernier devra donc être ajoute et devra faire apparaitre le trace du PSA (TS) avec ses cotes sur chacune des communes concernées.<br>L'EPT doit annexer a son PLUi les fiches actualisées des servitudes TS, T4, T7, tout comme le tracé de la TS en format kmz, visible sur Geoportail26•<br>Si l'ensemble du PPRI de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne est annexe (notice de présentation, règlement, documents graphiques), seul le règlement du PPRI de la Vallée de l'Yerres l'est. La notice de présentation et les cartes communales règle règlementaires de ce dernier doivent être également annexées. | *Les annexes à disposition vont être complétées des données disponibles*. |

| | | |
|---|---|---|
| 7.3. Annexes informatives | Plan des ZAC (pièce 7.3.2)<br>Certaines ZAC ne figurent pas sur le plan annexe:<br>• Alfortville : ZAC Chantereine ;<br>• Bonneuil-sur-Marne : ZAC Fabien, ZAC Aime Césaire ; Vent, ZAC Le Mail ;<br>• Créteil : ZAC Le Port, ZAC Demenitrioux, ZAC Petit-Pre Sablieres, ZAC Pointe du Lac, ZAC L'Ormeteau, ZAC Coteaux des Sarrazins, ZAC Le Pare;<br>• Limeil-Brévannes : ZAC des Grands Champs ;<br>• Santeny : ZAC de la Saussaie Picot, ZAC de la Butte Gayen 2 ;<br>• Sucy-en-Brie : ZAC du Triangle ;<br>Également, a Bonneuil-sur-Marne, la ZAC République est présente dans le diagnostic et dans l'annexe, alors qu'elle a été supprimée par arrêté préfectoral du 17/01/22.<br>De plus, de nombreuses incohérences sont relevées entre la carte des grands projets du diagnostic<br>{p.122), la carte des ZAC annexée {pièce 7.3.2), le tableau des opérations d'aménagement en ZAC des JCR {p. 72), ainsi que le statut des ZAC pour les services de l'Etat. | *Conformément à la demande de l'Etat, le plan des ZAC est mis à jour avec les données manquantes*. |
| 2.1.1. Diagnostic | p. 23 : dans encadre bleu, une faute a « relativise » ;<br>p. 23 : sur la carte, absence d'échelle et d'orientation. Elle pourrait être mieux « pixélisée ,. ;<br>p. 34 et p. 35: sur la carte, la représentation surfacique du plan d'exposition au bruit (PEB) est difficilement lisible;<br>p. 188 et p. 192 et 193 : les taux de LLS des communes de l'EPT indiques dans les images graphiques ne sont pas actualises. IL s'agit des taux au 01/01/22. Les taux au 01/01/23 ont déjà été transmis aux communes début 2024 p. 191 : de même que pour les taux en LLS, le nombre de LLS indique est celui au 01/01/22. | *Les erreurs et coquilles du diagnostic ont été corrigées suivants les demandes listées.*<br><br>*En ce qui concerne les logements sociaux, les données ont été actualisées et précisées.* |

| | | |
|---|---|---|
| | Ces données mériteraient d'être actualisées avec les données de l'inventaire des LLS au 01/01/23;<br>p. 192 : il est indique le paragraphe suivant sur la loi SRU : « Pour rappel, la loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain de 2000 pose comme objectif d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du pare des résidences principales pour toute commune de plus de 3500 habitants. ». Ce rappel oublie de préciser que pour l'unité urbaine de Paris, l'obligation des 25% s'applique a toutes les communes de plus de 1500 habitants. Ainsi, quand le diagnostic indique que la commune de Périgny sur-Yerres n'est pas soumise à la loi SRU, il s'agit d'une erreur, puisque toutes les communes du territoire de GPSEA sont soumises à la loi SRU ;<br>p. 194 : l'information concernant les quartiers prioritaires de la ville (QPV) n'est pas actualisée. En métropole, la liste des quartiers a été mise à jour par le décret n° 2023-1314 du 28/12/23 puis rectifiée par le décret n° 2024-806 du 13/07/24. Un total de 9 (et non 8) quartiers sont déclarés QPV au sein de 7 (et non 6) communes sur les 16 du territoire ;<br>p. 199 : il est indiqué, dans les enjeux concernant le pare de LLS : « L'augmentation de la part de logements sociaux au sein des communes en carence, pour satisfaire aux objectifs globaux de mixite sociale "· Les communes avec un taux inférieur a 25% de LLS sont dites « déficitaires ». Les communes carencées sont celles qui ont fait l'objet d'un arrêté de carence pour une période triennale donnée. IL est ainsi préférable de substituer le terme « en carence » par« déficitaires » ; | |

| | | |
|---|---|---|
| 2.1.2. EIE | p. 6: il est indique que « L'atlas des paysages du Val-de-Marne est en cours d'élaboration ». Or, sa réalisation est terminée et a donné lieu à la production d'un coffret transmis à l'EPT et aux communes, ainsi qu'à la réalisation d'un site internet ;<br>p. 9 : on peut dénombrer neuf unités ou sous-unités paysagères et non huit. IL semble q 'il manque la sous-unité 4.4 la Soucie de Saint-Maur;<br>p. 22 et p. 46 : il s'agit de l'ile de la Gruyère et non l'ile de la Gruyère a Créteil ;<br>p. 26 : « Le tissu urbain varie selon /es communes et le type de tissu urbain qui s'y trouve. », cette formulation semble maladroite, assez légère en termes d'analyse ;<br>p. 29 : la Tegeval s'appelle désormais la Végétale ;<br>p. 29: carte « hauteur du bâti des constructions existantes », la formulation du titre est étrange,<br>« Carte des hauteurs des constructions existantes » suffirait. Sur cette carte, il semble qu'une correction manuelle des données extraites soit nécessaire;<br>p. 64, p. 81, p. 84, p. 86, p. 89, p. 90, les légendes et les sources des cartes sont incomplètes. | *Les formulations ciblées sont corrigées. Les sources et légendes des cartes sont complétées. Les données de hauteur des constructions ne seront pas corrigées mais une mention relative à la marge d'erreur de la base de données est ajoutée.*<br>*Chapitre 5.1, la mention de la Tegeval est remplacée par la Végétale et illustré avec son tracé le plus récent. (VdM45)* |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications | p. 109: au 1•'paragraphe « droits a construites » a remplacer par« construire »;<br>p. 109 : les deux cartes sont difficilement lisibles et mériteraient d'être affichees sur une page a l'instar de la carte p. 110;<br>p. 119: il est indiqué comme « Enjeux habitat»: « Des petits cours d'eau a préserver (le Réveillon, l'Yerres, et le Morbras) présentant un potentiel écologique ; et des berges a reconquérir sur /es portions le permettant. » alors que ce sont des« enjeux lies a la ressource en eau »;<br>p. 127: le mot << carencées » devrait être remplace par « déficitaires » dans la phrase: « En poursuivant la construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations legales dans /es communes carencées. »;<br>p. 127: au s• paragraphe du diagnostic, il est écrit: « De plus, cela peut également fait par le vélodévéloppement du locatif social et/ou prive. ». IL manque le verbe « être »;<br>p. 132: au 1•• paragraphe du diagnostic, corriger « première importante »par« importance»;<br>p. 139, il est mentionne « quatre OAP thématiques », alors que le PLUi n'en compte que trois;<br>p. 140 : au 2• paragraphe, il manque le verbe « être » et « interne » doit être au pluriel ;<br>p. 144 : au 2• paragraphe, remplacer « Elle développement » par « devéloppe »;<br>p. 147, en toute cohérence, le texte devrait être en italique ;<br>p. 175 : « vocation » au lieu de « vacation » ;<br>p. 185: supprimer la mention de« la modification du PW de Créteil | *Les erreurs orthographiques ou grammaticales relevées par l'Etat ont été ajustées*. |

| | | |
|---|---|---|
| 3. PADD | p. 11 : au 3• paragraphe, il est écrit : « En matière d'attractivité territoriale, qualité de /'habitat rime avec dynamique économique fort de ses 3 000 entreprises ancrées et plus de 112 000 emplois. ». La phrase n'est pas vraiment compréhensible ;<br>p. 12 : espacement ponctuation et orthographe du Cable 1 sans majuscule; p. 24 : la deuxième orientation est vide ; | *Cette remarque a été prise en compte entièrement comme énoncée dans l'avis* |
| 4.1. OAP Thématiques | p. 9 : le « schéma illustratif de prise en compte des ombres portées et de préservation des arbres existants » n'a aucun lien avec la conception bioclimatique, évoquée juste au-dessus, ce qui participe à rendre difficilement compréhensible le sujet;<br>p. 21 : les flèches « Favoriser /es déplacements de la faune afin de permettre /'accomplissement de leur cycle de vie » de la trame des milieux boises ne sont pas reprises sur les cartes de l'atlas communal. De même pour « Réduire les coupures le long des corridors multi trames » et « Dévélopper une trame arborée... », qui ne sont pas reprises sur les cartes de l'atlas communal ;<br>p. 22 : différences entre les termes du sommaire et les titres des chapitres. Par exemple, il est indique « la trame bleue » dans le sommaire p.18 alors qu'il s'agit de « la trame des milieux aquatiques » ; | *Le schéma présenté en page 9 illustre bien la recommandation mentionnée immédiatement au-dessus, relative à la prise en compte des ombres portées et à la préservation des arbres existants.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Préconisations: intégrer les numéros de page dans le sommaire et rappeler la commune sur chaque page d'OAP;<br>p. 8/9 : le symbole en etoile gris n'est pas légende ;<br>p. 53 : la tour Piaf comprend 27 logements et non 29 logements ;<br>p. 54 : la tour Piaf ne donne pas lieu a une requalification mais a une démolition. IL était initialement prévu une réhabilitation de cet immeuble ma.is les études techniques préalables et les desordres structurels survenus sur le bâti ont conduit le bailleur social et le porteur de projet a s'orienter vers une démolition; | *La remarque est prise en compte.* |

| | | |
|---|---|---|
| | p. 56 : il n'est pas prévu la démolition de 390 logements et le deconventionnement de 6 logements mais la démolition de 363 logements et le deconventionnement de 6 logements. Le projet initial prevoyait la démolition de 336 logements auxquels se sont ajoutes les 27 logements supplémentaires a demolir de la tour Piaf;<br>p. 60 : manque un « e » à Maillarde ;<br>p. 68 : la mention de la zone UD dans le texte est erronée. L'OAP est majoritairement en UH ;<br>p. 69 : le 1•' paragraphe indique que le PPRMT est prescrit en 2028;<br>p. 75 : le pictogramme représentant la potentielle phase 2 d'Altival vers le sud n'est pas assez visible ;<br>p. 127 : il est mentionné que l'OAP se situe en zone UB, qui correspond au zonage du PLU, dans le PLUi le secteur est UH ;<br>p. 141 : supprimer la page de Marolles-en-Brie puisqu'il n'y a pas d'OAP sur cette commune;<br>p. 169: au 1•• paragraphe, il est écrit « fot » au lieu de« fort»;<br>p. 174: le nom de l'OAP « SOHACO » est a remplacer par« Avenue Général Leclerc » ;<br>p. 205 et p. 207 : remplacer « épinglage » et « épingler » par « épannelage » et « épanneler » ;<br>p. 205 et p. 207 : OAP Entréé de ville Nord a Villecresnes, concernant la hauteur autorisée des logements il y a une incohérence entre ce qui est dit dans la programmation (R+2+C, p. 205) et la légende de la cartographie de l'OAP (R+1+C, p.207); | |
| 5.2. Lexique, 5.1. Dispositions communes | p. 10 : la définition précise qu'un abri léger est ouvert sur au moins deux côtés alors que le schéma illustratif montre un abri léger (droite) ouvert sur uniquement un côté. IL est nécessaire de mettre en cohérence la définition avec !'illustration; | *La remarque est prise en compte entièrement comme énoncée dans l'avis, avec la correction des coquilles, et l'ajustement des définitions.* |

| | | |
|---|---|---|
| | p. 12: dans la définition'« arbre », les règles prévoient la plantation d'un arbre d'une hauteur certaine (1,5 m minimum), qui n'est pas celle indiquée sur les illustrations (2 m). IL est nécessaire de mettre en cohérence ces éléments ;<br>p. 14 : dans le renvoi au sommaire, le sous-titre 1.c. des « Dispositions communes écrites en zones urbaines » est : Mixite fonctionnelle et sociale ;<br>p. 15 : aucune disposition de mixite sociale n'est décrite mais seulement des dispositions de mixite fonctionnelle. IL convient donc de retirer la notion sociale du titre ;<br>p. 22 : remplacer « abatage » par « abattage » ;<br>p. 33 : les éléments légendes « Terrain avant travaux » sur les schémas illustratifs devront être revus afin d'indiquer précisement le terrain avant travaux et non une autre information. Les légendes actuelles pouvant être assimilées au calcul des hauteurs par rapport à ce terrain avant travaux. De plus, la modalité de calcul n'apparait pas prendre en compte les spécificités topographiques des territoires qu'elles soient bâties ou non. IL devra être prévu, en cas de terrain entièrement construit, que le terrain avant travaux sera détermine au point le plus bas de la construction existante. Enfin, les limites parcellaires ainsi que la voie publique devront être matérialisées sur les schémas explicatifs et un schéma illustrant le terrain naturel sur un terrain entièrement construit devra être ajoute;<br>p. 33: dans la définition des toitures terrasses, les textes et schémas se superposant, cette définitionn'est en l'état pas accessible et donc intelligible ; | |

| | | |
|---|---|---|
| 5.3. Destinations sous destinations | Tout le document : dans les cases colorées (vert et rouge) des différents tableaux, on constate a !'impression des documents que des éléments sont écrits dans lesdites cases mais illisibles;<br>p. 38: pour le sous-secteur UEh (ligne logement), il manque le rectangle vert dans la colonne « autorises », afin d'éviter toute ambiguite pour les instructeurs | *La remarque a été prise en compte entièrement comme énoncée dans l'avis.* |
| 6.1. Plan de zonage | L'absence d'indices sur certaines zones ne permet pas de consulter les diverses règles qui s'y appliquent; | *Des indices sont appliqués à l'ensemble des zones du plan de zonage à l'approbation du PLUi.* |
| 6.2. Plan de mixité | Tous les plans : il serait utile de rajouter dans le cartouche, le nom de la commune concernée par le plan de mixite sociale ;<br>Plan de mixite de Chennevieres-sur-Marne : soit le Csm2 n'apparait pas dans le plan, soit le dégradé de couleur choisi ne permet pas de le distinguer des autres SMS;<br>Plan de mixite d'Ormesson-sur-Marne : les nuances de rose entre les 4 SMS ne permettent pas de les distinguer clairement. | *Conformément à la demande de l'Etat, la nuance de couleurs sera accentuée pour permettre leur distinction sur les plans de mixité sociaux et fonctionnels.* |

## Ile de France Mobilités

Île-de-France Mobilités dans son courrier du 7 mars 2025 donne son avis et demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de prendre en compte les principales évolutions qui pourraient être introduites par le PDUIF 2030 dans le projet de PLUi arrêté, en particulier concernant les normes de stationnement automobile et vélo.

L'annexe rappelle les remarques formulées par IDF mobilités

- Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (en vigueur) et Plan des mobilités en Île-de-France 2030 (à venir)
    - La prise en compte du PDUIF et du PLM dans le projet de PLUi arrêté
    - La compatibilité du projet de PLUi arrêté avec les normes de stationnement du PDUIF
- Les Projets de transports collectifs
    - la ligne de métro 15 du Grand Paris Express ;
    - le câble C1 entre Créteil et Villeneuve-Saint-Georges ;
    - le projet d'aménagements dédiés aux bus entre Noisy-le-Grand et Chennevières-sur-Marne « Altival » et son prolongement jusqu'à la gare de Sucy-Bonneuil.
- Les emplacements réservés
- Les conditions d'exploitation du réseau de bus
    - Le projet de création d'un COB à Noiseau

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Île-de-France Mobilités demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de compléter et/ou corriger les éléments relatifs au PDUIF présentés dans le projet de PLUi arrêté, en particulier concernant les normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés dans les constructions à usage de bureau et de stationnement vélo, qui constituent des prescriptions du PDUIF pour le PLUi. | *Les éléments relatifs au PDUIF sont complétés dans les dispositions communes écrites et graphiques du PLUi afin de répondre à la demande d'Ile-de-France Mobilités.* |
| 5.1. Dispositions communes | prescrire des normes stationnement plafond pour les constructions neuves à usage de bureau conformément aux prescriptions du PDUIF<br>Pour rappel, une norme de stationnement plafond correspond à un nombre maximum de places de stationnement que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser. Elle est par conséquent plus contraignante qu'une norme plancher qui constitue un minimum à réaliser.<br>Or, dans leur rédaction actuelle (« il ne pourra être exigé plus de … », les normes du projet de PLUi arrêté ne constituent pas des normes plafond mais des normes plancher. Le PDUIF propose de retenir l'expression « il ne pourra être construit plus de … » pour l'expression d'une norme plafond. Par ailleurs, il peut également être pertinent de préciser dans le règlement s'il s'agit de | *Les éléments relatifs au PDUIF sont complétés dans les dispositions communes écrites et graphiques du PLUi afin de répondre à la demande d'Ile-de-France Mobilités.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | normes plafond ou plancher.<br>Comme indiqué ci-contre, les prescriptions du PDUIF concernant le stationnement des véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureau s'appliquent sur l'intégralité du territoire d'Alfortville et de Créteil mais uniquement à proximité des transports collectifs structurants pour les autres communes de Grand Paris Sud Est Avenir.<br>Dans les zones UP1 et UP2, les normes prescrites par le projet de PLUi sont bien des normes plafond. Pour information, la zone UP2, située dans le centre-ville de Sucy-en-Brie, est localisée à plus de 500 mètres des transports collectifs structurants. Par conséquent, la norme plafond inscrite au projet de PLUi arrêté (1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher) est plus contraignante que le PDUIF qui ne fixe pas de norme plafond mais recommande à la collectivité une norme plancher (minimum) à ne pas dépasser en termes d'exigences (1 place pour 55 m² de surface de plancher). Il faut en revanche souligner que cette norme plafond est compatible avec l'évolution des normes proposées le projet de Plan des mobilités en Île-de-France 2030 arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024 (cf. analyse en fin de sous-partie). | |
| 6.1. Plan de zonage | ajouter, sur le plan de zonage, les périmètres de 500 mètres autour des stations du BHNS 393 et du futur TZen5 qui impactent le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir | *Le périmètre des 500 m autour des stations Tzen5 n'est pas ajouté car même si le périmètre des 500m impacte le territoire de GPSEA (Alfortville), la Seine constitue une coupure* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | (notamment les communes d'Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Sucy-en- Brie et Limeil-Brévannes)<br>En revanche, il n'est pas nécessaire d'indiquer les périmètres de 500 mètres autour des stations du projet d'extension à l'est du TVM dont la déclaration d'utilité publique est caduque depuis juillet 2024. | *significative.*<br>*GPSEA ne pourra pas prendre en compte cette demande par soucis de cohérence, cette disposition ne pourra s'appliquer que lorsque le Plan Mobilité de la Région Ile de France sera approuvé et que le PLUi sera mis en compatibilité* |
| 5.5. Règlement UP | préciser dans le règlement de la zone UP1 que les périmètres de bonne desserte en transports collectifs structurants intègrent également les arrêts de transports collectifs en site propre (TZen ou BHNS), ainsi que les stations du Câble C1 | *La zone UP1 correspond à un secteur de projet à Alfortville, et qui ne bénéficie pas des transports structurants cités.* |
| 5.1. Dispositions communes | Pour le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, le projet de Plan des mobilités en Île-de-France 2030 propose de faire évoluer les normes plafond pour le stationnement des véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureau comme suit | *Le PLUi se réfère dispositions édictées par le PDUIF. Le PDMIF, non encore approuvé, sera pris en compte ultérieurement dans le PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas surdimensionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire : il préconise ainsi que le règlement du PLUi n'exige pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur chaque commune. Ainsi, pour les communes de Grand Paris Sud Est Avenir, il est recommandé au PLUi de ne pas exiger la création d'un nombre4 de places de stationnement supérieur à :<br>Alfortville : 1,1 place par logement<br>Boissy-Saint-Léger : 1,5 place par logement | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Bonneuil-sur-Marne : 1,3 place par logement<br>Chennevières-sur-Marne : 1,7 place par logement<br>Créteil : 1,2 place par logement<br>La Queue-en-Brie : 2,1 places par logement<br>Le Plessis-Trévise : 1,7 place par logement<br>Limeil-Brévannes : 1,7 place par logement<br>Mandres-les-Roses : 2,3 places par logement<br>Marolles-en-Brie : 2,4 places par logement<br>Noiseau : 2,2 places par logement<br>Ormesson-sur-Marne : 2,3 places par logement<br>Périgny : 2,3 places par logement<br>Santeny : 2,4 places par logement<br>Sucy-en-Brie : 1,9 place par logement<br>Villecresnes : 2,2 places par logement | |
| 5.1. Dispositions communes | ne pas dépasser le niveau de la norme recommandée par le PDUIF sur la commune de Santeny pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher, ainsi qu'à Mandres-les-Roses en intégrant le stationnement des visiteurs) | *La remarque est prise en compte entièrement. Les dispositions suivantes, inscrites dans les dispositions communes et écrites de la version arrêt du dossier de PLUi, sont **supprimées** dans la version approbation du PLUi : "À Mandres-les-Roses, en plus des normes fixées sur le plan de stationnement, au minimum une place « visiteur » par tranche de 3 logements" et "À Santeny, au minimum 2 places par logement de moins 60 m² SDP, et minimum 2,5 places par logement de plus de 60 m² SDP. À ces taux, au minimum une place visiteur par tranche de 3 logements."* |
| 5.1. Dispositions communes | ne pas dépasser le nombre de places par chambre pour les constructions à usage d'hébergement (NB : cf. article R151-46 du code de l'urbanisme : trois places | *Aujourd'hui, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement) | |
| 5.1. Dispositions communes | Le projet de Plan des mobilités en Île-de-France : Pour le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, le projet de Plan des mobilités en Île-de-France propose de faire évoluer les bornes aux normes plancher pour le stationnement automobile dans les constructions neuves à usage de logement. | *Le PLUi se réfère aux dispositions édictées par le PDUIF. Le PDMIF, non encore approuvé, sera pris en compte ultérieurement dans le PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Vélo : CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAU : afin de s'assurer que la norme fixée pour la zone UP2, déclinant l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage tertiaire (« 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ») est bien compatible avec la prescription du PDUIF (« 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher »)<br>En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m² et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m², la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents et non 1 place vélo pour 6 à 7 emplois (15%). | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Vélo : CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ, COMMERCE DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIE, ÉQUIPEMENT PUBLIC : | *La zone UP2 traduit un projet déjà engagé instruit sur la base de règles de stationnement antérieures*. |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | afin de s'assurer que les normes prescrites à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement pour différentes destinations de constructions neuves respectent la prescription du PDUIF de 1 place vélo pour 10 employés<br>afin de prescrire, dans la zone UP2, une norme vélo pour constructions à vocation d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif en cohérence avec la prescription du PDUIF pour cette destination | |
| 5.1. Dispositions communes | BUREAU : Pour le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, il est proposé de retenir une norme minimale de :<br>• 1 place de stationnement vélo pour 90 m² de surface de plancher pour les communes relevant des zones 3 (Alfortville, Créteil) et 4 (Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie) ;<br>• 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher (norme identique à la norme actuelle du PDUIF) pour les communes de la zone 5 (Chennevières-sur-Marne, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Santeny, Villecresnes). | *La remarque est prise en compte.* |
| 2.1.1. Diagnostic | Île-de-France Mobilités recommande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de mettre à jour les informations du diagnostic relatives aux dates de mise en service des projets de transports collectifs en s'appuyant sur les informations ci-dessus. | *Nous prenons en compte la recommandation d'Île-de-France Mobilités et mettons à jour les informations du diagnostic concernant les dates de mise en service des projets de transports collectifs en nous appuyant sur les données fournies.* |
| 5.6.4. | Concernant l'emplacement réservé n°26 à Chennevières- | *Le bénéficiaire est modifié en annexe règlementaire.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| Emplacements réservés | sur-Marne, s'agissant d'un projet de création de voirie, Île-de-France Mobilités n'a pas à en être identifiée comme bénéficiaire et demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de modifier l'annexe au règlement en conséquence. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | Île-de-France Mobilités demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de compléter le schéma de l'OAP Porte de Noiseau par le tracé de la voie nouvelle prévue dans le cadre de la ZAC, afin de consolider la nature de cet accès et sa localisation. | *Au sein de l'OAP Portes de Noiseau, le tracé de la voie nouvelle prévue dans le cadre de la ZAC est maintenant présent.* |
| 5.1. Dispositions communes | Île-de-France Mobilités :<br>• demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir d'exonérer les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de transport des dispositions interdisant les abattages d'arbres et imposant le remplacement par deux arbres d'un arbre abattu ;<br>• propose à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir d'ajouter le paragraphe suivant : « Pour les projets de construction, d'aménagement et d'installation nécessaires aux services publics OU d'intérêt collectif de transport, cette disposition ne s'applique pas dès lors qu'ils sont situés en ZAC et qu'un CPAUPE/fiche de lot s'impose au maître d'Ouvrage ». | *La remarque est prise en compte entièrement. Création d'une nouvelle catégorie d'arbre dans le lexique ""Arbre de grande ampleur"" définie comme suite : ""Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes présente une circonférence du tronc d'au moins 2 mètres mesuré à 1,5 mètres du sol."".*<br><br>*Au sein des dispositions communes, la disposition a été modifiée de la manière suivante : ""Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | | *séparative*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br><br>*Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics" a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics"".* |
| 5.1. Dispositions communes | Île-de-France Mobilités :<br>• demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir d'exonérer les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de transport des dispositions relatives aux nouvelles plantations exigées pour les surfaces d'espaces laissés libres ;<br>• propose à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir d'ajouter le paragraphe suivant : « Pour les projets de construction, d'aménagement et d'installation nécessaires aux services publics OU d'intérêt collectif de transport, cette disposition ne s'applique pas dès lors qu'ils sont situés en ZAC et qu'un CPAUPE/fiche de lot s'impose au maître d'Ouvrage | *La remarque est prise en compte entièrement. Il est ajouté la mention "Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics »" après le texte suivant : "Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement".* |
| 5.1. Dispositions communes | Île-de-France Mobilités :<br>• demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir d'exonérer les constructions et installations nécessaires aux services | *La remarque est prise en compte entièrement. Il est ajouté la mention "Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | publics ou d'intérêt collectif de transport des dispositions relatives aux nouvelles plantations exigées pour les aires de stationnement ;<br>• propose à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir d'ajouter le paragraphe suivant : « Pour les projets de construction, d'aménagement et d'installation nécessaires aux services publics OU d'intérêt collectif de transport, cette disposition ne s'applique pas dès lors qu'ils sont situés en ZAC et qu'un CPAUPE/fiche de lot s'impose au maître d'Ouvrage ». | *publics »" après le texte suivant : "Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.".* |
| 5.1. Dispositions communes | Île-de-France Mobilités demande à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir de ne pas imposer une proportion de matériaux d'aspect bois ni une hauteur de clôture dans l'annexe du PLUi relative à l'aspect extérieur des constructions pour ce qui concerne la zone UI à Noiseau. | *La remarque est prise en compte entièrement pour répondre à la demande d'Ile-de-France Mobilités.* |

## Assistance Publique Hôpitaux de Paris

Dans son courrier du 6 mars 2025, l'APHP formule une demande concernant l'hélistation de l'hôpital Henri Mondor.

Elle demande de verser dans les annexes du PLUi du GPSEA l'information relative au cône d'envol de l'hélistation ainsi que de mettre l'arrêté de mise en service de cette station sur la liste des SUP de type T5.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 7.3. Annexes informatives | Nous souhaitons toutefois vous faire part d'une demande concernant l'hélistation de l'hôpital Henri-Mondor - demande que nous portons pour chacune des hélistations de l'AP-HP. Nous aimerions que soit versée dans les annexes du PLUi une information relative au cône d'envol de l'hélistation. | *Conformément à la demande de l'AP-HP, une information au cône d'envol de l'hélistation de l'hôpital Henri-Mondor est ajoutée aux annexes du PLUi.* |
| 7.1. Servitudes d'utilité publique | De la même manière que les Servitudes d'Utilité Publiques de type T5 (servitudes aéronautiques de dégagement), l'arrêté de mise en service de l'hélistation pourrait être annexé au dossier, avec le cas échéant un plan associé, représentant le cône d'envol. | *Remarque prise en compte dans la limite des données disponibles.* |

## Commission Locale de l'Eau de l'Yerres (CLE)

Dans son avis du 3 mars 2025, la CLE rappelle que le territoire du GPSEA est couvert par 2 SAGE.

De ce fait, les remarques de la CLE de l'Yerres émises dans le présent document ne concernent que le secteur de GPSEA localisé sur le bassin versant réglementaire de l'Yerres (soit le périmètre d'action du SAGE de l'Yerres).

Il est à noter que le SyAGE, structure porteuse du SAGE de l'Yerres, possède la compétence assainissement – gestion des eaux pluviales sur quelques communes de GPSEA (Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny, Santeny, Villecresnes). De ce fait les règlements d'assainissement et d'eaux pluviales du SyAGE s'appliquent sur ces communes.

De même, le SyAGE est compétent sur les 5 mêmes communes de GPSEA en matière de GEMAPI, ainsi que sur les communes de Boissy-Saint-Léger, La Queue-en-Brie et Sucy-en-Brie, pour la partie qui se situe dans le bassin versant de l'Yerres. Cette partie est essentiellement forestière et correspond au massif de l'Arc Boisé.

Il n'existe pas de PPRI pour le Réveillon mais il existe des cartographies informatives de la crue de juin 2016 (mises à jour en 2023-2024) et des cartographies des scénarios de crue issues d'une étude hydraulique effectuée dans le cadre du PAPI d'Intention de l'Yerres. Ces cartes seront communiquées en annexe. Les communes de Mandres et Périgny sont concernées par les inondations de l'Yerres. Ces deux communes sont donc concernées (à la marge néanmoins, du fait du peu d'enjeux) par le PPRI de l'Yerres approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012. Le PPRI doit être annexé au PLUi.

En conclusion, au vu des éléments présentés, le PLUi de GPSEA apparaît compatible avec le SAGE en vigueur.

L'avis de la CLE est donc **favorable**.

Afin d'être compatible avec le futur SAGE de l'Yerres en cours de révision, il conviendra de modifier le règlement du PLUi afin qu'il impose une bande inconstructible de 20 m de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau situés sur le bassin versant de l'Yerres.

Par ailleurs, il conviendrait d'intégrer les enveloppes de classe B de la cartographie des zones humides de la DRIEAT dans le plan de zonage, et de faire apparaître l'ensemble des cours d'eau réglementaires.

Il conviendra également d'intégrer cette cartographie et la carte des unités fonctionnelles de zones humides potentielles à enjeux et prioritaires du SyAGE dans le rapport de présentation.

Enfin, la CLE recommande fortement de prendre en compte les remarques émises sur la gestion des eaux pluviales, les zones humides, le risque d'inondation par remontée de nappe dans la partie « OAP sectorielles », ainsi que l'ensemble des remarques émises par le SyAGE EPAGE de l'Yerres.

## ***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 7.3. Annexes informatives | Il n'existe pas de PPRI pour le Réveillon mais il existe des cartographies informatives de la crue de juin 2016 (mises à jour en 2023-2024) et des cartographies des scénarios de crue issues d'une étude hydraulique effectuée dans le cadre du PAPI d'Intention de l'Yerres. Ces cartes seront communiquées en annexe. Les communes de Mandres et Périgny sont concernées par les inondations de l'Yerres. Ces deux communes sont donc concernées (à la marge néanmoins, du fait du peu d'enjeux) par le PPRI de l'Yerres approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012. Le PPRI doit être annexé au PLUi. | *Conformément à la demande du CLE SAGE Yerres, les cartographies informatives de la crue de juin 2016 (mises à jour en 2023-2024) et des cartographies des scénarios de crue issues d'une étude hydraulique effectuée dans le cadre du PAPI d'Intention de l'Yerres sont annexées au PLUi.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Les documents d'urbanisme s'attacheront (…) : - à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau : à imposer dans les PLU(i) pour ces secteurs une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. (…) - à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible. La compensation s'effectuera en priorité en désimperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées, prioritairement par infiltration en pleine terre des eaux de pluie ou tout | *L'identification des bassins versants dans les cartes des OAP permet de flécher la compensation à venir. Toutefois il n'est pas prévu à ce stade d'identification des zones préférentielles de renaturation.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | dispositif d'efficacité équivalente tel que les noues, les espaces végétalisés en creux, les jardins de pluie et les toitures végétalisées. Aussi, il faudrait que GPSEA identifie dès à présent, dans le PLUi, des zones de compensation pour les secteurs que les communes ont prévu d'imperméabiliser. | |
| 2.1.2. EIE, 4.1. OAP Thématiques | Il est à noter que, dans le cadre du Contrat de Territoire Eau Climat Trame Verte et Bleue de l'Yerres et de ses affluents (CTEC TVB), le SyAGE a réalisé, à la demande du Conseil Régional d'Ile-de-France, la cohérence de la déclinaison du SRCE à l'échelle du bassin versant. Le diagnostic de l'étude a été réalisé en 2023 et le plan d'actions a été finalisé en 2024.<br>La cartographie de l'étude de déclinaison du SRCE du SyAGE n'a aucune portée réglementaire. Toutefois vous pouvez l'intégrer à votre rapport de présentation ainsi que dans votre OAP Trame Verte et Bleue (principalement pour les éléments relais), avec les cartes des objectifs et des obstacles à la continuité écologique issues du SRCE. | *Un paragraphe ainsi que la cartographie sont ajoutés dans l'EIE dans le chapitre 7.1.8* |
| 2.2. Justifications | Le rapport de présentation décrit bien l'intérêt de protéger les milieux aquatiques et les zones humides.<br>Il comprend par ailleurs une carte des zones humides identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le territoire de GPSEA.<br>Toutefois, la carte qui représente les zones humides du territoire (p.194 du document 2 .2 « Justification des choix ») ne mentionne pas la source des données. De ce fait, il est impossible de connaître les études et inventaires qui ont permis de réaliser la carte. | *Conformément à la demande du CLE SAGE Yerres, les sources de la cartographie des zones humides présente dans les justifications du PLUi sont ajoutées au dossier.* |
| 2.1.2. EIE | la carte sur la sous-trame milieux aquatiques et humides, qui apparaît p.90 de l'état initial de l'environnement, est coupée. De ce fait, la légende n'est pas complètement lisible. Il en est de même pour les | *Les légendes sont rendues visibles.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | cartes sur les sous trames, p. 82, p. 85, p. 86 et p.89 de l'état initial de l'environnement. | |
| 2.1.2. EIE | le rapport de présentation ne comprend pas :<br>- La cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides d'Ile-de-France de la DRIEAT, mise à jour en 2021. Or, il conviendrait de l'ajouter au rapport, notamment afin de mettre en évidence les zones potentiellement humides, dont le caractère humide est à vérifier et/ou préciser ;<br>La cartographie des unités fonctionnelles de zones humides potentielles, à enjeux et prioritaires issue de l'étude sur les zones humides portée par le SyAGE en 2013.<br>- D'autres cartographies sur les zones humides qui pourraient être intégrées telles que la carte des milieux humides ECOMOS ou la cartographie des mares et mouillères du CBNBP.<br>Aussi, il conviendrait d'intégrer ces cartographies dans le rapport de présentation. | *Le rapport de présentation est complété des cartographies disponibles : enveloppe d'alerte des zones humides, zones humides du SYAGE.* |
| 7.2. Annexes sanitaires,<br>2.1.2. EIE | La protection de la ressource en eau potable n'est pas mentionnée dans le PLUi. Deux captages d'alimentation en eau potable sont à cheval sur les communes de l'EPT 11 :<br>- Celui de Périgny-sur-Yerres / Varennes-Jarcy ;<br>- Celui de Mandres-les-Roses / Boussy-Saint-Antoine.<br>Il conviendra d'annexer au PLUi les périmètres de protection et les règlements et arrêtés relatifs à ces installations. | *Conformément à la demande du CLE SAGE Yerres, les périmètres de protection, les règlements et arrêtés relatifs aux installations en eau potable sont annexés au PLUi.* |
| 2.1.2. EIE | Continuité écologique des cours d'eau<br>Il conviendrait d'indiquer dans le rapport de présentation les ouvrages faisant obstacle à l'écoulement sur le territoire de l'EPT 11 :<br>- Sur le Réveillon : différents ouvrages à Santeny et Villecresnes | *Les ouvrages sont cités dans l'EIE.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | - Sur Santeny : ouvrages sur le ru de la Saussaye et le ru de Choigny.<br>Cf. avis page 5 listes d'ouvrages + carte | |
| 2.1.2. EIE | Sur la commune de Périgny-sur-Yerres, il convient d'indiquer dans le rapport de présentation, le risque de glissement de terrain sur la Vallée de l'Yerres. Le dernier mouvement important remonte au mois de juillet 2000.<br>Sur la commune de Villecresnes, il convient d'indiquer dans le rapport de présentation les coulées de boues telles que celles de la rive droite du ru de Saint-Leu en 2018, issues des terres agricoles, au niveau de la rue des Perdrix.<br>Cf. avis page 7 tableau évènements | *La précision est apportée dans le chapitre 1.1.2 du Tome ILI* |
| 4.1. OAP Thématiques | Il convient par ailleurs de signaler le projet de mise en place d'une zone d'expansion des crues (ZEC) en forêt sur le ru de Choigny, en amont du domaine de Santeny (voir carte).<br>Cf. avis page 8 | *La précision est apportée sur la carte.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | Mandres les Roses – OAP Pasteur<br>- Le secteur de l'OAP est en zone potentiellement sujette à des inondations de sous-sol, d'après les données du BRGM. L'OAP prévoit l'implantation de bâtiments avec des parkings souterrains. La CLE recommande de ne pas mettre en place ces aménagements souterrains. Si aucune solution alternative n'est envisageable, alors les sous-sols devront être cuvelés (et les eaux souterraines pompées au début de la phase chantier, sans engendrer de pollution des eaux superficielles et souterraines, notamment des eaux d'exhausse).<br>- Il conviendrait de préciser, comme indiqué dans le PADD, que les eaux pluviales devront être gérées à la source. Les techniques d'infiltration des eaux de pluie et les dispositifs alternatifs aux bassins de rétention classiques (noues, toitures terrasses végétalisées, parkings perméables, etc.) devront être privilégiés. | *Au sein de l'OAP Pasteur de Mandres-les-Roses, la disposition : "en zone potentiellement sujette à des risques de débordement de nappe et d'inondation de cave. Il conviendra d'analyser plus en détail ce risque, en phase amont du futur projet prévu sur ce site." a été ajoutée.*<br><br>*Concernant la gestion des eaux pluviales, leur encadrement par le PLUi relève du règlement écrit et non de l'OAP sectorielle.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Mandres-les-Roses – OAP Croix-Rouge<br>- Le secteur de l'OAP est en zone potentiellement sujette à des risques de débordement de nappe et d'inondation de cave. Il conviendra d'analyser plus en détail ce risque, en phase amont du futur projet prévu sur ce site.<br>- Comme pour l'OAP précédente, il conviendrait de préciser que les eaux pluviales devront être gérées à la source, en privilégiant les techniques alternatives au bassin de rétention classique. | *Au sein de l'OAP Pasteur de Mandres-les-Roses, la disposition : "en zone potentiellement sujette à des risques de débordement de nappe et d'inondation de cave. Il conviendra d'analyser plus en détail ce risque, en phase amont du futur projet prévu sur ce site." a été ajoutée.*<br><br>*Concernant la gestion des eaux pluviales, leur encadrement par le PLUi relève du règlement écrit et non de l'OAP sectorielle.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Périgny-sur-Yerres – OAP de l'Ormois<br>Le secteur de l'OAP se situe partiellement en classe B sur la cartographie des envéloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT. La classe B correspond à « une probabilité importante de zones | *Les secteurs concernés par l'enveloppe d'alerte zones humides de la DRIEAT sont identifiés et l'OAP est complétée d'une disposition s'appliquant à tous ces secteurs afin de vérifier la présence effective de zone* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ». De ce fait, avant d'envisager tout projet d'aménagement sur ce secteur, il conviendra de réaliser un diagnostic/inventaire de zone humide pour vérifier si le site comprend réellement une zone humide. Si c'est le cas, il conviendra alors de respecter les prescriptions du SAGE de l'Yerres en vigueur, comme mentionné dans le règlement du PLUi.<br>• Comme précédemment, il conviendrait de préciser que les eaux pluviales devront être gérées à la source, en privilégiant les techniques alternatives au bassin de rétention classique. | *humide, renvoyant le cas échéant aux prescriptions du SAGE.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Santeny – OAP de la Grange<br>- Il apparaît que le secteur de l'OAP se situe entièrement dans la classe B sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT. Toutefois, une grande partie du secteur de l'OAP a déjà été aménagée. Il conviendrait néanmoins de réaliser un diagnostic/inventaire de zone humide pour vérifier si le site comprend réellement une zone humide et de s'assurer que le futur projet sera bien conforme à la réglementation du SAGE de l'Yerres relative à la protection des zones humides. | *Les secteurs concernés par l'enveloppe d'alerte zones humides de la DRIEAT sont identifiés et l'OAP est complétée d'une disposition s'appliquant à tous ces secteurs afin de vérifier la présence effective de zone humide, renvoyant le cas échéant aux prescriptions du SAGE.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Santeny – OAP Triangle Ormeteau<br>- Comme précédemment, il conviendrait de préciser que les eaux pluviales devront être gérées à la source, en privilégiant les techniques alternatives au bassin de rétention classique. | *Concernant la gestion des eaux pluviales, leur encadrement par le PLUi relève du règlement écrit et non de l'OAP sectorielle.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Villecresnes – OAP Entrée de ville Ouest<br>- Comme précédemment, il conviendrait de préciser que les eaux pluviales devront être gérées à la source, en privilégiant les techniques alternatives au bassin de rétention classique. | *Concernant la gestion des eaux pluviales, leur encadrement part le PLUi relève du règlement écrit et non de l'OAP sectorielle.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.3. Evaluation environnementale,<br>4.2. OAP Sectorielles | Villecresnes – OAP Entrée de ville Nord<br>- Le secteur de l'OAP se situe partiellement en classe B sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT. La classe B correspond à « une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ». De ce fait, avant d'envisager tout projet d'aménagement sur ce secteur, il conviendra de réaliser un diagnostic/inventaire de zone humide pour vérifier si le site comprend réellement une zone humide. Si c'est le cas, il conviendra alors de respecter les prescriptions du SAGE de l'Yerres en vigueur, comme mentionné dans le règlement du PLUi.<br>- Le secteur de l'OAP se situe à proximité (environ 50 m) du ru de la Fontaine du Camp, qui est busé à ce niveau. La CLE note qu'un projet de réouverture du cours d'eau pourrait éventuellement être envisagé à proximité de cette OAP. | *Au sein de l'OAP Entrée de ville Nord de Villecresnes, il a été ajouté une disposition relative aux zones humides : "Le secteur de l'OAP se situe partiellement en classe B sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT. La classe B correspond à « une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ». De ce fait, avant d'envisager tout projet d'aménagement sur ce secteur, il conviendra de réaliser un diagnostic/inventaire de zone humide pour vérifier si le site comprend réellement une zone humide. Si c'est le cas, il conviendra alors de respecter les prescriptions du SAGE de l'Yerres en vigueur, comme mentionné dans le règlement du PLUi."* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Villecresnes – OAP Entrée de ville Sud<br>- Comme précédemment, il conviendrait de préciser que les eaux pluviales devront être gérées à la source, en privilégiant les techniques alternatives au bassin de rétention classique. | *Concernant la gestion des eaux pluviales, leur encadrement par le PLUi relève du règlement écrit et non de l'OAP sectorielle.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Villecresnes – OAP Centre-ville<br>- Le secteur sud de cette OAP se situe partiellement en classe B sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT. La classe B correspond à « une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ». De ce fait, avant d'envisager tout projet d'aménagement sur ce secteur, il conviendra de réaliser un diagnostic/inventaire zone humide pour vérifier si le site comprend réellement une zone humide. Si c'est le cas, alors il conviendra de | *Les secteurs concernés par l'enveloppe d'alerte zones humides de la DRIEAT sont identifiés et l'OAP est complétée d'une disposition s'appliquant à tous ces secteurs afin de vérifier la présence effective de zone humide, renvoyant le cas échéant aux prescriptions du SAGE.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | respecter les prescriptions du SAGE de l'Yerres en vigueur, comme mentionné dans le règlement du PLUi.<br>- Comme précédemment, il conviendrait de préciser, que les eaux pluviales devront être gérées à la source et privilégiant les techniques alternatives au bassin de rétention classique. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | Dans l'OAP de l'Ormois (p.168), il est mentionné la construction de logements sociaux à proximité du cours d'eau de la Rigaude à Périgny-sur-Yerres.<br>Il conviendra de créer une zone « tampon » non constructible aux abords du cours d'eau (20m de part et d'autre du cours d'eau). De plus, il serait préférable d'adapter le bâti au risque inondation par débordement de cours d'eau. | *Au sein de l'OAP de l'Ormois à Périgny-sur-Yerres, une protection des abords du cours d'eau est déjà présente dans l'OAP.* |
| 4.1. OAP Thématiques | il aurait pu être pertinent de définir une OAP spécifiquement dédiée à la réduction de la vulnérabilité aux inondations. Pour ce faire, l'adaptation du bâti peut être une solution : redéfinir les usages d'un bâtiment public par exemple (zone refuge en cas d'inondation), adapter les hauteurs de plancher, étage refuge, la surélévation des produits dangereux au-dessus de la PHEC, surélévation des prises électriques, etc. Un emplacement (bâtiment multifonctionnel) pourrait être étudié et, si c'est pertinent, être proposé comme refuge face aux inondations. | *Le règlement rappelle les servitudes qui s'imposent : PPRI de la Seine et de la Marne ainsi que le PPRI de la Vallée de l'Yerres.*<br><br>*Par ailleurs, des dispositions concernent les surélévations des constructions dans les secteurs inondables concernés par un PPRI.*<br>*Enfin, dans les secteurs soumis aux risques inondations du ru du Réveillon, de nombreuses prescriptions sont édictées afin de limiter l'impact.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Concernant l'OAP thématique « Nature et bien être » relative à la trame verte et bleue, il est recommandé de définir des indicateurs pour améliorer le suivi des projets d'aménagement. Ces indicateurs peuvent par exemple concerner :<br>- Délimitation des zones naturelles et zonages indicés en faveur de la | *Les indicateurs de suivi sont complétés en particulier pour suivre les futures évolutions du PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | TVB.<br>- Mesurer l'évolution de la TVB :<br>- Surface (ha) de zones naturelles par des zonages spécifiques et de classement en EBC, AP, … ;<br>- Comparaison en répartition en pourcentage et en surface de l'espace selon le type de sous-trame (territoires artificialisés, agricoles, prairies, forêts, zones humides, …)<br>- Mètres linéaires de structure paysagère du territoire (alignements d'arbres, buissons, murets en pierre, linéaire de haies)<br>- Mètres linéaires de corridors écologiques restaurés ;<br>- Nombre de points noirs restaurés ;<br>- Surfaces végétalisées ou désimperméabilisées. | |
| 4.1. OAP Thématiques | Réouverture de rus canalisés<br>Le SyAGE a identifié un certain nombre de cours d'eau classés canalisés, parmi lesquels il faut signaler le ru de Choigny à Santeny, le ru de Boissy et le ru de Saint-Leu à Villecresnes.<br>Un projet du SyAGE en cours concerne le ru de Choigny. | *Les cartes sont mises à jour de ces données.* |
| 6.1. Plan de zonage | Le plan de zonage identifie quant à lui un certain nombre de zones humides avérées à protéger. Il conviendrait cependant d'indiquer la source de ces données. La CLE souhaiterait également que les secteurs en classe B de la cartographie des envéloppes d'alerte des zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT apparaissent dans le plan de zonage. | *Les secteurs B de la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides d'Ile-de-France de la DRIEAT ne sont pas ajoutés au plan de zonage car cela risquerait de nuire à la lisibilité. Cependant, elles sont ajoutées dans un plan annexe.* |
| 5.1. Dispositions communes, 7.3. Annexes | Pour les projets prévus en zone U sur le plan de zonage et situés en envéloppe de classe B, il conviendra de réaliser un diagnostic de zone humide avant d'envisager tout aménagement sur ces secteurs. | *Les secteurs B de la cartographie des envéloppes d'alerte des zones humides d'Ile-de-France de la DRIEAT sont cartographiés sur un plan annexé au PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| informatives | | |
| 6.1. Plan de zonage | Il apparaît que l'ensemble des cours d'eau de GPSEA n'apparaît pas sur le plan de zonage. En effet, sur la commune de Villecresnes, le ru de la Fontaine du Camp n'est pas identifié. | *Remarque prise en compte dans la limite des données officielles disponibles.* |
| 5.1. Dispositions communes | Il conviendrait que la règle des 20 m s'applique à l'ensemble des cours d'eau réglementaires situés sur le bassin versant de l'Yerres.<br>p. 64, que : « En cohérence avec le SAGE de l'Yerres, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de 20 mètres de part et d'autre de l'Yerres, de la Rigaude, du Réveillon, de Choigny et de la Saussaye doit être respecté. Cette bande inconstructible devra être préservée en espace vert de pleine terre et végétalisée. Les clôtures pleines sont interdites et doivent assurer le bon écoulement des eaux. Dans cette bande de 20 mètres, les travaux sur les constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas d'emprise au sol supplémentaire. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. » | *Dans les dispositions communes écrites et graphiques, le texte est ajusté comme suit : "En cohérence avec le SAGE de l'Yerres, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de 20 mètres de part et d'autre de* ***l'ensemble des cours d'eau présents*** *dans le bassin versant de l'Yerres, dont l'Yerres, la Rigaude, le Réveillon, le ru du Château de Choigny et la Saussaye, doit être respecté. "* |
| 5.1. Dispositions communes | la CLE vous recommande dès à présent d'intégrer la disposition 1 du SAGE de l'Yerres révisé dans le projet de PLUi. | *La disposition 1 du SAGE de l'Yerres est déjà prise en compte dans le cadre du PLUi.* |
| 6.1. Plan de zonage | Il serait intéressant de faire apparaître la bande non constructible de 20 m de part et d'autre des cours d'eau dans le plan de zonage. | *La disposition de protection figure dans le document écrit. Les cours d'eau sont identifiés sur le document graphique, toutefois ils peuvent comporter des erreurs de tracés par rapport à la réalité du terrain. Il est donc préférable d'apprécier cette distance à chaque demande d'autorisation.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Pour le ru de la Rigaude / Osier (affluent de l'Yerres, à Périgny), une grande partie est busé et enterré. Cependant, le SyAGE souhaite éventuellement lancer une étude de faisabilité pour connaître la pertinence d'une potentielle réouverture de ru sur certaines portions busées. Il pourrait être intéressant de sanctuariser dans le PLUi les abords du ru de la Rigaude dans sa section busée/enterrée mais également dans sa partie à ciel ouvert. | *La disposition s'applique déjà aux cours d'eau non busés.* |
| 6.1. Plan de zonage | Il pourrait être intéressant, dans le zonage général de faire figurer l'emprise de la crue centennale (liée au PPRi) et la limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). | *Il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Ce type de donnée ne peut être reporté sur le plan de zonage.* |
| 6.1. Plan de zonage | Concernant la ville de Santeny, le SyAGE EPAGE de l'Yerres, compétant en matière d'assainissement – gestion des eaux pluviales sur la commune, remarque que les parcelles 0142, 0074 et 0075 sont actuellement en Zone N et bois classé. Cependant, dans le cadre de la révision du PLUi, elles vont devenir constructibles. Il est possible que le SyAGE ait à passer une conduite EU à travers ces parcelles. Le projet est à l'étude actuellement. | *Seule une partie des parcelles seront constructibles afin de permettre quelques maisons. Une grande partie de la parcelle est classée en EBC.* |
| 6.1. Plan de zonage | Le SyAGE est intéressé pour échanger avec GPSEA et la commune et confirmer le devenir de certaines parcelles pour le projet d'extension du réseau EU de la route de Marolles à Santeny. | *La remarque du CLE SAGE Yerres n'a pas d'impact sur le PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Le SyAGE note que dans la partie 4 « Equipement et réseaux », sous-partie b « Desserte par les réseaux » du règlement du PLUi (P. 33), le premier paragraphe sur l'assainissement des eaux usées mentionne que « Les nouvelles installations doivent être raccordées au REU »<br>Or, il existe encore quelques dérogations/ANC, en fonction du zonage EU. Il est donc nécessaire de préciser que le raccordement | *Le paragraphe a été réécrit comme suit : "Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Le raccordement au réseau des eaux usées des nouvelles installations est uniquement obligatoire lorsque les parcelles sont classées en zonage EU dans la carte annexée au* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | est obligatoire pour les parcelles classées en zonage EU uniquement. | *présent PLUi. Les conduites de raccordement doivent être enterrées."* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant le deuxième paragraphe (toujours p.33), il est mentionné que : « Les eaux industrielles sont soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées doivent être infiltrées. ».<br>La mention des eaux pluviales non polluées ne doit pas apparaitre dans la partie sur l'assainissement des eaux usées, mais dans la partie qui concerne l'assainissement des eaux pluviales. | *Remarque prise en compte : Cette phrase a été déplacée dans la partie "assainissement des eaux pluviales".* |
| 7.2. Annexes sanitaires | il conviendrait de rajouter en annexe du PLUi les servitudes des réseaux d'assainissement publics en domaine privé pour :<br>- La vallée du Réveillon sur :<br>- Santeny ;<br>- Marolles-en-Brie ;<br>- Villecresnes.<br>- Le ru de la Rigaude (ru de l'Osier) à Périgny ;<br>- Le ru de Choigny à Santeny. | *Conformément à la demande du CLE SAGE Yerres, les servitudes des réseaux d'assainissement publics en domaine privé pour :*<br>*- La vallée du Réveillon sur :*<br>*- Santeny ;*<br>*- Marolles-en-Brie ;*<br>*- Villecresnes.*<br>*- Le ru de la Rigaude (ru de l'Osier) à Périgny ;*<br>*- Le ru de Choigny à Santeny, sont ajoutés en annexe du PLUi (dans la limite des données disponibles).* |

## La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile de France (CMA)

Dans son courrier du 19 décembre 2024 la CMA n'a pas d'observations particulières au projet du PLUi du GPSEA.

Elle souhaite rappeler 4 grands enjeux du secteur artisanal.

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

## La Chambre de l'Agriculture de région Ile de France

La chambre d'Agriculture dans son courrier du 27 février 2025 donne un **avis défavorable** au PLUi de GPSEA.

La Chambre d'agriculture relève que l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à « conforter et diversifier l'activité agricole nourricière ». Il convient néanmoins de ne pas négliger que l'activité agricole présente sur le territoire est tournée vers des filières longues, source de diversification.

Concernant le zonage, une partie des terres agricoles des communes de Chennevières-sur-Marne et Le Plessis-Trévise a été classée en zone « Ap », secteur où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites. Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. Notre Compagnie n'est pas favorable à ce classement car l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale. L'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage « Ap » mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A.

De manière générale, la délimitation des zones A et N correspondent bien à la réalité de l'occupation des sols, sauf un secteur boisé situé sur la commune de La Queue-en-Brie.

Concernant les emplacements réservés, la correspondance entre les numéros du tableau (fichier 5.6.4.) et le numéro inscrit sur chaque règlement graphique des communes ne peut pas toujours être faite.

Dès lors l'analyse est rendue impossible. Cependant, des

emplacements réservés sont inscrits, à priori, sur les différents plans de zonage pour la création de pistes cyclables et/ou de cheminement doux. La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à ces projets qui empiètent le plus souvent sur les terres agricoles et susciteront immanquablement des conflits d'usage entre les agriculteurs et les autres usagers. Elle demande donc le retrait de ces emplacements réservés.

En ce qui concerne le règlement écrit de la zone agricole, les modifications suivantes doivent être apportées :

De manière générale, concernant le règlement de la zone agricole « A », le PLUi reprend les règles des différents PLU des communes ou fixe de nouvelles règles, commune par commune ce qui nuit grandement à la lisibilité du règlement et à la cohérence d'ensemble du document. Cette complexité de compréhension nuira aux exploitants agricoles et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en créant une inégalité de traitement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, la marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est souvent trop importante et peut être réduite.

Les distances minimales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourraient parfois être réduites, ou ne pas être réglementées.

De même, concernant la commune de Noiseau, il ne paraît pas opportun de fixer une distance' minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété, alors même qu'il n'est pas fixé de règle pour les autres communes.

Il n'est pas opportun de fixer une limite à l'emprise au sol des constructions en proportion de la surface de l'unité foncière. D'une part, la surface d'une unité foncière peut varier très fortement au sein de la zone « A ». D'autre part, ces règles ne sont pas appropriées à la zone agricole où les constructions (hangars, serres, etc.) et la surface des parcelles varient fortement d'une exploitation à l'autre. Enfin, cette disposition n'incite pas à regrouper les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sur un même site.

La règle concernant l'espace de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum n'est absolument pas adapté aux parcelles agricoles.

Concernant la hauteur des constructions, en zone agricole, une hauteur minimale de 12 m au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Concernant les extensions et annexes des constructions existantes de plus de 60 m2 de surface de plancher, il n'y a, à priori pas de règles fixées par les indices.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Concernant le zonage, une partie des terres agricoles des communes de Chennevières-sur-Marne et Le Plessis-Trévise a été classée en zone « Ap », secteur où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites. Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. Notre Compagnie n'est pas favorable e à ce classement car l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale.<br>L'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage « Ap » mais devrait plutôt privilégier I 'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A. | *La zone A est destinée à accueillir les constructions agricoles. Le zonage Ap doit permettre d'assurer une protection paysagère des espaces agricoles. Cela répond aux objectifs inscrits dans l'OAP Lisières et Paysages.* |
| 6.1. Plan de zonage | De manière générale, la délimitation des zones A et N correspondent bien à la réalité de l'occupation des sols, sauf un secteur boisé situé sur la commune de La Queue-en- Brie | *Conformément à la demande de la Chambre d'agriculture, l'espace boisé à l'intersection rue Jean Moulin et Chemin de la Montagne est passé en zone N.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | Concernant les emplacements réservés, la correspondance entre les numéros du tableau (fichier 5.6.4.) et le numéro inscrit sur chaque règlement graphique des communes ne peut pas toujours être faite. Dès lors l'analyse est rendue impossible. Cependant, des emplacements réservés sont inscrits, à priori, sur les différents plans de zonage pour la création de pistes cyclables et/ou de cheminement doux. La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à ces projets qui empiètent le plus souvent sur les terres agricoles et susciteront immanquablement des conflits d'usage e entre les agriculteurs et les autres usagers. Elle demande donc le retrait de ces emplacements réservés. | *Les numéros des emplacements réservés sont mis en cohérence entre le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage.* |
| 5.4. Fiches indices, 5.1. Dispositions communes | De manière générale, concernant le règlement de la zone agricole « A », le PLUi reprend les règles des différents PLU des communes ou fixe de nouvelles règles, commune par commune ce qui nuit grandement à la lisibilité du règlement et à la cohérence d'ensemble du document. Cette complexité de compréhension nuira aux exploitants agricoles et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en créant une inégalité de traitement. | *Le règlement de la zone A est harmonisé afin qu'il soit le même pour chaque commune du territoire. Les règles sont les suivantes :*<br>*- Emprise au sol maximale : Serres de pleine terre : 80%, Habitation : 150m², agricole : 2000 m²*<br>*- Pleine terre : Pas de règle*<br>*- Hauteur maximale : Serres : 8 mètres, Habitation : 7 mètres de hauteur, Agricole : 12 mètres de hauteur*<br>*Implantation par rapport à l'alignement : Retrait de 10 mètres*<br>*- Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait de 8 mètres*<br>*- Implantation entre deux constructions : Pas de règles.* |
| 5.4. Fiches indices, 5.1. Dispositions communes | En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, la marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est souvent trop importante et peut être réduite. | *Le règlement de la zone A est harmonisée afin qu'il soit le même pour chaque commune du territoire. Les règles sont les suivantes :*<br>*- Emprise au sol maximale : Serres de pleine terre : 80%, Habitation : 150m², agricole : 2000 m²* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Les distances minimales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourraient parfois être réduites, ou ne pas être réglementées. | *- Pleine terre : Pas de règle*<br>*- Hauteur maximale : Serres : 8 mètres, Habitation : 7 mètres de hauteur, Agricole : 12 mètres de hauteur*<br>*Implantation par rapport à l'alignement : Retrait de 10 mètres*<br>*- Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait de 8 mètres*<br>*- Implantation entre deux constructions : Pas de règles.* |
| 5.4. Fiches indices | De même, concernant la commune de Noiseau, il ne paraît pas opportun de fixer une distance' minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété, alors même qu'il n'est pas fixé de règle pour les autres communes. | *Le règlement de la zone A est harmonisée afin qu'il soit le même pour chaque commune du territoire. Les règles sont les suivantes :*<br>*- Emprise au sol maximale : Serres de pleine terre : 80%, Habitation : 150m², agricole : 2000 m²*<br>*- Pleine terre : Pas de règle*<br>*- Hauteur maximale : Serres : 8 mètres, Habitation : 7 mètres de hauteur, Agricole : 12 mètres de hauteur*<br>*Implantation par rapport à l'alignement : Retrait de 10 mètres*<br>*- Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait de 8 mètres*<br>*- Implantation entre deux constructions : Pas de règles.* |
| 5.4. Fiches indices | Il n'est pas opportun de fixer une limite à l'emprise au sol des constructions en proportion de la surface de l'unité' foncière. D'une part, la surface d'une unité foncière peut varier très fortement au sein de la zone « A ». D'autre part, ces règles ne sont pas appropriées à la zone agricole où les constructions (hangars, serres, etc.) et la surface des parcelles varient fortement d'une exploitation à l'autre. Enfin, cette disposition n'incite pas à regrouper les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sur un même site. | *Le règlement de la zone A est harmonisée afin qu'il soit le même pour chaque commune du territoire. Les règles sont les suivantes :*<br>*- Emprise au sol maximale : Serres de pleine terre : 80%, Habitation : 150m², agricole : 2000 m²*<br>*- Pleine terre : Pas de règle*<br>*- Hauteur maximale : Serres : 8 mètres, Habitation : 7 mètres de hauteur, Agricole : 12 mètres de hauteur*<br>*Implantation par rapport à l'alignement : Retrait de 10 mètres*<br>*- Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait de 8 mètres* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | | *- Implantation entre deux constructions : Pas de règles.* |
| 5.4. Fiches indices | La règle concernant l'espace de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum n'est absolument pas adapté aux parcelles agricoles. | *Le règlement de la zone A est harmonisée afin qu'il soit le même pour chaque commune du territoire. Les règles sont les suivantes :*<br>*- Emprise au sol maximale : Serres de pleine terre : 80%, Habitation : 150m², agricole : 2000 m²*<br>*- Pleine terre : Pas de règle*<br>*- Hauteur maximale : Serres : 8 mètres, Habitation : 7 mètres de hauteur, Agricole : 12 mètres de hauteur*<br>*Implantation par rapport à l'alignement : Retrait de 10 mètres*<br>*- Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait de 8 mètres*<br>*- Implantation entre deux constructions : Pas de règles.* |
| 5.4. Fiches indices | Concernant la hauteur des constructions, en zone agricole, une hauteur minimale de 12 m au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable. | *Le règlement de la zone A est harmonisée afin qu'il soit le même pour chaque commune du territoire. Les règles sont les suivantes :*<br>*- Emprise au sol maximale : Serres de pleine terre : 80%, Habitation : 150m², agricole : 2000 m²*<br>*- Pleine terre : Pas de règle*<br>*- Hauteur maximale : Serres : 8 mètres, Habitation : 7 mètres de hauteur, Agricole : 12 mètres de hauteur*<br>*Implantation par rapport à l'alignement : Retrait de 10 mètres*<br>*- Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait de 8 mètres*<br>*- Implantation entre deux constructions : Pas de règles.* |

## Le Département du Val de Marne

Dans son courrier du 4 mars 2025, le département du Val de Marne donne un avis technique détaillé sur le PLUi du GPSEA qui reprend les enjeux suivants et soulève des compléments ou précisions à apporter dans certains documents :

En matière de voiries et de mobilités, les services techniques départementaux souhaitent apporter certaines précisions ou ajouts. Ces remarques concernent notamment les questions de stationnement, les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et les emplacements réservés.

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, je vous rappelle que le PLUI devra impérativement être conforme aux réglementations départementales en vigueur et notamment au Règlement de Service Départemental d'Assainissement adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil Départemental et au zonage Pluvial Départemental adopté le 24 juin 2024 par cette même assemblée.

Il indique, dans l'avis détaillé, un certain nombre de propositions et de recommandations concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'OAP thématique «Trame verte et bleue & nature en ville», les dispositions communes écrites et graphiques du règlement et le règlement de la zone UP.

En matière d'équipements départementaux, le Département engage une réflexion sur la valorisation de son patrimoine, et pourrait dans ce contexte, mener, en concertation avec les élus des villes, des projets nécessitant un changement de zonage ou un aménagement du règlement des zones concernées dans le cadre d'une déclaration de projets ou d'une modification du PLUI. Au-delà, il souhaite que soient apportées quelques modifications que vous trouverez dans l'avis détaillé.

Enfin, en matière d'espaces verts et paysagers, vous trouverez dans cet avis des remarques et propositions assez nombreuses, d'ordre général, ou concernant plus spécifiquement les OAP, l'alignement des arbres, les ENS (espaces naturels sensibles), ou encore le PPAEN (Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels).

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.1.1. Diagnostic | IL est encore fait référence au SDIC mis a Jour en 201 7 dans les documents et notamment dans le diagnostic territorial. Désormais, il faut faire référence a la Stratégie vélo départementale approuvée en décembre 2023 et jointe en annexe. | *La référence au SDIC mis à jour en 2017 est remplacée par celle de la Stratégie vélo départementale, approuvée en décembre 2023 et jointe en annexe.* |
| 5.1. Dispositions communes | Stationnement des véhicules légers pour les logements<br>Au-dela, IL pourrait être utile de se référer aux fiches stationnement du Plan Des Mobilités d'lle-de-France (PDMIF) qui devrait être approuve en 2025.<br>Stationnements des vélos<br>Cependant, il pourrait être opportun d'aller au-delà des normes en vigueur dans la perspective de !'approbation à venir du Plan Des Mobilités d'lle-de-France (PDMIF) qui préconise jusqu'à 2 places vélos pour l stationnement voiture sur une partie du territoire en l'" couronne. | *Le PLUi se réfère dispositions édictées par le PDUIF. Le PDMIF, non encore approuvé, sera pris en compte ultérieurement dans le PLUi.* |
| 4.2. OAP Sectorielles, 5.6.4. Emplacements réservés | OAP intercommunale : RD4 et abords a Chennevieres-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et La Queue-en-Brie.<br>Nous notons la volonté de s'appuyer sur cette OAP pour transformer la RD4 avec des emplacements réserves permettant un élargissement a 28m a terme. IL y aura lieu de bien définir !'articulation entre la transformation urbaine voulue par les villes (front bâti, commerces ...) et la requalification de l'axe qui n'est pas envisagée par le D€partement a moyen terme.<br>Nous signalons également que dans cette section, il n'est pas | *La remarque relative à l'OAP intercommunale concernant la RD4 et ses abords sur les communes de Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et La Queue-en-Brie est entièrement prise en compte. L'OAP confirme la volonté partagée des trois communes de transformer la RD4 en un axe urbain structurant, plus qualitatif, en s'appuyant notamment sur des emplacements réservés permettant un élargissement progressif à 28 mètres. Il est bien pris en compte la* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | prévu de prolonger ALTIVAL mais, si le besoin est avéré, un site propre pourrait être créé pour améliorer la circulation des bus. Enfin, il serait utile de mentionner sur la cartographie !'intention decréer un itinéraire cyclable structurant sur la RD4 (itinéraire V5 du RVIF) et qui s'inscrit dans la Stratégie velodu Département. | *nécessité de clarifier l'articulation entre cette ambition de transformation urbaine portée par les communes (fronts bâtis, commerces, cheminements doux) et la temporalité de la requalification de la RD4, qui, comme le rappelle le Département, n'est pas inscrite à ce stade à moyen terme dans les programmations départementales.*<br>*Il n'est effectivement pas question de projet Altival sur cette portion de RD4. Néanmoins, l'OAP mentionne désormais la possibilité de mettre en place un site propre pour bus, si le besoin devait être avéré, dans une logique d'amélioration des mobilités collectives sur cet axe stratégique.*<br>*Enfin, la cartographie de l'OAP est mise à jour afin de faire figurer l'intention de créer un itinéraire cyclable structurant sur la RD4, en lien avec le parcours V5 du Réseau Vélo Île-de-France (RVIF), conformément à la Stratégie vélo du Département du Val-de-Marne. Cette intention vient renforcer la cohérence interterritoriale du projet et son inscription dans les politiques de mobilité durable à l'échelle départementale et régionale.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Chennevières-sur-Marne<br>• OAP Entrée de ville Nord Cette OAP comprend la ZAC Entrée de ville Nord portée par EPAMARNE, qui prévoit un programme de 1300 logements. Les constructions devront impérativement se situer en dehors de l'emprise définie dans la DUP d'ALTIVAL. Les modalités de requalification de la RD4 seront a définir le moment venu sachant que le Département n'envisage pas de projet sur | *Au sein de l'OAP Entrée de ville Nord, les principes de mobilités douces/actives sont déjà présents.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | cette voie a moyen terme.<br>Enfin, il serait utile de mentionner sur la cartographie !'intention de créer des itinéraires cyclables structurants qui s'inscrivent dans la Stratégie vélo du Département :<br>- sur la RD4 (itinéraire VS du RVIF); - en direction de Sucy-en-Brie (ligne 6 de la MGP). | |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 4.2. OAP Sectorielles | Mandres-les-Roses .<br>• OAP Croix Rouge A notre connaissance, ce secteur n'est plus concerné par un projet de déviation qui correspondait à l'ancien tracé de la « route de dévéloppement durable du plateau briard ». Elle ne devrait donc plus être mentionnée dans l'OAP. Néanmoins, sur la RD253, !'emplacement réserve au profit du Département peut etre maintenu pour répondre a !'intention figurant dans l'OAP d'élargir la voie en faveur des modes actifs (voir plus bas la partie concernant les emplacements réserves). | *La remarque relative à l'OAP du secteur Croix Rouge est prise en compte. Il est bien confirmé que le secteur n'est plus concerné par le projet de déviation initialement envisagé, correspondant à l'ancien tracé de la « route de développement durable du Plateau Briard ». Cependant, afin de préserver la capacité d'aménagement du carrefour entre la RD253 et la rue François Coppée, ainsi que la possibilité d'élargissement en faveur des modes actifs, l'emplacement réservé n°19 est renommé comme suit : « Aménagement du carrefour, déviation RD253 et rue François Coppée ».*<br>*Cette formulation permet de maintenir une marge de manœuvre opérationnelle, tout en s'ajustant à la réalité actuelle du projet. En conséquence, aucune modification n'est apportée à l'OAP sur ce point.* |
| 4.2. OAP Sectorielles, 6.1. Plan de zonage | Noiseau<br>• OAP Les portes de Noiseau<br>Cette OAP comprend la ZAC des portes de Noiseau a laquelle le Département est associe. IL nous semble essentiel que figure dans l'OAP, le principe d'une liaison pieton/cycle sur la RDJ 36 permettant de relier les deux secteurs sachant qu'il s'agit aussi | *Au sein de l'OAP Les Portes de Noiseau les principes de mobilités douces/actives sont déjà présents.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | d'un axe principal identifie dans la Strategie vela départementale. Cela justifie également le maintien de l'ER n·1 le long de la RDl 36. | |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | Villecresnes, nous demandons !'abandon de la partie de l'ER n·4 au bénéfice du Département situee le long du chemin de Brie (voie communale). D'une part, cet emplacement correspond a un ancien projet de « route dedéveloppement durable du plateau briard » qui n'est plus d'actualite dans ce secteur, d'autre part, la ville de Villecresnes a informe le Département qu'elle souhaitait ceder a un promoteur la totalite d'une des parcelles (AV 328) de cet emplacement. | *Conformément à la demande du département, la suppression de l'ER n°4 sur le chemin de Brie de la commune de Villecresnes est effectuée.* |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | Mandres-les-Roses, dans la continuité de Villecresnes et pour les memes raisons, nous demandons l'abandon de la partie de l'ER n"l 9 au bénéfice du Département situee le long du chemin de Yerres a Brie (voie communale). L'autre partie de cet ER, situee le long de la RD253 (rue F. Coppee), peut etre conservee dans le cadre de l'OAP Croix-Rouge afin de ne pas oberer la possibilite decréer a terme un aménagement pour les modes actifs qui s'inscrit aussi dans notre Strategie cyclable. | *Conformément à la demande du département, la suppression de l'ER n°19 le long du chemin de l'Yerres à Brie dans la commune de Mandres-les-Roses est effectuée. Par contre, il est maintenu l'ER n°19 le long de la rue François Coppée, au sein de l'OAP Croix Rouge.* |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | Marolles-en-Brie, nous demandons !'abandon de l'ER n"2 au bénéfice du Département qui ne porte aucun projet au nord de la RNl 9 le long d'une voie communale. | *Conformément à la demande du département, la suppression de l'ER n°2 de la commune de Marolles-en-Brie est faite.* |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. | Chennevieres-sur-Marne, nous demandons la modification de l'ER n"l 8 au nord de la RD4 qui n'est actuellement pas conforme avec la Declaration d'Utilite Publique du projet ALTIVAL. Les services | *Conformément à la demande de l'Etat et du département, l'emplacement réservé du projet Altival sur la commune de Chennevières-sur-Marne est modifié selon la MECDU* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| Emplacements réservés | départementaux pourront fournir l'emprise exacte nécessaire (illustration ci-dessous) qui doit etre plus large notamment au raccordement avec la RD4.<br>Par ailleurs, au sud de la RD4, nous avons bien note la presence de l'ER n"26 au profit d'IDFM, pour permettre un eventuel prolongement d'ALTIVAL. Nous ne relevons que cet ER présente des discontinuités sur Ormesson-sur-Marne et sur Sucy-en-Brie. | *de 2018, le reste de l'emplacement réservé est maintenu sans modification.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | Sucy,: nous demandons !'abandon de l'ER n"l, qui a déjà fait l'objet d'un aménagement ;<br>nous demandons !'abandon au bénéfice du Département de l'ER n'3, concernant le terminus du projet ALTIVAL. Le cas échéant, cet ER pourrait être repris par IDFM au même titre que l'ER n"26 sur Chennevières-sur Marne. | *Conformément à la demande du département, suppression de l'ER n°1 de la commune de Sucy-en-Brie. Néanmoins, maintien de l'emplacement réservé n°3.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | La Queue-en-Brie, nous demandons que soit bien indique que l'ERn"3 concerne la RD4. L'ER n·10 concerne la RD l 36. | *Conformément à la demande du département, la destination de l'emplacement réservé n°3 de la commune de la Queue-en-Brie a été ajusté afin de spécifier que celui-ci concerne la RD4. De même, pour l'emplacement n°10 de la Queue-en-Brie, la destination a été ajustée afin de spécifier que celui-ci concerne la RD36* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | Noiseau, l'ER n"l est conserve pour permettre l'élargissement theorique de la RDl 36 a 24m. C'est Avenirdéveloppement qui realisera les equipements sur certaines sections dans le cadre de la ZAC des Portes de Noiseau | *Pas de modification du dossier. Le tableau des emplacements réservés reste inchangé pour l'emplacement réservé n°1 de Noiseau.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. | Boissy-Saint-Leger : il semble que IDF Nature, qui vient d'acheter le Domaine du Piple, souhaite la levee de l'ER n·1 3. Mais le Département n'a ace jour ete saisi d'aucune demande en ce sens. | *Quand le Département fera une demande officielle de retrait de cet ER, alors la demande sera prise en compte.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| Emplacements réservés | | |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | Bonneuil, Haropa souhaite vélodévélopper un projet sur l'ER n·2. Le Département n'a cependant pas ete saisi sur ce projet et souhaite conserver cet ER pour y amenager a terme un carrefour et une piste cyclable. | *Conformément à la demande de la commune de Saint-Maur et du département, l'emplacement réservé n°2 de Bonneuil-sur-Marne est maintenu et change de destination pour "permettre la réalisation d'une piste cyclable et d'un carrefour".* |
| 3. PADD | IL est fait mention (page 7) uniquement des noues comme disposttifs de gestion des eaux pluviales<br>Aussi, il est proposé d'exprimer dans le texte la necessite de multiplier les micro stockages a ciel ouvert tout au long du parcours de l'eau en diversifiant des dispositifs jardins de pluie, arbres de pluies, noues, toitures terrasses vegetalisees et/ou stockantes, rigoles, etc.) et en recherchant la multifonctionnalite des espaces.<br>La notion de multifonctionnalite est en effet essentielle pour caracteriser ces dispositifs comme des objets urbains et paysagers qui auront la capacite de s'inonder temporairement en cas de fortes pluies, tout en repondant a d'autres usages par temps sec. | *La remarque est prise en compte entièrement comme énoncée dans l'avis* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP TVB : Si la thématique de la gestion des eaux pluviales est bien prise en compte dans cette OAP dans un chapitre specifique (page 33), il conviendrait de la renforcer en s'inspirant de l'OAP du PLUM (Plan local d'urbanisme métropolitain) de la métropole de Nantes (disponible sur le site internet suivant: OAP TVBp.pdf (nantes.fr) et qui pourrait figurer page 51 dans la liste des documents de reference qui ont inspire cette OAP thématique). | *L'OAP thématique complète la liste des documents de référence avec l'OAP du PLUm de Nantes et complètera ses dispositions par la mention de l'anticipation.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | IL serait opportun d'expliciter que la gestion durable des eaux pluviales doit etre anticipee au plus tot dans un projet et s'appuyer sur un diagnostic de l'existant. Ainsi, la topographie, les axes d'ecoulement, les ruptures de pente, mais également les zones d'accumulation et/ou d'infiltration preferentielles, le bassin versant amont et les exutoires en presence, le patrimoine materiel et immateriel lie a l'eau, sont des données qui vont influencer la strategie de gestion des eaux pluviales du projet et par conséquent l'aménagement de ce dernier. | |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP TVB : La notion de desimpermeabilisation des sols pour privilegier des surfaces poreuses et permeables est explicite dans cette OAP.<br>Pour renforcer cette demarche, il serait pertinent de :<br>- Reformuler les principes dans les OAP placer la desimpermeabilisation comme une règle par defaut, avec des exceptions clairement dffinies et limitées. Par exemple, les derogations ne devraient etre accordees qu'apres une evaluation stricte des alternatives et des impacts environnementaux.<br>- Introduire une exigence d'adaptation pour les projets juges incompatibles avec une desimpermeabilisation integrale, imposer !'integration de solutions compensatoires, comme des dispositifs de gestion des eaux pluviales (toitures vegetalis€es, syst€mes de retention et non de recuperation comme précise ci-apres, etc.).<br>- Renforcer le suivi et !'€valuation : mettre en place des mecanismes de contr61e pour s'assurer que la compatibilite invoquee pour ecarter la d€simperm€abilisation est bien justifi€e et s'appuie sur des crit€res transparents. | *La notion de désimperméabilisation est prise en compte à travers les obligations règlementaire de pleine terre*. |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | OAP TVB IL sera pertinent de travailler au sein de l'OAP, la question de la sensibilisation du grand public pour participer a la prevention et a la gestion du patrimoine lie a l'eau.<br>Voici quelques propositions :<br>- Mettre en ceuvre des espaces de ressourcement et de sensibilisation a l'eau et a la biodiversité lie a l'eau<br>- Cartographier les éléments patrimoniaux anciens (materiels et immateriels) lies a l'eau<br>- Prescrire les demarches de concertation dans les projets d'aménagement, publics et prives. | *L'OAP est complétée des éléments liés au patrimoine lié à l'eau disponibles.* |
| 5.1. Dispositions communes | Globalement, il sera opportun de préciser que la nature du sol (presence d'anciennes carrieres, d'argiles, de gypse, de remblais, de nappes affleurantes, de fortes pentes) peut induire des precautions, voire des restrictions concernant !'infiltration des eaux pluviales. Dans ces cas, il convient de distinguer !'infiltration concentréé et profonde, de !'infiltration diffuse et superficielle. Si la premiere peut effectivement aggraver les risques dans certains contextes geotechniques, la seconde est généralement possible dans la majorite des cas. IL convient de se referer a !'annexe 4 du Zonage Pluvial Départemental qui fait etat d'une cartographie des caracteristiques du sous-sol en lien avec !'infiltration des eaux pluviales et des prescriptions retenues.<br>Sur la question specifique de l'alea retrait/gonflement des argiles, il est propose d'expliquer que !'infiltration des eaux pluviales en zone argileuse peut perturber l'etat hydrique du sous-sol et favoriser !'apparition du phenomene de gonflement des argiles, mais peut également contribuer a stabiliser le phenomene de retrait. A toutes | *Le chapitre sera réécrit pour prendre en compte cette demande.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | fins utiles, le Département recommande dans le cadre des instructions d'autorisation d'urbanisme, autour des constructions, de maintenir l'etat hydrique des sols argileux tout en favorisant !'infiltration diffuse des pluies courantes dans le sol et l'Evapotranspiration via les plantes. L'infiltration concentréé n'est pas recommandee. | |
| 5.1. Dispositions communes | IL sera opportun que !'ensemble des règles enoncees dans cet article puissent etre completees également par les principes d'aménagement suivants :<br>- Créer des continuités écologiques entre les micro-stockages d'eaux pluviales (arbre de pluie, Jardin de pluie, zones humides ...) favorisant la circulation de l'eau a ciel ouvert;<br>- Éviter toute fragmentation des continuités écologiques liée notamment aux infrastructures linéaires de transport. Protéger les linéaires ferroviaires, supports de biodiversité ;<br>- Utiliser des continuités écologiques propices a !'infiltration et l'evapotranspiration comme dispositifs de clôtures quand celles-ci s'averent nécessaires (en Il mite de parcelle par exemple);<br>- Saisir l'opportunité des bordures des bâtiments et des delaisses de voirie par exemple pour végétaliser et/ou laisser la nature prendre sa place et favoriser les phénomènes d'infiltration et d'évapotranspiration. | *Un certain nombre de principes ont déjà été édictés dans l'OAP "Qualité des constructions durables" et "trame verte et bleue".* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant l'assainissement des eaux usees, il serait opportun de modifier dans ce titre le mot assainissement par gestion pour le rendre cohérent avec celui du règlementde la zone UP. | *Dans le règlement de la zone UP, le terme "gestion des eaux usées" est remplacé par "eaux usées" au sein du chapitre "assainissement".* |
| 5.1. Dispositions | IL est fait mention que les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles resultent de !'application | *Le règlement du SYAGE est bien annexé au projet de PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| communes | des règlements du SYAGE de l'Yerres et le règlementd'assainissement du territoire de GPSEA, annexes au présent PLUi. Pourtant, les annexes ne les présentent pas. | |
| 5.1. Dispositions communes | Dans le cas oU un projet est a proximit€ d'un réseau d'assainissement gere par le Département et le Territoire, il est propose d'indiquer que le raccordement au réseau territorial doit toujours être privilégie pour la collecte des eaux usées sauf contraintes techniques majeures. Le réseau départemental est en prioritéun réseau de transport. | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | IL convient de mettre en oeuvre une gestion vertueuse du système d'assainissement avec une mise en séparatif a la parcelle et une vérification systématique de sa conformité notamment dans le cadre de !'instruction des autorisations d'urbanisme. IL convient d'indiquer que les travaux qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne doivent jamais aller a l'encontre de la conformité des branchements. Pour les projets d'aménagement futurs, une attention particulière doit être portée sur la capacite hydraulique du réseau auquel le projet souhaite se raccorder | *Ces informations seront portées à la connaissance des pétitionnaires lors des demandes d'autorisation d'urbanisme* |
| 5.1. Dispositions communes | L'assainissement interne des propriétés raccordées au réseau public d'assainissement départemental devra etre de type separatif jusqu'en limite de propriete et devra respecter !'ensemble des conditions définies par le RSDA. | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | De meme, il est nécessaire de préciser que ce règlements'applique systematiquement en cas de branchement sur les réseaux départementaux. | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |
| 5.1. Dispositions | Concernant l'assainissement des eaux pluviales, il serait opportun de modifier dans ce titre le mot assainissement par gestion pour le | *Le terme "gestion des eaux pluviales" est remplacé par "eaux pluviales" dans le chapitre "assainissement" des* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| communes | rendre cohérent avec celui du règlementde la zone UP. | *zones UP.* |
| 5.1. Dispositions communes | Plus fondamentalement la rédaction proposee est reduite a un rappel aux règlements de service d'assainissement du SyAGE et de l'EPT GPSEA. IL y a nécessite de renforcer ce paragraphe. Je vous propose la rédaction suivante :<br>« Dans le département du Val-de-Marne, la forte imperméabilisation des sols, combinée au raccordement trap systématique des eaux pluviales aux réseaux d'assainissement, provoque des inondations et des pollutions des cours d'eau, notamment de la Seine et de la Marne. Les pollutions sont provoquées par des rejets concentres d'eaux de ruissellement et l'action des déversoirs d'orage.<br>En matière de gestion des eaux pluviales, les services d'assainissement publics n'ont pas d'obligation de les collecter en sortie des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement sur des toitures terrasses ou sur tout autre revêtement étanche, la gestion durable des eaux pluviales la parcelle sans raccordement au réseau public, doit etre la premiere solution recherchée et cela des l'étape de programmation d'un projet d'aménagement. Le raccordement systematique au réseau public ne doit pas être une option par défaut, mais une exception qui ne doit intervenir que lorsque d'autres solutions sont véritablement impossibles.<br>Dans un contexte d'urbanisation croissante et de réchauffement climatique, chaque projet d'aménagement urbain doit considérer/interroger l'eau de pluie comme une ressource a même de répondre aux enjeux contemporains de nos villes : restaurer le | *Il ne s'agit pas d'une demande d'ajout mais d'un élément de diagnostic.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | cycle naturel de l'eau, vélodévélopper la résilience et !'adaptation de la ville face au changement climatique, protéger la biodiversité pour des raisons éthiques et pour les services écosystémiques qu'elle apporte, etre en prise avec un territoire et les aspirations des habitantes et habitants." | |
| 5.1. Dispositions communes | Tout projet de construction, de restructuration, d'aménagement, de reaménagement ou de requalification d'un espace public ou prive, même si le projet ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire, appliquera les règles suivantes :<br>- Etudier le fonctionnement hydrologique de la parcelle a l'état initial impliquant la réalisation d'etudes géotechniques avec des tests de perméabilités et l'étude de tout autre élément de diagnostic prealable (contraintes géotechniques, sols pollues, hydrogéologie).<br>- Adopter une gestion gravitaire des eaux pluviales tout au long du parcours de l'eau impliquant notamment d'éviter le plus possible la mise en place de dispositifs de relevage.<br>- interdire les trop-pleins, surverses et by-pass vers le réseau d'assainissement départemental signifiant que toutes les eaux pluviales de ruissellement générées sur la parcelle, doivent être gérées sur celle· ci. A titre exceptionnel et avec l'autorisation du gestionnaire d'assainissement, une partie du ruissellement peut faire l'objet d'un rejet sur les réseaux publics avec un débit de fuitelimité (Cf. Cartographie des débits admissibles au réseau départemental dans le Zonage Pluvial Départemental).<br>- Tendre vers le zero rejet pour les pluies fortes<br>- Gerer les pluies courantes (24 heures) en zéro rejet dans des | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | dispositifs à ciel ouvert et végétalisés » | |
| 5.1. Dispositions communes | Le règlementdu PLUi ne mentionne pas la gestion des pluies extremes. Le Département recommande fortement d'anticiper les écoulements pour les pluies exceptionnelles au-delà de la pluie dimensionnante (usuellement décennale a trentennale). La gestion des pluies exceptionnelles s'inscrit dans la multifonctionnalité des espaces qui auront la capacite de s'inonder de manière tres occasionnelle tout en repondant a d'autres usages par temps sec. IL est proposé que le règlementinvite le porteur de projet a analyser les conséquences d'un evenement de période de retour exceptionnel afin d'appréhender au se repandent les volumes generes, prendre les mesures nécessaires visant à limiter !'impact des inondations sur la parcelle amenagéee, et ainsi éviter les atteintes aux personnes et aux biens, sans rejet sur les réseaux d'assainissement et les espaces avoisinants privés et publics.<br>En dernier lieu, en cas de raccordement nécessaire et dument justifie, cet article doit etre complete par des limitations de debit de fuite a respecter imperativement, conformément aux règlements des différents gestionnaires. | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |
| 5.5. Règlement UP | Règlementde la zone UP - Pièce 5.5<br>3.2.1 La gestion des eaux usées (page 10): Bien que toute construction, aménagement aux installations produisant des eaux usées domestiques doive être raccordee au réseau d'assainissement public, il est pertinent de préciser !'importance de privilégier le raccordement au réseau territorial, qui a la compétence de collecte en matière d'assainissement, comme rappelé dans les lignes précédentes. | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Cela garantit une gestion optimale des effluents, tout en respectant les spécificités des infrastructures locales et supra-locales_ Une telle démarche contribue à renforcer la coordination entre les différentes compétences et à optimiser l'efficacité du systeme d'assainissement dans son ensemble. | |
| 5.5. Règlement UP | Règlementde la zone UP - Pièce 5.5<br>3.2.2 La gestion des eaux pluviales (page 10)<br>Dans ce paragraphe, seule est mentionnee la limitation des débits de fuite à respecter en fonction des surfaces d'apport. Ces limitations sont compatibles avec celles décrites par le Zonage Pluvial Départemental.<br>C'est pourquoi, il y a lieu de compléter ce paragraphe par !'obligation de gerer, a minima, les 1O premiers mm en 24 heures, via des dispositifs végétalisés à ciel ouvert, sans rejet au réseau d'assainissement.<br>De la meme manière, il est proposé d'indiquer pour les zones UPl et UP2 que la gestion totale des pluies fortes a la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit etre la premiere solution recherchee_ IL est nécessaire d'exploiter toutes les opportunités pour limiter 1'apport d'eaux pluviales au réseau d'assainissement en recourant aux principes d'aménagement suivants :<br>Reduire l'imperméabilisation des sols voire leur artificialisation<br>- Allonger le parcours de l'eau, en multipliant notamment les micro-stockages jardin de pluie, arbres de pluie, noues, chemins de l'eau, ) ;<br>- Favoriser !'infiltration diffuse dans les sols superficiels et l'évapotranspiration par la végétation ; | *Le PLUi se limite à renvoyer les dispositions au gestionnaire de l'assainissement. Le règlement de service départemental d'assainissement est annexé au PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | - Réutiliser les eaux pluviales pour les usages extérieurs ou domestiques autorises par la règlementation en vigueur. | |
| 5.5. Règlement UP | dans le cadre de la zone UPI :<br>"Pour les zones d'infiltration potentielles, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué : soit par le réseau d'assainissement public, soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration."<br>Le Département ne partage pas cette prescription et s'interroge sur la nécessite de distinguer les surfaces de ruissellement entre les toitures et les autres surfaces. En effet, les eaux de ruissellement de parkings par exemple, sous réserve de certaines conditions techniques et environnementales, peuvent tout a fait être acheminées vers des espaces d'infiltration via des principes de gestion diffuse et superficielle des eaux pluviales dans les sols.<br>Le Département recommande que le règlementde la zone UP mentionne la necessite d'anticiper les écoulements pour les pluies exceptionnelles au-dela de la pluie dimensionnante tel que précédemment cite dans les remarques sur les dispositions communes ecrites et graphiques. | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaitée par le département.* |
| 5.4. Fiches indices | En matière d'équipements départementaux, le Département engage une réflexion sur la valorisation de son patrimoine, et pourrait dans ce contexte être amen€, en concertation avec les élus des villes, a développer des projets nécessitant soit un changement de zonage, soit un aménagement du règlementdes zones concernées, que ce soit dans le cadre d'une déclaration de projets, ou dans le cadre d'une modification du PLUI. | *Les zones UE ont été règlementées conformément au souhait des communes. La dérogation vaut pour les équipements dans le diffus.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Pour autant, le règlementde la zone UE propose dans le projet de PLUi reste trop contraignant pour une bonne exploitation des équipements départementaux. En effet, dans le règlementecrit « pièces 5.1 dispositions communes» en page 19, un paragraphe est consacre aux règles particulières pour les equipements publics et d'intérêt collectif, applicables sauf en zone UE, Net A<br>Ce règlementest trop limitant, notamment en termes de limites séparatives ou de hauteur de constructions.Aussi, je sou<br>haite que des allègements soient appliques pour les Equipements d'intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) concernant les dispositions de constructibilité. Je propose la rédaction suivante: « Les règles ne s'appliquent pas aux EISCP ». | |
| 5.4. Fiches indices | Plus spécifiquement, sur Ormesson, je souhaite ajouter a ['article relatif a la hauteur des constructions (pièces 5.4 - indice L - page 208) le paragraphe suivant: « Des dispositions différentes des règles du présent article pourront etre autorisees aux EICSP pour des raisons d'harmonie et d'architecture et pour permettre ['amélioration des constructions existantes aux EICSP, avec une tolérance de 20m pour la hauteur des constructions». (En effet, dans le cadre de la reconstruction du collège Saint Exupéry, la hauteur maximale de construction autorisée par le Projet actuel du Plui pourrait etre dépassee.)" | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 2.1.2. EIE, 2.1.1. Diagnostic | Certains documents ne sont pas termines (ex : Etat initial Tome I, p. 24-28 il est dommage que cette partie d'analyse paysagère ne soit pas achevée).<br>Par ailleurs, certains sommaires ne sont pas paginés (ex Diagnostic territorial). Enfin, certaines cartes ou illustrations sont | *La reprise systématique de la pagination des chapitres dans les sommaires est effectuée* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | tronquées du fait d'une mauvaise mise en page (ex : Etat initial Tome I, P. 91 l'erreur de mise en page en mode portrait au lieu de paysage, ne permet pas d'évaluer la carte de synthèse car la légende est tronquee). | |
| 2.1.1. Diagnostic | P. 88 la phrase suivante mérite d'être clarifiée: « 42 % des espaces boises sont concentres sur seulement 12 % du territoire, compose eux"memes a 41 % d'espaces verts et naturels. » | *La clarification de la phrase relative à la répartition des espaces boisés est intégrée dans les documents du PLUi.* |
| 2.1.1. Diagnostic | P. 234 est abordée la notion de friche agricole avec des cartes de localisation. La Plaine des Bordes constitue le plus grand ensemble considère en friche agricole par le diagnostic sur ce territoire. La définition qui en est donnée est la suivante: « terre agricole auparavant exploitee qui est aujourd'hui à l'état d'abandon depuis au mains 3 ans. Ces {riches sont dons un etat transitoire, une végétation spontanee s'v developpe et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier. avec une importante friche situee a /'est de Chennevieres-sur-Marne au niveau du Chemin des Bordes au Plessis».<br>IL s'agit de l'ENS de la plaine des Bordes. Ce site ne peut plus etre considere comme friche agricole puisqu'il accueille des activités multiples de jardinage et de pacage, les terres ne sont donc pas en etat d'abandon. Les activités étant très « extensives », elles laissent une grande part de la végétation se vélodévélopper en friche et pré boisement, néanmoins, il ne faut pas laisser penser que le site est abandonné et non 9ere.<br>IL est demande de supprimer la Plaine des Bordes des friches agricoles, c'est un ENS accueillant des prairies, boisements, des zones en agriculture urbaine et des pâtures. | *Les données et cartes relatives à la Plaine des Bordes sont mises à jour.*<br><br>*Le site est désormais reconnu comme un espace naturel sensible (ENS) accueillant des prairies, boisements, zones d'agriculture urbaine et pâturages, et ne figure plus parmi les friches agricoles.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.1.1. Diagnostic | P. 237 actualiser le paragraphe evoquant le PPAEN comme suit « Un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) a été approuve le 14 octobre 2024 par le Département du Val-de-Marne. Un PPAEN est un dispositif contribuant ti la sécurisation des espaces naturels et agricoles face ti la pression de /'urbanisation.<br>IL s'accompagnera d'un programme d'actions et d'un droit de préemption spécifique. » | *La remarque est prise en compte entièrement. Le paragraphe relatif au PPAEN est actualisé conformément à la formulation proposée, intégrant la date d'approbation et les précisions sur ses objectifs et outils.* |
| 2.1.2. EIE | P. 7: actualiser le paragraphe concernant l'Atlas des paysages comme suit: « L'Atlas des paysages du Val-de-Marne elabore, en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de /'Environnement du Val-de-Marne (CAUE94), a été approuvé en mai 2024. Ce document permet d'obtenir des connaissances plus fines des différents paysages rencontres dans le département, afin d'en deduire les principaux enjeux relatifs aux nouveaux aménagements. (. ..) » | *La mention de l'Atlas des paysages du Val de Marne est actualisée.* |
| 2.1.2. EIE | P. 24-28: il est dommage que cette partie d'analyse paysagère ne soit pas terminée. | *L'analyse paysagère dans les chapitres 4.1 et 4.2 est complétée.* |
| 2.1.2. EIE | P. 27-28 : le terme de« coupures vertes » entra1ne un biais de lecture négatif sur les espaces verts et naturels per us comme des coupures dans le fonctionnement urbain, alors m@me qu'ils pourraient être mieux valorises en tant qu'espace de respiration et d'ouverture. | *La définition de coupure verte est complétée en précisant leur rôle d'espace de respiration et d'ouverture entre deux zones d'urbanisation.* |
| 2.1.2. EIE | P. 27 : Compléter la liste des ENS ainsi :<br>2020 : Bois-St-Martin (Le Plessis-Trevise, Villiers-sur-Marne)<br>2021l : Vallee du Reveillon (Villecresnes).<br>2024 : Périmètre d'étude ENS Domaine des Reis (Chennevieres- | *La liste des ENS est complétée :*<br>*2020 : Bois-St-Martin (Le Plessis-Trévise, Villiers-sur-Marne)*<br>*2021 : Vallée du Réveillon (Villecresnes).* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | sur-Marne) | *2024 : PérimètrePérimètre d'étude ENS Domaine des Reis (Chennevieres-sur-Marne)* |
| 2.1.2. EIE | P. 29-30: La Tegeval à remplacer par La Végétale. | *Chapitre 5.1, la mention de la Tegeval est remplacée par la Végétale et illustrée avec son tracé le plus récent.* |
| 2.1.2. EIE | P. 32 carte des sensibilités paysagères : est dessinée à la Il mite Est entre la Plaine des Bordes et le Plessis-Trevise une « sensibilité paysagere liees a une lisière boisée : traitement de la Il mite parcellaire et de la transition paysagère », ce qui correspond bien a un enjeu paysager déjà identifie par le Département. A cet enjeu pourrait être ajoute celui de la sensibilité paysagère liée a l'eau et son cheminement qui correspondrait au Ru de la Fontaine des Bordes. | *La carte est adaptée.* |
| 2.1.2. EIE | P. 41 : Pare Départemental du Val-de-Marne, le paragraphe serait à actualiser ainsi « Situe sur la grande plaine alluviale Mame/Seine, le pare départemental du Val-de Marne fait partie de l'i/e de loisirs de Créteil. La partie départementale (7,75 ha) est constituée d'un imposant merlon protégeant les promeneurs du bruit et de la pollution du noeud autoroutier du carrefour Pompadour. Des a/lees plantees sillonnent les (lanes de cette butte et offrent des vues sur le plan d'eau de l'Ile de loisirs en contre-bas. De nombreux aménagements y sont présents comme des aires dejeux et de pique-nique, ainsi que des sentiers de randonnée. Accessible via le métro 8 par /es arrets Créteil-Prefecture et Cretei/-Pointe du Lac et connecte ci la Coulée verte La Vegerale traversant le sud-est du Val-de-Marne, il offre un veritable poumon vert au centre d'un secteur tres urbanise. »<br>Le pare du Raney pourrait etre cite : « Amenage sur ce qui etait a | *Le chapitre 6.1 Des espaces verts, espaces de respiration en contexte urbain est simplifié et ne présente pas de listes exhaustives des parcs.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | /'origine une partie des Jardins du chateau du Raney, ce pare historique de 6, 5 hectares est riverain du port autonome de Bonneuil. Vestige de l'ancienne allee cavaliere, une allee de platanes traverse le pare donnant ci cet espace de promenade er de détente un aspect majestueux. Un Jardin de p/antes medicina/=les s'etend sur 250 m'. Le pare est le principal espace vert d'une zone residentielle dense (Bonneuil et le Nord du quarrier du Mont Mesly ci Créteil) et s'inscrit dans une connexion plus large aux différents projets de renaturation du port autonome jusqu 'au site du bec de canard puis de la vallee du Morbras. » | |
| 2.1.2. EIE | P.44 : Ajouter un paragraphe relatif aux arbres d'alignement :<br>• Le patrimoine arbore est un bien d'intérêt général car les arbres fournissent de nombreux services essentiels à la communauté (production d'oxygene, stockage du carbone, limitation de !'erosion et des inondations, rafraichissement, biodiversité, qualités paysageres, valeur sociale et culturelle).<br>• La trame arborée constitue un élément structurant du paysage du territoire, notamment a travers les alignements d'arbres.<br>• L'arbre est un organisme naturel vivant fragile et, ace titre il est nécessaire de le protéger. L'alteration des branches, du tronc, des racines et du sol peut avoir des conséquences irreversibles sur la santé et la p€rennit€ ainsi que sur les amenit€s et services fournis par les arbres.<br>• La protection d'un arbre, pour €tre efficiente, doit porter non seulement sur sa conservation (interdire l'abattage), mais également sur la preservation de l'espace vital nécessaire à ses branches et a son systeme racinaire. | *Un paragraphe 6.2 sur le patrimoine arboré notamment d'alignement est ajouté et l'enjeu du maintien notamment du patrimoine arboré des alignements plantés à préserver du mitage est ajouté.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Défintions de différents termes lies a la gestion des arbres d'alignement des routes départementales :<br>- Mitage: le mitage d'un alignement plante traduit la proportion d'emplacements manquants par rapport a !'ensemble des emplacements composant l'alignement;<br>- Regeneration du patrimoine arbore : Le patrimoine arbore des routes départementales est regenere en permanence sur un cycle de 80 ans environ. On distingue 2 types d'intervention: le renouvellement ou la restauration d'alignements d'arbres ;<br>- Le renouvellement consiste a replanter un alignement d'arbres dans son entierete, suite au mitage progressif de l'alignement existant puis a l'abattage des sujets restants. Cette méthode permet de restructurer les plantations, de remplacer les essences et d'éviter la concurrence entre de jeunes sujets et des arbres adultes, tout en optimisant les depenses d'investissement et de fonctionnement : Dans certains cas, il apparait cependant pertinent de reprendre certains alignements en conservant quelques sujets anciens de bonne vigueur et en replantant de jeunes sujets pour compenser le mitage. On parle alors de restauration d'alignements d'arbres. • Les arbres d'alignement situes le long des routes départementales, de par leur positionnement sur des voiries structurantes du territoire, reprfsentent un patrimoine nature! remarquable qu'il convient de proteger. | |
| 2.1.2. EIE | P. 50-59: 8.1. Les enjeux issus des documents cadres en faveur de la protection de la biodiversité a intégrer au PLUI<br>IL est demande l'ajout d'un paragraphe sur le PPAEN :<br>« La trame nature/le et agricole du Val-de-Marne est l'une des plus | *Un chapitre 7.1.6 est ajouté pour présenter le PPAEN.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | importantes de la petite couronne francilienne. Avec plus de I 000 ha de surface agricole, c'est d'ai/leurs le seul département de la petite couronne d'ile-de-France ou /'agriculture demeure significative.<br>Afin de lutter contre l'étalement urbain et de valoriser ces espaces, le Département a voté, le 14 octobre 2024, le contour du Périmètre de Protection et de valorisation des espaces Agricoes et Naturels (PPAEN) val-de-marnais. Couvrant plus de 4 177 ha repartis sur 16 communes, les terrains classesbénéficient dorenavant d'une protection forte et durable de leur vocation nature/le et agricole, opposable aux PLU/1). » | |
| 2.1.2. EIE | P. 56: Le Schéma départemental de Trame Verte et Bleue du Val-de-Marne, n'est plus d'actualite, a remplacer par le paragraphe suivant :<br>« Strategie Nature en Val-de-Marne :<br>Le Département du Val-de-Marne a adopté a l'unanimité le 14 octobre 2024 la Strategie Nature en Val-de-Marne. Pour faire face aux conséquences du derèglementclimatique et tenter d'en limiter /es effets, le Département du Val-de-Marne joue un role important dans la preservation et l'equilibre de la trame verte et nature/le. La Straregie Nature en Val-de-Marne reaffirme /'action deparremental sur son patrimoine et définir /es grands objectifs environnementaux sur son terriroire, aurour de 3 grands engagements, et 30 actions opérationopérationnel/es:<br>- Va/ariser le patrimoine départemental pour conso/ider le role eco-svstemique dans la rrame nature/le du rerritoire<br>- Faire evoluer /es pratiques d'aménagement er de gestion du | *Le chapitre 7.1.4 est mis à jour pour présenter la Stratégie Nature en Val de Marne ainsi que la carte des composantes.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | patrimoine nature/ pour reduire /es impacts et préserver /es ressources<br>- Favoriser la renaturation et la protection de la trame nature/le et agrico/e du territoire départemental en devéloppant /es partenariats. » | |
| 2.1.2. EIE | P. 56-57: Le Schéma Des Espaces Naturels Sensibles (SOENS) est bien cite. IL peut etre précise que le Schéma a ete adopte en 2020. Le Val-de-Marne compte 21 Espaces Naturels Sensibles (ENS) en 2024 dont 7 sur le territoire de GPSEA: La Vallee du Reveillon, l'espace agricole de Mandres-les-Roses, le Demaine des Marmousets, le pare du Morbras, la Plaine des Bordes, le Bois-Saint-Martin, le Demaine des Rets (périmètre d'etude ENS). | *Le chapitre 7.1.5 est mis à jour : date d'adoption, nombre d'ENS* |
| 2.1.2. EIE | P. 61 a 64, dans la liste des ZNIEFF est absente celle de la Plaine des Bordes de type I (idem manquant sur la carte en p. 64 et en p. 82). | *La liste et la carte sont complétées.* |
| 2.1.2. EIE | P. 65 : La partie sur les ENS est a actualiser. | *La partie sur les ENS est actualisée et complétée des 2 sites manquants.* |
| 2.1.2. EIE | P. 66 : le tableau listant les espèces remarquables du CBNBP a Chennevieres-sur Marne n'est semble-t-il pas actualise (source? date 7): rien que sur la Plaine des Bordes, il y a eu 2 espèces inscrites sur la liste rouge régionale (VU et EN) et 2 determinantes ZNIEFF par le bureau d'études OGE en 2019.<br>En outre, il n'est pas fait référence a la réalisation de l'Atlas de la biodiversité de GPSEA. | *Le tableau est actualisé.* |
| 2.1.2. EIE | P. 67 dans les espèces floristiques protégées, les 2 espèces suivantes ne le sont pas : Jonquille des Bois (Narcissus pseudonacissus) et l'Orchis bouc (Himantoglossurn hiscinum), à | *Le statut des 2 espèces est vérifié et précisé : l'INPN indique toutefois ces deux espèces comme protégées sur liste rouge et déterminantes ZNIEFF.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | corriger. | |
| 2.1.2. EIE | P. 76 : correction à apporter : « La 4eme Charte de /'Arc boise inscrit par ai//eurs comme objectif /'amélioration des connaissances de la faune et de la fore dans ces milieux hurnides (et forestiers) afin pe1111ett1 a ,; 1,1111, de developper a terrne des mesures adaptées aux spécificités de la zone, et ainsi mieux les protéger. » | *Le chapitre 7.3.2 sur les zones humides est complété.* |
| 2.1.2. EIE | P. 81 Carte des périmètres d'inventaires et de protections ajouter les ENS de la Vallee du Reveillon (Villecresnes) et du Bois-Saint-Martin (Plessis-Trevise, Villiers-sur Marne). | *La carte a été mise à jour.* |
| 2.1.2. EIE | P. 82 • Carte des périmètres d'intervention et de protections : rajouter les périmètres ENS de Villecresnes et du Bois-Saint-Martin (Plessis-Trévise et Villiers sur-Marne). | *La carte a été mise à jour.* |
| 2.1.2. EIE | P. 87: carte de la sous-trame des milieux ouverts, il est etonnant de voir que seule une faible partie de la Plaine des Bordes est prise en compte; le reste des prairies/patures n'est pas mentionne ni en espace relais de passage (milieu ouvert de plus de 2 ha), ni en réservoir local (milieu ouvert de plus de 5 ha). Même partiellement enfichée, la Plaine des Bordes reste majoritairement un site compose de milieux ouverts. Le problème de mise en page ne permet pas de voir de quand date la carte pour comprendre cet oubli. | *La carte intègre maintenant la Plaine de Bordes dans son intégralité.* |
| 2.1.2. EIE | p_ 91 : l'erreur de mise en page (mode portrait au lieu de paysage, et que l'on retrouve sur beaucoup de cartes) ne permet pas d'évaluer la carte de synthèse car la légende est tronquée. | *La mise en page est corrigée.* |
| 3. PADD | Le PADD ne mentionne pas le sentier d'interprétation agricole comme c'etait le cas dans le PADD de Mandres-les-Roses. IL | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | serait possible de l'evoquer par exemple dans l'axe 3 : Tisser des liens entre mobilités actives et agrotourisme (p. 26). | *de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Qualité et constructions durables :<br>P. 9 « Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, les nouvelles constructions devront prévoir un retrait par rapport aux arbres existants ou futurs implantes sur le domaine public ou prive, (...) ». Cette orientation, indispensable à la pérennisation du patrimoine arbore existant serait à compléter par une préconisation de distance minimale. | *Les dispositions communes fixent déjà une protection par rapport aux arbres identifiés sur le plan de zonage. Il n'est donc pas utile de faire doublon dans l'OAP.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP Trame verte et bleue - Nature en ville :<br>P. 21 Trame boisée :<br>L'échelle de la carte est trap petite étant donne la taille du territoire pour etre clairement lisible. C'est notamment le cas du figure « maintenir des espaces relais.. » qui n'est pas visible sur la carte. Certains enjeux ne sont pas reportés (cf annexe I : étude Biodiversita). IL faudrait par exemple integrer le maillage bocager ou structure agro-naturelle a renforcer ou a construire. Cela pourrait également etre integre dans l'OAP Lisiere et paysage.<br>IL serait intéressant de faire apparaitre les fragmentations/éléments de discontinuité (cf. annexe 2) dont la résorption est un enjeu fort pour la fonctionnalité écologique de la trame boisée. A ce titre, il est notamment dommage que les projets de long terme de passages a faune ne soient pas mentionnes dans le document. En effet, ces projets inscrits de longue date dans les objectifs du territoire et attendus par les partenaires de la Charte de l'Arc boise ont aujourd'hui du mal à | *La lisibilité de la carte est corrigée, les données sources vérifiées et corrigées le cas échéant.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | aboutir. Leur inscription au PLUi serait très certainement bénéfique.<br>Recaler le corridor situe tout au nord de faç:on a ce qu'il soit au niveau du coteau boise de la Marne et au niveau du Bee de Canard à Bonneuil (cf. annexe 2).<br>Faire apparaitre l'enjeu de continuité écologique (inscrit au SRCE) situe a l'Est du territoire entre la Foret Notre-Dame et le Bois-Saint-Martin passant par l'ENS des Marmousets (cf. annexe 2).<br>Faire apparaitre l'enjeu de continuité à Villecresnes à l'extrémité Est entre les espaces boises de la vallee du Réveillon au sud et ceux au nord (cf. annexe 2).<br>Certains corridors qui étaient affiches dans les PADD des PLU communaux seraient à reprendre: exemple Boissy-Saint-Leger (cf. annexe 2). | |
| 4.1. OAP Thématiques | P. 23 Trame des milieux aquatiques : l'échelle trap réduite de la carte ne permet pas de faire figurer les zones humides identifiées dans le SAGE Marne-Confluence. Identifier sur la cartographie les zones favorables a !'expansion des crues telles qu'exprime dans le texte (p. 22): cuvette d'Amboile, Bee de Canard. | *La lisibilité de la carte est corrigée, les zones d'expansion de crues identifiées.* |
| 4.1. OAP Thématiques | P. 25 Trame des milieux ouverts :<br>Au niveau de l'ENS des Bordes à Chennevieres-sur-Marne, seules les prairies/pâtures périphériques Est et Sud du site sont prises en compte sous l'enjeu : « préserver les espaces agricoles existants et leur fonctionnalités ». IL manque les pâtures de l'ancien centre équestre qui sont maintenues en fauche par le Département. Les jardins partages de jardins des Bordes sont identifiés comme des espaces relais mais pas ceux de Relocalisons, certainement de | *La carte est corrigée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | par leur caractère plus referme. La parcelle de Val'bio est intégrée or les zones construites (serres notamment) ne peuvent pas être considérées comme des milieux ouverts. IL conviendrait d'identifier un corridor ou une zone de déplacement de la faune en lien avec des espaces contigus sur le Plessis -Trevise.<br>Au niveau de l'ENS des Marmousets, agrandir la superficie des espaces ouverts vers le nord de façon à prendre en compte !'ensemble des prairies. | |
| 4.1. OAP Thématiques | P. 27 Trame noire: Seuls les grands axes sont pris en compte ; les enjeux de la trame noire au niveau de la RD 235 sont bien identifies : « attenuer les interruptions causées par les infrastructures routières en optimisant l'éclairage ». | *Bien noté* |
| 4.1. OAP Thématiques | P. 32 le Nota Bene sur « L'intégration de dispositifs de rétention des eaux pluviales (. ..) » parait hors sujet. | *Le Nota Bene sera supprimé* |
| 4.1. OAP Thématiques | Atlas communal<br>Remarques qenerales<br>IL manque la légende pour les aplats jaunes (ex : Chennevieres-sur-Marne p. 38).<br>Les continuités écologiques ne sont pas prises en compte (cf. remarques ci-dessus sur les cartes « Les espaces de la trame verte et bleue »)<br>gende heterogene d'une commune a l'autre. Par exemple, la Coulée verte<br>La Végétale n'apparait que sur Limeil-Brévannes alors qu'elle devrait apparaitre sur toutes les communes qu'elle traverse. | *Les cartes sont vérifiées et complétées.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Boissy-Saint-Leqer p. 36<br>Faire apparaitre ce site (point jaune) en agriculture urbaine. | *La carte est complétée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | Bonneui/-sur-Marne<br>Faire apparaitre de manière plus nette les espaces verts au niveau des berges de Sucy tout au nord.<br>Faire apparaitre l'enjeu de continuité écologique Marne/Coteau boise (Bee de Canard/coteau d'Ormesson/Domaine des Rets). | *La lisibilité de la carte est revue et la carte est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Chennevieres-sur·Marne p. 38<br>L'ENS des Bordes est a ajouter dans la liste en tant qu'ENS.<br>La parcelle longeant la partie Nord-Ouest de l'ENS des Bordes est identifiée en zone:<br>« Favoriser les espaces relais pour la biodiversité ». Le nouveau zonage (UE sur la moitié sud de cette parcelle) parait contradictoire avec cet enjeu.<br>La parcelle Val'bio et jardins des Bordes sont identifiés en zone « soutenir les espaces de maraichage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques agro écologiques », il manque la parcelle occupee par Relocalisons.<br>Le Demaine des Rets est un site prive non ouvert au public. Le site est a l'etude en vue de son ouverture au public sur une partie. IL faudrait reformuler la légende qui donne !'impression qu'il est deja ouvert. | *L'ENS des Bordes est ajouté à la liste des espaces naturels sensibles (ENS).*<br><br>*L'OAP TVB s'ajuste pour être cohérente avec le zonage, notamment concernant la parcelle en zone UE et la zone « Favoriser les espaces relais pour la biodiversité ».*<br><br>*La parcelle occupée par "Relocalisons" intègre la zone « soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine », en lien avec les pratiques agroécologiques.*<br><br>*La légende du Domaine des Rets précise que l'ouverture au public est en cours d'étude, afin d'éviter toute confusion sur son statut actuel.* |
| 4.1. OAP Thématiques | La Queue-en-Brie p. 40<br>Le corridor écologique (identifie SRCE/SDRIF·E) au Nord Est de l'ENS des Marmousets serait à faire apparaitre en vert clair « Favoriser les espaces relais pour la biodiversité ».<br>L'objectif « Elaborer une liaison integree entre l'espace urbain et l'espace forestier pour soutenir les mecanismes écologiques et la biodiversité » serait à etendre au niveau de la ZAC Notre Dame. | *La lisibilité de la carte est revue et la carte est complétée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | C'est un lieu qui fait la transition entre ville et nature. | |
| 4.1. OAP Thématiques | Limeil-Brevannes p. 42<br>Faire apparaitre ce site (point jaune) en agriculture urbaine, ainsi que les points 2 et 3 : Le verger pédagogique et Les jardins familiaux. | *La carte est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Mandres-les-Roses p. 43<br>IL manque la trame bleue dans la légende, l'Yerres notamment. Ajouter le ru Saint-Leu comme « Cours d'eau a préserver ainsi que la bonne gestion des berges ». | *La carte est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Noiseau/Ormesson-sur-Marne<br>Ajouter la cuvette d'Amboile comme zone d'expansion de crue à préserver. | *La carte est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Marolles-en-Brie p. 44<br>IL manque la trame bleue dans la légende. | *La légende des cartes de l'atlas communal est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Santeny p. 48<br>IL manque la trame bleue dans la légende. | *La légende des cartes de l'atlas communal est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Sucy-en-Brie p. 49<br>Mettre en vert clair plus visible les espaces de la pointe nord de Sucy (berges de Marne) et ajouter la continuité écologique vers le coteau.<br>Carriger le site n'2 dans la légende: projet d'extension du pare départemental du Morbras.<br>La liaison verte le long du rude la Fontaine de Villiers peut être ajoutée en tant que « Favoriser les déplacements de la faune ou renforcer les corridors de deplacement de la faune ». | *La lisibilité de la carte est revue et la carte est complétée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Villecresnes p. 50<br>IL manque le périmètre ENS de Villecresnes. L'ajouter dans la | *La lisibilité de la carte est revue et la carte est complétée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | légende et dans la liste: ENS de la Vallee du Reveillon.<br>Mettre les espaces verts de l'ENS plus visibles sur la carte (pastes vert fonce et vert clair).<br>IL manque la trame bleue dans la légende.<br>En limite Quest de la commune, au Nord de l'ENS de Villecresnes, il serait intéressant d'identifier le corridor et le faire apparaitre en vert clair « favoriser les espaces relais pour la biodiversité » . | |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP Lisières et paysages :<br>Remarques générales :<br>Pour les 3 types de lisieres (agricole, foret, cours d'eau), il est dommage que les orientations ou principes d'aménagement n'integrent pas l'enjeu de biodiversité qui est pourtant central sur la question des lisières.<br>Exemple: Renforcement du maillage bocager, privilégier la diversité des milieux et des espèces présentes...<br>IL est dommage de ne pas considérer les lisières entre massif boise et espaces agricoles et seulement les lisières avec l'urbain. Le trait vert ci-dessous représente un exemple de lisiere Foret/agricole intéressante a traiter.<br>Au niveau de la ZAC des Portes de Noiseau, il faudrait étendre la situation « garantir la variété des paysages agricoles » aux lisières internes de la ZAC, plus spécifiquement autour de l'ancien site France Telecom (voir traits rouges ci-dessus). IL en est de même en ce qui concerne la valorisation de présence d'eau (présences de nombreuses mares en lisière du massif, voir trait bleu). | *Il convient de rappeler que l'OAP thématique s'applique aux autorisations d'urbanisme et non à l'activité agricole et aux aménagements de l'espace forestier.* |
| 4.1. OAP Thématiques, | P. 69 « Dans le respect des orientations du SAGE, generer un recul de !'urbanisation par rapport aux berges du cours d'eau. » | *Dans les dispositions communes graphiques, il est bien mentionné une règle de retrait inconstructible de 10* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Cette orientation n'est pas toujours traduite graphiquement dans les plans de zonages (exemple a Chennevieres-sur-Marne le long de la Marne ou a Noiseau le long du ru de la Fontaine de Villiers) alors que l'on sait que des problématiques d'accès et de circulation sur les berges existent. | *mètres, voire de 20 mètres pour les secteurs situés dans le périmètre du sage de l'Yerres.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | P. 5 OAP Inter-communale « RD4 et ses abords » (Chennevières/Ormesson):<br>projet de restructuration de la route et de ses abords par la réalisation de fronts urbains bâtis et d'un transport en commun en site propre (élargissement de la route, densification et restructuration des abords par attenuation des discontinuités, aménagement paysagers, pacification de la circulation). L'OAP longe la partie sud-ouest des Bordes (a l'ouest du pare des Bordes et au sud du centre départemental de tir à l'arc). Cette zone riveraine a pour légende « affirmer la vocation économique et commerciale ». Un travail sur la transition paysagère de la zone commerciale Pince Vent actuellement peu qualitative (limite Est avec les Bordes) pourrait etre demande. | *La remarque portant sur l'OAP intercommunale « RD4 et ses abords » est prise en compte. Sur le territoire d'Ormesson-sur-Marne, le schéma de l'OAP est enrichi par l'ajout d'une transition paysagère en limite de la zone commerciale de Pince-Vent, notamment au contact des Bordes, afin d'améliorer l'intégration urbaine et environnementale de ce secteur actuellement peu qualitatif. Une piste cyclable est également inscrite sur ce tronçon, en cohérence avec les objectifs de mobilités actives portés par les collectivités. Pour la commune de Chennevières-sur-Marne, la proposition du Département du Val-de-Marne est validée, et le principe d'aménagement correspondant est désormais formalisé dans l'OAP, avec pour objectif de structurer une transition paysagère cohérente entre les secteurs urbanisés et les espaces à vocation économique.* |
| 4.2. OAP Sectorielles, 4.1. OAP Thématiques | P. 41 OAP Centre-ville - Boissy-Saint-Leger: cette OAP mériterait d'être plus explicite dans sa description concernant le corridor identifie, très strategique pour le massif forestier de l'Arc boise. IL semblerait qu'il ne soit aujourd'hui pas réellement aménagé et tres fragmente (cf. photo ci-dessous). Des préconisations seraient donc souhaitables pour enforcer son role écologique. IL serait | *Le corridor écologique identifié, stratégique pour le massif forestier de l'Arc boisé, sera mieux explicité dans l'OAP, afin de clarifier son rôle et son importance dans la trame verte et bleue du territoire.*<br>*Par ailleurs, ce corridor sera représenté dans l'OAP dédiée à la TVB, afin d'assurer sa bonne lisibilité et sa* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | également à représenter dans l'OAP TVB. | *prise en compte dans les projets d'aménagement futurs.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | P. 67-71 OAP secteur Coteaux Bards de Marne - Chennevieres-sur-Marne :<br>le Domaine des Rets est borde par l'OAP Coteaux-Bords de Marne avec un enjeu de maintien des cones de vue et de maintien des continuités écologiques constitutives du futur ENS. IL serait intéressant d'ajouter:<br>Le chateau des Rets en bâti remarquable (présent dans l'inventaire général du Patrimoine, classe depuis le 28 juin 1949.<br>Les sources (cf. plan joint).<br>Dans le texte, il est fait reference a la zone UD des coteaux mais sur le plan de zonage il est indique zone UH.<br>Dans le texte, remplacer PLU par PLUi. | *Le château des Rets est ajouté en tant que bâti remarquable dans le document d'OAP. Le texte est corrigé afin de remplacer la mention "zone UD" par "zone UH", en cohérence avec le plan de zonage en vigueur, et la référence au PLU est actualisée en PLUi, conformément à la procédure en cours.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | P. 85-89 OAP RD4 et ses abords - La Queue-en-Brie:<br>IL faudrait rajouter dans la cartographie les principes d'aménagement de la ZAC Notre Dame le long de la RD4 et en profondeur vers le sud. Cela permettrait de voir que la ZAC complete l'OAP sur la partie sud.<br>Concernant la continuité écologique nord-sud, il pourrait etre précise !es entites qu'elle relie (PRIF Vallee du Morbras/ENS des Marmousets/Foret Notre-Dame) ainsi que sa largeur minimale. | *Concernant l'OAP RD4 et ses abords à la Queue-en-Brie, les demandes d'ajout ne concernent pas l'OAP et risqueraient de perturber la lecture des orientations de l'OAP.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | P. l 14-119 OAP Saint Antoine - Plessis-Trevise : P. l 16 corriger « vallee de Bordes » par« ENS de la Plaine des Bordes»; corriger « compagne »par« campagne ». | *La remarque relative à l'OAP Saint Antoine à Plessis-Trévise est prise en compte. Les termes « vallée de Bordes » sont corrigés en « ENS de la Plaine des Bordes » afin de refléter avec précision la dénomination officielle de cet espace naturel sensible. Par ailleurs, la coquille « compagne » est rectifiée en « campagne » dans* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | | *l'ensemble du document.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | P. 158-161 OAP Coteaux d'Ormesson - Ormesson-sur-Marne : dans !es principes d'aménagement, il pourrait etre ajoute : « Reconstituer le corridor écologique afin de maintenir une continuité fonctionnelle entre le Domaine des Rets au nord et les bords de Marne au sud.» | *La remarque est prise en compte entièrement* |
| 4.2. OAP Sectorielles | P. 183-187 OAP Triangle Ormeteau - Santeny : la Coulée verte La Vegetale qui longe cette OAP pourrait etre indiquee sur le plan (fleche verte) pour permettre d'apprehender sa proximité et la necessite de sa protection. | *La remarque est prise en compte entièrement.* |
| 5.1. Dispositions communes | Les arbres d'alignement situes le long des voiries départementales ne sont aujourd'hui pas ou peu protèges par les documents d'urbanisme. Si certaines Communes ant choisi de représenter certains de leurs arbres au sein des documents graphiques de leur PLU, les arbres souffrent aujourd'hui d'un manque de prise en consideration. Pourtant, des outils existent, tel que l'espace vert protege, défini par !'article L.l 51-23 du Code de l'Urbanisme au titre des « éléments de paysage». Cet La formalisation de ces règles pourrait se faire :<br>- Soit par la creation d'un nouveau sur-zonage, specifique aux arbres d'alignement départementaux.<br>- Soit par la classification des arbres d'alignement départementaux en « alignement d'arbres identifies au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme », sur-zonage deja prévu dans la proposition de règlementactuel, et l'ajout de certaines règles.<br>D'un point de vue graphique, ajouter une materialisation surfacique de protection des alignements d'arbres via une emprise de 3 | *La règle a été réécrite en intégrant les éléments suivants : Si des obstacles sont présents au sein d'un rayon de 2 mètres du tronc de l'arbre, la plantation d'un nouvel alignement sera conditionnée à leur suppression ou à leur déplacement. Cela inclut le dévoiement des réseaux aériens, des installations de communications électriques, des lignes électriques, des réseaux d'éclairage public a basse tension, et des réseaux de distribution d'eau potable. Les autres réseaux (exemple • réseaux d'assainissement, d'eaux pluviales, de gaz et de transport d'eau potable, etc.) ne sont pas concernés par l'obligation de dévoiement. Les nouvelles plantations devront alors tenir compte de leur emplacement.*<br>*En cas d'intervention pour le remplacement d'installations de communications électroniques, de lignes électriques, de réseaux d'éclairage public à basse tension, de réseaux de distribution d'eau potable, et de réseaux* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | metres de part et d'autre de l'axe des arbres d'alignement. L'agregation de ces surfaces formera une bande continue de 6 metres de large axee sur la station plantee. Le sur-zonage serait limite au droit du domaine prive.<br>Toute plantation de nouveaux arbres d'alignement doit garantir un espace minimum pour ledéveloppement de l'arbre. Ainsi, pour permettre la plantation, aucun obstacle ne doit être présent au sein de l'EVP:<br>- a moins de 2 mètres de !'axe du tronc en sous-sol<br>- a moins de 1,5 mètre de !'axe du tronc au niveau du sol<br>- a moins de 3 mètres de !'axe du tronc au niveau du houppier<br>Si des obstacles sont présents au sein de ces périmètres, la plantation d'un nouvel alignement sera conditionnée a leur suppression ou à leur deplacement. Cela inclut le dévoiement des réseaux aériens, des installations de communications electroniques, des lignes électriques, des réseaux d'éclairage public a basse tension, et des réseaux de distribution d'eau potable. Les autres réseaux (exemple • réseaux d'assainissement, d'eaux pluviales, de gaz et de transport d'eau potable, etc.) ne sont pas concernés par !'obligation de dévoiement. Les nouvelles plantations devront alors tenir compte de leur emplacement.<br>En cas d'intervention pour le remplacement d'installations de communications electroniques, de lignes électriques, de réseaux d'éclairage public a basse tension, de réseaux de distribution d'eau potable, et de réseaux ariens situes a moins de deux mètres de l'axe du tronc des arbres existants, ceux-ci devront être deplaces a plus de 2 metres de l'axe de l'arbre | *ariens situés à moins de deux mètres de l'axe du tronc des arbres existants, ceux-ci devront être déplacés a plus de 2 mètres du tronc de l'arbre.*<br>*Si aucun arbre n'est présent dans le périmètre de l'EVP, aucune contrainte nouvelle n'est autorisée en surface et en sous-sol. Des aménagements temporaires et réversibles peuvent en revanche être autorises sous réserve d'un avis favorable du service gestionnaire des arbres.*<br>*En cas d'abattage ou d'absence d'arbre, l'emplacement devra être maintenu disponible le temps que la replantation soit réalisée. IL ne pourra pas faire l'objet de constructions ou de toute forme de minéralisation pérenne. Cela inclut la mise en place de réseaux aériens ou souterrains, la construction d'accès bateau ou de toute forme d'aménagements pérennes empêchant la replantation.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Si aucun arbre n'est présent dans le périmètre de l'EVP, aucune contrainte nouvelle n'est autorisee en surface et en sous-sol. Des aménagements temporaires et reversibles peuvent en revanche etre autorises sous réserve d'un avis favorable du service gestionnaire des arbres.<br>En cas d'abattage ou d'absence d'arbre,l'emplacement devra être maintenu disponible le temps que la replantation soit realisee. IL ne pourra pas faire l'objet de constructions ou de toute forme de mineralisation pérenne. Cela inclut la mise en place de réseaux aeriens ou souterrains, la construction d'acces bateaux ou de toute forme d'aménagements pérennes empechant la replantation. | |
| 6.1. Plan de zonage | ENS de la Plaine des Bordes<br>Les propositions de zonages et règles associées appellent les observations et demandes de modifications suivantes (cf. an 3):<br>La parcelle comportant la piscine, la parcelle de la géothermie et une partie de la Plaine de Bordes correspondant à la ferme des Bordes (hors ENS) deviennent UE/Equipement. Le Département souhaite que la partie de la Plaine des Bordes correspondant à la ferme des Bordes soit classée en zonage Ne, conformément au PPAEN.<br>La partie Nord du parc des Bordes ainsi que la partie construite du centre départemental de tir à l'arc sont classes NI : Loisirs/Sportifs. Le Département souhaite que la partie Nord du pare des Bordes soit classée en zonage Ne.<br>La parcelle Val'Bio devient A; le reste de la parcelle Val'Bio anciennement N devenant Ap: Agricole protège, sous-secteur qui interdit tout type de construction, y compris agricoles. Cela est | *Le classement de la ferme des Bordes en zone Ne est retenu, conformément à la demande du Département et en cohérence avec le Plan Pluriannuel d'Affectation des Espaces Naturels (PPAEN).*<br><br>*Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC), une re délimitation précise des périmètres est effectuée, notamment pour corriger les incohérences signalées (ex. : secteur sud-ouest sous la RD, non boisé depuis les années 1960). Un classement en EBC est également prévu sur le boisement des terrains du centre départemental de tir à l'arc, tel que demandé.*<br><br>*En revanche, les autres propositions de reclassements de zonage (par exemple : passage en zone Ne de la partie nord du parc des Bordes, reclassement en A de la* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | cohérent avec l'activité tout en empêchant la construction de serres supplémentaires. Le Département valide cette proposition. IL faut par contre supprimer la mare sur cette parcelle qui correspond à une citerne d'eau.<br>La partie centrale correspondant a l'ancienne zone de projet du haras devient N ; ce qui ne permettrait pas !'installation possible de bâtiments agricoles pour de l'élevage. Le Département propose donc un zonage en A plus cohérent avec le projet d'evolution de la Plaine des Bordes.<br>Le reste de la parcelle du centre départemental de tir à l'arc est classe en NI (avec des règles différences), ainsi que les parties riveraines en EBC et EVP a usage collectif.<br>IL est demande un sur-zonage zone humide pour la protection et la restauration des zones humides identifiees au SAGE.<br>Des périmètres EBC sont identifiés sur certains boisements, mais sont parfois mal positionnes, ou ne refletent pas les emprises réelles des boisements. C'est notamment le cas de la partie sud-ouest du site, juste en des sous de la RD qui n'est plus boisee depuis au moins 1960. IL est donc demande une nouvelle delimitation des emprises des EBC. IL est demande le classement en EBC du boisement des terrains du centre de tir a l'arc.<br>IL est demande !'identification d'arbres remarquables au niveau du pare des Bordes. | *zone centrale de l'ancien haras, modifications sur la parcelle Val'Bio ou intégration d'un sur-zonage "zone humide") ne sont pas retenues à ce stade du projet de PLUi. Le zonage proposé reflète un équilibre entre préservation environnementale, valorisation des activités existantes, et faisabilité réglementaire.*<br><br>*Les arbres remarquables seront identifiés à l'échelle du parc dans le cadre d'un travail ultérieur ou d'une démarche d'inventaire complémentaire, en lien avec les services compétents.* |
| 6.1. Plan de zonage | ENS des Marmousets<br>Des mares et bassins sont identifiés au titre du LISl-23 du Code de l'Urbanisme. Les mares et fosses au Nord de l'ENS sont à ajouter.<br>On observe qu'un espace vert paysager a proteger a ete ajoute | *Les compléments demandés par le Département seront intégrés au projet de PLUi. Ainsi, les mares et fossés situés au nord de l'ENS des Marmousets seront ajoutés en tant qu'éléments à préserver conformément à l'article* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | (hors ENS) au Nord du site.<br>IL est demande la protection de l'alignement d'arbres le long du chemin des Marmousets.<br>Le positionnement de la lisière du massif de plus de l 00ha serait à reprendre selon le tracé etabli dans le SDRIFe (plus au sud aux abords du chateau). | *L.151-23 du Code de l'Urbanisme.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | ENS du pare du Morbras<br>Le Département souhaiterait (cf. annexe 5):<br>Un sur-zonage « zone humide » pour la protection et la restauration des zones humides identifiees au SAGE<br>Un zonage N sur l'integralite de l'ENS exceptee le secteur de la zone accueil/technique à classer en zonage Ne<br>Le maintien de l'espace paysager d'usage collectif<br>Un emplacement réserve sur la parcelle ATI 65 pour permettre son acquisition par le Département dans le cadre de l'ENSUn emplacement réserve (à destination du Département) au Nord du site (hors périmètre ENS actuel) au niveau d'une parcelle privee pour permettre une extension de l'ENS en vue de l'aménagement d'une entréé de parc. | *Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC), une redélimitation précise des périmètres est effectuée, notamment pour corriger les incohérences signalées (ex. : secteur sud-ouest sous la RD, non boisé depuis les années 1960). Un classement en EBC est également prévu sur le boisement des terrains du centre départemental de tir à l'arc, tel que demandé.* |
| 6.1. Plan de zonage | Parc du Val-de-Marne<br>Le Département souhaiterait par ailleurs (cf. annexe 6) :<br>L'ajout d'un sur-zonage de type " Espace paysager a usage collectif » au titre de !'article L. 1 51-23 du Code de l'urbanisme sur le boisement au nord du site<br>L'identification de plusieurs arbres remarquables. | *Cette demande est prise en compte.* |
| 6.1. Plan de zonage | ENS de Mandres-les-Roses et Pepiniere départementale<br>Les propositions de zonages et règles associées appellent les | *La délimitation de la zone Nl est ajustée en cohérence avec les aménagements existants, notamment le centre* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | observations et demandes de modifications suivantes (cf. annexe 7):<br>Une grande partie du site est classée en zonage A correspond ant a la vocation agricole des terrains.<br>Pour le reste des parcelles le zonage NI ne semble pas adapte. Le Département souhaite !'application d'un zonage N, a !'exception de l'emprise du centre d'hébergement et de loisirs qui pourrait rester en NI.<br>La ferme pédagogique de Mandres-les-Roses est passée en zonage UH. Étant inscrite au sein du périmètre de l'ENS cette parcel le est a maintenir en N (Ne ou NI) ou en A. | *d'hébergement des PEP75 Paris Mandres, qui est maintenu en zone Nl. Le reste du secteur est reclassé en zone N, conformément à sa vocation naturelle et à l'absence d'équipements construits*<br>*En revanche les autres propositions de reclassements de zonage (par exemple : passage en zone Ne de la partie nord du parc des Bordes, reclassement en A de la zone centrale de l'ancien haras, modifications sur la parcelle Val'Bio ou intégration d'un sur-zonage "zone humide") ne sont pas retenues à ce stade du projet de PLUi. Le zonage proposé reflète un équilibre entre préservation environnementale, valorisation des activités existantes, et faisabilité réglementaire.* |
| 6.1. Plan de zonage | Périmètre d'étude ENS des Rets<br>IL est propose (cf. annexe 8) :<br>D'ajuster le périmètre de l'EBC a la réalité du terrain (enlever la zone de friche en contrebas) ;<br>D'identifier quelques arbres remarquables ; D'identifier les sources à préserver. | *La remarque est prise en compte sous réserve des données disponibles.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplac réservés | ENS de la vallée du Réveillon Villecresnes<br>Le numero de l'ER est différent sur le plan de zonage et sur le tableau récapitulatif en annexe. | *Les numéros des Emplacements Réservés sont mis à jour.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacement | La Végétale<br>IL est demande le classement N des emprises aménagées et le maintien des emplacements réserves sur les emprises non aménagées (cf. annexe 9). Ces ER sont au bénéfice du | *Un travail de superposition du tracé de la Végétale et du plan de zonage a été fait pour apporter les évolutions les plus adaptées à la demande.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| s réservés | Département pour l'ER au Nord de Limeil et au bénéfice de la Région pour les deux autres ER plus au sud sur Limeil. | |
| 6.1. Plan de zonage, 4.1. OAP Thématiques | A Mandres-les-Roses, un corridor écologique, identifie au diagnostic du PPAEN, pourrait être à identifier en tant que continuité écologique dans le plan de zonage.<br>Cet espace est par ailleurs identifie dans l'atlas communal de l'OAP thématique Trame verte et bleue et Nature en ville (p. 43), comme « favoriser les espaces relais pour la biodiversité » | *Le corridor identifié dans l'OAP Trame Verte et Bleue est localisé en plein centre-ville, ce qui ne correspond pas à une continuité écologique pertinente.*<br>*Il n'est donc pas souhaité de reporter ce corridor sur le plan de zonage, afin de préserver la cohérence et la lisibilité du document.* |
| 6.1. Plan de zonage | Le zonage ne semble pas anticiper la future bande d'inconstructibilité de 20m sur les deux rives de tous les cours d'eau qui s'imposera à !'adoption du nouveau SAGE du bassin versant de l'Yerres. | *La bande de 20 m inconstructible des cours d'eau s'applique autour des cours d'eau du bassin versant de l'Yerres.* |
| 5.1. Dispositions communes, 5.4. Fiches indices | Il pourrait etre intéressant d'homogeneiser les règlements en lisière de forêt, certains ne sont pas assez protecteurs des lisières, notamment sur les zonages UE, UR, UC (cf. plan en annexe 10 et tableau d'analyse en annexe 10-1).<br>IL est par ailleurs dommage qu'il n'y ait pas systématiquement de prescription sur les obligations de plantation en fond de parcelle. La règle formulee par la Commune de Noiseau (K) en zone UI pourrait etre déclinée sur d'autres Communes: « Le maintien des espaces libres et des plantations existantes doit être assure le long des limites formant fond de parcelle. » | *Il existe une disposition commune graphique qui protège les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Les prescriptions sur les obligations de plantation s'appliquent à l'ensemble de la parcelle et en pratique seront appliquées surtout en fond de parcelle.* |
| 6.1. Plan de zonage | Chennevieres-sur-Marne : La partie de la Plaine des Bordes correspondant à la ferme des Bordes doit etre classée en zonage Ne, conformément au PPAEN. | *Le plan de zonage est actualisé pour classer en Ne le secteur aujourd'hui en NI* |
| 6.1. Plan de zonage | Santeny<br>Zone N dans le PPAEN et zonage UE dans le PLUi. | *La zone UE à Santeny située dans le PPAEN est passée en zone N.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.6.2. Patrimoine naturel,<br><br>6.1. Plan de zonage | Patrimoine naturel protégé (5.6.2):<br>Alignement d'arbres L151-23 : ajouter les propositions d'alignement proposes sur les sites départementaux (Bordes RD 235 ; chemin des Marmousets). IL est proposé une description des alignements d'arbres départementaux concernes par la creation d'un espace vert protege « arbres d'alignement départementaux » ou par la classification des arbres d'alignement départementaux en « arbres d'alignement » au titre de !'article L.l 51-23 du Code de l'urbanisme. Cette description est transmise sous forme d'un tableau, annexe au présent avis (annexe 12), et pouvant être ajoute à la pièce 5.6.2 « Annexe règlementaire - Patrimoine naturel protégé ».<br>Arbres remarquables : ajouter les arbres remarquables proposes sur les sites départementaux (Bordes; pare du Val-de-Marne; Rets). | *Conformément à la demande du département, les alignements d'arbres le long du chemin des marmousets et bordant la RD 235 sont ajoutés comme protection au plan de zonage. De même, pour les arbres remarquables proposés par les sites départementaux (Bordes, parc du Val-de-Marne ; Rets).* |
| 7.3. Annexes informatives | 7.3.12 ENS: les périmètres de !'ensemble des ENS sont transmis en annexe 13<br>7.3.11 il est proposé l'ajout de la Charte de l'arbre (annexe 14 en pièce jointe). | *La remarque est prise en compte.* |

## L’EpaMarne

Dans son courrier du 7 mars 2025, présente des observations d’ordre opérationnel sur :

- le document 4.1 OAP thématique trame Verte et Bleue & nature en ville.
- Le document 4.2 OAP sectorielle Coteaux d’Ormesson
- Le document 5.1 les dispositions communes écrites et graphiques
- Le document 5.2 lexique
- Le document 5.4 les fiches indices
- Le document 6.1 Plan de zonage de Chennevières sur Marne
- Le document 6.1 plan de zonage Ormesson sur Marne
- Le document 6.2 plan de mixité Ormesson sur Marne
- Le document 7.3.2 les zones d’Aménagement Concerté

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | La représentation de la trame des milieux boisés (pages 20 et 21) et celle des milieux ouverts (pages 24 et 25) passant par le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson nous paraît inexacte.<br>Il conviendrait de reprendre le corridor écologique tel que représenté dans le projet. | *La carte de l'OAP est vérifiée et corrigée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | La ZAC des Cantoux n'est pas correctement catégorisée sur les illustrations de l'OAP en page 25 et en page 46 : le site n'accueille pas d'espaces agricoles existants. Il est dédié à une opération d'aménagement en cours de réalisation contribuant à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune.<br>Les catégorisations de la ZAC des Cantoux mentionnées ci-dessus doivent être reconsidérées. Elles seront représentées comme le reste des zones urbanisées. | *La carte de l'OAP est vérifiée et corrigée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Sur la commune de Chennevières-sur-Marne, le secteur autour de la place du 8 Mai représente un enjeu de valorisation, sur le plan paysager. L'OAP trame verte et bleue & nature en ville a inscrit cet espace en « espace relai pour la biodiversité » (page 38). Pour EpaMarne, la notion « d'espace relai » semble contradictoire avec les usages actuels du site (parc urbain) la fragmentation des espaces liés aux activités humaines.<br>EpaMarne demande la suppression de cet espace relai. | *En milieu urbain dense, les espaces verts urbains demeurent des supports de biodiversité, et répondent donc à la définition d'espaces relais de la TVB.* |
| 4.1. OAP | Sur la commune de Chennevières-sur-Marne, le périmètre du | *La carte de l'OAP est vérifiée et corrigée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| Thématiques | secteur de projet de l'entrée de ville à l'Est du Fort, entre la Rd4 et l'Avenue de Coeuilly, apparait également comme un secteur à "préserver les espaces agricoles existants" (page 25). Il est à noter que le site actuel n'accueille pas d'espaces agricoles existants et est dédié à une opération d'aménagement en cours de réalisation EpaMarne intègre dans son projet d'aménagement la nécessité de retrouver des milieux ouverts mais les surfaces des espaces reportées au PLUI ne correspondent pas au plan guide validés avec la Ville et GPSEA qui tient compte du bilan de la concertation (cf. espaces sanctuarisés du projet).<br>A ce titre, EpaMarne demande une redéfinition des surfaces selon le plan guide du projet. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP Entrée de ville Nord :<br>La programmation visée en page 62 de l'OAP affiche une programmation de 1 300 logements dont 30% de LLS (idem en page 63 dans les principes d'aménagement). La réalisation de 325 LLS dans l'OAP semble être trop précise.<br>La rédaction suivante est proposée : « Environ 1 300 logements dont au moins 25% de LLS ». Pour la programmation des socles actifs, en rez-de-chaussée, la formulation suivante « Mettre en avant les socles actifs le long de la RD4 » nous convient davantage.<br>Le plan, en page 65, illustre l'OAP sectorielle. Il fait mention d'une voirie de circulation à aménager en lien avec Altival. Cette disposition nous semble être en doublon avec l'indication au plan « insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation ». De plus, cette orientation nous semble contraire à la préservation | *L'OAP Entrée de ville Nord à Chennevières-sur-Marne a été mise à jour de la manière suivante :*<br>*La programmation est mise à jour : "environ 1300 logements dont 30 % de LLS" ; le nombre de classe a été supprimé ; et le gymnase a été remplacé par un équipement sportif.*<br>*- Les socles actifs le long de la RD4 sont mis en avant*<br>*- La mention "principe de liaison douces à aménager" a été ajoutée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | du corridor écologique dans la portion entre la Rd4 et l'avenue de Coeuilly.<br>Pour ces motifs, EpaMarne demande le retrait de la mention « voirie de circulation à aménager en lien avec Altival » et propose de remplacer ceci par « principe de liaison douce à aménager ».<br>Le plan fait également mention de la création d'une école de 12 classes, d'un centre périscolaire de loisirs et d'un gymnase.<br>La programmation de ce groupe scolaire et du gymnase sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de la vie du projet. et des échanges avec les collectivités. EpaMarne préconise de faire figurer le groupe scolaire sans préciser un nombre précis de classe. De même, il est suggéré, à ce stade, de ne pas indiquer « gymnase » mais « équipement public ». | |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP Coteaux d'Ormesson :<br>Les principes d'aménagements dans l'OAP sectorielle (page 159) reprennent bien les différents enjeux mentionnés ci-avant.<br>La création de rez-de-chaussée actifs n'est cependant pas mentionnée et sera à ajouter.<br>La programmation indiquée dans l'OAP fait référence à la création de 745 logements mais ne précise pas si les projets immobiliers hors ZAC sont également comptabilisés.<br>La programmation mentionnée est erronée. EpaMarne propose d'indiquer une programmation d'environ 650 logements, correspondant à la programmation de la ZAC des Coteaux d'Ormesson.<br>Le plan, en page 160, illustre l'OAP sectorielle et les principes d'aménagement de la ZAC. Ce plan appelle plusieurs | *Dans le cadre de l'évolution de l'OAP sectorielle, plusieurs ajustements sont intégrés. Les principes d'aménagement précisent désormais la création de rez-de-chaussée actifs, afin de favoriser l'animation urbaine. Le projet comprend 645 logements, chiffre désormais explicitement mentionné dans le document. Les accès à la zone sont réduits afin de limiter les discontinuités urbaines, et la commune sollicite EPAMARNE pour obtenir le plan définitif, permettant ainsi de mieux affiner l'organisation du projet. Le terme « logement intermédiaire » est remplacé par la formulation suivante : « des logements assurant une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire en termes d'épannelage », afin de mieux refléter la volonté d'intégration architecturale. La localisation de la résidence* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | observations de demandes d'EpaMarne :<br>□ La création des accès (particuliers et à la résidence collective) ne seront pas aussi nombreux : il faudrait réduire dès à présent le nombre de flèches qui nuisent à la lisibilité de l'OAP,<br>□ Le plan fait également état de l'intention de développer un secteur de logement intermédiaire. Le terme logements intermédiaire porte à confusion. Il convient de remplacer par « Développer un secteur de logements en courtoisie avec le tissu pavillonnaire (R+1+C) ».<br>□ Le plan reprend l'intention d'aménager sur le secteur une résidence générationnelle et localise son implantation au Sud-Ouest de la ZAC. La localisation exacte de la résidence intergénérationnelle peut être amenée à bouger. Il serait préférable de ne pas l'illustrer sur le schéma et de le mentionner uniquement dans les principes d'aménagement de l'OAP.<br>□ Les cônes de vues sont mal positionnés sur la carte. Elles seront à relocaliser le long de la rue des châtelets (haut du coteau) (cf. proposition d'emplacement schéma ci-dessous),<br>□ La voie piétonne traversant la ZAC de part et d'autre n'apparaît pas dans l'OAP ; afin de prévenir toute difficulté, il serait opportun de prévoir une intention de voie dans l'OAP (cf. proposition d'emplacement schéma ci-dessous),<br>□ La voirie entourée sur le plan (trait rouge continu) est créée et non élargie ou requalifiée comme l'indique la légende : il faudra le légender autrement,<br>□ Retirer l'espace public de la zone N (contour en rose au Nord-Est sur le plan) au profit d'une zone UR. | *intergénérationnelle est indiquée de manière indicative sur le plan de zonage ; aucune modification de l'OAP n'est donc nécessaire à ce titre. Les cônes de vue sont pris en compte conformément au schéma fourni. La voie piétonne traversant la ZAC est précisée sur l'OAP, en cohérence avec le plan transmis, et la légende de la voirie entourée en rouge est ajustée pour améliorer la compréhension du lecteur. Par ailleurs, la commune se réfère au schéma d'EPAMARNE, et ajoute les noms des rues sur le plan de l'OAP, en précisant, lorsque c'est le cas, s'il s'agit d'une création ou d'une requalification de voie. Enfin, la délimitation du secteur de logements et de maintien de la trame verte a été légèrement modifiée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Pour les terrains situés en angle, le document prévoit, en page 19, l'aménagement d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction avec des dispositions spécifiques suivant la largeur des voies.<br>Cette règle est contraignante pour plusieurs lots pour nos 2 opérations à venir.<br>Il conviendrait d'assouplir la règle avec la rédaction suivante :« Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égale à 120°), la réalisation d'un plan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être étudiée et favorisée sur une longueur d'au moins : [..] » | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Le document définit également, en page 21, des prescriptions communes relatives à la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère.<br>EpaMarne attire l'attention sur cette disposition, très contraignante, qui risque d'impacter la constructibilité des opérations. De plus, elle est non adaptée à la charte qualité de la construction de la ville de Chennevières-sur-Marne qui laisse également la possibilité d'aménager, à partir du T3, des logements à double orientation.<br>A ce titre, nous préconisons, à partir des T3, 2 possibilités :<br>- Déterminer un pourcentage de logements traversants,<br>- Reprendre les dispositions qui tendent réaliser à partir des T3, des logements traversants ou bien des logements à double orientation. | *La règle des prescriptions communes relatives à la qualité urbaine, architecturales, environnementales et paysagères est la suivante : « Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition. »* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Pour le traitement des espaces non bâtis, en page 22, le document prévoit : « en cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement (hors espace dédié au stationnement des véhicules motorisés) doit être végétalisé ».<br>EpaMarne alerte que cette disposition peut se révéler contraignante pour la ZAC entrée de Ville Nord à Chennevières-sur-Marne pour les lots jouxtant sur la Rd4 où l'aménagement de parvis minéral devant les commerces en pied de bâtiment était potentiellement envisagé pour favoriser une animation urbaine. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Les dispositions relatives aux plantations existantes, en page 22 également, vise à maintenir sur le terrain les arbres de grand développement existants avant dépôt d'une autorisation d'urbanisme<br>EpaMarne considère que cette disposition est très contraignante pour le projet des Côteaux d'Ormesson, au vu de son caractère enfriché, et impacte sa faisabilité. Par ailleurs au-delà du caractère contraignant, cette règle peut être l'objet de recours du fait de son interprétation de la qualification d'arbre et pourrait fragiliser la sécurité juridique du projet porté sur les Coteaux d'Ormesson par EpaMarne.<br><br>Il serait donc opportun de supprimer cette disposition règlementaire pour la ZAC des Coteaux d'Ormesson. | *Remarque prise en compte entièrement : Création d'une nouvelle catégorie d'arbre dans le lexique "Arbre de grande ampleur" définie comme suite : "Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes présente une circonférence du tronc d'au moins 2 mètres mesuré à 1,5 mètres du sol.".*<br><br>*Au sein des dispositions communes, la disposition a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | | *par une étude spécifique*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."* |
| 5.1. Dispositions communes | En page 23, le projet de PLUI indique que : « Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantés à raison d'un arbre de grand développement au moins pour 50m² de superficie affectée à cet usage.<br>EpaMarne juge cette disposition très contraignante pour les raisons exprimées ci-avant et demande que le projet de la ZAC des Coteaux ne soit pas sujet à cette disposition. | *La règle des prescriptions communes relatives à la qualité urbaine, architecturales, environnementales et paysagères est la suivante : « Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition. »* |
| 5.1. Dispositions communes | Les dispositions transversales relatives pour les véhicules motorisés (page 26) à minima la réalisation d'une place de stationnement couverte par logement. Sur la ZAC des Coteaux d'Ormesson, EpaMarne estime que cette disposition n'est pas dans l'esprit du projet paysager envisagé. L'Etablissement souhaite souligner le caractère impactant et des conséquences paysagères possibles de cette disposition. En effet, la couverture des places extérieures en haut du coteau risquerait d'obstruer les percées visuelles et, de fait, impacter la vue sur le grand paysage.<br>EpaMarne souhaite le retrait de cette disposition pour la ZAC des | *Les places couvertes peuvent être en sous-sol. Cette précision est faite.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Coteaux d'Ormesson. En indiquant dans la définition de cette disposition commune que celle-ci ne s'applique pas à la ZAC des Côteaux d'Ormesson. | |
| 5.4. Fiches indices | En page 11, le document apporte la définition à la notion d'alignement.<br>Les règles relatives à l'alignement ne semblent pas être applicables aux venelles ; la rédaction du PLUi semble toutefois ambiguë dans la mesure où elle vise pour l'alignement les « emprises publiques » ; une venelle a également cette qualité.<br>Or dans le cadre du projet de ZAC des Coteaux d'Ormesson, les sentes piétonnes et venelles sont traitées comme des espaces publics avec un alignement et non comme des limites séparatives. Un traitement comme limite séparative pourrait impacter fortement la faisabilité du projet.<br>il convient alors :<br>- De créer une disposition spécifique dans la partie « Règle spécifique identifiée sur le document graphique » du document « 5.1. Dispositions communes écrites et graphique », en page 46. La rédaction adaptée peut être la suivante : « Osm2 : Les venelles et les sentes piétonnes identifiées au document graphique constituent un alignement ».<br>- De préciser dans le lexique qu'il y a une exception pour la ZAC des Côteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne : « La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative. A l'exception de la ZAC des Côteaux d'Ormesson où les venelles et la sente piétonne constituent des alignements et non des limites séparatives ». | *Les dispositions communes ne sont pas modifiées. La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.*<br><br>*En revanche, les indices sont ajustés en conséquence.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.3. Destinations sous destinations | En zone UR, le tableau en page 17, semble interdire les constructions à destination commerciale et serviciel de plus de 300m². Or, le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson prévoit un socle de commerces et de services d'environ 1 200m² sur le lot en entrée de ville.<br>EpaMarne appelle à la vigilance car cette disposition est de nature à impacter la création des rez-de- chaussée actifs au sein du projet des Côteaux d'Ormesson (Sud-Ouest de la ZAC), s'il est considéré que les 300m² s'applique à un ensemble de commerce par lot. Ce seuil devrait s'appréhender par cellule commerciale. Le classement de la ZAC en zone AU permettrait d'avoir des destinations et sous- destinations spécifiques et adaptées à la programmation, plutôt qu'un zonage en UR. | *La remarque est prise en compte : un secteur de mixité fonctionnelle a été ajouté pour permettre un socle commercial d'une superficie plus importante.* |
| 5.4. Fiches indices, 6.1. Plan de zonage | La ZAC des Coteaux d'Ormesson est en zone UR.<br>En observation générale, EpaMarne demande une unicité en termes de zonage sur ses secteurs d'intervention (ZAC des Coteaux et périmètre d'entrée de ville nord de Chennevières-sur-Marne) où le développement n'a pas encore débuté de façon à avoir un zonage unique. Ces zones seraient accompagnées d'un règlement relativement souple pour apporter une certaine flexibilité et une possibilité d'évolution au projet. EpaMarne recommande notamment un zonage AU pour la ZAC des Côteaux d'Ormesson.<br>Avant la commercialisation des lots, un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sera défini à l'échelle de chaque ZAC. Des dispositions plus contraignantes seront établies lot par lot via des fiches de lot qui | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | seront coconstruites avec les communes. L'avantage de cette méthodologie est de rendre ainsi possible un travail plus fin sur le périmètre de projet et d'éviter l'instruction de lots situés à cheval sur 2 zones.<br>Pour encadrer davantage ces secteurs de projet, les OAP sectorielles pourraient également apportées des orientations plus spécifiques sur les hauteurs des constructions notamment.<br>À titre d'exemple, concernant la ZAC de Chennevières, un objectif de pleine terre (30%) défini à l'échelle d'une zone de projet avec des objectifs fixés par fiche de lots serait recommandé, afin d'intégrer les spécificités de certains programmes et articuler ceux qui présentent des caractéristiques particulières, notamment en vue du développementd'activités économiques créatrices d'emplois.<br>Dans le cas où la demande d'EpaMarne d'intégrer les secteurs de projet au sein d'un zonage unique avec des dispositions réglementaires souples resterait sans suite, l'Etablissement souhaite faire connaitre ses observations sur les dispositions règlementaires dans le présent PLUI. | |
| 5.4. Fiches indices | Zone UC : 'indice D de la zone UC (page 19) précise que : « dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée »<br>La bande de 15,00 m mentionnée dans les fiches indices trop contraignante car elle ne permet pas la disposition de bâtiments perpendiculairement aux voies.<br>EpaMarne demande propose le changement de la règle et | *La remarque est prise en compte entièrement. La bande constructible passe de 15 à 20 mètres.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | propose 20m | |
| 5.4. Fiches indices | Zone UC : L'indice D prévoit, en cas d'implantation de constructions sur une même unité foncière (page 30), une distance 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.<br>La distance proposée est trop contraignante pour implanter les bâtiments et préserver les arbres existants.<br>EpaMarne souhaite que la distance soit revue et préconise davantage une distance de 6m. | *Ces observations ont été portées à la connaissance de la commune qui n'a pas souhaité donner suite conformément aux différents échanges avec Epamarne.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone UC : L'indice D2 fixe, dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (page 47). EpaMarne alerte qu'une hauteur de 15,00 m est incompatible avec une forme urbaine de R+5 comme envisagée à l'angle de l'Avenue de la Résistance dans le secteur de l'entrée de ville de Chennevières-sur-Marne dans le projet pensé conjointement avec la Commune.<br>EpaMarne recommande une hauteur minimale de 22m qui correspond à un socle actif de 7m, 14m pour les étages et 1m pour le traitement de l'acrotère. | *Ces observations ont été portées à la connaissance de la commune qui n'a pas souhaité donner suite conformément aux différents échanges avec Epamarne.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone UM : L'indice D1 prévoit (page 63) une implantation de constructions principales exclusivement en retrait des limites séparatives.<br>Pour EpaMarne, le règlement doit permettre également la mitoyenneté en limite séparative. | *La remarque est prise en compte entièrement. La règle est ajustée pour permettre l'implantation "soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives".* |
| 5.4. Fiches indices | Zone UM : L'indice D précise, en page 85, que « 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine | *Ces observations ont été portées à la connaissance de la commune qui n'a pas souhaité donner suite conformément* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | terre ». Suivant la configuration de certains fonciers, cette disposition peut se révéler être très contraignante (parcelle MCT notamment) voir même pénalisante pour la faisabilité du projet porté par la commune de Chennevières-sur-Marne et EpaMarne. EpaMarne demande que le pourcentage soit revu à la baisse avec une possibilité d'espace vert fixée à 10%. Il est nonobstant rappelé qu'EpaMarne préconiserait, en premier lieu, pour ce type de disposition une certaine souplesse : que le pourcentage de pleine terre maximum pour chaque lot soit imposé à chaque promoteur via les fiches de lots, afin d'atteindre 30% de pleine terre minimum à l'échelle du projet d'ensemble. | *aux différents échanges avec Epamarne.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone UM : L'indice D1 fixe la hauteur maximale des constructions principales à 24 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.<br>Pour assurer les hauteurs des constructions pouvant atteindre le R+8 dans cette zone du projet sur le secteur de l'entrée de ville, EpaMarne recommande une hauteur minimale de 28m. | *La remarque est prise en compte entièrement. La commune a fait la demande de fixer une hauteur minimale de 31 mètres dans ce secteur. Désormais, la hauteur minimale dans ce secteur est donc de 31 mètres.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone AU : L'indice D de la zone AU (page 256) prévoit que : « dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée ». La bande de 15,00 m mentionnée dans les fiches indices trop contraignante car elle ne permet pas la disposition de bâtiments perpendiculairement aux voies.<br>EpaMarne demande propose le changement de la règle et propose 20m | *L'indice D a été rédigé conformément à la demande de la commune dans son avis en tant que PPA.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone AU : L'indice D (page 269) fixe « dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales à 18 mètres au | *La remarque est prise en compte entièrement. La commune a fait la demande de fixer une hauteur minimale de 31 mètres dans ce secteur. Désormais, la hauteur* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | point le plus haut. Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres au point le plus haut ».<br>Les hauteurs inscrites viennent compromettre le projet élaboré conjointement avec la Commune. EpaMarne préconise une modification de la rédaction comme suit: « dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales à 28 mètres au point le plus haut. Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres au point le plus haut ». | *minimale dans ce secteur est donc de 31 mètres.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone UR : L'indice L en page 118<br>Cette règle impacte la faisabilité de l'opération d'aménagement de la ZAC des Côteaux d'Ormesson.<br>Il convient de remplacer par « une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture ».<br>Par ailleurs, aucune disposition ne semble prévue pour l'implantation par rapport aux limites séparatives non latérale. | *La remarque est prise en compte entièrement. La disposition a été ajustée comme souhaitée. Par ailleurs, il est à noter que l'indice précise que les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Les règles relatives au retrait des constructions s'appliquent donc aussi bien pour les limites séparatives latérales que les limites séparatives de fond.* |
| 5.4. Fiches indices | Zone UR : Par ailleurs, l'indice L1 (page 132) indique que 13% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.<br>Dans le cadre de la ZAC des Côteaux d'Ormesson, les lots sur le haut du coteau sont très contraints en termes de superficie.<br>Il convient d'imposer un minimum 10% de pleine terre pour plus de souplesse au niveau de ces lots. | *La remarque a été prise en compte : le pourcentage de pleine terre a été adapté.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Le pourcentage de pleine terre maximum possible pour chaque lot sera imposé à chaque promoteur via les fiches de lots, afin d'atteindre 45% de pleine terre à l'échelle de la ZAC. | |
| 5.4. Fiches indices | Zone UR : Les indices L1 et L2 (page 137) questionne également l'Etablissement au regard de l'avancée de son projet sur la ZAC des Coteaux. En effet, cette règle soulève des difficultés dans l'hypothèse où la demande de PC est déposée avant la réalisation des travaux d'aménagement. Le point bas pour le PC serait alors le niveau du sol avant les travaux d'aménagement. Il en irait d'ailleurs de même en cas d'aménagement antérieur au dépôt des permis de construire. Or le projet de la ZAC des Côteaux se situe sur un coteau et implique des modifications du niveau du sol à l'échelle des lots.<br>Par ailleurs, le fait que le lexique permet d'apprécier la hauteur par niveau, cette possibilité ne serait pas opérante en l'espèce, dans la mesure où la règle est exprimée en mètres.<br>Au regard de la configuration du site, une disposition particulière doit être prévue pour la ZAC au sein du règlement du PLUi, telle que par exemple : « Par dérogation, au sein de la ZAC des Côteaux, le niveau du terrain retenu est celui du terrain tel qu'il résultera des travaux d'aménagement réalisés par l'aménageur de la ZAC ». | *La prise en compte de cette remarque est en cours d'études.* |
| 6.1. Plan de zonage | Un emplacement réservé (n°62) a été notamment placé pour le futur projet Altival, visant à la réalisation à terme (voir plan ci-joint).<br>EpaMarne propose de reprendre le tracé de l'emplacement réservé (partie hachurée au plan) afin d'offrir plus de possibilités | *L'emplacement réservé est repris tel que validé par la DUP.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | de construction (la zone bleue sur le plan ci-dessous serait rattachée à la zone UC). Réaménager cet espace, aujourd'hui en friche, permettrait avec une constructibilité suffisante, de valoriser davantage l'entrée de ville de Chennevières-sur-Marne, en limite avec Ormesson-sur-Marne, dans une intégration paysagère avec le Square du Jeu de Paume. | |
| 6.1. Plan de zonage | L'emplacement réservé n°56 pose difficulté dans sa configuration actuelle. En effet, sur la partie nord de la RD4, il nous semble important de conserver le projet validé par la DUP du CD94. Sur la partie sud, en revanche, il serait plus cohérent de s'appuyer sur l'emprise étudiée, qui prend en compte les enjeux du corridor écologique inscrit au SRCE, notamment la sanctuarisation de certains espaces, la création de milieux semi-ouverts et plus largement l'amélioration de la fonctionnalité écologique du corridor.<br>EpaMarne propose que le tracé de l'emplacement réservé soit revu de façon à se conformer au tracé du plan guide du secteur de projet de l'entrée de Ville (voir proposition ci-dessus en hachuré rouge sur la carte EpaMarne). | *L'emplacement réservé est repris tel que validé par la DUP* |
| 6.1. Plan de zonage | La parcelle encadrée en rouge dans le plan ci-dessous est comprise dans le projet « Entrée de ville nord de Chennevières » mais, en termes de zonage, est totalement décorrélée du reste de l'opération ; en effet, le projet de PLUI classe cette parcelle en zone UC alors que toutes les parcelles adjacentes sont en zone AU.<br>Comme évoqué ci-avant (voir observations sur document 5.4 : fiches indices), EpaMarne souhaite que cette parcelle soit | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | rattachée au sein d'un zonage unique accompagnée de dispositions règlementaires plus souples. | |
| 6.1. Plan de zonage | Les observations suivantes sur le secteur des Coteaux d'Ormesson seront faites directement sur le plan pour éviter toute incompréhension quant aux localisations citées.<br>Ainsi, l'EpaMarne propose de retenir la délimitation de la zone N suivantes (le plan est également joint à l'avis au format pdf : une version dwg pourra être également transmise) : | *Conformément à la demande d'EPAMARNE, le secteur des Coteaux d'Ormesson est délimité selon le plan fourni.* |
| 6.2. Plan de mixité | Les ZAC de la Plaine des Cantoux et des Côteaux d'Ormesson prévoient bien la réalisation de 50 % de logements sociaux. En revanche, l'approche de la règle Osm3 semble se faire à l'échelle du PC et non de la ZAC. Cette règle fait obstacle à une approche globalisée de la production de logements sociaux pouvant faire l'objet d'une dérogation particulière dans ce projet au sens de l'article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.<br>Il convient de supprimer la disposition Osm3 sur les secteurs des ZAC susmentionnées et d'adapter le plan de mixité en fonction de façon à pouvoir appréhender sur ces ZAC le logement social à l'échelle de la ZAC et non PC par PC. | *Conformément à la demande d'EPAMARNE, la disposition Osm3 est ajoutée à l'échelle de la ZAC.* |
| 6.2. Plan de mixité, 5.1. Dispositions communes | Le projet sur le secteur de l'entrée de ville de Chennevières prévoit bien la réalisation de logements sociaux. En revanche, l'approche de la règle Ocsm1 semble se faire à l'échelle du PC et non sur le secteur de l'OAP « Entrée de ville nord de Chennevières ». Cette règle fait obstacle à une approche globalisée de la production de logements sociaux pouvant faire l'objet d'une dérogation particulière dans ce projet au sens de l'article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. | *Le secteur de mixité social Csm2 est réhaussé de 25 à 30 % : "Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation."* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Il convient de supprimer la disposition Csm1 sur le secteur de l'entrée de ville nord de Chennevières et d'adapter le plan de mixité en fonction de façon à pouvoir appréhender sur ce secteur le logement social à l'échelle du projet d'ensemble et non PC par PC. | |
| 7.3. Annexes informatives | Le périmètre de la ZAC des Côteaux d'Ormesson en annexe 7.3.2 est erroné.<br><br>Pour EpaMarne, il convient d'actualiser le périmètre (voir carte ci-dessous). | *Le périmètre de la ZAC des Côteaux d'Ormesson est actualisé.* |

## L’EPT Paris Est Marne et Bois

L’EPT Paris Est Marne & Bois, dans son courrier du 5 mars 2025, émet les réserves suivantes au projet de PLUi du GPSEA et demande à :

- poursuivre et accentuer les mesures visant à favoriser la continuité des cheminements et la renaturation des berges de la Marne et de la Seine, et la réduction des risques et nuisances liées aux activités du port de Bonneuil.
- modifier le secteur plan masse Cri « Lemoine - Valenton » sur la commune de Créteil afin de prendre en compte le quartier pavillonnaire limitrophe de Maisons-Alfort en prévoyant notamment, une diminution de la hauteur plafond, que la mixité fonctionnelle soit autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances sur les quartiers pavillonnaires voisins, et profiter de la rénovation de ce quartier pour dés imperméabiliser les sols, en apportant des précisions sur le traitement des espaces libres sur ce secteur situé en zone inondable.
- prendre en compte, dans le cadre des projets mentionnés dans l’OAP sectorielle « Confluence/Entrée de Ville », l’impact visuel de l’élément signal depuis les communes avoisinantes et les conséquences en termes de circulation et de risque de saturation des voies desservant le territoire Paris Est Marne & Bois.

Enfin, il semble qu’il y ait une erreur sur la destination future de l’emplacement réservé n°5 avenue Maurice Ber te aux sur la commune du Pie s sis Trévise, qui correspond à un élargissement de voirie dans la continuité de celui inscrit sur le PLUi de Paris Est Marne & Bois sur l'avenue André Rouy et non à la réalisation d'un équipement public, comme indiqué sur le tableau des emplacement réservés.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | *Réponse ou correction apportée au dossier arrêt* |
|---|---|---|
| 6.4. Plan masse | modifier le secteur plan masse Cr1 « Lemoine – Valenton » sur la commune de Créteil afin de prendre en compte le quartier pavillonnaire limitrophe de Maisons-Alfort en prévoyant notamment, une diminution de la hauteur plafond, que la mixité fonctionnelle soit autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances sur les quartiers pavillonnaires voisins, et profiter de la rénovation de ce quartier pour désimperméabiliser les sols, en apportant des précisions sur le traitement des espaces libres sur ce secteur situé en zone inondable. | *La rue Jean LEMOINE, située au Nord de la commune, en limite de la commune de Maisons-Alfort, est un secteur aujourd'hui dédié à l'activité.*<br>*De par sa localisation et de l'offre en la matière importante sur des sites plus adaptés de la commune, le maintien de locaux d'activité y est de plus en plus difficile.*<br>*C'est pourquoi la commune a défini un secteur à plan de masse (Cr1) en vue d'y développer une nouvelle offre de logements familiaux et étudiants.*<br>*Cette nouvelle offre de logement s'intégrera parfaitement dans ce secteur qui, sur Maisons-Alfort dispose déjà de plusieurs immeubles collectifs de logements. Cette appréciation est renforcée par les projets de Maisons-Alfort qui souhaite développer aussi une nouvelle offre de logements en proximité de la rue Jean LEMOINE (information émanant du Directeur général des services de cette commune).*<br>*L'objectif poursuivi par ce projet est de participer au défi du logement pour tous dans nos villes pour répondre enjeux d'une population qui continue de croître, et du nombre de ménages qui croît encore plus vite sous l'effet de mécanismes démographiques et sociétaux.*<br>*L'avis défavorable exprimé par la commune de Maisons-Alfort et par le Conseil départemental du Val-de-Marne concerne la volumétrie envisagée par Créteil à travers le secteur à plan de masse du projet.*<br>*La politique du logement à travers une densification maitrisée participe à la résolution de cette équation difficile que représente le besoin en* |

| Pièce concernée | Avis PPA | *Réponse ou correction apportée au dossier arrêt* |
|---|---|---|
| | | *logement pour tous (familles et étudiants).*<br>*Dans un environnement ou existe déjà des immeubles collectifs, il faut parfois construire plus haut, mais pas n'importe comment.*<br>*Ce secteur à plan de masse a été défini en prenant en compte le tissu pavillonnaire de Maisons-Alfort situé en toute proximité.*<br>*En effet, nous pouvons constater que les épannelages prévus respectent le tissu pavillonnaire.*<br>*De plus, les maisons individuelles faisant face au projet au plus près sont positionné de telle sorte que les vues directes sur leurs façades sont très réduites. Les parties les plus hautes du projet sont plus éloignées du tissu pavillonnaire.*<br>*En ce qui concerne la circulation de nouveaux véhicules dans le quartier ne concernera à vrai dire que la partie du projet prévue en logement familiaux. Ce sujet interrogera aussi la commune de Maisons-Alfort lorsque seront précisé leurs propres projets.*<br>*Enfin, il est à rappeler qu'un secteur à plan de masse a pour objet de permettre de réaliser un programme de logements sur un foncier qui, aujourd'hui ne le permet pas.*<br>*Le secteur à plan de masse défini aussi les principes architecturaux maximums.*<br>*Le projet finalisé, qui fera l'objet d'un permis de construire, pourra être amélioré afin de s'assurer de sa pleine cohérence et de permettre à la fois une densification raisonnée avec un impact maitrisé sur son environnement immédiat.*<br>*C'est pourquoi la commune de Créteil, à cette étape du projet rue Jean LEMOINE, ne souhaite pas modifier le secteur à plan de masse.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | *Réponse ou correction apportée au dossier arrêt* |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | prendre en compte, dans le cadre des projets mentionnés dans l'OAP sectorielle (« Confluence/Entrée de Ville »), l'impact visuel de l'élément signal depuis les communes avoisinantes et les conséquences en termes de circulation et de risque de saturation des voies desservant le territoire Paris Est Marne&Bois. | *Au sein de l'OAP sectorielle Confluence/Entrée de Ville d'Alfortville le bâtiment signal a été retiré du schéma de l'OAP.* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | Il semble qu'il y ait une erreur sur la destination future de l'emplacement réservé n°5 avenue Maurice Berteaux sur la commune du Plessis Trévise, qui correspond à un élargissement de voirie dans la continuité de celui inscrit sur le PLUi de Paris Est Marne&Bois sur l'avenue André Rouy et non à la réalisation d'un équipement public, comme indiqué sur le tableau des emplacements réservés. | La remarque est prise en compte entièrement. La destination de l'ER n°5 au Plessis-Trévise a été modifié. |

## HAROPA PORT

Dans son courrier du 6 mars 2025, Haropa Port rappelle qu'il gère la plateforme multimodale de Bonneuil sur Marne et 2 ports urbains sur la commune d'Alfortville.

Les principales modifications attendues par HAROPA PORT | sont synthétisées ci-après.

> Que les ports de Bonneuil-sur-Marne et Alfortville soient affecté d'un zonage UN destiné aux zones logistiques et portuaires,

La suppression de l'ER 7 et la modification du périmètre de l'ER 11 sur la zone du port de Bonneuil-sur Marne, sur la commune de Sucy-en-Brie au profit de l'Etat en lien avec l'aménagement de la RN 406. Ces emplacements réservés ne sont plus utiles car le projet de RN406 a été déclaré d'utilité publique, dispose de son autorisation environnementale et les travaux ont démarré

Ces éléments ainsi que des propositions d'ajustement et de compléments allant dans le sens d'une clarification et d'une mise en cohérence des enjeux.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêté |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Sur le plan de zonage, le port de Bonneuil bénéficie d'un classement UI, c'est-à-dire en zone urbanisée d'activités mixtes alors que l'annexe relatif aux destinations et sous destinations prévoit un classement UIL pour les zones logistiques et portuaires.Le maintien en zone UI fragiliserait ledéveloppement du port car la destination d'entrep6ts est subordonnée à la condition d'etre directement liee a une activité implantée sur la même unité foncière. En effet, le port a vocation à accueillir des entrepôts afin que les exploitants puissent avoir recours aux solutions de transport multimodales disponibles à proximité, via les quais à usages partages et les terminaux de transport combine présents dans le port de Bonneuil. **IL convient donc de modifier le plan de zonage sur l'ensemble de l'emprise portuaire et de classer le port en zone UIL (zones logistiques et portuaires).** | *Conformément à la demande de l'Etat, le port de Bonneuil est classé en zone UIH pour que ce soit plus adapté à son activité.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | Port de Bonneuil-sur-Marne : En complément, le règlementde la zone UIL devrait autoriser la sous-destination de « restauration » afin de pérenniser l'offre de service de restauration existante au sein du port de Bonneuil (restaurant La Caravelle), qui constitue un élément essentiel pour la bonne qualité de vie au travail des salaries et usagers du port de Bonneuil (voir page 31 du 5.3 Destinations Sous destinations). **Autoriser en zone** | *Le Port de Bonneuil est classé en zone UIH (logistique et portuaire) et la sous destination "restauration" est autorisée au sein de cette zone.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêté |
|---|---|---|
| | **UIL (zones logistiques et portuaires) la sous destination « restauration » au titre des services a la zone** | |
| 5.1. Dispositions communes | Le document « 5.1. Dispositions communes ecrites et graphiques », page 32, fixe comme règle que « un seul acces vehicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis en zone UH ». En l'occurrence, dans les zones d'activités comme le port de Bonneuil ou circulent de nombreux poids lourds et pour satisfaire aux règles de sécurité des installations classées pour la protection de l'environnement, il est souvent prévu de distinguer les entrées et sorties des parcelles. IL pourrait s'avérer fastidieux de devoir le démontrer a chaque dossier afin de se conformer à la règle citee ci-dessus. **La règle prévoyant un seul accès par unité foncière ne doit donc pas s'appliquer aux emprises portuaires, à savoir dans la zone UIL (cf. point 1 ci-dessus).** | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | **Suppression de ER 7 sur la zone du port de Bonneuil-sur Marne.** Ces emplacements réserves ne sont plus utiles car le projet de RN406 a ete declare d'utilite publique, dispose de son autorisation environnementale et les travaux ont demarre.Leur périmètre excede, par ailleurs, le périmètre de projet de la RN406 a l'interieur du port de Bonneuil sur-Marne en termes de profil en long et | *Ces ER sont à conserver, l'Etat demandant de bien prendre en compte la DUP valant mise en compatibilité concernant ce projet.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêté |
|---|---|---|
| | présente une largeur qui semble excessive en termes de profil en travers. lls créent de fait une « zone non aedificandi » sur des terrains stratégiques pour le port de Bonneuil-sur-Marne, situes juste à l'arrivée de la RN406 dans le port. La DIRIF, consulte sur ce sujet, a approuvé cette modification qui a été reprise dans l'avis de l'Etat. | |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | **Modification du périmètre de l'ER 11 sur la zone du port de Bonneuil-sur Marne, sur la commune de Sucy-en-Brie au profit de l'Etat en lien avec l'aménagement de la RN 406.** Ces emplacements réserves ne sont plus utiles car le projet de RN406 a été déclaré d'utilité publique, dispose de son autorisation environnementale et les travaux ont démarre. Leur périmètre excède, par ailleurs, le périmètre de projet de la RN406 a l'intérieur du port de Bonneuil sur-Marne en termes de profil en long et présente une largeur qui semble excessive en termes de profil en travers. lls créent de fait une « zone non aedificandi » sur des terrains stratégiques pour le port de Bonneuil-sur-Marne, situes juste à l'arrivée de la RN406 dans le port. La DIRIF, consulte sur ce sujet, a approuvé cette modification qui a été reprise dans l'avis de l'Etat. | *La destination de l'ER 191 (ERn°11 au PLUi) est modifié comme tel : "Prolongement de la RN406".* |
| 6.1. Plan de zonage | **Le port d'Alfortville en amont du barrage de porct a l'Anglais** : en cohérenceavec le volet destination et au motif de l'harmonisation du traitement de !'ensemble des ports HAROPA PORT au sein du PLUI, HAROPA PORT demande un **zonage UIL** (zones logistiques et portuaires) sur l'ensemble du port d'Alfortville. | *Le port de Bonneuil et le port d'Alfortville ont été classés respectivement en zone UIH et en zone UIL. Cette zone a été créé pour prendre en compte les spécificités de ces secteurs.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêté |
|---|---|---|
| | HAROPA PORT demande que la **zone aval soit réintégré dans un zonage identique à celui en vigueur sur le restant du port d'Alfortvill**e, permettant de ne pas obérer les possibilités de réaliser du trafic fluvial, de marchandises ou de passagers, sur le très long terme. | |
| 5.4. Fiches indices, 5.3. Destinations sous destinations, 6.1. Plan de zonage, 2.2. Justifications, 2.3. Evaluation environnementale | **Le port d'Alfortville - Morville en aval du barrage de port a l'Anglais** : En cohérence avec la mission de service public de transport de passagers, le port d'Alfortville Morville actuellement classe N au PLU d'Alfortville nécessiterait d'avoir un zonage N indice pour préciser les destinations nécessaires a ce service ainsi que les sous-destinations qui permettraient une bonne intégration dans le territoire.<br>Ainsi une Zone N indicée fluviale permettrait les destinations suivantes :<br>- « Bureaux » constructions fermées au public ou prévoyant un acces limite du public et destinées notamment pour les activités de gestion des entreprises (telles que locaux sociaux OU billetterie) ;<br>- Ou « Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées » avec une partie substantielle dédiée a l'accueil du public ;<br>- Une sous-destination « restauration » permettrait également la création de locaux de service pour !'implantation de terrasses saisonnières extérieures.<br>Étant donne la configuration du port, il pourrait etre | *Le port de Morville est classé en zone UI. Le port d'Alforville, au sud, est classé en zone UIL* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêté |
|---|---|---|
| | applique :<br>- Alignement, limite separative et hauteur : indices C ;<br>- Constructibilite : indice K :<br>- L'emprise sol maximale des constructions est fixee a 5% de la superficie de !'unité foncière.<br>- Espace perméable : les indices de zone N sont trop élevés au regard du site et de la nécessité de maintien d'une voie de desserte ; un indice d'environ 20% semble plus approprie. | |

## Ile de France nature

Dans ses courriers des 24 janvier et 25 février 2025, Ile de France Nature émet un avis technique détaillé, qui porte principalement sur :

- L'observation de nouvelles dispositions favorables au renforcement de la place de la nature, en lisière d'espaces naturels notamment ou liant les réservoirs de la TVB entre eux ;
- Des propositions d'évolution des cartes de l'OAP thématique Trame verte et bleue, intégrant les enjeux régionaux de liaisons écologiques et d'espaces naturels à préserver ou à reconquérir;
- Les OAP sectorielles (Boissy Saint Léger, Chennevières sur Marne, le Plessis Trévises, Ormesson sur Marne, Villecresnes)
- Les pièces graphiques (Boissy Saint Léger, La Queue en Brie, Limeil Brévannes, Mandres les Roses, Périgny sur Yerres, Sucy en Brie, Villecresnes.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.1.2. EIE | Nous identifions quelques corrections à faire dans l'Etat initial de l'environnement (page 29 et 66) | *Les corrections sont intégrées.* |
| 4.1. OAP Thématiques | La carte des milieux aquatiques pourrait faire apparaître comme élément à enjeux de la trame le Ru de la Fontaine de Villiers identifié au SDRIF-E avec l'OR « Préserver les cours d'eau et reconquérir leurs berges » | *La carte est vérifiée et mise en cohérence avec les données à jour du SDRIF-E.* |
| 4.1. OAP Thématiques | La carte de la trame des milieux ouverts pourrait<br>- Mieux valoriser le linéaire de la coulée de la Végétale aménagée (séquences 1-2-3) Faire apparaître en corridor le linéaire de la séquence dite c n°4 » de la coulée verte de la Végétale (projet au stade conception), constituée de milieux ouverts naturels restant à aménager et à valoriser<br>- Faire apparaître la liaison écologique identifiée au SDRIF-E entre les terres agricoles de la vallée du Morbras et la forêt domaniale de Notre-Dame. de part et d'autre de la RD4. Montrer l'enjeu de liaison entre les terres agricoles du Morbras à la Queue en Brie et l'ENS de la Plaine des Bordes à Chennevières sur Marne<br>- Montrer l'enjeu de continuité de la trame arborée pourrait pour la liaison entre la forêt du Plessis-Saint-Antoine et le Bois-Saint-Martin, au nord du territoire (voir remarques sur la carte de la trame arborée). | *La carte est vérifiée et mise en cohérence avec les données à jour du SDRIF-E.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Île-de-France Nature gère et entretien les 145 hectares de la forêt régionale de Grosbois, et travaille en partenariat | *La carte est vérifiée et mise en cohérence avec les données à jour du SDRIF-E.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | avec la collectivité sur un projet d'acquisition, de gestion et d'ouverture au public du Domaine du Piple, à cheval sur les communes de Boissy-Saint-Léger et Sucy-en Brie. Ces espaces nécessitent une attention particulière, étant les premières poches de l'armature verte francilienne, insérée dans un tissu très urbanisé et soumis à des pressions foncières fortes. L'intégration à la carte de l'OAP d un zonage « élaborer une liaison intégrée entre l'espace urbain et l'espace forestier (...) » est, à ce titre, très intéressant. Île-de- France Nature est disposée à travailler avec vos services et ceux des communes pour s'assurer que les préconisations sur la protection des lisières et leur traitement sont respectées, afin que ces espaces gardent leurs fonctions de poumons vertes dans la zone dense de l'agglomération et que leurs liaisons avec les secteurs locaux de la TVB soient renforcées.<br>Cette carte de la trame verte de Boissy-Saint-Léger pourrait :<br>Intégrer les enjeux de résorptions des coupures induites par I infrastructure de la RNî9 dont les travaux de déviation ont débouché sur des obligations réglementaires de compensation écologique<br>O La réalisation d'un passage à faune au-dessus de la tranchée couverte de la RN19 (OR « rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire » au SDRIF-E):<br>O L'aménagement paysager des abords et surplombs de la tranchée couverte de la RN19 entre l'allée du Piple et | |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | l'entrée de la forêt de Grosbois par l'Allée de la Princesse.<br>Ces deux projets doivent permettre la plantation d'essences vernaculaires et forestières assurant la liaison entre le tissu urbain et les boisements existants.<br>Montrer tes enjeux de renforcement des continuités écologiques au niveau de la traversée de la route départementale n°13ó (route de Sucy) entre le Bois du Piple et la forêt régionale de Grosbois, deux noyaux primaire et secondaire de biodiversité identifiés au PLUi et dont la gestion revient aujourd'hui et reviendra (pour le Piple) à Ile-de-France Nature en vue de concilier ouverture au public et préservation de la qualité écologique des milieux. | |
| 4.1. OAP Thématiques | Cette carte de la trame verte de La Queue-en-Brie pourrait :<br>Intégrer dans la trame verte les espaces naturels au sud de la RD4 en connexion avec la forêt Notre-Dame, classés en zone N dans les pièces graphiques du PLUi<br>Indiquer l'enjeu de liaison écologique identifiée au SDRIF-E entre les terres agricoles de la vallée du Morbras et la forêt domaniale de Notre-Dame, de part et d'autre de la RD4.<br>Etendre le zonage sur les enjeux de pratiques agricoles écologiques à l'ensemble des terres agricoles de la vallée du Morbras. | *La carte est vérifiée et mise en cohérence avec les données à jour du SDRIF-E.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Cette carte de la trame verte du Plessis-Trévise pourrait :<br>Intégrer les liaisons (OR « renforcer la liaison ») du SDRIF-E (idem pour la carte de l'OAP TVB globale) ;<br>Intégrer l'enjeu trame bleue que le SDRIF-E identifie : cours d'eau à rouvrir ou renaturer autour de la Plaine des Bordes. | *La carte est vérifiée et mise en cohérence avec les données à jour du SDRIF-E.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Par ailleurs, il manque la légende des espaces agricoles sur cette carte. | |
| 4.1. OAP Thématiques | Cette carte de la trame verte de Limeil-Brévannes pourrait :<br>- Intégrer la liaison du projet de réalisation d'un passage à faune au-dessus de la tranchée couverte de la RN19 entre Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes (OR « rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire » au SDRIF-E)<br>- La SDRIF-E identifie également l'emprise SNCF comme une zone où rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire ;<br>Rétablir la continuité de liaison de la Végétale (coupée en deux au niveau de Villecresnes sur la cartographie)<br>Par ailleurs, les nuances de vert sur la cartographie ne sont pas clarifiées dans la légende. | *La carte est vérifiée et mise en cohérence avec les données à jour du SDRIF-E.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Cette carte de la trame verte de Mandres-les-Roses pourrait : Etendre le zonage « soutenir les espaces de maraîchage » aux activités maraichères installées en 2023 au nord de la Végétale (ou étendre à l'ensemble de la zone nord Végétale en PRIF) | *La carte est corrigée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Cette carte de la trame verte de Marolles-en-Brie pourrait : Intégrer l'étude du tracé de la coulée verte de la Végétale (« séquence n°4 ») jusqu'à la forêt domaniale, qui doit permettre protection et la réouverture au public des milieux naturels traversés et permettre une gestion cohérente sur l'ensemble du site | *La carte est corrigée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | Cette carte de l'OAP Lisières et paysages, notamment dans son volet de spatialisation des espaces de litière forestière, pourrait détourer le Domaine du Piple du principe de transition végétale sur ses lisières Nord-Est en particulier (en contact direct avec le tissu résidentiel de Sucy-en-Brie des zones pavillonnaires au sud-Est de Boissy Saint-Léger). Si ce bandeau a vocation à représenter le front urbain vert, les abords de Grosbois et du Piple devrait être détourés entièrement. | *La remarque est prise en compte entièrement.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Boissy - OAP Centre-ville : Cette OAP intègre des objectifs ambitieux de renaturation en ville et de protection des espaces naturels existants.<br>Dans sa mise en œuvre opérationnelle, il conviendra de s' assurer que l'emprise de la tranchée couverte de la RN19 devienne bien un corridor écologique comme le prévoit le projet initial issu de l'arrêté préfectoral définissant les mesures compensatoires aux travaux de déviation. Ce corridor reliera le Domaine du Piple à l'entrée de la Forêt de Grosbois, deux espaces naturels en avant- poste de l'Arc Boisé du Val-de- Marne et gérés (ou bientôt en gestion) par Île-de-France Nature.<br>Dans la conception graphique de cette OAP :<br>La flèche verte pourrait être étendue jusqu'à l'entrée de la Forêt de Grosbois au sud de l'allée de la Princesse.<br>Les alignements d'arbres de l'allée de la Princesse pourraient être complétés au sud de l'allée (extension de l'indication cartographique en pointillés), pour signifier | *Concernant l'OAP Centre-ville de Boissy-Saint-Léger, la remarque est entièrement prise en compte. Les modifications graphiques demandées seront intégrées, notamment l'extension de la flèche verte jusqu'à l'entrée de la Forêt de Grosbois au sud de l'allée de la Princesse, ainsi que le prolongement des alignements d'arbres en pointillés au sud de cette allée, afin de mieux représenter les enjeux de transition paysagère et écologique. Ces ajustements renforceront la lisibilité du corridor écologique prévu, qui relie le Domaine du Piple à la Forêt de Grosbois, conformément au projet initial et aux mesures compensatoires définies par l'arrêté préfectoral.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | l'enjeu de transition paysagère et écologique en lien avec l'entrée de la forêt régionale. Cette section de l'allée de la Princesse sera replantée par la DIRIF dans le cadre de ses travaux de réamônagement de la tranchôe couverte, qui débuteront au 1•' trimestre 2025. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | Chennevières : Les OAP « Entrée de ville Nord » et « Centre-ville Maillard » se situent sur les emprises de l'ex VDO, des espaces ouverts qui représentent un potentiel très intéressant en termes de continuité multifonctionnelle. Cette dernière est menacée par l'urbanisation, tel que présenté dans les cartes suivantes.<br>Dans les dispositions de cette OAP, signifiée comme prenant place sur « des emprises de l'ex- VDO » et qui en prévoit son urbanisation, seule l'emprise du parc de Champigny (qui serait ouvert au public) est préservée de l'urbanisation. Un gymnase est construit au sud §ouxtant le collège), sur un espace aujourd'hui libre de construction. Le principe du corridor Nord-Sud doit permettre de maintenir la continuité mais sa largeur en sera très réduite par les constructions au nord de la route de la Libération et la construction du Gymnase au sud. De plus l'OAP fait coexister la continuité écologique avec la création d'une nouvelle voirie en complément de la nouvelle voie BHNS pour l'insertion de l'infrastructure de l'Altival. Ces orientations semblent contradictoires, et l'enjeu de « corridor » est uniquement traduit par l'intégration d'un linéaire végétalisé suivant celui de l'infrastructure. L'épaisseur de la | *A l'échelle du territoire de GPSEA, d'une part la superficie des zones de projet sur l'Ex-VDO a été fortement réduite, d'autre part, l'intégration plus fine des continuités écologiques dans les OAP sectorielles et dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue a été effectuée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | trame végétale pourrait être élargie étant donné l'enjeu de continuité. Enfin, la Route de la libération (RD4) serait élargie pour améliorer les circulations, ce qui empièterait encore davantage sur les espaces libres du secteur.<br>Ces OAP sectorielles « Entrée de ville Nord » et « Centre-ville Maillard » à Chennevières sur Marne prévoient un programme important d'artificialisation de milieux laissés ouverts par l'abandon du projet de voie routière (ex-VDO) mais déjà urbanisés pour partie et menacés pour le reste. Île-de-France Nature souhaite alerter l'EPT sur les enjeux de protection et de renaturation de ces secteurs, pourtant signifiés dans l'OAP TVB comme traversés d'une liaison écologique à renforcer.<br>Ces secteurs, carencés en espaces verts et stratégiques pour le renforcement des continuités écologiques sur le territoire francilien, sont également protégés par les dispositions du SDRIF E (OR continuités et création d'espaces verts) et du SCOT Métropolitain. Ils constituent un véritable atout pour le territoire, notamment pour l'amélioration de la biodiversité, la réduction de l'effet d'îlot de chaleur et la qualité de vie des habitants avec une offre en espaces verts accessible via la continuité. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | Ormesson - OAP Coteaux - Bord de Marne : L'OAP prévoit l'urbanisation d'une grande partie cette zone d'espaces libres. Ces emprises sont en zone U au PLUi, elles sont en partie déjà mitées. L'OAP prévoit l'élargissement des voiries délimitant l'emprise de l'ex-VDO (Pour la création des | *Concernant l'OAP Coteaux – Bord de Marne à Ormesson, il est important de préciser qu'aucun corridor écologique n'est actuellement identifié sur ce secteur.*<br>*Le projet de la ZAC des Coteaux vise précisément à recréer une continuité écologique, conformément aux attentes exprimées* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | nouvelles voiries, des ER figurent aux pièces graphiques du PLUi), et le développementde logements collectifs et intermédiaires. Le corridor écologique figurant sur la carte en serait largement réduit par rapport à l'existant. La zone serait majoritairement urbanisée et imperméabilisée, alors qu'il s'agit d'un espace protégé par les dispositions du SDRIF-E (OR continuités, reliant un trèfle sur la commune de Sucy en Brie (site du Bec de Canard)) et du SCOT Métropolitain | *par les communes. Ainsi, malgré l'urbanisation envisagée, ce projet intègre des aménagements visant à préserver et renforcer les continuités écologiques, en cohérence avec les dispositions du SDRIF-E et du SCOT Métropolitain.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | Au vu du projet d'acquisition, de protection et de valorisation du Domaine du Piple porté par Île-de-France Nature et de la Région ÏIe-de-France, en collaboration avec les communes de Boissv—Saint-Léger et Sucy-en-Brie, les Emplacements Réservés au plan de zonage de Boissy- Saint-Léger suivants semblent inadaptés :<br>- ER n°5 - Alléo piétonne (allée du Piple) — au bénéfice de la Commune — surface 1,07 ha<br>— parcelle AC 95<br>- ER n°7 — Espace paysager et stationnement —au bénéfice de la Commune - surface 1,ó3 ha — parcelles Al 134, 238, 133<br>- ER n°13 — Élargissement de la voirie. création d'une piste/ban de cyclable R.D. 136 (rue de Sucy) — au bénéfice du Département - surface 0,54 ha — parcelle AC 2ó<br>ER n°22 — Aménagement d'une bande ou piste cyclable Rue Lacarrière — au bénéfice de la Commune - surfacel 504 m' — parcelles AC 27.29, 3 | *Conformément à la demande de protection et de valorisation du Domaine de Piple porté par Île-de-France Nature et de la Région Île-de-France, l'ER n°5, l'ER n°7 et l'ER n°22 (respectivement l'ER23, l'ER24 et l'ER25 au PLUi) de Boissy-Saint-Léger sont supprimés. L'ER n°23 (ER n°26 au PLUi) est supprimé par demande de la commune. L'ER n°13 (l'ER13 au PLUi) est maintenu.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | - ER n°23 — Aménagement de la Sente des Orchidées — au bénéfice de la Commune — surface 1 272 m° - parcelles AD 323, AC 113, 112, 115, 82, 68<br>Le Domaine du Piple. espace vert à créer au SDRIF-E, intégré au PPEAN du Val-de-Marne et au PRIF de l'espace naturel régional de Grosbois, doit être protégé au titre du PLUi sur la totalité de sa surface. Cette remarque s'applique au plan de zonage de la commune de Sucy-en-Brie. | |
| 6.1. Plan de zonage | Le zonage N pourrait être ajusté pour correspondre précisément aux emprises aménagées et au PRIF de la coulée verte d'intérêt régional de la Végétale. | *Projet d'équipement sportif sur la zone UE qui coupe le linéaire de la zone naturelle.* |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | Au vu des orientations en matière de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PRIF de la Vallée de l'Yerres et du Réveillon. à Mandres-les-Roses, et aux enjeux portés par l'ensemble des partenaires locaux (commune, EPT et Département du Val de Marne au travers de son Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels<br>(PPEAN)) les Emplacements Réservés au plan de zonage de Mandres-les-Roses suivants semblent inadaptés :<br>- ER n°14 — Déviation RD 252 — au bénéfice du Département — surface 12 414m* Cet ER présente un risque de coupure des milieux ouverts naturels et artificialisation des terres agricoles | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. | Au vu des orientations en matière de protection et de valorisation des espaces naturels. agricoles et forestiers du PRIF de la Vallée de l'Yerres et du Réveillon, à Mandres- | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où l'ER n°10 est au bénéfice du département. De la même manière, l'ER n°3 est maintenu par la commune.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| Emplacements réservés | les-Roses. et aux enjeux portés par l'ensemble des partenaires locaux (commune, EPT et Département du Val de Marne au travers de son Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PPEAN)) les Emplacements Réservés au plan de zonage de Périgny-sur-Yerres suivants semblent inadaptés :<br>ER n°3 - Déviation de la RD53 (voie nouvelle) — au bénéfice de la Commune - surface 10 228m2<br>ER n°1O - RD53 (de la déviation de la RD53 à la limite du Département) - au bénéfice du Département - surface 1ó 626m2 Ces ER présentent un risque de coupure des milieux ouverts naturels et d'artificialisation des terres agricoles. | |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | Au vu du projet d'acquisition. de protection et de valorisation du Domaine du Piple porté par IIe-de-France Nature et de la Région IIe-de-France, en collaboration avec les communes de Boissy-Saint-Léger et Sucy-en-Brie, les Emplacements Réservés au plan de zonage de Sucy- en-Brie semblent inadaptés :<br>- ER n°5 - Voie nouvelle Bus, vélos - au bénéfice de la Commune - Surface 10032 m° - parcelles AR 001, 2, 4, 5, ó, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20.26. 27, 28, 31,71,74, 89, 92<br>Cet ER présente un risque d'artificialisation d'espaces naturels et serait en contradiction avec les préconisations du PLUi sur le traitement des lisières de la trame arborée du territoire | *Conformément à la demande de protection et de valorisation du Domaine du Piple porté par Île-de-France Nature et de la Région Île-de-France, l'ER n°5 de la commune de Sucy-en-Brie est supprimé.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | Au vu des orientations en matière de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PRIF de Grosbois à Villecresnes. et aux enjeux portés par l'ensemble des partenaires locaux (commune, EPT et Département du Val de Marne au travers de son Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PPEAN)) les Emplacements Réservés au plan de zonage de Villecresnes suivants semblent inadaptés :- ER n°4 - Voiries : Déviation de la RD 33 et élargissement de la RD 53 104442 m° - au bénéfice du Département - surface 104 442 m2<br>- ER n°5 - Élargissement de l'emprise de la RN 19 30178 m° - au bénéfice de l'Etat — surface 30 178 m2<br>Ces ER présentent un risque d'artificialisation d'espaces naturels et serait en contradiction avec les orientations de la TVB du territoire. | *Conformément à la demande de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PRIF de Grosbois à Villecresnes, l'ER n°4 est supprimé sur le chemin de Brie, le reste est maintenu. L'ER N°5 est maintenu.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | À l'occasion de l'étude approfondie du projet de PLUi de l'EPT GPSEA (comprenant 4 communes concernées par cette mise en compatibilité) et au regard de l'état d'avancement du projet de la Végétale début 2025, les évolutions suivantes sont souhaitées par les équipes d'Île-de-France Nature :<br>- D'une part, conformément aux usages actuels et à venir de la coulée verte et afin de pérenniser la vocation de continuité multifonctionnelle de celle-ci, nous demandons le passage en zone N des secteurs aménagés et/ou en travaux de la Végétale. Cette demande est également | *Conformément à la demande des équipes d'Île-de-France Nature, la végétale passe en zone N dans la commune de Créteil et Santeny. Pour la commune de Villecresnes, il n'est pas aujourd'hui possible de déterminer si le classement en zone N est possible.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | cohérente avec la mise en place du PRIF, à la création duquel les collectivités de situation se sont engagées à maintenir les parcelles concernées par le projet en zone naturelle et/ou agricole dans les documents d'urbanisme locaux ;<br>- Pour les secteurs accueillant des stations du Téléphérique Câble 1 réalisé par Île-de-France Mobilité, nous demandons la mise à jour du zonage conformément à l'occupation du sol (stations, parvis, itinéraire de la coulée verte). Voir Annexe n°2 ;- Pour les sections en phase étude, nous demandons le maintien de l'ER, et, le cas échéant, sa mise à jour. | |
| 6.1. Plan de zonage | La MECDU prévoyait la création d'un ER de 57 500m². Cet ER est reporté dans les éléments graphiques du projet de PLUi.<br>Sur la commune de Créteil, le projet de la Végétale est entièrement aménagé et accessible.<br>Aussi, nous demandons le passage du PRIF en zone N sur ce secteur. (Cf. Avis pour illustrations) | *Conformément à la demande des équipes d'Île-de-France Nature, l'entièreté de l'emprise de l'ER n°5 est placée en zone N.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.6.4. Emplacements réservés | Certaines parcelles correspondant à la surface l'élargissement de l'ER n°17 à l'ancien PLU sont restées en zone constructible au projet de PLUi, ce qui ne correspond pas aux usages et occupations actuels et/ou futurs de ces parcelles. Aussi, nous demandons le passage de la totalité du PRIF en zone N sur ce secteur. Le site du Parc de la Ballastière (hors PRIF) qui a été aménagé par le SMER, devrait également passer en zone N. | *Ajout de l'ER N°10 du PLU actuel au PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | De plus, pour les sections de la coulée verte encore en phase étude (Plage Bleue-Ballastière, à cheval entre Valenton et Limeil-Brévannes, mais aussi le secteur Coteaux-Bas-Parc Saint-Martin à Limeil-Brévannes), nous demandons le maintien d'un ER.<br>Enfin, l'ER n°6 au projet de PLUi « Élargissement de la rue Albert-Roussel » au bénéfice de la commune, semble incompatible avec la vocation de la coulée verte La Végétale. Ainsi nous questionnons sa pertinence.<br>(Cf. Avis pour illudtrations) | |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | La MECDU prévoyait la création d'un ER de 206 300 m². Le projet de PLUi ne reprend pas cet ER, mais applique un zonage N sur la totalité du périmètre de la Végétale. Cependant, les derniers échanges avec la commune font remonter la volonté de celle-ci d'étendre le PRIF de la Végétale afin d'intégrer dans le périmètre et la gestion coulée verte certains terrains aux abords du linéaire aménagé. Île-de-France Nature pourra intégrer ces parcelles à la condition de leur appliquer un zonage N ou A au PLUi.<br>Par ailleurs, certaines sections de la Végétale à Villecresnes sont encore en phase étude. Le PLUi doit permettre leur réalisation malgré la suppression de l'ER.<br>Enfin, l'ER n°4 – Voiries : Déviation de la RD 33 et élargissement de la RD 53 (104 442 m²) – au bénéfice du Département – surface 104 442 m² paraît incompatible avec la vocation de la Végétale, et semble en contradiction avec | *Ce sujet est en phase d'études et il n'est pas aujourd'hui possible de déterminer si le classement en zone N est possible.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | les orientations de la TVB au regard du risque d'artificialisation des espaces naturels de la commune.<br>(Cf. Avis pour illudtrations) | |
| 6.1. Plan de zonage | Le projet initial de MECDU prévoyait la création d'un ER de 248 500 m² environ (ER n°7) dans le dossier initial. Cependant, l'arrêté inter préfectoral n'a finalement pas porté mise en compatibilité du PLU de Santeny. En l'absence d'ER, le linéaire du PRIF de la Végétale n'a pas été traduit dans les éléments graphiques du PLUi. Or, le débouché de la Végétale à Santeny, rejoignant l'Espace naturel sensible départemental du Chemin des Rose, est en partie en zone constructible. Ainsi, nous demandons le changement de zonage en N sur le périmètre du PRIF de la Végétale, de façon à permettre son aménagement et garantir sa vocation de coulée verte et continuité multifonctionnelle.<br>(Cf. Avis pour illustrations) | *Conformément à la demande d'Ile-de-France Nature, l'emplacement réservé n°15 de Santeny est placé en zone N, dans la mesure du possible.* |
| 4.2. OAP Sectorielles,<br>4.1. OAP Thématiques | La carte de la trame des milieux boisés identifie des liaisons écologiques majeures également identifiées au SDRIF E, pour lesquels Île-de-France Nature souhaite réitérer son engagement à travailler sur la protection des espaces naturels régionaux, et le renforcement des continuités entre ces réservoirs de biodiversité et les espaces ouverts « relais ». notamment par l'accompagnement des collectivités à la renaturation et son action foncière sur les PRIFs.<br>Cependant, I identification de la trame verte sur les coteaux de Marne et sur les anciennes emprises de la Voie de Desserte Orientale (dite ex VDO) semble en contradiction | *D'une manière générale, un travail de superposition des corridors écologiques du territoire et des secteurs OAP a été fait pour compléter au mieux les schémas d'OAP et être en accord entre les différentes échelles et les documents supra-communaux.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | avec les OAP sectorielles « Entrée de ville Nord » et « Centre-ville Maillard » à Chennevières sur Marne et l'OAP Coteaux d'Ormesson à Ormesson—sur—Marne, qui prévoient l'artificialisation de milieux ouverts. Île-de-France Nature souhaite alerter l'EPT sur les enjeux de protection et de renaturation de ces secteurs carencés en espaces verts et stratégiques pour le renforcement des continuités écologiques sur le territoire francilien. inscrite au SDRIF—E et au SCOT Métropolitain comme des zones à enjeux pour la TVB.<br>Par ailleurs un enjeu de continuité de la trame arborée pourrait être ajouté pour la liaison entre la forêt du Plessis-Saint-Antoine et le Bois-Saint-Martin, au nord du territoire. | |
| 4.2. OAP Sectorielles | Le Plessis-Trévise : Cette OAP Saint—Antoine fait figurer une voie « à créer » au nord, qui constitue risque pour l'espace naturel régional puisqu'elle viendrait rogner sur l'espace agricole en imperméabilisant son emprise linéaire. Une étude de circulation en lien avec l'implantation du Centre équestre sur la parcelle au débouché de l'allée de la Ferme Saint-Antoine permettrait de revoir cette OAP en cohérence avec les orientations locales et régionales et dans le respect des enjeux environnementaux et agricoles du site. | *Au sein de l'OAP Saint-Antoine du Plessis-Trévise, la légende modifiée "Principe de liaison pour relier le parking sous occupé du centre sportif "* |

## La Métropole du Grand Paris (MGP)

Dans son courrier du 6 mars 2025, la Métropole du Grand Paris émet un avis **favorable** avec 4 réserves

Trois de ces réserves sont relatives à la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 20, la prescription 96 et les prescriptions 95, 100, 102 et 103 du document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023.

Une réserve porte plus particulièrement sur la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 33 du SCoT, avec laquelle la consommation foncière projetée semble en l'état incompatible, et qui est donc susceptible de faire peser un risque juridique sur le projet de PLUi**.**

La Métropole du Grand Paris formule également 6 recommandations visant à favoriser la meilleure prise en compte dans le PLUi de certains objectifs poursuivis par le SCoT.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.4. Fiches indices | Le projet de PLUi pérennise les activités logistiques et les développe dans des zones d'activités spécifiques au sein de la zone UIl. Dans toutes les autres zones, les activités logistiques sont interdites sauf à ce qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.<br>Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaine logistique, il s'avère très restrictif (notamment le règlement des zones UM, UC, UR, UH) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO.<br>La Métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin, la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles. | *Le COPIL réunissant les 16 maires n'a pas donné suite à cette demande afin de préserver les qualités résidentielles de certains quartiers du territoire. Le territoire est bien maillé en zone d'activités permettant l'implantation de la logistique pour répondre à ce besoin en site logistique.* |
| 2.2. Justifications | La Métropole du Grand Paris demande donc de compléter la justification de la consommation d'ENAF apparaissant dans la justification des choix au regard des différents cas prévus par la P33 du SCoT, en particulier son exception n° 3, et la | *Il est important de souligner que le calcul de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au sein du PLUi a été revu de manière approfondie. À l'échelle globale du territoire, la consommation d'espaces naturels passe ainsi* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | quantification de consommation d'espaces NAF qui s'y rapporte, et à défaut, que cette consommation d'ENAF ne soit pas autorisée par le projet de PLUi. | *de 38,32 hectares à environ 9,48 hectares, traduisant un effort significatif de réduction. Ce résultat résulte à la fois d'un affinage des méthodes de calcul et d'une atténuation volontaire de la consommation à l'échelle de chacune des communes concernées. Ce travail rigoureux permet d'aboutir à une réduction nette d'environ 30 hectares de consommation, ce qui illustre la volonté forte du projet d'aménagement de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain.* |
| 2.2. Justifications | Le projet de PLUi permet d'accompagner la transformation du tissu en privilégiant la reconversion et la mixité urbaine de certains secteurs tout en protégeant le tissu pavillonnaire du territoire via son zonage et ses OAP thématiques.<br>Néanmoins, la Métropole rappelle que le règlement du PLUi doit permettre d'intensifier les programmes bâtis (prescription P45 du DOO), notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, commerces, équipements, emplois et espaces verts. | *Les justifications des choix retenus sont complétées pour confirmer que le PLUi de GPSEA densifie autour des secteurs de gare.* |
| 2.1.1. Diagnostic | Le projet de PLUi prévoit au sein de son règlement, des règles d'aménagement des espaces libres permettant le maintien de la proportion de pleine terre et d'assurer la perméabilité grâce à ces taux minimaux de pleine terre différenciés, en fonction des secteurs du territoire. L'OAP « Nature en ville » vise à développer les continuités végétales et paysagères et à maintenir celles existantes. Les alignements d'arbres sont également identifiés dans les règlements graphiques.<br>Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du | *Le projet de PLUi intègre déjà des règles précises d'aménagement des espaces libres, garantissant le maintien de la pleine terre et la perméabilité des sols, adaptées aux différents secteurs du territoire.*<br>*L'OAP « Nature en ville » complète ces dispositions en développant et préservant les continuités végétales, y compris les alignements d'arbres identifiés dans les règlements graphiques.*<br>*Le projet est donc pleinement compatible avec les* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins, la Métropole formule une recommandation dans la perspective d'une meilleure prise en compte de cette prescription, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre. | *prescriptions du SCoT.*<br>*Un diagnostic de pleine terre n'a pas été réalisé à ce stade mais GPSEA engagera la réflexion et complètera le PLUi lors d'une modification ultérieure.* |
| 2.2. Justifications | Le projet de PLUi vise à protéger les noyaux primaires, constituant des réservoirs de biodiversité, et à maintenir les noyaux secondaires, qui correspondent à des zones de relais de la sous-trame boisée. Les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés relatifs aux boisements sont identifiés dans le projet de PLUi et le zonage N couvre plus particulièrement les grands boisements et arcs du territoire. Les lisières sont également identifiées au plan de zonage.<br><br>Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique, sous réserve toutefois que les espaces boisés identifiés comme consommables soient préservés (cf. réserve formulée supra en lien avec la P33). | *Il est important de souligner que le calcul de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au sein du PLUi a été revu de manière approfondie. À l'échelle globale du territoire, la consommation d'espaces naturels passe ainsi de 38,32 hectares à environ 9 hectares, traduisant un effort significatif de réduction. Ce résultat résulte à la fois d'un affinage des méthodes de calcul et d'une atténuation volontaire de la consommation à l'échelle de chacune des communes concernées. Ce travail rigoureux permet d'aboutir à une réduction nette d'environ 30 hectares de consommation, ce qui illustre la volonté forte du projet d'aménagement de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain.* |
| 6.1. Plan de zonage | Le projet de PLUi à travers le règlement protège l'agriculture via un zonage adapté et identifie dans son OAP nature en ville les espaces dédiés à l'agriculture urbaine.<br>Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique, sous réserve toutefois que les espaces agricoles identifiés comme consommables soient préservés (cf. réserve formulée supra en lien avec la P33). Par ailleurs et conformément à son avis concernant le Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PPEAN) du département du Val de Marne, la | *Chennevières-sur-Marne : Ce secteur de consommation est inscrit dans l'OAP Centre Ville Maillarde. Il s'agit de l'extension du cimetière et correspond à ce titre à un équipement d'intérêt public.*<br>*Villecresnes : La zone 2AU a été reclassée en zone A (Agricole). Elle ne correspond donc plus à un secteur de consommation d'espaces.*<br>*Mandres-les-Roses : Ce secteur de consommation est inscrit dans l'OAP Croix Rouge qui prévoit notamment l'implantation de nouveaux équipements, de logements (dont 30 % de* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Métropole demande le classement en zone A ou N de tous les espaces, agricoles ou naturels, non identifiés dans le PPEAN et sanctuarisés dans la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » du SCoT, notamment sur les communes de Chennevières-sur-Marne (zonage UE, sauf à ce que la consommation en zone UE soit autorisée au titre des exceptions de la P33), Villecresnes (zonage 2AU), Mandres-les-Roses (zonage AU), Santeny (zonage Ui) et La Queue-en-Brie (zonage Ui) (cf. avis annexé). | *logements sociaux) et d'espaces verts.*<br>*Santeny : Le secteur a été protégé via un Espace Paysager Protégé permettant de limiter la constructibilité du secteur.*<br>*La Queue-en-Brie : Ce secteur de consommation est lié à la ZAC Notre Dame créée en 2009. Il s'inscrit donc dans la consommation des ZAC identifiées au SCoT-M (il s'agit d'une consommation autorisée par le SCoT-M).* |
| 4.1. OAP Thématiques,<br>4.2. OAP Sectorielles,<br>6.1. Plan de zonage | Le projet de PLUi développe des orientations visant la protection des éléments constitutifs de la trame bleue en lien avec les SAGE. L'OAP « trame verte et bleue » instaure des orientations pour l'aménagement et la renaturation des berges, en particulier de la Marne : la préservation des zones favorables à l'expansion des crues en lien avec le PGRI, la désimperméabilisation des berges et le renforcement de la ripisylve.<br>Le projet de PLUi apparait en décalage avec certaines prescriptions du SCoT, notamment les P95, P100, P1002 et P103. La Métropole formule donc une réserve et demande que<br>• le projet de renaturation ru du Morbras et ses berges soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP de l'ilot pavillonnaire fosse rouge, l'OAP thématique trame verte et bleue et dans l'emplacement réservé 6 qui pourrait intégrer l'opération de restauration du Morbras. La Métropole recommande par ailleurs que dans les emprises de corridors écologiques à préserver identifiés dans | *L'OAP Fosse Rouge compose avec la volonté de renaturation et réouverture du Morbras.*<br><br>*Tous les rus font l'objet d'une bande de protection inconstructible (y compris chemin de la Montagne)*<br><br>*Les enveloppes B des zones humides sont reportées en annexe du règlement.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | le cadre du projet de renaturation du Morbras, sur le document graphique, toutes les constructions soient interdites. Ces emprises devront être traitées en espace de pleine terre et végétalisées ou de la trame bleue ;<br>• le ru du château soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP chemin de la montagne et dans les emplacements réservés 7 et 9 où les projets risques d'entrer en conflit avec un potentiel futur projet de restauration des milieux aquatiques ;<br>• le ru des nageoires soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP porte de Noiseau et dans l'emplacement réservé 10 où les projets risques d'entrer en conflit avec un potentiel futur projet de restauration des milieux aquatiques ;<br>• l'enveloppe de zones humides des SAGE et de la DRIEAT (classe A et B) soit reprise dans le projet<br>de PLUi afin d'être préservée et restaurée. | |
| 2.2. Justifications | Le projet de PLUi acte la volonté d'assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales. La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle (pas de rejet) ou encore la récupération des eaux de pluie sont des mesures énoncées dans cet objectif.<br>Le projet de PLUi est compatible, de ce point de vue, avec les prescriptions du SCoT de cette sous- thématique. Néanmoins, conformément à la réserve émise concernant la prescription P33 du SCoT, la Métropole rappelle que la P106 du DOO, qui | *Un effort significatif de réduction de la consommation d'ENAF autorisée par le SCOT a été fourni par l'ensemble des communes ; celle-ci est ainsi passée de 38 ha dans le projet de PLUi arrêté à 9,48 ha environ dans le dossier de PLUi qui sera soumis à approbation.*<br>*Cependant, la question de la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 %, demande une étude à part entière, et nécessite la définition d'une méthodologie appropriée qui reste à déterminer.*<br>*Certaines zones sont d'ores et déjà identifiées comme de* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | décline la règlementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. | *potentiels fonciers pouvant être désartificialisées à terme. C'est le cas par exemple de près de 8 000 m² d'espaces verts qui seront réalisés en lieu et place de l'ancienne zone d'activités du Chemin de la Montagne à La Queue-en-Brie.*<br>*Mais le recensement de ce type de fonciers doit être approfondi et pourra venir être intégré dans le dossier de PLUi lors d'une modification ultérieure, une fois ce travail finalisé.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Le projet de PLUi prend en compte les risques naturels dans son OAP « Trame verte et bleue », son OAP<br>« Nature en ville » et dans son règlement. Il vise à préserver les zones favorables à l'expansion des crues, en lien avec le PGRI, et à limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant. Une carte des zones concernées par le retrait-gonflement est annexée au PLUi. La réalisation d'études de sol est obligatoire dans ces zones lors de la vente d'un terrain constructible, la construction ou l'extension d'un bâtiment. Des techniques particulières de construction pour ces zones sont également rappelées en annexe.<br><br>Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins pour une meilleure prise en compte du risque inondation, la Métropole recommande la prise en compte de « la charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque d'inondation » (https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des- quartiers-a3567.html) pour une meilleure | *Sans les citer, le PLUi reprend certaines Orientations de la Charte Quartiers résilients dans son OAP thématique notamment Trame Verte et Bleue / 5. Gestion des eaux pluviales / 5.1 Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales mais aussi dans son règlement (Traitement des espaces non bâtis et règles sur la pleine terre):*<br>*Ne pas aggraver le risque pour les enjeux existants : les constructions du quartier ne doivent pas compromettre les capacités d'écoulement des crues. La conception du quartier doit permettre de diminuer la quantité d'eaux de ruissellement en limitant l'imperméabilisation des sols ;*<br>*Favoriser les aménagements permettant la rétention et la gestion des eaux selon un schéma hydraulique cohérent à l'échelle du projet.*<br>*L'OAP est complétée pour renvoyer explicitement à la Charte et à sa méthode d'application.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | résilience des quartiers et bâtiments dans certaines OAP impactés par les crues.<br>La Métropole rappelle également que les systèmes d'endiguement de la Métropole sont classés par arrêté préfectoral. Ces ouvrages doivent être pris en compte dans les PLUi et notamment dans les OAP qui intègrent des projets liés aux berges de Seine et de Marne. Aussi, tous projets pouvant impacter un système d'endiguement doit faire l'objet d'une demande au-préalable à la Métropole du Grand Paris, pour autorisation. | |

## La ville de Maisons Alfort

Dans son courrier du 17 février 2025, le conseil municipal de la ville de Maisons Alfort un avis **défavorable** et demande la modification du secteur du plan de masse Cr1 sur Créteil et la réalisation d'une étude pour l'OAP sectorielle « Confluence/entrée de ville » sur Alfortville.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.4. Plan masse | La modification du secteur de plan masse Cr1 « Lemoine – Valenton » sur la commune de Créteil concernant le terrain situé à l'angle rue de Valenton/rue Jean Lemoine pour prendre en compte le quartier pavillonnaire limitrophe de Maisons-Alfort (notamment, diminution de la hauteur plafond prévue à R+8), avec une analyse des impacts sur l'environnement immédiat, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi | *La rue Jean LEMOINE, située au Nord de la commune, en limite de la commune de Maisons-Alfort, est un secteur aujourd'hui dédié à l'activité.*<br>*De par sa localisation et de l'offre en la matière importante sur des sites plus adaptés de la commune, le maintien de locaux d'activité y est de plus en plus difficile.C'est pourquoi la commune de Créteil a défini un secteur à plan de masse en vue d'y développer une nouvelle offre de logements familiaux et étudiants.*<br>*Cette nouvelle offre de logement s'intégrera parfaitement dans ce secteur qui, sur Maisons-Alfort dispose déjà de plusieurs immeubles collectifs de logements. Cette appréciation est renforcée par les projets de Maisons-Alfort qui souhaite développer aussi une nouvelle offre de logements en proximité de la rue Jean LEMOINE (information émanant du Directeur général des services de cette commune).*<br>*L'objectif poursuivi par ce projet est de participer au défi du logement pour tous dans nos villes pour répondre aux enjeux d'une population qui continue de croître, et du nombre de ménages qui croît encore plus vite sous l'effet de mécanismes démographiques et sociétaux.*<br>*L'avis défavorable exprimé par la commune de Maisons-Alfort et par le Conseil départemental du Val-de-Marne concerne la volumétrie envisagée par Créteil à travers le secteur à plan de masse du projet.*<br>*La politique du logement à travers une densification maitrisée participe à la* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | | *résolution de cette équation difficile que représente le besoin en logement pour tous (familles et étudiants).*<br>*Dans un environnement où existent déjà des immeubles collectifs, il faut parfois construire plus haut, mais pas n'importe comment.*<br>*Ce secteur à plan de masse a été défini en prenant en compte le tissu pavillonnaire de Maisons-Alfort situé en toute proximité.*<br>*En effet, nous pouvons constater que les épannelages prévus respectent le tissu pavillonnaire.*<br>*De plus, les maisons individuelles faisant face au projet au plus près sont positionnées de telle sorte que les vues directes sur leurs façades sont très réduites. Les parties les plus hautes du projet sont plus éloignées du tissu pavillonnaire.*<br>*En ce qui concerne la circulation, les nouveaux véhicules dans le quartier ne concerneront à vrai dire que la partie du projet prévue en logements familiaux. Ce sujet interrogera aussi la commune de Maisons-Alfort lorsque seront précisés ses propres projets.*<br>*Enfin, il est à rappeler qu'un secteur de plan de masse a pour objet de permettre de réaliser un programme de logements sur un foncier qui, aujourd'hui ne le permet pas.*<br>*Le secteur de plan de masse défini aussi les principes architecturaux maximums.*<br>*Le projet finalisé, qui fera l'objet d'un permis de construire, pourra être amélioré afin de s'assurer de sa pleine cohérence et de permettre à la fois une densification raisonnée avec un impact maitrisé sur son environnement immédiat.*<br>*C'est pourquoi la commune de Créteil, à cette étape du projet rue Jean* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | | *LEMOINE, ne souhaite pas modifier le secteur à plan de masse.* |
| 2.3. Evaluation environnementale, 4.2. OAP Sectorielles | Que l'« élément signal » mentionné dans l'OAP sectorielle « Confluence/Entrée de Ville » fasse l'objet d'une étude au minimum au niveau de la circulation/des mobilités et de l'empreinte visuelle depuis les communes avoisinantes et que l'évaluation environnementale du projet de PLUi soit complétée sur ce point | *L'élément signal mentionné dans l'OAP sectorielle Confluence/entrée de ville sur Alfortville est supprimé. L'évaluation environnementale sera mise à jour également.* |

## Le SAGE Marne Confluence

Le syndicat « Marne Vive » a répondu le 07/03/2025 à la consultation des PPA du 5 décembre 2024.

Le Syndicat Marne Vive œuvre depuis 30 ans à la préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides sur son territoire. Il assure également le portage du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence, approuvé en janvier 2018, qui a pour ambition de faire de l'eau et des milieux aquatiques un atout pour le développement du territoire. Le SAGE formule des objectifs, des recommandations et des règles à l'attention des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement.

Le syndicat donne un **avis favorable** au PLUI de GPSEA, **s**ous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- intégrer les zones humides réglementaires du SAGE Marne Confluence afin d'en assurer la protection par une meilleure identification dans les documents du PLUI (OAP et plans de zonage notamment) et de renforcer les règles de protection des zones humides,
- appuyer l'orientation d'un taux minimum de pleine terre (20%) pour toute zone, ainsi que dans les OAP sectorielles, afin de prévenir notamment les problématiques de ruissellement et d'inondation,
- affirmer des objectifs de dés imperméabilisation et de déconnexion des eaux pluviales, si possible chiffrés, dans chaque OAP sectorielle et notamment celles situées dans des zones ou en amont de secteurs sensibles au ruissellement et aux inondations,
- inscrire le tracé des cours d'eau et des rus dans les documents graphiques réglementaires et ancrer dans le Règlement la préservation des potentialités de leur réouverture ou de leur restauration hydro morphologique,
- prendre en compte, dans les différentes pièces du PLUI, l'ensemble du cadre réglementaire lié à l'assainissement applicable sur le territoire de GPSEA, notamment les indications du Schéma Départemental d'Assainissement (SDA) du Val-de-Marne et les règles du SIAAP et annexer au PLUI le zonage pluvial du Val-de-Marne.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.1.2. EIE | Zones humides : Intégrer la carte des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE (classe A et B) et des zones humides identifiées sur le territoire du SAGE, complétée, le cas échéant, par des données locales (zones humides identifiées et non recensées dans les cartes citées). **Nouvelle obligation réglementaire suite au décret « SAGE »*** Il conviendra d'intégrer les zones humides du SAGE. Les couches SIG sont disponibles et transmissibles par mail sur simple demande à vanessa.cochard@marne-vive.com. | *Les données du SAGE ont été collectées et intégrées.* |
| 2.1.2. EIE | Trame verte et bleue : Intégrer la cartographie de la trame verte et bleue du SRCE Ile-de-France et sa déclinaison à l'échelle territoriale (cf. études locales, si existantes) | *Le SRCE est d'ores et déjà intégré et la TVB le prends en compte cf page 57: "Le PLUi se doit d'être plus ambitieux que le SRCE en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques. La modélisation de la Trame Verte et Bleue de GPSEA ci-après vient donc préciser les secteurs d'enjeux et les continuités écologiques identifiées à échelle régionale par ces documents, à l'échelle du territoire."* |
| 2.1.2. EIE | Qualité de l'eau : Rappeler l'objectif DCE d'atteinte du bon état des masses d'eau et reprendre les objectifs locaux identifiés dans les SAGE. L'objectif de reconquête de la baignade en Marne pour 2022 fixé dans le SAGE Marne Confluence sera notamment à intégrer : carte des sites de baignade et rappel de la | *La remarque a été entièrement prise en compte.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | qualité actuelle au droit de ces sites. NB : le territoire de GPSEA représente un bassin conséquent de collecte des eaux usées et d'apport d'eaux pluviales vers le milieu naturel, Morbras et Marne notamment, d'où une responsabilité notable en lien avec l'objectif baignade (sites en projet à Saint-Maur-des-Fossés, Maisons-Alfort, Saint-Maurice) | |
| 2.1.2. EIE | Zones expansions des crues : Intégrer les informations cartographiques disponibles sur la Marne et ses affluents localisant les zones d'expansion des crues. Pour rappel, il s'agit de « tout espace situé dans le lit majeur des cours d'eau, naturel, non ou peu urbanisé, ou peu aménagé où se répandent naturellement les eaux lors du débordement des cours d'eau » (SDAGE Seine-Normandie 2022-2027) | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 2.1.2. EIE | Cours d'eau : Intégrer le tracé de tous les cours d'eau présents sur les communes, à ciel ouvert ou en tout ou partie canalisée. Pour les parties enterrées, il convient d'identifier les tracés historiques de ces rus (voir cartes anciennes – Etat-major et Environs de Paris 1900) et les portions intégrées au réseau d'assainissement pluvial (se rapprocher des gestionnaires) afin de connaître le faisceau d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement. A titre indicatif, car non exhaustif, se référer à la cartographie des cours d'eau établie par la DRIEAT https://carto2.geo-ide.din.développement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=1ecea176-bb9d-4049-ae47-1e1fb3165148 | *Une cartographie avec le tracé des cours d'eau est ajoutée dans la partie 7.3.1 Un réseau hydrographique* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.3. Evaluation environnementale | Résumé non technique : Page 6, 3.2. Constats et enjeux liés aux enjeux écologiques, colonne « faiblesses », les obstacles à l'écoulement sont identifiés pour le Réveillon. Il conviendra d'effectuer le même repérage pour le Morbras. Pour cela, GPSEA pourra s'appuyer sur l'étude globale, portée par la Métropole du Grand Paris et le Syndicat Mixte d'Aménagement du Morbras, finalisée en 2023. | *Le résumé non technique est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Résumé non technique : Page 11, 3.5. Constats et enjeux liés aux risques naturels, colonne « faiblesses », dans les risques inondation par débordement et par ruissellement, le Morbras et ses affluents ne semblent pas identifiés, bien que des désordres de ce type y soient fréquemment observés. Se référer à l'étude globale citée ci-dessus. | *Le résumé non technique est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 2.3. Evaluation environnementale | Résumé non technique : Page 14, 5. Articulation du PLUi avec les documents, plans et programmes, au même titre que le SAGE de l'Yerres, le SAGE Marne Confluence pourrait être cité car il correspond à une partie non négligeable de territoire de GPSEA et où se concentrent des enjeux forts sur les inondations en Marne et sur le Morbras et le ruissellement urbain pour sa partie la plus dense et urbanisée. Le SAGE Marne Confluence est d'ailleurs très bien identifié dans le document 2.2 Justifications des choix retenus. | *Le résumé non technique est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 3. PADD | Axe 1 : Les aspects de « reconstitution de surface agricole et naturelle », de « renaturation en milieu urbain » et de favorisation de la « renaturation » sont à mettre | *Le PADD n'est pas amené à être redébattu.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | au même niveau que le « maintien » et la « préservation » des milieux afin d'engager le territoire de GPSEA dans une véritable politique de « restauration » et de « reconquête ». | |
| 3. PADD | Axe 1 : A vérifier, page 9, dans Réduire l'exposition des populations et des biens aux risques naturels que l'étude globale Morbras soit bien prise en compte (cf. plus haut). Et dans Prendre en compte les risques technologiques, que le risque pollution des sols intègre bien aussi celui de pollution des sous-sols et de l'eau. | *Le PADD n'est pas amené à être redébattu.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP Trame verte et bleue et nature en ville : Cependant, les cartes sont peu lisibles (lié à l'échelle) et les légendes ne permettent pas toujours une bonne distinction entre les informations (nuances d'une même couleur, ton sur ton). Certains cours d'eau ne sont pas représentés (rû des Marais, rû de la Fontaine de Villiers, rû des Friches, entre autres) et l**es zones humides règlementaires ne sont pas identifiables**. | *La lisibilité des cartes est retravaillée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP Trame verte et bleue et nature en ville : Page 22, 2.1 Protéger la trame bleue, il serait utile de citer explicitement les SAGE de l'Yerres et Marne Confluence. | *La mention aux SAGE est ajoutée.* |
| 4.1. OAP Thématiques | De même dans 2.2 Faire vivre la trame bleue, pour la dernière « cible », dans un souci de clarté, il serait judicieux de citer le fleuve Seine mais également la rivière Marne dont la « boucle de Saint-Maur » peut parfaitement être associée à ce point. | *La mention à la Marne est ajoutée.* |
| 6.1. Plan de zonage, | OAP Trame verte et bleue et nature en ville : Page 23, | *Les cartes de l'OAP thématique sont complétées selon les* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.1. OAP Thématiques | 2. La trame des milieux aquatiques doit reprendre les zones humides répertoriées par le SAGE Marne Confluence (cf. nouvelle réglementation du décret « SAGE » citée plus haut). En effet, les plans de zonage des communes ne semblent pas non plus reprendre cette information à une échelle qui serait plus pertinente (exemple : plan de Créteil où les zones humides du SAGE des îles Brise-Pain, Sainte-Catherine et des Ravageurs n'apparaissent pas ; seuls sont représentés les espaces verts (zone N). La rivière et les espaces en eau ne bénéficient pas d'une identification spécifique sur les 2 premières pages des plans, ce qui en rend difficile la lecture. | *données disponibles.* |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP Trame verte et bleue et nature en ville : Page 23, on voit que les obstacles à l'écoulement du Morbras ne sont pas indiqués (cf. remarque plus haut), deux nuances de la même couleur bleue sont utilisées pour les zones humides et la renaturation des cours d'eau ce qui rend difficile la prise d'information, les petites rivières ne sont pas mentionnées ni listées (rû du Marais, de la Chère Année, etc.) et ne sont pas reprises sur les cartes de l'Atlas par communes de la partie Espaces de nature en ville, page 34 et suivantes (+ cf. point 8 sur le paysage). | *La lisibilité des cartes est retravaillée.* |
| 6.1. Plan de zonage, 4.1. OAP Thématiques | OAP Trame verte et bleue et nature en ville : Les cours d'eau et les zones humides réglementaires peuvent apparaitre sur les cartes de l'Atlas mais doivent également être reprises sur les cartes de zonage pour | *Concernant la prise en compte des zones humides, le plan de zonage et les OAP sectorielles et thématiques ont été mis à jour afin d'être en conformité avec le SAGE.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | une réelle prise en compte. Les couches SIG sont disponibles et transmissibles par mail sur simple demande à vanessa.cochard@marne-vive.com. Il conviendra également d'intégrer les éléments dont disposent les services gestionnaires d'assainissement de GPSEA et du Conseil Départemental du Val-de-Marne pour identifier et répertorier les cours d'eau busés et intégrés aux réseaux d'eau pluviale. | |
| 4.1. OAP Thématiques | OAP Trame verte et bleue et nature en ville : Page 32, 4. Agriculture urbaine (…), la reprise des dispositions 2.3.5 « Structurer la dynamique existante pour généraliser et coordonner les démarches zéro phyto des collectivités à l'horizon 2022 » 2.3.6 « Réduire les apports de pesticides d'origine agricole et porter cette préoccupation auprès des territoires amont du SAGE » pourraient renforcer et préciser cet objectif, aussi bien pour la partie du SAGE Marne Confluence que celle du SAGE de l'Yerres. | *L'OAP thématique s'appliquant aux autorisations d'urbanisme n'a pas vocation à règlementer ou planifier les pratiques de gestion comme celle de l'usage des phytosanitaires.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Page 33, la dernière « cible » peut être renforcée en précisant que les panneaux solaires ne sont pas incompatibles avec la végétalisation des toitures (pour appuyer le « et » plus que sur le « ou » de l'expression « et/ou »). | *La phrase est complétée.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Les OAP sectorielles, marquant une volonté de renouvellement urbain sur des secteurs en mutation, sont l'occasion d'intégrer les obligations de gestion des eaux pluviales à la source, de maitrise et limitation de l'imperméabilisation et de création d'une trame verte et | *Concernant la gestion des eaux pluviales, leur encadrement par le PLUi relève du règlement écrit et non de l'OAP sectorielle.*<br><br>*Les OAP sectorielles développeent des orientations de* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | bleue dense, support de biodiversité, d'aménités et permettant la lutte contre les îlots de chaleur (indication dans toutes les OAP).<br>Cependant, des objectifs chiffrés systématiques pour toute OAP sectorielle seraient fortement souhaitables sur ces éléments (% de pleine terre, % de surfaces perméables, exigence de gestion intégrée pour un niveau de pluie fixé et ambitieux, etc.), à l'instar de ceux mis pour les objectifs de logements par exemple. L'expérience des avis rendus sur des projets d'aménagement ou de construction montre en effet que de tels objectifs chiffrés dans un PLUI permettent, pour la conception des projets, de donner un cadre qui combine les objectifs urbains et les objectifs environnementaux, évitant ainsi des situations de blocage au moment de l'instruction des demandes d'autorisation. | *préservation des corridors écologiques et des trames vertes et bleues. Malgré tout, celles-ci seront affinées au sein des OAP sectorielles concernées.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | De plus, une attention pourrait être portée sur certains secteurs à particularité comme les Coteaux d'Ormesson-sur-Marne par exemple dont il est connu que c'est un secteur à forte pente et présentant des sources, pour lequel l'enjeu ruissellement peut avoir un impact majeur. | *Au sein des OAP sectorielles, les risques et nuisances font l'objet d'un rappel en introduction de l'ensemble des OAP sectorielles.* |
| 5.2. Lexique | La définition de la toiture végétalisée pourrait être complétée par la précision que les 10cm de substrat requis sont bien compris comme « hors étanchéité » (cf. indications générales ci-dessus). | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.2. Lexique | A noter que la définition toiture terrasse est en partie masquée par le schéma (problème de mise en page). | *La remarque est prise en compte entièrement comme énoncée dans l'avis* |
| 5.1. Dispositions communes | Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif, page 19, le minima de 5% de pleine terre pourrait être porté à 10% minimum, voire 15%, pour permettre d'atteindre l'objectif de gestion des eaux pluviales à la source, en cohérence avec Traitement des espaces non bâtis, page 22 (« intégrer la gestion des eaux pluviales », + cf. indications générales avis). | *Le taux minimum de pleine terre de 5 % est maintenu. Pour rappel, par ailleurs, il existe en parallèle un taux d'espaces éco-aménagé de 15 %. Or, ce dernier peut notamment se traduire par la réalisation d'espaces de pleine terre.* |
| 5.1. Dispositions communes | Ici, il pourrait également être recommandé, voire imposé, pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements perméables et semi-perméables. Point à reprendre explicitement dans le 3. Stationnement, page 24 (cf. indications générales avis). | *La remarque est prise en compte en ajoutant la recommandation de l'utilisation de revêtement perméable pour les aires de stationnements.* |
| 5.1. Dispositions communes | B. Desserte par les réseaux, page 34, concernant les eaux pluviales, il pourrait être explicitement indiqué que les eaux pluviales doivent être gérées à la source, préférentiellement par infiltration dans le sol et le sous-sol et par des solutions fondées sur la nature (cf. indications générales ci-dessus). | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Page 48, dans Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le document graphique, Chennevières-sur-Marne, Csm1, la phrase « Dans les polygones d'espace vert de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre. » est peu compréhensible. Comme indiqué ci-dessus, l'absence d'exigence minimale de surface de pleine terre, à hauteur de 10-15%, expose les projets à | *Le polygone d'espace vert de pleine terre est supprimé afin de répondre à la demande de l'Etat. De même, un pourcentage minimal de 30 % d'espace vert de pleine terre s'applique sur les secteurs à plan masse du PLUi afin de répondre à la demande de l'Etat "il est attendu que des espaces de pleine terre soient prévus dans ce secteur de plan masse situe a proximité d'un corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | des risques de non-conformité avec le SAGE en matière de gestion des eaux pluviales. | *(SRCE) ". Cf. SMV27* |
| 6.4. Plan masse | Page 51, dans Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum, il est indiqué : « Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse ». Or, ce taux de pleine terre minimal ne figure pas explicitement dans les plans masse (exemple, page 4 du 6.4 PLANS MASSES, pour l'Ile Brise-Pain). Il conviendrait d'indiquer clairement les taux afin de ne pas laisser l'appréciation des surfaces à dédier à la pleine terre à la simple soustraction des espaces non bâti et la répartition arbitraire des espaces éco-aménagés (remarque valable pour les autres plans masse). | *Le polygone d'espace vert de pleine terre est supprimé afin de répondre à la demande de l'Etat.*<br><br>*De même, un pourcentage minimal de 30 % d'espace vert de pleine terre s'applique sur les secteurs à plan masse du PLUi afin de répondre à la demande de l'Etat "il est attendu que des espaces de pleine terre soient prévus dans ce secteur de plan masse situe a proximité d'un corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ".* |
| 5.4. Fiches indices | Cependant, dans de nombreuses zones UE Equipement, UI Activités ce seuil est abaissé à 5%. Pour renforcer la compatible avec l'objectif du SAGE de gérer les eaux pluviales à la source, il apparaît nécessaire de relever ce seuil minimal à au moins 10%. Une harmonisation serait la bienvenue, en fixant un plancher minimum pour toutes les communes, dans toutes les zones et pour toutes les bandes de constructibilité. | *La part de pleine terre a été augmentée dans certaines zones UE et UI.* |
| 5.4. Fiches indices | D'une manière plus globale, dans toutes les zones et pour tous les secteurs d'OAP, l'enjeu est de trouver la bonne combinaison entre un % pleine terre minimum et la possibilité de végétalisation en toiture. Dit autrement, | *Au-delà du pourcentage de pleine terre, certaines zones disposent de coefficient de biotope supplémentaire. Par ailleurs des dispositions communes existent également pour favoriser l'infiltration, etc.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | en cas de faible % de pleine terre, la possibilité de végétalisation en toiture doit permettre de compenser afin d'assurer le respect de la gestion à la source des eaux pluviales. De même, fixer des objectifs chiffrés de désimperméabilisation et de déconnexion des eaux pluviales permettrait de rendre concrets les objectifs affirmés dans l'OAP Espaces de nature en ville. | |
| 7.2. Annexes sanitaires | La reprise en annexe des articles 1 et 2 du règlement du SAGE Marne Confluence sur la gestion des eaux pluviales serait un bon complément au règlement du PLUI. | *Le PLUi fait maintenant un renvoi au SAGE de Marne Confluence* |
| 5.1. Dispositions communes | Pour rappel, la disposition 2.1.6. « Prendre en compte dans les documents d'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs » du PAGD du SAGE Marne Confluence vise les PLUI. Cette disposition doit surtout s'appliquer aux secteurs en développement, en renouvellement urbain et/ou ayant vocation à se développer et à être urbanisés, entrainant une densification de la population. Ces dynamiques d'urbanisation ne doivent en aucun cas générer de nouveaux désordres hydrauliques ou les aggraver dans les secteurs déjà fragiles, sous peine de rendre le PLUI incompatible avec l'objectif d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques (Objectif Général 2 « Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne, sécuriser | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.*<br>*Il est rappelé que dans le cadre des permis de construire, les gestionnaires d'assainissement sont consultés.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE »). Les gestionnaires d'assainissement (CD94 et EPT GPSEA) doivent être consultés pour tenir compte du diagnostic des réseaux et des capacités des systèmes d'assainissement à absorber de nouveaux apports sans risque de dysfonctionnement. Les Schémas Directeurs d'Assainissement et les zonages (eaux usées et pluvial), lorsqu'ils existent, doivent permettre d'identifier les zones sensibles vis-à-vis de la gestion de l'eau (eaux usées et eaux pluviales).<br>Pour rappel, les Schémas Directeurs d'Assainissement et les règlements d'assainissement sont concernés par la disposition 2.1.1. « Réaliser, mettre à jour et mettre en cohérence les schémas directeurs d'assainissement, puis organiser leur suivi ».<br>Ces dispositions plus spécifiques pourraient être explicitées dans la partie L'assainissement des eaux usées du B Desserte par les réseaux, page 33. | |
| 2.1.2. EIE | En complément, le rapport de présentation pourrait être agrémenté d'une carte identifiant les secteurs sensibles aux débordements des réseaux et les zones où les réseaux sont en limite de capacité. | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points et selon les données disponibles.* |
| 4.1. OAP Thématiques,<br>4.2. OAP Sectorielles,<br>6.1. Plan de zonage | Le projet de PLUI doit impérativement intégrer les zones humides réglementaires du SAGE Marne Confluence et les faire apparaitre sur les plans de zonage par commune et sur les cartes de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » et les sectorielles afin de limiter les risques de non-conformité au SAGE dans les projets | *Concernant la prise en compte des zones humides règlementaires du SAGE Marne Confluence, le plan de zonage et les OAP sectorielles et thématiques ont été mis à jour afin d'être en conformité avec le SAGE.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | d'aménagement (cf. point 1 et indications générales ci-dessus). Pour exemple, les berges des îles de Créteil sont classées en zone N mais ne reprennent pas les zones humides du SAGE Marne Confluence. De même pour le bec de canard à Sucy-en-Brie ou la ZAC des Petits Carreaux entièrement en « UI : zone d'activités » alors que des zones humides y sont identifiées. A noter que le rû de la Chère Année n'apparait pas non plus.<br>Par exemple, l'OAP sectorielle de Chennevières-sur-Marne-entrée de ville Nord prévoit actuellement un développementsur des zones humides identifiées et protégées par cet article. La non prise en compte de cet aspect peut entrainer un risque de non-conformité et être un point bloquant au moment des dépôts des demandes d'autorisation.<br>Pour une bonne prise en compte dans toutes les cartes du PLUI, les couches SIG des zones humides réglementaires du SAGE Marne Confluence sont disponibles et transmissibles par mail sur simple demande à vanessa.cochard@marne-vive.com. Toutes les sources d'information complémentaires pourront également être prises en compte afin de renforcer la localisation des zones humides (diagnostics locaux liés à des projets par exemple). | |
| 5.1. Dispositions communes | Il doit également être clairement indiqué que les zones humides non identifiées au SAGE sont également protégées en conformité avec l'article 3 du règlement du SAGE. | *La mention "les zones humides non identifiées au SAGE sont également protégées en conformité avec l'article 3 du règlement du SAGE" est ajoutée aux dispositions communes écrites et graphiques.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Dans le 5.1 Dispositions communes écrites et graphiques, Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme, page 64, il conviendra de citer le SAGE Marne Confluence et ses règles de protection des zones humides. Les dispositions étant différentes de celles du SAGE de l'Yerres, il conviendra de modifier le paragraphe en conséquence afin de préserver les porteurs de projet de tout risque juridique (seuils inférieurs aux seuils cités, taux différents). | *Les règles du SAGE Marne Confluence sont ajoutées aux dispositions communes écrites et graphiques. Le paragraphe est ajusté en conséquence afin de faire la distinction entre le SAGE Marne Confluence et le SAGE de l'Yerres.* |
| 5.3. Destinations sous destinations | La création d'une zone Nzh au sein des zones N, permettrait de limiter les impacts sur les zones humides notamment en réduisant le champ des destinations autorisées (par exemple, de nombreux équipements collectifs et services publics autorisés en zone N, cf. indications générales ci-dessus). | *La création d'une zone Nzh n'est pas envisagée. Les zones humides avérées présentes dans les prescriptions graphiques permettent de limiter les impacts sur les zones humides.* |
| 7.2. Annexes sanitaires | La reprise en annexe des articles 3 et 4 du règlement du SAGE Marne Confluence sur la préservation des zones humides serait un bon complément au règlement du PLUI. | *Le PLUi fait maintenant un renvoi au SAGE de Marne Confluence* |
| 4.1. OAP Thématiques | La cartographie de la Trame Verte et Bleue, trame des milieux boisés et trame des milieux ouverts, ne reprend que partiellement le tracé des continuités écologiques identifiés au SRCE, notamment les corridors de la sous trame arborée et les liaisons reconnues pour leur intérêts écologiques. En effet, les liaisons ne sont pas clairement identifiées. Il conviendrait de prendre également en compte les éléments de l'Atlas Territorial de Biodiversité afin de représenter les réservoirs de | *Les cartes de l'OAP sont vérifiées et complétées si besoin.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | biodiversité, composante majeure de la Trame Verte et Bleue. Cette représentation cartographique permettra de préciser les zones du territoire où s'appliquent des orientations et les règles spécifiques aux continuités écologiques. | |
| 4.1. OAP Thématiques | Concernant la déclinaison du SRCE au niveau local, le lien entre le corridor de la Marne et celui de la vallée du Morbras pourrait être renforcé, ce dernier connaissant plusieurs ruptures de continuité dans sa partie avale. | *Les cartes de l'OAP sont vérifiées et complétées si besoin.* |
| 6.1. Plan de zonage | Certains cours d'eau ne sont pas représentés (rû des Marais, rû de la Fontaine de Villiers, rû des Friches, entre autres) et les zones humides règlementaires ne sont pas identifiables. La cartographie des rus et anciens rus, dans les cartes de zonage par commune est à reprendre pour renforcer la compatibilité du projet de PLUI avec le SAGE Marne Confluence (cf. points 1 et 8, couches SIG des cours d'eau du SAGE Marne Confluence disponibles et transmissibles par mail sur simple demande à vanessa.cochard@marne-vive.com). | *Conformément à la demande du Syndicat Marne Vive, les cours d'eau sont renforcés par la donnée des rus et anciens rus du SAGE Marne Confluence.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | De même sur les cartes des OAP sectorielles : par exemple, pour l'OAP chemin de la Montagne à La Queue-en-Brie où la marge de retrait par rapport au rû du Château doit être clairement indiquée (élément transmis à la Commune lors de la modification n°1 de son PLU en novembre 2024). La non prise en compte de ces aspects peut entrainer un risque de non-conformité au SAGE Marne Confluence des projets en cours et à venir. | *L'OAP est modifié en conséquence en intégrant un retrait de 10m sur le schéma graphique.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 4.2. OAP Sectorielles | Le ruisseau des Nageoires dans l'OAP des Portes de Noiseau est pas identifié mais pas nommé et sa marge de retrait n'est pas indiqué sur le plan.La non prise en compte de ces aspects peut entrainer un risque de non-conformité au SAGE Marne Confluence des projets en cours et à venir. | *Au sein de l'OAP Portes de Noiseau à Noiseau, il a été ajouté à la légende déjà présente une précision ainsi que l'ajout du nom du ruisseau des nageoires sur le schéma de l'OAP* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Également, à Sucy-en-Brie, la ZAC des Petits Carreaux est entièrement classée en « UI : zone d'activités » (plan de zonage) et ne fait apparaitre ni le rû des Marais ni le rû de la Chère Année ni les zones humides. Or, un projet de data center dans cette ZAC, à proximité immédiate du ru des Marais a fait récemment l'objet d'un dépôt de permis de construire et la RN406 va longer le ru en rive droite. Il est donc nécessaire de préserver a minima 10m, voire davantage, en rive gauche du rû (la disposition du SAGE qui indique 10m n'est qu'un minimum, rien n'empêche d'aller plus loin si justifié). La non prise en compte de ces aspects peut entrainer un risque de non-conformité au SAGE Marne Confluence des projets en cours et à venir. | *Les données les plus à jour du SAGE sont ajoutées au dossier.* |
| 5.1. Dispositions communes | Dans le 5.1 Dispositions communes écrites et graphiques, page 12, la précision sur l'Entretien et gestion à proximité des cours d'eau est bienvenue. L'intitulé pourrait cependant être plus explicite : Entretien et gestion des cours d'eau et de leurs abords. | *Demande prise en compte entièrement : Le titre de la partie a été ajusté comme demandé.* |
| 5.1. Dispositions communes | Dans Retrait spécifique identifié sur le document graphique, page 42, les marges de retrait des dispositions 422 « Préserver les potentialités de | *Concernant, les marges de retrait autour des berges, des cours d'eau et des rus, il a été préféré une règle écrite plutôt qu'une règle graphique, car la donnée des cours* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme » et 441 « Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme » de 10m + ½ largeur du lit, a minima, et les schémas associés pourraient être explicitement repris ici et surtout dans Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme, page 64. | *d'eau n'est pas forcément exacte par rapport à la vue aérienne.* |
| 5.1. Dispositions communes | Concernant le Morbras et ses marges de retrait, se référer à l'étude globale (cf. point 1). Il conviendra de se rapprocher de la Métropole du Grand Paris pour identifier des recommandations plus précises. Par exemple, à l'entrée est du parc du Morbras, une zone actuellement occupée par une entreprise, pourrait être rendue à la rivière en cas de relocalisation (proposition soulevée lors de la présentation de l'étude du Département du Val-de-Marne sur le secteur parc du Morbras et cuvette d'Amboile). Une attention similaire devra être portée sur la partie avale du Morbras à ré-ouvrir et renaturer. | *Le PLUi n'est pas modifié. Cette remarque est portée à l'attention de GPSEA et de la commune.* |
| 4.1. OAP Thématiques | L'OAP Trame verte et bleue pourrait reprendre explicitement les recommandations générales énoncées dans l'avis et les décliner aux spécificités de GPSEA. Pour exemple, à Créteil, le bras du Chapitre et ses ramifications présente un écoulement ralenti et des berges dégradées qui font l'objet d'aménagements inadaptés par les propriétaires. Alors que ces zones plus clames et diversifiées pour la faune et la flore | *L'OAP est complétée sur ce point. Toutefois le zonage ne sera pas modifié.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | offrent une bonne potentialité de restauration. Aussi, une attention particulière avec des orientations adaptées pourraient permettre à ce type de sites d'être identifiés et de pouvoir bénéficier d'actions permettant d'exprimer tout leur potentiel. Un zonage spécifique « berges » pourrait également compléter ce point. | |
| 7.2. Annexes sanitaires | La reprise en annexe de l'article 5 du règlement du SAGE Marne Confluence sur la préservation du lit mineur de la Marne et des cours d'eau serait un bon complément au règlement du PLUI. | *Le PLUi fait maintenant un renvoi au SAGE de Marne Confluence* |
| 5.1. Dispositions communes | Dans 5.1 Dispositions communes écrites et graphiques, page 35, il est fait mention du risque d'inondation du Réveillon et des prescriptions qui y sont assorties. Ces prescriptions pourraient également être appliquées au Morbras pour lequel l'étude globale citée en point 1 a identifié des zones d'expansion de crue et des prescriptions associées. Il conviendra de se rapprocher de la Métropole du Grand Paris afin de compléter cette partie au mieux. | *Il est nécessaire de disposer des secteurs précis d'expansion pour pouvoir l'ajouter au PLUI. La remarque a été prise en compte selon les données disponibles.* |
| 7.2. Annexes sanitaires | La reprise en annexe de l'article 6 du règlement du SAGE Marne Confluence sur la préservation des zones d'expansion de crue serait un bon complément au règlement du PLUI (cf. remarques générales ci-dessus). | *Le PLUi fait maintenant un renvoi au SAGE de Marne Confluence* |
| 6.1. Plan de zonage | Les servitudes de marche pied sont identifiées dans les annexes. Ce point pourrait être renforcé en créant un zonage spécifique pour les bords de Marne. | *Un zonage spécifique pour les servitudes de marche pied sur les bords de Marne n'est pas envisagé.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Pour aller plus loin et assurer sa pleine et entière compatibilité avec le PAGD du SAGE Marne | *L'OAP est complétée sur ce point et cite le Plan Paysage.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Confluence, le PLUI de GPSEA, dans son 4.1 OAP Thématiques Lisières et paysages, pourrait citer et renvoyer vers le Plan de paysage Marne Confluence qui formule des Objectifs de Qualité Paysagère et des objectifs opérationnels sur les secteurs dits « Les plateaux et les vallons-le Morbras » et « La Marne urbaine » dans lesquels s'inscrit le territoire. | |
| 2.1.2. EIE | A noter que seul le découpage en grande entités paysagères de l'Institut Paris Région et l'Atlas des paysages du Val-de-Marne sont cités dans 2.1.2 Etat initial de l'environnement. Il conviendra de citer et prendre en compte également le Plan de paysage Marne Confluence. | *L'Etat initial de l'Environnement est mis à jour et complété sur ces différents points.* |
| 4.1. OAP Thématiques | Dans l'OAP Lisières et paysages, page 59, concernant les lisières agricoles, il pourrait être explicitement indiqué que les haies peuvent participer à la gestion à la source des eaux de pluie. De même page 60 sur le schéma des clôtures et haies vives. | *L'OAP est complétée sur ce point et mentionne le rôle des haies.* |
| 3. PADD,<br>4.1. OAP Thématiques | L'identification de la spécificité des lisères avec les cours d'eau, page 66, est un point très positif. Cependant, tous les cours d'eau ne semblent pas clairement identifiés : les petites rivières ne sont ni représentées sur les cartes du PADD, ni listées (rû du Marais, de la Chère Année, etc.) et ne sont pas reprises sur les cartes de l'Atlas par communes de la partie Espaces de nature en ville, page 34 et suivantes (+ cf. point 1 sur les objectifs du SAGE Marne Confluence). | *Les cartes sont vérifiées et complétées si nécessaires.* |
| 6.1. Plan de zonage, | L'indication d'un recul de l'urbanisation par rapport aux | *Concernant, les marges de retrait autour des berges, des* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes,<br>5.6.4. Emplacements réservés,<br>5.6.2. Patrimoine naturel | berges du cours d'eau » est une bonne initiative qui doit cependant être formalisée et précisée dans les documents du règlement écrit et graphique (à mettre dans les plans de zonage par commune (+ cf. point 5 où sont reprises les mesures applicables aux cours d'eau). Ces marges de recul sont également à reprendre dans 5.6.4 Emplacements réservés et dans 5.6.2 Patrimoine naturel protégé. | *cours d'eau et des rus, il a été préféré une règle écrite plutôt qu'une règle graphique, car la donnée des cours d'eau n'est pas forcément exacte par rapport à la réalité du terrain.* |
| 6.1. Plan de zonage | Les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales et tous les aménagements et ouvrages à ciel ouverts de gestion intégrée, tels que les noues paysagères et les jardins de pluie par exemple, présentent un intérêt écologique et peuvent être considérés comme des composantes de la trame verte et bleue. Ces espaces de gestion de l'eau en ville peuvent également être identifiés dans les plans de zonage comme éléments paysagers protégés voire même comme « espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie » (vu dans un PLUI proche). Cette identification permet également de reconnaitre leur rôle dans la maîtrise du ruissellement et de fixer ainsi leur localisation (cf. point 5 sur la préservation et la restauration des continuités écologiques et des cours d'eau). | *Les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales et tous les aménagements et ouvrages à ciel ouverts de gestion intégrée, peuvent être potentiellement intégrées aux annexes à l'aide d'une cartographie ou de façon écrite, si la donnée est disponible. Cependant, ceux-ci ne sont pas ajoutés au plan de zonage afin de ne pas multiplier le type d'espace paysager protégé.* |
| 2.1.2. EIE,<br>4.1. OAP Thématiques,<br>4.2. OAP Sectorielles, | D'une manière générale, les cartes sont souvent peu claires ; les choix de couleurs peu contrastées et parfois ton sur ton ce qui rend difficile l'accès aux informations qu'elles contiennent. De plus, les espaces en eaux des | *Dans la mesure du possible, la clarté des cartes et des visuelles sera améliorée.*<br>*Les données manquantes issues du SAGE Marne Confluence sont collectées et intégrées.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | cours d'eau sont manquants et les zones humides répertoriées dans le règlement du SAGE Marne Confluence ne sont pas toutes identifiés. | |
| 2.1.1. Diagnostic,<br>2.1.2. EIE,<br>2.2. Justifications,<br>2.3. Evaluation environnementale,<br>3. PADD,<br>4.1. OAP Thématiques,<br>4.2. OAP Sectorielles,<br>5.1. Dispositions communes,<br>5.2. Lexique,<br>5.3. Destinations sous destinations,<br>5.4. Fiches indices,<br>5.5. Règlement UP,<br>5.6.1. Patrimoine bâti,<br>5.6.2. Patrimoine naturel,<br>5.6.3. Aspect extérieur,<br>5.6.4. Emplacements réservés | La reprise systématique de la pagination des chapitres dans les sommaires faciliterait la recherche des informations dans les documents. | *La reprise systématique de la pagination des chapitres dans les sommaires est effectuée* |
| 5.1. Dispositions communes, | La « séparation » sur plusieurs documents des dispositions s'appliquant aux différentes zones (5.1 | *Les différentes pièces réglementaires seront réunies en un seul règlement compartimenté en chapitres.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.3. Destinations sous destinations,<br>5.4. Fiches indices,<br>5.5. Règlement UP | Dispositions communes écrites et graphiques, 5.3 Destinations Sous-destinations et 5.4 Fiches des indices et 5.5 Règlement de la zone UP) n'en facilite pas la compréhension. | |
| 5.1. Dispositions communes | Dans, Emplacements réservés, page 35, du 5.1 Dispositions communes écrites et graphiques, le renvoi au 4.6.2 emplacements réservés semble erroné puisque le document listant ces emplacements réservés est intitulé 5.6.4 Emplacements réservés. | *La remarque est prise en compte entièrement, avec la correction de la coquille* |
| 6.1. Plan de zonage | Le découpage en 4 pages des cartes de zonage par commune n'en facilite pas la lecture. | *Le plan de zonage découpé en 4 pages permet une meilleure lisibilité des prescriptions et protections du PLUi. Pas de modification du dossier. Cependant, si la lisibilité le permet, les plans de zonage seront combinés.* |
| 6.4. Plan masse | La mention des communes sur chacun des plans masse faciliterait le repérage. | *La remarque est prise en compte entièrement. Le nom des communes a été inscrit sur chacun des plans masses* |
| 5.4. Fiches indices | L'attribution d'un code pour chacune des communes ne facilite pas la compréhension des règles. | *Au contraire, ce système d'indice est apprécié et parfaitement compris par les communes et services instructeurs. Par ailleurs, le retour d'expérience sur d'autres territoires du grand Paris a montré le bénéfice de ce système, y compris dans les évolutions à venir du document.* |

## SPLA Avenir Développement

Dans son courrier du 4 mars 2025, Avenir Développement rappelle qu'il est concessionnaire au titre de plusieurs traités de concession d'aménagement sur cinq opérations d'aménagement à l'initiative de GPSEA.

Le PLUi devrait permettre la réalisation des engagements contractuels et opérationnels pris par GPSEA au travers de ces traités. Mais il apparaît, après analyse par ses soins, consolidée par deux cabinets d'expertise et par les maîtres d'œuvres, urbanistes désignés sur les opérations pour lesquelles ils sont votre concessionnaire, que des ajustements nombreux et importants sont indispensables pour permettre d'assurer les réalisations des dites opérations dans le cadre administratif et économique propre aux programmes arrêtés dans lesT.C.A.

Une synthèse de ces adaptations nécessaires, ainsi que les notes des deux cabinets de conseils juridiques et équipes d'architecte-urbanistes explique les demandes de modifications.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 2.2. Justifications, 4.2. OAP Sectorielles | Concernant le rapport de présentation, il s'agit d'observations de cohérence entre le document et les ZAC créées ou en cours, il s'agit de mettre en cohérence la programmation avec les évolutions des projets (ZAC portes de Noiseau et Ormesson Centre-ville/MAS).<br>Cela implique également de rectifier les OAP sectorielles correspondantes. | *La mise en cohérence de la programmation entre le document OAP et les ZAC créées ou en cours, en prenant notamment avec les évolutions des projets (ZAC portes de Noiseau et Ormesson Centre-ville/MAS) a été effectuée.* |
| 5.1. Dispositions communes | A la page 10 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), afin de réduire les contraintes de constructibilité en cas de permis d'aménager, il est demandé la suppression de la règle suivante<br>« En dérogation à l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices relatifs aux implantations et à la volumétrie des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots ». | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Places de stationnement : il est précisé au §3 stationnements que les dimensions minimales des places doivent être de 2.50 m x 5.00 m. Au regard des normes NKP9I-IOO et NFP9I-120, il serait intéressant qu'un pourcentage de places puisse avoir des dimensions | *Ces dispositions ont déjà été arbitrées en COTECH et COPIL et ne peuvent être remises en cause à ce stade.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | légèrement inférieures et a minima une largeur de 2.30 m en l'absence d'obstacle.<br>Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : enfin sur le stationnement, les places de stationnement prévues dans le projet ont une largeur comprise entre 2,30 et 2,60 m en fonction de leur position par rapport à la structure du parc de stationnement. Les voies de circulation et d'accès aux places ont une largeur comprise entre 5,05 et 5,40 m<br>Ces dimensions sont conformes à la norme NF P 91-120 relative aux dimensions des constructions dans les parcs de stationnement à usage privatif. L'application de cette disposition du PLUi nécessiterait la modification du parc de stationnement pour avoir une largeur de 5,50 m sur toutes les voies et toutes les places à 2,50 m minimum. Ceci aurait pour conséquence soit :<br>- La réduction du nombre de places de stationnement pour conserver les surfaces du parc de stationnement prévues actuellement dans le projet ;<br>- L'agrandissement du parc de stationnement au détriment des surfaces d'espaces verts en pleine terre (ce qui n'est pas compatible avec la règle des espaces verts en zone UR - Indice A) | |
| 5.1. Dispositions communes | Les prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (doc 5.1 p 21 et s) remettent également en cause les possibilités de construire.<br>Les dispositions relatives à la performance énergétique et | *La disposition sur les logements a été réécrite : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | environnementale (il y a d'ailleurs une coquille a « environnementales », notamment sur la qualité bioclimatique, la norme sur les logements traversants dès le T3 est limitative pour |'opération Noiseau et Chennevières Bois l'Abbé (notamment AFL).<br>Il est donc proposé d'adoucir l'exigence des logements traversant quelle que soit leur taille et d'exiger des doubles orientations à minima qu'à partir du T3 (cf. observations spécifiques sur Chennevières Bois l'abbé) (cf. Modification ci-après proposée pour l'opération ANRU Bois abbé).<br>A minima, il peut être ajouté une définition à la notion de « traversant » vise les logements « non mono- orientés ».<br>Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : Sur la notion de logements traversants : 99 % des logements du projet bénéficient actuellement d'une double orientation. Aucun logement du projet n'est traversant, les deux bâtiments ont une épaisseur inférieure à 15 m.<br>L'application de cette disposition du PLUi nécessiterait de revoir complètement l'aménagement des plans de niveau. Au vu de la granulométrie actuelle, la prise en compte de logements traversants obligerait à avoir deux cages d'escalier/ascenseur par bâtiment pour pouvoir adosser deux logements traversants (adossement de logements traversants en partie centrale des bâtiments + logements traversants en bout de bâtiment possible).<br>Ceci induit une perte du nombre de logements et de la SDP globale. | |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | A la page 21 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1.), pour la performance énergétique et environnementale, il est demande le remplacement de la règle suivante:<br>"Pour toute opération comprenant plus de 70 /logements et/ou 600 m2 de surface de plancher (hors plans masses):-<br>- Tous les logements 6 partir du T2 et plus doivent etre traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dons la /imite de 15 % du nombre total des logements de /'opération), privilégiant !'exposition sud ou ouest.<br>- Tous les logements 6 partir du T3 et plus doivent etre traversants.<br>- L'épaisseur des bâtiments 6 destination de logement et hébergement doit être inferieure à 15 mètres mesure de façade à façade."par la regle suivante:"Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m' de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements 6 partir du T3 et plus doivent bénéficier d'une double orientation. | |
| 5.1. Dispositions communes | Les règles d'implantation à l'alignement sont à ajuster : "*Des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie et sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure* | *Ces dispositions ont déjà été arbitrées en COTECH et COPIL et ne peuvent être remises en cause à ce stade.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | *à 8 mètres, ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement, être situées à 4,50 mètres au moins du sol, ne pas constituer de surface de plancher.*"<br>Si le retrait de cette disposition n'est pas possible, il est proposé soit d'autoriser les saillies en débord à 1,50 mètres et à 2,5 mètres de hauteur afin de rendre possible les balcons et marquises (par exemple éléments prévus dans les programmes en cours d'instruction sur Alfortville 3 Tours (notamment projet PC Logial-Coop en cours d'instruction).<br>Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : Sur les saillies et débords : Les auvents sont actuellement calés à une hauteur comprise entre 2,53 m et 3,77 m par rapport au sol, sur un débord compris entre 80 cm et 97 cm par rapport à l'alignement. L'application de cette disposition du PLUi changerait le dessin de la façade et nécessiterait la suppression de l'allège vitrée de plusieurs fenêtres. Les allèges vitrées du niveau R+1 sont comprises entre 3,90 m et 4,75 m par rapport au sol. Un auvent placé à 4,50 m par rapport au sol induit donc la suppression de l'allège vitrée des fenêtres situées au-dessus de cet ouvrage, ce qui pourrait remettre en cause la conformité des surfaces vitrées demandées dans la réglementation thermique. | |
| 5.2. Lexique | En outre, il est proposé de ne pas considérer les balcons comme éléments de façades et d'ajuster en conséquence la rédaction du lexique (p22 "façades") qui les y intègre tout en considérant qu'il s'agit également de « saillies » | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | (p31). | *projet de PLUi.* |
| 5.4. Fiches indices | De la môme façon, suivants les termes du lexique (p24 “Hauteur "), les modalités de calcul de la hauteur des constructions posent des difficultés en cas de terrain en pente et/ou toiture terrasse. Là encore, les programmes verraient leur constructibilité diminuer d'au moins un étage avec la règle actuelle, ce qui est le cas sur l'opération 3 Tours d'Alfortville ou les futurs bâtiments ne sont en effet plus possibles avec |a rédaction actuelle du PLUi.<br>Il conviendrait d'ajuster le lexique sur les modalités de calcul et retenir la mesure « ou point du milieu de façade et ou point le plus haut (en ce compris l'acrotère) », ou d’ajuster la hauteur sur certains secteurs.<br>Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : Sur la règle des hauteurs (indice A1) : La mesure de la hauteur est plus contraignante dans le PLUi car elle se fait en tout point de la construction du point le plus bas au point le plus haut et non au droit du milieu de la façade. De plus, le point haut correspond au sommet de l’acrotère et plus en pied d’acrotère.<br>Dans notre cas, la mesure du point le plus bas au point le plus haut au sommet de l’acrotère oblige une distance de 11,16 m minimum au lieu de 11,07 m comme prévu actuellement dans le projet, il faudrait donc soit :<br>- Réduire la hauteur de l’acrotère du bâtiment B1<br>- Déplacer la façade Nord du Bâtiment B2 et réduire la surface du local Vélos | *Ces dispositions ont déjà été arbitrées en COTECH et COPIL et ne peuvent être remises en cause à ce stade.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | La mesure de la hauteur est plus contraignante dans le PLUi car elle se fait en tout point de la construction du point le plus bas au point le plus haut par rapport au sol existant avant travaux, et non par rapport au niveau de référence que constitue les trottoirs pour les constructions implantées à l'alignement. De plus, le point haut correspond au sommet de l'acrotère et plus au pied d'acrotère.<br>Dans notre cas, le terrain est en pente. La mesure en tout point de la construction par rapport au terrain existant avant travaux aurait pour conséquences :<br>- Bâtiment B1 : réduction de la hauteur sur la partie en R+8 de 1,32 m, soit un niveau complet (suppression de 5 logements) car le niveau de référence n'est plus la cote trottoir de la sente de Villiers mais le terrain existant avant travaux qui présente d'importantes différences altimétriques sur cette partie du terrain ;- Bâtiment B2 : sans conséquence, le point le plus bas étant le niveau de trottoir pris pour référence dans le calcul des hauteurs pour ce bâtiment. | |
| 5.1. Dispositions communes | De même la règle relative à la densité et diversité de plantations/végétalisation dans les espaces non bâtis (doc 5.1 p 22) qui prévoit :<br>« Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grand | *Une nouvelle catégorie "arbre de grande ampleur" a été introduite dans le lexique du PLUi. Elle est définie comme suit : "Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes : il présente une circonférence du tronc d'au moins 2 mètres, mesurée à 1,5 mètre du sol."* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique “<br>Cette règle obère l'ensemble des projets dont celui de la ZAC des Portes de Noiseau sur le site France Télécom notamment, qui comptabilise en tout 658 arbres dont une proportion importante d'arbres de grand développement mais également le secteur de Chennevières Bois l'Abbé pour le secteur de la Col|ine sur lequel la règle ne permettrait pas l'implantation du lot J et contraindrait fortement celle du lot 2.<br>Il peut être envisagé de rédiger des exceptions à la règle pour les équipements d'intérêt collectifs ou publics, ou à minima d'élargir les possibilités d'abattage lorsqu'il ne peut être fait autrement et offrir la possibilité de compenser la replantation d'arbre comme cela est possible en matière de réglementation sur le défrichement de massif boisé. | *Dans les dispositions communes, la rédaction a été modifiée pour renforcer la protection de ces arbres : "Les projets de construction doivent être étudiés en visant une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme doivent impérativement être maintenus. Leur abattage n'est autorisé que dans les cas suivants :*<br>*- impératifs de sécurité ou phytosanitaires justifiés par une étude spécifique,*<br>*- implantation à moins de 3 mètres d'une limite séparative,*<br>*- implantation dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abattage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de deux arbres plantés pour un abattu, sur la même unité foncière."*<br>*Enfin, une exception a été introduite pour les projets à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, précisant que cette disposition ne leur est pas applicable.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.4. Fiches indices | Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : "Implantation par rapport aux limites séparatives / Indice A1 : Règle différente qui ne permet pas le retrait sur des parcelles de faibles largeurs comme celle du lot B et oblige à limiter la hauteur." | *Ces dispositions ont déjà été arbitrées en COTECH et COPIL et ne peuvent être remises en cause à ce stade. Il est à noter que le permis a été déposé et sera délivré avant l'approbation du PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : Limite séparative = limite de cour commune : Se référer aux règles "Implantation entre des constructions sur une même unité | *Ces dispositions ont déjà été arbitrées en COTECH et COPIL et ne peuvent être remises en cause à ce stade. Il est à noter que le permis a été déposé et sera délivré avant l'approbation du PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | foncière". L'application de cette règle porte la distance entre les bâtiments et la limite de servitude Ouest à :<br>- Bâtiment B1 : 11,04 m au lieu des 10,72 m actuels<br>- Bâtiment B2 : 9,26 m au lieu des 8,99 m actuels<br>Ceci aurait pour conséquence le décalage de la façade Ouest du bâtiment B1, ce qui induit une perte de la SDP. Le bâtiment B2 étant éloigné de 9,30 m de la limite de servitude, la façade Ouest pourrait rester à sa place actuelle.<br>Dans notre cas, si la parcelle n'avait pas de servitude de cour commune par rapport à la parcelle voisine, cette règle aurait plusieurs conséquences mettant en péril le projet :<br>- Bâtiment B1 : réduction de l'emprise du bâtiment, rotation de 45° vers l'Ouest pour implantation en limite séparative et suppression des fenêtres et terrasses en limite séparative- Bâtiment B2 : implantation en limite séparative Ouest et en supprimant les fenêtres et terrasses présentes en façade Ouest<br>Avec application de cette règle, le nombre de logements serait donc inférieur à celui obtenu aujourd'hui et la qualité des logements serait également inférieure (pas de fenêtre en façade Ouest contrairement au projet actuel). | |
| 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Alfortville - 3 tours - PC Logial-Coop : Sur le calcul des espaces verts de pleine terre, dans le PLUi, le calcul se fait par rapport à la surface de l'unité foncière et plus par rapport à la surface d'espace libre. De plus, il n'existe pas d'espaces perméables et éco-aménagés dans cette zone | *Ces dispositions ont déjà été arbitrées en COTECH et COPIL et ne peuvent être remises en cause à ce stade. Il est à noter que le permis a été déposé et sera délivré avant l'approbation du PLUi* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | en Indice A du règlement du PLUi.<br>Dans notre cas, les surfaces du projet sont les suivantes :<br>Surface unité foncière : 1848 m²<br>Surface espaces verts en pleine terre : 394 m², soit 21 % de l'unité foncière.<br>Afin de respecter les 30 %, par rapport à l'unité foncière, d'espaces verts en pleine terre, il faudrait réduire le parc de stationnement souterrain de 160 m², ce qui supprime 8 places de stationnement. | |
| 5.3. Destinations sous destinations | OAP Portes de Noiseau : La zone AUnol devrait permettre d'accueillir de l'hebergement pour permettre l'accueil de la residence senior prévue au sein de la zone et dans l'OAP, cette destination releve en effet de la catégorie hebergement. | *Le règlement autorise déjà la destination hébergement au sein de la zone AUno1.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | OAP Portes de Noiseau : De même, l'OAP pourrait etre ajustée et ne viser que des commerces de proximité car !'implantation d'une locomotive commerciale sur la zone logement reste incertaine en termes de faisabilité et d'attractivité économique.<br>Dans le programme, en/ever« Locomotive commerciale et des commerces de proximité sur 2 000 m2 environ de SDP»;<br>Centre de bus /DFM 7 000 m2 maximum et environ 36 000 m2;<br>Cartographie de /'OAP: La ferme agroecologique est mal identifiée, mettre dons la rubrique "Préserver/Développer /es terres agricoles (ferme urbaine) ». | *Au sein de l'OAP Portes de Noiseau, dans le cadre de l'ajustement de la programmation, la mention « locomotive commerciale et des commerces de proximité sur 2 000 m² environ de SDP » est supprimée, afin de clarifier les intentions programmatiques. Par ailleurs, la mention « centre de bus IDFM de 7 000 m² environ de SDP sur un foncier de 36 000 m² de terrain » est remplacée par la seule mention "centre de bus IDFM", permettant ainsi de conserver une formulation plus souple et évolutive. La ferme urbaine est repositionnée avec un figuré ponctuel sur le site de la friche France Télécom, en bordure du ru des Nageoires et en limite de la RD.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes,<br>5.4. Fiches indices | OAP Portes de Noiseau : fiches des indices (zonage Ket Kl}: Sur les indices, comme en matière de stationnement, reprendre pour ce secteur les éléments communiques lors de la mise en comptabilite du PLU travaille avec GPSEA avant le depot de la DUP, ce document reprend les règles de prospects, d'alignement, de hauteur et de densité permettant la réalisation du programme qui figure au dossier de réalisation de la ZAC qui vient d'etre approuve, tant pour la zone logement (AUno1) que pour la zone activité (UI). IL est notamment releve une reduction importante de la constructibilite de la zone logement avec la reduction de l'emprise au sol des constructions logements a 50% au lieu de 70% prévues initialement dans la mise en compatibilite du PLU servant de base aux programmes travailles avec nos prospects (cf. Les fiches de lots).<br>Indice E: « L'emprise au sol maximale des constructions est fixee à 50 % de la superficie foncière » (p.263) / l'emprise au sol de la mise en compatibilite du PLU est de 70 % ; | *La remarque est prise en compte entièrement comme demandée selon l'avis* |
| 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | OAP Portes de Noiseau : fiche des indices (zonage K et K1) : Dans la mise en compatibilité du PLU, les hauteurs plafond pouvaient être portées à 15 m au pied de l'acrotère pour les constructions d'habitations intégrant une autre destination à rez-de-chaussée et les opérations intégrant du logement social. | *La remarque est prise en compte entièrement. Les indices ont été ajustés selon le dossier de MECDU de la ZAC Portes de Noiseau. Il a ainsi été ajouté la phrase suivante dans l'indice de hauteur de la zone AUno1 : "pour les constructions d'habitations intégrant une autre destination à rez-de-chaussée et les opérations intégrant du logement social, la hauteur des constructions peut être portée à 15 mètres".* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.4. Fiches indices | OAP Portes de Noiseau : fiches des indices (zonage Ket Kl}: Indice C: "30% minimum de l'unité foncière doit être constitue en espace vert de pleine terre » (p266) Fiche de lot exigence a 25 % | *La remarque est prise en compte entièrement. Les indices ont été ajustés selon le dossier de MECDU de la ZAC Portes de Noiseau. L'indice reprend donc le taux de pleine terre minimum de 20 % indiqué dans le dossier.* |
| 5.4. Fiches indices | OAP Portes de Noiseau : fiches des indices (zonage Ket Kl}: Indice C: " Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, fa hauteur maximale des constructions est fixee a 9 mètres au faitage ou à l'égout du toit et 12,50 mètres au faitage » N'existe pas dons le précèdent PLU et pose des problèmes sur les lots A1, A2, A3, CJ et C2. | *La remarque est prise en compte entièrement. Les indices ont été ajustés selon le dossier de MECDU de la ZAC Portes de Noiseau. Ainsi, la notion de bande constructible a été supprimée. L'indice a été réécrit comme suit : "La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.*<br>*Pour les constructions d'habitation intégrant une autre destination à rez-de-chaussée et pour les opérations intégrant du logement social, la hauteur maximale des constructions peut être portée à 15 mètres à l'acrotère."* |
| 5.1. Dispositions communes | OAP Portes de Noiseau : " Pour toutes opérations de plus de 20 /ogements : 100% des places doivent etre en souterrain sauf contrainte specifique + des places visiteurs à hauteurs de 20% du nombre de logements construits » Cette règle est impossible à mettre en oeuvre dons des lots qui sont deja tres contraint, les places exterieures sont prévues à cet effet sur l'espace publique. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | OAP Portes de Noiseau : « 30%de logements locatifs sociaux dons ce secteur de mixite sociale pour toute opération de plus de 9 logements » Cette règle ne peut etre mise en place a l'échelle de chaque lot.Mais 30% de logements sociaux est respecté à l'échelle du quartier. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.6.3. Aspect | OAP Portes de Noiseau : Zone UI: Secteur France | *La remarque est prise en compte entièrement. L'aspect extérieur* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| extérieur | Telecom<br>Document 5.6.3- Aspect extérieur des constructions: Points d'attentions :<br>- « Le traitement des façades devra comprendre un « aspect bois » sur au moins 50% de la surface des façades » (p.106);<br>- « L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont recommandes » (p.106). | *a été ajusté selon le dossier de MECDU de la ZAC Portes de Noiseau. Ces dispositions ont ainsi été supprimées.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>5.3. Destinations sous destinations | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : IL est demande la création de deux sous-secteurs en zone UR sur la commune de Chennevieres-sur-Marne dons le document 6.7 (plans de zonage) afin de référencer le secteur Armand Fey (correspondant au complexe sportif Armand Fey) comme la zone UR-D1 et le secteur de la Colline (correspondant à l''ilot compris entre la route du Plessis et la rue Rabelais) comme la zone UR-D2. | *Conformément à la demande d'Avenir développement, le secteur Armand Fey et le secteur de la Colline à Chennevières-sur-Marne, se voit attribuer des indices spécifiques afin de les démarquer de la zone UR 'générale'.* |
| 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : A la page 106 de la fiche des indices (document 5.4.), a l'ind ice D de la zone UR, pour l'implantation par rapport à l'alignement, il est demande l'écriture de la règle suivante pour la zone UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey): "En zone UR-D1, les constructions principales doivent être implantees en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. La construction de surplombs du retrait de 4 mètres à l'alignement est autorisée en etage." | *Conformément à la demande d'Avenir développement, le secteur Armand Fey et le secteur de la Colline à Chennevières-sur-Marne, se voit attribuer des indices spécifiques afin de les démarquer de la zone UR 'générale'. La rédaction de la règle répond toutefois à la demande de la commune : "Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres de l'alignement."* |
| 5.4. Fiches indices, | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : A la page 106 de la fiche des indices (document 5.4.), a l'indice D de | *Conformément à la demande d'Avenir développement, le secteur Armand Fey et le secteur de la Colline à Chennevières-sur-* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | lo zone UR, pour l'implantation par rapport a l'alignement, il est demande l'écriture de la règle suivante pour la zone UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline): "En zone UR-D2, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement et/ou en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. En cos de construction en retrait de l'alignement, la construction de surplombs du retrait de 4 mètres à l'alignement est autorisée en étage. | *Marne, se voit attribuer des indices spécifiques afin de les démarquer de la zone UR 'générale'. La rédaction de la règle répond toutefois à la demande de la commune : "Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres de l'alignement."* |
| 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : A la page 113 de la fiche des indices (document 5.4.), a l'indice D de la zone UR, pour l'implantation par rapport aux limites separatives, il est demande l'ecriture de la règle suivante pour la zone UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) : "Dans une bande de constructibilite de 25 metres mesuree depuis l'alignement, si la largeur du terrain au droit de la construction est supèrieure a 30 metres, les constructions principales doivent etre implantees en limites separatives ou/et en retrait deslimites separatives." | *Conformément à la demande d'Avenir développement, le secteur Armand Fey et le secteur de la Colline à Chennevières-sur-Marne, se voit attribuer des indices spécifiques afin de les démarquer de la zone UR 'générale'. La formulation choisie est la suivante : " Les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.*<br>*En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées :*<br>*- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,*<br>*- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture."* |
| 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : A la page 127 de la fiche des indices (document 5.4.), a l'indice D de la zone UR, pour l'emprise au sol maximale des constructions, il est demande l'ecriture de la règle suivante pour les zones UR-D1 (correspondant au secteur Armand | *Conformément à la demande d'Avenir développement, le secteur Armand Fey et le secteur de la Colline à Chennevières-sur-Marne, se voit attribuer des indices spécifiques pour l'emprise au sol maximale des constructions comme suit : "l'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Fey) et UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline) : "Dans les zones UR-D1 et UR-D2, l'emprise au sol des constructions est fixee a 60% de la superficie de l'unité foncière." | *foncière.".* |
| 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : A la page 131 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour l'espace vert de pleine terre et espace perméabilisé et eco-amenage minimum, il est demande l'écriture de la règle suivante pour les zones UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) et UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline): "Dans les zones UR-D1 et UR-D2, 25% minimum de l'unité foncière doit être constitue en espace vert de pleine terre." | *Conformément à la demande d'Avenir développement, le secteur Armand Fey et le secteur de la Colline à Chennevières-sur-Marne, se voit attribuer des indices spécifiques pour l'espace vert de pleine terre et espace perméabilise et éco-amenagé minimum comme suit : "25% minimum de l'unité foncière doit être constitue en espace vert de pleine terre.".* |
| 5.4. Fiches indices | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : A la page 136 de la fiche des indices (document 5.4.), à l'indice D de la zone UR, pour la hauteur maximale des constructions, il est demande l'ecriture de la reg/e suivante pour les zones UR-D1 (correspondant au secteur Armand Fey) et UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline): "Dans les zones UR-D1 et UR-D2, la hauteur maximale des constructions principales est fixee à 24 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère." | *La remarque est prise en compte entièrement. Création d'un indice spécifique avec la rédaction suivante "La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 24 mètres au point le plus haut."* |
| 5.1. Dispositions communes | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : À la page 21 des dispositions communes écrites et graphiques (document S1), pour le traitement des espaces non bâtis, il est demandé la suppression de la règle suivante :<br>"Les arbres de grand développement existants avant le | *La remarque est prise en compte entièrement. Création d'une nouvelle catégorie d'arbre dans le lexique ""Arbre de grande ampleur"" définie comme suit : ""Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes présente une circonférence du tronc d'au moins 2* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaires justifiés par une étude spécifique. En cas d'abattages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 autres plants pour un abattu sur la même unité foncière." | *mètres mesuré à 1,5 mètres du sol."".*<br>*Au sein des dispositions communes, la disposition a été modifiée de la manière suivante : ""Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>*Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics" a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics"".* |
| 5.1. Dispositions communes | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : À la page 19 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1), pour les terrains d'angle, il est demandé l'écriture de la règle suivante : "la réalisation d'un pan coupé est obligatoire uniquement en cas d'intersection de deux voies circulées par des véhicules motorisés" | *La remarque est prise en compte entièrement comme demandée par Avenir Développement.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.2. Lexique | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : À la page 22 du lexique (document 5.2), pour la définition de la façade, il est demandé le remplacement de la définition suivante :<br>"Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature" par la définition suivante :<br>"Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à ses parois extérieures hors éléments tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les modénatures." | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | ANRU Bois l'Abbe - Chennevieres-sur-Marne : À la page 26 des dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1), pour les dispositions relatives au stationnement, il est demandé l'écriture de la règle suivante : « Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement, en zone UR-D2 (correspondant au secteur de la Colline), il est exigé 1 place par logement. » | *La remarque est prise en compte entièrement. Pour le secteur de la colline, 1 place par logements, et pour le secteur Armand Fey, 1,72 places par logements.* |
| 6.1. Plan de zonage | Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest : Le lot 2E dont le projet est conforme à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUI s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUI. Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant | *Conformément à la demande d'Avenir développement, la règle spécifique sur l'alignement le long de la rue Paul Valéry (Lb4) prévoyant un retrait de 6m par rapport à la limite foncière est supprimé le long de la rue Paul Valéry. Elle est maintenue le long de la rue Albert Garry.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.<br>En effet, le projet n'est pas conforme avec la règle spécifique sur l'alignement de long de la rue Paul Valéry (Lb4) qui prévoit un retrait de 6 mètres par rapport à la limite foncière. | |
| 5.4. Fiches indices | Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest : Le lot 2E dont le projet est conforme à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUI s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUI. Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.<br>Il existe également un doute pour les limites séparatives latérales. | *La remarque est prise en compte entièrement comme demandée selon l'avis* |
| 5.4. Fiches indices | Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest : Le lot 2E dont le projet est conforme à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUI s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUI. Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.<br>Le projet comprend une part de bureaux et activités. Or, les espaces de pleine terre actuels (25%) ne permettent pas de se conformer à la règle des 40 %. | *La remarque est prise en compte entièrement comme demandée selon l'avis* |
| 5.1. Dispositions | Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest : Le lot 2E dont le projet est conforme | *Concernant Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest, le permis de construire a déjà été* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| communes, 6.3. Plan de stationnement | à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUI s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUI. Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.<br>Le projet ne prévoit que 60 places de stationnement contre 72 nécessaires pour se conformer au PLUi. | *instruit donc cela ne semble pas poser de problème particulier. Pas de changement du dossier.* |
| 5.6.3. Aspect extérieur, 5.4. Fiches indices | Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest : Le lot 2E dont le projet est conforme à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUI s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUI. Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.<br>Enfin, le projet ne remplit les obligations ni de hauteur de substrat des toitures végétalisées, ni d'inclinaison des toits (14 %), ni le traitement des clôtures. | *Concernant Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest, les exigences du CCCT sont repris, concernant les obligations de hauteur de substrat des toitures végétalisées, d'inclinaison des toits (14 %), le traitement des clôtures.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Limeil-Brévannes - ZAC de la Ballastière Nord dernier PC et Ballastière Ouest : Le lot 2E dont le projet est conforme à la fiche de lot et au CCCT sera partiellement impacté par le projet de PLUI s'il n'est pas obtenu avant l'approbation du PLUI. Ce projet devrait faire l'objet d'un dépôt avant approbation du PLUi. Mais ce dernier, en l'état fragilise néanmoins le PC et ses modificatifs éventuels futurs.<br>Il est à noter que le plan de l'OAP sectorielle Ballastière vise le secteur Ballastière Est alors que le texte correspond au projet de la ZAC de la Ballastière Nord. | *L'OAP Ballastière Nord était présente dans le PLU de Limeil-Brévannes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, son périmètre a été revu pour accentuer sur la nécessité du retournement des accès de l'ancienne zone d'activités sur la RD 110.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Boissy-Saint-Léger - Limeil-Brévannes (zone PRIR haie Griselle / la Hétraie) : la programmation à minima admise à ce jour est un programme de logements collectifs au nord de l'emprise (secteur Entrée Nord). Or ce secteur est classé au zonage en UH avec une constructibilité et les règles s'appliquant aux logements individuels et non aux collectifs.<br>Il est donc proposé de supprimer cette zone et de classer ces espaces en UR comme les autres secteurs de construction envisagés. | *Conformément à la demande d'Avenir développement, la zone PRIR Haie Griselle/ la Hétraie, à cheval sur la commune de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes passe de la zone UH à la zone UR à Boissy-Saint-Léger.* |
| 6.1. Plan de zonage | ZAC Centre-ville Ormesson : L'OAP prévoit une limitation des hauteurs à 12 m le long de l'allée Wladimir d'Ormesson. Ce point apparait en contradiction avec le zonage retenu de la zone UC au sud avec un indice L qui prévoit une hauteur à 15 m | *Conformément à la demande d'Avenir développement, l'OAP Centre-Ville d'Ormesson est mis en concordance avec le plan de zonage sur la question de la limite de hauteur.* |
| 5.1. Dispositions communes, 6.3. Plan de stationnement | ZAC Centre-ville Ormesson : les règles de stationnement prévues au document général (5.1) qui limitent sur Ormesson les stationnements à 1,8 place par logement en zone UC (hors social) sur Ormesson implique donc de retenir l'hypothèse haute de la programmation envisagée sur la ZAC | *Concernant les règles de stationnement de la ZAC Centre-ville à Ormesson, la demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA.* |

## La ville de Saint Maur des Fossés

Dans son courrier du 6 mars 2025, la ville de Saint Maur des Fossés, après avoir consulté le dossier du PLUi du GPSEA, évoque le port de Bonneuil sur Marne et des emplacements réservés à Bonneuil sur Marne et Sucy en Brie.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 6.1. Plan de zonage | Sauf erreur, le dossier des pièces graphiques ne contenait pas de cartographie globale du territoire GPSEA avec zonage et prescriptions mais seulement des plans de zonage par ville, ce qui n'a pas permis d'avoir une vue d'ensemble. | *Une cartographie globale du territoire GPSEA avec zonage et prescription n'est pas envisagée et n'est pas ajouté au dossier PLUi.* |
| 6.1. Plan de zonage | Dans les plans de zonage, certaines zones de même famille (UI, par exemple) sont affectées d'indices différents (par exemple UI [CCC1CCC] - UI [CCC1C1C1C] - UI [CCC1C2C2C]), donc de prescriptions différentes, mais la délimitation de leur périmètre est parfois difficile à cerner et mériterait un tracé plus visible pour identifier les prescriptions applicables aux parcelles concernées. | *La délimitation des limites de zones a été ajustée pour que celle-ci soit plus visible sur les plans de zonage PLUi.* |
| 6.1. Plan de zonage,<br>4.1. OAP Thématiques | Tout d'abord, il est nécessaire de préciser si les berges portuaires le long des parcelles amodiées sont en zone UI ou en zone N. Dans la mesure où les préconisations générales du PLUi visent à préserver, désimperméabiliser, renaturer les berges, il convient de rechercher une différenciation du linéaire de berges portuaires (notamment face à l'habitat saint-maurien). Dans l'OAP « lisière et paysage » (« situation de lisière avec un cours d'eau »), il est préconisé de « générer un recul de l'urbanisation par rapport aux berges du cours d'eau », et « maintenir strictement les espaces non urbanisés des lits majeurs des cours d'eau ». Même « en secteur économique et portuaire », le principe est illustré par « un front de berge majoritairement végétalisé permettant de rappeler une | *La majorité des berges sont classées en zones N hormis les secteurs nécessaires à la logistique et l'activité portuaire qui sont elles classées en zone UI et ses sous-secteurs.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | ripisylve ». | |
| 5.4. Fiches indices | Par ailleurs, la possibilité de construire dans le port jusqu'ă une hauteur de 30 m (voire plus pour certains équipements) altère la transition vers les zones habitées et la qualité paysagère des franges urbaines. C'est pourquoi, la Commune de Saint-Maur confirme ses demandes de réduction des hauteurs autorisées. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.*<br>*Pour information, un travail de camouflage végétal du port est en cours de réalisation.* |
| 5.4. Fiches indices | Ainsi par exemple, dans le périmètre longeant la Marne (entre le pont de Bonneuil et le pont ferré, secteur CC1C1C1C ), plusieurs dispositions doivent être revues afin de revenir à un usage moins densifiant et imperméabilisant de la zone : L'emprise au sol maximale doit revenir à 55% exclusivement (comme c'était le cas jusqu'en 2021) au lieu de 60% pouvant aller jusqu'ă 80º/» en cas d'extension d'une activité existante. | *Ce secteur fait l'objet de demandes contradictoires entre l'Etat et Haropa Port qui souhaitent optimiser le port, et la commune voisine de Saint-Maur. Par ailleurs, la pleine terre a été augmentée dans ce secteur.* |
| 5.4. Fiches indices | Ainsi par exemple, dans le périmètre longeant la Marne (entre le pont de Bonneuil et le pont ferré, secteur CC1C1C1C ), plusieurs dispositions doivent être revues afin de revenir à un usage moins densifiant et imperméabilisant de la zone : La marge de recul minimal obligatoire de 10 ou 12 m le long de la rivière (qui existait jusqu'en 2021) doit être rétablie et le retrait doit être de 5 mètres minimum par rapport à la clôture de la parcelle le long de la voie fluviale. En effet, je note que « Par rapport aux voies fluviales, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 1,50 mètre de la clôture de la parcelle. » Cette marge de recul prévue par le PLUi est nettement insuffisante pour garantir une végétalisation arborée | *Ce secteur fait l'objet de demandes contradictoires entre l'Etat et Haropa Port qui souhaitent optimiser le port, et la commune voisine de Saint-Maur. Par ailleurs, la pleine terre a été augmentée dans ce secteur.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | des fonds de parcelle alors que le talus a reculé et que la berge s'est réduite, entraînant la disparition d'un vaste rideau végétal d'arbres de haute tige. | |
| 5.4. Fiches indices | Ainsi par exemple, dans le périmètre longeant la Marne (entre le pont de Bonneuil et le pont ferré, secteur CC1C1C1C ), plusieurs dispositions doivent être revues afin de revenir à un usage moins densifiant et imperméabilisant de la zone : Les hauteurs maximales de construction (12 à 25 m) sont de plus en plus élevées à mesure que l'on s'approche de la Marne car les dispositions sont calculées à partir de la voie routière (rue du Moulin Bateau et route de Brétigny par exemple). Au-delà d'une certaine distance, il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les silos, trémies à béton, cheminées. La recherche d'une meilleure insertion paysagère du port dans son environnement urbain et naturel doit conduire à réduire significativement les hauteurs maximales sur les berges en vis-à-vis de Saint-Maur (12 m maximum). | *Ce secteur fait l'objet de demandes contradictoires entre l'Etat et Haropa Port qui souhaitent optimiser le port, et la commune voisine de Saint-Maur. Par ailleurs, la pleine terre a été augmentée dans ce secteur.* |
| 5.4. Fiches indices | Ainsi par exemple, dans le périmètre longeant la Marne (entre le pont de Bonneuil et le pont ferré, secteur CC1C1C1C ), plusieurs dispositions doivent être revues afin de revenir à un usage moins densifiant et imperméabilisant de la zone : Dans ce secteur (comme dans l'ensemble du port), il est nécessaire de rétablir la distance minimale de 8 m entre constructions (comme c'était le cas jusqu'en 2021) et non 6 m. | *Ce secteur fait l'objet de demandes contradictoires entre l'Etat et Haropa Port qui souhaitent optimiser le port, et la commune voisine de Saint-Maur. Par ailleurs, la pleine terre a été augmentée dans ce secteur.* |
| 5.4. Fiches indices, 6.1. Plan de | Au sujet des dispositions intitulées « espace vert de pleine terre et espace perméable et éco- aménagé minimum » (pièce 5.4, Fiches des indices, page 242), il convient de préciser | *Les indices ayant le même contenu sont harmonisés dans les indices communaux.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| zonage | pourquoi l'indice C et l'indice C1 ont exactement le même contenu ou de différencier leur contenu le cas échéant (idem pour les indices C2 et C3 qui sont identiques). | |
| 5.4. Fiches indices | En attendant et sous réserve de plus ample informé, je note avec intérêt qu'il a été fixé dans tout le port un pourcentage minimum d'espace vert de pleine terre (5°/ ). IL doit être au minimum de 10% afin de favoriser la résilience de l'espace portuaire situé en zone inondable. | *Ce secteur fait l'objet de demandes contradictoires entre l'Etat et Haropa Port qui souhaitent optimiser le port, et la commune voisine de Saint-Maur. Par ailleurs, la pleine terre a été augmentée dans ce secteur.* |
| 5.4. Fiches indices | Par ailleurs, il existe dans le port une obligation (quasi générale) selon laquelLe « Les distances de retrait imposées par rapport aux voies sur le plan de zonage doivent également obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantées, à l'exception des accès ». On attend donc un meilleur maillage végétalisé et des corridors écologiques plus performants. | *Les dispositions communes imposent 50 % de la marge de retrait végétalisée.* |
| 5.1. Dispositions communes | S'agissant des installations classées (relevant du régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation) qui peuvent s'implanter en zone UI, je souhaite que soient rappelés les principes d'intégration respectueuse de l'environnement et de maîtrise des nuisances.<br>La réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source fait partie des enjeux pressentis par le rapport de présentation du PLUi en matière de qualité de l'air<br>La Commune de Saint-Maur porte un intérêt particulier et permanent à la zone portuaire de Bonneuil dans la mesure où elle demeure une source réelle et potentielle de nuisances pour les riverains saint-mauriens et l'environnement. | *La demande n'est pas possible à instruire puisque les droits à construire sont relatifs aux constructions et non à la gestion de l'activité pratiquée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | A Bonneuil également, j'observe que subsiste un emplacement réserve n°2 au profit du Département du Val-de-Marne et qu'il serait destiné à un « Élargissement de la RD 130 sur la section comprise entre la route du Moulin Bateau et le pont de Bonneuil » (pour une superficie de 2 555 m2). Je tiens donc à rappeler que la Commune de Saint-Maur s'est opposée et demeure opposée à tout élargissement du pont de Bonneuil et avait demandé le retrait de cet ER dans le PLU de Bonneuil. Les voiries saint-mauriennes n'ont pas vocation à accueillir davantage de poids- lourds et autres véhicules, c'est-à-dire une circulation génératrice de nuisances environnementales et d'insécurité routière. Le maintien de cet emplacement réservé dans le PLUi nécessite une explication (sur le projet envisagé ou l'objectif poursuivi). Seul serait acceptable un projet de valorisation d'entrée de ville, d'aménagement paysager, de préservation de continuité écologique, ou de sécurisation de cheminements piétons. | *Conformément à la demande de la commune de Saint-Maur, l'emplacement réservé n°2 de Bonneuil-sur-Marne est maintenu et change de destination pour "permettre la réalisation d'une piste cyclable et d'un carrefour".* |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | A Sucy-en-Brie, je m'interroge sur le maintien de l'emplacement rźservé n°11 au profit de l'État et qui serait destiné ä la « Voie de Desserte Orientate du Val-de-Marne » (pour une superficie de « 314 233 m* »). Cet ER 11 traverse le stade Paul Meyer (propriété de la Ville de Saint-Maur) sur une largeur bien supérieure à celle de la future RN406 (et donc de l'emprise cédée par la Commune à HAROPA PORTS -à la demande de l'État- contre indemnisation de la perte foncière et d'usages liée à l'amputation des terrains de sport). Sachant que dans cette zone N, « 60% minimum de l'unité foncière doit | *La destination de l'ER 191 (ERn°11 au PLUi) est modifié comme tel : "Prolongement de la RN406".* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | être constitué en espace vert de pleine terre », que par ailleurs « Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé », et qu'il y a des marges de reculement ou « retraits spécifiques identifiés au document graphique » (« Seb2 »), il est essentiel de connaître les motifs de cet ER 11. Dans la mesure où il était acquis que la commune de Saint-Maur devait pouvoir reconstruire des terrains de sport pour retrouver ses capacités, je souhaite que l'État retire son emplacement réservé au titre de la VDO ou l'affine au regard du tracé réel du prolongement de la RN 406. | |
| 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | A Sucy, je m'interroge également sur l'emplacement réservé n°8 au profit de SNCF Réseaux et qui serait destiné à un « projet de 3è voie fret » (pour une superficie de 81 m*) ? | *La remarque de la commune de Saint-Maur concernant l'emplacement réservé n°8 de Sucy-en-Brie n'est pas retenu. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé, SNCF Réseaux, n'a pas fait d'avis concernant celui-ci.* |

## Valophis

Dans son courrier du 4 mars 2025, le Groupe Valophis (Valophid Habitat OPH Val de Marne) indique les modifications qu'il souhaite voir dans le PLUi du GPSEA. Il pose un certain nombre de question et propose des modifications à prendre en compte dans le chapitre des dispositions communes écrites et graphiques.

- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Le stationnement
- Les équipements et réseaux
- Le lexique
- Les fiches indices
- Le règlement de la zone UP

Les OAP sectorielles (Bonneuil sur Marne, Mandres les Roses, Périgny sur Yerres

- Le plan de zonage de Bonneuil sur Marne
- Le plan de zonage de Périgny sur Yerres
- Le plan de stationnement

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 5.1. Dispositions communes | Implantation entre parties de façade d'une mème construction (page 16) :<br>Dans le cas d'une construction contigüe disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un • socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale qui s'applique entre façade ou parties de façades avec ouvertures constituant des vues doit respecter celle fixée dans l'indice • implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée, avec un minimum de 8 mètres. »<br>- Demande de supprimer la distance minimum de 8m. | *La demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |
| 5.1. Dispositions communes | Cours communes (page 17) : • Cette disposition ne s'applique pas pour la Ville de Créteil. »<br>Quelle disposition est applicable sur \a ville de Créteil ? | *La remarque de Valophis n'est pas prise en compte, pas de demande de changement du dossier. La disposition qui s'applique pour Créteil sera explicitée.* |
| 5.1. Dispositions communes | Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires ou naturelles page 20 :<br>Les textes et schémas concernent les zones pavillonnaires et denses. Demande de suppression du terme « naturelles » dans le titre. | *La remarque est prise en compte entièrement, le titre a été ajusté comme suit "Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires"* |
| 5.1. Dispositions communes | paysagère Performance énergétique et environnementales (page 21) :<br>Pour toute opération comprenant plus de 10 logements ef/ou 600 m²de srfface de plancher (hors plans masses) : | *La disposition sur les logements a été réécrite : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m²de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | • Tous les logements è partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15% du nombre total des logements de l'opération), privilégient l'exposition sud ou ouest.<br>• Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants. "<br>Ces dispositions limitent la constructibilité des terrains car nécessitent la multiplication des circulations verticales et impactent fortement le bilan carbone ainsi que le coût de construction des opérations.<br>Demande de :<br>Rester uniquement sur les préconisations de l'OAP thématique « échelle quartier » : « La majorité des logements devront être traversants ou au moins bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée), privilégiant l'exposition sud ou ouest. »<br>OU modifier la règle par : « Tous tes logements doivent être bi-orienté à partir du T3 sauf impossibilité motivé à hauteur de 15% du nombre total de logement». | *double exposition.* |
| 5.1. Dispositions communes | L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade. »<br>Demande de passe l'épaisseur autorisée des bâtiments à 15.60m pour pomber avec les sous-sols OU de rester uniquement sur les préconisations de l'OAP thématique « échelle opération » | *Uniquement pour intégrer la non prise en compte des balcons et loggias dans l'épaisseur*<br>*Proposition de passer l'épaisseur à 16 mètres* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | « L'épaisseur des bâtiments en étage devra être comprise entre 10 et 16 mètres maximum, hors balcons, loggias doubte hauteur et éventuelles coursives pour favoriser les logements traversants,» | |
| 5.1. Dispositions communes | Dimensionnement des places de stationnement page 24 :<br>Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) :<br>Longueur : 5.00m - Largeur : 2.50m<br>[...) La largeur des voies d'accès oux places de stationnement doit être de minimum 5,5 mètres<br>ces caractéristiques auront pour conséquence, l'agrandissement des sous-sols et la diminution de la pleine terre. Demande d'inclure les poteaux dans des dimensions imposées et limiter la largeur des voies à 5m. | *Les arbitrages COTECH et COPIL ont conduit à un consensus réglementaire. Cette demande est refusée.* |
| 5.1. Dispositions communes | Dispositions transversales pour les véhicules motorisés (page 26) :<br>"A l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, ilest exigé 1 place minimum par logement. »<br>- Règle pas très claire et contraignante. Les règles du document graphique stationnement, sont- elles également applicables aux studios et T2 ?<br>- Nous proposons la modification suivante : « A l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, il est exigé 1 place maximum par logement. »<br>"It est exigé au minimum une place couverte par logement."<br>- Agrandissement des sous-sols, impact sur le bilan | *La disposition est réécrite pour améliorer sa compréhension sans changer la règle.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | carbone et diminution de la pleine terre. Demande de suppression de cette règle. | |
| 5.1. Dispositions communes | Desserte par les voies publiques ou privées (page 33) :<br>«Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.<br>Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.<br>Lorsqu'elles desservent 3 et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.»<br>Cela nous semble inadapté<br>Les voies de 4.5m ne permettant pas un croisement de véhicules<br>Les voies de 5.5m sont très large pour des opérations de 3 logements car dégrade la surface de pleine terre et risque de permettre des usages non souhaités (stationnement sauvage, vitesse excessive...).<br>Nous proposons ta modification suivante :<br>• Lorsqu‘elles desservent jusqu'à 3 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.<br>• Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent permettre un croisement de véhicules tous les 15m par un élargissement de la chaussée à 5.5m, lorsque celles-ci sont à double sens.<br>"Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant. » | *Les arbitrages COTECH et COPIL ont conduit à un consensus réglementaire. Cette demande est refusée.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | • Demande de limiter cette règle aux places de stationnement extérieures et à l'accès aux opérations inférieure à 3 logements pour des questions de durabilité de voirie (ex : Voie inadaptée pour les poids lourds). | |
| 5.1. Dispositions communes | Espace paysager identifié au titre de l'article L151-22 (paye 62) :<br>"Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis : (...] les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables"<br>• Demande de passer la côte maximale à 1.50m pour permettre le demi-tour des PMR sur le cheminement. | *La remarque est prise en compte entièrement avec le passage de 1,40 à 1,50 mètres dans la règle pour permettre le demi-tour des PMIR sur le cheminement.* |
| 5.2. Lexique | Alignement (page 11) : « La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limiteséparative. »<br>• Absence de définition du terme « sente »<br>Emprise au sol (page 19) : • L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâti8 et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, abris légers, piscines, sous-sol semi enterré en élévation d'au moins 60 cm, serres, rampes d'accès de parking imperméables...). •• | *Le terme "rampes d'accès de parking imperméables" a été supprimé de la définition d'emprise au sol.*<br><br>*Le terme "sente" a été ajouté au lexique.*<br><br>*Pour la hauteur, la demande ne peut être retenue dans la mesure où elle remet en question des principes préalablement arbitrés de manière collective entre les seize communes membres de GPSEA. Sa prise en compte entraînerait une modification substantielle du projet de PLUi.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | Demande de suppression des « rampes d'accès de parking imperméables. »<br>Hauteur (page 24) : « En cas de terrain en pente, ta hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition. »<br>• Problématique sur les terrains à forte pente. Demande d'ajouter une majoration pour les terrains en pente >7% par exemple, ou revoir le niveau de référence de calcul de la hauteur (tranche de 20m, point médiane de la construction...). | |
| 5.4. Fiches indices | ZONE UC « Cœur de ville" :<br>IMPLANTATION PAR RAPPORTAUX LIMITES SÉPARATIVES (page 18):<br>Indice C1 : « La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne peut excéder 8 mètres. »<br>• Demande de suppression de cette règle car spécifique uniquement aux bâtiments annexes dans le PLU actuel. | *La remarque est prise en compte entièrement avec la suppression de la phrase en indice C1 (implantation par rapport aux limites séparatives - Zone UC) "La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne peut excéder 8 mètres."* |
| 5.4. Fiches indices | ZONE UM •Mixte •<br>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (page 68-69) :<br>Indice O et O1<br>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »<br>Schémas confus et incohérents avec le texte : Différentes | *Ces dispositions évoluent selon les observations de la commune. Cf Observation SEB 14* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | mesures sont indiquées. Absence d'informations concernant la présence d'ouvertures sur les façades.<br>Suppression des schémas et modification de la règle :<br>« En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées :<br>• 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façadde ou en toiture.<br>• 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. | |
| 5.4. Fiches indices | IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE (page 75) :<br>Indice O (Spécifique à fa ville de Sucy-en-Brie):<br>« Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3 mètres minimum. »<br>Demande de suppression des schémas | *La remarque est prise en compte entièrement avec les schémas qui ont été supprimés. Cf observation SEB 15* |
| 5.4. Fiches indices | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (page 101) :<br>Indice 02 (Spécifique à la ville de Sucy-en-Brie)<br>"La hauteur maximale des constructions est fixée à 19,50 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage ..."<br>• Demande de mise en place d'un plan de nivellement fourni par l'architecte de ZAC avec une côte altimétrique identique à celle de l'espace public. | *La remarque est prise en compte entièrement dans les fiches indices.* |
| 5.4. Fiches | ZONE UI : L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES | *Pour les zones UI et l'indice de l'emprise au sol maximale des* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| indices,<br>6.1. Plan de zonage | CONTRUCTIONS (page 239)<br>Indice M et M1 identique.<br>Supprimer l'indice M1 | *constructions, l'indice M1 est supprimé et remplacé par l'indice M qui est identique.* |
| 5.5. Règlement UP | RÈGLEMENTDE LA ZONE UP :<br>Les schémas de la zone UP 2 comportent les mêmes problématiques que la zone UM indice 0 | *La remarque est prise en compte entièrement, les schémas ont été supprimés.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Bonneuil-sur-Mame : Quartier Fabien (page 52-57)<br>Page 54 :<br>• La requalification des tours Jaurès at Piaf afin de conforter l'intégration de ces tours dans le quartier »<br>• La tour Piaf n'est pas concernée car démolition prévue.<br>Demande de :<br>• Supprimer la Tour Piaf,<br>• Supprimer la voie entre les ilots le long de la RD10 et le Parc (cheminement),<br>• Dessiner l'accès depuis la RD10,<br>• Prolonger le parc jusqu'à l'emplacement de la Tour Piaf. | *Au sein de l'OAP Quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne, le schéma a été modifié afin de correspondre au projet :*<br>*- Suppression de la Tour Piaf*<br>*- Suppression de la voie entre les ilots le long de la RD10 et le Parc (cheminement)*<br>*- Ajout de l'accès depuis la RD10*<br>*- Prolongation du parc jusqu'à l'emplacement de la Tour Piaf.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Mandres-les-Roses : Croix rouge (page 136)<br>Demande de suppression de la circulation douce en limite sud-ouest de l'OAP car elle risque de permettre des usages non souhaités.<br>Demande de regrouper les espaces de stationnement public.<br>Préciser la possibilité d*implantation de logement dans le secteur d'implantation de la crèche. | *La remarque a été prise en compte : la liaison douce le long du pavillonnaire existant au sud est supprimée. Le petit collectif est permis de part et d'autre le long de la rue F. Coppée. De plus, la crèche est maintenant inscrite à l'est de la liaison douce nord/sud "emplacement indicatif". Dans la légende, l'emplacement du stationnement est indiqué à titre indicatif.* |
| 4.2. OAP Sectorielles | Périgny-sur-Yerres : L'Ormois (page 168)<br>Demande de prévoir une voie intérieure afin de desservir | *Un emplacement réservé indicatif pour un groupe scolaire d'environ 15 classes est inscrit afin d'anticiper les besoins en* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | les différents secteurs de l'OAP.<br>Demande de ne pas figer l'emplacement de l'école. | *équipements publics liés au développement du secteur. L'OAP est modifiée avec une seule couleur, reflétant une mixité de fonctions : groupe scolaire, logements individuels et habitat collectif. Cette représentation vise à clarifier l'organisation générale de l'îlot et à offrir une meilleure lisibilité du projet. Par ailleurs, dans le texte de l'OAP, il est précisé que le long de la route de Varennes Jarcy, en cas de construction de logements, il convient de privilégier les typologies de logements individuels, afin de maintenir une cohérence avec le tissu urbain existant et d'assurer une transition harmonieuse avec les secteurs pavillonnaires environnants.* |
| 6.1. Plan de zonage | le linéaire Bsm3 sur la ZAC fabien n'est pas correctement dessiné | *Le linéaire de hauteur Bsm3 situé dans la ZAC Fabien de Bonneuil-sur-Marne est supprimé.* |
| 6.1. Plan de zonage | Demande de supprimer l'emplacement réservé pour l'école.<br>Prévoir l'école au niveau de t'OAP afin de ne pas limiter et figer son implantation.<br>Modifier le fond de parcelle zone UI (MMMM1MM) en zone UM (MMMMMM) afin de pouvoir agrandir l'OAP l'Ormois. | *La demande de Valophis ne peut être retenue dans la mesure où le projet n'est pas assez défini pour agrandir l'OAP de l'Ormois. De même, l'emplacement réservé pour l'établissement scolaire (ER n°9 de Périgny-sur-Yerres) est maintenu mais à titre indicatif sans localisation précise afin de s'accorder une souplesse dans son positionnement.* |
| 6.3. Plan de stationnement | Selon l'article L1 51-35 du code de l'urbanisme, te rayon de 500m est pris autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.<br>Les plans de stationnement ne prennent pas en compte tes bus en site propre (ligne 393, projet d'altival) et le tramway T9 | *GPSEA ne pourra pas prendre en compte cette demande par soucis de cohérence, cette disposition ne pourra s'appliquer que lorsque le Plan Mobilité de la Région Ile de France sera approuvé et que le PLUi sera mis en compatibilité.* |

## La ville de Vitry sur Seine

Dans son courrier du 10 février 2025, la ville de Vitry sur Seine émet un avis **favorable** au PLUi du GPSEA avec une réserve.

il apparait que le franchissement de la Seine entre Vitry-sur-Seine et Alfortville n'apparait pas de manière explicite dans le PLUi. Ce projet, identifié dans le SDRIF-E, notamment sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale », et dans le SCoT métropolitain, sur la carte « Tisser des liens entre territoires », se situe dans le prolongement de la ZAC Gare Ardoines et du franchissement de la voie ferrée. Sa réalisation contribuera au désenclavement du secteur, permettant ainsi la liaison entre plusieurs bassins de vie, et une amélioration des déplacements est-ouest, tout en concourant à la matérialisation du projet communal d'Arc-Sud.

L'ajout du franchissement de la Seine dans le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir permettrait d'affirmer et d'accompagner ce projet utile à nos deux territoires.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| 3. PADD | Après consultation du dossier mis à disposition, il apparaît que le franchissement de la Seine entre Vitry-sur-Seine et Alfortville n'apparaît pas de manière explicite dans le PLUi. Ce projet, identifié dans le SDRIF-E, notamment sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale », et dans le SCoT métropolitain, sur la carte « Tisser des liens entre territoires », se situe dans le prolongement de la ZAC Gare Ardoines et du franchissement de la voie ferrée. Sa réalisation contribuerait au désenclavement du secteur, permettant ainsi la liaison entre plusieurs bassins de vie, et une amélioration des déplacements est-ouest, tout en concourant à la matérialisation du projet communal d'Arc-Sud.<br>Le PADD de votre PLUi identifie dans son axe 2 « Développer et | *Le projet de franchissement de la Seine et des voies ferrées au sud d'Alfortville sera évoqué dans le PADD.* |

| Pièce concernée | Avis PPA | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| | structurer les transports et résorber les coupures urbaines », la nécessité de « participer à la résorption des points durs de circulation (RN19, RD19, Ormesson-sur-Marne, Noiseau, RD136/RD4, Pont à l'Anglais…) pour améliorer l'accès aux gares et aux zones d'emplois » (p.12), mais ne mentionne pas le projet de franchissement de la Seine. Ce dernier n'apparaît pas non plus sur les cartes et schémas du PLUi arrêté. L'ajout du franchissement de la Seine dans le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir permettrait d'affirmer et d'accompagner ce projet utile à nos deux territoires. | |

## ALTIVAL

Le département dans son courrier du 5 mai 2025 apporte un complément concernant les emprises à réserver pour le prolongement d'ALTIVAL au sud de la RD4 jusqu'à la gare RER A de Sucy/Bonneuil.

Le PLUi fait bien figurer sur le territoire de Chennevières-sur-Marne l'emplacement réservé n“26 au profit d'Ile-de-France mobilités, destiné à la création d'une voirie de 36 m de large permettant la réalisation de l'infrastructure ALTIVAL. Cependant, le plan de zonage de Chennevières-sur-Marne fait apparaître une discontinuité d'environ 1 50 m. Ensuite, cet emplacement ne présente aucune continuité sur la commune d'Ormesson-sur-Marne. Enfin, sur le plan de zonage de Sucy-en-Brie, figure l'emplacement réservé n°11 au bénéfice de l'Etat, encore destiné à l'ancien projet de Voie de Desserte Orientale, sans aucune mention de la création d'un transport en commun en site propre (TCSP).

Par ailleurs, il est important de souligner que le principe de ce TCSP figure dans le SDRIF-E arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France.

Afin d'afficher clairement la volonté des collectivités de voir à terme se prolonger un tel site propre, accompagné d'un aménagement cyclable structurant, le département souhaite que Grand Paris Sud Est Avenir prenne l'initiative de faire inscrire dans son PLUi une emprise continue, de la RD4 à la gare de Sucy/Bonneuil, sur les territoires de Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-

Marne et Sucy-en-Brie.

Afin de faciliter cette inscription et dans le cas où IDFM ne souhaiterait pas être destinataire de cet emplacement réservé, le Département pourrait être prêt à s'en porter bénéficiaire, même s'il faut noter qu'à ce jour, il n'est pas maître d'ouvrage désigné de ce prolongement.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

*Le Contrat d'Intérêt National (CIN), signé le 3 mai 2018 entre l'Etat, les collectivités locales et les différents acteurs du territoire, avait pour objectif de faciliter les actions en vue d'un aménagement concerté des fonciers dédiés au projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO). Ce projet, définitivement abandonné, a en effet permis de libérer des fonciers, dont l'aménagement a été confié à EPAMARNE. Parmi les priorités du CIN, figurent ainsi l'attractivité résidentielle, le développement économique ou encore les mobilités avec notamment l'enjeu de développer des liaisons avec les territoires limitrophes.*

*Cette ambition repose notamment sur le projet de transport en commun en site propre (TCSP) ALTIVAL. Ce projet, adopté par le conseil d'administration du STIF, devenu Île-de-France Mobilités (IDFM) en 2010, doit permettre de relier Noisy-le-Grand à Chennevières-sur-Marne (« phase1 ») puis Ormesson-sur-Marne à Sucy-Bonneuil (« phase 2 »). La phase 1 d'Altival a été déclarée d'utilité publique en 2020 et les emprises foncières afférentes intégrées au projet de PLUi en tant qu'emplacement réservé. La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par le Département du Val-de-Marne. Les travaux de la phase 1 ont débuté en 2024.*
*Si la phase 1 du projet est en cours de réalisation, il n'existe aucun calendrier de réalisation de la poursuite du projet à ce stade. Plusieurs scénarios de mobilités ont été développés, dans le cadre des ateliers menés sur le CIN, en vue d'améliorer la desserte en transport en commun d'Ormesson-sur-Marne et plus globalement le rabattement vers la gare RER de Sucy-Bonneuil, parmi lesquels celui d'un aménagement développé sur le projet des Côteaux d'Ormesson. Cette hypothèse est néanmoins jugée techniquement complexe à mettre en œuvre par IDFM notamment au regard de son coût de réalisation. IDFM est invité à poursuivre les études et à travailler des scénarios alternatifs permettant de finaliser la liaison entre Chennevières-sur-Marne et la gare de Sucy-Bonneuil.*

*Parallèlement, EPAMARNE, en lien avec la commune d'Ormesson-sur-Marne et Grand Paris Sud Est Avenir a conduit des études destinées à concevoir un projet d'aménagement sur les Côteaux d'Ormesson participant notamment à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune ainsi qu'à la préservation de la continuité écologique relevée sur le secteur et identifiée au schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Sous la maîtrise d'ouvrage d'EPAMARNE, une zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Côteaux d'Ormesson a ainsi été créée par arrêté préfectoral n°2024/04337 en date du 16 décembre 2024. L'ouverture d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de ZAC doit prochainement intervenir. Au terme de cette enquête publique, le Préfet se prononcera par arrêté sur la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet. Le développement de ce*

*projet d'aménagement, permettant à la commune de tendre vers ses objectifs de construction en matière de logements sociaux, se poursuit, permettant d'envisager sa mise en œuvre opérationnelle selon un calendrier resserré.*

*GPSEA, attaché au développement des transports en commun comme au déploiement de projets d'aménagement au bénéfice de ses communes, ne souhaite naturellement pas entraver la procédure de DUP en cours. Aussi, c'est au terme de celle-ci, et dans une version future de son PLUI, que GPSEA pourra tirer si besoin les conséquences des décisions de l'Etat.*

### PPAEN

Le département dans son courrier du 18 mars 2025 informe le GPSEA de l'approbation du Périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels du Val-de-Marne, portant sur 4 177,3 hectares sur les communes de Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Valenton, Villecresnes et Villeneuve-Saint-Georges et tel que présenté sur les plans de situation et de délimitation ainsi que la liste des parcelles cadastrales associées et de le prendre en compte dans le PLUi.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

*Conformément à la demande du Département, les zones situées dans le périmètre du PPAEN sont classées en zone A ou N dans la mesure du possible et selon les spécificités communales. Le PPAEN est annexé au PLUi.*

## *4.4. Avis des communes membres de l'EPT*

### Commune d'Alfortville

La commune, dans son avis du 3/03/2025, a donné un avis favorable avec 10 observations au projet du PLUi.
Ces observations concernent :

- OAP sectorielles
- Dispositions communes écrites et graphiques
- Fiches des indices
- Plans de zonage

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**NB** : *La numérotation des demandes présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture,*

*celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).*

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| ALF1 | 4.2. OAP Sectorielles | Le principe de liaison vers la seine, le plus au nord de cette OAP est mal positionné : il impacte le tissu pavillonnaire alors qu'il doit être dans l'axe de la rue des roses et de l'entrée des Jardins d'Alfortville, à l'est. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| ALF2 | 5.1. Dispositions communes | Règle sur l'interdiction des ascenseurs à voitures dans les zones où s'applique le PPRI | *Remarque prise en compte entièrement : la disposition ci-dessous a été intégrée au chapitre "dispositions communes écrites en zone urbaine" / "destinations des constructions et usages des sols" / "secteurs soumis à des risques naturels" : "Dans les secteurs soumis à des risques inondations repérés par le PPRI, les ascenseurs à voitures accessibles depuis les parkings souterrains sont interdits sauf si les installations de machineries d'ascenseurs sont situées au-dessus des PHEC."* |
| ALF3 | 5.4. Fiches indices | En zone UE : demande d'abaisser la hauteur maximale des constructions de 18 mètres à 12 mètres à l'acrotère et de 20 mètres au faîtage à 14 mètres | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité.* |
| ALF4 | 6.1. Plan de zonage | UM / marge de recul : Supprimer la marge de recul Al4 figurant au zonage pour la rue Louis Blanc entre la rue Véron à l'ouest et la rue Vaillant Couturier à l'est.<br>De même il est arbitré de supprimer les marges de recul sur le plan de zonage sur les axes suivants :Rue Vaillant Couturier, rue Véron, Rue Etienne Dolet, Rue de Constantinople<br>Marges de retrait conservées partout ailleurs | *La remarque est prise en compte entièrement par suppression des marges de recul Al4 dans les rues énoncées, comme souhaitée par la commune.* |
| ALF5 | 6.1. Plan | Zone UM : Passer le pseudo rectangle dessiné en violet de | *La remarque est prise en compte entièrement par* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | de zonage, 5.4. Fiches indices | UM AAAAAAA4 à AAAAAAA4 avec des indices (à déterminer) et une écriture réglementaire permettant de :<br>Définir une bande des 20 m de profondeur à partir de la rue Ch de Gaulle.<br>Dans cette bande de 20 m, pas d'emprise au sol réglementée.<br>Dans cette bande de 20 m, pas de gabarit d'îlot à partir de l'alignement opposé rue Marcelin Berthelot. | *création d'un nouvel indice pour l'emprise au sol et la hauteur* |
| ALF6 | 6.1. Plan de zonage | Passer le zonage UE des parcelles P18, P114, P139 et P135 en UM (= square Gabriel Meynet et Hôtel de Ville, y compris l'espace public du square Camélinat)<br>UM avec indices AAAAAA1 (r+3+c et 70 % ces) | *La remarque est prise en compte entièrement par passage d'une zone UE en zone UM comme souhaitée par la commune.* |
| ALF7 | 5.1. Dispositions communes | Remplacer l'obligation à partir de T3 d'avoir des appartements traversants, par l'obligation d'avoir des appartements pluri orientés | *La disposition a été réécrite et validée en COPIL du 26 Mars : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |
| ALF8 | 6.1. Plan de zonage | Certes, UD est bien passée en UH avec indices conservant ces mêmes caractéristiques ; cependant, la demande de M. le Maire est de passer UD en UH strict (UH AAAAAA) | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaitée par la commune. Les anciennes zones UD ont été classées en zones UH avec les indices AAAAAA.* |
| ALF9 | 6.1. Plan de zonage | Le fond de plan n'est pas lisible | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout des noms de rues sur les plans de zonage, comme souhaitée par la commune.* |

.

## Commune de Boissy-Saint-Léger

La commune, dans son avis du 05/03/2025, a donné un avis favorable avec 1 observation au projet du PLUi.

- Cette observation concerne le plan de zonage..

- **Observations concernant les Plans de zonage :**

**Remarque n°1** La zone UH est dans le périmètre du PRIR
Changement de zonage : **UH => UR** de la parcelle AB 586

Justification : Zone destinée à du collectif avec équipement public en RDC

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

**La commune de Boissy-Saint-Léger a émis dans son avis du 5/03/25**
**6 observations.**
**3 observations ont été formulées également dans le cadre de l'enquête publique.**

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| BSL1 | 5.1. Dispositions communes | Disposition pour les locaux commerciaux=> locaux OM doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments (à vérifier par EV si cela est déjà compris dans le règlement de GPSEA). | *Remarque prise en compte entièrement : intégration de la disposition en toute zone dans un nouveau chapitre "ordures ménagères" du document "aspect extérieur".* |
| BSL2 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.4. Fiches indices | Changement de zonage : UH => UR de la parcelle AB 586<br>Avec les indices :<br>INDICE B1 : « Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement »<br>INDICE B : « Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives<br>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à : - 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »<br>INDICE B : « Il n'est pas fixé de règle »<br>INDICE C : « Il n'est pas fixé de règle »<br>INDICE B1 : « Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :<br>- 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,<br>- 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé. »<br>INDICE B2 : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut. | *Remarque prise en compte entièrement : Création d'un indice B2 pour la hauteur maximale des constructions en zone UR. Application de l'indice B pour l'emprise au sol des constructions.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative. » | |
| BSL3 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | Emplacement réservée 24 (Aménagement de la Sente des Glaisières) et 23 (Aménagement de la Sente des Orchidées) à supprimer | *Remarque prise en compte entièrement : suppression des ER 23 et 24, comme souhaitée par la commune* |
| BSL4 | 6.1. Plan de zonage | Revoir Espace paysager protéger => bande de 3 m à retranche | *Remarque prise en compte entièrement : reprise de l'Espace paysager protégé, comme souhaitée par la commune à l'aide de l'image située dans l'avis.* |
| BSL5 | 5.4. Fiches indices, 6.1. Plan de zonage | Modifier le zonage Ne projet clinique vétérinaire => en zone A sans règle de pleine terre et sans règle d'emprise au sol / Les indices à utiliser sont :<br>INDICE J => « Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement. »<br>INDICE J => « Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.<br>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. »<br>INDICE J => « Il n'est pas fixé de règle » INDICE G1 => « Il | *Remarque prise en compte entièrement : reprise de l'ensemble de ces règles dans de nouveaux indices B en zone A.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | n'est pas fixé de règle » INDICE J => « Il n'est pas fixé de règle »<br>INDICE F => « La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres au point le plus haut.<br>La hauteur maximale des autres types de constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut. » | |
| BSL6 | 6.1. Plan de zonage | Projet de café. Détourer l'EBC. Changement de destination en A et N. (Propriété Région IDF) | *Remarque prise en compte partiellement : détourage de l'EBC afin de permettre l'implantation d'une terrasse comme souhaitée par la commune.* |

## Commune de Bonneuil sur Marne

La commune, dans son avis du 26/02/2025, a donné un avis favorable avec 15 observations et ajouté 2 observations sur le registre papier au projet du PLUi.
Ces observations concernent.

- Dispositions communes écrites et graphiques,
- Destinations / Sous-destinations,
- Plans de zonage,
- Plans de stationnement,
- Annexes informatives,

### Dispositions communes

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**La commune de Bonneuil sur Marne a rendu un avis favorable en date du 26 février 2025 assorti de 13 observations.**
**La commune a émis 2 observations supplémentaires dans le cadre de l'enquête publique.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| BSM1 | 5.1. Dispositions communes | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :~~• Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.~~<br>• Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants dans la mesure du possible<br>~~• L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade~~ | *La disposition réécrite et validée en COPIL du 26 Mars : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |
| BSM2 | 5.1. Dispositions communes, 6.1. Plan de zonage | Implantation spécifique identifiée sur le document graphique (page 47) :<br>Supprimer les implantations spécifiques (Bsm1) | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de l'implantation spécifique Bsm1 sur le zonage et dans les dispositions communes.* |
| BSM3 | 5.1. Dispositions communes | Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique (page 49) :Bsm 1<br>Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~18 mètres~~ 20 mètres au point le plus haut ~~à condition que~~ Le dernier étage ~~soit~~ devra être traité en attique avec un retrait de 2 mètres par | *Remarque prise en compte entièrement : ajustements réalisés comme souhaité. Phrase écrite au présent pour correspondre à l'écriture du PLUi.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | rapport à la façade et/ou en toiture à deux pentes. | |
| BSM4 | 5.3. Destinations sous destinations | Autoriser la sous-destination « restaurant » dans la zone UIl | *Remarque prise en compte entièrement : Proposition de classer le port de Bonneuil et le parc d'activités des Petits Carreaux en zone UIh dans lequel on autorise l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration* |
| BSM5 | 5.3. Destinations sous destinations | Autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans la zone UIl | *Remarque prise en compte entièrement : Proposition de classer le port de Bonneuil et le parc d'activités des Petits Carreaux en zone UIh dans lequel on autorise l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration* |
| BSM6 | 6.1. Plan de zonage, 5.4. Fiches indices | Zone UE à transformer en UM<br>1- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, l'emprise au sol des constructions (annexées comprises), ne peut excéder 40% de la surface de la partie de l'unité foncière située dans cette bande de la superficie du terrain. Au-delà de cette bande, l'emprise au sol sera limitée à 10% de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande. | *Remarque prise en compte entièrement : changement d'une partie de la zone UE en zone UM et changement d'indices comme souhaité par la commune* |
| BSM7 | 6.1. Plan de zonage, 5.4. Fiches indices | Zone UCp à transformer en UI<br>Hauteur : 12 m (indice C)<br>Autres dispositions inchangées | *Remarque prise en compte entièrement : changement d'une partie de la zone UCp en zone UI et changement d'indices comme souhaitée par la commune* |
| BSM8 | 6.1. Plan de zonage, 5.4. Fiches | Zone à UE transformé en UI<br>Hauteur : 15 m (indice C2)<br>Autres dispositions inchangées | *La zone UE du PLUi, destinée à accueillir des équipements de proximité, permet également la construction de logements, notamment* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | indices | | *d'hébergements destinés aux personnes utilisant une installation ou une construction d'intérêt collectif ou de service public.*<br>*Dans cette logique, le classement de cette parcelle en zone UE, tel que prévu dans le projet de PLUi arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 4 décembre 2024, est maintenu.* |
| BSM9 | 6.1. Plan de zonage | Transformer la totalité de la zone UI en UIl | *Remarque prise en compte entièrement : la zone identifiée est passée en UIL comme souhaité par la commune.* |
| BSM10 | 5.1. Dispositions communes, 6.1. Plan de zonage | Bsm1 implantation spécifique : Supprimer les implantations spécifiques (Bsm1) | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de l'implantation spécifique Bsm1 sur le zonage et dans les dispositions communes.* |
| BSM11 | 6.3. Plan de stationnement | Zone à prévoir conformément au PLU de la ville, en considérant 1 place pour 60 m² sur l'ensemble de la zone UH | *Le raisonnement en SDP génère des effets de seuils. De plus, la remarque vient en contradiction avec les normes maximales du PDUIF. En effet, IDFM a souligné à Santeny que la règle de 1 place par 60 m² de SDP était incompatible avec les normes du PDUIF.* |
| BSM12 | 7.3. Annexes informatives | 7.3.1<br>Ajouter le périmètre de Bonneuil dans la liste des annexes | *Remarque prise en compte entièrement : La délibération du DPU est annexée au PLU et la carte reprise.* |
| BSM13 | 7.3. Annexes informatives | 7.3.2<br>Ajouter la ZAC Fabien | *La carte des ZAC est ajustée en ajoutant la ZAC identifiée.* |

**Observations registre papier de la commune de Bonneuil-sur-Marne :**

**Réponse GPSEA :**

| Numéro de demande | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|
| Obs 1 | Dans son avis du 26/05/2025 et suite à l'arrêt du PLUi, la commune de Bonneuil-Sur-Marne exprimait le souhait de modifier pour partie le zonage d'un secteur actuellement classé UE (zone d'équipement) en zone UI (zone d'activités). Il est demandé finalement le maintien de cette zone en UE. Fait le 17/06/2025. | *La zone UE du PLUi, destinée à accueillir des équipements de proximité, permet également la construction de logements, notamment d'hébergements destinés aux personnes utilisant une installation ou une construction d'intérêt collectif ou de service public.*<br>*Dans cette logique, le classement de cette parcelle en zone UE, tel que prévu dans le projet de PLUi arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 4 décembre 2024, est maintenu.* |
| **Obs 2** | La commune de Bonneuil-Sur-Marne demande que la ligne de bus 393 qui circule en site propre soit intégré en plan de stationnement (pièce graphique 6.3) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). L'intégration de cette ligne permettra de reconnaître son rôle structurant en matière de desserte en transport en commun et d'appliquer dans un rayon de 500 mètres autour de ses arrêts, la règle de stationnement réduite à une place par logement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. | *GPSEA ne pourra pas prendre en compte cette demande par soucis de cohérence, cette disposition ne pourra s'appliquer que lorsque le Plan Mobilité de la Région Ile de France sera approuvé et que le PLUi sera mis en compatibilité.* |

## Commune de Chennevières-sur-Marne

La commune, dans son avis du 21/02/2025, a donné un avis **favorable** avec 36 observations au projet du PLUi.
Ces observations concernent :

- OAP Sectorielles
- Dispositions communes écrites et graphiques
- Fiches des indices
- Annexes règlementaires
- Plans de zonage

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

La commune de Chennevières sur Marne a émis un avis favorable avec 42 observations. Elle a émis une observation supplémentaire dans le cadre de l'enquête publique.

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| CSM1 | 4.2. OAP Sectorielles | Entrée de ville Nord : Ajouter en programmation Groupe scolaire et centre de loisirs Equipement sportif | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM2 | 4.2. OAP Sectorielles | Entrée de ville Nord : Suppression du linéaire voirie légende « aménager une voirie de circulation avec Altival » et remplacer par « principe de liaison avec le projet Altival » | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM3 | 4.2. OAP Sectorielles | Entré de ville Nord : Modification Légende « 25% » à modifier pour 30 qui correspond au pourcentage de logements sociaux | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM4 | 4.2. OAP Sectorielles | Entré de ville Nord : Légende supprimer le nombre de classe du groupe scolaire | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM5 | 4.2. OAP Sectorielles | Coteaux Bords de Marne : Principe d'aménagement PPRMT 2018 à indiquer | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM6 | 4.2. OAP Sectorielles | Centre-ville Maillarde : Programmation à modifier.<br>Suppression « nouvelle mairie »<br>Indiquer programmation de logements à la place de « 500 logements » | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM7 | 4.2. OAP Sectorielles | Centre-ville Maillarde : supprimer « cinq squares publics de 200 à 3000m² » | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM8 | 4.2. OAP Sectorielles, 6.1. Plan de zonage | Entrée de ville Nord : L'OAP doit reprendre l'entièreté du périmètre de ZAC | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CSM9 | 5.1. Dispositions | p 12 : PPRI mis à jour en 2023 | *Remarque prise en compte entièrement : indication de la* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | communes | | *modification du PPRI dans les dispositions communes.* |
| CSM10 | 5.1. Dispositions communes | P.19 Terrain d'angle : Angle de plusieurs voies, préciser si l'obligation du pan coupé est rendue obligatoire si voirie non ouverte à la circulation, une des voies ouvertes à la circulation | *Remarque prise en compte entièrement avec la formulation suivante : Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation de véhicules motorisés (dont l'angle est inférieur ou égal à 120°), la réalisation d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être mis en place sur une longueur d'au moins :*<br>*• 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;*<br>*• 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.*<br>*La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large.* |
| CSM11 | 6.1. Plan de zonage | P.48 Espaces verts de pleine identifiés sur le document graphique Élargir le périmètre sur le zonage jusqu'à la rue sur le CMS1 | *La remarque est prise en compte entièrement, le périmètre de l'espace vert de pleine terre est mis à jour, comme souhaité par la commune.* |
| CSM12 | 5.1. Dispositions communes | P.25 Stationnement : Secteur la colline et Armand Fey permettre 1 place par logement accession quelle que soit la typologie | *Remarque prise en compte entièrement : Les dispositions communes relatives au stationnement sont mises à jour en incluant les secteurs de la Colline et Armand Fey.* |
| CSM13 | 5.1. Dispositions communes | Règles bioclimatiques : Règle les logements traversants à partir du T2. Voir si possible double orientation à partir du T3 | *La disposition réécrite et validée en COPIL du 26 Mars : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |
| CSM14 | 6.1. Plan de zonage | Hauteur spécifique : Hauteur spécifique de 15m sur la rue Aristide Briand et Maréchal | *La remarque est prise en compte entièrement par la création d'une hauteur spécifique Csm1 comme souhaité* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Leclerc | *par la commune.* |
| CSM15 | 6.1. Plan de zonage | UC. Hauteur : D2 : Augmentation de la hauteur des constructions à 15m R+4 | *La remarque est prise en compte entièrement, l'indice de hauteur est mis à jour (D2), comme souhaité par la commune.* |
| CSM16 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UC. Hauteur : Epannelage sur 12m | *La hauteur passe de 16m à 12 m en conservant l'épannelage de la hauteur.* |
| CSM17 | 5.4. Fiches indices | UC. Implantations par rapport aux limites séparatives : Indice D Dans une bande constructible de ~~15~~ 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée. Au-delà de la bande constructible de ~~15~~ 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à : - 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. | *Remarque prise en compte entièrement : modification de l'indice comme souhaité.* |
| CSM18 | 5.4. Fiches indices | UM. Hauteur Indice Entrée de ville Nord : Hauteur maximale des constructions 31m | *Remarque prise en compte entièrement : modification de l'indice D1 pour fixer une hauteur maximale des constructions à 31 mètres. Reprise de la phrase existante en D suivante : "Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative."* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CSM19 | 5.4. Fiches indices | UM. Emprise au sol : Emprise au sol autorisée à ~~40%~~ 60% | *Remarque prise en compte entièrement : l'indice D1 de la zone UM a été ajusté (l'emprise au sol maximale des constructions est passée de 50 à 60 % de la superficie de l'unité foncière).* |
| CSM20 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Alignement par rapport à la voie public : Création d'un indice Colline et Armand Fey : l'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies ou 4m de retrait | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM21 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Hauteur secteur Armand Fey et Colline : Création d'un indice La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 24m | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM22 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Emprise au sol : Création d'un indice : permettre ~~40%~~ 60% d'emprise au sol | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM23 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Implantation par rapport aux limites séparatives :<br>Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait de 2,5 et 8m en cas de vues directes | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM24 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Alignement par rapport à la voie public : Création d'un indice :<br>Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou 4m de retrait | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM25 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Emprise au sol : Création d'un indice : permettre ~~40%~~ 60% d'emprise au sol | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM26 | 5.4. Fiches indices, | UR. Hauteur : | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 6.1. Plan de zonage | Création d'un indice permettant une hauteur de 24m | *d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM27 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Implantation par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait de 2,5 et 8m en cas de vues directes | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune. La formulation de l'indice selon l'écriture du PLUi est ajustée.* |
| CSM28 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UR. Pleine terre : Pleine terre de ~~30%~~ à 25% secteur ARMAND FEY et COLLINE | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un nouvel indice en zone UR, comme souhaité par la commune.* |
| CSM29 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | AU. EVN : Reprendre les indices de la zone UM Entrée de ville Nord | *Remarque prise en compte entièrement : reprise des indices de la zone UM Entrée de Ville en zone AU.* |
| CSM30 | 5.6.1. Patrimoine bâti,<br>6.1. Plan de zonage | 2.1 A supprimer 46, rue du général de Gaulle | *Remarque prise en compte entièrement : le patrimoine 46 rue du général de gaulle est supprimé comme souhaité par la commune.* |
| CSM31 | 5.6.1. Patrimoine bâti,<br>6.1. Plan de zonage | ajouter : 2 avenue de la Plaine Maison de maître, maison bourgeoise du XIXe siècle. Ornements, toiture ardoise. | *Remarque prise en compte entièrement : le patrimoine est déjà existant sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine bâti protégé (n°28). Complétion de la fiche patrimoniale et ajustement de l'adresse indiquée.* |
| CSM32 | 5.6.1. Patrimoine bâti,<br>6.1. Plan de zonage | ajouter : 2 rue d'Amboile Maison en pierres de meulières. Toiture à quatre pans, ornements et modénatures en brique | *Remarque prise en compte entièrement : le patrimoine est ajouté au plan de zonage et dans les fiches patrimoines.* |
| CSM33 | 5.6.1. Patrimoine bâti,<br>6.1. Plan de zonage | à supprimer 70, rue aristide Briand | *Remarque prise en compte entièrement : le patrimoine 70 rue Aristide Briand est supprimé comme souhaité par la commune.* |
| CSM34 | 5.6.4. Emplacements réservés | Problématique des numéros des ER sur le tableau et sur le document graphique | *Remarque prise en compte entièrement : mise en cohérence du tableau des emplacements réservés et du plan de zonage* |
| CSM35 | 5.6.4. Emplacements réservés, | Modification de l'ER 16 (PLU actuel) rue de Bry 10m de la rue du Pont à la rue Baudin | *Remarque prise en compte entièrement : le périmètre de l'emplacement réservé est mis à jour comme souhaité par* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 6.1. Plan de zonage | puis 8m de la rue Baudin à la limite communale | *la commune.* |
| CSM36 | 5.6.5 Annexes règlementaires | Périmètre d'études à intégrer | *Remarque prise en compte entièrement : document annexé au PLU* |
| CSM37 | 6.1. Plan de zonage, 5.1. Dispositions communes | UM Suppression de la règle CSM1 | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la hauteur spécifique Csm1 sur le zonage et dans les dispositions communes comme souhaité par la commune.* |
| CSM38 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | ER. Emplacements réservés Altival | *Remarque prise en compte entièrement : l'emprise de l'ER n°18 (n°2 au PLU actuel) a été repris avec le périmètre de la DUP comme souhaité par la commune.* |
| CSM39 | 6.1. Plan de zonage | Modification de la zone N : | *Remarque prise en compte entièrement : modification de la zone N comme souhaité par la commune.* |
| CSM40 | 6.1. Plan de zonage | Elargissement de la zone N | *Remarque prise en compte entièrement : modification de la zone N comme souhaité par la commune.* |
| CSM41 | 6.1. Plan de zonage, 5.1. Dispositions communes | hauteur spécifique | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la hauteur spécifique sur le zonage en zone UC de part et d'autre des rues désignées dans l'avis comme souhaité par la commune.* |
| CSM42 | 6.4. Plan masse, 6.1. Plan de zonage | Adaptation du premier plan suite à l'intégration de l'élargissement RD4 | *Remarque pris en compte entièrement : mise à jour du plan masse effectuée.* |

## Commune de Créteil

La commune de Créteil, dans son avis du 26/02/2025, a donné un avis **favorable** avec 41 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent
- OAP Sectorielles
- Dispositions communes écrites et graphiques
- Lexique
- Destinations / Sous-destinations
- Annexes règlementaires
- Plans de zonage
- Plans de masse
- Annexes informatives

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| CR1 | 4.2. OAP Sectorielles | Haut Mont-Mesly : Veuillez modifier l'OAP conformément au texte, cartographie et légende en annexe | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| CR2 | 5.4. Fiches indices | Page 20 : Ajouter la version Cristolienne au PLU actuel pour Creteil :<br>Une transition nuancée en termes de hauteur devra être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (à vocation pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, n'excéderont pas les hauteurs (façade et plafond) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 m (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles. | *Cette disposition figure déjà dans le PLUi arrêté dans les zones UC, UM, UR sauf exception en UR-E1, en UM-E2 et E4 des indices de hauteurs. Pour faciliter la lecture du dossier, la phrase introductive suivante a été ajoutée dans les dispositions communes pour le chapitre "transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires" : "sauf si les indices relatifs à la hauteur maximale en disposent autrement et sauf dans les secteurs de plan masse...".* |
| CR3 | 5.1. Dispositions communes, 2.2. | Page 26 : Remplacer la phrase pour Creteil :<br>Il est exigé au minimum une place ~~couverte~~ | *La justification n'est pas suffisante pour modifier cette règle transversale ou adopter une exception pour Créteil.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | Justifications | par logement. | *Une disposition est ajoutée pour accorder de la souplesse pour les constructions existantes, afin de ne pas bloquer les projets d'extension ou d'annexes : "Il est exigé au minimum une place couverte par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi."* |
| CR4 | 6.1. Plan de zonage, 6.4. Plan masse | Page 41 :<br>Supprimer le CR 1 :<br>- Au droit de l'Hôpital Henri Mondor en zone UEh (Ex zone UCc du PLU actuel / avenue du Mal de Lattre de Tassigny)<br>- Sur l'EBC 9 au PLU actuel (avenue de Verdun)<br>Supprimer le CR 4 : (voie Andre Boulle) Plan masse zone UM et zone UE<br>Limiter le CR5 à l'ex zone ULD du PLU actuel | *La remarque est prise en compte entièrement et les retraits spécifiques CR1 sont supprimés sur les secteurs identifiés, CR4 est supprimé au niveau du plan masse et CR5 est limité à l'ex-zone ULD comme souhaité par la commune.* |
| CR5 | 6.1. Plan de zonage | Page 47 :<br>Prolonger le CR1 au droit de toutes les parcelles en zones UC / UCa / UCb / UCba du PLU actuel le long des axes RD 19 et RD 186<br>Sauf « ex zone UCc » (Hôpital Henri Mondor) et « zone Ne » au droit de la RD 186 chemin des Mèches (parc Dupeyroux) | *La remarque est prise en compte entièrement par le prolongement du CR1 "implantation spécifique" comme souhaité par la commune.* |
| CR6 | 6.1. Plan de zonage | Page 48 : CR1 - OAP du Haut du Mont-Mesly<br>Ajouter le CR1 sur la partie de l'OAP « allée du commerce » | *La remarque est prise en compte entièrement par une modification du périmètre d'emprise au sol spécifique CR1 comme souhaité par la commune.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| CR7 | 6.1. Plan de zonage | Page 49 : Limiter le CR4 uniquement sur l'ex zone UCba du PLU actuel<br>Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut ou R+2+C. | *La remarque est prise en compte entièrement par une modification du périmètre de hauteur spécifique CR4 comme souhaité par la commune.* |
| CR8 | 5.2. Lexique | Baie / Page 13 : Préciser « **Pour CRETEIL** » sur la notion de baie | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention comme souhaité.* |
| CR9 | 5.2. Lexique | Baie / Page 14 : **Supprimer** « Les baies situées à 1,90 mètre de la limite séparative devront obligatoirement comporter un pare vue d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d'un retour d'au moins 0,6 mètre. » (impossible dans le PLU actuel, une distance de 8 mètres est imposée pour ne pas créer de vue directe) | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la règle comme souhaité.* |
| CR10 | 5.2. Lexique | Emprise au sol / Page 19 : **Supprimer de la définition (rampes d'accès de parking imperméables) et préciser piscines semi-enterrées)**<br>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y | *Remarque prise en compte partiellement avec la formulation comme suit : "L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1,80 mètre mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, abris légers, piscines, sous-sol semi enterré en élévation d'au* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, abris légers, piscines semi enterrées, sous-sol semi enterré en élévation d'au moins 60 cm, serres, ~~rampes d'accès de parking imperméables…~~). | *moins 60 cm, serres…)."* |
| CR11 | 5.4. Fiches indices | Emprise au sol / Page 19 : Ajouter les « **locaux vélos** » et « **locaux poubelles** » non constitutifs d'emprise au sol | *Remarque prise en compte entièrement dans l'ensemble des indices avec la formulation suivante : Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisés en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions.* |
| CR12 | 5.2. Lexique | Emprise au sol / Page 19 : Ajouter la définition du coefficient d'emprise au sol reconstruction (cf dispositions générales du PLU actuel page 11 ex zones UC et UE) **pour CRETEIL« Le coefficient d'emprise au sol reconstruction applicable à l'unité foncière s'apprécie au regard de la démolition du ou des bâtiments en totalité (en dehors des annexes).Il est précisé que ce coefficient spécifique « reconstruction », n'entre pas dans le champ d'application des dispositions règlementaires de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment** | *Remarque prise en compte entièrement dans le lexique avec la formulation suivante : "Coefficient d'emprise au sol en reconstruction : Pour Créteil, Le coefficient d'emprise au sol reconstruction applicable à l'unité foncière s'apprécie au regard de la démolition du ou des bâtiments en totalité (en dehors des annexes).*<br>*Il est précisé que ce coefficient spécifique « reconstruction », n'entre pas dans le champ d'application des dispositions règlementaires de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.*<br>*Par conséquent, le bénéfice du coefficient d'emprise au sol « reconstruction » ne requiert pas l'édification d'une construction à l'identique après démolition.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **détruit ou démoli. Par conséquent, le bénéfice du coefficient d'emprise au sol « reconstruction » ne requiert pas l'édification d'une construction à l'identique après démolition. »Il s'agit d'un coefficient d'emprise au sol modulé en fonction de la taille des terrains précisé à l'article 9 des zones UC et UE du présent règlement, qui permet, notamment pour les terrains de petite dimension supportant déjà une construction, de réaliser une construction nouvelle après démolition totale de la construction existante.** » | *Il s'agit d'un coefficient d'emprise au sol modulé en fonction de la taille des terrains précisé à l'indice de l'emprise au sol du présent règlement, qui permet, notamment pour les terrains de petite dimension supportant déjà une construction, de réaliser une construction nouvelle après démolition totale de la construction existante."* |
| CR13 | 5.2. Lexique | Emprise au sol / page 20 : **Supprimer le doublon**<br>« Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé » | *Remarque prise en compte entièrement : suppression du doublon.* |
| CR14 | 5.2. Lexique | Hauteur page 26 / Ajuster la définition<br>~~En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition~~<br>**En cas de terrain en pente, la hauteur** | *La justification n'est pas ssuffisante pour modifier cette règle transversale ou adopter une exception pour Créteil. Aucune autre commune n'a formulé cette demande. Une exception est inscrite dans les indices de hauteur des zones UC / UR / UM / UH pour les terrains en pente supérieure à 15 % : "Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **faitage sera mesurée au point médian, la hauteur façade étant mesurée en tous points de la construction.** | *hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %."* |
| CR15 | 5.2. Lexique | Page 28 - ouvertures : Préciser « Sauf pour CRETEIL » (Baies) | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention comme souhaité.* |
| CR16 | 5.3. Destinations sous destinations | Zones d'habitat UC/UR/UM : Remplacer : La création de lieux de culte « autorisés » par « **autorisés sous-conditions »**<br>**« Sont autorisés les constructions nouvelles à destination de lieux de culte à condition, de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et de répondre aux dispositions réglementaires de la zone en termes de stationnement des véhicules ».** | *Remarque prise en compte entièrement : constructions à destination de lieux de culte autorisées sous condition comme souhaité.* |
| CR17 | 5.4. Fiches indices | Toutes zones , tous les indices « Implantation des constructions par rapport à l'alignement » : Ajouter les dispositions du PLU actuel de la commune article - 6 paragraphe 2 « autres emprises publiques que voirie » **Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantée en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite** | *Remarque prise en compte entièrement : intégration de la disposition comme souhaité dans tous les indices de toutes les zones sauf quand l'indice précise "il n'est pas fixé de règle" (implantation des constructions par rapport à l'alignement).* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **emprise publique, avec un minimum de 2,50 m** | |
| CR18 | 5.4. Fiches indices | Toutes zones, tous les indices : Ajouter le mot suivant : « des dispositions peuvent être autorisées **ou imposées »** | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention complémentaire lorsque la disposition était présente dans l'indice. Ajout de l'adjectif "différentes" pour harmoniser l'écriture du PLUi.* |
| CR19 | 5.4. Fiches indices | Toutes zones, tous les indices « implantation par rapport aux limites séparatives » : Ajouter le mot suivant : « Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limites séparatives en application des règles précédentes, doivent, **si possible, s'accoler** aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limites séparatives latérales. | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention complémentaire lorsque la disposition était présente dans l'indice. Remplacement des mots "peuvent" par "doivent" dans les zones UC* |
| CR20 | 5.4. Fiches indices | Zones UH /UC/UM/UR « Emprise au sol des constructions » : Ajouter le coefficient d'emprise au sol « **reconstruction** » | *Remarque prise en compte entièrement : ajout du coefficient d'emprise au sol "reconstruction" en zone UH / UC / UM (pas de coefficient d'emprise au sol "reconstruction" en UR car pas de tableau existant)* |
| CR21 | 5.4. Fiches indices | Page 56 –Zone UM / Indice E4 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement » : Remplacer par la phrase : Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, **soit en retrait.** | *Remarque prise en compte entièrement avec la formulation suivante : "il n'est pas fixé de règle" ce qui a la même portée.* |
| CR22 | 5.4. Fiches indices | Page 65 - Zone UM / Indice E1 « implantation par rapport aux limites séparatives » : Ajouter une disposition sur le paragraphe : « Des dispositions pourront être autorisées ou | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention comme souhaité.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | imposées:<br>Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.<br>- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.<br>**- pour les constructions situées dans le périmètre de l'OAP du Haut du Mont-Mesly** | |
| CR23 | 5.4. Fiches indices | Page 114 – zone UR / indices E1/ E2/ E3 « implantation par rapport aux limites séparatives » : **A supprimer :** Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 4 mètres maximum de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales. | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition comme souhaité (suppression en E / E1 / E2, E3 n'existant pas).* |
| CR24 | 5.4. Fiches indices | Page 114 – zone UR / indices E /E1 « implantation par rapport aux limites séparatives » : Ajouter la disposition suivante<br>Des dispositions pourront être autorisées ou imposées :<br>-pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention comme souhaité.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | l'application des présentes règles<br>**- pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions sur le parcellaire voisin** | |
| CR25 | 5.4. Fiches indices | Page 180 - zone UH / indice E « Hauteur des constructions » : Remplacer le mot « ou » par et : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut **et** R+1+C. | *Remarque prise en compte entièrement : remplacement du mot "ou" par "et" comme souhaité.* |
| CR26 | 5.4. Fiches indices | Page 191 – zone UE / indice E1 « implantation par rapport aux limites séparatives » : **Supprimer cette règle :** « Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peuvent pas excéder un linéaire total de 15 mètres. » | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition comme souhaité.* |
| CR27 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Page 214 – zone UI Indice E7 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement » : Supprimer l'indice E7 et passer en indice E6 | *La remarque est prise en compte entièrement par suppression de l'indice comme souhaitée par la commune.* |
| CR28 | 5.4. Fiches indices | Page 277 - zone N / indice E « implantation par rapport aux limites séparatives » : Remplacer par : **Les constructions pourront venir en limite séparative ou en retrait. Dans ce dernier cas, elles respecteront une distance au moins égale à leur hauteur.**<br>**La longueur à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres** | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité (la formulation a été adaptée pour correspondre à l'écriture utilisée dans le PLUi).*<br>*La règle a été formulée comme suit : "Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *distance au moins égale à la hauteur des constructions, avec un minimum de 8 mètres."* |
| CR29 | 5.4. Fiches indices | Page 294 – zone N / indice E « Hauteur des constructions » : Remplacer la phrase :<br>La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements est fixée à 10 mètres au point le plus haut.<br>**Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la hauteur maximale des constructions à destination d'équipements**. | *Remarque prise en compte entièrement : remplacement de la phrase comme souhaité.* |
| CR30 | 5.4. Fiches indices | Zones d'habitat UC/UR/UM/UH ; « Emprise au sol » : Modifier la phrase :« Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² **ainsi que les locaux poubelles couverts**, peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions » | *Remarque prise en compte entièrement dans l'ensemble des indices avec la formulation suivante : Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisés en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions.* |
| CR31 | 5.6.3. Aspect extérieur,<br>5.1. Dispositions communes,<br>6.1. Plan de zonage | 5.6.3 Page 53 Zone UH : Appliquer ce texte uniquement à l'ensemble bâti patrimonial identifié (ex zone UEa du PLU actuel) cela **ne s'applique pas sur le reste de la zone UH**<br>**Dans un souci d'harmonie, les constructions nouvelles et les extensions ou surélévations devront respecter les conditions suivantes :**<br>**• Respecter l'aspect initial des toitures et** | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Une définition d'un ensemble bâti protégé avec la règlementation ci-contre est ajouté au chapitre des dispositions graphiques et suppression du paragraphe au sein du document 5.6.3* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **des façades dans l'emprise des constructions existantes ou préexistantes : pentes et nombre de pans de toitures, saillies de rive à pente réduite, lucarne rampante, matériaux, teinte, ouverture, porches, tuiles mécanique rouge, sous-bassement.**<br>**• Dans le cas de percement et ouvertures nouvelles, il conviendra de conserver les dimensions, l'alignement, et le traitement des ouvertures des constructions existantes en façade ou en toiture et leur principe d'occultation (volet) lorsqu'il existe.** | |
| CR32 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.4. Fiches indices | Zone UM (OAP du Haut du Mont Mesly) : Intégrer la partie du secteur de l'OAP du Haut du Mont-Mesly actuellement en UR dans la zone UM | *La remarque est prise en compte entièrement à l'aide d'un reclassement en zone UM d'une partie du secteur de l'OAP du Haut du Mont-Mesly, comme souhaité par la commune.* |
| CR33 | 6.1. Plan de zonage | Zone UI / Echat Nord : Intégrer l'immeuble « le Stendhal » actuellement en zone UI en zone UM (Echât nord) | *La remarque est prise en compte entièrement par un reclassement de l'immeuble "le Stendhal" en zone UM, comme souhaité par la commune.* |
| CR34 | 6.1. Plan de zonage | Zone UH : Repérer l'ensemble patrimonial ( ex zone UEa du PLU actuel) | *La remarque est prise en compte entièrement, sous la forme d'un ensemble bâti remarquable repéré sur le plan de zonage (CR1), comme souhaité par la commune.* |
| CR35 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.1. Dispositions | Indiquer la liste des EBC au PLU actuel de la commune (références, surfaces, adresse), ainsi que les éléments y affèrent pour les | *Il n'existe pas de listes d'EBC dans le PLUi. Les EBC figurent sur le plan de zonage et la disposition règlementaire afférente figure au chapitre dispositions* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | communes | autorisations préalables nécessaires | *graphiques "espaces boisés classés au titre du 130-1".* |
| CR36 | 6.1. Plan de zonage | Le plan Nord et le plan Sud ne présentent pas les mêmes indications (CR , EBC ..) | *Il existe deux versions de plan de zonage : une faisant figurer les prescriptions graphiques liées à la volumétrie et implantations et une version faisant figurer les prescriptions graphiques liées aux protections patrimoniales et naturelles* |
| CR37 | 6.4. Plan masse, 6.1. Plan de zonage, 5.1. Dispositions communes | SPM 1 au PLU actuel CCR : Ajouter le plan de masse du CCR Creteil Soleil oublié (Ex SPM 1 au PLU actuel) et intégrer la règlementation dans les règles spécifiques des plans de masses / Rajouter le SPM 1 du PLU actuel relatif au Centre Commercial Régional | *La remarque est prise en compte entièrement, le secteur de plan masse du CCR Créteil Soleil a été ajouté au dossier en tant que secteur de plan masse Cr25, comme souhaité par la commune.* |
| CR38 | 5.6.5 Annexes règlementaires | Plan des ZAC : Ajouter les ZAC Sarrazins Nord et Sud ainsi que la ZAC de la Pointe du Lac | *La remarque a été prise en compte entièrement.* |
| CR39 | 5.4. Fiches indices | Ajouter la disposition suivante : (Cf indice E page 85)« En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article relatif à « l'emprise au sol maximale des constructions | *La disposition existe déjà dans le projet de PLU arrêté.* |

.

## Commune de La Queue en Brie

La commune de la Queue en Brie, dans son avis, a formulé 12 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.

- Annexes dispositions communes écrites et graphiques (5.1)
- Annexe – Fiche des indices (5.4)
- Annexe – Lexique
- Annexe – Documents graphiques Nord (6.1)
- Annexe - Emplacements réservés (5.6 .4.)
- Liste des coquilles à rectifier dans les documents du PLUI (1/2)

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**La commune de La Queue en Brie a remis un avis favorable assorti de 21 observations. Une observation a été également déposée lors de l'enquête publique par la commune.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LQB1 | 4.2. OAP Sectorielles | OAP Chemin de la Montagne : Revoir rédaction et dessin. Ne plus faire référence aux 460 logements (pages 91-92-93) | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. L'OAP Chemin de la montagne doit être reprise intégralement à l'identique de celle qui a été approuvée en avril 2025 (modification n°1 du PLU de La Queue en Brie).* |
| LQB2 | 4.2. OAP Sectorielles | OAP Chemin vert - Champs Garni : La référence au totale de logements n'est plus cohérente au regard des aménagements déjà réalisés. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LQB3 | 5.4. Fiches indices | En zonage UE sur certains projets portés par le Territoire (exemple : UE sur la zone de la ferme de l'Hermitage). Il conviendrait de vous assurer que les règles définies dans ces zones permettent la réalisation de notre projet commun de pôle culturel d'envergure métropolitaine. | *Le pôle culturel de l'Hermitage n'est pas encore totalement défini. Un concours de maîtrise d'oeuvre a été lancé il y a peu. Il n'y a pas lieu de modifier les règles pour le moment.* |
| LQB4 | 5.1. Dispositions communes | Isolation thermique par l'extérieur (pages 19 et 22) : La définition des isolations thermiques extérieures qui indique : « Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite » est en contradiction avec la même définition reprise page 22 qui indique « Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite, sauf accord des parties (conformément à l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation) ». | *Remarque prise en compte entièrement : Maintien de la règle inscrite page 22 et suppression du doublon page 19.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LQB5 | 5.1. Dispositions communes | Chapitre 3 sur le stationnement, dispositions transversales pour les véhicules motorisés (page 26) : La spécificité de la règle de stationnement à La Queue-en-Brie pour le logement n'a pas été reprise, à savoir la règle suivante : « Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte ». | *La remarque est refusée. Le raisonnement en SDP génère des effets de seuils. De plus, la remarque vient en contradiction avec le PDUIF. Pour rappel, le PLUi exige 1 place pour les petites surfaces studio, T1 et T2.* |
| LQB6 | 5.4. Fiches indices | Espace vert de pleine terre : La règle n'est pas cohérente au regard de la règle actuelle du Plan Local d'Urbanisme pour la zone pavillonnaire. Il n'y a pas de sens à imposer à ce qu'un % minimum de l'unité foncière soit traité en espace perméable et éco-aménagé (trop contraignant). En effet, la quasi-totalité des terrains possède des espaces verts de pleine terre classique et ce type d'aménagement (qui a davantage sa place dans les zones commerciales/industrielles) n'est pas répandu en zone pavillonnaire et oblige le particulier à réaliser un type d'aménagement spécifique. Nous souhaitons donc qu'en zone pavillonnaire il soit uniquement imposé un % minimum d'espaces verts en pleine terre. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement des indices comme souhaité.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LQB7 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Emprise au sol et espaces verts : Une partie de la zone actuelle UM du Chemin vert doit être revue et passer en zone UH car la zone ayant mutée, il convient de la placer en zone pavillonnaire pour une question de cohérence et d'équité par rapport aux autres quartiers pavillonnaires. | *La remarque est prise en compte entièrement. Une partie de la zone UM du chemin vert est passée en zone UH et les indices d'emprise au sol et de pleine terre ont été revus, comme souhaité par la commune.* |
| LQB8 | 5.2. Lexique | Toiture terrasse (page 33) : Erreur maérielle sur les images reproduites qui cachent les dispositions relatives à la définition. | *Remarque prise en compte entièrement : correction de l'erreur matérielle.* |
| LQB9 | 6.1. Plan de zonage | Il aurait été plus clair de matérialiser la zone de retrait à 8m par un trait spécifique délimitant la zone à l'instar de ce qu'il existe actuellement dans le PLU | *Un indice spécifique est prévu pour ce quartier spécifique* |
| LQB10 | 5.6.4. Emplacements réservés | ER n°5 et 6 : le bénéficaire est incorrect. L'Agence des Espaces Verts AEV a été remplacé par Île-de-France Nature. | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. L'erreur matérielle est corrigée.* |
| LQB11 | 7.1. Servitudes d'utilité publique | Couvertures et sommaires (0)<br>Il manque un s à aérodrome (page 3 de la page de garde) à la rubrique 7.1.3 | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| LQB12 | 2.1.1. Diagnostic | Il manque un e à « constaté » (ligne 9). | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| LQB13 | 2.1.1. Diagnostic | Il est écrit que la commune de La Queue-en-Brie dispose de 0 établissement du second degré. Or, la ville compte un collège (Jean Moulin). | *Remarque prise en compte entièrement : correction de l'erreur matérielle.* |
| LQB14 | 2.1.1. | Il y a un s en trop à la phrase « tissu | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | Diagnostic | pavillonnaire » (page 26 ligne 17). | *coquille.* |
| LQB15 | 2.1.2. EIE | La Queue-en-Brie est mal orthographiée (page 69 lignes 9 et 11, page 108 du PDF ligne 5). | *L'orthographe sera corrigée.* |
| LQB16 | 2.2. Justifications | Le nombre de logements par rapport au chemin de la Montagne doit être corrigé en raison des derniers changements de l'opération. Dernière ligne du tableau (page 72). | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement du nombre de logements prévus dans le cadre de l'OAP Chemin de la Montagne.* |
| LQB17 | 2.3. Evaluation environnementale | Résumé non technique (2.3.1) : Le Chemin vert est mal orthographié (voir page 24). | *L'orthographe sera corrigée.* |
| LQB18 | 2.3. Evaluation environnementale | Annexes Évaluation Environnementale (2.3.2) : Même remarque (voir page 8). | *L'orthographe sera corrigée.* |
| LQB19 | 3. PADD | Il y a une lettre majuscule au lieu d'une minuscule (page 11 : « et dans le respect »). | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| LQB20 | 3. PADD | Liées à l'économie sociale (et non économique, page 23, dernier paragraphe). | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| LQB21 | 5.6.5 Annexes règlementaires | Il manque deux s à "espaces hiérarchisées" (voir page 11 du PDF) | *Le document a été réalisé par le conservatoire botanique national du bassin parisien. Ce document n'est pas modifiable.* |

## Commune de Le Plessis Trévise,

La commune du Plessis Trévise, dans son avis du 24/02/2025, a donné un avis favorable avec 27 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.

- Diagnostic territorial et socio-économique
- Etat initial de l'environnement
- Évaluation environnementale
- OAP Thématiques
- OAP Sectorielles
- Dispositions communes écrites et graphiques
- Fiches des indices
- Annexes règlementaires
- Plans de zonage

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LPT1 | 2.1.1. Diagnostic, 2.2. Justifications | Modifier ~~les 20.8 hectares~~ mutables nettes en excluant la ZA Ponroy soit environ 9.4 ha reste 11.4 ha. Modifier le graphique en conséquence ainsi que le texte (2eme paragraphe) qui mentionne le Plessis-Trévise eu égard à la superficie des espaces mutables (indication erronée) | *Remarque prise en compte entièrement : chiffre ajusté et texte modifié comme souhaité.* |
| LPT2 | 7.3. Annexes informatives | Ajouter les arrêtés de protection de biotope du Bois St Martin dont une partie se situe sur le Territoire du Plessis-Trévise | *Remarque prise en compte entièrement : annexes intégrées.* |
| LPT3 | 2.1.2. EIE | Page 63 : Compléter le tableau par la ZNIEFF du Bois Saint Martin identifiant 110020420 dont une partie se situe au Plessis. Citer la ville dans le tableau et insister sur le long linéaire qui borde toute la partie Nord de la commune. Préciser que la ville est concernée par un Arrêté de protection de Biotope (arrêté inter-préfectoral n°2021-2217 du 17 aout 2021 et par arrêté n°2021-3115 du 15 novembre 2021) Cas unique sur le territoire. | *Le tableau et le chapitre seront complétés.* |
| LPT4 | 2.1.2. EIE | Page 65 : La carte des ZNIEFF est coupée : la légende n'est pas totalement lisible | *La mise en page sera corrigée.* |
| LPT5 | 2.1.2. EIE | Page 81 : Légende de la carte coupée | *La mise en page sera corrigée.* |
| LPT6 | 2.3. Evaluation environnementale | Page 169 : Les légendes des cartes sont peu lisibles | *La mise en page sera corrigée pour améliorer la lisibilité.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LPT7 | 4.1. OAP Thématiques | Trame verte et bleue/nature en ville : chap 2 carte p.41 La légende n°10 est à modifier "Potager pédagogique municipal au profit de Potager éducatif municipal" | *La légende de la carte sera corrigée.* |
| LPT8 | 4.2. OAP Sectorielles | BONY TRAMWAY page 103 : Compléter la carte par une légende additionnelle : créer des espaces verts accessibles au public en lien avec la mare (cf plan annoté) | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LPT9 | 4.2. OAP Sectorielles | Page 104 : Rectifier une erreur "développer" | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LPT10 | 4.2. OAP Sectorielles | OAP SAINT ANTOINE P 115 : Paragraphe CONTEXTE à modifier : « Cette OAP a pour objectif de proposer une programmation pour l'aménagement d'espaces transitoires entre la Ville urbanisée et la Ville Nature ~~**et ceux**~~ en considérant ces espaces comme des lieux à la fois ouverts sur la Ville…(….)agricole. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LPT11 | 4.2. OAP Sectorielles | page 116 : Modifier le 2eme paragraphe : « Un cheminement…..depuis la ~~**vallée**~~ la ferme des Bordes puis vers le centre du Plessis……(….) pédagogique : ~~**définir les plus belles vues sur la vallée et pourquoi ne pas offrir une explication sur le monde agricole**~~ A remplacer par : offrir une vision complète vers les espaces agricoles, la forêt et les prairies et agrémenter à terme les parcours de panneaux explicatifs. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LPT12 | 4.2. OAP Sectorielles | Modifier les actions à mettre en place : création d'un parcours ~~**de santé**~~ destiné à la promenade. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LPT13 | 4.2. OAP Sectorielles | Page 117 : 1er paragraphe à modifier : « Mener une réflexion sur le type de **culture à** mener développer notamment en lien avec le PPAEN (……) et la préservation du paysage agricole identitaire du Plessis (culture céréalière BIO) | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LPT14 | 4.2. OAP Sectorielles | Carte page 118 : Prolonger la partie Frange urbaine/Lisière à travailler le long des espaces bâtis et créer un parcours pédestre | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LPT15 | 5.1. Dispositions communes, 6.2. Plan de mixité | Taille minimale des logements au titre de l'article L.151.14 du CU : Pour le secteur UH prévoir la règle : Dans les opérations à destination de logement visant à créer 2 logements et plus (nouvelles constructions, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun | *La remarque est prise en compte entièrement. Un secteur de taille minimale des logements est ajouté au plan de mixité sociale comme souhaité par la commune.* |
| LPT16 | 5.4. Fiches indices | UH/Implantation par rapport aux limites séparatives Page 154 : La règle spécifique relative à la hauteur des constructions en limites séparatives (2.5 m) s'applique dans la rédaction proposée aux seules constructions inférieures à 25 m² et à usage de stationnement. Il est souhaitable de préciser que la règle s'applique aux autres annexes (abris de jardin, abris pour bois…) pour lesquelles la hauteur sera limitée à 2.50 m en limite séparative | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de l'indice G page 154.*<br>*La règle a été reformulée comme suit : "Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 3,50 mètres maximum de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules* ***ainsi que les annexes (abris de jardin, abris pour bois…)*** *peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales. Les constructions doivent toutefois s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par une* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *oblique de 45° mesurée depuis la limite séparative à une hauteur maximale de 2,50 mètres."* |
| LPT17 | 5.6.1. Patrimoine bâti | 5.6.1 : le titre est « Patrimoine bâti protégé » mais les bas de pages 1 à 338 indiquent « Patrimoine ~~**naturel**~~ protégé » | *Remarque prise en compte entièrement : coquille corrigée.* |
| LPT18 | 5.6.1. Patrimoine bâti | 5.6.1 page 53 : Pour la date de construction ajouter "1920 et extension en 2015" | *Remarque prise en compte entièrement : document complété comme souhaité.* |
| LPT19 | 5.6.1. Patrimoine bâti | 5.6.1 page 56 : Ferme Saint Antoine : Modifier la désignation Pavillon d'entrée ou maison de garde (dit pigeonnier) et la date de construction première moitié du XVII eme siècle et non ~~**1880**~~ | *Remarque prise en compte entièrement : document ajusté comme souhaité.* |
| LPT20 | 5.6.1. Patrimoine bâti | 5.6.1 page 56 : Adresse à modifier pour l'Eglise saint Jean-Baptiste : ~~**passage des écoles**~~ devient 25 avenue Ardouin/allée Maurice Clément | *Remarque prise en compte entièrement : document ajusté comme souhaité.* |
| LPT21 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.1. Patrimoine bâti | 5.6.2 page 5 : Supprimer les deux premières adresses : -1 bouquet de Chênes angle Combault/Gonzalve - 2 boisement Ardouin/Kiffer | *La remarque est prise en compte entièrement par suppression des deux premières adresses du patrimoine bâti comme souhaité par la commune. -1 bouquet de Chênes angle Combault/Gonzalve - 2 boisement Ardouin/Kiffer)* |
| LPT22 | 5.6.3. Aspect extérieur | 5.6.3 Page 74 Aspect extérieur des constructions/ pour le secteur UH page 75 architecture traditionnelle 5.6.3 page 74 : Pour les Toits terrasses et toits végétalisés : le règlement fait référence au secteur à ~~**10m**~~ devenu désormais 9 m. | *Remarque prise en compte entièrement : remplacement de la mention "secteur à 10m" par "zone UH".* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | Pour simplifier la lecture du règlement il convient de le remplacer par le secteur UH. Cette référence au secteur UH est à modifier à deux reprises dans le texte « Couvertures » | |
| LPT23 | 5.6.3. Aspect extérieur | 5.6.3 Aspect extérieur des constructions/ pour le secteur UH page 75 : Pour les toitures indiquer que la pente sera comprise entre 20 et 40 % en secteur UH | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la mention souhaité dans la partie "couverture" page 74.*<br><br>*La règle a été reformulée comme suit : "Couvertures*<br>*Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :*<br>• *Hors zones UH, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 50 % et où la hauteur de substrat est d'au moins 40 cm.*<br>• *Pour les toitures des rez-de-chaussée commerciaux dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80 % de leur surface.*<br>• *Les toitures à la Mansart sont interdites dans les zones UH.*<br>• *Les vérandas peuvent être couvertes par des toitures vitrées ou non, plates (toit terrasse) ou à faible pente.*<br>• *Les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné, bardeaux ou produit bitumineux sont interdites.*<br>• *Les panneaux photovoltaïques, capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture telle que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.*<br>*En zone UH, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 40 %"* |
| LPT24 | 5.6.4. Emplacements réservés | 5.6.4 Emplacements réservés : La destination de l'emplacement réservé n°5 est erroné : ~~**équipements publics dont extension école.**~~ Il convient de noter Elargissement de voirie (avenue Berteaux/Rouy) | *La remarque est prise en compte entièrement par correction de la destination de l'emplacement réservé, comme souhaité par la commune.* |
| LPT25 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.1. Dispositions communes | P43 : Le retrait le long du bois Saint Martin doit être de 50 m et non de 10m en lien avec les remarques LPT 2 et 3. Par contre la bande de 10m est à maintenir le long de la limite communale avec Pontault Combault et La Queue en Brie. | *La remarque est prise en compte entièrement par modification du retrait spécifique, comme souhaité par la commune.* |
| LPT26 | 6.1. Plan de zonage | PLAN SECTEUR avenues MARBEAU et LECLERC : Deux Ecoles situées en UH sont à intégrer en UE :<br>-école Olympe de Gouges située 30 avenue Marbeau (AN 112/609/610)<br>-école Marbeau située 31 avenue Marbeau (AL 509) | *La remarque est prise en compte entièrement par modification de zones pour les 2 écoles, comme souhaité par la commune.* |
| LPT27 | 6.1. Plan de zonage | PLAN secteur UM le long des avenues Berteaux et Marbeau : Les indices souhaités pour les parcelles AN 48 et 49 sont : GGGG1GGEt non ~~**GG1GGGG**~~ | *La remarque est prise en compte entièrement par modification des indices, comme souhaité par la commune.* |

## Commune de Limeil-Brévannes

La commune de Limeil Brévannes, dans son avis du 26/02/2025, a donné un avis **favorable** avec 9 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent
- le plan de zonage,
- Les annexes réglementaires,
- les fiches indices,
- Les dispositions communes, écrites et graphiques,
- La bonne prise en compte de la procédure en cours de modification des limites communales de Limeil-Brévannes,
- les annexes informatives,
- et enfin une remarque relative au projet d'un data Center,

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| LB1 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.4. Fiches indices | Demande de classement en zone Nl du terrain dit « des tulipiers » (Parcelle D 623), nouvel indice à créer pour une hauteur maximale de 15 mètres. | *La remarque est prise en compte entièrement par classement en zone Nl du terrain et création d'un indice H1 pour la hauteur maximale des constructions en zone N, comme souhaité par la commune.* |
| LB2 | 6.1. Plan de zonage | Surpression au plan de zonage d'un élément remarquable du paysage (étendue) Avenue de la Division Leclerc | *La remarque est prise en compte entièrement par suppression de l'élément remarquable avenue de la Division Leclerc, comme souhaité par la commune.* |
| LB3 | 5.6.4. Emplacements réservés,<br>6.1. Plan de zonage | S'assurer de la bonne prise en compte/cohérence entre le plan de zonage et la liste des emplacements réservés | *Le zonage et le tableau des emplacements réservés a été mis en cohérence* |
| LB4 | 5.6.3. Aspect extérieur | zones UC/UR/UH : Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif ~~à claire voie~~ **ajouré (partie ajourée représentant au moins 1/3 de sa surface sur l'ensemble du linéaire)**, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public. **Les parties supérieures à 1M des portails et portillons doivent également être ajourées (partie ajourée représentant au moins 1/3 de sa surface).** | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement du texte page 79 du document "aspect extérieur des constructions" s'appliquant en zones UC/UR/UH.* |
| LB5 | 5.1. Dispositions communes | « ~~A Limeil-Brévannes, les places commandées sont interdites~~ ». Il est proposé la nouvelle formulation : « **A Limeil-Brévannes, pour l'habitat individuel, les** | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle applicable page 24 des dispositions communes.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **places commandées sont autorisées uniquement lorsque l'une des deux places est close et couverte et que l'autre est à l'extérieur** ». | |
| LB6 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.4. Fiches indices | La ville finalise actuellement une procédure de modification des limites communales. Celle-ci devrait être terminée (arrêté préfectoral) avant l'approbation du PLUi. Il conviendra de prendre en compte les nouvelles limites communales et d'y associer un nouveau règlement (même zone que la Végétale : Ne / Indice H). | *La remarque est prise en compte entièrement. Les nouvelles limites communales sont prises en compte et le règlement associé au secteur est le même que la Végétale comme souhaité par la commune.* |
| LB7 | 7.3. Annexes informatives | La ville vient d'approuver un nouveau périmètre de sauvegarde des commerces de proximité et de l'artisanat. Les mesures de publicités sont en cours pour le rendre opposable. Il conviendra de l'annexer au PLUi. | *Remarque prise en compte entièrement : la délibération ainsi que le plan ont été annexés au dossier de PLUi.* |
| LB8 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Il est demandé de créer un nouvel indice permettant, sur le secteur du parc des entrepreneurs (ZAC de la Ballastière Nord et Ouest) permettant les constructions à l'alignement, conformément au PLU actuel : **A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul. Les marges de recul par rapport aux voies devront** | *La disposition a été reformulée en tenant compte de la définition d'alignement et de la disposition commune sur l'isolation thermique et l'équipement public dérogeant à toutes les règles.La disposition réécrite à l'indice H2 en UI :*<br>*A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions principales doivent être implantées en retrait ou à l'alignement.*<br>*En cas de retrait :- Les distances de retrait par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique.*<br>*- Le retrait par rapport à l'alignement doit être de 6* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique. Le retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté sera de 6 m au moins. LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEIL-BRÉVANNES 111 Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'un emplacement réservé : - pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : en retrait de moins de 6m par rapport à l'alignement, en prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable, - pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain, - pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel.** | *mètres minimum.*<br>*Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'un emplacement réservé :*<br>*pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : un retrait de moins de 6 mètres est admis si la nouvelle construction se situe dans le prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable,*<br>*pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,* |
| LB9 | 5.3. estinations sous destinations,<br>5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Permettre l'implantation d'un Data Center sur la parcelle prévue à cet effet sur la zone de la Ballastière Nord sans que la destination d'entrepôt soit ouverte à l'ensemble de la zone UI | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| LB10 | 5.1. Dispositions communes,<br>5.4. Fiches ind,<br>2.2. Justifications | Revoir les abréviations et noms des zones qui sont aujourd'hui peu compréhensibles | *Les abréviations et les familles de zones ont été présentées en COTECH et en COPIL au début de la phase règlementaire. A l'issue de cette présentation, les familles de zones et les destinations/sous-destinations rattachées ont été validées.* |

## Commune de Mandres les Roses

La commune de Mandres les Roses, dans son avis du 03/03/2025, a donné un avis favorable avec 28 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent :
- Diagnostic territorial et socio-économique,
- Etat initial de l'environnement
- OAP thématiques,
- OAP sectorielles,
- Dispositions communes écrites et graphiques,
- Fiches des indices,
- Annexes règlementaires.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**En date du 3 mars 2025, la commune de Mandres les Roses a remis un avis favorable assorti de 28 observations.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| MLR1 | 2.1.1. Diagnostic | Sur **la** carte de Cassini […] page 7 | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| MLR2 | 2.1.1. Diagnostic | […] un**e** autre entité. page 12 | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| MLR3 | 2.1.1. Diagnostic | Enfin, les superficie**s** moyennes […] des unités foncières parfois composé**es** de plusieurs[…] page 26 | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| MLR4 | 2.1.1. Diagnostic | …des hauteurs […] lié**e**s à la présence… page 30 | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| MLR5 | 2.1.1. Diagnostic | Ferme de Monsieur page 56 | *Remarque prise en compte entièrement : correction de la coquille.* |
| MLR6 | 2.1.2. EIE | Cour d'habitations de Mandres-les-Roses, avec maisons en grès ~~**et très végétalisée**~~ (Even Conseil) | *La légende de l'image sera corrigée.* |
| MLR7 | 4.1. OAP Thématiques | 1 Parc des Vin**o**ts (page 43) | *La légende de la carte sera corrigée.* |
| MLR8 | 4.1. OAP Thématiques | La commune pourrait-elle disposer des critères de choix des parcelles concernant la légende « Favoriser les espaces relais pour la biodiversité ». En effet, des terrains de tennis y sont inclus… | *Il s'agit des espaces verts du MOS hors jardins. Ces critères seront revérifiés.* |
| MLR9 | 5.1. Dispositions communes | À Mandres-les-Roses, en plus des normes fixées sur le plan **de** stationnement, au minimum une place « visiteur » par tranche de ~~**5**~~ 3 logements (page 25-26) | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle et correction des coquilles.* |
| MLR10 | 5.1. Dispositions communes | A Limeil-Brévannes **et Mandres-les-Roses**, les places commandées sont interdites. (page 23-24) | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la disposition souhaitée.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| MLR11 | 5.1. Dispositions communes | Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :<br>- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres **(3,5m à Mandres-les-Roses)**<br>- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.<br>- Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.<br>**- A Mandres-les-Roses, lorsqu'elles desservent plus de 7 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres. (page 32)** | *Les dispositions relatives aux voiries et accès ont été présentées lors de COTECH, d'ateliers dédiés et ont fait l'objet d'arbitrage finaux. En effet, la disposition existante dans le PLUi arrêté est celle ayant fait un consensus auprès des autres communes. En dehors de Mandres-les-Roses et Ormesson-sur-Marne, les autres communes n'ont pas remis en cause cette disposition.* |
| MLR12 | 5.1. Dispositions communes | Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :<br>Les constructions annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction **(2,5m à Mandres-les-Roses)** (page 16) | *Cette demande a été traitée dans les indices de chaque zone soit en UC, en UH, en UE, en UI, en AU, en N, en A avec la rédaction PLUi suivante : La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 mètres minimum.* |
| MLR13 | 5.1. Dispositions communes | Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :<br>• Tous les logements à partir du ~~**T2**~~ **T3** et plus doivent être traversants **et/ou** bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et | *La disposition réécrite et validée en COPIL du 26 Mars : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.<br>• T~~ous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants.~~<br>L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade. (page 21) | |
| MLR14 | 5.1. Dispositions communes | 1 place pour 5 chambres, avec un minimum d'une place (page 27) | *Remarque prise en compte entièrement : la disposition a été reprise comme souhaité pour les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques.* |
| MLR15 | 5.1. Dispositions communes | Le PLU de MLR en vigueur impose dans le cas du co-living 1 place de stationnement pour 2 chambres. Nous souhaitons maintenir cette disposition. | *Le coliving correspond à la destination logement, il est donc imposé la même norme que pour le logement. Il n'est pas possible de scinder une destination du code de l'urbanisme.* |
| MLR16 | 5.1. Dispositions communes | La largeur des accès pour les nouvelles constructions ne peut être inférieure à ~~3~~ **3,5 mètres** (largeur de l'ouverture hors largeur des poteaux de portail). (page 31) | *Les dispositions relatives aux voiries et accès ont été présentées lors de COTECH, d'ateliers dédiés et ont fait l'objet d'arbitrages finaux. En effet, la disposition existante dans le PLUi arrêté est celle ayant fait un consensus auprès des autres communes. En dehors de Mandres-les-Roses et Ormesson-sur-Marne, les autres communes n'ont pas remis en cause cette disposition.* |
| MLR17 | 5.4. Fiches indices | ~~(Zone UC/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES / indice I et I1)~~<br>~~Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, les constructions principales doivent être implantées en~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la règle.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~retrait de minimum 8 mètres de la limite séparatives.~~ | |
| MLR18 | 5.4. Fiches indices | (Zone UH / IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT / Indice I et I1)<br>Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.<br>*Une réécriture dans cet esprit :*Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, **des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions.** | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité.* |
| MLR19 | 5.4. Fiches indices | (Zone UE / IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT / Indice I )<br>Idem que MLR 18<br>Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | *Une réécriture dans cet esprit :* Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, **des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions.** | |
| MLR20 | 5.4. Fiches indices | (Zone UE / IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE / Indice I)<br>Réinstaurer en plus de la règle indiquée : « **La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 2.50 mètres »** | *Cette demande a été traitée dans les indices de chaque zone soit en UC, en UH, en UE, en UI, en AU, en N, en A avec la rédaction PLUi suivante : La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 mètres minimum.* |
| MLR21 | 5.4. Fiches indices | (Zone UI / IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT / Indice I)<br>Idem que MLR 18<br>Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.<br>Une réécriture dans cet esprit :<br>Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | différente que la disposition ci-dessus, **des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions.** | |
| MLR22 | 5.4. Fiches indices | (Zone UI / IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE / Indice I)<br>Réinstaurer en plus de la règle indiquée : **« La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 2.50 mètres »** | *Cette demande a été traitée dans les indices de chaque zone soit en UC, en UH, en UE, en UI, en AU, en N, en A avec la rédaction PLUi suivante : La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 mètres minimum.* |
| MLR23 | 5.4. Fiches indices | (Zone AU / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS / Indice I°)<br>~~La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.~~<br>**La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toit et 13 mètres au faîtage**. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité.* |
| MLR24 | 5.6.2. Patrimoine naturel | MANDRES-LES-ROSES A ÉTÉ OUBLIÉ. Au PLU en vigueur, un arbre est protégé, des espaces verts, des alignements d'arbre ainsi que des haies arbustives. | *Les éléments du patrimoine naturel au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme ont bien été repérés sur le plan de zonage mais aucune annexe spécifique existe dans le PLU actuel. C'est pourquoi, elle ne figure pas dans le 5.6.2.* |
| MLR25 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacement | Les ER ne sont pas matérialisés dans leur intégralité (emprise déviation)<br>ER n°15 et n°22 | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout des deux emplacements réservés comme souhaité par la commune.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | s réservés | | |
| MLR26 | 4.2. OAP Sectorielles | OAP CROIX ROUGE / Principes d'aménagement : […]<br>Il est proposé d'implanter le long de la zone pavillonnaire existante des habitations individuelles de type R+1 avec places de jour. ~~**Une liaison douce piétonne fera tampon avec la zone pavillonnaire existante.**~~<br>Le long de la rue François Coppée, dont le trafic est relativement dense, il est proposé d'implanter une zone d'habitation en R+2+attique maximum avec stationnement en sous-sol et en extérieur à l'instar de l'opération réalisée à l'angle de la rue François Coppée et la rue du docteur Albert Schweitzer.<br>Les deux zones seront desservies par un axe principal central dont l'entrée se fera rue de la Croix Rouge et la sortie sur la rue François Coppée ~~**se feront sur la rue de la Croix Rouge**~~. Une liaison douce permettra un accès sur l'allée du Mur d'Orléans et une liaison douce plus importante et centrale permettra de relier la rue François Coppée et l'allée Gustave Durrassié.<br>Cette liaison douce centrale sera bordée d'espaces verts aménagés, eux-mêmes bordés par des espaces de stationnement libre permettant de faire de ce lieu un espace de convivialité.[…]<br>Des emplacements réservés sont intégrés au projet | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | :<br>➢ À destination d'une piste cyclable le long de la rue François Coppée ;<br>➢ Une réserve foncière destinée à la réalisation du carrefour de la déviation pour la RD253 ;<br>➢ Pour la réalisation d'un équipement public.<br>➢Un espace pour voie de bus rue de la Croix Rouge sera à prévoir en accord avec les services compétents en la matière. | |
| MLR27 | 4.2. OAP Sectorielles, 2.2. Justifications | OAP CROIX ROUGE / Programmation<br>• Échéancier de première pierre à l'horizon janvier 2029<br>• Environ 100 logements<br>• Entre 25% et 30% de logements sociaux (30% de PLAI minimum, maximum 30% de PLS, et BRS à définir)<br>• Entre 25% et 30% de logements locatifs intermédiaires (LLI) | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| MLR28 | 4.2. OAP Sectorielles | OAP CROIX ROUGE / Cartographie de l'OAP : Sente piétonne le long du pavillonnaire existant rejoignant la rue de la Croix Rouge à l'Allée du Mur d'Orléans à supprimer | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |

## Commune de Marolles en Brie

La commune de Marolles en Brie, dans son avis du 04/03/2025, a donné un avis favorable avec 8 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.
- Dispositions communes écrites et graphiques
- Annexes règlementaires
- Plans de zonage

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir***

**La commune de Marolles en Brie a émis un avis favorable en date du 4 mars 2025 assorti de 8 observations.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune |
|---|---|---|
| MEB1 | 5.1. Dispositions communes | Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur et/ou éoliennes à us domestique posés sur la façade du bâtiment doivent être impla en retrait des limites séparatives. La distance minimale e l'installation et tout point de la limite séparative doit être au m égale à 3 mètres.<br>Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront impérativer être intégrés au bâti ou à l'annexe et faire l'objet d'une protec phonique. |
| MEB2 | 5.1. Dispositions communes | Règle relative à l'implantation des constructions annexes /abri lé par rapport aux limites séparatives :<br>Les constructions annexes et les abris légers peuvent être impla dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le liné de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à longueur de 6 mètres lorsque l'indice de la commune le permet. |
| MEB3 | 5.1. Dispositions communes | Règle relative à l'implantation des piscines.<br>Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de re telle que leur bassin et les aménagements type marge périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à distance au moins égale à ~~3 mètres~~ des limites séparatives e fond.<br>Implantation des piscines, la marge minimale de 3 m peut ramenée à 2 mètres (bord du bassin), dans la mesure où sa struc ne dépasse pas de 0,60 par rapport au TN. |
| MEB4 | 5.1. Dispositions communes | Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :<br>Pour l'habitation :<br>1 place par logement de – de 50 m2 de SDP<br>2 places par logement d'une superficie inférieure à 120 m2<br>3 places par logement de plus de 120 m2 de surface de plancher |
| MEB5 | 5.6.3. Aspect extérieur | Les clôtures bordant les voies :<br>- (A intégrer pour toutes les zones).<br>Ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, cim métal…) et les canisses et similaires sont interdits.<br>- (A intégrer pour les zones UH et UC) :<br>Elles devront être constituées par un grillage à mailles rigides foncé de 1,80 mètre de hauteur.<br>L'ensemble constitué pourra être doublée ~~ou non~~ d'une haie végé sans installation de brises vues. |
| MEB6 | 5.6.3. Aspect extérieur | Les clôtures mitoyennes :(A intégrer pour toutes les zones)<br>Se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.<br>L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végé sans installation de brises vues. |
| MEB7 | 5.6.3. Aspect extérieur | Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être insta dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisan sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol. |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune |
|---|---|---|
| | | |
| MEB8 | 6.1. Plan de zonage, 2.2. Justifications | Zone N / Zone UC : La parcelle AN 204 d'une superficie de 15 m2 est actuellement située à 23,8% en zone UCa, à 69 ,8% en z N et 6,3 % en zone Nb.<br>La municipalité souhaite étendre la zone UC sur la parcelle AN comme indiqué sur le plan en annexe. |

## Commune de Noiseau

La commune de Noiseau, dans son avis du 05/03/2025, a donné un avis favorable avec 17 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.

- OAP Sectorielles,
- Dispositions communes écrites et graphiques,
- Destinations / Sous-destinations,
- Fiches des indices,
- Annexes règlementaires,
- Plans de zonage,
- Plans de mixité,
- Annexes informatives
- Annexes sanitaires
- Annexes informatives

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

Noiseau a remis un avis favorable en date du 5 mars 2025 assorti de 18 observations. Une observation a été déposée lors de l'enquête publique.

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| NOI1 | 4.2. OAP Sectorielles | OAP secteur renouvellement urbain – secteur Pierre Mendes France : Oubli de 2 terrains dans le périmètre du secteur Avenue Pierre Mendès France | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| NOI2 | 4.2. OAP Sectorielles | p146 : Programmation : dans tous les secteurs, ~~exceptés le secteur rue Milard,~~ la densité minimale sera de 45 logements à l'hectare avec un objectif de logement sociaux de 40% et ne devront excéder un nombre de logement maximum de :<br>- Secteur chemin de la Garenne/rue Estienne d'Orves : 35 logements<br>- Secteur Garage Citroën : 30 logements<br>- Secteur av Pierre Mendès France : 40 logements<br>Dans le secteur rue Milard Secteur rue Milard les projets ne devront pas excéder un nombre maximum de 36 logements.<br>Principes d'aménagement : secteur chemin de la Garenne/rue Estienne d'Orves ; secteur Garage Citroën ; ~~secteur rue Milard~~ ; secteur av Pierre Mendès France ; | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| NOI3 | 5.1. Dispositions communes | Plantations existantes – p22 : ~~Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique.~~ | *Remarque prise en compte entièrement : Création d'une nouvelle catégorie d'arbre dans le lexique "Arbre de grande ampleur"" définie comme suit : "Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes présente une circonférence du tronc d'au moins 2 mètres mesuré à 1,5 mètres du sol.".*<br>*Au sein des dispositions communes, la disposition a été modifiée de la manière suivante : "Les projets* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière." Auquel s'ajoute une dérogation de la règle pour les équipements d'intérêt général/collectif.* |
| NOI4 | 5.1. Dispositions communes | Accès p32 : En zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisée sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logement desservis en ~~zone UH~~ | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle comme souhaité pour une meilleure lisibilité.* |
| NOI5 | 5.1. Dispositions communes, 6.1. Plan de | implantation spécifique p48 : ~~No1 : « Sur les linéaires d'implantation … constructions voisines ».~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de l'implantation spécifique sur le zonage et dans les dispositions communes.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | zonage | | |
| NOI6 | 5.3. Destinations sous destinations | Zone AUn°1 : Destination hébergement ~~interdites~~ autorisées | *Remarque prise en compte entièrement : l'hébergement a été autorisé en zone AUno1.* |
| NOI7 | 5.4. Fiches indices | UC – implantation par rapport aux limites séparatives – indice k : ~~Les constructions principales peuvent être implantés en limite séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limites des héberges de cette construction~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition comme souhaité.* |
| NOI8 | 5.4. Fiches indices | UR – hauteur max des constructions – indice K1 : ~~La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions destinées à l'agriculture~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition comme souhaité.* |
| NOI9 | 5.4. Fiches indices | Zone UH – construction par rapport à l'alignement – indice K : ~~Dans le cas où les constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différentev « …. » Soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression du doublon.* |
| NOI10 | 5.4. Fiches indices | UH – implantation par rapport aux limites séparatives – indice K : Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50m ~~minimum~~ pour les constructions principales dont la hauteur à l'égout du toit de la façade n'excède pas ~~10 m~~ 7m en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle comme souhaité.* |
| NOI11 | 5.4. Fiches indices | UH – emprise au sol – indice K et K1 : K : l'emprise au sol des constructions est fixée à ~~35%~~ 40% de la superficie<br>K1 : l'emprise au sol des constructions est fixée à ~~40%~~ 35% | *Remarque prise en compte entièrement : correction de l'erreur matérielle.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | de la superficie | |
| NOI12 | 5.4. Fiches indices, 4.2. OAP Sectorielles, 5.6.3. Aspect extérieur | AU : Il est demandé de reprendre le règlement issu du projet de MECDU de la ZAC des Portes de Noiseau | *La remarque est prise en compte avec le dossier de MECDU de la ZAC Portes de Noiseau pour ajustement des indices, de l'aspect extérieur et de l'OAP sectorielle.* |
| NOI13 | 5.6.3. Aspect extérieur | 5.6.3 – aspect extérieurs constructions : En PJ la nouvelle écriture demandée | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en reprenant l'écriture demandée. Rassemblement des zones UC et UR disposant des mêmes règles.* |
| NOI14 | 6.1. Plan de zonage | Modifier le zonage de l'OAP Milard de zone UC à zone UR<br>UC : ~~KKKKKK~~<br>UR : KK1KK1K1K1 | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune* |
| NOI15 | 6.1. Plan de zonage | Modifier le zonage de l'OAP secteur Estienne d'Orves de zone UH à zone UR<br>UH : ~~KKKKKK~~<br>UR : KK1KK1K1K1 | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune* |
| NOI16 | 6.1. Plan de zonage | clôture au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : Supprimer un petit secteur de clôtures protégées (traits bleus sur plan) | *Remarque prise en compte entièrement : suppression d'un bout de clôture comme souhaité par la commune.* |
| NOI17 | 7.3. Annexes informatives | Délibérations de 2019 avec secteur à 5% et secteurs majorés | *Remarque prise en compte entièrement : documents annexés au PLUi.* |
| NOI18 | 7.3. Annexes informatives | Délibération CT2018.5/092 du 26 septembre 2018 sur DPU renforcé en zone U et AU du PLU de Noiseau | *Remarque prise en compte entièrement : documents annexés au PLUi.* |

## Commune de Ormesson sur Marne

La commune d'Ormesson sur Marne, dans son avis du 28/02/2025, a donné un avis favorable avec 45 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.
- OAP Thématiques,
- OAP Sectorielles,
- Dispositions communes écrites et graphiques,
- Lexique,
- Fiches des indices,
- Annexes règlementaires,
- Plans de zonage,
- Plans de mixité,
- Servitudes d'utilité publique,
- Annexes informatives

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

La commune d'Ormesson sur Marne a émis un avis favorable en date du 25 février 2025 assorti de 45 observations.

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| OSM1 | 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique – p46 : Mettre en valeur les espaces verts ouverts au public existant : ~~1 square Honoré de Balzac~~ | *La carte sera corrigée. Confirmer que pas d'autres espaces verts ouverts au public à valoriser.* |
| OSM2 | 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique – p25 : La représentation de la trame des milieux ouverts passant par le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson paraît inexacte. Il conviendrait de reprendre le corridor écologique tel que représenté dans le projet. | *La carte sera corrigée (+ corrections dans l'EIE).* |
| OSM3 | 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique – p25 : ZAC Cantoux : ~~préserver les espaces agricoles existants et leurs fonctionnalités~~ | *La carte sera corrigée (+ corrections dans l'EIE).* |
| OSM4 | 4.1. OAP Thématiques | OAP thématique – p46 : Atlas communal Ormesson : ZAC Cantoux mal catégorisée | *La carte sera corrigée (+ corrections dans l'EIE).* |
| OSM5 | 4.2. OAP Sectorielles | Coteaux Orm – p159 Programmation : ~~745~~ Environ 645 logements, dont 50% de logement social sur l'ensemble de la ZAC | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| OSM6 | 4.2. OAP Sectorielles | Coteaux Orm – p159 Légende : développer un secteur ~~de logements intermédiaires~~ de logements en courtoisie avec le tissu pavillonnaire (R+1+C) | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| OSM7 | 4.2. OAP Sectorielles | Coteaux Orm – p159 Légende : préserver les vues sur Paris | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| OSM8 | 4.2. OAP Sectorielles | Coteaux Orm – p159 Sente piétonne à ajouter à l'OAP | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| OSM9 | 4.2. OAP Sectorielles | Coteaux Orm – p159 Légende : Développer un secteur de logements collectifs | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| OSM10 | 4.2. OAP Sectorielles | MAS Orm – p165 Paysage/patrimoine/forme urbaine : ~~conserver la MAS~~ l'ancien sanatorium et ses annexes remarquables | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| OSM11 | 5.1. Dispo communes | ~~page 19 : « Une modulation de 30 cm maximum…… permet de respecter les normes fixées par la RE2020 »~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression du doublon.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| OSM12 | 5.1. Dispositions communes | ~~page 22 :Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique.~~ | *Remarque prise en compte entièrement : Création d'une nouvelle catégorie d'arbre dans le lexique "Arbre de grande ampleur" définie comme suite : "Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes présente une circonférence du tronc d'au moins 2 mètres mesuré à 1,5 mètres du sol.".*<br>*Au sein des dispositions communes, la disposition a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*hytosanitaire justifiés par une étude spécifique*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>*Auquel s'ajoute une dérogation de la règle pour les équipements d'intérêt général/collectif.* |
| OSM13 | 5.1. Dispositions | A l'ensemble du territoire, pour les studios et T2 il est exigé 1 place minimum par logement. | *La règle applicable aux autres zones résidentielles est inscrite sur le plan de stationnement. Le tableau* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | communes | Il est exigé au minimum 1 place couverte par logement.<br>A Ormesson-sur-Marne : en zone UC il est exigé 1,8 place par logement. En zone UR, il est exigé au minimum 1,7 places par logement. Dans toutes autres zones, il est exigé 2 places par logement. | *de stationnement des dispositions communes sera cartographié ce qui simplifiera la compréhension du dossier.* |
| OSM14 | 5.1. Dispositions communes | page 32 :En zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisée sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logement desservis ~~en zone UH~~ | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle comme souhaité pour une meilleure lisibilité.* |
| OSM15 | 5.1. Dispositions communes, 6.2. Plan de mixité | OSM3 : Ajout d'un secteur (zone UC plan ci-joint) | *Remarque prise en compte entièrement : ajout d'un secteur de mixité social comme souhaité par la commune.* |
| OSM16 | 5.2. Lexique | Amélioration des constructions existantes - p 12 : ~~Amélioration des constructions existantes : pourront être considérés comme travaux d'amélioration «….» Et non à des travaux d'amélioration de construction existante.~~ | *Remarque prise en compte entièrement : La définition a été modifiée pour faire apparaitre la commune concernée (Créteil).* |
| OSM17 | 5.2. Lexique | limites séparatives – p26 : Lorsqu'une bande de constructibilité est imposée par les indices règlementaires, alors les décrochements supérieurs à 2 mètres ~~ne~~ sont ~~pas~~ considérés comme limite séparative de fond. | *Remarque prise en compte : la phrase a été supprimée de la définition.* |
| OSM18 | 5.2. Lexique | toiture terrasse – p33 : décaler le schéma qui masque le texte. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la mise en page.* |
| OSM19 | 5.4. Fiches indices | UC – implantation par rapport aux limites séparatives – indice L : ~~Les constructions principales peuvent être implantés en limite séparatives si elles s'adossent à une~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition en indice L1. En effet, cette disposition n'existe pas en indice L.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~construction voisine, dans la limites des héberges de cette construction~~ | |
| OSM20 | 5.4. Fiches indices | UC – Emprise au sol – indice L : L'emprise au sol des constructions est fixée à ~~80%~~ 70% de la superficie de l'unité foncière. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle comme souhaité.* |
| OSM21 | 5.4. Fiches indices | UC – Espace pleine terre – indice L : ~~Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était à la date d'approbation du présent PLUI inférieure ou égale à 200 m²~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition.* |
| OSM22 | 5.4. Fiches indices | UC – hauteur max des constructions – indice L : ~~Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser de plus de 1 niveau les constructions existantes en limite séparative~~<br>Le schéma doit être décalée pour bien lire la règle. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la mise en page et suppression de la règle comme souhaité.* |
| OSM23 | 5.4. Fiches indices | UC – hauteur max des constructions – indice L1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au ~~point le plus haut~~ au faitage et à 13 m à l'acrotère. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la règle comme souhaité.* |
| OSM24 | 5.4. Fiches indices | UR – hauteur max des constructions – indice L1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 23m au point le plus haut soit R+5+comble maximum | *Aucune modification n'a été réalisée dans la mesure où le terme "maximum" est déjà indiqué en début de phrase.* |
| OSM25 | 5.4. Fiches indices | Zone UH – construction par rapport à l'alignement – indice L - Au-delà de la bande constructible de 25m, seuls l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés.<br>~~En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle depuis l'espace public peut être assurée par une clôture.~~<br>~~Le front bâti devra comporter des ruptures toute hauteur lorsque le linéaire de façade est supérieur à 20m.~~ | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la disposition.* |
| OSM26 | 5.4. Fiches indices | UI – implantation par rapport à l'alignement – indice L : ~~Les~~ | *Remarque prise en compte entièrement :* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~dispositions doivent être respectées : création de rupture dans le front bâti lorsque le linéaire de façade est supérieure à 20m, réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2~~ | *suppression de la disposition.* |
| OSM27 | 5.4. Fiches indices | UI – construction par rapport aux limites séparatives – indice L : ~~Si une limite séparative aboutissant aux voies correspond à une limite de zone avec la zone UH ou UC, en cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :~~<br>En limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent s'implanter à : | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition. Formulation ajustée pour correspondre à l'écriture du PLUi.* |
| OSM28 | 5.4. Fiches indices, 6.1. Plan de zonage | N – pleine terre – indice K et K1 : Indice K : ~~60%~~ 80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre<br>~~Indice K1 : 60% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre~~ | *Remarque prise en compte entièrement : modification de la zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM29 | 5.4. Fiches indices | UR - construction par rapport aux limites séparatives – indice L1 : En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à : - Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de ~~7 m~~ 6 m, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition.* |
| OSM30 | 5.4. Fiches indices | ~~13%~~ 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition.* |
| OSM31 | 5.6.3. Aspect extérieur | Nouvelle écriture de la règle pour mise à jour en PJ. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement des règles d'aspect extérieur. Rassemblement des zones UC / UR / UE qui* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *disposent des mêmes règles.* |
| OSM32 | 6.1. Plan de zonage | implantation par rapport à l'alignement – indice L<br>~~UC : LLLLLL1~~<br>UC : L2LLLLL1 | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM33 | 6.1. Plan de zonage | hauteur max des constructions – Indice L<br>~~UC : L2L1L1L1LL1~~<br>UC : L2L1L1L1LL | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM34 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Zone UH/N<br>~~UH : LLLLLL~~<br>Ne : LLLLLL | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM35 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Zone N/UR<br>~~N : LLLLLL~~<br>UR : L1L1L1L1L1L1 | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM36 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | ~~N : LLLLLL~~<br>UH : LLLLLL | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM37 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | ~~UH : LLLLLL~~<br>UR :L1L1L1L1L1L1 | *Remarque prise en compte entièrement : modification de zone et des indices comme souhaité par la commune.* |
| OSM38 | 6.1. Plan de zonage,<br>5.1. Dispositions communes | Volumétrie et implantation des constructions – se référer au document écrit dans les dispositions commune graphiques<br>Osm2 : Les venelles et les sentes piétonnes identifiées au document graphique constituent un alignement | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la disposition comme souhaité dans le chapitre "implantation spécifique identifié sur le document graphique" avec la formulation suivante (formulation PLUi) : "Osm1 : Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les venelles et les* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *sentes piétonnes identifiées au document graphique constituent un alignement pour l'application des dispositions relatives à l'indice « implantation par rapport à l'alignement »."* |
| OSM39 | 5.1. Dispositions communes, 6.2. Plan de mixité | Osm 3 : Souhait de rajouter un secteur de mixité à 50% de logement social | *Remarque prise en compte entièrement : ajout d'un secteur de mixité à 50% de logement social à l'aide de la localisation située dans l'avis, comme souhaité par la commune.* |
| OSM40 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | Le département va solliciter un emplacement réservé sur ces 2 terrains (AT164, AT165 et AT 312) | *Remarque prise en compte entièrement : un emplacement réservé est ajouté au tableau des emplacements réservés et au plan de zonage comme souhaité par la commune.* |
| OSM41 | 7.3. Annexes informatives | Le périmètre de la ZAC des Coteaux est erroné | *Remarque prise en compte entièrement : la carte des ZAC est ajustée en ajustant le périmètre de la ZAC identifiée.* |
| OSM42 | 7.3. Annexes informatives, 4.2. OAP Sectorielles | Le périmètre « centre-ville » n'apparait pas<br>Le périmètre « Cantoux » n'apparait pas | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. Modification du nom de la ZAC dans l'OAP coteaux d'Ormesson* |
| OSM43 | 7.3. Annexes informatives | Le DPU Ormesson habitation n'apparait pas | *Remarque prise en compte entièrement : documents annexés au PLUi.* |
| OSM44 | 7.3. Annexes informatives | Les 3 délibérations de TA n'apparaissent pas | *Remarque prise en compte entièrement : documents annexés au PLUi.* |
| OSM45 | 7.3. Annexes informatives | Permis de démolir : La délibération n'apparaît pas | *Remarque prise en compte entièrement dans la limite des données fournies.* |

## Commune de Périgny sur Yerres

La commune de Périgny sur Yerres, dans son avis du 04/03/2025, a donné un avis favorable avec 2 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.

Les plans de zonage

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**La commune de Périgny sur Yerres a émis un avis favorable en date du 4 mars 2025 assorti de 2 observations.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| PSY1 | 4.2. OAP Sectorielles | Zone UM / OAP Ormois : Changer le fléchage du sens de circulation. La flèche noir barré est a supprimer et la bleu est à ajouter | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| PSY2 | 6.1. Plan de zonage | Zone UC : Mise à jour de la carte afin de notifier Arbres remarquables | *Remarque prise en compte entièrement : mis à jour des arbres remarquables comme souhaité par la commune.* |

## Commune de Santeny

La commune de Santeny, dans son avis du 03/03/2025, a donné un avis favorable avec 56 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.
- OAP Thématiques,
- Dispositions communes écrites et graphiques,
- Lexique,
- Fiches des indices,
- Règlement de la zone UP,
- Annexes règlementaires,
- Plans de zonage,
- Plans de stationnement,
- Plans de nivellement,
- Annexes sanitaires
- Annexes informatives

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**La commune de Santeny a émis un avis favorable en date du 26 février 2025 assorti de 24 observations.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| SAN1 | 4.2. OAP Sectorielles | Triangle de l'Ormeteau : ~~**Programmation : la requalification se poursuit pour la mise en oeuvre de l'entité 2 dans le cadre de la triennale suivante 2029-2031 La première tranche consiste en premier lieu à installer la boulangerie dans un nouveau local qui peut être la premère maison agrandie et transformée en fournil avec son logmeent en R+1 dans l'esprit « authentique et convivial. Ce transfert permet la continuité de l'exploitation et d'enclencher la démolition des bâtiments où elle se situe actuellement pour lancer la phase 2**~~<br>~~**50 %**~~ **100 %** de logements sociaux le long de l'avenue ~~**de la butte gayen**~~ **des Erables**<br>Environ 65 logements sociaux ~~**sur les parcelles situées le long de la RN19**~~<br>Légende :~~**50 %**~~ **100 %** Prévoir ~~**environ 50 %**~~ **100 %** de logements sociaux le long de l'avenue ~~**Gayen**~~ **des Erables** et environ 65 logements sociaux. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| SAN2 | 5.1. Dispositions communes, 6.1. Plan de zonage | Retraits spécifiques : **S 5** - RN 19 : un retrait spécifique identifié au document graphique de 28 ml calculé depuis la limite séparative au Nord de la RN19 jusqu'à la partie Sud | *La remarque est prise en compte entièrement par l'ajout d'un retrait spécifique comme souhaité par la commune.* |
| SAN3 | 5.4. Fiches | UH Habitat individuel | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la disposition* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | indices | *Implantation /alignement :*<br>Indice N3 :<br>les constructions principales ~~peuvent~~ doivent être implantées ~~soit à l'alignement, soit~~ en retrait ~~de l'alignement de 3 mètres~~ de 8 m minimum de l'alignement de l'emprise ou voie publique.<br>Soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.<br>*Emprise au Sol maximale des constructions :*<br>Indice N1 :<br>Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder ~~10 %~~ 15 % de la superficie du terrain. | *souhaitée en prenant en compte l'écriture harmonisée du PLUi. Le terme alignement étant défini dans le lexique, les termes "emprise ou voie publique" ne sont pas repris dans l'indice. La phrase relative aux terrains issus d'une division foncière a été supprimée dans la mesure où l'emprise au sol est la même que celle de la disposition générale de l'indice.*<br>*Alignement / N3 : "Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation en retrait différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, avec le retrait le plus faible des constructions voisines."*<br>*Emprise au sol / N1 : "L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière."* |
| SAN4 | 5.4. Fiches indices,<br>5.6.3. Aspect extérieur | UE Equipement<br>Hauteur :<br>Indice N :<br>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à ~~12 m~~ 9 m au point le plus haut.<br>Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de l'indice tel que souhaité.*<br>*Remarque prise en compte partiellement : La disposition sur les capteurs solaires a été ajoutée dans le chapitre aspect extérieur.* |
| SAN5 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UM Mixte<br>*Implantation / alignement :*<br>N : pour le logement, les constructions principales peuvent être implantées en limite du | *La remarque est prise en compte entièrement. Un ajustement des règles pour dissocier celles applicables aux constructions liées à l'activité (dénommées "à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire" conformément au* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | retrait spécifique Sa3 (Avenue des Erables)<br>N1 Pour l'activité, les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement et en continuité des constructions existantes situées sur le fond voisin<br>*Implantation / limites séparatives* :<br>N non changé<br>N1 : les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul au moins égale à<br>- 4 m minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façades ou en toiture,<br>- 2.5 m minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.<br>*Implantation entre constructions sur une même unité foncière :*<br>N : non changé<br>*Emprise au sol :*<br>N : non changé<br>N1 : pour l'activité, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 %<br>*Espaces verts de pleine terre :*<br>N : non changé<br>N1 : pour l'activité, 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espaces verts de pleine terre<br>*Hauteur des constructions :* | *tableau des destinations et sous-destinations) et celles applicables aux logements a été réalisé.*<br>*Règles formulées comme suit :*<br>*Implantation / alignement :*<br>*N : Les constructions principales à destination de logements peuvent être implantées en limite du retrait spécifique Sa3 (Avenue des Erables).*<br>*Les constructions principales à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire doivent être implantées en retrait de l'alignement et en continuité des constructions existantes situées sur le fond voisin.*<br>*Implantation / limites séparatives :*<br>*N : Les constructions principales doivent être implantées à :*<br>*- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,*<br>*- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.*<br>*Les constructions principales à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait d'au moins égale à :*<br>*- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façades ou en toiture,*<br>*- 2,5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.*<br><br>*Implantation entre constructions :*<br>*N : Non changé* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | N : non changé | *Emprise au sol :*<br>*N : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.*<br>*L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.*<br>*Espaces verts de pleine terre :*<br>*N : 35% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.*<br>*Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.*<br>*Hauteur des constructions :*<br>*N : non changé* |
| SAN6 | 5.6.3. Aspect extérieur | Zone A : Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments | *Remarque prise en compte entièrement : la disposition sur les capteurs solaires a été ajoutée dans le chapitre aspect extérieur.* |
| SAN7 | 5.6.3. Aspect extérieur | Zone N : Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments | *Remarque prise en compte entièrement : la disposition sur les capteurs solaires a été ajoutée dans le chapitre aspect extérieur.* |
| SAN8 | 5.6.1. Patrimoine bâti,<br>6.1. Plan de zonage | N°19 : porche 7 rue de la Mairie | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaitée par la commune. Le patrimoine est ajouté sur le plan de zonage et dans les fiches patrimoniales.* |
| SAN9 | 5.6.1. Patrimoine bâti, | N°20 : Pompe à incendie 2 Ter rue de l'Eglise | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaitée par la commune. Le patrimoine est ajouté sur le plan de zonage et dans les fiches patrimoniales.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | 6.1. Plan de zonage | | |
| SAN10 | 5.6.1. Patrimoine bâti, 6.1. Plan de zonage | N° 21 : Croix à l'entrée de Choigny<br>Angle Allée du Grand Duc/Route de Lésigny | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaitée par la commune. Le patrimoine est ajouté sur le plan de zonage et dans les fiches patrimoniales.* |
| SAN11 | 5.6.1. Patrimoine bâti, 6.1. Plan de zonage | N° 3 : château de Choigny<br>23 rue de Lésigny | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaitée par la commune. Le patrimoine est ajouté sur le plan de zonage et dans les fiches patrimoniales.* |
| SAN12 | 5.6.1. Patrimoine bâti, 6.1. Plan de zonage | Identifier le lavoir concerné | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Le bâti patrimonial (lavoir) est relocalisé correctement sur le plan de zonage.* |
| SAN13 | 5.6.3. Aspect extérieur | Reprendre les modifications apportées dans le PLU modifié n° 2 approuvé en CT le 04.12.2024 | *Remarque prise en compte entièrement : reprise des éléments de la modification n°2 dans le PLUi.* |
| SAN14 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | ~~**N°3 : aménagement du carrefour de l'intersection des rues de la Libération et du Réveillon --> superficie de 94 m2 Commune**~~ | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage sont ajustés comme demandé.* |
| SAN15 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | ~~**N°5 : Aménagement du carrefour RD 3**~~ | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage sont ajustés comme demandé.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| SAN16 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | **~~N° 8 : Voie de désenclavement~~** | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage sont ajustés comme demandé.* |
| SAN17 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | **~~N° 18 Elargissement de voirie à 13 mètres~~** | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage sont ajustés comme demandé.* |
| SAN18 | 6.1. Plan de zonage | Le tracé de la végétale empiète sur les parcelles AW 176 et AW 175 | *La remarque est prise en compte entièrement comme souhaité par la commune. Le tracé de la végétale est mis à jour.* |
| SAN19 | 6.1. Plan de zonage, 5.4. Fiches indices | La maison de retraite est en **~~zone UEh~~** alors qu'elle se situe dans le périmètre du PPAEN : **Zone N** | *La remarque est prise en compte entièrement par un changement de zone, comme souhaité par la commune.* |
| SAN20 | 6.1. Plan de zonage | Zone Ne / N : Déplacer sur la carte la zone Ne sur les parcelles concernées par le Parc<br>Les parcelles construites seront en zone N | *La remarque est prise en compte entièrement par une mise à jour de la zone Ne, comme souhaité par la commune.* |
| SAN21 | 6.1. Plan de zonage | Zone N : Revoir découpage de la zone N / UA<br>Parcelle AP 10 à inclure en zone N | *La remarque est prise en compte entièrement et la parcelle AP10 est incluse en zone N comme souhaité par la commune.* |
| SAN22 | 5.1. Dispositions communes | San 1 les opérations d'habitation comprenant plus de **~~3~~ 5** logements doivent comprendre une part d'au moins 30 %.... | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition comme souhaité.* |
| SAN23 | 7.3. Annexes informatives | Cahier des recommandations architecturales annexé au PLU modifié le 04.12.2024 | *Remarque prise en compte entièrement : document annexé au PLU* |
| SAN24 | 7.3. Annexes informatives | Les ZAC : Clos du Pré Brûlé – la Saussaye Picot – la Butte Gayen 1 et 2 | *La carte des ZAC est ajustée en ajoutant les ZAC identifiées.* |

## Commune de Sucy en Brie

La commune de Sucy en Brie, dans son avis du 03/03/2025, a donné un avis favorable avec 56 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent.
- OAP Thématiques,
- Dispositions communes écrites et graphiques,
- Lexique,
- Fiches des indices,
- Règlement de la zone UP,
- Annexes règlementaires,
- Plans de zonage,
- Plans de stationnement,
- Plans de nivellement,
- Annexes sanitaires
- Annexes informatives

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**La commune de Sucy en Brie a émis un avis favorable en date du 3 mars 2025 assorti de 55 observations.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| SEB1 | 4.1. OAP Thématiques | 4.1 La trame des milieux boisés : Modifier le tracé de la flèche. | *La carte sera bien corrigée au regard de la trame du SRCE et de l'étude réalisée par urbaneco.* |
| SEB2 | 4.1. OAP Thématiques | 4.4 La trame noire : La cartographie proposée en page 27 est très grossière et la légende du tracé jaune n'a pas de cohérence écologique. | *La carte sera reprise.* |
| SEB3 | 5.1. Dispositions communes | Page 22 Plantations existantes :<br>Les arbres de grand développement existants ~~**avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme**~~, doivent être impérativement maintenus.<br>Leur abattage ~~**ne peut être motivé**~~ **n'est possible**<br>- que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique »<br>- **s'ils sont implantés dans l'emprise du futur projet**<br>**- S'ils appartiennent à la liste des espèces invasives annexée au présent PLUi. Dans ce dernier cas, aucune compensation ne sera exigée.** | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. Création d'une nouvelle catégorie d'arbre dans le lexique "Arbre de grande ampleur" définie comme suite : "Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes présente une circonférence du tronc d'au moins 2 mètres mesuré à 1,5 mètres du sol.".*<br><br>*Au sein des dispositions communes, la disposition a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>*Auquel s'ajoute une dérogation de la règle pour les équipements d'intérêt général/collectif.* |
| SEB4 | 5.1. Dispositions communes | Page 23 Aires de stationnement : Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison au minimum d'un arbre de grand petit développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. La règle relative à la plantation d'arbres dans les aires de stationnement a été ajustée comme suit : "Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage."* |
| SEB5 | 5.1. Dispositions communes | Page 16 Implantation entre parties de façade d'une même construction :<br>~~**Dans le cas d'une construction contigüe disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale qui s'applique entre façades ou parties de façades avec ouvertures constituant des vues doit respecter celle fixée dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée, avec un minimum de 8 mètres.**~~<br><br>**Dans le cas d'une construction contigüe disposant** | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | **de parties de façades en vis-à-vis ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale doit respecter celle fixée dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée.**<br><br>**Toutefois, si chacune des parties de façades en vis-à-vis ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau » comporte chacune des ouvertures constituant des vues, alors la distance minimale à respecter doit être de 8 mètres.** | |
| SEB6 | 5.1. Dispositions communes | Page 46-47 SEB 1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent respect~~ése~~**r** les marges de reculement liées au projet d'infrastructures conformément au schéma ci-dessous- Croquis lié à l'ex Voie de Desserte orientale. | *La coquille a été corrigée. Le croquis, quant à lui, n'a pas été modifié. EPAMARNE n'a pas relevé ce point dans son analyse du projet de PLUi.* |
| SEB7 | 5.1. Dispositions communes | Page 10 Reconstruction après destruction ou démolition | *La démolition ne peut être admise comme ouvrant un droit automatique à reconstruction dans le cadre du droit antérieur, car cela contrevient aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur, telles que précisées par le PLUi.*<br>*De plus :*<br>*La démolition volontaire a pour effet de faire disparaître le bâtiment, et donc les droits attachés à son existence physique, sauf disposition contraire explicite du PLUi.*<br>*L'intention manifeste de procéder à une démolition en vue d'un projet nouveau (non conforme aux règles* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *actuelles) ne peut s'apparenter à une reconstruction à l'identique, mais bien à une nouvelle construction, soumise aux règles d'urbanisme en vigueur à la date de la demande.*<br><br>*Il a toutefois été intégré à la disposition "reconstruction après destruction ou démolition" la possibilité de reconstruction à l'identique en cas de destruction liée à un risque naturel ou en cas de destruction liée à une mise en péril du bâtiment.* |
| SEB8 | 5.1. Dispositions communes | Page 20 : Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires ~~**ou naturelles**~~ | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| SEB9 | 5.1. Dispositions communes | PAGE 21<br>Performance énergétique et environnementale<br>Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :<br>Tous les logements à partir du T2 et plus doivent ~~**être traversants ou**~~ bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.<br>• ~~**Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants.**~~<br>• L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être ~~**inférieure**~~ **inférieure** à 15 20 mètres mesuré de façade à façade. | *La disposition réécrite et validée en COPIL du 26 Mars : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| SEB10 | 5.1. Dispositions communes | Page 35 Emplacements réservés : La liste des emplacements réservés figure en annexe du dispositif règlementaire : **~~4.6.2~~ 5.6.4 emplacements réservés.** | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| SEB11 | 5.2. Lexique | Ajouter une définition de **« partie de façade »** | *Remarque prise en compte entièrement : la définition de "partie de façade" est intégrée à la définition de "façade". Le lexique est ajusté comme suit : "Façade ou partie de façade : Les façades ou partie de façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature."* |
| SEB12 | 5.2. Lexique | **A AJOUTER « démolition » :**<br>"2 propositions :<br><br>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir doivent être précédés d'un permis de démolir<br><br>Celle du CCH (Article R126-9)<br>« Une opération consistant à détruire une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment. » | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. Ajout d'une définition de "démolition" (définition du Code de la construction et de l'habitat).* |
| SEB13 | 5.4. Fiches indices | ZONE UC. Page 26 Implantation par rapport aux limites séparatives : En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis, avec la suppression de la disposition.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | limites séparatives ~~**en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.**~~ | |
| SEB14 | 5.4. Fiches indices | ZONE UM. Pages 68 et 69 - Implantation par rapport aux limites séparatives - Indice 01 (ZAC CV/FR) –<br>Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales, dont la façade ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, peuvent être implantées sur les limites séparatives.<br>Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales ne peuvent pas être implantées sur les limites séparatives sauf :<br>-Si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.<br>-S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pa~~s~~ 4 mètres.<br>~~Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :~~<br>~~Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.~~<br>~~S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.~~<br>Dans tous les cas, si la construction ne s'implante pas sur les limites séparatives, le retrait doit être de 4 mètres minimum. ~~en cas d'absence d'ouverture ou~~ | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis, avec l'ajustement de la disposition. Formulation adaptée à l'écriture du PLUi.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.~~<br><br>Retirer les croquis qui n'ont plus d'utilité | |
| SEB15 | 5.4. Fiches indices, 6.1. Plan de zonage | ZONE UM. Page 75 implantation entre constructions sur une même unité foncière : Créer un indice O1 pour la ZAC CV/FR et à reporter sur le plan de zonage et dans lequel il n'y aura pas les croquis avec les règles de gabarit ni de notions de vues.<br>**Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3 mètres minimum.** | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. L'indice O1 a été ajouté dans les fiches indices.* |
| SEB16 | 5.4. Fiches indices | ZONE UM 02 – page 101 / Hauteur des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à **~~19,50 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage~~ de la manière suivante :**<br>- **Maximum 25 m au faîtage**<br>**- 5 niveaux maximum au-dessus du rez-de-chaussée comportant un hall d'accès.**<br>**Un dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à 1 mètre pour les terrains possédant une forte pente, supérieure à 15%, sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement et du respect des constructions** voisines. | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis, avec l'ajustement de la disposition. Formulation adaptée à l'écriture du PLUi.* |
| SEB17 | 5.4. Fiches indices | ZONE UH / Implantation par rapport à l'alignement : | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | Pour les terrains desservis par une voie privée existante à la date d'approbation du ~~**PLU**~~ **PLUI**, toute construction doit être édifiée avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite tenant lieu d'alignement. | *l'avis.* |
| SEB18 | 5.4. Fiches indices | ZONE UH / Emprise au sol des constructions : Indices O et O1<br>Ajouter les croquis explicatifs du PLU | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| SEB19 | 5.5. Règlement UP | 11. Stationnement page31 : Places de stationnement pour les véhicules motorisés<br>Commerces, artisanat, services<br>Surface de plancher ≤ ~~**150 m²**~~ **250m²**- Il n'est pas exigé de place de stationnement<br>Surface de plancher > ~~**150 m²**~~ **250m²**- 1 place pour 60 m² de surface de plancher | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| SEB20 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | ancien ER n°8 = devient ER n°3 : sa surface passe de 667 m² au PLU à 1070 m² au PLUi : terminus ALTIVAL | *L'ER fait bien 1 070 m² dans la version arrêtée du PLUi.* |
| SEB21 | 5.6.1. Patrimoine bâti | Page 206 : La commune a réalisé un inventaire de son patrimoine bâti, protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, classé en deux catégories.<br>Il convient de ré inclure les 210 maisons classées en 1ère catégorie et les 282 maisons classées en seconde catégorie | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis.* |
| SEB22 | 5.6.4. Emplacemen | Ajouter un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section AB N° 46 au bénéfice de la | *La remarque est prise en compte comme énoncé dans l'avis. Un emplacement réservé est ajouté au tableau des* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | ts réservés, 6.1. Plan de zonage | commune<br><br>**Sucy-en-Brie - Emplacement réservé n° 12 – destination : Chemin d'accès à la marne – superficie : 685 m² - Bénéficiaire : commune** | *emplacements réservés et au plan de zonage, comme souhaité par la commune.* |
| SEB23 | 5.6.4. Emplacements réservés | Certaines surfaces des emplacements réservés du PLU ont été modifiées au PLUi<br>Nous souhaitons nous assurer que ces surfaces ne sont pas erronées<br>Voir tableaux ci-annexé en rouge. | *Les surfaces des emplacements réservés sont mises à jour automatiquement avec les surfaces réelles. Il est possible que celles du PLU actuel soient erronées.* |
| SEB24 | 5.6.4. Emplacements réservés, 6.1. Plan de zonage | Supprimer l'emplacement réservé n° 5 - Voie nouvelle Bus, vélos - De la rue Albert Dru jusqu'à la rue de Boissy | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de l'ER n°5 comme souhaité par la commune.* |
| SEB25 | 6.1. Plan de zonage | Zone UH : Il manque une partie du plan de zonage entre la partie Sucy Est et la partie Sucy Ouest | *Remarque prise en compte entièrement : modification du plan de zonage comme souhaité par la commune.* |
| SEB26 | 6.1. Plan de zonage | Zone UH : LOTISSEMENT DU FEU / BOIS DU PIPLE: **passer en ZONE N** la petite bande de terrain aujourd'hui en Zone (parcelle AY n°411) Parcelle hors lotissement | *Remarque prise en compte entièrement : la parcelle AY0411 est intégrée en zone UH comme souhaité par la commune.* |
| SEB27 | 6.1. Plan de zonage | Ajuster l'alignement d'arbres vers le Franprix bruyères – secteur OAP<br>A décaler vers le Nord | *Remarque prise en compte entièrement : l'alignement d'arbre est modifié comme souhaité par la commune.* |
| SEB28 | 6.1. Plan de zonage | Ajuster l'alignement d'arbres rue Villebois Mareuil – Arbres d'alignement des deux côtés de la rue. | *Remarque prise en compte entièrement : l'alignement d'arbre est modifié comme souhaité par la commune.* |
| SEB29 | 6.1. Plan de zonage, | Rajouter arbre remarquable<br>Platanus x acerifolia | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | 5.6.2. Patrimoine naturel | Coordonnées géographiques : 48°46'23.8"N 2°31'10.0"E | *patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB30 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable Styphnolobium japonicum<br><br>Coordonnées géographiques : 48°46'17.9"N 2°31'16.3"E | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB31 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable Styphnolobium japonicum<br><br>Coordonnées géographiques : 48°46'17.9"N 2°31'16.3"E | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB32 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable Tilia × europaea<br><br>Coordonnées géographiques : 48°46'21.3"N 2°31'18.9"E | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB33 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable Morus nigra<br><br>Coordonnées géographiques : 48.7710512854399, 2.520981596508864 | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB34 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable Cedrus libani<br><br>Coordonnées géographiques : 48°46'10.8"N | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | 2°31'06.1"E | |
| SEB35 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable<br>Platanus x acerifolia<br><br>Coordonnées géographiques : 48°46'14.5"N 2°31'22.2"E | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB36 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.2. Patrimoine naturel | Rajouter arbre remarquable<br>Quercus petraea<br><br>Coordonnées géographiques :48°45'46.5"N 2°34'38.3"E | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de l'arbre remarquable sur le plan de zonage et dans la liste du patrimoine naturel remarquable.* |
| SEB37 | 6.1. Plan de zonage | Espaces paysagers d'usage collectif<br><br>A modifier : à passer en espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L151-23 du CU<br><br>Ces espaces sont situés en cœur d'ilots à l'intérieur de propriétés privées – Ils sont d'usage privé. | *Remarque prise en compte entièrement : modification des Espaces paysagers d'usage collectif en Espaces paysagers protégés comme souhaité par la commune.* |
| SEB38 | 6.1. Plan de zonage | La sente le long du lot C de la ZAC Centre Ville est déjà aménagée<br>La position de l'espace paysager à protéger doit être revue pour s'adapter à la réalité des aménagements déjà réalisés<br>Voir plan de géomètres dont un extrait figure en pièce jointe<br>Rectangle bleu : Terrain aménagé en sente reliant la rue Maurice Berteaux à l'avenue W Churchill | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de l'Espaces paysagers protégés sur la sente indiquée dans l'avis.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| SEB39 | 6.1. Plan de zonage | Retirer partiellement le trait marron « façade protégée au titre du L151-19 du CU » au droit de la propriété sise 12 rue Maurice Berteaux<br>Parcelle AH 195 | *Remarque prise en compte entièrement : suppression de la façade protégée sur l'adresse souhaitée par la commune.* |
| SEB40 | 6.1. Plan de zonage | Mettre le parc chaumoncel en zone Ne et non N | *Remarque prise en compte entièrement : passage de zone N à Ne pour le parc de Chaumoncel comme souhaité par la commune.* |
| SEB41 | 6.1. Plan de zonage | PARC MONTALEAU : déplacer la limite entre la zone N et la zone NI<br><br>Il faut que le plan d'eau soit en zone N (et non en zone Ni) | *Remarque prise en compte entièrement : modification des zones N et Nl comme souhaité par la commune.* |
| SEB42 | 6.1. Plan de zonage | ZAC DES PETITS CARREAUX<br>Modification du zonage<br>Actuellement prévu en zone UI, a passer en zone UI logistique uniquement pour le terrain concerné par l'opération (parcelle AZ 205) | *Remarque prise en compte entièrement : les indices n'ont pas changé (O1O1O1O1OO)* |
| SEB43 | 6.1. Plan de zonage | Numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage :<br>Les numéros des emplacements réservés sur le plan sont erronés et appraissent ainsi : 181, 182, 183… alors que dans l'annexe 5.6.4 « emplacements réservés » ils sont bien numérotés 1, 2, 3 | *Remarque prise en compte entièrement : mise en cohérence des numéros des emplacements réservés entre le tableau des emplacements réservés et le plan de zonage.* |
| SEB44 | 6.1. Plan de zonage | PARC DES SPORTS DE SUCY<br>A passer en zone NE et non NI | *Remarque prise en compte entièrement : le parc de Sucy est passé en zone Ne comme souhaité par la commune.* |
| SEB45 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. | Emplacement réservé n° 4 « voie de desserte orientale » : Dans le cadre du projet Altival, inscrit au SDRIF et | *Le Contrat d'Intérêt National (CIN), signé le 3 mai 2018 entre l'Etat, les collectivités locales et les différents* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | Emplacements réservés | au Plan Local de Mobilité du Territoire, prévoir d'affecter une largeur de 36 m au profit du département pour permettre la jonction entre les ER présents sur la ville de Chennevières et ceux existants sur la Ville de Sucy, jusqu'au terminus situé sur la ZAC des Portes de Sucy<br>Attention, discontinuité sur Ormesson | *acteurs du territoire, avait pour objectif de faciliter les actions en vue d'un aménagement concerté des fonciers dédiés au projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO). Ce projet, définitivement abandonné, a en effetpermis de libérer des fonciers, dont l'aménagement a été confié à EPAMARNE. Parmi les priorités du CIN, figurent ainsi l'attractivité résidentielle, le développement économique ou encore les mobilités avec notamment l'enjeu de développer des liaisons avec les territoires limitrophes.*<br>*Cette ambition repose notamment sur le projet de transport en commun en site propre (TCSP) ALTIVAL. Ce projet, adopté par le conseil d'administration du STIF, devenu Île-de-France Mobilités (IDFM) en 2010, doit permettre de relier Noisy-le-Grand à Chennevières-sur-Marne (« phase1 ») puis Ormesson-sur-Marne à Sucy-Bonneuil (« phase 2 »). La phase 1 d'Altival a été déclarée d'utilité publique en 2020 et les emprises foncières afférentes intégrées au projet de PLUi en tant qu'emplacement réservé. La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par le Département du Val-de-Marne. Les travaux de la phase 1 ont débuté en 2024.*<br>*Si la phase 1 du projet est en cours de réalisation, il n'existe aucun calendrier de réalisation de la poursuite du projet à ce stade. Plusieurs scénarios de mobilités ont été développés, dans le cadre des ateliers menés sur le CIN, en vue d'améliorer la desserte en transport en commun d'Ormesson-sur-Marne et plus globalement le* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *rabattement vers la gare RER de Sucy-Bonneuil, parmi lesquels celui d'un aménagement développé sur le projet des Côteaux d'Ormesson. Cette hypothèse est néanmoins jugée techniquement complexe à mettre en œuvre par IDFM notamment au regard de son coût de réalisation.IDFM est invité à poursuivre les études et à travailler des scénarios alternatifs permettant de finaliser la liaison entre Chennevières-sur-Marne et la gare de Sucy-Bonneuil.*<br><br>*Parallèlement, EPAMARNE, en lien avec la commune d'Ormesson-sur-Marne et Grand Paris Sud Est Avenir a conduit des études destinées à concevoir un projet d'aménagement sur les Côteaux d'Ormesson participant notamment à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune ainsi qu'à la préservation de la continuité écologique relevée sur le secteur et identifiée au schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Sous la maîtrise d'ouvrage d'EPAMARNE, une zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Côteaux d'Ormesson a ainsi été créée par arrêté préfectoral n°2024/04337 en date du 16 décembre 2024. L'ouverture d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de ZAC doit prochainement intervenir. Au terme de cette enquête publique, le Préfet se prononcera par arrêté sur la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet. Le développement de ce projet d'aménagement, permettant* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | | *à la commune de tendre vers ses objectifs de construction en matière de logements sociaux, se poursuit, permettant d'envisager sa mise en œuvre opérationnelle selon un calendrier resserré.*<br>*GPSEA, attaché au développement des transports en commun comme au déploiement de projets d'aménagement au bénéfice de ses communes, ne souhaite naturellement pas entraver la procédure de DUP en cours. Aussi, c'est au terme de celle-ci, et dans une version future de son PLUI, que GPSEA pourra tirer si besoin les conséquences des décisions de l'Etat.*<br>~~*a demande est refusée, le département n'a pas demandé à rectifier la discontinuité des ER lié à ALTIVAL. L'ER n°4 appartient au Département.*~~ |
| SEB46 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.4. Emplacements réservés | Parcelle AS 188 sise 193 rue de Boissy : à passer en zone N | *Remarque prise en compte entièrement : passage en zone N de la parcelle AS 188 comme souhaité par la commune.* |
| SEB47 | 6.1. Plan de zonage, 5.6.1. Patrimoine bâti | Retirer le rond marron « bâti patrimonial » au 100 rue de Boissy et 33 rue du Clos de ville, ces deux constructions ayant été démolies suite à péril | *Remarque prise en compte entièrement : suppression des 2 éléments patrimoniaux sur le plan de zonage comme souhaité par la commune.* |
| SEB48 | 6.3. Plan de stationnement | Comme précisé dans le document 5.1 disposition écrites et graphiques communes, peut-on indiquer sur le plan de stationnement que le résultat en nombre de places découlant de ces normes sont arrondies à | *Cette règle figure déjà au chapitre stationnement des dispositions communes.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | l'unité supérieure<br>Nombre de place par logement indiqué sur le plan d'après la norme du PDUIF », **arrondie à l'unité supérieure** | |
| SEB49 | 6.5. Plan de nivellement, 6.1. Plan de zonage | Mise à jour du plan de nivellement d'ilot de la ZAC CENTRE Ville par substitution | *La remarque est prise en compte entièrement à l'aide du PJ de l'avis.* |
| SEB50 | 7.2. Annexes sanitaires | Le règlement du SAGE n'est pas annexé alors que le SYAGE a bien été joint | *Remarque prise en compte entièrement : document annexé au PLUi.* |
| SEB51 | 7.3. Annexes informatives | Autorisation pour les travaux de ravalement de façade Annexe à ajouter | *Remarque prise en compte entièrement : Document annexé au PLUi.* |
| SEB52 | 7.3. Annexes informatives | Déclaration préalable à l'édification des clôtures | *Remarque prise en compte entièrement : Document annexé au PLUi.* |
| SEB53 | 7.1. Servitudes d'utilité publique | Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat – 1ère extension | *Remarque prise en compte entièrement : document annexé au PLUi.* |
| SEB54 | 7.1. Servitudes d'utilité publique | Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat – 2ème extension | *Remarque prise en compte entièrement : document annexé au PLUi.* |
| SEB55 | 7.1. Servitudes d'utilité publique | PPRI - Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne | *Remarque prise en compte entièrement : document annexé au PLUi.* |

## Commune de Villecresnes

Le 13 février 2025, le conseil municipal de la commune de Villecresnes a donné un avis **favorable** avec 6 observations au projet du PLUi.

Ces observations concernent :
- Justifications des choix
- Les dispositions communes, écrites et graphiques,
- Les fiches des indices.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

**La commune de Villecresnes a émis un avis favorable en date du 13 février 2025 assorti de 12 observations. La commune a émis également durant l'enquête publique 2 observations.**

**NB** : La numérotation de demande présentée ci-dessous ne reprend pas nécessairement la numérotation fixée par la commune ; pour faciliter la lecture, celle-ci a été reprise pour être appliquée à l'ensemble des demandes de la commune (toutes pièces confondues).

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| VIL1 | 2.2. Justifications | Suppression de la photographie- permis en cours de validité numéro PC 094 075 22 N0024<br>Constructions débutées | *Remarque prise en compte entièrement : élément supprimé des justifications.* |
| VIL2 | 5.1. Dispositions communes | Accès- p33 : Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :<br>•Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de ~~3 mètres.~~ 3,5m | *Les dispositions relatives aux voiries et accès ont été présentées lors de COTECH, d'ateliers dédiés et ont fait l'objet d'arbitrages finaux. En effet, la disposition existante dans le PLUi arrêté est celle ayant fait un consensus auprès des autres communes. En dehors de Mandres-les-Roses et Ormesson-sur-Marne, les autres communes n'ont pas remis en cause cette disposition.* |
| VIL3 | 5.1. Dispositions communes | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>P21<br>Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) : ~~•Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.~~<br>~~•Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants.~~<br>~~•L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de~~ | *La disposition réécrite et validée en COPIL du 26 Mars : Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~façade à façade.~~ | |
| VIL4 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | UH- Implantation par rapport aux limites séparatives- P : Mettre la règle de l'indice P1 au lieu de P sur le plan de zonage et supprimer P1.<br>~~Les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.~~<br>~~La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.~~<br>~~Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement :~~<br>~~Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent êt~~<br>~~Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 14 mètres et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,~~<br>~~Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.~~<br>~~Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.~~<br>~~Au-delà de la bande constructible de 24 mètres, les constructions principales doivent être implantées en~~ | *Remarque prise en compte entièrement : l'indice P1 est supprimé et les règles de l'indice P sont remplacées par les règles de l'ancien indice P1.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~retrait des limites séparatives.~~<br>~~n cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :~~<br>~~-6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,~~<br>~~-4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des ouvertures constituant des vues à châssis mobile,~~<br>~~-3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.~~<br>~~Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.~~<br>Indice P1<br>Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales à :<br>-8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,<br>-4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.<br>~~Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond.~~<br>~~La longueur de chacun des pignons ou façade implantés sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres.~~ | |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| | | ~~les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.~~<br>Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au point le plus haut et d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent être implantées sur la limite séparative de fond. | |
| VIL5 | 5.4. Fiches indices | Suppression du terme Superstructure dans le paragraphe « emprise au sol » : L'emprise au sol maximale des constructions ~~en superstructures~~ est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière. | *Remarque prise en compte entièrement : suppression du terme dans l'ensemble des indices de Villecresnes.* |
| VIL6 | 5.4. Fiches indices | UH Hauteur P1 : Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~4 mètres~~ au point le plus haut. | *Remarque prise en compte entièrement : ajustement de la disposition en prenant en compte la rédaction PLUi. La disposition a été formulée comme suit : "Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut et 2,5 mètres en cas d'implantation à l'alignement."* |
| VIL7 | 5.4. Fiches indices | Zone UI- Pleine terre Alignement : A ajouter dans le paragraphe pleine terre-ZONE UI- Le retrait doit être aménagé hors accès à la parcelle en espace paysagé perméable et éco aménagé | *Remarque prise en compte entièrement : ajout de la disposition dans les indices P et P1 de la zone UI (Espace vert de pleine terre).* |
| VIL8 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Zone UI- Limites séparatives : Suppression P1. | *L'indice P1 des limites séparatives est supprimé dans les fiches indices et est remplacé par l'indice P.* |

| Numéro de demande | Pièce concernée | Avis commune | Réponse ou correction apportée au dossier arrêt |
|---|---|---|---|
| VIL9 | 6.1. Plan de zonage | Zone UH : Suppression P2 pour la hauteur (rue Docteur Jean Philippe Bertrand ancienne zone UC) | *Remarque prise en compte entièrement : l'indice de la hauteur est transformé en P (P2 n'existant pas)* |
| VIL10 | 5.4. Fiches indices,<br>6.1. Plan de zonage | Zone UH- fiche indice-emprise au sol : Le paragraphe P et P3 sont les mêmes | *Remarque prise en compte entièrement : Les indices P et P3 ont été fusionnés en gardant la disposition existante en P3 "L'emprise au sol maximale par construction à destination d'habitation est fixée à 200 m²".* |
| VIL11 | 6.1. Plan de zonage | Parcelles à protéger : AP 480 – 219 sur les parties non construites | *Remarque prise en compte entièrement : protections de l'arrière des parcelles comme souhaité par la commune.* |
| VIL12 | 6.3. Plan de stationnement,<br>2.2. Justifications | Le plan de stationnement et les dispositions communes pourraient être en contradiction.<br>Obligation de stationnement sur l'ensemble de la ville :<br>1 place pour les T1<br>2 places pour les T2 | *Remarque prise en compte entièrement : pour rappel, la disposition du PLUi est que pour l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, il est exigé 1 place minimum par logement et pour les T3 et +, la norme est celle figurant sur le plan de stationnement. Au vu des problématiques énoncées par la commune (détaillées dans le document "justifications des choix retenus"), une exception est fixée à Villecresnes : ainsi, "À Villecresnes : Pour les T2, il est exigé 2 places minimum par logement".* |

# 5. APPRÉCIATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les commissaires enquêteurs ont, chaque jour pendant toute la durée de l'enquête, pris connaissance des observations déposées sur le registre dématérialisé. Elles ont été transcrites dans une grille de collecte matricielle préétablie qui identifie par ordre d'inscription les 580 observations au registre dématérialisé reçus et en traduit le sens, la plupart du temps, sur un ou plusieurs des 22 thèmes pouvant potentiellement refléter les préoccupations des participants à l'enquête. (Voir dossier des Annexes 1 à 15).

Le même travail a été réalisé à partir des 58 observations et courriers déposées sur les 17 registres papier (communes et siège de l'EPT).

Les grilles ont été transmises à l'EPT qui a donné un avis pour chaque observation. Cet avis technique dont le but essentiel est d'apporter des précisions ou d'éclairer la commission d'enquête ne préjuge aucunement des modifications qui pourraient être opérées ultérieurement par le conseil du territoire chargé d'approuver le plan local d'urbanisme intercommunal.

La grande majorité des observations concerne plusieurs thèmes. Afin de passer d'une compilation quantitative à une analyse thématique et ainsi témoigner de la complétude de l'expression des participants, l'ensemble des 22 thèmes élémentaires initiaux ont été regroupés en 10 thèmes :

Concertation-Consultation des documents
Densification-Habitat
Patrimoine Bâti – Jardin Cœur d'Ilôts
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Développement économique
Cadre de vie - Environnement
Règlement Ecrit Graphique Emplacements réservés
Mobilité –Stationnement
Dossier –Organisation
Considérations générales – Autres problématiques

### *5.1. Thème 1 « Concertation – Consultation des documents»,*

Ce thème a été abordé par une quarantaine de personnes ou association qui ont évoquées les insuffisances de la concertation et de la communication. Certaines d'entre 'elles regrettent de ne pas avoir été consultée sur le projet arrêté

Il est regretté que certain maire n'ait pas informé les habitants de la révision de leur PLU en PLUi.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation*

*définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi. Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Le choix d'organiser des réunions publiques mutualisées à l'échelle des grandes entités et composantes du Territoire plutôt que dans chaque commune, répond au principe d'élaborer un document territorial, dépassant les limites communales.*

*Ces réunions publiques ont été consacrées :*
*Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*

*A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*

*A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*

*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence.*

*Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant. Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*

*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.*

*S'agissant de l'enquête publique, une publicité a également été régulièrement organisée au travers notamment d'insertions d'annonces légales dans Le Parisien (pages départementales) et les Echos. Les avis d'enquête publique ont été affichés sur l'ensemble des panneaux d'affichage des communes, aux sièges des 16 mairies et de GPSEA.*

*Enfin, d'autres moyens de communication ont été déployés afin d'informer le plus largement possible les citoyens de la tenue d'une enquête publique :*

*Une communication a été mise en avant sur le site Internet de Grand Paris Sud Est Avenir durant toute l'enquête publique ;*

*L'information a été relayée sur les sites Internet des communes ainsi que sur les réseaux sociaux de GPSEA et d'une grande partie des communes ;*

*Lorsque les dates de parution le permettaient, les journaux municipaux ont tenu informés les habitants ;*

*Enfin, des panneaux lumineux ont été mobilisés par certaines communes.*

*Les maires, attentifs aux demandes de leurs habitants et des acteurs locaux, ont été mis en situation par GPSEA de nous demander, si besoin, des réunions supplémentaires que nous étions tout à fait disposés à organiser.*

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Comme approuvé lors de la scéance du conseil de territoire du 9 juin 2021 à l'article 3 : Les modalités de concertation « *La mise à disposition d'un dossier du projet de PLU intercommunal complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure à la direction de l'aménagement et des mobilités, dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir, Europarc, 39 rue Auguste Perret à Créteil et dans chacune des mairies des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;*

*- La création d'une adresse mèl dédiée permettant au public d'adresser ses observations relatives à l'élaboration du projet de PLUi ;*

*- Le public pourra également adresser ses observations par écrit à Monsieur le Président de Grand Paris Sur Est Avenir, concertation sur le PLUi, Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil cedex ;*

*- La mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les observations du public sera mis à disposition à la direction de l'aménagement et des mobilités, dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir, Europarc, 39 rue Auguste Perret à Créteil et dans chacune des mairies des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;*

*- La création d'une page internet dédiée sur le site de GPSEA, éventuellement relayée sur les sites internet des communes permettant de diffuser des informations régulières concernant l'avancement du PLUi, d'avoir accès au calendrier et aux documents validés des différentes étapes de la procédure ;*

*- La parution d'articles dans les journaux communaux informant de l'état d'avancement de la procédure d'élaboration ;*

*- La tenue d'au moins deux réunions publiques à l'échelle du territoire : une sur les orientations du PADD et la seconde sur la traduction règlementaire du document ;*

*- La mise à disposition de panneaux d'exposition et de plaquettes à GPSEA et dans les communes membres* »

Comme rappelé dans son commentaire GPSEA a largement communiqué pour permettre à la population d'être informé de l'élaboration de son PLUi.

La commission d'enquête reconnait que la concertation a été pleinement assurée pour que les habitants des 16 communes soient au courant des évolutions dans leur commune ainsi que sur le territoire de l'établissement Public

.

## *5.2. Thème 2 « Densification - Habitat »*

Le thème « DENSIFICATION » est évoqué dans plus de 300 contributions du registre dématérialisé, cela représente plus de 63% du total des observations. C'est donc le sujet le plus traité et qui soulève le plus de préoccupations des habitants du territoire. Il est largement représenté dans le cadre du projet du Chemin de la Montagne à la Queue-en-Brie mais aussi sur la commune du Plessis-Trévise avec en particulier l'OAP Bony Tramway Marbeau, ainsi qu'à Chennevières-sur-Marne.

Le thème « HABITAT» est abordé dans plus de 200 contributions soit plus de 45% du total. C'est un sujet complémentaire souvent traité avec la densification du territoire.

Les habitants expriment souvent le fait de subir un accroissement massif de la population résultant de nouveaux projets immobiliers. Des programmes qui ne sont pas compris, avec un manque d'informations claires et sans réelle visibilité sur les conséquences dans un avenir proche. (Quelle augmentation de population envisagée sur le territoire, quels besoins de production de nouveaux logements).

Cette densification induit une perte d'espaces verts, des impacts sur le climat, l'imperméabilisation des sols, des risques d'inondation, des embouteillages accrus, des places de stationnement de plus en plus rares, des infrastructures et des équipements publics qui ne suivent pas.

Beaucoup de contributeurs estiment qu'il y a trop de constructions sans aucune harmonisation, des immeubles les uns sur les autres, trop hauts et de qualité douteuse.

Ces nouvelles hauteurs proposées et la densité des constructions réalisées vont créer des ilots de chaleur et des sources de nuisances sonores.

Pour certains, il s'agit de transformer des zones pavillonnaires en immeubles de 3 ou 4 étages, avec une densification importante, impactant aussi la valeur des biens immobiliers des propriétaires historiques.

Néanmoins, il faut noter aussi des contributions, au niveau du Plessis-Trévise, qui demandent de nouveaux logements, des accès à la propriété facilité.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 4 | La Queue-en-Brie | Bruno DUCROQ | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 11 | La Queue-en-Brie | Elisabeth | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 18 | La Queue-en-Brie | Philippe SATHICQ | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 35 | La Queue-en-Brie | Céline Francavilla | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 70 | La Queue-en-Brie | Association CEDRE | ***Concernant la consommation ENAF:***<br>*Le chiffre des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) a été ajusté pour prendre en compte les avis de l'État et de la Commission Intercommunale des Paysages et des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF). Il est désormais fixé à 5,51 hectares pour la commune de La Queue-en-Brie, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame, une ZAC créée avant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT M) et en cours de réalisation.*<br>*La commune de La Queue-en-Brie a effectué un bilan de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2022. Il est important de noter que les chiffres utilisés sont basés sur les données de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS GE). Ce bilan a été réalisé via le site Mondiagartif, un site officiel de l'État en partenariat avec le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA). Les données de ce site sont elles-mêmes basées sur les informations du livre foncier (cadastre). Cette méthodologie diffère de celle utilisée dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui se base sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021 réalisé* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *par l'Institut Paris Région, utilisant des photographies aériennes. Le MOS est également utilisé par le SCOT M et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Cependant, les résultats peuvent varier considérablement entre ces deux méthodologies.*<br>*Les prévisions de consommation future d'ENAF indiquées dans cette délibération correspondent à celles fournies par le site Mondiagartif. Elles ne reflètent pas l'évolution de la consommation d'ENAF retenue par le PLUi.*<br>*Concernant les projets qui auraient consommé des ENAF en 2021, non compatibles avec le SCOT, il est à noter que le SCOT a été approuvé le 13 juillet 2023. Par ailleurs, les projets de construction doivent être conformes au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et non au SCOT. Les PLU disposent de plusieurs années pour se mettre en conformité avec le SCOT* ***Sur les continuités écologiques :***<br>*La propriété Édelyne change de classification, passant d'un classement mixte de zones urbaines (UE) et naturelles (Ne) à un classement exclusivement naturel (Ne), à l'exception de la partie classée comme zone naturelle (Nl) qui reste inchangée. Les parcelles concernées ne forment pas une continuité écologique dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame. Il est important de noter qu'il n'est pas envisagé de déboiser cette propriété, et l'Espace Boisé Classé (EBC) est préservé*<br>*Les continuités écologiques inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT M) sont bien reprises. L'espace paysager à usage collectif sera modifié (cf. réponse avis de l'Etat). Enfin, l'Atlas de la Biodiversité a été correctement exploité et utilisé dans l'état initial de l'environnement.*<br>***Concernant l'OAP sectorielle RD 4***<br>*La requalification de la RD4 en boulevard urbain est un enjeu majeur pour la commune de La Queue-en-Brie. L'objectif est de pacifier cet axe et de résoudre les discontinuités. Les projets futurs devront prendre en compte les nuisances sonores en adaptant la conception des futurs logements (isolation, orientation des pièces) et en permettant une implantation en retrait de la RD4.*<br>*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) RD4 prévoit un recul de 12 mètres par rapport à la voie, ainsi que de nombreuses mesures pour réduire l'exposition aux nuisances sonores actuelles, notamment :*<br>*• Protéger les habitants des nuisances sur la RD4 ;* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *• Contribuer à la réduction des nuisances routières via l'aménagement des Transports en Commun en Site Propre (TCSP), la création d'une voie cyclable en partenariat avec le département, et des cheminements doux ;*<br>*• Développer une mixité fonctionnelle réduisant les distances quotidiennes des habitants ;*<br>*• Adapter la conception des logements pour tenir compte des nuisances sonores (isolation, orientation des pièces) et permettre une implantation en retrait de la RD4.*<br>*Les normes de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) seront également rappelées dans l'OAP thématique qualité et construction durable, qui établit des orientations pour limiter les nuisances sonores.*<br>*L'OAP prévoit la réalisation de 130 logements supplémentaires.*<br>*Concernant l'augmentation de la population*<br>*Afin de se conformer aux projections démographiques du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) 2013, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Queue-en-Brie, approuvé en 2017, prévoyait la création de 1 100 logements sur une période de 10 ans.*<br>*Depuis 2017, 647 logements ont déjà été livrés. L'objectif de 1 100 logements sera atteint avec les prochains programmes de construction.*<br>*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) base ses projections démographiques sur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) de la région Île-de-France, qui demande la construction de 1 884 logements par an. La commune de La Queue-en-Brie participe à cet effort de construction demandé par les instances supérieures.Concernant le projet Chemin de la Montagne et les espaces boisés*<br>*Cf réponse de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) sur l'OAP Chemin de la Montagne.* |
| 133 | La Queue-en-Brie | Anonyme | Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie » |
| 146 | Créteil | Florence Nava | *Cf. Contribution 14* |
| 172 | Créteil | Pauline | *La densification urbaine est une méthode d'aménagement urbain complexe mais nécessaire pour* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | AURIERES | *construire des villes plus durables, plus résilientes et plus agréables à vivre. Elle a un sens profond lorsqu'elle est mise en œuvre avec une vision d'ensemble, en équilibrant les impératifs environnementaux, sociaux et économiques.*<br>*C'est tout le sens de la politique de développent et/ou de requalification urbaine menée à Créteil.*<br>*L'engagement de Créteil pour le logement*<br>*La crise du logement n'est pas un concept abstrait ; elle est une réalité vécue au quotidien par des millions de nos concitoyens. C'est la famille qui ne trouve pas de logement décent à un prix abordable, le jeune qui ne peut pas quitter le domicile familial, ou le salarié contraint à des trajets interminables faute de pouvoir se loger près de son lieu de travail. Plusieurs causes peuvent être évoquées, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, en particulier en Ile-de-France. Publié il y a quelques semaines, un tableau de bord de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) pour l'année 2024 souligne une fois de plus la baisse de la construction de logements sociaux dans notre pays, ce qui ne fait qu'aggraver encore la situation.*<br>*Créteil, depuis près de 5 décennies, s'efforce d'initier et d'accompagner la réalisation d'un niveau de constructions neuves suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée de logements.*<br>*Deux secteurs de la Ville sont particulièrement concernés. Le quartier de l'Echat qui va se transformer de manière importante avec la mise en fonction prochaine de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express et le quartier du Haut du Mont-Mesly, à travers les ambitieux projets de rénovation urbaine « Forêt habitée » et « Parc habité » (secteur Allée du Commerce).*<br>*Le cœur historique de Créteil ne pouvait, ni ne devait, être à l'écart des enjeux d'une ville qui évolue.*<br>*'intégration de nouveaux bâtiments de logements dans le quartier du Centre ancien est un défi que la commune a relevé avec succès pour améliorer, et non dégrader, la vie des habitants.*<br>*Le succès des programmes immobiliers de logements réalisés dans cette partie de la ville s'explique très certainement par l'attrait de sa qualité urbaine et environnementale. Nous pouvons d'ailleurs observer que ces projets, ayant fait l'objet de concertations publiques, n'ont pas fait l'objet de recours.*<br>*L'arrivée de nouveaux logements permet de répondre à la demande croissante, de diversifier l'offre (logements sociaux, intermédiaires, accession à la propriété) et de maintenir la mixité sociale dans les* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *quartiers.*<br>*De nouveaux habitants ont apporté une nouvelle vitalité au quartier, stimulant le commerce local, les services de proximité et la vie associative.*<br>*Dans une approche globale de requalification partielle du quartier du Centre ancien plusieurs opérations d'aménagement des espaces publics qui ont renforcé sa qualité et son attractivité. A titre d'exemple, les habitants et les nombreux commerces sont pleinement satisfaits de l'esplanade du Lieutenant-Colonel Arnaud Beltrame qui joue pleinement son rôle de pôle fédérateur, unifiant les deux parties de la rue du Général Leclerc. Rappelons que cette place a été réalisée en lieu et place du parking public de surface qui a été plus que largement reconstitué en sous-sol.*<br>*De plus, Cf. Contribution 14.* |
| 178 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *À l'image de nombreuses communes d'Île-de-France, le Plessis-Trévise doit permettre la production de logements conformément aux obligations fixées par l'État et les services préfectoraux, notamment l'objectif d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux. Le PLU, comme le PLUi, doivent démontrer une capacité de renouvellement urbain tout en préservant les secteurs agricoles et forestiers.*<br>*Le règlement d'urbanisme vise à maintenir des secteurs non bâtis en classant de nombreux espaces paysagers à protéger dans les quartiers pavillonnaires, ainsi que des espaces boisés classés, et en créant des emplacements réservés pour des parcs.*<br>*Par ailleurs, les équipements scolaires font l'objet d'extensions ou de rénovations, notamment au groupe scolaire du Val Roger, à Marbeau, Monnet Moulin, ainsi que dans le cadre du projet Charcot.* |
| 182 | Le Plessis-Trévise | Pascal Lemuhot | *Cf. Contribution 178* |
| 203 | Mandres les Roses | Pierre Yao | *L'ouverture de la zone de la Croix Rouge à l'urbanisation ne résulte ni d'une improvisation, ni d'une démarche précipitée. Elle s'inscrit depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune, et respecte les orientations définies par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce plan garantit une gestion équilibrée du territoire, sanctuarise les zones à haute valeur écologique ou agricole, et identifie, avec discernement, les secteurs* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *pouvant accueillir un développement urbain maîtrisé.*<br>*Le projet de la Croix Rouge n'est en aucun cas synonyme de densification brutale ou de bétonisation excessive. Il repose sur une démarche d'aménagement responsable, soucieuse des équilibres écologiques et paysagers du site. Une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.*<br>*Sur le plan social, ce projet répond à une réalité que nul ne peut ignorer : la tension croissante sur le logement, qui touche tout particulièrement les jeunes ménages, les familles, les actifs et les retraités. Il nous appartient, collectivement, de répondre à ce besoin en proposant des logements dignes, diversifiés, accessibles et bien insérés dans un cadre de vie de qualité. Le projet intègre également la réalisation d'équipements publics, le développement des mobilités douces, ainsi qu'une programmation favorisant la mixité sociale, essentielle à la vitalité et à la cohésion d'un quartier.*<br>*Les enjeux d'infrastructures sont pleinement intégrés au projet. Les aménagements nécessaires – voiries, réseaux, dessertes – seront progressivement mis en œuvre, dans une logique de développement progressif et compatible avec les capacités d'accueil de la commune.*<br>*Enfin, le patrimoine local n'est pas relégué au second plan. Bien au contraire : les éléments identitaires du site, à commencer par la Croix Rouge elle-même, seront préservés et mis en valeur, dans une logique d'intégration respectueuse de l'histoire et de la mémoire du lieu.*<br>*Ce projet, loin de constituer une menace, représente au contraire une opportunité précieuse de construire un territoire solidaire, équilibré et résilient, à l'échelle humaine et dans le respect des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.* |
| 206 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *Aucune densification n'est prévue sur les Coteaux, qui bénéficient d'une protection renforcée par l'OAP ainsi que par le règlement écrit du PLUi. La commune s'engage à maintenir les espaces verts paysagers et boisés à protéger. Par ailleurs, les zones N des Bords de Marne, du Parc des Bordes et de la Maillarde sont sanctuarisées.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Le parc Corot sera agrandi grâce à une cession de foncier, et un mail piéton facilitera l'accès au parc Corot ainsi qu'au centre-ville pour les habitants de la rue Jules Viejo et des rues avoisinantes. Enfin, le PLUi prévoit un renforcement de la part de pleine terre sur le territoire.* |
| 245 | Chennevières-sur-Marne | CEDRE | *Lors de l'arrêt du projet de PLUi, environ 10 ha de consommation d'espace étaient envisagés. Suite aux remarques de l'État et de la CIPENAF, la commune a ajusté ce chiffre à 4,5 ha, dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, avec :*<br>*- la prise en compte du CIN et la consommation limitée à l'entrée nord de la ville,*<br>*- le maintien du tracé de l'ancienne VDO pour le projet Altival,*<br>*- le classement de la zone de la Maillarde en zone N ou Ne,*<br>*- la programmation Jean Moulin avec une étude d'impact soumise à la MRAe et la conservation des espaces verts boisés.*<br>*Par ailleurs, la création de logements est conforme aux besoins du PMHH et de la DRIHL. Enfin, les Coteaux bénéficient d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival.*<br>*Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées : - Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 271 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 273 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 125 et Cf. Contribution 178*<br>*Le PLUi intègre la protection d'un patrimoine bâti complémentaire à celui du PLU en vigueur, représentant plus de 40 constructions. Des espaces paysagers à protéger, déjà inscrits dans le PLU actuel, sont également renforcés par le projet de PLUi. La parcelle située avenue Gonzalve est concernée par un espace paysager depuis la modification du PLU de 2021 : toute construction doit s'inscrire en dehors des zones protégées repérées sur le plan.* |
| 295 | Alfortville | Alexandre Koenig | *Le périmètre de l'OAP a été défini dans le cadre du PLUi en excluant les parcelles 033, 032, 036 et 037. La politique poursuivie vise à préserver au maximum le tissu urbain existant, c'est pourquoi ces parcelles ne font pas partie de l'OAP. Il n'y a aucune volonté de mutation concernant ces parcelles pour le moment.* |
| 356 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178 La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.*<br>*Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations. Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 402 | Alfortville | Anonyme | *Autour de la place de l'Europe, le PLUi prévoit un règlement reprenant les volumétries de l'habitat individuel, garantissant ainsi le maintien de l'esprit de village. La place est protégée en zone naturelle à vocation d'équipement public. Par ailleurs, un nouveau square sera créé rue de Rome, au niveau de l'accès au GPE.* |
| 403 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 447 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 566*<br>*La Ville s'attache à développer une offre de logements diversifiée, comprenant : - des logements individuels et collectifs, - des logements en accession à la propriété ainsi qu'en location sociale, - et favorise également l'accès au logement par le biais d'acquisitions sociales telles que les Baux Réels Solidaires (BRS).* |
| 450 | Le Plessis- | Vanessa | *Cf. Contribution 447* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | Trévise | Vernis | |
| 469 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 178* |
| 505 | Le Plessis-Trévise | Julie | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 549 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *Le coefficient de pleine terre et la hauteur des constructions restent identiques à ceux du PLU. Aucune densification n'est envisagée sur les Coteaux, qui bénéficient d'une protection renforcée par l'OAP et le règlement écrit. La commune maintient la préservation des espaces verts paysagers et boisés. Par ailleurs, les Parcs des Bordes et de la Maillarde sont sanctuarisés, avec une extension des zones naturelles des bords de Marne. Un projet d'acquisition par le département du Parc du Château des Rêts vise également à assurer sa préservation. Un parc municipal est prévu entre la rue du Général de Gaulle et la rue du Pont.*<br>*La cession de l'école Corot permet de financer les équipements publics de la commune. Il est également prévu l'agrandissement du parc Corot et du chemin du Splendid Panorama, ainsi que la création de stationnements publics. Le besoin en stationnement généré par le projet sera géré à l'échelle de l'unité foncière. Enfin, la ZAC et le NPNRU prévoient la réalisation de nouveaux équipements publics.* |
| 563 | Ormesson-sur-Marne | Goksel USTUN | *La rue Daniel Casanova a fait l'objet d'une réfection complète, dont les travaux ont été récemment achevés avec une livraison effective en 2025. Les marquages au sol sont récents et conformes aux normes en vigueur. Il est toutefois prévu qu'ils soient repris dans leur globalité à l'issue des travaux de la ZAC des Cantoux, afin de garantir une cohérence et une lisibilité optimales sur l'ensemble de la rue. Concernant la sécurité, la commune d'Ormesson dispose d'une police municipale mutualisée avec la commune voisine de Noiseau. Ce fonctionnement pluri-communal permet de mobiliser des effectifs plus importants que ceux généralement observés dans des communes de taille équivalente, assurant ainsi une meilleure présence et réactivité sur le terrain.*<br>*S'agissant de l'amélioration de l'offre de transports en commun, il est rappelé que cette compétence relève de l'autorité organisatrice Île-de-France Mobilités (IDFM). Néanmoins, la commune d'Ormesson-* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *sur-Marne, en lien étroit avec l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), entretient un dialogue régulier avec IDFM afin d'identifier les besoins et de défendre des propositions concrètes pour renforcer l'accessibilité et les mobilités sur la commune et l'ensemble du territoire.* |
| 566 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Le PLUi vise à établir un équilibre délicat entre plusieurs enjeux majeurs, notamment :*<br>*- La production de logements, dans toutes leurs formes (locatif social, accession, résidences spécifiques…), en réponse aux obligations fixées par l'État et aux besoins de la population ;*<br>*- La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, essentiels à la qualité de vie, à la biodiversité locale et à l'adaptation au changement climatique ;*<br>*- La création et l'adaptation des équipements publics (écoles, parcs, voirie, stationnements…) nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants et à l'amélioration du cadre de vie ;*<br>*- L'organisation des voies de desserte et des mobilités, en lien avec le maillage territorial, les transports en commun, les circulations douces, etc.*<br>*Le tout dans un territoire contraint, à proximité immédiate de Paris, où la pression foncière est particulièrement forte et les besoins nombreux. Le PLUi s'efforce donc de concilier développement urbain et protection des équilibres environnementaux et sociaux.* |
| 578 | Bonneuil-sur-Marne | Anonyme | *La commune n'est d'accord pour augmenter les hauteurs que sur les parcelles appartenant à la SEMABO (parcelles G50 et G51).*<br>***Sur ces parcelles, la hauteur sera relevée de R+1+c à R+3+c**.*<br>*Les autres parcelles sont des pavillons que la commune souhaite conserver en l'état. Concernant la demande sur le stationnement, GPSEA ne pourra pas prendre en compte cette demande.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête conçoit que la densification urbaine est une méthode d'aménagement urbain complexe mais

nécessaire pour construire des villes plus durables, plus résilientes et plus agréables à vivre. Elle a un sens profond lorsqu'elle est mise en œuvre avec une vision d'ensemble, en équilibrant les impératifs environnementaux, sociaux et économiques, sujet à part entière du PLUi.

C'est tout le sens de la politique de développent et/ou de requalification urbaine menée par exemple à Créteil.

Un des enjeux majeurs du PLUi est la production de logements, dans toutes leurs formes (locatif social, accession, résidences spécifiques…), en réponse aux obligations fixées par l'État et aux besoins de la population.

À l'image de nombreuses communes d'Île-de-France, le Plessis-Trévise doit permettre la production de logements conformément aux obligations fixées par l'État et les services préfectoraux, notamment l'objectif d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux. Le PLU, comme le PLUi, doivent démontrer une capacité de renouvellement urbain tout en préservant les secteurs agricoles et forestiers.

GPSEA rappelle que le PLUi base ses projections démographiques sur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) de la région Île-de-France, qui demande la construction de 1 884 logements par an. Chaque commune du territoire participe à cet effort de construction demandé par les instances supérieures.

A noter que le chiffre des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) a été ajusté à 9.48ha au lieu de 38ha pour prendre en compte les avis de l'État et de la Commission Intercommunale des Paysages et des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF).

La commission d'enquête constate qu'une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.

Par exemple, autour de la place de l'Europe, à Alfortville, le PLUi prévoit un règlement reprenant les volumétries de l'habitat individuel, garantissant ainsi le maintien de l'esprit de village.

Dans un territoire contraint, à proximité immédiate de Paris, où la pression foncière est particulièrement forte et les besoins nombreux. Le PLUi s'efforce donc de concilier développement urbain et protection des équilibres environnementaux et sociaux.

Autre exemple, à Chennevières sur Marne, aucune densification n'est prévue sur les Coteaux, qui bénéficient d'une protection renforcée par l'OAP ainsi que par le règlement écrit du PLUi. La commune s'engage à maintenir les espaces verts paysagers et boisés à protéger. Par ailleurs, les zones N des Bords de Marne, du Parc des Bordes et de la Maillarde sont sanctuarisées.

Les réponses apportées sur les enjeux spécifiques de certaines communes telles que La Queue-en-Brie, le Plessis-Trévise, Chennevières, ou Créteil éclairent et justifient les projets prévus et engagés.

La commission d'enquête remarque qu'il y a un nombre significatif de logements vacants (plus de 6000) sur le territoire. La commission d'enquête **recommande** d'élaborer un plan stratégique d'occupation de ces surfaces disponibles afin d'alléger les besoins en logements neufs.

**Questions complémentaires de la commission d'enquête sur ce thème**

**Question N°1**

Quelle est la prévision du nombre d'habitants pour le territoire dans les 15 années à venir ?

**Réponse du maitre d'ouvrage**

*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête a bien noté que les résultats de l'étude prospective en cours seront intégrés dans une modification ultérieure du PLUi. Cette projection du nombre d'habitants à l'horizon 2040 contribuera sans aucun doute au travail mené sur le territoire afin d'avoir une prospection encore plus pertinente en termes de besoin de logements.

**Question N°2**

Pouvez-vous préciser par commune le nombre actualisé de logements vacants et le nombre de constructions prévues ?

**Réponse du maitre d'ouvrage**

| Communes | Nombre de logements vacants (source Insee 2022) | Taux de logement vacants (source Insee 2022) |
|---|---|---|
| Alfortville | 1687 | 7% |
| Boissy-Saint-Léger | 447 | 6% |
| Bonneuil-sur-Marne | 260 | 3.5% |
| Chennevières-sur-Marne | 533 | 6.3% |
| Créteil | 1575 | 3.8% |
| La Queue-en-Brie | 159 | 3.5% |
| Le Plessis-Trévise | 153 | 1.7% |

| | | |
|---|---|---|
| Limeil-Brévannes | 750 | 6.6% |
| Mandres-les-Roses | 102 | 5.3% |
| Marolles-en-Brie | 54 | 2.9% |
| Noiseau | 74 | 3.8% |
| Ormesson-sur-Marne | 197 | 4.6% |
| Périgny-sur-Yerres | 17 | 1.5% |
| Santeny | 71 | 4.1% |
| Sucy-en-Brie | 48 | 0.4% |
| Villecresnes | 152 | 3.2% |

*Ces données montrent une très grande hétérogénéité du territoire en matière de logements vacants.*
*Les communes très denses du nord du territoire comme Alfortville et Créteil ont un nombre de logements vacants plus important, à l'inverse des communes du sud de GPSEA marquées par un faible taux de vacance*

*Le tableau ci-dessous recense la programmation connue de logements restants des opérations d'aménagement du territoire : il est à noter que ce tableau est encore susceptible d'évoluer à la marge jusqu'à l'approbation du PLUi :*

| | **Localisation des opérations d'aménagement** | | **Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nom de l'opération d'aménagement** | **Ville** | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| **ZAC** | ZAC du Centre-commercial du Grand Ensemble | Alfortville | 146 log | 0 log |
| | ZAC de la Charmeraie | Boissy-Saint-Léger | 650 log | 50 log |
| | ZAC Multi-sites du centre ancien | Bonneuil-sur-Marne | 408 log | 345 log |
| | ZAC Entrée de ville Nord | Chennevières-sur-Marne | 1 300 log | 390 log |
| | ZAC Multi-sites du centre ancien | Créteil | 360 log | NR |
| | ZAC Triangle de l'Echat | | 1 565 log | 786 log |
| | ZAC de la Plaine des Cantoux | Ormesson-sur-Marne | 360 log | 180 log |
| | ZAC Coteaux d'Ormesson | | 745 log | 372 log |
| | ZAC Centre-ville | | 185 log | 55 log |
| | ZAC Les Portes de Noiseau | Noiseau | 410 log | 160 log |
| | ZAC Centre-ville | Sucy-en-Brie | 350 log | 90 log |
| | ZAC Cité verte-fosse Rouge | | 547 log | 137 log |
| | ZAC Fontaine | | 91 log | 45 log |
| | | | **7 117 log** | **2 610 log** |
| **Programmes de renouvellement urbain** | Les trois Tours | Alfortville | 367 log | 80 log |
| | PRIR La Haie-Griselle – La Hêtraie | Boissy-Saint-Léger / Limeil-Brévannes | 70 log | NR |
| | Quartier Fabien | Bonneuil-sur-Marne | 672 log | 103 log |
| | NPNRU – Le Bois l'Abbé | Chennevières-sur-Marne | 513 log | NR |
| | Haut Mont-Mesly | Créteil | 1 005 log | 208 log |
| | Allée du Commerces | | 416 log | 131 log |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | Nom de l'opération d'aménagement | Ville | Programmation restante de logement | Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS) |
| | | | **3 043 log** | **522 log** |
| **OAP (hors ZAC et programmes de renouvellement urbain)** | Centre-ville / Maillarde | Chennevières-sur-Marne | 500 log | NR |
| | RD4 et ses abords | La Queue-en-Brie | 130 log | NR |
| | Chemin de la Montagne | | 360 log | 90 log |
| | Chemin Vert | | 75 log | NR |
| | Rue Pasteur | Limeil-Brévannes | 15 log | NR |
| | Pasteur | Mandres-les-Roses | 50 log | 15 log |
| | Croix Rouge | | 100 log | 30 log |
| | Secteurs de renouvellement urbain | Noiseau | 130 log | 52 log |
| | L'Ormois | Périgny-sur-Yerres | 150 log | 45 log |
| | Santeny Grange | Santeny | 8 log | 8 log |
| | Avenue Général Leclerc | | 45 log | 45 log |
| | Triangle Ormeteau | | 68 log | 68 log |
| | Entrée de ville Sud | Villecresnes | 60 log | 18 log |
| | Entrée de ville Ouest | | 10 log | NR |
| | | | **1 701 log** | **371 log** |
| **Autres types d'opérations d'aménagement** | Place Achtarack – Boulevard Carnot | Alfortville | 520 log | NR |
| | Secteur gare | | 363 log | 20 log |
| | Polygonis | | 80 log | 80 log |
| | Logial | | 50 log | 50 log |
| | Reflet en Seine | | 75 log | 30 log |
| | Opération Bouygues Immobilier | Boissy-Saint-Léger | 115 log | 35 log |
| | Opération Stanislas Réveillon | | 43 log | 12 log |
| | Opération Valophis | Bonneuil-sur-Marne | 120 log | 120 log |
| | Opération avenue Jean Rostand | | 92 log | 0 log |
| | Opération rue de l'église | | 18 log | 18 log |
| | Opération avenue Marie-Claude Vaillant Couturier | | 107 log | 0 log |
| | Ilot Jacquard | Créteil | 140 log | 0 log |
| | Jean Moulin Chennevières | Chennevières-sur-Marne | 600 log | 0 log |
| | Opération rue Molière | | 55 log | NR |
| | Opérations route de la Libération | | 78 log | NR |
| | Opération Général de Gaulle | | 52 log | NR |
| | Opération Gambetta | La Queue-en-Brie | 54 log | 14 log |
| | Opération Greencity Immobilier | | 24 log | 24 log |
| | Opération Les Nouveaux Constructeurs | | 64 log | 17 log |
| | Projet Ardouin-Kiffer | Le Plessis-Trévise | 36 log | 36 log |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | Nom de l'opération d'aménagement | Ville | Programmation restante de logement | Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS) |
| | Charcot | | 70 log | NR |
| | Opérations Bonny Tramway | | 531 log | 177 log |
| | Opération FRAMPROM | | 53 log | 16 log |
| | Opération K&B | Limeil-Brévannes | 62 log | NR |
| | Résidence InterG | | 55 log | 55 log |
| | Projet VALOPHIS | Marolles-en-Brie | 12 log | 12 log |
| | Résidences Seniors | | 100 log | 40 log |
| | Secteur Millard | Noiseau | 36 log | 0 log |
| | Opération Wladimir Ormesson | | 45 log | 14 log |
| | Opération Olivier d'Ormesson | Ormesson-sur-Marne | 91 log | 28 log |
| | Opération HT Montanglos | | 6 log | 6 log |
| | Opération Patinaud 1 | | 24 log | 24 log |
| | Opération De Tomasi PSLA | Santeny | 2 log | 2 log |
| | Opération 4 Quater PSLA | | 1 log | 1 log |
| | Opération Moutier | | 17 log | 17 log |
| | Opération rue Gambetta | | 23 log | 23 log |
| | Opération Villeneuve | | 14 log | 14 log |
| | Opération Henri Houpied | | 20 log | 20 log |
| | Opération Villeneuve 2 | Sucy-en-Brie | 4 log | 4 log |
| | Opération Albert Dur | | 6 log | 6 log |
| | Opération Maurice Berteaux | | 3 log | 1 log |
| | Opération Jean Moulin | | 10 log | 10 log |
| | Opération Georges | | 54 log | 17 log |
| | Opération immobilière 3F | | 27 log | 27 log |
| | Opération Valophis | Villecresnes | 15 log | 15 log |
| | Opération Veralta | | 11 log | 11 log |
| | | | **3978 log** | **996 log** |
| **Projets – secteurs à plan masse** | Ex VALEO - Boulle COGEDIM | | 315 log | 63 log |
| | Mesly - Dupeyroux | | 150 log | 30 log |
| | Lemoine | | 591 log | 14 log |
| | Gifi | Créteil | 334 log | 204 log |
| | Arbre de vie | | 135 log | 0 log |
| | Echat Nord | | 1565 log | 786 log |
| | Connexe gare GPExpress | | 501 log | 69 log |
| | | | **3 591 log** | **1 166 log** |

| | Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi | |
|---|---|---|
| | Programmation restante de logement | Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS) |
| **Total toutes opérations** | **19 430 log** | **5 665 log** |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | Nom de l'opération d'aménagement | Ville | Programmation restante de logement | Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS) |
| confondues | | | | |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête mesure le travail effectué pour cette restitution détaillée de logements vacants par commune ainsi que le nombre de logements restants pour toutes les opérations d'aménagement sur le territoire.

Comme évoqué dans l'appréciation globale du sujet densification, le nombre important de logements vacants, 6279 à date, représente un enjeu majeur pour le territoire. Raison pour laquelle, la commission d'enquête recommande l'élaboration d'un plan stratégique, supervisé par GPSEA, pour contribuer à réintroduire ces logements sur le marché et ainsi réduire significativement ce nombre.

La commission constate qu'il y a un total de 19 430 logements à date restant programmés pour tout le territoire en fonction des différentes opérations d'aménagement, avec la répartition suivante :

37% des ZAC, la majorité
16% des programmes de renouvellement
9% des OAP (hors ZAC et renouvellement)
20% des autres types d'opérations d'aménagement
18% des projets-secteurs à plan masse

La aussi, un suivi périodique pour toute la population du territoire sera appréciable. Il est en effet, nécessaire d'informer régulièrement les habitants sur la mise à jour de ces données concernant le logement, sujet particulièrement sensible pour tous les Franciliens.

## Question N°3

Quelle est la répartition en termes de nombre de logements neufs, les opérations de transformation, changement de destination, le réemploi des logements vacants et la division de volume ?

## Réponse du maitre d'ouvrage

*Si les opérations de construction de logements neufs ont été recensées à l'échelle du Territoire et reprises ci-après, GPSEA ne dispose en revanche d'aucune donnée à date permettant de connaître le réemploi des logements vacants ou encore ceux issus de divisions en volume. Dans tous les cas, ce nombre est relativement faible par rapport aux pourcentages de logements vacants constatés sur le territoire (cf. Tableau ci-dessus).*

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête a bien pris note qu'il n'y avait pas de donnée à date permettant de connaître le réemploi des logements vacants, ni ceux issus de divisions en volume. Le sujet des logements neufs est traité au niveau de la question.

**Question N°4**

Comment le SRHH obtient-il l'objectif de 1884 logements par an sur la période 2024/2030 et quelles sont les règles de répartition sur le territoire ?

**Réponse du maitre d'ouvrage**

*La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a consacré "l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France". Cet objectif de construction de 70 000 logements se décline en trois composantes des besoins en logement des Franciliens et répond à trois enjeux :*

*28 000 logements répondent aux besoins de loger les nouveaux ménages franciliens tant issus de la décohabitation que de l'extérieur de la région ;25 000 logements répondent à l'enjeu de lutter contre le mal logement et la suroccupation ;*

*17 000 logements répondent à la nécessaire compensation des disparitions de logements.*

*Il appartient au schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de fixer des objectifs de développement de l'offre de logements et d'hébergement permettant de répondre aux besoins des Franciliens à l'échelle régionale et de les décliner à l'échelle des intercommunalités, ces dernières les traduisant ensuite dans leurs documents locaux.*

*La répartition des objectifs de construction de logements entre les intercommunalités franciliennes a été réalisée sur la base :*

*Du poids de chaque intercommunalité dans le parc des résidences principales ;*
*Du poids de chaque intercommunalité dans la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017 ;*
*Enfin, de dix critères qualitatifs reflétant les besoins locaux en logements ainsi que les enjeux de rééquilibrage de la région, portés notamment dans le schéma directeur de la région Île-de-France (évolution démographique, mal logement, démolitions, déficit en logements locatifs sociaux, équilibre emploi-habitat, desserte en transports collectifs, cadre de vie et capacités constructives...).*

*L'objectif annuel de construction de logements pour Grand Paris Sud Est Avenir a ainsi été fixé à 1 884 logements.*

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête pend note de l'explication détaillée de

l'obtention de l'objectif annuel de construction de 1 884 logements pour GPSEA, intégrant un nombre conséquent de paramètres.

Dans la mesure où cet objectif cristallise de nombreux avis, beaucoup d'incompréhension et évidemment des citoyens mécontents, il serait pertinent de développer la communication et l'information autour de ces thèmes et de ces bases de calcul afin d'apporter d'avantage de transparence dans l'élaboration d'objectifs hautement stratégiques.

### *5.3. Thème 3 « Patrimoine bâti – jardin cœur d'ilot »*

Le thème « **Patrimoine bâti »** a recueilli une centaine d'observations. Le thème **« Jardin et Cœurs d'ilot »** a recueilli une vingtaine d'observations

La conservation du patrimoine reste pour les contributeurs une nécessité et concilier patrimoine et modernité est pour eux souhaitable et surtout parfaitement réalisable.

Maintenir et introduire des espaces verts, des arbres, et des jardins pour améliorer la qualité de l'air, réduire les îlots de chaleur urbains, et favoriser la biodiversité a été une demande quasi unanime des contributeurs dans le cadre de ce PLUi.

Il faut réfléchir à une urbanisation conciliable avec le changement climatique en accordant une importance croissante aux espaces verts en ville. Le maintien d'espace boisé ou de verdure est indispensable au confort d'été.

A noter qu'une observation préconise la destruction du patrimoine historique bâti (obs362)

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 2 | Le Plessis-Trévise | Luc Chemin | *La Ville s'attache à trouver un équilibre entre ses obligations de construction et de production de logements sociaux (fixée à 25 %) et la préservation des espaces libres. Elle met en œuvre un coefficient de pleine terre, crée des espaces paysagers protégés, et maintien des secteurs agricoles et forestiers.* |
| 13 | La Queue-en-Brie | Friant Martin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 22 | La Queue-en-Brie | M. Boivin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 78 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Le quartier Bony Tramway est identifié depuis la révision du Plan d'Occupation des Sols de février 2011 comme secteur de renouvellement urbain. Il se situe le long d'un axe départemental desservi par les transports en commun, reliant la gare de Villiers-sur-Marne (ligne RER E) à Noisy-le-Grand (ligne RER A). La Ville adapte les équipements scolaires à proximité, avec l'extension du groupe scolaire du Val Roger et la rénovation ainsi que la végétalisation du groupe scolaire Marbeau.* |
| 93 | Mandres les Roses | Anonyme | *La commune de Mandres-les-Roses s'inscrit dans une démarche d'aménagement équilibré, visant à concilier la production nécessaire de logements avec la préservation de son identité villageoise, de ses paysages et de son environnement naturel.*<br>*Si la protection des espaces agricoles et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des priorités, elles doivent être mises en regard des obligations imposées aux collectivités locales en matière de logement. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages, aux familles et aux personnes âgées de se loger dans des conditions adaptées, tout en évitant une urbanisation dispersée et non maîtrisée.*<br>*Tous les terrains agricoles ne présentent pas les mêmes caractéristiques, ni le même potentiel* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *de maintien. Certains espaces, en particulier lorsqu'ils sont enclavés ou peu exploitables, peuvent faire l'objet d'une requalification raisonnée, notamment lorsqu'ils ne remplissent plus une fonction agricole effective. Une telle démarche vise à prévenir l'apparition de friches, qui nuisent à la qualité du paysage et à l'attractivité du territoire. L'aménagement prévu sur le secteur de la Croix-Rouge s'inscrit précisément dans cette logique. Située à proximité immédiate du centre-ville, cette parcelle constitue la dernière phase de requalification du domaine de la Ferme, dont elle faisait historiquement partie. Le projet a été conçu de manière à respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, tant dans sa forme que dans sa densité. Il s'intègre ainsi dans la continuité du cadre bâti et ne correspond en rien à une extension non maîtrisée ou à une politique de bétonisation. La commune s'attache par ailleurs à préserver et valoriser les nombreux espaces naturels et agricoles présents sur son territoire. À ce titre, plusieurs d'entre eux bénéficient d'un classement en Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN), garantissant leur pérennité. Ce patrimoine environnemental comprend notamment le parc Beauséjour, le parc des Vinots, les bords de l'Yerres, ainsi que la voie verte « La Végétale », le sentier d'interprétation agricole, le chemin de Yerres à Brie, le chemin vert et le chemin du 8 mai 1945.*<br>*L'ensemble de ces dispositifs témoigne d'une volonté affirmée de la commune de construire une ville durable, maîtrisée, et soucieuse de son identité locale. Ils traduisent une volonté constante de garantir un développement respectueux du territoire, en assurant un équilibre entre besoin d'habitat, cadre de vie préservé et continuité écologique.* |
| 98 | Villecresnes | Anonyme | *La parcelle est classée en zone N avec un emplacement réservé pour garantir la continuité écologique en cœur d'îlot. Bien qu'une division parcellaire soit possible, la constructibilité reste exclue, conformément à ce classement en zone N et EVP.* |
| 172 | Créteil | Pauline AURIERES | *La densification urbaine est une méthode d'aménagement urbain complexe mais nécessaire pour construire des villes plus durables, plus résilientes et plus agréables à vivre. Elle a un sens profond lorsqu'elle est mise en œuvre avec une vision d'ensemble, en équilibrant les impératifs environnementaux, sociaux et économiques. C'est tout le sens de la politique de développent* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *et/ou de requalification urbaine menée à Créteil.*<br>*L'engagement de Créteil pour le logement*<br>*La crise du logement n'est pas un concept abstrait ; elle est une réalité vécue au quotidien par des millions de nos concitoyens. C'est la famille qui ne trouve pas de logement décent à un prix abordable, le jeune qui ne peut pas quitter le domicile familial, ou le salarié contraint à des trajets interminables faute de pouvoir se loger près de son lieu de travail.*<br>*Plusieurs causes peuvent être évoquées, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, en particulier en Ile-de-France.*<br>*Publié il y a quelques semaines, un tableau de bord de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) pour l'année 2024 souligne une fois de plus la baisse de la construction de logements sociaux dans notre pays, ce qui ne fait qu'aggraver encore la situation.*<br>*Créteil, depuis près de 5 décennies, s'efforce d'initier et d'accompagner la réalisation d'un niveau de constructions neuves suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée de logements.*<br>*Deux secteurs de la Ville sont particulièrement concernés. Le quartier de l'Echat qui va se transformer de manière importante avec la mise en fonction prochaine de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express et le quartier du Haut du Mont-Mesly, à travers les ambitieux projets de rénovation urbaine « Forêt habitée » et « Parc habité » (secteur Allée du Commerce).*<br>*Le cœur historique de Créteil ne pouvait, ni ne devait, être à l'écart des enjeux d'une ville qui évolue.*<br>*L'intégration de nouveaux bâtiments de logements dans le quartier du Centre ancien est un défi que la commune a relevé avec succès pour améliorer, et non dégrader, la vie des habitants.*<br>*Le succès des programmes immobiliers de logements réalisés dans cette partie de la ville s'explique très certainement par l'attrait de sa qualité urbaine et environnementale. Nous pouvons d'ailleurs observer que ces projets, ayant fait l'objet de concertations publiques, n'ont pas fait l'objet de recours.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *L'arrivée de nouveaux logements permet de répondre à la demande croissante, de diversifier l'offre (logements sociaux, intermédiaires, accession à la propriété) et de maintenir la mixité sociale dans les quartiers. De nouveaux habitants ont apporté une nouvelle vitalité au quartier, stimulant le commerce local, les services de proximité et la vie associative.*<br>*Dans une approche globale de requalification partielle du quartier du Centre ancien plusieurs opérations d'aménagement des espaces publics qui ont renforcé sa qualité et son attractivité. A titre d'exemple, les habitants et les nombreux commerces sont pleinement satisfaits de l'esplanade du Lieutenant-Colonel Arnaud Beltrame qui joue pleinement son rôle de pôle fédérateur, unifiant les deux parties de la rue du Général Leclerc. Rappelons que cette place a été réalisée en lieu et place du parking public de surface qui a été plus que largement reconstitué en sous-sol.*<br>*De plus, Cf. Contribution 14.* |
| 213 | La Queue-en-Brie | Laurent HUBER | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 238 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 307 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 347 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 362 | Boissy Saint Léger | Maire Boissy | ***La suppression de la protection patrimoniale sur les deux constructions** visées s'inscrit dans une volonté d'accompagner l'évolution cohérente de la rue, déjà marquée par des mutations urbaines récentes significatives. Ce secteur connaît en effet une dynamique de renouvellement urbain à laquelle ces deux bâtiments, par leur état et leurs caractéristiques, ne peuvent plus véritablement répondre.*<br>*Les deux maisons concernées, bien qu'inscrites à ce jour dans un périmètre de protection,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *présentent un faible intérêt architectural et patrimonial. Leur qualité constructive est limitée, et elles se révèlent être de véritables passoires thermiques, sans potentiel de réhabilitation satisfaisant d'un point de vue énergétique ou fonctionnel. Leur maintien ferait obstacle à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble cohérent, permettant une meilleure intégration urbaine et répondant aux enjeux actuels en matière de transition écologique, de densification maîtrisée et de qualité d'usage.*<br>*La suppression de cette protection vise donc à permettre un projet urbain structurant, inscrit dans une logique de valorisation du tissu urbain existant et d'amélioration du cadre de vie. Le projet envisagé tiendra compte de l'identité architecturale du secteur tout en intégrant les exigences contemporaines de performance environnementale et d'habitat durable.* |
| 371 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 391 | Noiseau | Mairie de Noiseau | ***Les deux arbres remarquables seront ajoutés au plan de zonage.*** |
| 405 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 425 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 436 | La Queue-en-Brie | Cèdre | *Ces zones présentent des objectifs distincts : la zone Ne est beaucoup plus protectrice, avec un minimum de 60 % de pleine terre (F1), une emprise au sol limitée à 30 % (F1), et une hauteur maximale de 10 mètres (F).* |
| 454 | Mandres les Roses | Cedric Salson | *Cf. Contribution 93 et 203* |
| 456 | Chennevières-sur-Marne | Sylvie Henriques | *Le règlement de la zone UH (anciennement UC) intègre la prise en compte des secteurs pavillonnaires, avec une limitation à R+1 + combles maximum et une exigence d'au moins 30% de pleine terre.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 513 | contribution générale | Association LE NEZ AU VENT | *Des emplacements réservés sont prévus par le PLUi pour développer les pistes cyclables sécurisées en lien avec le Plan vélo et le Plan local de mobilité de GPSEA. Concernant le stationnement vélo le PLUi respecte les normes obligatoires fixées par le CCH.* |
| 552 | Créteil | Denis FRISE | *Cf. Contribution 14* |
| 564 | Noiseau | Anonyme | *Dans le cadre de la ZAC, certains arbres remarquables sont d'ores et déjà identifiés, protégés et conservés. Cette protection est reprise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment en ce qui concerne l'alignement d'arbres existant. S'agissant des logements locatifs sociaux (LLS), la fixation de taux supérieurs, allant jusqu'à 40 %, sur certains sites encadrés par les OAP, est une mesure nécessaire pour répondre à la carence en logements sociaux constatée sur la commune. Cette orientation vise à rééquilibrer l'offre sur le territoire.*<br>*La partie agricole intégrée au périmètre de la ZAC des Portes de Noiseau est protégée par le PPAEN ainsi que par le SDRIF-e. Elle a donc vocation à être conservée en zone agricole dans le PLUi, renforçant ainsi sa protection à l'échelle locale.*<br>***Le ru des Nageoires sera ajouté dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB)**, afin d'assurer sa prise en compte en tant qu'élément structurant du réseau écologique.*<br>*Enfin, la cuvette d'Amboile est classée en zone naturelle dans le PLUi. Ce classement la rend inconstructible, ce qui permet de préserver durablement sa fonction de zone d'expansion des crues et de garantir la sécurité du territoire face aux risques d'inondation.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Le thème « Patrimoine bâti et/ou paysager » a suscité près d'une centaine de contributions, tandis que celui des « Jardins et cœurs d'îlot » en a recueilli une vingtaine.

La préservation du patrimoine a été perçue par le public comme une nécessité. Nombreux sont ceux qui estiment qu'il est non seulement souhaitable mais aussi tout à fait possible de concilier patrimoine et modernité.

La création et le maintien d'espaces verts — arbres, jardins, zones boisées — sont apparus comme une priorité quasi unanime. Les contributeurs ont souligné leur importance pour améliorer la qualité de l'air, limiter les îlots de chaleur urbains et favoriser la biodiversité dans le cadre du PLUi.

La préservation du patrimoine bâti et paysager est une nécessité pour les différents contributeurs. De manière quasi unanime, les avis recueillis insistent également sur la nécessité de maintenir et de développer des espaces verts en ville : arbres, jardins partagés, trames vertes, boisements urbains. Ces éléments sont considérés comme essentiels pour améliorer la qualité de l'air, lutter contre les îlots de chaleur, renforcer la biodiversité et offrir des lieux de respiration et de bien-être au sein des quartiers.

En réponse aux observations émises, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a rappelé que :

- dans le cadre du PLUi, ces préoccupations ont été intégrées et la prise en compte du patrimoine bâti s'inscrit dans le projet global du PLUi, qui cherche à construire un modèle d'aménagement équilibré.
- le PLUI vise à concilier plusieurs enjeux : répondre aux besoins en logements tout en préservant les éléments identitaires du territoire — patrimoine architectural, paysages naturels et agricoles, continuités écologiques.
- comme l'ont exprimé de nombreuses communes, l'objectif est de garantir à tous — jeunes ménages, familles, personnes âgées — des conditions de logement adaptées, accessibles et bien situées, tout en évitant l'étalement urbain, source de consommation foncière excessive et de dépendance accrue à la voiture.
- conscient que la densification urbaine soulève des inquiétudes ou des interrogations, le choix s'est porté sur la construction de villes plus durables, plus résilientes face au changement climatique, et plus agréables à vivre, en tenant compte de la capacité d'accueil des quartiers, des infrastructures existantes, et des équilibres environnementaux, sociaux et économiques.
- elle maintient les deux arbres remarquables de Noiseau.

La commission d'enquête estime que l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a répondu de manière claire et directe aux questions posées, en affirmant que la préservation du patrimoine bâti, ainsi que le maintien et le développement des espaces verts, des îlots de fraîcheur et la plantation d'arbres faisaient partie de ses préoccupations et qu'elle agissait en ce sens.

**Question complémentaire de la commission d'enquête sur ce thème**

**Question N°1**

La proposition (obs362) du maire de Boissy saint Léger est-elle compatible avec les objectifs de l'axe 3 du PADD notamment « la préservation et la valorisation du patrimoine bâti » ?

**Réponse du maitre d'ouvrage**

*La suppression de la protection patrimoniale sur les deux constructions visées s'inscrit dans une volonté d'accompagner l'évolution cohérente de la rue, déjà marquée par des mutations urbaines récentes significatives. Ce secteur connaît en effet une dynamique de renouvellement urbain à laquelle ces deux bâtiments, par leur état et leurs caractéristiques, ne peuvent plus véritablement répondre.*

*Les deux maisons concernées, bien qu'inscrites à ce jour dans un périmètre de protection, présentent un faible intérêt architectural et patrimonial. Leur qualité constructive est limitée, et elles se révèlent être de véritables passoires thermiques, sans potentiel de réhabilitation satisfaisant d'un point de vue énergétique ou fonctionnel. Leur maintien ferait obstacle à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble cohérent, permettant une meilleure intégration urbaine et répondant aux enjeux actuels en matière de transition écologique, de densification maîtrisée et de qualité d'usage.*

*La suppression de cette protection vise donc à permettre un projet urbain structurant, inscrit dans une logique de valorisation du tissu urbain existant et d'amélioration du cadre de vie. Le projet envisagé tiendra compte de l'identité architecturale du secteur tout en intégrant les exigences contemporaines de performance environnementale et d'habitat durable.*

*L'observation de Monsieur le Maire de Boissy-Saint-Léger ne vient donc pas en contradiction avec le PADD.*

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Comme précisé par GPSEA, l'objectif de libérer ces espaces, actuellement occupés par les services de la mairie de Boissy-Saint-Léger, pour un projet d'habitation, ne sont pas en contradiction avec le PADD.

La commission d'enquête note, en effet, que le projet envisagé tiendra compte de l'identité architecturale du secteur en y intégrant des exigences de performance environnementale et d'habitat durable.

## *5.4. Thème 4 « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Les OAP sont au cœur du PLUi dans la mesure où elles servent, d'une part, à décliner spatialement et qualitativement les ambitions d'aménagement de la collectivité et, d'autre part, à orienter les projets urbains pour garantir leur cohérence et leur qualité. Enfin, elles aident à préparer la mise en œuvre des grandes orientations du projet de territoire, tout en restant un outil souple, évolutif et adapté aux spécificités locales.

Les OAP thématiques « permettent de traiter de manière transversale des enjeux majeurs du territoire, comme l'environnement, la mobilité, l'habitat ou le patrimoine, en fixant des orientations qualitatives qui s'appliqueront à l'ensemble du territoire ou à plusieurs secteurs concernés par la même problématique » (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - Cerema).

Le projet du GPSEA en intègre quatre :

***Sous-thème n°4.1 : les OAP thématiques - qualité et construction durables ;***

***Sous-thème n°4.2 : les OAP thématiques -trame verte et bleue et nature en ville ;***

***Sous-thème n°4.3 : les OAP thématiques -lisières et paysages.***

***Sous-thème n°4.4 : les OAP sectorielles***

### Sous-thème n°4.1 : OAP thématique qualité et construction durables

L'OAP thématique « *qualité et construction durables* » vise à encadrer et à promouvoir, dans tous les projets d'aménagement ou de construction, des pratiques architecturales et urbaines exemplaires sur le plan environnemental, social et paysager, en cohérence avec les exigences de développement durable du territoire.

Un échantillon d'observations, loin d'être exhaustif, a été établi pour illustrer les préoccupations du public. Ces contributions, issues de particuliers comme d'associations, pourront se recouper et se compléter dans les deux autres OAP thématiques ainsi que dans les 38 OAP sectorielles.

Ces remarques du public révèlent une opposition généralisée des habitants à l'urbanisation excessive dans plusieurs communes, craignant la perte de leur qualité de vie et la dévalorisation de leur patrimoine immobilier. Les préoccupations majeures incluent la densification des zones pavillonnaires, l'abattage d'arbres et la destruction d'espaces verts essentiels à la biodiversité et à la régulation climatique. Les résidents s'inquiètent également de la saturation des infrastructures existantes comme les transports et les écoles, ainsi que de l'augmentation des nuisances sonores et de la pollution. Ils demandent une révision des projets pour privilégier la nature en ville, une hauteur limitée des constructions pour préserver la cohérence architecturale et esthétique, ainsi qu'une approche plus respectueuse du caractère local et de l'environnement.

Enfin, les résidents appellent à une révision profonde ou à l'abandon de certains projets. Ils demandent ainsi :

- La réduction du nombre de logements et la diminution de la hauteur des bâtiments ;
- La préservation et / ou l'extension d'espaces verts existants (ex : Parc Dupeyroux à Créteil, bois Marbeau au Plessis-Trévise) et la création de nouveaux espaces verts ;
- La renaturation de friches industrielles et la priorité à l'infiltration des eaux ;
- La réhabilitation de chemins en espaces piétonniers agréables ;
- Des aménagements respectueux du caractère "village" des lieux, avec des bâtiments à taille humaine ;
- La protection des arbres et la limitation des distances de construction par rapport à eux ;
- L'intégration d'une charte architecturale cohérente ;
- La maîtrise de la densification et le renforcement de l'information et de la participation citoyenne ;
- Des études d'impact approfondies sur le bruit, l'air, les sols et les nappes, avec des plans d'atténuation sérieux.

## ***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 5 | Villecresnes | Omar CHALQI | *Le PLUi a pour objectif de préserver le tissu pavillonnaire existant. La commune ne prévoit aucune réduction de la zone pavillonnaire, et aucune modification n'a été apportée à ce sujet entre le PLU et le PLUi. La volonté demeure de conserver et protéger ce tissu pavillonnaire.* |
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*Le SDRIFe a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de-France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***-1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Elle demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi*<br>***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière.*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics »*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite que soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi intègre en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex-VDO**.*<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu**.*<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :*<br>*La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large, susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation d'entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).*<br>*Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Principe de liaison Chennevières /Sucy dans le prolongement d'Altival=> refus*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF (V20, V6, V5) GPSEA est prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que ce point que le territoire est bien maillé en zones d'activités,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations.* |
| 17 | La Queue-en-Brie | Karine SARMIR | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 49 | La Queue-en-Brie | Christelle Aimé | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 55 | La Queue-en-Brie | Muriel Lahaye | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 60 | Créteil | Marie-Noëlle Lebreton | *Cf. Contribution 14* |
| 67 | La Queue-en-Brie | Isabelle | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 68 | La Queue-en-Brie | Gwendoline | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 69 | La Queue-en-Brie | Patricia Rivière | *Le projet vise à prendre en charge les personnes atteintes de troubles autistiques au sein du site de l'hôpital des Murets. Le permis a été délivré par l'État le 15 mai 2025, sur la base du PLU communal en vigueur. Il impacte seulement quelques arbres et bosquets, sans générer de flux routiers supplémentaires significatifs (circulation interne au sein de l'hôpital).* |
| 89 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *L'observation formulée ne relève pas du PLUi. La convention NPNRU a été signée en mars 2024 avec l'ensemble des partenaires, suite à une concertation préalable avec les* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *habitants. La mutation foncière du secteur Jean Moulin permettra de financer les futurs équipements publics de la commune. Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact.*<br>*Par ailleurs, la commune maintient son engagement à préserver les espaces verts paysagers et boisés, ainsi que la sanctuarisation des zones N des Bords de Marne, du Parc des Bordes et de la Maillarde.* |
| 159 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 169 | Créteil | Isabelle | *Cf. Contribution 14* |
| 178 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *À l'image de nombreuses communes d'Île-de-France, Le Plessis-Trévise doit permettre la production de logements conformément aux obligations fixées par l'État et les services préfectoraux, notamment l'objectif d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux. Le PLU, comme le PLUi, doit démontrer une capacité de renouvellement urbain tout en préservant les secteurs agricoles et forestiers.*<br>*Le règlement d'urbanisme vise à maintenir des secteurs non bâtis en classant de nombreux espaces paysagers à protéger dans les quartiers pavillonnaires, ainsi que des espaces boisés classés, et en créant des emplacements réservés pour des parcs*<br>*Par ailleurs, les équipements scolaires font l'objet d'extensions ou de rénovations, notamment au groupe scolaire du Val Roger, à Marbeau, Monnet Moulin, ainsi que dans le cadre du projet Charcot.* |
| 220 | La Queue-en-Brie | Christine BOIS (Cèdre) | ***Concernant les espaces naturels au sud de la RD4***<br>*Il est important de noter que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a sanctuarisé une partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame en zone naturelle (N) au titre des compensations environnementales de la ZAC. Les parcelles AT162 et AT87 seront bien classées en zone agricole (A).*<br>*Les parcelles AV 31 et AV 32 font partie de la ZAC Notre-Dame. Un projet d'activités est prévu sur ces parcelles. Cependant, le corridor écologique sera maintenu. Le Schéma* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) indique sur cette zone une pastille de secteur d'urbanisation préférentielle et non un espace vert.*<br>***OAP de la RD4 et boisements :***<br>*L'OAP de la RD4 n'est pas située dans le périmètre de l'armature verte à sanctuariser du SDRIF-e. Au contraire une pastille d'urbanisation est identifiée. L'OAP RD4 protège les boisements existants.*<br>***OAP RD4 et pollution***<br>*Voir réponses @70*<br>***Espaces boisés de l'hôpital :***<br>*La modification des Espaces Boisés Classés (EBC) est liée à un projet majeur de rénovation et de rationalisation des activités de l'hôpital, certains bâtiments étant aujourd'hui vétustes. Les EBC autour de l'hôpital ont été modifiés, avec une augmentation d'environ 4 000 m² de superficie protégée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur des zones qui n'étaient pas précédemment classées en EBC.* |
| 232 | Le Plessis-Trévise | Jacques Seguy | *Cf. Contribution 178*<br>*En ce qui concerne les études d'impact, il convient de rappeler que les projets soumis à cette obligation font l'objet d'une participation du public par voie électronique, notamment en 2024. La Ville et le Territoire ne peuvent pas imposer de procédure supplémentaire non prévue par les dispositions réglementaires en vigueur. Par ailleurs, le premier PLU établi en 2017 a déjà fait l'objet d'une étude environnementale globale lors de son élaboration.* |
| 245 | Chennevières-sur-Marne | CEDRE | *Lors de l'arrêt du projet de PLUi, environ 10 ha de consommation d'espace étaient envisagés. Suite aux remarques de l'État et de la CIPENAF, la commune a ajusté ce chiffre à 4,5 ha, dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, avec :*<br>*la prise en compte du CIN et la consommation limitée à l'entrée nord de la ville,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *le maintien du tracé de l'ancienne VDO pour le projet Altival, - le classement de la zone de la Maillarde en zone N ou Ne,*<br>*- la programmation Jean Moulin avec une étude d'impact soumise à la MRAE et la conservation des espaces verts boisés.*<br>*Par ailleurs, la création de logements est conforme aux besoins du PMHH et de la DRIHL. Enfin, les Coteaux bénéficient d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux.* |
| 250 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 178 et Cf. Contribution 74*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est intégralement maintenu. Le projet de PLUi ne prévoit aucun déclassement ; au contraire, il confirme le maintien de l'EBC ainsi que des emplacements réservés au profit de la commune pour la création d'un parc public. La réglementation en vigueur ne permet pas d'imposer des tailles minimales de terrain ; le règlement d'urbanisme peut uniquement autoriser ou interdire la destination des logements. Par ailleurs, la Ville a signé une charte avec l'organisme de certification CERQUAL, qui impose des labels NF Habitat, biodiversité et autres certifications à toutes les nouvelles constructions collectives.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival.*<br>*Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 292 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 293 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En matière d'assainissement, les projets respectent le principe du Zéro Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales au profit d'une infiltration à la parcelle. Ils prévoient la mise en place d'ouvrages de rétention tels que cuves enterrées, noues, toits végétalisés, etc. Ces dispositions figurent dans les annexes du PLU actuel ainsi que dans celles du projet de PLUi.* |
| 294 | Le Plessis- | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | Trévise | | *En ce qui concerne les hauteurs, le projet de PLUi prévoit de les limiter à 13 mètres et 15 mètres selon la localisation des parcelles, et supprime la possibilité de construction à 18 mètres. Il est à noter que les permis de construire déjà délivrés sur la base du PLU actuel respectent tous ces limites, soit 13 et 15 mètres, avec une surhauteur très ponctuelle d'un mètre en cas de création de commerces ou d'activités.* |
| 306 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*Le projet de PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway : il comprend quatre orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées qui couvrent l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise (cf. fascicule 4.2), ainsi que plusieurs OAP thématiques, permettant ainsi une approche globale et cohérente de l'aménagement communal.* |
| 307 | La Queue-en-Brie | Georges et Arlette Martinez | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 323 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*L'espace boisé classé est maintenu dans le cadre du projet de PLUi.* |
| 327 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 371 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 394 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 399 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 402 | Alfortville | Anonyme | *Autour de la place de l'Europe, le PLUi prévoit un règlement reprenant les volumétries de l'habitat individuel, garantissant ainsi le maintien de l'esprit de village. La place est* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *protégée en zone naturelle à vocation d'équipement public. Par ailleurs, un nouveau square sera créé rue de Rome, au niveau de l'accès au GPE.* |
| 406 | Mandres les Roses | Anonyme | *Pour tenir compte de la remarque formulée, et en raison de la difficulté technique et foncière que représenterait un élargissement,* ***la mention « d'élargissement de la rue Pasteur » figurant dans la légende de l'OAP Pasteur est supprimée.***<br>*La largeur actuelle des voies reste compatible avec une densification ciblée et mesurée sur ce secteur. L'impact prévisionnel en matière de circulation demeure modeste au regard des flux existants dans le centre-ville, et ne remet pas en cause les capacités d'accueil du réseau viaire local.*<br>*Par ailleurs, l'OAP Pasteur prévoit l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, dans la continuité de la boucle commerciale du centre-ville, renforçant ainsi l'attractivité et la vitalité du tissu urbain.* |
| 407 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 410 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 422 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 178* |
| 424 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 437 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 442 | Créteil | Isabelle | *Cf. Contribution 14* |
| 448 | Le Plessis-Trévise | Véronique Grignac | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 456 | Chennevières- | Sylvie | *Le règlement de la zone UH (anciennement UC) intègre la prise en compte des secteurs* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | sur-Marne | Henriques | *pavillonnaires, avec une limitation à R+1 + combles maximum et une exigence d'au moins 30 % de pleine terre.* |
| 524 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 529 | Mandres les Roses | Anonyme | *Le constat est partagé, c'est pourquoi la ville maintient les emplacements réservés pour la création d'une déviation. Par ailleurs, une réflexion est en cours pour préserver le patrimoine végétal et la qualité de vie en centre-ville. Des cœurs d'îlots significatifs pourraient être protégés dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme.*<br>*L'OAP Croix-Rouge vise à répondre aux besoins en logements en dehors du centre-ville et de son secteur de protection renforcée (SPR).* |
| 553 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 561 | contribution générale | FNE | *Cf. Mémoire en réponse avis de la MRAe* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête recommande de finaliser l'analyse et l'intégration des points soulevés dans l'avis de la Région Île-de-France qui n'auraient pas pu être pris en compte à ce stade dans le PLUi de GPSEA, avec comme objectif d'assurer une compatibilité pleine et entière avec le SDRIF-e.

Également, La commission d'enquête invite à compléter les justifications relatives aux objectifs de densification, en particulier pour l'accroissement de densité de 15,5 % à l'échelle de l'EPT et pour les pôles du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil, Chennevières).

Enfin, la démarche de "Zéro Rejet" dans les réseaux publics d'eaux pluviales est à encourager.

## Sous-thème n°4.2 : OAP thématique Trame Verte et Bleue et nature en ville

L'OAP thématique « trame verte et bleue et nature en ville » a pour objectifs de préserver la biodiversité, restaurer les continuités écologiques et intégrer la nature dans les projets urbains – tout en garantissant un cadre de vie de qualité et la résilience écologique du territoire.

Exception faite de la trame bleue - réseau écologique constitué par les milieux aquatiques et humides (principalement : cours d'eau, canaux, zones humides et les espaces en lien direct avec l'eau) – qui n'a attiré qu'un nombre limité de remarques, une grande partie des contributions du public intègrent des éléments liés à cette thématique, le plus souvent sous le prisme de la préservation de l'environnement et de l'écologie.

Les diverses contributions présentent ainsi des préoccupations importantes concernant les projets d'urbanisation dans le secteur du GPSEA, comme à La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Chennevières-sur-Marne, etc. Elles soulignent un manque de prise en compte de la continuité écologique, des risques de destruction de la biodiversité et des espaces verts (dont l'abattage d'arbres), et la perte de terres agricoles fertiles. Plusieurs intervenants dénoncent la bétonisation excessive, la densification des logements au détriment de la qualité de vie et de l'environnement. De plus, beaucoup estiment que les mesures ERC sont insuffisantes. Enfin, des inquiétudes sont exprimées quant à la transparence des informations et la pertinence des études environnementales préalables aux projets.

Un échantillon observations, loin d'être exhaustif, a été établi pour illustrer les préoccupations du public. Ces contributions, issues de particuliers comme d'associations, pourront se recouper et se compléter dans les deux autres OAP thématiques ainsi que dans les 38 OAP sectorielles

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 2 | Le Plessis-Trévise | Luc CHEMIN | *La Ville s'attache à trouver un équilibre entre ses obligations de construction et de production de logements sociaux (fixée à 25 %) et la préservation des espaces libres. Elle met en œuvre un coefficient de pleine terre, crée des espaces paysagers protégés, et maintient des secteurs agricoles et forestiers.* |
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*Le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de-France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Elle demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *PADD a été approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*Concernant les perspectives démographiques, Grand Paris Sud Est Avenir a engagé, avec le concours de l'institut Paris Région, un travail destiné à produire des projections démographiques à l'échelle de son territoire à l'horizon 2040.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme** La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit : Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite que soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi intègre en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée. Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex-VDO**.*<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu**.*<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :*<br>*La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large, susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *revanche, les ER destinés à l »aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>***L****a région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation d'entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Principe de liaison Chennevières /Sucy dans le prolongement d'Altival=> refus*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF (V20, V6, V5) GPSEA est prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que ce point que le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations.* |
| 13 | La Queue-en-Brie | Friand Martin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 31 | La Queue-en-Brie | Roméo Francavilla | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 70 | La Queue-en-Brie | Association CEDRE | ***Concernant la consommation ENAF :***<br>*Le chiffre des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) a été ajusté pour prendre en compte les avis de l'État et de la Commission Intercommunale des Paysages et des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF). Il est désormais fixé à 5,51 hectares pour la commune de La Queue-en-Brie, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame, une* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *ZAC créée avant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT M) et actuellement en cours de réalisation. La commune de La Queue-en-Brie a effectué un bilan de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2022. Il est important de noter que les chiffres utilisés sont basés sur les données de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS GE). Ce bilan a été réalisé via le site Mondiagartif, un site officiel de l'État en partenariat avec le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA). Les données de ce site sont elles-mêmes basées sur les informations du livre foncier (cadastre). Cette méthodologie diffère de celle utilisée dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui se base sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021 réalisé par l'Institut Paris Région, utilisant des photographies aériennes. Le MOS est également utilisé par le SCOT M et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Cependant, les résultats peuvent varier considérablement entre ces deux méthodologies.*<br>*Les prévisions de consommation future d'ENAF indiquées dans cette délibération correspondent à celles fournies par le site Mondiagartif. Elles ne reflètent pas l'évolution de la consommation d'ENAF retenue par le PLUi.*<br>*Concernant les projets qui auraient consommé des ENAF en 2021, non compatibles avec le SCOT, il est à noter que le SCOT a été approuvé le 13 juillet 2023. Par ailleurs, les projets de construction doivent être conformes au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et non au SCOT. Les PLU disposent de plusieurs années pour se mettre en conformité avec le SCOT*<br>***Sur les continuités écologiques :***<br>*La propriété Édelyne change de classification, passant d'un classement mixte de zones urbaines (UE) et naturelles (Ne) à un classement exclusivement naturel (Ne), à l'exception de la partie classée comme zone naturelle (Nl) qui reste inchangée. Les parcelles concernées ne forment pas une continuité* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *écologique dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame. Il est important de noter qu'il n'est pas envisagé de déboiser cette propriété, et l'Espace Boisé Classé (EBC) est préservé*<br>*Les continuités écologiques inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT M) sont bien reprises. L'espace paysager à usage collectif sera modifié (cf. réponse avis de l'Etat).*<br>*Enfin, l'Atlas de la Biodiversité a été correctement exploité et utilisé dans l'état initial de l'environnement.*<br>***Concernant l'OAP sectorielle RD 4***<br>*La requalification de la RD4 en boulevard urbain est un enjeu majeur pour la commune de La Queue-en-Brie. L'objectif est de pacifier cet axe et de résoudre les discontinuités. Les projets futurs devront prendre en compte les nuisances sonores en adaptant la conception des futurs logements (isolation, orientation des pièces) et en permettant une implantation en retrait de la RD4.*<br>*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) RD4 prévoit un recul de 12 mètres par rapport à la voie, ainsi que de nombreuses mesures pour réduire l'exposition aux nuisances sonores actuelles, notamment :*<br>*• Protéger les habitants des nuisances sur la RD4 ;*<br>*• Contribuer à la réduction des nuisances routières via l'aménagement des Transports en Commun en Site Propre (TCSP), la création d'une voie cyclable en partenariat avec le département, et des cheminements doux ;*<br>*• Développer une mixité fonctionnelle réduisant les distances quotidiennes des habitants ;*<br>*• Adapter la conception des logements pour tenir compte des nuisances sonores (isolation, orientation des pièces) et permettre une implantation en retrait de la RD4.*<br>*Les normes de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) seront également rappelées dans l'OAP thématique qualité et construction durable, qui établit* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *des orientations pour limiter les nuisances sonores. L'OAP prévoit la réalisation de 130 logements supplémentaires. Concernant l'augmentation de la population Afin de se conformer aux projections démographiques du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) 2013, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Queue-en-Brie, approuvé en 2017, prévoyait la création de 1 100 logements sur une période de 10 ans.*<br>*Depuis 2017, 647 logements ont déjà été livrés. L'objectif de 1 100 logements sera atteint avec les prochains programmes de construction.*<br>*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) base ses projections démographiques sur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) de la région Île-de-France, qui demande la construction de 1 884 logements par an. La commune de La Queue-en-Brie participe à cet effort de construction demandé par les instances supérieures. Concernant le projet Chemin de la Montagne et les espaces boisés*<br>*Cf réponse de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) sur l'OAP Chemin de la Montagne.* |
| 89 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *L'observation formulée ne relève pas du PLUi. La convention NPNRU a été signée en mars 2024 avec l'ensemble des partenaires, suite à une concertation préalable avec les habitants. La mutation foncière du secteur Jean Moulin permettra de financer les futurs équipements publics de la commune. Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact.*<br>*Par ailleurs, la commune maintient son engagement à préserver les espaces verts paysagers et boisés, ainsi que la sanctuarisation des zones N des Bords de Marne, Parc des Bordes et Maillarde.* |
| 93 | Mandres les Roses | Julie Ravat | *La commune de Mandres-les-Roses s'inscrit dans une démarche l'aménagement équilibré, visant à concilier la production nécessaire de logements avec la préservation de son identité villageoise, de ses paysages et de son environnement naturel.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Si la protection des espaces agricoles et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des priorités, elles doivent être mises en regard des obligations imposées aux collectivités locales en matière de logement. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages, aux familles et aux personnes âgées de se loger dans des conditions adaptées, tout en évitant une urbanisation dispersée et non maîtrisée.*<br>*Tous les terrains agricoles ne présentent pas les mêmes caractéristiques, ni le même potentiel de maintien. Certains espaces, en particulier lorsqu'ils sont enclavés ou peu exploitables, peuvent faire l'objet d'une requalification raisonnée, notamment lorsqu'ils ne remplissent plus une fonction agricole effective. Une telle démarche vise à prévenir l'apparition de friches, qui nuisent à la qualité du paysage et à l'attractivité du territoire.*<br>*l'aménagement prévu sur le secteur de la Croix-Rouge s'inscrit précisément dans cette logique. Située à proximité immédiate du centre-ville, cette parcelle constitue la dernière phase de requalification du domaine de la Ferme, dont elle faisait historiquement partie. Le projet a été conçu de manière à respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, tant dans sa forme que dans sa densité. Il s'intègre ainsi dans la continuité du cadre bâti et ne correspond en rien à une extension non maîtrisée ou à une politique de bétonisation.*<br>*La commune s'attache par ailleurs à préserver et valoriser les nombreux espaces naturels et agricoles présents sur son territoire. À ce titre, plusieurs d'entre eux bénéficient d'un classement en Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN), garantissant leur pérennité. Ce patrimoine environnemental comprend notamment le parc Beauséjour, le parc des Vinots, les bords de l'Yerres, ainsi que la voie verte « La Végétale », le sentier d'interprétation agricole, le chemin de Yerres à Brie, le chemin vert et le chemin du 8 mai 1945. L'ensemble de ces dispositifs témoigne d'une volonté affirmée de la commune de construire une ville durable, maîtrisée, et* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *soucieuse de son identité locale. Ils traduisent une volonté constante de garantir un développement respectueux du territoire, en assurant un équilibre entre besoin d'habitat, cadre de vie préservé et continuité écologique.* |
| 118 | La Queue-en-Brie | CEDRE - Josiane SCHLEUNIGER 9 rue de Paris | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 172 | Créteil | Pauline AURIERES | *La densification urbaine est une méthode d'aménagement urbain complexe mais nécessaire pour construire des villes plus durables, plus résilientes et plus agréables à vivre. Elle a un sens profond lorsqu'elle est mise en œuvre avec une vision d'ensemble, en équilibrant les impératifs environnementaux, sociaux et économiques.*<br>*C'est tout le sens de la politique de développent et/ou de requalification urbaine menée à Créteil.*<br>*L'engagement de Créteil pour le logement La crise du logement n'est pas un concept abstrait ; elle est une réalité vécue au quotidien par des millions de nos concitoyens. C'est la famille qui ne trouve pas de logement décent à un prix abordable, le jeune qui ne peut pas quitter le domicile familial, ou le salarié contraint à des trajets interminables faute de pouvoir se loger près de son lieu de travail. Plusieurs causes peuvent être évoquées, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, en particulier en Ile-de-France. Publié il y a quelques semaines, un tableau de bord de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) pour l'année 2024 souligne une fois de plus la baisse de la construction de logements sociaux dans notre pays, ce qui ne fait qu'aggraver encore la situation.*<br>*Créteil, depuis près de 5 décennies, s'efforce d'initier et d'accompagner la réalisation d'un niveau de constructions neuves suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée de logements.*<br>*Deux secteurs de la Ville sont particulièrement concernés. Le quartier de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *l'Echat qui va se transformer de manière importante avec la mise en fonction prochaine de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express et le quartier du Haut du Mont-Mesly, à travers les ambitieux projets de rénovation urbaine « Forêt habitée » et « Parc habité » (secteur Allée du Commerce).*<br>*Le cœur historique de Créteil ne pouvait, ni ne devait, être à l'écart des enjeux d'une ville qui évolue.*<br>*L'intégration de nouveaux bâtiments de logements dans le quartier du Centre ancien est un défi que la commune a relevé avec succès pour améliorer, et non dégrader, la vie des habitants.*<br>*Le succès des programmes immobiliers de logements réalisés dans cette partie de la ville s'explique très certainement par l'attrait de sa qualité urbaine et environnementale. Nous pouvons d'ailleurs observer que ces projets, ayant fait l'objet de concertation publique, n'ont pas fait l'objet de recours.*<br>*L'arrivée de nouveaux logements permet de répondre à la demande croissante, de diversifier l'offre (logements sociaux, intermédiaires, accession à la propriété) et de maintenir la mixité sociale dans les quartiers.*<br>*De nouveaux habitants ont apporté une nouvelle vitalité au quartier, stimulant le commerce local, les services de proximité et la vie associative.*<br>*Dans une approche globale de requalification partielle du quartier du Centre ancien plusieurs opérations d'aménagement des espaces publics qui ont renforcé sa qualité et son attractivité. A titre d'exemple, les habitants et les nombreux commerces sont pleinement satisfaits de l'esplanade du Lieutenant-Colonel Arnaud Beltrame qui joue pleinement son rôle de pôle fédérateur, unifiant les deux parties de la rue du Général Leclerc. Rappelons que cette place a été réalisé en lieu et place du parking public de surface qui a été plus que largement reconstitué en sous-sol.*<br>*De plus, Cf. Contribution 14.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 183 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 202 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 203 | Mandres les Roses | Pierre Yao | *L'ouverture de la zone de la Croix Rouge à l'urbanisation ne résulte ni d'une improvisation, ni d'une démarche précipitée. Elle s'inscrit depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune, et respecte les orientations définies par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce plan garantit une gestion équilibrée du territoire, sanctuarise les zones à haute valeur écologique ou agricole, et identifie, avec discernement, les secteurs pouvant accueillir un développement urbain maîtrisé.*<br>*Le projet de la Croix Rouge n'est en aucun cas synonyme de densification brutale ou de bétonisation excessive. Il repose sur une démarche d'aménagement responsable, soucieuse des équilibres écologiques et paysagers du site. Une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.*<br>*Sur le plan social, ce projet répond à une réalité que nul ne peut ignorer : la tension croissante sur le logement, qui touche tout particulièrement les jeunes ménages, les familles, les actifs et les retraités. Il nous appartient, collectivement, de répondre à ce besoin en proposant des logements dignes, diversifiés, accessibles et bien insérés dans un cadre de vie de qualité. Le projet intègre également la réalisation d'équipements publics, le développement des mobilités douces, ainsi qu'une programmation favorisant la mixité sociale, essentielle à la vitalité et à la cohésion d'un quartier.*<br>*Les enjeux d'infrastructures sont pleinement intégrés au projet. Les aménagements nécessaires – voiries, réseaux, dessertes – seront* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *progressivement mis en œuvre, dans une logique de développement progressif et compatible avec les capacités d'accueil de la commune.*<br>*Enfin, le patrimoine local n'est pas relégué au second plan. Bien au contraire : les éléments identitaires du site, à commencer par la Croix Rouge elle-même, seront préservés et mis en valeur, dans une logique d'intégration respectueuse de l'histoire et de la mémoire du lieu.*<br>*Ce projet, loin de constituer une menace, représente au contraire une opportunité précieuse de construire un territoire solidaire, équilibré et résilient, à l'échelle humaine et dans le respect des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.* |
| 234 | Le Plessis-Trévise | Elie Maréchal | *Cf. Contribution 74*<br>*Cette demande n'a jamais été remontée par les partenaires lors de la concertation préalable ni lors de la présentation du projet. L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenue. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Par ailleurs, les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés.* |
| 237 | La Queue-en-Brie | Chantal Vivien | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 246 | Chennevières-sur-Marne | Aurelie Bedet | *Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAe et prévoit la conservation des espaces verts boisés et des espèces protégées recensés. La cession du terrain a pour objectif la réalisation d'équipements publics.* |
| 250 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 178*<br>*Cf. Contribution 74*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est intégralement maintenu. Le projet de PLUi ne prévoit aucun déclassement ; au contraire, il confirme le maintien de l'EBC ainsi que des emplacements réservés au profit de la commune pour la création* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'un parc public. La réglementation en vigueur ne permet pas d'imposer des tailles minimales de terrain ; le règlement d'urbanisme peut uniquement autoriser ou interdire la destination des logements. Par ailleurs, la Ville a signé une charte avec l'organisme de certification CERQUAL, qui impose des labels NF Habitat, biodiversité et autres certifications à toutes les nouvelles constructions collectives.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival.*<br>*Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 292 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 295 | Alfortville | Alexandre Koenig | *Cf. Contribution 295* |
| 335 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 350 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 361 | La Queue-en-Brie | M Bois | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 379 | La Queue-en-Brie | Mme Huber | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 391 | Noiseau | Mairie de Noiseau | ***Les deux arbres remarquables seront ajoutés au plan de zonage.*** |
| 442 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 457 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En matière d'assainissement pluvial, les projets respectent le principe du "Zéro Rejet" dans les réseaux publics d'eaux pluviales. Ce principe vise à :*<br>*- Favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie,*<br>*- Limiter le ruissellement, contribuant ainsi à la prévention des inondations et à la recharge des nappes phréatiques,*<br>*- Préserver la capacité hydraulique des réseaux existants.*<br>*À cette fin, les projets prévoient la mise en place de dispositifs adaptés, tels que :* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- Cuves enterrées de rétention ou de réutilisation des eaux pluviales,*<br>*- Noues végétalisées permettant le ralentissement et l'infiltration naturelle,*<br>*- Toitures végétalisées, limitant les volumes d'eau ruisselée.*<br>*Ces exigences sont formalisées dans les annexes techniques du PLU actuellement en vigueur et du projet de PLUi, qui encadrent la gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire.* |
| 498 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 554 | contribution générale | Cèdre/ FNE | *Cf. Mémoire en réponse avis de la MRAe* |
| 561 | contribution générale | FNE | *Cf. Mémoire en réponse avis de la MRAe* |
| 564 | Noiseau | Anonyme | *Dans le cadre de la ZAC, certains arbres remarquables sont d'ores et déjà identifiés, protégés et conservés. Cette protection est reprise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment en ce qui concerne l'alignement d'arbres existant.*<br>*S'agissant des logements locatifs sociaux (LLS), la fixation de taux supérieurs, allant jusqu'à 40 %, sur certains sites encadrés par les OAP, est une mesure nécessaire pour répondre à la carence en logements sociaux constatée sur la commune. Cette orientation vise à rééquilibrer l'offre sur le territoire.*<br>*La partie agricole intégrée au périmètre de la ZAC est protégée par le PPAEN ainsi que par le SDRIF-e. Elle a donc vocation à être conservée en zone agricole dans le PLUi, renforçant ainsi sa protection à l'échelle locale.*<br>***Le ru des Nageoires sera ajouté dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB)**, afin d'assurer sa prise en compte en tant qu'élément structurant du réseau écologique. Enfin, la cuvette d'Amboile est classée en zone naturelle dans le PLUi. Ce classement la rend inconstructible, ce qui permet de préserver* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *durablement sa fonction de zone d'expansion des crues et de garantir la sécurité du territoire face aux risques d'inondation.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note que pour conduire cette OAP, GPSEA s'est appuyé sur les avis des différentes entités supérieures – régionales et nationales en particulier.

Cette prise en compte a notamment permis de réduire la consommation d'ENAF, tout en adaptant au mieux le règlement modifié des OAP.

La protection de la TVB est bien pris en compte, avec certains correctifs ayant pour objectif final de préserver l'environnement et assurer un développement durable, notamment à travers un plan de mobilité amélioré et optimisé.

**Question complémentaire de la commission d'enquête sur ce thème**

**Question N°1**

Est-il cohérant d'autoriser des constructions avec sous-sol dans les zones inondables, exemple à Périgny ou Mandres ?

**Réponse du maitre d'ouvrage**

*Les Plans de Prévention et risques inondations sont des servitudes d'utilité publiques qui s'imposent aux PLU. Ces derniers sont annexés au PLUi. Le règlement des PPRI indique ce qui est autorisé ou non sur les périmètres concernés. Ce règlement prévaut sur le règlement du PLUi. Ainsi le PLUi peut être plus restrictif mais pas moins.*

*En l'espèce, les zones concernées par le PPRI de l'Yerres pour Périgny-sur-Yerres et Mandres-les-Roses sont classées en zone N du PLUi donc inconstructibles.*

*Par ailleurs, les dispositions communes indiquent ceci :*

*En cohérence avec le SAGE de l'Yerres, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de 20 mètres de part et d'autre de l'Yerres, de la Rigaude, du Réveillon, du Choigny et de la Saussay doit être respecté. Cette bande inconstructible devra être préservée en espace vert de pleine terre et végétalisée. Les clôtures pleines sont interdites et doivent assurer le bon écoulement des eaux. Dans cette bande de 20 mètres, les travaux sur les constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas d'emprise au sol supplémentaire. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.*

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête s'étonne des informations du PPRI, données en référence par le GPSEA, dans la mesure où elles viennent en contradiction avec les projets des OAP sectorielles de ces 2 villes.

En effet, dans son rapport issu de la consultation des PPA, la Commission Locale de l'Eau de Yerres (CLE) précise les points suivants :

- en page 9 : l'OAP Pasteur de Mandres-les-Roses (centre-ville) est « en zone potentiellement sujette à des inondations de sous-sol ».
- En page 10, l'OAP Pasteur de Mandres-les-Roses est « en zone potentiellement sujette à des risques de débordement de nappe et d'inondations de cave ».

- En page 10, l'OAP de l'Ormoy de Périgny détient une « probabilité importante de zones humides ».

Ces secteurs apparaissent donc bien en zones déjà construites ou constructibles, avec un risque potentiel d'inondation ou d'artificialisation de zones humides.

Dans le doute, la commission d'enquête invite le GPSEA à se rapprocher des services d'urbanisme des deux communes concernées ; Périgny-sur-Yerres et Mandres-les-Roses

## Sous-thème n°4.3 : OAP thématique - Lisières et Paysages.

L'OAP thématique « *lisières et paysages* » encadre la manière dont les limites urbaines sont conçues, aménagées et intégrées dans leur environnement, afin de préserver la qualité paysagère, la biodiversité et l'identité du territoire, tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Sur ce thème spécifique, les observations recensées se limitent, en première proche à 7. Néanmoins, elles pourront se recouper et se compléter dans les deux autres OAP thématiques ainsi que dans les 38 OAP sectorielles.

Les contributions du public soulèvent plusieurs points de désaccord et de préoccupation. Des riverains et administrations expriment des réserves quant à l'impact environnemental et urbain des projets, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la cohérence des zones de retrait en lisière de bois, et le maintien du caractère architectural et paysager de certaines communes. Des propositions alternatives sont avancées, comme l'agrandissement d'un parc ou la réduction des bandes de protection en milieu urbain. L'objectif commun de ces observations est d'assurer un développement urbain plus respectueux des spécificités locales et des souhaits des habitants.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile de France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe. Elle demande également de prouver l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."* ***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'e soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre*<br>***3. Environnement et développement durable*** *Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex- VDO****.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu****.*<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières : La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large., susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).*<br>*Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter . Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités*** *Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Principe de liaison Chennevières /Sucy dans le prolongement d'Altival=> cf réponse GPSEA sur Altival*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF ( V20, V6, Vv5)=> Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que ce point que le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations.* |
| 144 | Créteil | Michel Lemee | *Cette contribution témoigne d'une réflexion constructive à laquelle la Ville est particulièrement attentive.*<br>*Néanmoins, bien que cette proposition ait toute sa légitimité et fasse écho à des orientations que la collectivité pourrait envisager à moyen ou long terme, sa mise en œuvre à ce stade de l'élaboration du PLUi apparaît prématurée. En effet, son intégration nécessite des études complémentaires, une concertation élargie avec les partenaires concernés, voire des évolutions réglementaires ou techniques qui ne peuvent être pleinement anticipées dans le cadre actuel.*<br>*Cela étant, la Ville s'engage à conserver cette proposition comme un point d'attention dans la suite du processus d'aménagement du territoire. Elle pourra faire l'objet d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi ou à l'occasion de dispositifs spécifiques à venir.* |
| 239 | Le Plessis-Trévise | THIERRY CHENUIL et FRANCOISE LEMONIER | *Le Bois Saint Martin, qui borde le nord de la commune, constitue un espace naturel unique au sein du Territoire. Il est protégé par des arrêtés de protection de biotope établis en 2021 par arrêté inter-préfectoral. De plus, une ZNIEFF n°110020420 est identifiée sur ce site, ce qui limite les usages possibles afin de préserver ce milieu. La Ville maintient la règle du PLU actuel qui prévoit une bande de protection inconstructible de 50 mètres au sein d'un quartier mixte, comprenant des opérations collectives plus ou moins anciennes ainsi qu'un habitat pavillonnaire. Cette bande est clairement matérialisée sur le plan de zonage pour assurer la protection du biotope spécifique du Plessis-Trévise.*<br>*Conformément aux principes d'aménagement (cf. document 4.1 OAP page 65), une strate arborée progressive et diversifiée dans les jardins privés vient renforcer cette* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *bande de retrait vis-à-vis de la forêt. La carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT Métropolitain confirme la présence d'un corridor écologique sur ce secteur, en lien avec les observations de la DRIEAT (page 5).* |
| 380 | Le Plessis-Trévise | Françoise Lemonier | *Cf. Contribution 239* |
| 399 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 554 | contribution générale | Cèdre/ FNE | *Cf. Mémoire en réponse avis de la MRAe* |
| 561 | contribution générale | FNE | *Cf. Mémoire en réponse avis de la MRAe* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note que les règles concernant la densité et la diversité des plantations et végétalisations ont été amendées pour en conserver un maximum, en particulier les arbres de grande ampleur.

Elle prend acte également que ne sont pas retenues par GPSEA les dérogations au principe d'inconstructibilité le long des lisières des espaces boisés et forestiers pour les aménagements d'intérêt public (ex : lignes très haute tension).

Enfin, certains documents-cadres seront mis à jour, à l'instar des atlas communaux de Noiseau et Créteil.

## Sous-thème n°4.4 : les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles sont « des outils du Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) qui fixent des orientations qualitatives et spatiales pour l'aménagement d'un secteur géographique précis, comme un quartier, une zone à urbaniser (AU) ou un secteur en renouvellement urbain » (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - Cerema).

Dans cette enquête publique, 39 OAP sont recensées :

- Une OAP intercommunale relative à la RD4 et ses abords, via les villes de Chennevières-sur-Marne et de la Queue-en-Brie. Elle sera abordée via les contributions du public relatives aux deux communes de rattachement ;
- 38 OAP réparties dans les 16 communes qui composent le Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) :

✓ Alfortville : 5 OAP
✓ Boissy-Saint-Léger : 3 OAP
✓ Bonneuil-sur-Marne : 1 OAP
✓ Chennevières-sur-Marne : 3 OAP
✓ Créteil : 1 OAP
✓ La Queue-en-Brie : 3 OAP
✓ Le Plessis-Trévise : 4 OAP
✓ Limeil-Brévannes : 2 OAP
✓ Mandres-les-Roses : 2 OAP
✓ Marolles-en-Brie : 0 OAP
✓ Noiseau : 2 OAP
✓ Ormesson-sur-Marne : 2 OAP
✓ Périgny-sur-Yerres : 1 OAP
✓ Santeny : 3 OAP
✓ Sucy-en-Brie : 2 OAP
✓ Villecresnes : 4 OAP

Ces OAP seront évoquées en fonction des remarques issues des registres numériques et papier. De par leurs intérêts et problématiques transverses :

- Ce sont elles qui ont emporté la majorité des observations, soient près de 350;
- Issues de particuliers comme d'associations, elles se recoupent et se complètent dans les trois OAP thématiques. Un échantillon observations, loin d'être exhaustif, a été établi pour illustrer les préoccupations du public.

### 5.4.1.1. OAP sectorielle d'Alfortville

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 6 | Alfortville | DROUOT AVOCATS | *Le **cœur d'îlot protégé initialement prévu dans l'OAP du PLUi a été supprimé** pour les parcelles concernées. Ces parcelles relèvent désormais d'un secteur à dominante d'habitat collectif.*<br>*Le PAPAG est par contre maintenu, afin de permettre un projet d'ensemble sur cet ilot. Un temps de réflexion est nécessaire lié notamment à l'arrivée du Grand Paris Express (ligne 15), et dans la continuité du projet du Grand Ensemble. Il convient ainsi de considérer ce secteur comme une zone de transition à aménager avec précaution.* |
| 287 | Alfortville | Christelle CHHOR | *Cf. Contribution 295* |
| 288 | Alfortville | Paul CHHOR | *Cf. Contribution 295* |
| 295 | Alfortville | Alexandre Koenig | *Cf. Contribution 295* |
| 313 | Alfortville | Anonyme | *Cf. Contribution 295* |
| 316 | Alfortville | Camille Hatchuel | *Cf. Contribution 295* |
| 402 | Alfortville | Anonyme | *Autour de la place de l'Europe, le PLUi prévoit un règlement reprenant les volumétries de l'habitat individuel, garantissant ainsi le maintien de l'esprit de village. La place est protégée en zone naturelle à vocation d'équipement public. Par ailleurs, un nouveau square sera créé rue de Rome, au niveau de l'accès au GPE.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête prend note de la décision de cette évolution du cœur d'ilot qui en secteur à dominante d'habitat collectif, avec maintient du PAPAG en vue d'aménagements ultérieurs.

### 5.4.1.2. OAP sectorielle de Bonneuil-sur-Marne

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 225 | Ormesson Sucy | Jean Daniel AmslerVP CD94 | *Les terrains de la VDO (Voie de Desserte Orientale) ont fait l'objet, en 2013, d'une réflexion menée par le Département du Val-de-Marne, visant à concilier urbanisation et développement d'un transport en commun en site propre (TCSP) entre Noisy-le-Grand et Sucy-en-Brie. Cette démarche a conduit, en 2014, à une étude pilotée par Île-de-France Mobilités (anciennement STIF), qui a débouché sur les éléments suivants :*<br>*- La définition du projet Altival, prévoyant un TCSP sur voie dédiée entre la future gare Bry-Villiers-Champigny (BVC) et Chennevières-sur-Marne, pour le secteur nord du tracé ;*<br>*- La conclusion que la partie sud, en direction de Sucy-en-Brie, nécessiterait la construction de trois ouvrages d'art complexes et onéreux, dans un contexte de fréquentation estimée comme relativement faible.*<br>*Cette étude a été actualisée en 2019 dans le cadre du Contrat d'Intérêt National (CIN) relatif à la VDO, intégrant les projets d'aménagement des communes concernées. Les conclusions sont restées identiques à celles de 2014.*<br>*En conséquence, la commune d'Ormesson-sur-Marne ne souhaite pas intégrer d'emplacements réservés liés au prolongement sud d'Altival dans le secteur de la ZAC des Coteaux, pour les raisons suivantes :*<br>*- Ces emprises n'étaient déjà pas prévues dans le PLU antérieur de la commune ;*<br>*- Le tracé du prolongement sud d'Altival n'est repris dans aucun document de planification stratégique (SDRIF, PDUIF, etc.) ;*<br>*Aucune demande formelle n'a été formulée par les partenaires institutionnels durant la concertation préalable ni lors de la présentation du projet :*<br>*- Le dossier de création de la ZAC n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun recours ;*<br>*- Le projet a reçu des financements significatifs de la part de plusieurs partenaires publics : Région (via le CPER), Département (voirie), État (fonds vert 2023) ;*<br>*Dans le cadre du PLUi, aucun avis formulé dans le cadre des Personnes Publiques Associées (PPA) ne fait état d'une demande en ce sens :*<br>*- Avis du Département du Val-de-Marne en date du 6 mars 2025 : « L'OAP de la ZAC des Coteaux* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'Ormesson, à laquelle le Département est associé, reprend les principes définis dans ce cadre avec l'EpaMarne et la Ville. »*<br>*Le projet de ZAC constitue un enjeu stratégique pour la production de logements, notamment sociaux, sur la commune, et contribue pleinement aux objectifs du SDRIF-E à l'échelle du territoire ;*<br>*- Le secteur concerné est situé dans un corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), dont la préservation est incompatible avec l'aménagement d'emprises liées à Altival ;*<br>*Un travail partenarial est en cours avec Île-de-France Mobilités et EpaMarne, afin d'identifier des solutions de mobilités alternatives, telles que :*<br>*- l'élargissement de voiries existantes,- l'amélioration de la desserte en bus,- l'augmentation des fréquences et des temps de parcours ;*<br>*Enfin, un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) a été voté par le Département du Val-de-Marne en 2024, ce qui rend incompatible l'inscription d'emprises supplémentaires liées au projet Altival sur le territoire de Chennevières-sur-Marne.*<br>*En résumé, la commune, en cohérence avec les études disponibles, les avis institutionnels et les documents de planification, ne retient pas le prolongement sud d'Altival dans le périmètre de la ZAC des Coteaux.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MACAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival.*<br>*Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes. Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relais sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête n'a pas d'appréciation particulière pour cette commune.

### 5.4.1.3. OAP sectorielle de Boissy Saint Léger

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 229 | Boissy Saint Léger Villecresnes | Altano France SAS | *La commune exprime un soutien clair et affirmé à ce projet. Consciente de son importance et de son potentiel impact positif, elle s'engage dès à présent à accompagner activement sa réalisation lorsque le moment opportun sera venu. Dans le cadre du calendrier actuel de l'élaboration PLUi, il n'est pas possible d'effectuer les modifications dès à présent. Ainsi, cette démarche d'accompagnement pourra notamment se concrétiser par l'ouverture d'une procédure spécifique, telle qu'une déclaration de projet (DPMEC), une révision allégée, ou toute autre procédure administrative appropriée, afin de garantir que le cadre réglementaire permette effectivement la mise en œuvre concrète du projet.*<br>*Toutefois, dans l'état actuel de l'élaboration du PLUi, il apparaît difficile d'encadrer de manière précise ce projet particulier encore peu précis. Par conséquent, le PLUi ne peut pas à ce stade inclure de prescriptions spécifiques directement liées à ce projet a l'exception du projet de clinique qui est aujourd'hui acté.*<br>*La commune réaffirme ainsi sa volonté de voir ce projet se concrétiser, tout en soulignant que l'adaptation du* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *cadre réglementaire viendra en temps voulu, dans le respect des procédures légales et en concertation avec les parties prenantes concernées.* |
| 358 | Boissy Saint léger | Régis CHARBONNIER | *Une **erreur matérielle est présente et elle sera corrigée** pour la version approbation du PLUi.* |
| 362 | Boissy Saint Léger | Mairie Boissy | *La **suppression de la protection patrimoniale sur les deux constructions** visées s'inscrit dans une volonté d'accompagner l'évolution cohérente de la rue, déjà marquée par des mutations urbaines récentes significatives. Ce secteur connaît en effet une dynamique de renouvellement urbain à laquelle ces deux bâtiments, par leur état et leurs caractéristiques, ne peuvent plus véritablement répondre.*<br>*Les deux maisons concernées, bien qu'inscrites à ce jour dans un périmètre de protection, présentent un faible intérêt architectural et patrimonial. Leur qualité constructive est limitée, et elles se révèlent être de véritables passoires thermiques, sans potentiel de réhabilitation satisfaisant d'un point de vue énergétique ou fonctionnel. Leur maintien ferait obstacle à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble cohérent, permettant une meilleure intégration urbaine et répondant aux enjeux actuels en matière de transition écologique, de densification maîtrisée et de qualité d'usage.*<br>*La suppression de cette protection vise donc à permettre un projet urbain structurant, inscrit dans une logique de valorisation du tissu urbain existant et d'amélioration du cadre de vie. Le projet envisagé tiendra compte de l'identité architecturale du secteur tout en intégrant les exigences contemporaines de performance environnementale et d'habitat durable.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête prend note que la demande d'Altano France SAS ne peut, à ce stade être intégrée au PLUi et qu'une déclaration de projet (DPMEC), une révision allégée, ou toute autre procédure administrative appropriée, puisse permettre d'étudier le projet.

De plus, la suppression des 2 habitations issues du patrimoine local est rendue possible de part leur état de dégradation avancée.

### 5.4.1.4. OAP sectorielle de Chennevières-sur-Marne

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 89 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *L'observation formulée ne relève pas du PLUi. La convention NPNRU a été signée en mars 2024 avec l'ensemble des partenaires, suite à une concertation préalable avec les habitants. La mutation foncière du secteur Jean Moulin permettra de financer les futurs équipements publics de la commune. Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact.*<br>*Par ailleurs, la commune maintient son engagement à préserver les espaces verts paysagers et boisés, ainsi que la sanctuarisation des zones N des Bords de Marne, Parc des Bordes et de la Maillarde.* |
| 206 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *Aucune densification n'est prévue sur les Coteaux, qui bénéficient d'une protection renforcée par l'OAP ainsi que par le règlement écrit du PLUi. La commune s'engage à maintenir les espaces verts paysagers et boisés à protéger. Par ailleurs, les zones N des Bords de Marne, Parc de Bordes et de la Maillarde sont sanctuarisées.*<br>*Le parc Corot sera agrandi grâce à une cession de foncier, et un mail piéton facilitera l'accès au parc Corot ainsi qu'au centre-ville pour les habitants de la rue Jules Viejo et des rues avoisinantes. Enfin, le PLUi prévoit un renforcement de la part de pleine terre sur le territoire.* |
| 245 | Chennevières-sur-Marne | CEDRE | *Lors de l'arrêt du projet de PLUi, environ 10 ha de consommation d'espace étaient envisagés. Suite aux remarques de l'État et de la CIPENAF, la commune a ajusté ce chiffre à 4,5 ha, dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, avec :*<br>*- la prise en compte du CIN et la consommation limitée à l'entrée nord de la ville,*<br>*- le maintien du tracé de l'ancienne VDO pour le projet Altival,*<br>*- le classement de la zone de la Maillarde en zone N ou Ne,*<br>*- la programmation Jean Moulin avec une étude d'impact soumise à la MRAE et la conservation des espaces verts boisés.*<br>*Par ailleurs, la création de logements est conforme aux* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *besoins du PMHH et de la DRIHL. Enfin, les Coteaux bénéficient d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre :*<br>*Altival. Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 374 | Chennevières-sur-Marne | Maire Jean-Pierre Barnaud | ***Remarque prise en compte conformément au schéma joint,*** *afin de permettre la construction d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.* |
| 456 | Chennevières-sur-Marne | Sylvie Henriques | *Le règlement de la zone UH (anciennement UC) intègre la prise en compte des secteurs pavillonnaires, avec une limitation à R+1 + combles maximum et une exigence d'au moins 30 % de pleine terre.* |
| 549 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *Le coefficient de pleine terre et la hauteur des constructions restent identiques à ceux du PLU. Aucune densification n'est envisagée sur les Coteaux,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *qui bénéficient d'une protection renforcée par l'OAP et le règlement écrit. La commune maintient la préservation des espaces verts paysagers et boisés. Par ailleurs, les Parcs des Bordes et de la Maillarde sont sanctuarisés, avec une extension des zones naturelles des bords de Marne. Un projet d'acquisition par le département du Parc du Château des Rêts vise également à assurer sa préservation. Un parc municipal est prévu entre la rue du Général de Gaulle et la rue du Pont.*<br>*La cession de l'école Corot permet de financer les équipements publics de la commune. Il est également prévu l'agrandissement du parc Corot et du chemin du Splendid Panorama, ainsi que la création de stationnements publics. Le besoin en stationnement généré par le projet sera géré à l'échelle de l'unité foncière. Enfin, la ZAC et le NPNRU prévoient la réalisation de nouveaux équipements publics.* |
| 550 | Ormesson Sur Marne | Philippe Vergez Association Dejanat94.org | *La commune prévoit l'inscription d'un emplacement réservé le long de la RD4, dans une zone classée urbaine, en vue de permettre à terme la réalisation d'un site propre destiné aux transports en commun. Cette réservation foncière vise à anticiper les aménagements nécessaires pour améliorer l'offre de mobilité et renforcer la desserte du territoire, dans une logique de développement durable et de réduction de l'usage individuel de la voiture.*<br>*Il est précisé qu'aucun autre emplacement réservé de même nature n'est prévu sur le territoire communal.* |
| 569 | Chennevières-sur-Marne | Laurence GRANDJEAN | *Le secteur de la Maillarde a été classé en zone N et Ne. Le terrain de l'école Corot est imperméabilisé et le projet prévoit la création d'espaces de pleine terre conformément aux dispositions du PLUi. Le parc Corot sera agrandi sur l'ensemble du secteur déjà boisé. Le projet Jean Moulin fait l'objet d'une étude d'impact soumis à l'avis de la MRAe et des compensations écologiques sont prévues sur des parcelles voisines.*<br>*OAP Entrée de Ville Nord secteur de la ZAC à prendre en compte, observations ville. Le secteur dit de l'entre deux (entre la rue de Coeuilly et la rue des Fusillés) sera bien intégré dans l'OAP Entrée de Ville Nord dans le cadre de du dossier approbation (cf. avis de la ville de Chennevières)*<br>*Le tracé Altival est maintenu ainsi qu'un emplacement réservé créant une liaison Est-Ouest. L'extension de l'activité est rendue impossible par le classement en zonage N. La renaturation après acquisition foncière* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *est envisagée dans le secteur allant du Centre-ville au belvédère.*<br>*Une programmation d'équipements publics est prévue dans les secteurs de l'OAP Entrée de Ville Nord (groupe scolaire et équipements sportifs) et Centre-ville Maillarde. La programmation des équipements est travaillée dans l'objectif de répondre aux besoins des canavérois. La sectorisation en Ne permettra la création d'un parc urbain et d'équipements sportifs.*<br>*OAP Centre-ville Maillarde : la mention de la nouvelle mairie est supprimée. (cf. observations ville).* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note la sanctuarisation des zones N des Bords de Marne, Parc des Bordes et de la Maillarde ainsi que la préservation des espaces verts paysagers et boisés.

### 5.4.1.5. OAP sectorielle de Créteil

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 14 | Créteil | Collectif agrandissons le parc Dupeyroux | *En premier lieu, il convient de rappeler que le développement urbain et la ville durable ne sont pas antinomiques ; au contraire, ils sont intimement liés et complémentaires dans une approche moderne et responsable de l'aménagement du territoire. Opposer crise écologique et crise du logement ne répond pas aux défis de la Ville de Créteil : nous avons besoin à la fois de logements et de territoires habitables.*<br>*Une ville durable propose des compromis. Il faut hiérarchiser au cas par cas les priorités selon le projet urbain et l'environnement présent. Construire des logements aux abords des parcs publics n'est absolument pas une ineptie, et est même souvent considéré comme une stratégie d'aménagement urbain pertinente et recherchée dans le cadre d'une urbanisation durable et de qualité.*<br>*Une ville durable encourage la mixité des fonctions (logements, commerces, bureaux, services, espaces verts) et la mixité sociale pour créer des quartiers vivants, dynamiques et résilients. La municipalité de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Créteil porte cette ambition et cette responsabilité dans sa politique urbaine menée au fils des années. Le projet dénommé « Mesly – Mèches », aux abords du Parc Dupeyroux : La dénomination de ce projet est importante. En effet, celui-ci est prévu pour se développer le long de ces axes de circulation, et non sur le Parc Dupeyroux lui-même qui, en fait, en bénéficiera aussi.*<br>*Le projet « Mesly – Mèches » dans sa dimension programmatique de logements : Si la crise du logement est un sujet particulièrement sensible pour toutes les collectivités en France, de nombreuses villes et agglomérations doivent en affronter les conséquences, peut-être plus encore en Ile-de-France.*<br>*La municipalité de Créteil n'a pas attendu pour réfléchir sur la problématique du logement, afin d'apporter les meilleures réponses aux inquiétudes et aux besoins de logement, dans une démarche volontaire de mixité sociale. Plusieurs causes peuvent être évoquées en ce qui concerne la crise du logement, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, à Créteil comme partout en Ile-de-France.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches » a donc pour objectif de réaliser une nouvelle offre de logements dans un projet architectural de grande qualité, particulièrement bien inséré dans son environnement. Le foncier dédié à cette opération ne fait bien évidemment pas partie de celui du Parc Dupeyroux de 3,5 hectares qui est à juste titre un lieu de détente et de promenade apprécié par les cristoliennes et cristoliens de tout âge. Il s'agit d'un foncier sur lequel sont installés les services municipaux Parcs et Jardins et voirie, et ce de manière non satisfaisante pour les agents. Il ne s'agit pas de développer une nouvelle offre de logements à n'importe quel prix, mais de la développer de manière responsable, en donnant une grande qualité de vie pour les futurs habitants aux abords du parc Dupeyroux.*<br>*Ce projet est une illustration pleine et entière par laquelle Créteil, ville durable, s'affirme une fois encore.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches » dans sa dimension environnementale : Ce projet permettra d'une part de développer des petits ilots d'habitat résidentialisé avec des espaces verts de pleine terre permettant la plantation d'arbres, et d'autre part d'agrandir le parc Dupeyroux de 1 000 à 1 500 m². En effet, le projet lui* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *offrira des espaces supplémentaires au bénéfice des personnes le fréquentant, mais aussi des futurs habitants des logements qui seront réalisés. Au bénéfice des futurs habitants des logements qui seront réalisés, oui, absolument ! Proposer des logements aux abords des espaces verts offre une multitude d'avantages : Des logements aux abords d'un parc public permet aux résidents de bénéficier d'un environnement plus calme et serein à travers une moindre pollution sonore.*<br>*Les espaces verts contribuent à baisser la température ambiante grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration. Habiter en toute proximité du parc signifie bénéficier directement de cette fraîcheur, réduisant le besoin de climatisation en été et améliorant le confort thermique des logements. Cela est particulièrement crucial dans le contexte des vagues de chaleur estivales.*<br>*En conclusion, plutôt que d'éloigner les habitations des grands espaces verts, permettons aux habitants de profiter de ses aménités.*<br>*Pour ce qui est de la desserte de cette opération en terme de transports en commun, il est à noter que cette partie de la Ville est particulièrement bien desservie par le réseau de bus et par la ligne de bus en site propre. L'accès à la station Créteil Université de la ligne 8 du métro parisien est à distance raisonnable de cette opération. La circulation routière est assurée par des axes structurants qui seront en mesure d'absorber sans difficulté supplémentaires les véhicules des futurs résidents, même si l'usage des transports en commun doit être privilégiée.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches », sources de recettes pour une « équité environnementale » à l'échelle de la commune : Si bien évidemment le projet Mesly-Mèches ne poursuit pas prioritairement cet objectif, les recettes foncières participent au financement global des investissements de la Ville, en ce qui concernera le coût d'agrandissement du parc Dupeyroux, ou encore du parc urbain de 12 000 m² que la commune souhaite créer dans le quartier de l'Echat qui, de par l'arrivée de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express d'ici 2026, va vivre une transformation majeure.* |
| 29 | Créteil | Hervé Fenix | *Cf. Contribution 14* |
| 60 | Créteil | Marie-Noëlle Lebreton | *Cf. Contribution 14* |
| 142 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 144 | Créteil | Michel Lemee | *Cette contribution témoigne d'une réflexion constructive à laquelle la Ville est particulièrement attentive.*<br>*Néanmoins, bien que cette proposition ait toute sa légitimité et fasse écho à des orientations que la collectivité pourrait envisager à moyen ou long terme, sa mise en œuvre à ce stade de l'élaboration du PLUi apparaît prématurée. En effet, son intégration nécessite des études complémentaires, une concertation élargie avec les partenaires concernés, voire des évolutions réglementaires ou techniques qui ne peuvent être pleinement anticipées dans le cadre actuel.*<br>*Cela étant, la Ville s'engage à conserver cette proposition comme un point d'attention dans la suite du processus d'aménagement du territoire. Elle pourra faire l'objet d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi ou à l'occasion de dispositifs spécifiques à venir.* |
| 166 | Créteil | Guillaume Dubois | *Cf. Contribution 14* |
| 167 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 172 | Créteil | Pauline AURIERES | *La densification urbaine est une méthode d'aménagement urbain complexe mais nécessaire pour construire des villes plus durables, plus résilientes et plus agréables à vivre. Elle a un sens profond lorsqu'elle est mise en œuvre avec une vision d'ensemble, en équilibrant les impératifs environnementaux, sociaux et économiques.*<br>*C'est tout le sens de la politique de développent et/ou de requalification urbaine menée à Créteil.*<br>*L'engagement de Créteil pour le logement*<br>*La crise du logement n'est pas un concept abstrait ; elle est une réalité vécue au quotidien par des millions de nos concitoyens. C'est la famille qui ne trouve pas de logement décent à un prix abordable, le jeune qui ne peut pas quitter le domicile familial, ou le salarié contraint à des trajets interminables faute de pouvoir se loger près de son lieu de travail.*<br>*Plusieurs causes peuvent être évoquées, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, en particulier en Ile-de-France.*<br>*Publié il y a quelques semaines, un tableau de bord de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) pour l'année 2024 souligne une fois de plus la baisse de la construction de logements sociaux dans notre pays, ce qui ne fait qu'aggraver encore la* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *situation.*<br>*Créteil, depuis près de 5 décennies, s'efforce d'initier et d'accompagner la réalisation d'un niveau de constructions neuves suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée de logements.*<br>*Deux secteurs de la Ville sont particulièrement concernés. Le quartier de l'Echat qui va se transformer de manière importante avec la mise en fonction prochaine de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express et le quartier du Haut du Mont-Mesly, à travers les ambitieux projets de rénovation urbaine « Forêt habitée » et « Parc habité » (secteur Allée du Commerce).*<br>*Le cœur historique de Créteil ne pouvait, ni ne devait, être à l'écart des enjeux d'une ville qui évolue. L'intégration de nouveaux bâtiments de logements dans le quartier du Centre ancien est un défi que la commune a relevé avec succès pour améliorer, et non dégrader, la vie des habitants.*<br>*Le succès des programmes immobiliers de logements réalisés dans cette partie de la ville s'explique très certainement par l'attrait de sa qualité urbaine et environnementale. Nous pouvons d'ailleurs observer que ces projets, ayant fait l'objet de concertations publique, n'ont pas fait l'objet de recours. L'arrivée de nouveaux logements permet de répondre à la demande croissante, de diversifier l'offre (logements sociaux, intermédiaires, accession à la propriété) et de maintenir la mixité sociale dans les quartiers.*<br>*De nouveaux habitants ont apporté une nouvelle vitalité au quartier, stimulant le commerce local, les services de proximité et la vie associative.*<br>*Dans une approche globale de requalification partielle du quartier du Centre ancien plusieurs opérations d'aménagement des espaces publics qui ont renforcé sa qualité et son attractivité. A titre d'exemple, les habitants et les nombreux commerces sont pleinement satisfaits de l'esplanade du Lieutenant-Colonel Arnaud Beltrame qui joue pleinement son rôle de pôle fédérateur, unifiant les deux parties de la rue du Général Leclerc. Rappelons que cette place a été réalisée en lieu et place du parking public de surface qui a été plus que largement reconstitué en sous-sol.*<br>*De plus, Cf. Contribution 14.* |
| 244 | Créteil | Marie | *La commune a pour ambition de valoriser le patrimoine paysager de son territoire, notamment à travers le réaménagement du grand parc boisé en un* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *jardin public accessible à tous. Dans cette perspective, elle projette l'acquisition de la maison concernée, située en lisière de ce parc, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement futur de l'ensemble du site.*<br>*Par ailleurs, dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),* ***la commune a pris la décision d'étendre le périmètre de l'espace boisé classé (EBC) existant à l'ensemble de l'unité foncière****. Cette mesure vise à renforcer la protection du couvert végétal, à préserver la qualité paysagère du site, ainsi qu'à garantir le maintien de sa vocation écologique et récréative à long terme.* |
| 420 | Créteil | Anonyme | *Il est important de signaler que les projets urbains menés à Créteil sont toujours positifs en matière de désimperméabilisation des sols. En effet, les opérations immobilières programmées sont le plus souvent situés sur des fonciers à requalifier, totalement et/ou quasi totalement artificialisés. Chaque projet immobilier prévoit des surfaces d'espaces verts, et peut-être le plus important, d'espaces verts en pleine terre.*<br>*Cette politique urbaine développée à Créteil permet, outre une qualité esthétique du cadre de vie, de lutter contre les effets du changement climatique en limitant au maximum l'effet îlot de chaleur urbain. L'effet conjugué du rafraichissement de l'air par l'évaporation de l'eau des sols et la transpiration des plantes et des arbres ; et par la création d'un ombrage essentiel, réduisant directement la température ressentie au sol et sur les façades des bâtiments, et par effet direct dans les logements.*<br>*Concernant les logements, Cf. Contribution 172.*<br>*205 ha d'espaces verts soit 18% de la surface de la ville, soit 22 M² d'espace vert / habitant. La recommandation de l'OMS (organisation mondiale de la Santé) est de 10 m² par habitant ;*<br>*Plusieurs poumons verts dans la Ville de Créteil :*<br>*- Ile de Loisirs 20 ha*<br>*- Parc Urbain de la Brèche (Alain Ghozland) 2,7 ha*<br>*- Parc Dupeyroux 3,7 ha*<br>*- Parc des Coteaux du Sud 1,1 ha*<br>*- Parc de la Côte d'Or 0,8 ha*<br>*-Parc des Sarrazins 0,8 ha*<br>*- Parc des Ravageurs 0,5 ha*<br>*- Terre-plein central de Gaulle 2,3 ha* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- 23 412 arbres dont 9 192 arbres d'alignement avec 250 espèces et variétés différentes*<br>*- Maillage vert très important au travers d'un réseau de circulations douces*<br>*- Un programme de végétalisation des cours d'école à partir de l'été 2023*<br>*- 160 jardins familiaux et 3 jardins partagés*<br>*- 1/5 des limites communales bordées par la Marne*<br>*- Un lac d'une superficie de 40 ha*<br>*- 31 bassins-fontaines*<br>*La ville est 4 fleurs depuis 1984 avec un prix spécifique en 2022 sur la Stratégie d'Aménagement Paysager. La ville fait partie du panel des villes vertes de France questionnées par l'observatoire des Villes Vertes (créé en 2015 par l'UNEP et HORTIS) qui leur soumet une à deux enquêtes par an sur différentes thématiques :*<br>*- Protection de la biodiversité- Infrastructures végétales*<br>*- Jardins et santé*<br>*- Végétation spontanée en Ville*<br>*- Participation citoyenne* |
| 437 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 480 | Créteil | Ginette | *Cf. Contribution 14* |
| 508 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 535 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note la recherche d'équilibre entre la necessité de construction de logements et la préservation des espaces verts. Elle note aussi que ces futures constructions n'entraineront pas une nouvelle artificialisation des sols puisque venant en remplacement partiel d'anciens bâtiments municipaux.

L'autre partie de ces anciens bâtiments sera rendue au parc avec la plantation de nouveaux arbres.

### 5.4.1.6. OAP sectorielle de La Queue-en-Brie

Avec près de 320 contributions, la commune de La Queue-en-Brie cristallise le plus d'oppositions au PLUi, en grande majorité face au projet du chemin de la Montagne.

Joins infra, les échantillons des remarques du public expriment une

opposition forte et généralisée des résidents de La Queue-en-Brie au projet immobilier **"Chemin de la Montagne"** perçu comme **surdimensionné et inadapté**. Les habitants dénoncent un nombre de logements excessif (initialement 467, puis réduit à 360, mais toujours jugé trop élevé par rapport aux 200-250 recommandés par un commissaire enquêteur), des **hauteurs de bâtiments incompatibles** avec le caractère pavillonnaire et historique de la commune (R+3+C au lieu de R+1+C), et des **impacts négatifs majeurs** sur la qualité de vie. Parmi les préoccupations principales figurent la **saturation du trafic** et le manque de stationnement, l'insuffisance des infrastructures (écoles, services médicaux, transports en commun), la **destruction des espaces verts** et de la biodiversité, la pollution, et le risque de dévalorisation immobilière ou de **"ghettoïsation"** du quartier. Les résidents critiquent également un **manque de transparence et de concertation** de la part des autorités, qui semblent ignorer les avis défavorables et les recommandations officielles.

Dans le détail :

**Point central du désaccord : la densité et la hauteur des constructions**.

Le projet initial prévoyait 460 à 467 logements, ramenés à 360 après concertation, mais les habitants et un commissaire enquêteur préconisent une réduction à 200 ou 250 logements maximum. De nombreux résidents s'opposent à la hauteur des bâtiments, qui atteindraient R+3+Combles ou plus de 15 mètres sur le point le plus haut de la ville, rompant l'équilibre architectural d'un quartier essentiellement pavillonnaire. Le commissaire enquêteur avait recommandé de limiter la hauteur à R+1+Combles.

**Problèmes majeurs soulevés par les résidents** :

•**Circulation et stationnement** : Les routes actuelles, y compris le Chemin de la Montagne lui-même, sont jugées trop étroites et déjà saturées aux heures de pointe, notamment l'intersection des rues Sébastopol et 8 mai 1945. L'ajout de 700 à plus de 1000 véhicules supplémentaires rendrait le trafic "invivable" et "accidentogène". Le nombre de places de parking (une par logement) est jugé largement insuffisant, car les ménages possèdent souvent deux véhicules ou plus en raison du manque de transports en commun, ce qui entraînerait un stationnement sauvage et des nuisances visuelles.

•**Infrastructures et services publics** : Les écoles (maternelle Gournay, primaire Jean Jaurès, collège unique) sont déjà saturées et ne pourraient pas accueillir les nouveaux enfants. Le renforcement des transports publics n'est pas clairement prévu. Il y a également un manque d'offres médicales (médecins, spécialistes), de commerces de proximité et d'équipements sportifs, avec des fermetures récentes de pharmacies et laboratoires. Les réseaux existants (eaux usées, électricité, fibre numérique) pourraient également être dépassés.

•**Impact environnemental et qualité de vie** : Le projet implique la destruction d'espaces boisés (notamment une parcelle d'1,2 à 1,5 hectares de la propriété Edelyne, classée comme corridor écologique et îlot de fraîcheur), ce qui contrevient à la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et menace la biodiversité et les arbres anciens. La pollution du site (zone OAP) et la gestion des eaux et de la nappe phréatique sont des préoccupations. Le "parc" promis est considéré comme une "illusion" ou une "caution verte", restant constructible et potentiellement propice aux trafics et incivilités, nuisant à la tranquillité du quartier. Le projet dénature le caractère de "ville à la campagne" de La Queue-en-Brie, entraînant une perte de calme, une augmentation de l'insécurité (cambriolages), et une dévalorisation immobilière des propriétés existantes, avec un risque de "ghettoïsation" (terme mentionné par le préfet du Val-de-Marne).

•**Manque de transparence et de concertation** : Les habitants expriment leur "état de choc" et leur "stupéfaction" face à un projet qu'ils estiment imposé "en force" malgré de multiples avis défavorables lors de précédentes enquêtes publiques. Le fait que les recommandations du commissaire enquêteur (250 logements, R+1+Combles) n'aient pas été suivies est perçu comme un "mépris évident de la procédure démocratique" et une "rétention d'information". Des irrégularités dans le choix du promoteur et la gestion foncière (acquisition surévaluée) sont également soulevées.

**Propositions et demandes des résidents** :

•Ramener le nombre de logements à 200-250 unités et limiter la hauteur des bâtiments à R+1+Combles, voire R+2 maximum pour les bâtiments.

•Prévoir davantage de places de stationnement, idéalement en sous-sol, et renforcer les transports publics.

•Préserver les espaces verts existants, notamment la propriété Edelyne, et envisager de la transformer en un véritable parc public non constructible.

•Construire les équipements publics (comme une nouvelle école) sur des terrains déjà prévus pour des logements ou réhabiliter/agrandir les structures existantes, plutôt que de détruire des espaces naturels.

•Privilégier le développement de commerces de proximité et de services dans le quartier.

•Assurer la cohérence architecturale avec le bâti pavillonnaire existant, en utilisant des matériaux comme la pierre de parement pour les façades.

•Mobiliser les milliers de logements vacants déjà existants dans la commune et les environs avant de lancer de nouvelles constructions massives.

•Respecter les conclusions du commissaire enquêteur et prendre en compte les avis exprimés par les citoyens.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

***Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne :***

*La modification n°1 du PLU de La Queue en Brie lancée en 2024 prévoyait la modification de l'OAP Chemin de la Montagne déjà existante, avec une programmation de 460 logements. Suite à l'enquête publique, le projet a été revu à hauteur de 360 logements, levant partiellement la réserve du commissaire enquêteur qui demandait un abaissement à 250 logements et une hauteur en R+1+c.*

*Cette réduction du nombre de logements entraîne corolairement une diminution de la circulation projetée. Ce projet vise la mutation vertueuse d'un site industriel ancien, aux sols imperméables à plus de 90% et composé pour l'essentiel d'entrepôts vétustes et amiantés ayant accueilli des activités polluantes, en un quartier d'habitation dépollué, à la qualité environnementale largement améliorée.*

*L'OAP telle qu'approuvée par la modification sera intégrée dans le PLUi. Celle-ci prévoit, la création d'un espace vert. Cet espace vert, à la demande d'un certain nombre d'observations indiquant le peu de contrainte que représente l'OAP, fera également l'objet d'un classement en zone N dans le PLUi. Prévu au point le plus haut du site, il permettra d'atténuer les co visibilités du projet de logement avec la zone pavillonnaire existante.*

*Il permettra également de désartificialiser une partie importante du site participant ainsi à la compensation à l'artificialisation pour environ de 8 000m². Il faut également ajouter que sur l'emprise du projet hors parc 52 % des emprises seront traitées en espace vert, les constructions seront sur environ 27 % d'emprise au sol, 150 arbres de haute tige plantés, 46 arbres en cépées plantés, 54 arbres conservés, 9700 m² d'espace naturel, véritable îlot de fraîcheur.*

*Concernant les hauteurs, le projet a été retravaillé le long du chemin de la Montagne afin de créer un épannelage. En premier rideau un bâtiment de services /commerces en RDC est prévu, puis le bâtiment de la résidence inter générationnelle et enfin le collectif sera davantage en 2nd rang depuis le Chemin de la Montagne.*

*Par ailleurs, pour limiter au maximum le vis à vis, l'architecte du projet travaille sur l'orientation du bâtiment. Des arbres à haute tige seront plantés dans le but de créer un écran végétal permettant de préserver l'intimité des maisons avoisinantes.*

*Il n'est donc aucunement question de tour. La qualité paysagère sera recherchée dans le traitement architectural des bâtiments*

*ainsi que des espaces libres.*
*Les hauteurs côté ru sont également limitées avec des maisons en R+1+c. Un retrait obligatoire le long du ru d'au moins 10 m est prévu permettra de diminuer les co visibilités avec le quartier pavillonnaire à l'ouest du site.*

*L'OAP Chemin de la Montagne n'est pas concernée par le secteur de protection des monuments historiques. La DRAC a cependant été consultée en tant que personnes publiques associées.*

*Sur la question du nombre de logements, il est également important de rappeler les objectifs de construction de logements et de logements sociaux. Cette opération contribue à l'atteinte de ces objectifs. Sur la question des logements sociaux, il n'est pas question de créer un ghetto comme il est évoqué dans plusieurs contributions. Il s'agit bien d'un projet où la mixité sociale est recherchée, avec également la création d'une résidence inter générationnelle/ sénior.*

*Par ailleurs, même si le PLUi consomme un certain nombre d'ENAF, cette consommation est fortement diminuée, il est nécessaire de pouvoir construire des logements sur des sites comme celui-ci qui est totalement urbanisé*

*Dans ces conditions, le nombre de logements retenu comme leur hauteur, au demeurant déjà limitée (R+3+c), la création d'un espace vert, participent de l'amélioration de la qualité de vie sur la commune, même si la réserve du commissaire enquêteur de la modification n°1 du PLU de La Queue en Brie n'a pas été levée totalement*

***Mixité sociale :***
*L'objectif du projet est de proposer un panel de logements de différentes typologies. Il est ainsi prévu environ 153 logements en accession, 10 pavillons en Bail réel solidaires, 92 logements en résidence intergénérationnelle, 40 logements seront des logements locatifs intermédiaires et 65 logements sociaux. Il n'est donc pas question ici de ghettoïsation.*

***Circulation, trafic et stationnement :***

*La baisse du nombre de logements d'une centaine d'unité permettra également d'améliorer le projet sur la question de la circulation.*
*Le stationnement peut être questionné. Cependant, il paraît difficile, techniquement, de créer 80% de places couvertes ou souterraines. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre places extérieures dont le revêtement sera le plus perméable*

*possible et places souterraines.*

*Il est rappelé qu'une étude réalisée en janvier 2024 conclut à une augmentation du trafic journalier en heure de pointe. Des études seront toutefois menées pour améliorer la visibilité et fluidifier l'écoulement du trafic au niveau du carrefour Leclerc-Sébastopol. Les autres carrefours sont en mesure d'absorber le trafic généré par le projet.*

*L'alternat sur le Chemin de la Montagne ne crée pas de difficulté d'écoulement du trafic aux heures de pointe malgré l'augmentation de trafic sur cette voie en raison d'une circulation principalement à sens unique : le matin en direction de la rue du Général Leclerc et le soir en direction de Pontault-Combault. En conséquence, le croisement de véhicules, qui ralentit habituellement le trafic en cas d'alternat, a très peu d'impact sur la circulation sur le Chemin de la Montagne.*

*Il est à noter que la zone d'activités actuelle générait du trafic poids lourd non négligeable. Le projet vient sensiblement améliorer la situation sur ce point.*

*Sur l'étroitesse du chemin de la Montagne, un élargissement de la voirie est prévu. Un emplacement réservé (ER) de 5m de large a été créé à cet effet. Cet ER, en créant une vélo rue à double sens, permettra par ailleurs le report modal.*

*Il est à noter que le projet de vélo rue, en cours d'étude, prendra en compte la topographie spécifique du site, le trafic futur, et sécurisera les déplacements.*

*Sur la question du nombre de stationnements, il est à noter que la résidence intergénérationnelle de 92 logements contribue à diminuer le besoin de stationnement.*

***Environnement :***
*La présence du ru a été prise en compte avec l'obligation de n'avoir aucun aménagement ni construction à moins de 10 m de tout cours d'eau, ancien ru ou ru busé. Dans le cadre de la restauration écologique du Morbras, la Métropole du Grand Paris, compétent en matière de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations envisage de réaliser une étude sur l'aménagement du ru.*
*Sur la question de la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront gérées au maximum à la parcelle et n'auront pas ou peu d'impact sur le réseau existant. Les parkings extérieurs seront traités en grande partie avec des matériaux perméables.*

*Le risque argile est pris en compte pour les nouvelles constructions. Etant donné les retraits importants, les nouvelles constructions n'impacteront pas les constructions existantes.*

*Le projet envisagé intégrera un panel d'outils pour favoriser la biodiversité : nichoirs, pierriers, hôtels à insectes. La création d'un espace vert qui sera classé en zone N à l'approbation du PLUi, permettra également une plus grande infiltration des eaux pluviales.*

*Par ailleurs, le projet Chemin de la Montagne n'impacte pas l'espace boisé classé situé à l'arrière du projet (propriété Edelyne). Celui-ci sera conservé en l'état et restera classé en zone N. Enfin, il a été décidé de classer la zone UE à l'arrière en zone Ne à l'approbation du PLUi. Il n'est pas question de déboisement. La zone Ne est beaucoup plus protectrice, avec un minimum de 60 % de pleine terre (F1), une emprise au sol limitée à 30 % (F1), et une hauteur maximale de 10 mètres (F).*

*Seule la zone industrielle imperméabilisée à près de 90% actuellement sera reconvertie en quartier résidentiel. Les sols non bâtis actuels sont en grande majorité recouverts d'une dalle béton ou d'enrobé. Une étude faune flore a été réalisée sur le site. Elle a démontré un enjeu faible au niveau de la biodiversité. Par ailleurs la plantation de nombreux arbres et la désimperméabilisation du site grâce au projet permettra d'avoir une amélioration de la qualité environnementale du site.*

***Equipements publics :***
*La commune de La Queue-en-Brie prévoit la construction d'un centre de loisirs et l'extension d'un site de restauration scolaire. Ce projet de centre de loisirs permettra de libérer environ 6 classes et d'absorber le flux de nouveaux habitants dans les deux prochaines années. Le permis de construire concernant ce centre de loisirs a été délivré à la fin du mois d'août 2024. Dans l'immédiat, il n'est pas prévu de construction d'école, d'autres solutions sont à l'étude notamment l'extension des écoles existantes.*

*De plus, le projet n'est pas uniquement résidentiel puisqu'il prévoit une forme de mixité : au cœur du projet, sont prévus des commerces et/ou locaux d'activité, équipements et services publics.*
*Enfin, le projet prévoit une maison de santé ainsi que des services /commerces accessibles aux habitants.*

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 3 | La Queue-en-Brie | Bruno HERINGUEZ | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 4 | La Queue-en-Brie | Bruno DUCROQ | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 10 | La Queue-en-Brie | Patrick POREZ | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 11 | La Queue-en-Brie | Elisabeth | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 13 | La Queue-en-Brie | Friant Martin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 16 | La Queue-en-Brie | Patricia Pieraccini | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 18 | La Queue-en-Brie | Philippe SATHICQ | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 21 | La Queue-en-Brie | Adeline Riffault | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 22 | La Queue-en-Brie | Vincent Boivin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 27 | La Queue-en-Brie | Joël Leclerc | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 30 | La Queue-en-Brie | Thierry Francavilla | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 31 | La Queue-en-Brie | Roméo Francavilla | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 32 | La Queue-en-Brie | Liliana Da Moura | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 42 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 48 | La Queue-en-Brie | Christophe Aimé | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 49 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 58 | La Queue-en-Brie | Philippe Michaut | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 61 | La Queue-en-Brie | Yoël | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 62 | La Queue-en-Brie | Association RCDM | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 70 | La Queue-en-Brie | Association CEDRE | ***Concernant la consommation ENAF :***<br>*Le chiffre des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) a été ajusté pour prendre en compte les avis de l'État et de la Commission Intercommunale des Paysages et des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF). Il est désormais fixé à 5,51 hectares pour la commune de La Queue-en-Brie, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame, une ZAC créée avant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT M) et actuellement en cours de réalisation.*<br>*La commune de La Queue-en-Brie a effectué un bilan de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2022. Il est important de noter que les chiffres utilisés sont basés sur les données de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS GE). Ce bilan a été réalisé via le site Mondiagartif, un site officiel de l'État en partenariat avec le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA). Les données de ce site sont elles-mêmes basées sur les informations du livre foncier (cadastre). Cette méthodologie diffère de celle utilisée dans l'élaboration du Plan Local* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui se base sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021 réalisé par l'Institut Paris Région, utilisant des photographies aériennes. Le MOS est également utilisé par le SCOT M et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Cependant, les résultats peuvent varier considérablement entre ces deux méthodologies.*<br>*Les prévisions de consommation future d'ENAF indiquées dans cette délibération correspondent à celles fournies par le site Mondiagartif. Elles ne reflètent pas l'évolution de la consommation d'ENAF retenue par le PLUi.*<br>*Concernant les projets qui auraient consommé des ENAF en 2021, non compatibles avec le SCOT, il est à noter que le SCOT a été approuvé le 13 juillet 2023. Par ailleurs, les projets de construction doivent être conformes au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et non au SCOT. Les PLU disposent de plusieurs années pour se mettre en conformité avec le SCOT*<br>***Sur les continuités écologiques :***<br>*La propriété Édelyne change de classification, passant d'un classement mixte de zones urbaines (UE) et naturelles (Ne) à un classement exclusivement naturel (Ne), à l'exception de la partie classée comme zone naturelle (Nl) qui reste inchangée. Les parcelles concernées ne forment pas une continuité écologique dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame. Il est important de noter qu'il n'est pas envisagé de déboiser cette propriété, et l'Espace Boisé Classé (EBC) est préservé*<br>*Les continuités écologiques inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain (SCOT M) sont bien reprises. L'espace paysager à usage collectif sera modifié (cf. réponse avis de l'Etat).*<br>*Enfin, l'Atlas de la Biodiversité a été correctement exploité et utilisé dans l'état initial de l'environnement.*<br>***Concernant l'OAP sectorielle RD 4***<br>*La requalification de la RD4 en boulevard urbain est un enjeu majeur pour la commune de La Queue-en-Brie. L'objectif est de pacifier cet axe et de résoudre les* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *discontinuités. Les projets futurs devront prendre en compte les nuisances sonores en adaptant la conception des futurs logements (isolation, orientation des pièces) et en permettant une implantation en retrait de la RD4.*<br>*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) RD4 prévoit un recul de 12 mètres par rapport à la voie, ainsi que de nombreuses mesures pour réduire l'exposition aux nuisances sonores actuelles, notamment :*<br>*• Protéger les habitants des nuisances sur la RD4 ;*<br>*• Contribuer à la réduction des nuisances routières via l'aménagement des Transports en Commun en Site Propre (TCSP), la création d'une voie cyclable en partenariat avec le département, et des cheminements doux ;*<br>*• Développer une mixité fonctionnelle réduisant les distances quotidiennes des habitants ;*<br>*• Adapter la conception des logements pour tenir compte des nuisances sonores (isolation, orientation des pièces) et permettre une implantation en retrait de la RD4.*<br>*Les normes de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) seront également rappelées dans l'OAP thématique qualité et construction durable, qui établit des orientations pour limiter les nuisances sonores. L'OAP prévoit la réalisation de 130 logements supplémentaires.*<br>*Concernant l'augmentation de la population*<br>*Afin de se conformer aux projections démographiques du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) 2013, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Queue-en-Brie, approuvé en 2017, prévoyait la création de 1 100 logements sur une période de 10 ans.*<br>*Depuis 2017, 647 logements ont déjà été livrés. L'objectif de 1 100 logements sera atteint avec les prochains programmes de construction.*<br>*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) base ses projections démographiques sur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) de la région Île-de-France, qui demande la construction de 1 884 logements par an. La* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *commune de La Queue-en-Brie participe à cet effort de construction demandé par les instances supérieures.*<br>*Concernant le projet Chemin de la Montagne et les espaces boisés*<br>*Cf réponse de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) sur l'OAP Chemin de la Montagne.* |
| 72 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf Contribution numérique 70*<br>*concernant la dernière question, le syndicat intercommunal des voiries de Pontault- La Queue en Brie a acquis une parcelle afin de rénover un chemin en voie cyclable non ouverte à la circulation automobile. Ce projet n'impacte pas ou peu La Queue en Brie.* |
| 80 | La Queue-en-Brie | Martine Aubry | *Il est important de rappeler que plusieurs échanges ont eu lieu pour garantir la transparence et la concertation. Une réunion publique a été organisée, ainsi qu'une rencontre spécifique avec les associations locales, afin de recueillir les avis et préoccupations des habitants. Le projet de PLUi a été conçu en prenant en compte les enjeux locaux, notamment la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en maîtrisant la densité urbaine. Le nombre de logements correspond à un équilibre entre développement et préservation du cadre de vie. Le maire et les élus veillent à respecter les avis exprimés dans le cadre de ces concertations et à adapter les propositions dans la mesure du possible.* |
| 107 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 108 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 118 | La Queue-en-Brie | CEDRE - Josiane SCHLEUNIGER 9 rue de Paris | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 133 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 142 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 197 | La Queue-en-Brie | Dominique THOQUENNE | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 213 | La Queue-en-Brie | Laurent HUBER | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 214 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 215 | La Queue-en-Brie | Matheo | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 220 | La Queue-en-Brie | Christine BOIS (Cèdre) | ***Concernant les espaces naturels au sud de la RD4***<br>*Il est important de noter que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a sanctuarisé une partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame en zone naturelle (N) au titre des compensations environnementales de la ZAC.*<br>*Les parcelles AT 162 et AT 87 seront bien classées en zone agricole (A).*<br>*Les parcelles AV 31 et AV 32 font partie de la ZAC Notre-Dame. Un projet d'activités est prévu sur ces parcelles. Cependant, le corridor écologique sera maintenu. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) indique sur cette zone une pastille de secteur d'urbanisation préférentielle et non un espace vert.*<br>***OAP de la RD4 et boisements :***<br>*L'OAP de la RD4 n'est pas dans l'armature verte à sanctuariser du SDRIFe. Au contraire une pastille d'urbanisation est identifiée. L'OAP RD4 protège les boisements existants.*<br>***OAP RD4 et pollution***<br>*Voir réponses @70*<br>***Espaces boisés de l'hôpital :***<br>*La modification des Espaces Boisés Classés (EBC) est liée à un projet majeur de rénovation et de rationalisation des activités de l'hôpital, certains bâtiments étant* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *aujourd'hui vétustes. Les EBC autour de l'hôpital ont été modifiés, avec une augmentation d'environ 4 000 mètres carrés de superficie protégée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur des zones qui n'étaient pas précédemment classées en EBC.* |
| 237 | La Queue-en-Brie | Chantal Vivien | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 238 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 279 | La Queue-en-Brie | Sylvia Sourdot | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 312 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 413 | La Queue-en-Brie | Mickael Andréa | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 473 | La Queue-en-Brie | Lynda Bernard | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 510 | La Queue-en-Brie | Laurence | *Réponse GPSEA* |
| 527 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 559 | La Queue-en-Brie | Commune de Pontaut Combault | *La commune de Pontault-Combault sera associée dès le lancement de la réflexion concernant l'apaisement de la RD4 côté Pontault-Combault. Par ailleurs, l**a prise en compte de la VIF 5 (réseau vélo d'Île-de-France) et la correction de l'orientation du cône de vue seront examinées afin d'améliorer la cohérence et la qualité du projet.*** |
| 558 | La Queue-en- | paul RENISIO | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | Brie | | *sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 575 | Noiseau | EELV | *Les 17 hectares situés entre la friche France Télécom et la zone urbaine sont maintenus en zone agricole dans le cadre du PLUi. Ce classement vise à préserver durablement ces espaces ouverts et leur vocation agricole.*<br>*Il n'est pas envisagé de gestion territorialisée particulière de ces terres agricoles dans le cadre du PLUi. Leur maintien en zone agricole garantit déjà leur protection et leur vocation.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête reconnait que le nombre de 360 logements retenu par GPSEA constitue une avancée significative par rapport au projet initial de 460 logements avec une certaine mixité sociale.

Il faut rappeler que ce projet permettrait de dépolluer et de perméabiliser la partie du secteur concerné.

La commission d'enquête note que l'architecte du projet continue de travailler sur l'orientation des bâtiments. A cette occasion, il pourrait également revoir les hauteurs résultantes des constructions.

Ce projet va engendrer une augmentation significative de la circulation sur le Chemin de la montagne qui necessite l'actualisation de l'étude de trafic.

### 5.4.1.7. OAP sectorielle de Le Plessis-Trévise

Dans la commune du Plessis-Trévise, plus de 115 contributions se cristallisent principalement autour de l'OAP secteur Bony-Tramway Marbeau.

Les habitants du Plessis-Trévise expriment une vive inquiétude et une opposition marquée face à l'ampleur et aux modalités des projets de construction immobilière, notamment dans le quartier Bony-Tramway, ainsi qu'au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les principales préoccupations et critiques formulées par les résidents sont les suivantes :
1..Densification excessive et perte du caractère de la ville : De nombreux immeubles sont en construction, remplaçant des pavillons individuels et leurs jardins, ce qui entraîne une "bétonisation" massive et une perte du caractère résidentiel et paisible de la ville. Le projet Bony-Tramway seul est censé accueillir 487 logements, voire 1000 en incluant les constructions voisines, ce qui est jugé "délirant" et disproportionné pour la taille de la commune. Les résidents craignent que la ville ne devienne une "cité dortoir" ou un "fourre-tout sans âme ni sens".
2..Infrastructures insuffisantes et saturées : L'augmentation rapide de la population n'est pas accompagnée d'une adaptation des infrastructures existantes, qui sont déjà jugées sous-dimensionnées ou saturées. Cela inclut :

◦Transports : Routes saturées, embouteillages, circulation difficile, bus bondés et fréquences insuffisantes, manque de places de stationnement et de parkings. La commune ne dispose d'aucune gare et dépend de seulement quatre lignes de bus, dont une seule dessert le secteur Michel Bony, ce qui contredit le SCOT imposant une connexion aux transports collectifs.
◦Éducation : Écoles et collèges saturés, classes bondées, utilisation de préfabriqués, manque de places en crèche.
◦Santé et autres services : Manque de médecins et spécialistes. Les équipements sportifs, sociaux et culturels sont insuffisants.
3..Impacts environnementaux négatifs : Les constructions vont à l'encontre de la logique écologique. Il y a un abattage massif d'arbres, une destruction de la verdure, et une artificialisation des sols, ce qui réduit leur capacité à absorber l'eau (augmentant les risques d'inondation et de remontée des nappes phréatiques) et à lutter contre les îlots de chaleur. Le bois Marbeau est particulièrement cité, ayant subi un déboisement massif et nécessitant une protection intégrale et un reboisement. La création de mares est également critiquée en raison de la prolifération des moustiques.
4..Manque de transparence et de concertation citoyenne : Le processus de modification du PLUi est critiqué pour son opacité et le manque d'implication des citoyens. Les documents sont jugés trop techniques et inaccessibles, les réunions

publiques sont rares et mal planifiées, et les avis des habitants ne sont pas pris en compte. Des études d'impact globales et publiques sont demandées, car celles existantes (comme celle de la MRAE n°APJIF-2024-023) sont jugées insuffisantes ou ignorées.

5..Problèmes architecturaux et urbanistiques : Le manque de recul des bâtiments, la hauteur excessive des immeubles (jusqu'à 18 mètres), et l'absence de cohérence architecturale nuisent à l'esthétique du quartier et créent une sensation d'étouffement. Les trottoirs étroits de l'avenue Maurice Berteaux sont jugés dangereux pour les piétons.

6..Conséquences socio-économiques : Risque de spéculation foncière, augmentation des impôts locaux due à une part importante de logements sociaux, et difficulté à vendre les logements neufs déjà construits. Les nuisances sonores, la pollution et le sentiment d'insécurité sont également mentionnés comme des impacts sur la qualité de vie.

La proportion et la gestion des logements sociaux au Plessis-Trévise suscitent en effet de vives inquiétudes parmi les habitants. Il est craint qu'un "taux excessif de logements sociaux, concentré dans certains secteurs, risque de créer des déséquilibres durables". Certains résidents estiment que la part de logements sociaux frôle déjà les 25% et s'inquiètent de la mixité privé/sociale non prise en compte. Il est signalé que les résidences pavillonnaires sont démolies au profit de barres d'immeubles "laissées aux bailleurs sociaux", avec la critique que ces derniers "n'entretiennent pas les immeubles qui se dégradent avec une population qui ne respecte pas les logements".

Les habitants s'interrogent sur les conséquences financières de cette augmentation, craignant qu'un "pourcentage trop élevé de logements sociaux conduira forcément à une hausse d'impôts supporté par une partie des citoyens", pouvant aller jusqu'à l'obligation de vendre leur bien pour certains. La suppression de la taxe d'habitation est également mentionnée, posant la question de qui contribuera aux dépenses liées à ces nouvelles constructions. Plus spécifiquement, dans le secteur Bony-Tramway, après que les promoteurs n'aient pas pu vendre initialement les logements comme prévu (30% de sociaux, 70% de privés), ils auraient vendu des blocs importants à des bailleurs sociaux, portant la moyenne de logements sociaux ou aidés à environ 50% dans ce secteur. Cette situation est jugée problématique car "la commune n'est pas en mesure de faire face en termes d'équipements publics, de services sociaux ou de recettes fiscales". Face à ces préoccupations, les habitants préféreraient une offre de logements plus diversifiée, incluant de l'accession abordable, de l'habitat intergénérationnel ou des projets participatifs, afin de "favoriser la mixité réelle et le vivre ensemble".

En conclusion, les habitants demandent un arrêt ou un ralentissement significatif des constructions, une révision du PLUi pour privilégier un urbanisme raisonné, respectueux de l'environnement et du cadre de vie, la conservation du caractère pavillonnaire, la réalisation d'études d'impact transparentes, la protection des espaces verts (notamment le bois Marbeau), et une véritable concertation avec les citoyens pour un développement équilibré et durable de la ville.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 74 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Le quartier Bony Tramway est identifié depuis la révision du Plan d'Occupation des Sols de février 2011 comme un secteur de renouvellement urbain. Il se situe le long d'un axe départemental desservi par les transports en commun, reliant la gare de Villiers-sur-Marne (ligne E) à Noisy-le-Grand (ligne A). La Ville adapte les équipements scolaires à proximité, avec l'extension du groupe scolaire du Val Roger et la rénovation ainsi que la végétalisation du groupe scolaire Marbeau.*<br>*Le PLU établi en 2017, puis modifié en 2021, consolide l'évolution de ce quartier via une OAP spécifique intégrant la démolition de bâtiments vétustes et d'anciennes constructions artisanales désaffectées, au profit de la réalisation de logements, notamment sociaux, de la création d'un mail planté, de liaisons piétonnes, de commerces, ainsi que d'emplacements réservés pour des espaces verts au bénéfice de la commune.*<br>*Les permis de construire délivrés et les opérations en cours de construction s'étudient au regard du PLU de 2017 modifié en 2021.*<br>*Le projet de PLUi arrêté apporte* ***des ajustements, notamment avec l'intégration d'un nouveau secteur d'espaces verts autour d'une mare urbaine au sein de l'OAP.*** *La Ville formule des remarques depuis l'arrêt du projet, visant à augmenter la superficie des espaces verts autour de la mare.* |
| 78 | Le Plessis-Trévise | Corinne | *Le quartier Bony Tramway est identifié depuis la révision du Plan d'Occupation des Sols de février 2011 comme secteur de renouvellement urbain. Il se situe le long d'un axe départemental desservi par les transports en commun, reliant la gare de Villiers-sur-Marne (ligne E) à Noisy-le-Grand (ligne A). La Ville adapte les équipements scolaires à proximité, avec l'extension du groupe scolaire du Val Roger et la rénovation ainsi que la végétalisation du groupe scolaire Marbeau.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 79 | Le Plessis-Trévise | Pascale | *Cf. Contribution 74* |
| 88 | Le Plessis-Trévise | robert lecarpentier | *Le quartier Bony Tramway est identifié depuis la révision du Plan d'Occupation des Sols en février 2011 comme un secteur de renouvellement urbain. Il se situe le long d'un axe départemental desservi par les transports en commun reliant la gare de Villiers-sur-Marne (ligne E) à Noisy-le-Grand (ligne A). La Ville adapte les équipements scolaires à proximité, avec l'extension du groupe scolaire du Val Roger ainsi que la rénovation et végétalisation du groupe scolaire Marbeau.*<br>*En matière d'assainissement, les projets respectent le principe du zéro rejet dans les réseaux d'eaux pluviales, favorisant l'infiltration à la parcelle. Ils prévoient également la mise en place d'ouvrages de rétention tels que cuves enterrées et noues. Ces dispositions sont précisées dans les annexes du PLU et du PLUi.* |
| 125 | Le Plessis-Trévise | Jean-Michel BEAUVAIS | *Le PLU actuel de la ville s'appuie effectivement sur des cartes thématiques qui ne sont pas reprises de la même manière dans le PLUi. L'approche du Territoire consiste à présenter des fiches indices permettant d'appréhender les six règles majeures encadrant les conditions de construction (reculs, emprise au sol, hauteurs, etc.). Un guide de lecture du PLUi sera rédigé à l'approbation.*<br>*Les règles applicables sur le territoire du Plessis-Trévise reprennent pour l'essentiel les hauteurs définies dans le règlement d'urbanisme actuel. Concernant les déplacements à vélo, le PLU modifié en 2021 par la Ville a imposé un recul supplémentaire de 4 mètres le long de l'avenue Berteaux, afin de prévoir une bande cyclable ou des espaces partagés. Des emplacements réservés, actuellement aménagés en espaces verts, sont également acquis par la Ville le long de cette voie pour faciliter les circulations cyclables.*<br>*Le PLUi intègre aussi des projets d'itinéraires visant à un futur maillage du territoire. Pour ce qui est des risques d'inondation, le secteur du Plessis n'est pas concerné par un plan de prévention des risques inondation (PPRI).* |
| 178 | Le Plessis-Trévise | Cathy | *À l'image de nombreuses communes d'Île-de-France, Le Plessis-Trévise doit permettre la* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *production de logements conformément aux obligations fixées par l'État et les services préfectoraux, notamment l'objectif d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux. Le PLU, comme le PLUi, doit démontrer une capacité de renouvellement urbain tout en préservant les secteurs agricoles et forestiers.*<br>*Le règlement d'urbanisme vise à maintenir des secteurs non bâtis en classant de nombreux espaces paysagers à protéger dans les quartiers pavillonnaires, ainsi que des espaces boisés classés, et en créant des emplacements réservés pour des parcs.*<br>*Par ailleurs, les équipements scolaires font l'objet d'extensions ou de rénovations, notamment au groupe scolaire du Val Roger, à Marbeau, Monnet Moulin, ainsi que dans le cadre du projet Charcot.* |
| 182 | Le Plessis-Trévise | Pascal Lemuhot | *Cf. Contribution 178* |
| 190 | Le Plessis-Trévise | Françoise | *Cf. Contribution 74* |
| 207 | Le Plessis-Trévise | Olivier | *Cf. Contribution 178*<br>*Les autres remarques ne sont pas en lien avec le projet de PLUi.* |
| 208 | Le Plessis-Trévise | Marie-Agnès | *Cf. Contribution 178*<br>*Le PLUi intègre les normes du Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Île-de-France en matière de stationnement. À noter que le permis de construire prévu face au mail comprend un parking public de 79 places, notamment pour desservir la place Bony et les commerces alentours.*<br>*Par ailleurs, des emprises sont réservées pour l'élargissement des espaces partagés et des circulations douces le long des avenues Maurice Berteaux et André Rouy. Ces emplacements réservés, actuellement traités en espaces verts, sont en attente d'aménagements et de la poursuite des acquisitions foncières par la Ville.* |
| 209 | Le Plessis-Trévise | Virginie | *Cf. Contribution 74*<br>*Le PLUi, tout comme le PLU actuel, prévoit le maintien de l'espace boisé classé de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *l'avenue Marbeau. La suppression d'arbres morts ou de branches dangereuses n'affecte pas ce classement.* |
| 228 | Le Plessis-Trévise | Jose et Christine Saraiva | *Plusieurs questions soulevées ne sont pas liées au projet de PLUi. Concernant la consommation d'ENAF, celle-ci est nulle (voir à ce sujet le rapport de présentation, page 22) et ne prend pas en compte les parcelles récemment renaturées, telles que l'extension du parc de l'hôtel de ville ou la création d'une prairie fleurie.*<br>*De plus, le PLUi arrêté prévoit le classement supplémentaire d'espaces boisés privés en espaces paysagers à protéger. La zone agricole inclut un sous-secteur de 66 hectares (sur un total de 78 hectares), dénommé Ap pour « Protégé », à l'intérieur duquel toute construction est interdite.* |
| 234 | Le Plessis-Trévise | Elie Maréchal | *Cf. Contribution 74*<br>*Cette demande n'a jamais été remontée par les partenaires lors de la concertation préalable ni lors de la présentation du projet. L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenue. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Par ailleurs, les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés.* |
| 250 | Le Plessis-Trévise | Hugues | *Cf. Contribution 178*<br>*Cf. Contribution 74*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est intégralement maintenu. Le projet de PLUi ne prévoit aucun déclassement ; au contraire, il confirme le maintien de l'EBC ainsi que des emplacements réservés au profit de la commune pour la création d'un parc public. La réglementation en vigueur ne permet pas d'imposer des tailles minimales de terrain ; le règlement d'urbanisme peut uniquement autoriser ou interdire la destination des logements. Par ailleurs, la Ville a signé une charte avec l'organisme de certification CERQUAL, qui impose des labels NF Habitat, biodiversité et autres certifications à toutes les nouvelles constructions collectives.* |
| 263 | Le Plessis-Trévise | Mimi | *Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Concernant l'emplacement réservé avenue Marbeau, il est prévu pour la création d'un parc public. Pour mémoire, le Bois Saint Martin, accessible depuis le Château des Tourelles ou l'avenue Saint Pierre, est désormais ouvert au public et s'étend sur plus de 200 hectares.* |
| 267 | Le Plessis-Trévise | Bernadette Sardin | *Cf. Contribution 178* |
| 269 | Le Plessis-Trévise | Aurore | *Cf. Contribution 74*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenu. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés. Par ailleurs, le PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway, comme le montrent notamment les quatre orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise.* |
| 271 | Le Plessis-Trévise | Aurore | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 277 | Le Plessis-Trévise | Aurore | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est intégralement maintenu. Le projet de PLUi ne prévoit aucun déclassement ; au contraire, il confirme le maintien de l'EBC ainsi que des emplacements réservés au profit de la commune pour la création d'un parc public. La réglementation ne permet pas d'imposer des tailles minimales de terrain ; elle peut uniquement autoriser ou interdire la destination des logements. Concernant l'assainissement, les projets respectent le principe du Zéro Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales, favorisant l'infiltration à la parcelle. Ils prévoient la mise en place d'ouvrages de rétention tels que cuves enterrées, noues ou puits. Ces dispositions sont précisées dans les annexes du PLU actuel et du projet de PLUi.* |
| 281 | Le Plessis-Trévise | Céline AMARD MURIE | *Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 285 | Le Plessis-Trévise | Christine | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 294 | Le Plessis-Trévise | Sandrine | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En ce qui concerne les hauteurs, le projet de PLUi prévoit de les limiter à 13 mètres et 15 mètres selon la localisation des parcelles, et supprime la possibilité de construction à 18 mètres. Il est à noter que les permis de construire déjà délivrés sur la base du PLU actuel respectent tous ces limites, soit 13 et 15 mètres, avec une surhauteur très ponctuelle d'un mètre en cas de création de commerces ou d'activités.* |
| 299 | Le Plessis-Trévise | Cèdre | *Concernant l'évolution de la population cf @178.*<br>*Pour la pleine terre, l'exemple mis en avant porte sur un permis de construire spécifique déjà délivré qui est relaté de manière erronée : pleine terre de plus de 20% et non 5 %, auxquels s'ajoutent d'autres espaces éco-aménagés bénéficiant de coefficients différenciés tels que les toits terrasses…, emprise au sol maximale de 57 % et non 95%....)*<br>*Sur l'aspect écologique de ce dossier, il convient de noter que la pollution des sols, la présence d'une station-service et d'un garage de réparation automobile sont pris en compte par ce projet par une dépollution en profondeur.*<br>*Les documents produits par l'Association RENARD lors de la modification du PLU approuvée en 2021 sont déjà intégrés et pris en compte dans le PLU ainsi que dans le PLUi actuel.* |
| 301 | Le Plessis-Trévise | Maxime | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 306 | Le Plessis-Trévise | Annick | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*Le projet de PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway : il comprend quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées qui couvrent l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise (cf. fascicule 4.2), ainsi que plusieurs OAP thématiques, permettant ainsi une approche globale et cohérente de l'aménagement communal.* |
| 308 | Le Plessis-Trévise | Gérard | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 350 | Le Plessis-Trévise | Jérôme MOUTINHO | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 351 | Le Plessis-Trévise | Alice | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 356 | Le Plessis-Trévise | Auriane LEMAITRE | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.*<br>*Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations. Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 360 | Le Plessis-Trévise | Ronan VILLETTE | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*L'espace boisé classé est maintenu par le projet de PLUi.* |
| 374 | Chennevières-sur-Marne | Maire Jean-Pierre Barnaud | ***Remarque prise en compte conformément au schéma joint,*** *afin de permettre la construction d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.* |
| 484 | Le Plessis-Trévise | Julie | *idem 79 et 178* |
| 487 | Le Plessis-Trévise | Florian | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 501 | Le Plessis-Trévise | Véronique | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 502 | Le Plessis-Trévise | Lucie | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En ce qui concerne les études d'impact, il convient de rappeler que les projets soumis à cette obligation ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique, notamment en 2024, conformément à la réglementation en vigueur.*<br>*La Ville ou le Territoire ne peuvent imposer une procédure supplémentaire non prévue par les textes réglementaires.*<br>*Par ailleurs, le premier PLU de 2017 avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale globale lors de son élaboration.* |
| 504 | Le Plessis-Trévise | Alain et Raymonde Patient | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 534 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 562 | Le Plessis-Trévise | Annabelle Dealet | *Le Bois Marbeau est maintenu en emplacement réservé par le PLUi ainsi qu'en espace boisé classé, et ce malgré les coupes d'arbres opérées par les propriétaires (cf. productions d'experts forestiers jointes aux contributions n°506). La Ville a déjà répondu à ces observations à plusieurs reprises, en rappelant que la qualité du boisement, même dégradé, ne remet pas en cause l'intérêt de protéger et de valoriser ces espaces par la création d'un espace vert public.*<br>*Concernant l'impossibilité de construire dans ces espaces, il est utile de renvoyer aux observations des propriétaires eux-mêmes (n°511, 515, 556), qui expriment un mécontentement révélateur de l'incompréhension d'une large partie des Plesséens, attachés à la préservation de ces espaces naturels.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête observe une opposition importante aux différents projets de constructions et d'aménagement, combinés avec une carence en infrastructures et services.

Si la population estime qu'il n'y a pas eu suffisamment de concertation et d'information sur le projet, la commission d'enquête constate que GPSEA apporte les éléments décrivant le respect d'une procédure d'information et de communication réglementaire.

### 5.4.1.8. OAP sectorielle de Limeil-Brévannes

Aucune observation relative aux 3 OAP de la commune.

### 5.4.1.9. OAP sectorielle de Mandres-les-Roses

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 93 | Mandres les Roses | Julie Ravat | *La commune de Mandres-les-Roses s'inscrit dans une démarche d'aménagement équilibré, visant à concilier la production nécessaire de logements avec la préservation de son identité villageoise, de ses paysages et de son environnement naturel.*<br>*Si la protection des espaces agricoles et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des priorités, elles doivent être mises en regard des obligations imposées aux collectivités locales en matière de logement. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages, aux familles et aux personnes âgées de se loger dans des conditions adaptées, tout en évitant une urbanisation dispersée et non maîtrisée.*<br>*Tous les terrains agricoles ne présentent pas les mêmes caractéristiques, ni le même potentiel de maintien. Certains espaces, en particulier lorsqu'ils sont enclavés ou peu exploitables, peuvent faire l'objet d'une requalification raisonnée, notamment lorsqu'ils ne remplissent plus une fonction agricole effective. Une telle démarche vise à prévenir l'apparition de friches, qui nuisent à la qualité du paysage et à l'attractivité du territoire.*<br>*L'aménagement prévu sur le secteur de la Croix-Rouge s'inscrit précisément dans cette logique. Située à proximité immédiate du centre-ville, cette parcelle constitue la dernière phase de requalification du domaine de la Ferme, dont elle faisait historiquement partie. Le projet a été conçu de manière à respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, tant dans sa forme que dans sa densité. Il s'intègre ainsi dans la continuité du cadre bâti et ne correspond en rien à une extension non maîtrisée ou à une politique de bétonisation.*<br>*La commune s'attache par ailleurs à préserver et valoriser les nombreux espaces naturels et agricoles présents sur son territoire. À ce titre, plusieurs d'entre* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *eux bénéficient d'un classement en Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN), garantissant leur pérennité. Ce patrimoine environnemental comprend notamment le parc Beauséjour, le parc des Vinots, les bords de l'Yerres, ainsi que la voie verte « La Végétale », le sentier d'interprétation agricole, le chemin de Yerres à Brie, le chemin vert et le chemin du 8 mai 1945.*<br>*L'ensemble de ces dispositifs témoigne d'une volonté affirmée de la commune de construire une ville durable, maîtrisée, et soucieuse de son identité locale. Ils traduisent une volonté constante de garantir un développement respectueux du territoire, en assurant un équilibre entre besoin d'habitat, cadre de vie préservé et continuité écologique.* |
| 203 | Mandres les Roses | Pierre Yao | *L'ouverture de la zone de la Croix Rouge à l'urbanisation ne résulte ni d'une improvisation, ni d'une démarche précipitée. Elle s'inscrit depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune, et respecte les orientations définies par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce plan garantit une gestion équilibrée du territoire, sanctuarise les zones à haute valeur écologique ou agricole, et identifie, avec discernement, les secteurs pouvant accueillir un développement urbain maîtrisé.*<br>*Le projet de la Croix Rouge n'est en aucun cas synonyme de densification brutale ou de bétonisation excessive. Il repose sur une démarche d'aménagement responsable, soucieuse des équilibres écologiques et paysagers du site. Une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.*<br>*Sur le plan social, ce projet répond à une réalité que nul ne peut ignorer : la tension croissante sur le logement, qui touche tout particulièrement les jeunes ménages, les familles, les actifs et les retraités. Il nous appartient, collectivement, de répondre à ce besoin en proposant des logements dignes, diversifiés, accessibles et bien insérés dans un cadre de vie de qualité. Le projet intègre également la réalisation d'équipements publics, le développement des mobilités douces, ainsi qu'une programmation favorisant la mixité sociale, essentielle à la vitalité et à la cohésion d'un quartier.*<br>*Les enjeux d'infrastructures sont pleinement intégrés* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *au projet. Les aménagements nécessaires – voiries, réseaux, dessertes – seront progressivement mis en œuvre, dans une logique de développement progressif et compatible avec les capacités d'accueil de la commune.*<br>*nfin, le patrimoine local n'est pas relégué au second plan. Bien au contraire : les éléments identitaires du site, à commencer par la Croix Rouge elle-même, seront préservés et mis en valeur, dans une logique d'intégration respectueuse de l'histoire et de la mémoire du lieu.*<br>*Ce projet, loin de constituer une menace, représente au contraire une opportunité précieuse de construire un territoire solidaire, équilibré et résilient, à l'échelle humaine et dans le respect des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.* |
| 211 | Mandres les Roses | PASCAL CHARLES FLOCCARI | *Le secteur de Rosebrie, incluant les parcelles situées du 1 au 11 rue de la Fosse Parrot, est aujourd'hui marqué par un recul significatif de l'activité agricole, bien que les terrains soient toujours occupés et intégrés dans un paysage structuré et cohérent.Ces terrains restent néanmoins classés en zone agricole protégée dans le cadre du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce classement interdit toute construction ou changement de destination à vocation urbaine, y compris pour l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.*<br>*Pour autant, la commune est pleinement consciente de l'importance de planifier, dès aujourd'hui, les futurs équipements culturels, sportifs ou associatifs dont elle aura besoin demain. À cet égard, le secteur de Rosebrie, par sa situation géographique stratégique et son accessibilité, constitue une opportunité potentielle à considérer dans une perspective de développement communal à long terme.*<br>*L'évolution des usages sur ce secteur suppose une révision encadrée des documents d'urbanisme et du périmètre du PPAENP, en concertation étroite avec les services de l'État, les partenaires concernés et la population. Il s'agit d'un processus exigeant, qui implique une analyse rigoureuse des enjeux, une articulation cohérente avec les objectifs du territoire, et le respect des principes de sobriété foncière.* |
| 406 | Mandres les Roses | Anonyme | *Pour tenir compte de la remarque formulée, et en raison de la difficulté technique et foncière que représenterait un élargissement,* ***la mention « d'élargissement de la rue Pasteur » figurant dans*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***la légende de l'OAP Pasteur est supprimée.***<br>*La largeur actuelle des voies reste compatible avec une densification ciblée et mesurée sur ce secteur. L'impact prévisionnel en matière de circulation demeure modeste au regard des flux existants dans le centre-ville, et ne remet pas en cause les capacités d'accueil du réseau viaire local.*<br>*Par ailleurs, l'OAP Pasteur prévoit l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, dans la continuité de la boucle commerciale du centre-ville, renforçant ainsi l'attractivité et la vitalité du tissu urbain.* |
| 414 | Mandres les Roses | Isabelle Vandar | *L'objectif est d'assurer une harmonie architecturale en entrée de village, avec des hauteurs limitées à R+1+C, conformes aux dernières réalisations de la rue François Coppée et en continuité avec celles-ci.*<br>*Le stationnement se privilégie en sous-sol afin de préserver un maximum de pleine terre sur le site, ce qui favorise la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales.*<br>*Le plan de circulation du projet sécurise les voies douces et la circulation sur la rue François Coppée.*<br>*L'aménagement d'une voie bus est en cours de réflexion et reste compatible avec l'OAP.*<br>*Concernant l'échéancier, la création de logements se met en relation avec la capacité d'accueil des équipements scolaires, ce qui justifie le maintien de la date butoir à janvier 2029.*<br>*La programmation en logements intègre une part réglementaire de 30 % minimum de logements sociaux pour toute opération de plus de 7 logements.* |
| 454 | Mandres les Roses | Cedric Salson | *Cf. Contribution 93 et 203* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note la volonté de préserver le caractère villageois de la commune malgré les impératifs en constructions de nouveaux logements imposés par la loi.

## 5.4.1.10. OAP sectorielle de Noiseau

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 391 | Noiseau | Mairie de Noiseau | *Les deux arbres remarquables seront ajoutés au plan de zonage.* |
| 564 | Noiseau | Anonyme | *Dans le cadre de la ZAC, certains arbres remarquables sont d'ores et déjà identifiés, protégés et conservés. Cette protection est reprise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment en ce qui concerne l'alignement d'arbres existant.*<br>*S'agissant des logements locatifs sociaux (LLS), la fixation de taux supérieurs, allant jusqu'à 40 %, sur certains sites encadrés par les OAP, est une mesure nécessaire pour répondre à la carence en logements sociaux constatée sur la commune. Cette orientation vise à rééquilibrer l'offre sur le territoire.*<br>*La partie agricole intégrée au périmètre de la ZAC est protégée par le PPAEN ainsi que par le SDRIF-e. Elle a donc vocation à être conservée en zone agricole dans le PLUi, renforçant ainsi sa protection à l'échelle locale.*<br>***Le ru des Nageoires sera ajouté dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB)**, afin d'assurer sa prise en compte en tant qu'élément structurant du réseau écologique.*<br>*Enfin, la cuvette d'Amboile est classée en zone naturelle dans le PLUi. Ce classement la rend inconstructible, ce qui permet de préserver durablement sa fonction de zone d'expansion des crues et de garantir la sécurité du territoire face aux risques d'inondation.* |
| 576 | Noiseau | Cèdre | *Les 4 hectares concernés par le projet de zone d'habitat sont classés en zone à urbaniser, comme c'était déjà le cas dans le PLU communal antérieur. Il ne s'agit donc pas d'un changement de destination dans le cadre du PLUi.*<br>*L'alignement d'arbres existant est protégé au titre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable au secteur.*<br>*Enfin, la compensation environnementale sera appréciée à l'échelle globale du projet, conformément aux exigences réglementaires et à l'approche équilibrée du développement territorial portée par le PLUi.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note la volonté de la commune de Noiseau pour protéger ses espaces naturels (arbres remarquables, trame bleue).

Par ailleurs, elle reconnait ses efforts en matière de construction de logements.

### 5.4.1.11. OAP sectorielle d'Ormesson-sur-Marne

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 222 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *Le projet de PLUi intègre pleinement les enjeux climatiques, notamment à travers le PADD, les OAP et les dispositions générales. La commune confirme son engagement à maintenir et protéger ses espaces verts paysagers et boisés. Par ailleurs, une sanctuarisation est assurée pour le Parc des Bordes et le secteur de la Maillarde, avec une extension des zones N des Bords de Marne.*<br>*S'ajoutent à cela des projets importants, tels que l'acquisition par le département du Parc du Château des Rêts en vue de sa préservation, ainsi que la création d'un parc municipal entre la rue du Général de Gaulle et la rue du Pont.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note que les OAP de la commune d'Ormesson sur Marne sont en phase avec les objectifs du PLUi.

### 5.4.1.12. OAP sectorielle de Périgny-sur-Yerres

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 1 | Périgny | Anonyme | *La création d'un groupe scolaire réunissant l'ensemble des écoles du secteur s'inscrit dans une* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *volonté d'amélioration globale du cadre éducatif et urbain. Ce projet permettra à la fois de moderniser les bâtiments, de garantir leur mise aux normes en matière d'accessibilité et de sécurité, et d'offrir de meilleures conditions d'enseignement aux élèves comme aux enseignants.*<br>*L'implantation d'un seul site scolaire facilitera également la gestion des flux de circulation, notamment aux heures d'entrée et de sortie des classes, ce qui devrait contribuer à réduire les embouteillages actuellement constatés lors de la dépose des enfants. De plus, la centralisation des équipements permettra une meilleure accessibilité pour l'ensemble des familles du secteur.*<br>*Il est important de rappeler que ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui constitue un schéma de principe. Celui-ci sera affiné au fur et à mesure de l'avancée du projet, notamment sur les volets liés à la circulation, à la mobilité et à la programmation des équipements ainsi qu'à l'obligation de créer du logement mixte.* |
| 496 | Périgny | Association pour la qualité de la vie sur le plateau de brie | *La création d'un groupe scolaire réunissant l'ensemble des écoles du secteur s'inscrit dans une volonté d'amélioration globale du cadre éducatif et urbain. Ce projet permettra à la fois de moderniser les bâtiments, de garantir leur mise aux normes en matière d'accessibilité et de sécurité, et d'offrir de meilleures conditions d'enseignement aux élèves comme aux enseignants. L'implantation d'un seul site scolaire facilitera également la gestion des flux de circulation, notamment aux heures d'entrée et de sortie des classes, ce qui devrait contribuer à réduire les embouteillages actuellement constatés lors de la dépose des enfants. De plus, la centralisation des équipements permettra une meilleure accessibilité pour l'ensemble des familles du secteur. Il est important de rappeler que ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui constitue un schéma de principe. Celui-ci sera affiné au fur et à mesure de l'avancée du projet, notamment sur les volets liés à la circulation, à la mobilité et à la programmation des équipements.*<br>*Concernant le projet de déviation, nous précisons que celui-ci a été refusé par IDFnature. Il n'est donc pas intégré au PLUi.*<br>*Pour faciliter la compréhension du document* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'urbanisme, un guide de lecture sera mis à disposition après l'approbation du PLUi. Par ailleurs,* ***le PPAEN sera annexé au dossier d'approbation****, conformément aux exigences réglementaires.*<br>*En ce qui concerne la zone naturelle d'équilibre du plateau, la démarche d'identification d'un secteur spécifique n'a pas été finalisée. Néanmoins, les spécificités locales ont été prises en compte dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que dans le plan de zonage.*<br>*Enfin, s'agissant de la remarque relative à la fragmentation des espaces, nous rappelons que le PLUi affirme clairement la volonté de protection des espaces agricoles. Cela se traduit par le classement en zones agricoles de grandes emprises, interdisant toute extension de l'urbanisation sur ces secteurs* |

*L'OAP de L'Ormois permettra à la commune de Périgny non seulement de participer à la construction de logements mais aussi de créer des logements sociaux dont elle est carencée. Il s'agit là de répondre à une demande de l'Etat. D'autre part elle permettra de regrouper les écoles (primaire et maternelle) de Perigny aujourd'hui dispersées.*
*Cette OAP reste aujourd'hui l'une des seules solutions pour la commune de construire des logements. Le cœur de village paraît difficilement densifiable, ainsi que les zones pavillonnaires. La volonté de la commune s'est portée sur cette zone qui était déjà classée en zone U du PLU en vigueur et n'impacte pas la zone agricole.*
*La commune et GPSEA ont conscience des problèmes de mobilité et de circulation sur la commune de Périgny. L'OAP de l'Ormois n'en est pas encore au stade opérationnel, une étude de circulation sera menée dans le cadre de ce projet. A l'instar des communes de Mandres, Villecresnes, la commune souhaite une déviation de la RD 253 afin notamment de délester le village*.

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête estime que le GPSEA a répondu en synthèse aux questions posées par les contributeurs, en mettant notamment en avant :

Les obligations de la commune en matière de densification du nombre de logements, tout en préservant les structures existantes (centre historique et zones pavillonnaires) ;
La réalisation d'une étude de trafic et les solutions à apporter ;
La protection du plateau et des espaces agricoles.

.

## 5.4.1.13. OAP sectorielle de Santeny

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 52 | Santeny | Anonyme | *Il s'agit d'une erreur d'interprétation de la part de l'observateur.*<br>*L'OAP Triangle de l'Ormeteau figure aux pages 183 à 187, l'OAP Avenue du Général Leclerc aux pages 179 à 182, et l'OAP La Grange aux pages 175 à 178.*<br>*Par ailleurs, les parcelles 18 et 19 portent des préfixes distincts : 'AR' pour l'OAP Avenue du Général Leclerc, et 'BA' pour l'OAP Triangle de l'Ormeteau, confirmant leur rattachement à des secteurs différents.*<br>*En conséquence, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 417 | Santeny | Imed Addad | *Le permis de construire déposé par M. Imed Addad a déjà été validé.*<br>*Par ailleurs, la taxe d'habitation ne relève pas du champ de compétence du PLUi.*<br>*En conséquence, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 572 | Santeny | Conseiller municipal Pierre Girard | *La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.*<br>*Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête constate que GPSEA a bien rappelé les élements d'information préalables à la préparation du PLUi.

### 5.4.1.14. OAP sectorielle de Sucy-en-Brie

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 353 | Sucy en Brie | SCP VILLANCAY | *La remarque n'est pas prise en compte car il s'agit d'un espace forestier classé en zone naturelle avec EBC. Cet espace a toujours été protégé par les PLU antérieurs, et la commune confirme sa volonté de le préserver. Il constitue le prolongement de la forêt de Notre-Dame, classée en forêt de protection et protégée au titre du* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *SDRIF-e.* |
| 540 | Sucy en Brie | Eliane SIMON | *Le projet Altival phase 2 n'est pas abandonné, mais sa réalisation est prévue à long terme. L'objectif est de concilier le développement du logement avec celui des transports en commun. Le tracé du projet est encore en cours d'étude afin de préserver un corridor écologique dans la ZAC des Coteaux d'Ormesson. Un avis complémentaire, bien que reçu hors délais, rappelle que le département pourrait être maître d'ouvrage de ce projet de TCSP. Un emplacement réservé pourra être inscrit lorsque les études sur un tracé potentiel sera davantage connu.*<br>*La question des mobilités est prise en charge par le Plan Local de Mobilités et le Plan Vélo de GPSEA.*<br>*La zone UH bénéficie d'une règle de pleine terre minimale de 50 %, garantissant ainsi la préservation des îlots de fraîcheur sur une large part du territoire communal.*<br>*Concernant l'OAP Fosse Rouge, le site jouxte la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, ce qui nécessite un affinage futur du nombre de logements. L'OAP intègre par ailleurs des objectifs visant à garantir la qualité environnementale du projet sur ce secteur.*<br>*Il n'existe pas de contradiction entre l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et le classement en zone UM, qui comprend une part de pleine terre, ainsi que les possibilités de réouverture du ru du Morbras (en cours d'étude par la MGP). Un retrait de 10 mètres minimum des constructions par rapport au lit mineur du Morbras est prévu et figure sur le plan de zonage. La localisation du ru du Morbras sera légèrement ajustée pour être rapprochée de la rue Moulin Bateau.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête confirme la sanctuarisation de l'espace forestier classé en zone naturelle avec EBC qui a toujours été protégé dans les PLU antérieurs.

## 5.4.1.15. OAP sectorielle de Villecresnes

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 5 | Villecresnes | Omar | *Le PLUi a pour objectif de préserver le tissu* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | CHALQI | *pavillonnaire existant. La commune ne prévoit aucune réduction de la zone pavillonnaire, et aucune modification n'a été apportée à ce sujet entre le PLU et le PLUi. La volonté demeure de conserver et protéger ce tissu pavillonnaire.* |
| 33 | Villecresnes | Natalia MARTINS | *La délimitation du zonage s'appuie sur un diagnostic précis des formes urbaines existantes. La zone UH reprend ainsi les quartiers pavillonnaires existants. Le PLUi applique des règles strictes et uniformes dans chaque zone, garantissant une application équitable pour toutes les unités foncières concernées.* |
| 200 | Villecresnes | Virginie BRAÏDA | *Aucune modification de zonage n'est prévue dans le cadre du PLUi.*<br>*La zone concernée est conservée en zone naturelle, en continuité avec le ru Réveillon. Le PLUi prend en compte les constructions existantes dans cette zone à dominante naturelle et n'autorise que les extensions et annexes.* |
| 227 | Villecresnes | FRANCOIS RIBEIRO | *La zone UM du PLUi autorise les usages suivants : bureaux, commerces, ainsi que le stockage en rez-de-chaussée. Le projet, énnoncé ici, de bureau au premier étage avec stockage de matériel artisanal en RDC est donc conforme au PLUi* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête note que le GPSEA a répondu avec précision à chacune des contributions qui portaient tant sur des items collectifs que sur des sujets d'ordre strictement privé.

Si besoin, elle invite certains des intéressés à poursuivre leurs demandes directement avec le service urbanisme de la mairie pour suites à donner.

### *5.1. Thème 5 « Développement économique »*

Ce thème a produit 41 observations ; il intégrait, hors commerces, les équipements publics tels les écoles, des centres médicaux …

## ***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête*<br>*De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe. Elle demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'il soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable*** *Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex- VDO****.*<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu****.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières : La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large., susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil). Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF (V20, V6, Vv5)= > Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que sur ce point le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations.* |
| 16 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 115 | La Queue-en-Brie | Nathalie Schleuniger | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 141 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 203 | Mandres les Roses | Pierre Yao | *L'ouverture de la zone de la Croix Rouge à l'urbanisation ne résulte ni d'une improvisation, ni d'une démarche précipitée. Elle s'inscrit depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune, et respecte les orientations définies par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce plan garantit une gestion équilibrée du territoire, sanctuarise les zones à haute valeur écologique ou agricole, et identifie, avec discernement, les secteurs pouvant accueillir un développement urbain maîtrisé.*<br>*Le projet de la Croix Rouge n'est en aucun cas synonyme de densification brutale ou de bétonisation excessive. Il repose sur une démarche d'aménagement responsable, soucieuse des équilibres écologiques et paysagers du site. Une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.*<br>*Sur le plan social, ce projet répond à une réalité que nul ne peut ignorer : la tension croissante sur le logement, qui touche tout particulièrement les jeunes ménages, les familles, les actifs et les retraités. Il nous appartient, collectivement, de répondre à ce besoin en proposant des logements dignes, diversifiés, accessibles et bien insérés dans un cadre de vie de qualité. Le projet intègre également la réalisation* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'équipements publics, le développement des mobilités douces, ainsi qu'une programmation favorisant la mixité sociale, essentielle à la vitalité et à la cohésion d'un quartier.*<br>*Les enjeux d'infrastructures sont pleinement intégrés au projet. Les aménagements nécessaires – voiries, réseaux, dessertes – seront progressivement mis en œuvre, dans une logique de développement progressif et compatible avec les capacités d'accueil de la commune.*<br>*Enfin, le patrimoine local n'est pas relégué au second plan. Bien au contraire : les éléments identitaires du site, à commencer par la Croix Rouge elle-même, seront préservés et mis en valeur, dans une logique d'intégration respectueuse de l'histoire et de la mémoire du lieu.*<br>*Ce projet, loin de constituer une menace, représente au contraire une opportunité précieuse de construire un territoire solidaire, équilibré et résilient, à l'échelle humaine et dans le respect des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.* |
| 228 | Le Plessis-Trévise | Jose et Christine Saraiva | *Plusieurs questions soulevées ne sont pas liées au projet de PLUi. Concernant la consommation d'ENAF, celle-ci est nulle (voir à ce sujet le rapport de présentation, page 22) et ne prend pas en compte les parcelles récemment renaturées, telles que l'extension du parc de l'hôtel de ville ou la création d'une prairie fleurie.*<br>*De plus, le PLUi arrêté prévoit le classement supplémentaire d'espaces boisés privés en espaces paysagers à protéger. La zone agricole inclut un sous-secteur de 66 hectares (sur un total de 78 hectares), dénommé Ap pour « Protégé », à l'intérieur duquel toute construction est interdite.* |
| 229 | Boissy Saint Léger Villecresnes | Altano France SAS | *La commune exprime un soutien clair et affirmé à ce projet. Consciente de son importance et de son potentiel impact positif, elle s'engage dès à présent à accompagner activement sa réalisation lorsque le moment opportun sera venu. Dans le cadre du calendrier actuel de l'élaboration PLUi, il n'est pas possible d'effectuer les modifications dès à présent. Ainsi, cette démarche* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'accompagnement pourra notamment se concrétiser par l'ouverture d'une procédure spécifique, telle qu'une déclaration de projet (DPMEC), une révision allégée, ou toute autre procédure administrative appropriée, afin de garantir que le cadre réglementaire permette effectivement la mise en œuvre concrète du projet.*<br>*Toutefois, dans l'état actuel de l'élaboration du PLUi, il apparaît difficile d'encadrer de manière précise ce projet particulier encore peu précis. Par conséquent, le PLUi ne peut pas à ce stade inclure de prescriptions spécifiques directement liées à ce projet a l'exception du projet de clinique qui est aujourd'hui acté.*<br>*La commune réaffirme ainsi sa volonté de voir ce projet se concrétiser, tout en soulignant que l'adaptation du cadre réglementaire viendra en temps voulu, dans le respect des procédures légales et en concertation avec les parties prenantes concernées.* |
| 234 | Le Plessis-Trévise | Elie Maréchal | *Cf. Contribution 74*<br>*Cette demande n'a jamais été remontée par les partenaires lors de la concertation préalable ni lors de la présentation du projet. L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenue. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Par ailleurs, les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés.* |
| 237 | La Queue-en-Brie | Chantal Vivien | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 300 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 306 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*Le projet de PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway : il comprend quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées qui couvrent l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise (cf. fascicule 4.2), ainsi que plusieurs OAP thématiques, permettant ainsi une approche globale et cohérente de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *l'aménagement communal.* |
| 319 | La Queue-en-Brie | Tiffany Berger | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 322 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 343 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En matière d'assainissement, les projets respectent le principe du zéro rejet dans les réseaux d'eaux pluviales, favorisant l'infiltration à la parcelle. Ils prévoient la mise en place d'ouvrages de rétention tels que cuves enterrées, noues et toits végétalisés. Ces mesures sont détaillées dans les annexes du PLU actuel ainsi que dans celles du projet de PLUi.* |
| 356 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.*<br>*Ces réunions publiques ont été consacrées*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant. Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations. Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête estime que les réponses au manque de commerces en général, de centres de soins ou services à la personne, d'équipements divers ne sont pas suffisamment reprises sinon noyées dans d'autres thèmes ou sous thèmes ; par exemple le manque de commerces ou d'équipements dans le projet du Chemin de la Montagne.

Concernant le projet Altival, et le foncier du projet VOD abandonné, utilement rappelé par GPSEA, son aménagement intéresse conjointement EPAMARNE, le département 94 et IFM mobilités. La recherche de développement économique est appréciée.

La classification des zones d'activités doit être compatible avec le développement d'activités telles que data center, restauration, hôtellerie et tout autre type d'entrepôts  n'apportant pas d'importantes nuisances.

### *5.2. Thème 6 « Cadre de vie - environnement »*

Le thème **« Cadre de vie et environnement** » a recueilli 221 observations.

Nous avons pu constater que le thème **« Cadre de vie et environnement** » était un thème récurrent qui revenait en filigrane dans la quasi-totalité des observations.

Il ressort de l'analyse des contributions qu'un **cadre de vie agréable** doit être un juste équilibre, notamment en milieu urbain, entre nature, patrimoine, fonctionnalité et convivialité.

Un **cadre de vie est agréable** lorsque ces habitants s'y sentent en sécurité, épanouis et connectés à leur environnement et à leur communauté.

La pensée dominante des contributeurs à cette enquête et que : en intégrant ces éléments dans les projets d'aménagement urbain, il est possible de créer des environnements harmonieux qui respectent à la fois le développement d'une commune et les besoins de ses habitants

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF*** *Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe. Elle demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme*** *La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit : Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ; s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'il soit précisé que le ratio d'une place* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***l'Ex- VDO***.<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu***.<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :*<br>*La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large, susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>*L****'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ; - le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).*<br>*Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.***. Transports et mobilités**<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF (V20, V6, Vv5)= > Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que sur ce point le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations.* |
| 14 | Créteil | Collectif agrandissons le parc Dupeyroux | *En premier lieu, il convient de rappeler que le développement urbain et la ville durable ne sont pas antinomiques ; au contraire, ils sont intimement liés et complémentaires dans une approche moderne et responsable de l'aménagement du territoire. Opposer crise écologique et crise du logement ne répond pas aux défis de la Ville de Créteil : nous avons besoin à la fois de logements et de territoires habitables.*<br>*Une ville durable propose des compromis. Il faut hiérarchiser au cas par cas les priorités selon le projet urbain et l'environnement présent. Construire des logements aux abords des parcs publics n'est absolument pas une ineptie, et est même souvent considéré comme une stratégie d'aménagement urbain pertinente et recherchée dans le cadre d'une urbanisation durable et de qualité.*<br>*Une ville durable encourage la mixité des fonctions (logements, commerces, bureaux, services, espaces verts) et la mixité sociale pour créer des quartiers vivants, dynamiques et résilients. La municipalité de Créteil porte cette ambition et cette responsabilité dans sa politique urbaine menée au fils des années.*<br>*Le projet dénommé « Mesly – Mèches », aux abords du Parc Dupeyroux : La dénomination de ce projet est importante. En effet, celui-ci est prévu pour se développer le long de ces axes de circulation, et non sur le Parc Dupeyroux lui-même qui, en fait, en bénéficiera aussi.*<br>*Le projet « Mesly – Mèches » dans sa dimension programmatique de logements : Si la crise du logement est un sujet particulièrement sensible pour toutes les collectivités en France, de nombreuses villes et agglomérations doivent en affronter les conséquences, peut-être plus encore en Ile-de-France.*<br>*La municipalité de Créteil n'a pas attendu pour réfléchir sur la problématique du* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *logement, afin d'apporter les meilleures réponses aux inquiétudes et aux besoins de logement, dans une démarche volontaire de mixité sociale. Plusieurs causes peuvent être évoquées en ce qui concerne la crise du logement, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, à Créteil comme partout en Ile-de-France.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches » a donc pour objectif de réaliser une nouvelle offre de logements dans un projet architectural de grande qualité, particulièrement bien inséré dans son environnement. Le foncier dédié à cette opération ne fait bien évidemment pas partie de celui du Parc Dupeyroux de 3,5 hectares qui est à juste titre un lieu de détente et de promenade apprécié par les cristoliennes et cristoliens de tout âge. Il s'agit d'un foncier sur lequel sont installés les services municipaux Parcs et Jardins et voirie, et ce de manière non satisfaisante pour les agents. Il ne s'agit pas de développer une nouvelle offre de logements à n'importe quel prix, mais de la développer de manière responsable, en donnant une grande qualité de vie pour les futurs habitants aux abords du parc Dupeyroux.*<br>*Ce projet est une illustration pleine et entière par laquelle Créteil, ville durable, s'affirme une fois encore.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches » dans sa dimension environnementale : Ce projet permettra d'une part de développer des petits ilots d'habitat résidentialisé avec des espaces verts de pleine terre permettant la plantation d'arbres, et d'autre part d'agrandir le parc Dupeyroux de 1 000 à 1 500 m². En effet, le projet lui offrira des espaces supplémentaires au bénéfice des personnes le fréquentant, mais aussi des futurs habitants des logements qui seront réalisés. Au bénéfice des futurs habitants des logements qui seront réalisés, oui, absolument ! Proposer des logements aux abords des espaces verts offre une multitude d'avantages : Des logements aux abords d'un parc public permet aux résidents de bénéficier d'un environnement plus calme et serein à travers une moindre pollution sonore.*<br>*Les espaces verts contribuent à baisser la température ambiante grâce à l'ombrage* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *et à l'évapotranspiration. Habiter en toute proximité du parc signifie bénéficier directement de cette fraîcheur, réduisant le besoin de climatisation en été et améliorant le confort thermique des logements. Cela est particulièrement crucial dans le contexte des vagues de chaleur estivales.*<br>*En conclusion, plutôt que d'éloigner les habitations des grands espaces verts, permettons aux habitants de profiter de ses aménités.*<br>*Pour ce qui est de la desserte de cette opération en terme de transports en commun, il est à noter que cette partie de la Ville est particulièrement bien desservie par le réseau de bus et par la ligne de bus en site propre. L'accès à la station Créteil Université de la ligne 8 du métro parisien est à distance raisonnable de cette opération. La circulation routière est assurée par des axes structurants qui seront en mesure d'absorber sans difficulté supplémentaires les véhicules des futurs résidents, même si l'usage des transports en commun doit être privilégié.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches », sources de recettes pour une « équité environnementale » à l'échelle de la commune : Si bien évidemment le projet Mesly-Mèches ne poursuit pas prioritairement cet objectif, les recettes foncières participent au financement global des investissements de la Ville, en ce qui concernera le coût d'agrandissement du parc Dupeyroux, ou encore du parc urbain de 12 000 m² que la commune souhaite créer dans le quartier de l'Echat qui, de par l'arrivée de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express d'ici 2026, va vivre une transformation majeure.* |
| 13 | La Queue-en-Brie | Friant Martin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 14 | Villecresnes | Anonyme | *La parcelle est classée en zone N avec un emplacement réservé pour garantir la continuité écologique en cœur d'îlot. Bien qu'une division parcellaire soit possible, la constructibilité reste exclue, conformément à ce classement en zone N et EVP.* |
| 17 | La Queue-en-Brie | Karine SARMIR | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 22 | La Queue-en-Brie | Vincent Boivin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 23 | La Queue-en-Brie | Marie Lam | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 25 | La Queue-en-Brie | Elodie | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 27 | La Queue-en-Brie | Joël Leclerc | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 29 | Créteil | Hervé Fenix | *Cf. Contribution 14* |
| 34 | La Queue-en-Brie | Franck | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 35 | La Queue-en-Brie | Céline Francavilla | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 37 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 44 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 45 | La Queue-en-Brie | Annabelle CRISTOVAO | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 47 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 48 | La Queue-en-Brie | Christophe Aimé | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 53 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 54 | La Queue- | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | en-Brie | | *sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 60 | Créteil | Marie-Noëlle Lebreton | *Cf. Contribution 14* |
| 74 | Le Plessis-Trévise | Mme Paquelet | *Le quartier Bony Tramway est identifié depuis la révision du Plan d'Occupation des Sols de février 2011 comme un secteur de renouvellement urbain. Il se situe le long d'un axe départemental desservi par les transports en commun, reliant la gare de Villiers-sur-Marne (ligne RER E) à Noisy-le-Grand (ligne RER A). La Ville adapte les équipements scolaires à proximité, avec l'extension du groupe scolaire du Val Roger et la rénovation ainsi que la végétalisation du groupe scolaire Marbeau.*<br>*Le PLU établi en 2017, puis modifié en 2021, consolide l'évolution de ce quartier via une OAP spécifique intégrant la démolition de bâtiments vétustes et d'anciennes constructions artisanales désaffectées, au profit de la réalisation de logements, notamment sociaux, de la création d'un mail planté, de liaisons piétonnes, de commerces, ainsi que d'emplacements réservés pour des espaces verts au bénéfice de la commune.*<br>*Les permis de construire délivrés et les opérations en cours de construction s'étudient au regard du PLU de 2017 modifié en 2021.*<br>*Le projet de PLUi arrêté apporte* ***des ajustements, notamment avec l'intégration d'un nouveau secteur d'espaces verts autour d'une mare urbaine au sein de l'OAP.*** *La Ville formule des remarques depuis l'arrêt du projet, visant à augmenter la superficie des espaces verts autour de la mare.* |
| 78 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Le quartier Bony Tramway est identifié depuis la révision du Plan d'Occupation des Sols de février 2011 comme secteur de renouvellement urbain. Il se situe le long d'un axe départemental desservi par les transports en commun, reliant la gare de Villiers-sur-Marne (ligne E) à Noisy-le-Grand (ligne A). La Ville adapte les équipements scolaires à proximité, avec l'extension du groupe scolaire du Val Roger et la rénovation ainsi que la végétalisation du groupe scolaire Marbeau.* |
| 79 | Le Plessis- | Pascale Bichet | *Cf. Contribution 74* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | Trévise | | |
| 80 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Il est important de rappeler que plusieurs échanges ont eu lieu pour garantir la transparence et la concertation. Une réunion publique a été organisée, ainsi qu'une rencontre spécifique avec les associations locales, afin de recueillir les avis et préoccupations des habitants. Le projet de PLUi a été conçu en prenant en compte les enjeux locaux, notamment la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en maîtrisant la densité urbaine. Le nombre de logements correspond à un équilibre entre développement et préservation du cadre de vie. Le maire et les élus veillent à respecter les avis exprimés dans le cadre de ces concertations et à adapter les propositions dans la mesure du possible.* |
| 93 | Mandres les Roses | Anonyme | *La commune de Mandres-les-Roses s'inscrit dans une démarche d'aménagement équilibré, visant à concilier la production nécessaire de logements avec la préservation de son identité villageoise, de ses paysages et de son environnement naturel.*<br>*Si la protection des espaces agricoles et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des priorités, elles doivent être mises en regard des obligations imposées aux collectivités locales en matière de logement. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages, aux familles et aux personnes âgées de se loger dans des conditions adaptées, tout en évitant une urbanisation dispersée et non maîtrisée.*<br>*Tous les terrains agricoles ne présentent pas les mêmes caractéristiques, ni le même potentiel de maintien. Certains espaces, en particulier lorsqu'ils sont enclavés ou peu exploitables, peuvent faire l'objet d'une requalification raisonnée, notamment lorsqu'ils ne remplissent plus une fonction agricole effective. Une telle démarche vise à prévenir l'apparition de friches, qui nuisent à la qualité du paysage et à l'attractivité du territoire.*<br>*L'aménagement prévu sur le secteur de la Croix-Rouge s'inscrit précisément dans cette logique. Située à proximité immédiate du centre-ville, cette parcelle constitue la dernière phase de requalification du domaine de la Ferme, dont elle faisait* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *historiquement partie. Le projet a été conçu de manière à respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, tant dans sa forme que dans sa densité. Il s'intègre ainsi dans la continuité du cadre bâti et ne correspond en rien à une extension non maîtrisée ou à une politique de bétonisation.*<br>*La commune s'attache par ailleurs à préserver et valoriser les nombreux espaces naturels et agricoles présents sur son territoire. À ce titre, plusieurs d'entre eux bénéficient d'un classement en Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN), garantissant leur pérennité. Ce patrimoine environnemental comprend notamment le parc Beauséjour, le parc des Vinots, les bords de l'Yerres, ainsi que la voie verte « La Végétale », le sentier d'interprétation agricole, le chemin de Yerres à Brie, le chemin vert et le chemin du 8 mai 1945.*<br>*L'ensemble de ces dispositifs témoigne d'une volonté affirmée de la commune de construire une ville durable, maîtrisée, et soucieuse de son identité locale. Ils traduisent une volonté constante de garantir un développement respectueux du territoire, en assurant un équilibre entre besoin d'habitat, cadre de vie préservé et continuité écologique.* |
| 170 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 203 | Mandres les Roses | Pierre Yao | *L'ouverture de la zone de la Croix Rouge à l'urbanisation ne résulte ni d'une improvisation, ni d'une démarche précipitée. Elle s'inscrit depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune, et respecte les orientations définies par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce plan garantit une gestion équilibrée du territoire, sanctuarise les zones à haute valeur écologique ou agricole, et identifie, avec discernement, les secteurs pouvant accueillir un développement urbain maîtrisé.*<br>*Le projet de la Croix Rouge n'est en aucun cas synonyme de densification brutale ou de bétonisation excessive. Il repose sur une démarche d'aménagement responsable, soucieuse des équilibres écologiques et paysagers du site. Une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.*<br>*Sur le plan social, ce projet répond à une réalité que nul ne peut ignorer : la tension croissante sur le logement, qui touche tout particulièrement les jeunes ménages, les familles, les actifs et les retraités. Il nous appartient, collectivement, de répondre à ce besoin en proposant des logements dignes, diversifiés, accessibles et bien insérés dans un cadre de vie de qualité. Le projet intègre également la réalisation d'équipements publics, le développement des mobilités douces, ainsi qu'une programmation favorisant la mixité sociale, essentielle à la vitalité et à la cohésion d'un quartier.*<br>*Les enjeux d'infrastructures sont pleinement intégrés au projet. Les aménagements nécessaires – voiries, réseaux, dessertes – seront progressivement mis en œuvre, dans une logique de développement progressif et compatible avec les capacités d'accueil de la commune.*<br>*Enfin, le patrimoine local n'est pas relégué au second plan. Bien au contraire : les éléments identitaires du site, à commencer par la Croix Rouge elle-même, seront préservés et mis en valeur, dans une logique d'intégration respectueuse de l'histoire et de la mémoire du lieu.*<br>*Ce projet, loin de constituer une menace, représente au contraire une opportunité précieuse de construire un territoire solidaire, équilibré et résilient, à l'échelle humaine et dans le respect des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.* |
| 246 | Chennevières-sur-Marne | Aurelie Bedet | *Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impacts soumise à la MRAE et prévoit la conservation des espaces verts boisés et des espèces protégées recensées. La cession du terrain a pour objectif la réalisation d'équipements publics.* |
| 330 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 419 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 444 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

En réponse aux observations émises, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a rappelé que :

- Le PLUi s'inscrit dans une logique d'aménagement équilibré, cherchant à concilier la nécessité de production de logements avec la préservation du patrimoine et des espaces naturels.
- comme rappelé par certaines communes « le développement urbain et la ville durable ne sont pas antinomiques, au contraire, ils sont intimement liés et complémentaires dans une approche moderne et responsable de l'aménagement du territoire ».
- des emplacements réservés sont prévus par le PLUi pour développer les pistes cyclables sécurisées en lien avec le Plan vélo et le Plan local de mobilité de GPSEA
- concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, des amendements ont été apportés
- qu'il ne s'agit pas de choisir entre construire ou préserver, mais d'imaginer des modes de production urbaine capables de répondre simultanément aux enjeux sociaux et environnementaux.
- que leur défi d'aujourd'hui n'est pas seulement de construire plus, mais de construire mieux : densifier intelligemment, valoriser les friches, concevoir des quartiers sobres en énergie, favoriser les mobilités douces, préserver la biodiversité urbaine…

La commission d'enquête estime que les réponses aux observations formulées ont été apportées de manière précise et argumentée par GPSEA en rappelant que le cadre de vie et l'environnement nécessaire au bien être de chacun était une préoccupation majeure pour l'ensemble des communes concernées par le PLUi.

La commission d'enquête note qu'en effet l'EPT considère que le projet a bien pour ambition de sauvegarder toutes les caractéristiques du cadre de vie des communes du territoire.

### *5.3. Thème 7 « Règlement écrit graphique Emplacements réservés »*

Le thème «règlement-écrit-graphique-emplacements réservés » comprend un certain nombre de points spécifiques avec les demandes associées, raison pour laquelle on retrouve 5 sous-thèmes permettant de classer les observations.

***Sous- Thème N°7.1 « Proposition changement zonage »***

***Sous- Thème N°7.2 « Espaces à protéger, à préserver »***

***Sous-Thème N°7.3 « Règlement écrit »***

***Sous-Thème N°7.4 « Règlement graphique »***

***Sous-Thème N°7.5 « Emplacements réservés »***

Pour ce thème N°7 on a 142 contributions au total.

## Sous Thème N°7.1 « Proposition changement zonage »

43 contributions
Il s'agit, pour la plupart, de demandes concernant des parcelles avec des aménagements ou dérogations particulières.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 6 | Alfortville | DROUOT AVOCATS | *Le **cœur d'îlot protégé initialement prévu dans l'OAP du PLUi a été supprimé** pour les parcelles concernées. Ces parcelles relèvent désormais d'un secteur à dominante d'habitat collectif.*<br>*Le PAPAG est par contre maintenu, afin de permettre un projet d'ensemble sur cet ilot. Un temps de réflexion est nécessaire lié notamment à l'arrivée du Grand Paris Express (ligne 15), et dans la continuité du projet du Grand Ensemble. Il convient ainsi de considérer ce secteur comme une zone de transition à aménager avec précaution.* |
| 7 | Santeny | Gérard BARREAU | *Les parcelles concernées sont situées en zone Naturelle et intégrées au PPAEN, au périmètre du PRIF ainsi qu'à une zone humide identifiée par le SYAGE, et ce, bien avant 2012.*<br>*Par conséquent, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 33 | Villecresnes | Natalia MARTINS | *La délimitation du zonage s'appuie sur un diagnostic précis des formes urbaines existantes. La zone UH reprend ainsi les quartiers pavillonnaires existants. Le PLUi applique des règles strictes et uniformes dans chaque zone, garantissant une application équitable pour toutes les unités foncières concernées.* |
| 98 | Villecresnes | Anonyme | *La parcelle est classée en zone N avec un emplacement réservé pour garantir la continuité écologique en cœur d'îlot. Bien qu'une division parcellaire soit possible, la constructibilité reste* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *exclue, conformément à ce classement en zone N et EVP.* |
| 99 | Villecresnes | Anonyme | *Cf. Contribution 98* |
| 142 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 211 | Mandres les Roses | PASCAL CHARLES FLOCCARI | *Le secteur de Rosebrie, incluant les parcelles situées du 1 au 11 rue de la Fosse Parrot, est aujourd'hui marqué par un recul significatif de l'activité agricole, bien que les terrains soient toujours occupés et intégrés dans un paysage structuré et cohérent.*<br>*Ces terrains restent néanmoins classés en zone agricole protégée dans le cadre du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce classement interdit toute construction ou changement de destination à vocation urbaine, y compris pour l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.*<br>*Pour autant, la commune est pleinement consciente de l'importance de planifier, dès aujourd'hui, les futurs équipements culturels, sportifs ou associatifs dont elle aura besoin demain. À cet égard, le secteur de Rosebrie, par sa situation géographique stratégique et son accessibilité, constitue une opportunité potentielle à considérer dans une perspective de développement communal à long terme.*<br>*L'évolution des usages sur ce secteur suppose une révision encadrée des documents d'urbanisme et du périmètre du PPAENP, en concertation étroite avec les services de l'État, les partenaires concernés et la population. Il s'agit d'un processus exigeant, qui implique une analyse rigoureuse des enjeux, une articulation cohérente avec les objectifs du territoire, et le respect des principes de sobriété foncière.* |
| 220 | La Queue-en-Brie | Christine BOIS (Cèdre) | ***Concernant les espaces naturels au sud de la RD4***<br>*Il est important de noter que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a sanctuarisé une partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame en zone naturelle (N) au titre des compensations environnementales de la ZAC.*<br>*Les parcelles AT 162 et AT 87 seront bien classées en zone agricole (A).* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Les parcelles AV 31 et AV 32 font partie de la ZAC Notre-Dame. Un projet d'activités est prévu sur ces parcelles. Cependant, le corridor écologique sera maintenu. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) indique sur cette zone une pastille de secteur d'urbanisation préférentielle et non un espace vert.*<br>***OAP de la RD4 et boisements :***<br>*L'OAP de la RD4 n'est pas dans l'armature verte à sanctuariser du SDRIFe. Au contraire une pastille d'urbanisation est identifiée. L'OAP RD4 protège les boisements existants.*<br>***OAP RD4 et pollution :** Voir réponses @70*<br>***Espaces boisés de l'hôpital :***<br>*La modification des Espaces Boisés Classés (EBC) est liée à un projet majeur de rénovation et de rationalisation des activités de l'hôpital, certains bâtiments étant aujourd'hui vétustes. Les EBC autour de l'hôpital ont été modifiés, avec une augmentation d'environ 4 000 mètres carrés de superficie protégée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur des zones qui n'étaient pas précédemment classées en EBC.* |
| 227 | Villecresnes | FRANCOIS RIBEIRO | *La zone UM du PLUi autorise les usages suivants : bureaux, commerces, ainsi que le stockage en rez-de-chaussée. Le projet, énnoncé ici, de bureau au premier étage avec stockage de matériel artisanal en RDC est donc conforme au PLUi* |
| 229 | Boissy Saint Léger Villecresnes | Altano France SAS | *La commune exprime un soutien clair et affirmé à ce projet. Consciente de son importance et de son potentiel impact positif, elle s'engage dès à présent à accompagner activement sa réalisation lorsque le moment opportun sera venu. Dans le cadre du calendrier actuel de l'élaboration PLUi, il n'est pas possible d'effectuer les modifications dès à présent. Ainsi, cette démarche d'accompagnement pourra notamment se concrétiser par l'ouverture d'une procédure spécifique, telle qu'une déclaration de projet (DPMEC), une révision allégée, ou toute autre procédure administrative appropriée, afin de garantir que le cadre réglementaire permette effectivement la mise en œuvre concrète du projet.*<br>*Toutefois, dans l'état actuel de l'élaboration du PLUi, il apparaît difficile d'encadrer de manière précise ce projet particulier encore peu précis. Par conséquent, le PLUi ne peut pas à ce stade* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *inclure de prescriptions spécifiques directement liées à ce projet a l'exception du projet de clinique qui est aujourd'hui acté.*<br>*La commune réaffirme ainsi sa volonté de voir ce projet se concrétiser, tout en soulignant que l'adaptation du cadre réglementaire viendra en temps voulu, dans le respect des procédures légales et en concertation avec les parties prenantes concernées.* |
| 245 | Chennevières-sur-Marne | CEDRE | *Lors de l'arrêt du projet de PLUi, environ 10 ha de consommation d'espace étaient envisagés. Suite aux remarques de l'État et de la CIPENAF, la commune a ajusté ce chiffre à 4,5 ha, dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, avec - la prise en compte du CIN et la consommation limitée à l'entrée nord de la ville,*<br>*- le maintien du tracé de l'ancienne VDO pour le projet Altival,*<br>*- le classement de la zone de la Maillarde en zone N ou Ne,*<br>*- la programmation Jean Moulin avec une étude d'impact soumise à la MRAE et la conservation des espaces verts boisés.*<br>*Par ailleurs, la création de logements est conforme aux besoins du PMHH et de la DRIHL. Enfin, les Coteaux bénéficient d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux.* |
| 353 | Sucy en Brie | SCP VILLANCAY | *La remarque n'est pas prise en compte car il s'agit d'un espace forestier classé en zone naturelle avec EBC. Cet espace a toujours été protégé par les PLU antérieurs, et la commune confirme sa volonté de le préserver. Il constitue le prolongement de la forêt de Notre-Dame, classée en forêt de protection et protégée au titre du SDRIF-e.* |
| 362 | Boissy Saint Léger | Mairie Boissy | *La* ***suppression de la protection patrimoniale sur les deux constructions*** *visées s'inscrit dans une volonté d'accompagner l'évolution cohérente de la rue, déjà marquée par des mutations urbaines récentes significatives. Ce secteur connaît en effet une dynamique de renouvellement urbain à laquelle ces deux bâtiments, par leur état et leurs caractéristiques, ne peuvent plus véritablement répondre.*<br>*Les deux maisons concernées, bien qu'inscrites à ce jour dans un périmètre de protection,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *présentent un faible intérêt architectural et patrimonial. Leur qualité constructive est limitée, et elles se révèlent être de véritables passoires thermiques, sans potentiel de réhabilitation satisfaisant d'un point de vue énergétique ou fonctionnel. Leur maintien ferait obstacle à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble cohérent, permettant une meilleure intégration urbaine et répondant aux enjeux actuels en matière de transition écologique, de densification maîtrisée et de qualité d'usage.*<br>*La suppression de cette protection vise donc à permettre un projet urbain structurant, inscrit dans une logique de valorisation du tissu urbain existant et d'amélioration du cadre de vie. Le projet envisagé tiendra compte de l'identité architecturale du secteur tout en intégrant les exigences contemporaines de performance environnementale et d'habitat durable.* |
| 368 | Villecresnes | VIGOUREUX | *cf contribution papier 5* |
| 380 | Le Plessis-Trévise | Françoise Lemonier | *Cf. Contribution 239* |
| 400 | La Queue-en-Brie | Mairie | *La remarque est prise en compte. La Municipalité souhaite que la* ***parcelle AO 1 soit cartographiée, dans sa partie droite, en zone naturelle, à savoir en zone Ne, en remplacement de la zone Ue actuelle****. Ce reclassement renforcera la protection juridique de cette parcelle en limitant les possibilités de construction, notamment celles liées à des services publics. Par ailleurs, le classement en zone UM d'une partie du foncier concerné par le chemin de la Montagne sera revu conformément aux modifications du projet. Ainsi, la partie droite de cette zone sera cartographiée en zone naturelle, rendant inconstructible près d'un hectare de terrain.* |
| 420 | Créteil | Anonyme | *Il est important de signaler que les projets urbains menés à Créteil sont toujours positifs en matière de désimperméabilisation des sols. En effet, les opérations immobilières programmées sont le plus souvent situés sur des fonciers à requalifier, totalement et/ou quasi totalement artificialisés. Chaque projet immobilier prévoit des surfaces d'espaces verts, et peut-être le plus* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *important, d'espaces verts en pleine terre.*<br>*Cette politique urbaine développée à Créteil permet, outre une qualité esthétique du cadre de vie, de lutter contre les effets du changement climatique en limitant au maximum l'effet îlot de chaleur urbain. L'effet conjugué du rafraichissement de l'air par l'évaporation de l'eau des sols et la transpiration des plantes et des arbres ; et par la création d'un ombrage essentiel, réduisant directement la température ressentie au sol et sur les façades des bâtiments, et par effet direct dans les logements.*<br>*concernant les logements, Cf. Contribution 172.*<br>*205 ha d'espaces verts soit 18% de la surface de la ville, soit 22 M² d'espace vert / habitant. La recommandation de l'OMS (organisation mondiale de la Santé) est de 10 m² par habitant ;*<br>*Plusieurs poumons verts dans la Ville de Créteil :*<br>*- Ile de Loisirs 20 ha*<br>*- Parc Urbain de la Brèche (Alain Ghozland) 2,7 ha*<br>*- Parc Dupeyroux 3,7 ha*<br>*- Parc des Coteaux du Sud 1,1 ha*<br>*- Parc de la Côte d'Or 0,8 ha*<br>*- Parc des Sarrazins 0,8 ha*<br>*Parc des Ravageurs 0,5 ha*<br>*- Terre-plein central de Gaulle 2,3 ha*<br>*- 23 412 arbres dont 9 192 arbres d'alignement avec 250 espèces et variétés différentes*<br>*- Maillage vert très important au travers d'un réseau de circulations douces*<br>*- Un programme de végétalisation des cours d'école à partir de l'été 2023*<br>*La ville fait partie du panel des villes vertes de France questionnées par l'observatoire des Villes Vertes (créé en 2015 par l'UNEP et HORTIS) qui leur soumet une à deux enquêtes par an sur différentes thématiques :*<br>*- Protection de la biodiversité* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- Infrastructures végétales*<br>*- Jardins et santé*<br>*- Végétation spontanée en Ville*<br>*- Participation citoyenne* |
| 421 | La Queue-en-Brie | Igor | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 436 | La Queue-en-Brie | Cèdre | *Ces zones présentent des objectifs distincts : la zone Ne est beaucoup plus protectrice, avec un minimum de 60 % de pleine terre (F1), une emprise au sol limitée à 30 % (F1), et une hauteur maximale de 10 mètres (F).* |
| 481 | Chennevières-sur-Marne | Sébastien MARECHAL | *Le commerce de stockage n'est pas en adéquation avec le projet de ZAC du Quartier du Fort prévoyant de l'habitation et la mise en valeur du Fort de Champigny site classé. La ZAC prévoit une programmation commerciale cohérente avec les besoins de la commune.* |
| 486 | La Queue-en-Brie | Robert | *La zone Ne est nettement plus protectrice que la zone UE, car elle impose un minimum de 60 % de pleine terre (F1), une emprise au sol limitée à 30 % (F1), et une hauteur maximale de 10 mètres (F). De plus, les usages autorisés se limitent aux équipements publics.* |
| 488 | Bonneuil-sur-Marne | Mohamed Oubella | *La demande relative à la hauteur de construction est jugée raisonnable.* ***La proposition d'adopter une hauteur de R+3+Attique s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain environnant. Il conviendrait simplement de remplacer l'indice C1 relatif à la hauteur de construction par l'indice C2.***<br>*En ce qui concerne le stationnement, il est actuellement prévu une exigence de 1,34 place par logement hors du périmètre de 500 mètres autour des points de desserte en transports en commun. Concernant la demande sur le stationnement, GPSEA ne pourra pas prendre en compte cette demande.* |
| 499 | Bonneuil-sur-Marne/Su | SEGRO PARC DES PETITS CARREAUX | *Le parc d'activités des Petits Carreaux est un pôle économique important dont il convient de préserver les potentialités de développement en matière économique.*<br>***Pour la zone des Petits Carreaux, le zonage sera modifié afin de l'intégrer au nouveau*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | cy-en-Brie | | ***zonage UIH.*** *Ce zonage permettra, l'entrepôt, la restauration, le commerce.*<br>*Pour la zone Bonneuil Sud,* ***le zonage sera également modifié en UII afin de permettre l'entrepôt.***<br>***Concernant le pourcentage de pleine terre, celui-ci est maintenu à 5% sur Bonneuil et sera augmenté à 20% sur Sucy.***<br>*Concernant le SAGE Marne Vive, il est important de rappeler qu'il est obligatoire d'identifier les zones humides. Cependant, un travail de réactualisation devrait être entrepris par le SAGE Marne Vive.* |
| 512 | SANTENY | RETEX ALMODOVAR AVOCATS | *Plusieurs contraintes notables s'appliquent à ce secteur : présence du ru (impliquant un retrait réglementaire), inscription en ZNIEFF de type 1, zonage en zone Naturelle (N), topographie en pente en contrebas de la route, emplacement réservé pour la vélo route la Végétale, et absence de réseau d'assainissement sur la route de Marolles.*<br>*Bien que le secteur soit actuellement constructible dans le PLU via un zonage en zone urbaine et une OAP, la réduction de la consommation d'espace s'inscrit dans les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain du PLUi et implique la protection de secteur les moins propices à l'urbanisation.*<br>*Par conséquent, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 519 | Chennevières-sur-Marne | Baptiste Della Patrona COFFIM | *Compte tenu de la temporalité du calendrier d'approbation du PLUi, il n'est pas envisagé d'ajustement du PLUi à ce stade. Néanmoins, la commune souhaite protéger le caractère patrimonial bâti et paysager de ce site, tout en accompagnant un projet qui reste à affiner.* |
| 522 | Villecresnes Boissy Marolles en Brie | CHRISTOPHE WALAZYC SETF | *La commune exprime un soutien clair et affirmé à ce projet. Consciente de son importance et de son potentiel impact positif, elle s'engage dès à présent à accompagner activement sa réalisation lorsque le moment opportun sera venu. Dans le cadre du calendrier actuel de l'élaboration PLUi, il n'est pas possible d'effectuer les modifications dès à présent. Ainsi, cette démarche d'accompagnement pourra notamment se concrétiser par l'ouverture d'une procédure spécifique, telle qu'une déclaration de projet (DPMEC), une révision allégée, ou toute autre procédure administrative appropriée, afin de garantir que le cadre réglementaire* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *permette effectivement la mise en œuvre concrète du projet.*<br>*Toutefois, dans l'état actuel de l'élaboration du PLUi, il apparaît difficile d'encadrer de manière précise ce projet particulier encore peu précis. Par conséquent, le PLUi ne peut pas à ce stade inclure de prescriptions spécifiques directement liées à ce projet a l'exception du projet de clinique qui est aujourd'hui acté.*<br>*La commune réaffirme ainsi sa volonté de voir ce projet se concrétiser, tout en soulignant que l'adaptation du cadre réglementaire viendra en temps voulu, dans le respect des procédures légales et en concertation avec les parties prenantes concernées.* |
| 523 | Villecresnes Boissy Marolles en Brie | CHRISTOPHE WALAZYC SETF | *Cf. Contribution 522* |
| 548 | Limeil Brévannes | Julien JACOB/ DLB | *Nous ne pouvons donner une suite favorable à la demande de changement de zonage. En effet, l'activité existante peut parfaitement se maintenir dans le cadre actuel, en zone 2AU, sans nécessiter de reclassement. Le classement en zone 2AU permet d'encadrer les évolutions futures du secteur tout en ne remettant pas en cause les usages existants.*<br>*Par ailleurs, cette zone est aujourd'hui dépourvue des réseaux nécessaires, notamment en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable, dont la capacité est insuffisante pour accueillir une urbanisation nouvelle dans l'état actuel des infrastructures.*<br>*Il est également important de rappeler que cette zone a vocation à accueillir, à terme, une activité économique future, dans le prolongement du développement en cours sur le site de la balastière. Ce secteur pourrait constituer une extension du parc des entrepreneurs, mais cela suppose un projet d'ensemble cohérent, qui reste à définir à ce jour. C'est précisément pour permettre cette réflexion préalable que le secteur est classé en 2AU.*<br>*Conformément à l'avis de la DRIEAT concernant la présence éventuelle d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), il est prévu de supprimer la mention faisant référence aux aménagements et équipements « strictement nécessaires à la vie* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *courante des habitants et des usagers de la zone », afin d'éviter toute confusion sur les possibilités d'aménagement futures.* |
| 567 | La Queue-en-Brie | MICHEL DERRIEN | *La maison est située en zone UCp, tandis que le terrain est en zone N, comme pour toutes les propriétés de cette rue dont les jardins sont boisés. Ce classement est identique à celui du PLU actuel.*<br>*Compte tenu de cette configuration, l'espace paysager d'usage collectif constitue la meilleure protection paysagère pour ce secteur.* |
| 574 | La Queue-en-Brie | Michel DERRIEN | *Cf. Contribution 567* |
| 578 | Bonneuil-sur-Marne | Mohamed Oubella | *La commune n'est d'accord pour augmenter les hauteurs que sur les parcelles appartenant à la SEMABO (parcelles G50 et G51)* ***. Sur ces parcelles la hauteur sera relevée de R+1+c à R+3+c****. Les autres parcelles sont des pavillons que la commune souhaite conserver en l'état. Concernant la demande sur le stationnement, GPSEA ne pourra pas prendre en compte cette demande.* |
| 579 | Noiseau | Cèdre | *Les projets mentionnés sont connus de longue date et s'inscrivent dans une démarche cohérente d'aménagement du territoire. Ils répondent à des objectifs d'intérêt général.*<br>*Le PLUi intègre ces projets en veillant à respecter les équilibres territoriaux et les documents de planification supra-communaux.* |
| 580 | Noiseau | Cèdre | *Les 17 hectares situés entre la friche France Télécom et la zone urbaine sont maintenus en zone agricole dans le cadre du PLUi. Ce classement vise à préserver durablement ces espaces ouverts et leur vocation agricole.*<br>*Il n'est pas envisagé de gestion territorialisée particulière de ces terres agricoles dans le cadre du PLUi. Leur maintien en zone agricole garantit déjà leur protection et leur vocation.* |

**Contributions papier :**

| N° | Ville | Identité contributeur | Sujet | Réponse |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Le Plessis-Trévise | Françoise GOSSARD / SCI PLESSIBAT | SCI PLESSIBAT propriétaire parcelles AL838 et 841 :locaux commerciaux en location depuis nombreuses années. Refus d'aliéner ces parcelles. | *Le PLUi, via l'OAP sectorielle « Leclerc », organise l'évolution future d'un ensemble de parcelles situées en cœur de ville, en conciliant constructions et espaces verts. Ce secteur se situe à proximité immédiate du marché couvert, la mairie et la médiathèque. L'OAP concerne plusieurs propriétés privées composées d'habitations, d'activités diverses, d'un commerce fermé ainsi que d'espaces de stationnement public. Il est important de préciser que cette OAP n'est pas associée à un emplacement réservé et n'impose aucune obligation de vente aux propriétaires.* |
| 1 | Santeny | Luc GAILLARD | Parcelle 49 zone Uba - 53 route de Marolles => Manque descente de garage et bateau sur parcelle sur PLUi / Ecurie de 18x6m non précisé. Parcelle classée non constructible, souhait de diviser le terrain. Demande de réduire la zone protégée plutôt en fond de parcelle pour pouvoir créer deux lots. | *Les exigences de protection du patrimoine (EPP) définies lors de la modification n°2 du PLU demeurent inchangées. Le terrain, tel qu'il est actuellement, fait l'objet d'une vente en cours. Par conséquent, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 24 | Santeny | M. CHALAL | Avenue du Général de Gaulle n°84-82-80 : Zone UH GGGGGG. Hauteur de 9m max écrit par erreur. Modifié comme le PLU actuel à 13 m. | *Il s'agit d'une continuité de la zone de centralité de la place de Verdun, nécessitant la correction du classement des trois parcelles actuellement en zone UH alors qu'elles constituent une zone de transition avec une hauteur autorisée de 13 mètres dans le PLU* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Plan de zonage 6.1 Plessis-Trévise Est. Erreur faite qui doit être corrigé. | *actuel. Un **reclassement en zone UCp est proposé (indice GGGGG2G1)**, à l'image des parcelles adjacentes, afin de favoriser une plus grande mixité fonctionnelle.* |
| 34 | Santeny | M. FERREIRA | propriétaire des parcelles BA18, BA19, et BA20 classées en zone UM alors qu'elles étaient classées en zone (UX) Ui ainsi que la totalité des parcelles en UX, demande de justifier ce choix car il en ressort de la descrimination, | *Ce secteur s'inscrit dans un projet d'aménagement global au sein de l'OAP du Triangle d'Ormeteau. Par conséquent, aucune modification du PLUi n'est prévue.* |
| 36 | Chennevières-sur-Marne | M. FOUSSAT | Représentant du collectif Belvedère. Responsable relai des 4 ASL. 5 rue Fragonard. Dépôt de 20 pages et explications sur le zonage N :<br>- question principale : comment sur une zone classée N peut-on laisser une ex-croissance d'une société exploitant le broyage de matériaux ?<br>- cela ferait-il jurisprudence au niveau national ? | *Le zonage a été instauré après l'installation de l'activité dans le but de préserver les espaces de la Maillarde. L'activité ne pourra s'étendre grâce à ces dispositions. Aucune extension ne pourra être accordée. La zone N vise la préservation du site et exclue toute destination autre que certains équipements publics. (cf tableau des destinations autorisées et interdites).* |
| 48 | Marolles en Brie | Stephan ARNOFFI | *Demande modification zone UH =>Au minimum qu'un complément soit inscrit autorisant en cas dde démolition suite à l'incendie ou autre phénomène, la reconstruction à l'identique | *La reconstruction à l'identique s'applique dans le respect de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme. Ainsi, un bâtiment régulièrement édifié peut être reconstruit à l'identique dans un délai de dix ans, sauf disposition contraire expressément prévue par le PLUi, la carte communale ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles. Le PLUi ne modifie pas les règles relatives à l'aspect extérieur des* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | dans les mêmes dimensions et positions. Mieux encore revenir au POS de janvier 2000 concernant les reculs par rapport aux limites séparatives sans oublier la capacité de renconstruire à l'identique<br>*Zone U => Revoir totalement les aspects toitures, clotures, installations techniques(identique PLU 2013)<br>*ER => est il toujours d'actualités pour la zone réservés à la région ou partie occupée par le golf?<br>* zone autour des pavllons des buissons semble très réduite par rapport au PLU 2013, s'agit-il d'un choix? des zones d'alignement au profit du département => assomes nous assurés de l'intérêt de ces alignements? les propriétaires sont informés? évaluation des indémnités nécessaires? Le choix d'un périmètre de 500 m autour des MH est un choix facile et sans intérêt.<br>Il manque le PEB La liste du patrimoine bâti ne se situe pas en 5.6.1 | *constructions telles qu'elles figurent dans le PLU communal en vigueur.*<br>*Concernant les emplacements réservés :*<br>*- ER 6 est destiné à l'État dans le cadre du projet de création d'un échangeur sur la RN19. Ce projet n'impacte pas l'activité actuelle du golf.*<br>*- ER 4 situé avenue des Buissons est au bénéfice de la commune et vise un simple ajustement d'alignement sur la partie sud de l'avenue. Il n'affecte pas les habitations existantes. La délimitation des zones pavillonnaires reste identique à celle définie dans le PLU communal.*<br>*Sur les servitudes :*<br>*- Le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques est une servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment du PLUi.*<br>*- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est annexé au PLUi en tant que servitude réglementaire. Patrimoine :*<br>*- Les quatre éléments bâtis patrimoniaux recensés à Marolles-en-Brie sont classés au titre des Monuments Historiques, et donc régis par leur propre servitude d'utilité publique. Aucun bâtiment n'est recensé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur le territoire communal.*<br>*- Aucun arbre remarquable n'est identifié et protégé sur la commune de Marolles dans le cadre du PLUi.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête constate que les réponses apportées par GPSEA aux différentes observations et questions des contributeurs sont claires et précises, comme celle fournie à l'observation 420 sur Créteil.

Elle prend note de la défense des zones classées N dans le cas de projets qui ne sont pas compatibles avec le règlement de ces zones naturelles.

Concernant la Queue-en-Brie, des modifications seront d'ailleurs apportées pour passer certaines parcelles en zone naturelle et contribuer à la préservation des espaces verts. Démarche que l'on retrouve aussi pour Chennevières-sur-Marne.

La commission d'enquête approuve la prise en compte des modifications demandées à Bonneuil-sur-Marne relative à la hauteur de construction, ainsi qu'à la modification de zonage pour préserver le développement économique.

Enfin, elle prend acte de l'engagement des municipalités dans l'accompagnement de certains projets économiques locaux (Groupe ALTANO et Société SETF à Boissy-Saint-Léger par exemple)

## Sous Thème N°7.2 « Espaces à protéger, à préserver »

72 contributions

4 sujets reviennent régulièrement dans les observations associées à ce thème avec une volonté de défendre ou créer des espaces protégés jugés nécessaires :

- Le projet du Chemin de la Montagne à la Queue-en-Brie
- Le parc Dupeyroux à Créteil
- L'OAP Bony Tramway Marbeau au Plessis-Trévise
- Chennevières-sur-Marne avec en particulier ses coteaux de bord de Marne.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaines et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe. Elle*<br>*demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'il soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex- VDO**.*<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu**.*<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large, susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).*<br>*Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF ( V20, V6, Vv5)= > Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que sur ce point le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations* |
| 14 | Créteil | Collectif agrandissons le parc Dupeyroux | *En premier lieu, il convient de rappeler que le développement urbain et la ville durable ne sont pas antinomiques ; au contraire, ils sont intimement liés et complémentaires dans une approche moderne et responsable de l'aménagement du territoire. Opposer crise écologique et crise du logement ne répond pas aux défis de la Ville de Créteil : nous avons besoin à la fois de logements et de territoires habitables.*<br>*Une ville durable propose des compromis. Il faut hiérarchiser au cas par cas les priorités selon le projet urbain et l'environnement présent. Construire des logements aux abords des parcs publics n'est absolument pas une ineptie, et est même souvent considéré comme une stratégie d'aménagement urbain pertinente et recherchée dans le cadre d'une urbanisation durable et de qualité.*<br>*Une ville durable encourage la mixité des fonctions (logements, commerces, bureaux, services, espaces verts) et la mixité sociale pour créer des quartiers vivants, dynamiques et résilients. La municipalité de Créteil porte cette ambition et cette* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *responsabilité dans sa politique urbaine menée au fils des années.*<br>*Le projet dénommé « Mesly – Mèches », aux abords du Parc Dupeyroux : La dénomination de ce projet est importante. En effet, celui-ci est prévu pour se développer le long de ces axes de circulation, et non sur le Parc Dupeyroux lui-même qui, en fait, en bénéficiera aussi.*<br>*Le projet « Mesly – Mèches » dans sa dimension programmatique de logements : Si la crise du logement est un sujet particulièrement sensible pour toutes les collectivités en France, de nombreuses villes et agglomérations doivent en affronter les conséquences, peut-être plus encore en Ile-de-France.*<br>*La municipalité de Créteil n'a pas attendu pour réfléchir sur la problématique du logement, afin d'apporter les meilleures réponses aux inquiétudes et aux besoins de logement, dans une démarche volontaire de mixité sociale. Plusieurs causes peuvent être évoquées en ce qui concerne la crise du logement, mais il est certain qu'il existe un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, à Créteil comme partout en Ile-de-France.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches » a donc pour objectif de réaliser une nouvelle offre de logements dans un projet architectural de grande qualité, particulièrement bien inséré dans son environnement. Le foncier dédié à cette opération ne fait bien évidemment pas partie de celui du Parc Dupeyroux de 3,5 hectares qui est à juste titre un lieu de détente et de promenade apprécié par les cristoliennes et cristoliens de tout âge. Il s'agit d'un foncier sur lequel sont installés les services municipaux Parcs et Jardins et voirie, et ce de manière non satisfaisante pour les agents. Il ne s'agit pas de développer une nouvelle offre de logements à n'importe quel prix, mais de la développer de manière responsable, en donnant une grande qualité de vie pour les futurs habitants aux abords du parc Dupeyroux.*<br>*Le projet est une illustration pleine et entière par laquelle Créteil, ville durable, s'affirme une fois encore.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches » dans sa dimension environnementale : Ce projet permettra* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'une part de développer des petits ilots d'habitat résidentialisé avec des espaces verts de pleine terre permettant la plantation d'arbres, et d'autre part d'agrandir le parc Dupeyroux de 1 000 à 1 500 m². En effet, le projet lui offrira des espaces supplémentaires au bénéfice des personnes le fréquentant, mais aussi des futurs habitants des logements qui seront réalisés. Au bénéfice des futurs habitants des logements qui seront réalisés, oui, absolument ! Proposer des logements aux abords des espaces verts offre une multitude d'avantages : Des logements aux abords d'un parc public permet aux résidents de bénéficier d'un environnement plus calme et serein à travers une moindre pollution sonore.*<br>*Les espaces verts contribuent à baisser la température ambiante grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration. Habiter en toute proximité du parc signifie bénéficier directement de cette fraîcheur, réduisant le besoin de climatisation en été et améliorant le confort thermique des logements. Cela est particulièrement crucial dans le contexte des vagues de chaleur estivales.*<br>*En conclusion, plutôt que d'éloigner les habitations des grands espaces verts, permettons aux habitant de profiter de ses aménités.*<br>*Pour ce qui est de la desserte de cette opération en termes de transports en commun, il est à noter que cette partie de la Ville est particulièrement bien desservie par le réseau de bus et par la ligne de bus en site propre. L'accès à la station Créteil Université de la ligne 8 du métro parisien est à distance raisonnable de cette opération. La circulation routière est assurée par des axes structurants qui seront en mesure d'absorber sans difficulté supplémentaires les véhicules des futurs résidents, même si l'usage des transports en commun doit être privilégié.*<br>*Le projet « Mesly-Mèches », sources de recettes pour une « équité environnementale » à l'échelle de la commune : Si bien évidemment le projet Mesly-Mèches ne poursuit pas prioritairement cet objectif, les recettes foncières participent au financement global des investissements de la Ville, en ce qui concernera le coût d'agrandissement du parc Dupeyroux, ou encore du parc urbain de 12 000 m² que la commune souhaite créer* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *dans le quartier de l'Echat qui, de par l'arrivée de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express d'ici 2026, va vivre une transformation majeure.* |
| 13 | La Queue-en-Brie | Friant Martin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 84 | Le Plessis-Trévise | SOCIETE HISTORIQUE du PLESSIS-TREVISE | *La Ville est totalement favorable à l'**intégration de ces compléments d'information qui précisent le patrimoine bâti à préserver, sans ajout de nouveaux bâtiments à protéger.***<br>*Les dates et photographies fournies par la Société Historique du Plessis-Trévise contribuent à améliorer le document. La Ville sollicite la transmission du document Word auprès de la Société Historique afin de faciliter sa prise en compte.* |
| 93 | Mandres les Roses | Julie Ravat | *La commune de Mandres-les-Roses s'inscrit dans une démarche d'aménagement équilibré, visant à concilier la production nécessaire de logements avec la préservation de son identité villageoise, de ses paysages et de son environnement naturel.*<br>*Si la protection des espaces agricoles et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des priorités, elles doivent être mises en regard des obligations imposées aux collectivités locales en matière de logement. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages, aux familles et aux personnes âgées de se loger dans des conditions adaptées, tout en évitant une urbanisation dispersée et non maîtrisée.*<br>*Tous les terrains agricoles ne présentent pas les mêmes caractéristiques, ni le même potentiel de maintien. Certains espaces, en particulier lorsqu'ils sont enclavés ou peu exploitables, peuvent faire l'objet d'une requalification raisonnée, notamment lorsqu'ils ne remplissent plus une fonction agricole effective. Une telle démarche vise à prévenir l'apparition de friches, qui nuisent à la qualité du paysage et à l'attractivité du territoire.*<br>*L'aménagement prévu sur le secteur de la Croix-Rouge s'inscrit précisément dans cette logique. Située à proximité immédiate du centre-ville, cette parcelle constitue la dernière phase de requalification du domaine de la Ferme, dont elle faisait historiquement partie. Le projet a été conçu de manière à respecter les caractéristiques du tissu urbain* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *existant, tant dans sa forme que dans sa densité. Il s'intègre ainsi dans la continuité du cadre bâti et ne correspond en rien à une extension non maîtrisée ou à une politique de bétonisation.*<br>*La commune s'attache par ailleurs à préserver et valoriser les nombreux espaces naturels et agricoles présents sur son territoire. À ce titre, plusieurs d'entre eux bénéficient d'un classement en Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN), garantissant leur pérennité. Ce patrimoine environnemental comprend notamment le parc Beauséjour, le parc des Vinots, les bords de l'Yerres, ainsi que la voie verte « La Végétale », le sentier d'interprétation agricole, le chemin de Yerres à Brie, le chemin vert et le chemin du 8 mai 1945.*<br>*L'ensemble de ces dispositifs témoigne d'une volonté affirmée de la commune de construire une ville durable, maîtrisée, et soucieuse de son identité locale. Ils traduisent une volonté constante de garantir un développement respectueux du territoire, en assurant un équilibre entre besoin d'habitat, cadre de vie préservé et continuité écologique.* |
| 142 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 236 | Le Plessis-Trévise | Association contre la densification du Plessis Trévise | *L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenu. Le projet de PLUi ne prévoit aucun déclassement ; au contraire, il confirme le maintien de l'EBC ainsi que des emplacements réservés au profit de la commune pour la création d'un parc public.* |
| 244 | Créteil | Marie | *La commune a pour ambition de valoriser le patrimoine paysager de son territoire, notamment à travers le réaménagement du grand parc boisé en un jardin public accessible à tous. Dans cette perspective, elle projette l'acquisition de la maison concernée, située en lisière de ce parc, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement futur de l'ensemble du site.*<br>*Par ailleurs, dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),* ***la commune a pris la décision d'étendre le périmètre de l'espace boisé classé (EBC) existant à l'ensemble de l'unité foncière****.*<br>*Cette mesure vise à renforcer la protection du couvert végétal, à préserver la qualité* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *paysagère du site, ainsi qu'à garantir le maintien de sa vocation écologique et récréative à long terme.* |
| 245 | Chennevières-sur-Marne | CEDRE | *Lors de l'arrêt du projet de PLUi, environ 10 ha de consommation d'espace étaient envisagés. Suite aux remarques de l'État et de la CIPENAF, la commune a ajusté ce chiffre à 4,5 ha, dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, avec :*<br>*- la prise en compte du CIN et la consommation limitée à l'entrée nord de la ville,*<br>*- le maintien du tracé de l'ancienne VDO pour le projet Altival,*<br>*- le classement de la zone de la Maillarde en zone N ou Ne,*<br>*- la programmation Jean Moulin avec une étude d'impact soumise à la MRAE et la conservation des espaces verts boisés.*<br>*Par ailleurs, la création de logements est conforme aux besoins du PMHH et de la DRIHL. Enfin, les Coteaux bénéficient d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux.* |
| 246 | Chennevières-sur-Marne | Aurelie Bedet | *Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impacts soumise à la MRAE et prévoit la conservation des espaces verts boisés et des espèces protégéess recensées. La cession du terrain a pour objectif la réalisation d'équipements publics.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival.*<br>*Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi. Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 496 | Périgny | ASSO Qualité de la vie sur le Plateau de Brie | *La création d'un groupe scolaire réunissant l'ensemble des écoles du secteur s'inscrit dans une volonté d'amélioration globale du cadre éducatif et urbain. Ce projet permettra à la fois de moderniser les bâtiments, de garantir leur mise aux normes en matière d'accessibilité et de sécurité, et d'offrir de meilleures conditions d'enseignement aux élèves comme aux enseignants. L'implantation d'un seul site scolaire facilitera également la gestion des flux de circulation, notamment aux heures d'entrée et de sortie des classes, ce qui devrait contribuer à réduire les embouteillages actuellement constatés lors de la dépose des enfants. De plus, la centralisation des équipements permettra une meilleure accessibilité pour l'ensemble des familles du secteur. Il est important de rappeler que ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui constitue un schéma de principe. Celui-ci sera affiné au fur et à mesure de l'avancée du projet, notamment sur les volets liés à la circulation, à la mobilité et à la programmation des équipements.*<br>*Concernant le projet de déviation, nous précisons que celui-ci a été refusé par IDFnature. Il n'est donc pas intégré au PLUi.*<br>*Pour faciliter la compréhension du document d'urbanisme, un guide de lecture sera mis à disposition après l'approbation du PLUi. Par ailleurs,* ***le PPAEN sera annexé au*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***dossier d'approbation**, conformément aux exigences réglementaires.*<br>*En ce qui concerne la zone naturelle d'équilibre du plateau, la démarche d'identification d'un secteur spécifique n'a pas été finalisée. Néanmoins, les spécificités locales ont été prises en compte dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que dans le plan de zonage.*<br>*Enfin, s'agissant de la remarque relative à la fragmentation des espaces, nous rappelons que le PLUi affirme clairement la volonté de protection des espaces agricoles. Cela se traduit par le classement en zones agricoles de grandes emprises, interdisant toute extension de l'urbanisation sur ces secteurs.* |
| 497 | Le Plessis-Trévise | SANDRA THEOLOGIDES | *Cf. Contribution 178*<br>*La Ville a procédé à un repérage d'espaces privés présentant un intérêt paysager, en vue de leur classement en espaces paysagers à préserver dans le cadre du PLUi.*<br>*Par ailleurs, plus de 30 % du territoire communal est aujourd'hui classé en secteur agricole protégé ou en espaces boisés classés (EBC), témoignant de la volonté de la commune de préserver durablement ses espaces naturels et paysagers.* |
| 511 | Le Plessis-Trévise | Raymond Delord | *Le Bois Marbeau est maintenu en emplacement réservé par le PLUi ainsi qu'en espace boisé classé, et ce malgré les coupes d'arbres opérées par les propriétaires. La Ville a déjà répondu à ces observations à plusieurs reprises, en rappelant que la qualité du boisement, même dégradé, ne remet pas en cause l'intérêt de protéger et de valoriser ces espaces par la création d'un espace vert public.* |
| 526 | Marolles en Brie | Agnès LASZCZYK | *Le projet de résidence senior vise à préserver le caractère patrimonial du site. Les bâtiments historiques existants sont conservés, tout comme les arbres situés de part et d'autre du projet. Ce programme répond à un besoin identifié en matière de logements adaptés pour les personnes âgées, afin de compléter le parcours résidentiel à l'échelle de la commune. Le secteur concerné, situé avenue du Parc, reste classé en zone d'équipements dans le PLUi.*<br>*Au-delà du cœur historique, Marolles-en-Brie est une commune construite* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *principalement dans les années 1980. Les 4 éléments bâtis patrimoniaux identifiés sont classés monuments historiques et bénéficient à ce titre de servitudes d'utilité publique. Aucun bâtiment n'est recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.*<br>*Par ailleurs, aucun arbre n'est protégé au titre des arbres remarquables dans le PLUi pour Marolles. En revanche, la commune dispose de nombreux espaces naturels inconstructibles, comprenant des espaces boisés classés, notamment au sein du parc du Prieuré. Ces dispositions garantissent la préservation du cadre paysager et environnemental.* |
| 546 | Le Plessis-Trévise | RONAN VILLETTE | *Le bois Marbeau est intégralement préservé en EBC au plan de zonage, ce qui le rend inconstructible.* |
| 568 | La Queue-en-Brie | EELV | *A noter que la scénarisation du PLUi de GPSEA est très fortement cadrée par des documents supracommunaux récents (SCoT de la Métropole du Grand Paris, SDRIF-E, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 d'Ile-de-France...) y compris sur les projections démographiques. Les solutions de substitution raisonnables sont donc limitées par ce cadrage.*<br>*Dans le dossier d'approbation, le chapitre III Explication des choix retenus sera complété d'un chapitre relatif aux solutions de substitution raisonnable : il reprendra, à la suite du scénario « fil de l'eau », les éléments connus de scénario alternatif. Certains de ces éléments comme les premiers scénarios des projets de la ZAC Notre-Dame ou le projet d'hôpital des Murets à La Queue-en-Brie sont déjà évoqués dans l'évaluation environnementale (Pièce 2.3, Chapitre 3. Analyse des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). D'autres peuvent encore émerger à la suite à la consultation. Le chapitre dans le dossier d'approbation mettra donc en avant les points principaux du scénario retenu pour l'arrêt et celui retenu pour l'approbation.*<br>*Au regard des précisions sur la production de logements apportées par les communes entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, une analyse sur la projection démographique sera estimée et figurera dans le rapport de présentation.*<br>*Le territoire de GPSEA a connu une croissance démographique régulière au cours des* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *dernières années. Depuis 2014, la population a augmenté de 4 %, selon les données de l'INSEE. Cette dynamique est portée par l'attractivité du territoire, la desserte en transports (notamment le développement du Grand Paris Express), ainsi qu'un tissu économique et résidentiel en développement.*<br>*Il est important de préciser que le projet de PLUi n'a pas fixé un objectif démographique en tant que tel. La projection de l'évolution de la population repose sur des prévisions établies à partir des tendances observées et des orientations définies par les documents de planification supra-communaux, tels que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-e).*<br>*La production de logements ne vise donc pas uniquement à répondre à des besoins strictement locaux, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à l'échelle régionale et intercommunale. Elle répond à des objectifs collectifs en matière d'offre de logements, nécessaires pour accompagner les dynamiques démographiques et économiques du territoire.*<br>*À l'échelle de la région, 70 000 logements par an doivent être produits, un effort auquel GPSEA doit contribuer à raison de 1 884 logements par an. Cette production de logements ne s'adresse pas uniquement aux habitants actuels du territoire, mais également aux ménages venant d'un périmètre plus vaste, conformément aux projections démographiques régionales. Ainsi, le projet de PLUi ne fixe pas un objectif démographique propre, mais accompagne les besoins en logements identifiés à une échelle plus large, en cohérence avec les orientations supra-communales et les dynamiques territoriales en cours.*<br>*Par ailleurs, il n'est pas nécessaire que la production conduise systématiquement à une augmentation proportionnelle du nombre d'habitants dans les années à venir. En effet, le phénomène de desserrement des ménages (c'est-à-dire la tendance à avoir des foyers plus petits) peut se poursuivre au cours des prochaines décennies. Ainsi, même avec une production élevée de logements, cela pourrait simplement répondre à la* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *fragmentation des foyers existants, sans nécessairement entraîner une croissance significative de la population globale.*<br>*Au regard des précisions sur la production de logements apportées par les communes entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, une analyse sur la projection démographique sera estimée et figurera dans le rapport de présentation.*<br>*Nous prenons bien en compte la recommandation concernant la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers, prévue par le projet de PLUi arrêté. Il est à noter qu'un travail d'ajustement allant dans le sens d'une réduction de cette consommation d'espace est en cours en vue l'approbation du PLUi, en collaboration avec l'ensemble des communes concernées, ceci afin de rendre le projet compatible avec les orientations du SCoT de la MGP.*<br>*L'objectif est ainsi de réduire significativement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux principes de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité. A la suite d'échanges avec les communes, la diminution de la consommation d'ENAF sera significative par rapport à celle initialement envisagée dans le projet de PLUi arrêté, afin que le PLUi puisse mieux prendre en compte le SCoT. Des compléments seront apportés aux justifications. Chaque zone de consommation d'ENAF fera ainsi l'objet d'une justification spécifique. L'étude de densification sera également précisée afin de justifier en détail chaque nécessité de consommation d'ENAF dans les communes concernées.*<br>*À noter toutefois que certains secteurs sont identifiés comme générant de la consommation d'ENAF non compatible avec les prescriptions du SCoT, quand bien même des projets de développement sont en phase d'études ou opérationnelle depuis plusieurs années. C'est le cas notamment de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame à La Queue-en-Brie. Pourtant créée en 2009, avant la date d'approbation du SCoT, cette ZAC n'apparaît pas dans la liste des opérations autorisées par le SCoT. En outre, il y a lieu de préciser que sur les 23 ha de cette opération, initialement destinés à accueillir le développement d'activités économiques, la moitié du périmètre* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *(environ 11,5 ha) est aujourd'hui sanctuarisée et classée en zone N (naturelle).*<br>*De même, la ZAC Entrée de ville nord, bien que non créée à la date d'approbation du SCoT, fait partie du Contrat d'Intérêt National (CIN) sur les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (Ex-VDO), conclu en 2018 notamment avec l'Etat, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Métropole du Grand Paris et plusieurs collectivités locales. Cette incompatibilité avec le SCoT relevée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale semble donc entrer en contradiction avec les objectifs inscrits au CIN et validés par l'ensemble des signataires.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Tout d'abord, la commission d'enquête note qu'afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCoT est passée de 38 ha à 9.48 ha.

Par ailleurs, GPSEA rappelle la volonté constante de garantir un développement respectueux du territoire, en assurant un équilibre entre besoin d'habitat, cadre de vie préservé et continuité écologique. Défi relevé à Créteil dans le cadre du projet « Mesly-Mèches » ou à Mandres-les Roses avec l'ensemble des sites classés en Périmètre de Protection des Espaces agricoles et Naturels (PPAEN).

Concernant les interrogations sur la pérennité d'espaces protégés, la commission d'enquête observe la volonté affichée de préserver ces périmètres (Bois Marbeau au Plessis-Trévise) voire de les étendre dans certains cas (Espace Boisé Classé à Créteil).

## Sous Thème N°7.3 « Règlement écrit »

41 contributions

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP,* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe. Elle*<br>*demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'il soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex- VDO**.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu****.*<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :*<br>*La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large., susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).*<br>*Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF ( V20, V6, Vv5)= > Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que sur ce point le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations* |
| 162 | La Queue-en-Brie | Richard Tatessian | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 225 | Ormesson Sucy | Jean Daniel Amsler VP CD94 | *Les terrains de la VDO (Voie de Desserte Orientale) ont fait l'objet, en 2013, d'une réflexion menée par le Département du Val-de-Marne, visant à concilier urbanisation et développement d'un transport en commun en site propre (TCSP) entre Noisy-le-Grand et Sucy-en-Brie. Cette démarche a conduit, en 2014, à une étude pilotée par Île-de-* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *France Mobilités (anciennement STIF), qui a débouché sur les éléments suivants :*<br>*- La définition du projet Altival, prévoyant un TCSP sur voie dédiée entre la future gare Bry-Villiers-Champigny (BVC) et Chennevières-sur-Marne, pour le secteur nord du tracé*<br>*- La conclusion que la partie sud, en direction de Sucy-en-Brie, nécessiterait la construction de trois ouvrages d'art complexes et onéreux, dans un contexte de fréquentation estimée comme relativement faible.*<br>*Cette étude a été actualisée en 2019 dans le cadre du Contrat d'Intérêt National (CIN) relatif à la VDO, intégrant les projets d'aménagement des communes concernées. Les conclusions sont restées identiques à celles de 2014.*<br>*En conséquence, la commune d'Ormesson-sur-Marne ne souhaite pas intégrer d'emplacements réservés liés au prolongement sud d'Altival dans le secteur de la ZAC des Coteaux, pour les raisons suivantes :*<br>*- Ces emprises n'étaient déjà pas prévues dans le PLU antérieur de la commune ;*<br>*- Le tracé du prolongement sud d'Altival n'est repris dans aucun document de planification stratégique (SDRIF, PDUIF, etc.) ;*<br>*Aucune demande formelle n'a été formulée par les partenaires institutionnels durant la concertation préalable ni lors de la présentation du projet :*<br>*- Le dossier de création de la ZAC n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun recours ;*<br>*- Le projet a reçu des financements significatifs de la part de plusieurs partenaires publics : Région (via le CPER), Département (voirie), État (fonds vert 2023) ;*<br>*Dans le cadre du PLUi, aucun avis formulé dans le cadre des Personnes Publiques Associées (PPA) ne fait état d'une demande en ce sens :*<br>*- Avis du Département du Val-de-Marne en date du 6 mars 2025 : « L'OAP de la ZAC des Coteaux d'Ormesson, à laquelle le Département est associé, reprend les principes définis dans ce cadre avec l'EpaMarne et la Ville. »*<br>*Le projet de ZAC constitue un enjeu stratégique pour la production de logements, notamment sociaux, sur la commune, et contribue pleinement aux objectifs du SDRIF-E* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *à l'échelle du territoire ;*<br>*- Le secteur concerné est situé dans un corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), dont la préservation est incompatible avec l'aménagement d'emprises liées à Altival ;*<br>*Un travail partenarial est en cours avec Île-de-France Mobilités et EpaMarne, afin d'identifier des solutions de mobilités alternatives, telles que :*<br>*- l'élargissement de voiries existantes,*<br>*- l'amélioration de la desserte en bus,*<br>*- l'augmentation des fréquences et des temps de parcours ;*<br>*Enfin, un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) a été voté par le Département du Val-de-Marne en 2024, ce qui rend incompatible l'inscription d'emprises supplémentaires liées au projet Altival sur le territoire de Chennevières-sur-Marne.*<br>*En résumé, la commune, en cohérence avec les études disponibles, les avis institutionnels et les documents de planification, ne retient pas le prolongement sud d'Altival dans le périmètre de la ZAC des Coteaux.* |
| 239 | Le Plessis-Trévise | THIERRY CHENUIL et FRANCOISE LEMONIER | *Le Bois Saint Martin, qui borde le nord de la commune, constitue un espace naturel unique au sein du Territoire. Il est protégé par des arrêtés de protection de biotope établis en 2021 par arrêté inter-préfectoral. De plus, une ZNIEFF n°110020420 est identifiée sur ce site, ce qui limite les usages possibles afin de préserver ce milieu..*<br>*La Ville maintient la règle du PLU actuel qui prévoit une bande de protection inconstructible de 50 mètres au sein d'un quartier mixte, comprenant des opérations collectives plus ou moins anciennes ainsi qu'un habitat pavillonnaire. Cette bande est clairement matérialisée sur le plan de zonage pour assurer la protection du biotope spécifique du Plessis-Trévise.*<br>*Conformément aux principes d'aménagement (cf. document 4.1 OAP page 65), une strate arborée progressive et diversifiée dans les jardins privés vient renforcer cette* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *bande de retrait vis-à-vis de la forêt. La carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT Métropolitain confirme la présence d'un corridor écologique sur ce secteur, en lien avec les observations de la DRIEAT (page 5).* |
| 287 | Alfortville | Christelle CHHOR | *Cf. Contribution 295* |
| 288 | Alfortville | Paul CHHOR | *Cf. Contribution 295* |
| 290 | Alfortville | Belkacem Saibi | *Cf. Contribution 295* |
| 294 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En ce qui concerne les hauteurs, le projet de PLUi prévoit de les limiter à 13 mètres et 15 mètres selon la localisation des parcelles, et supprime la possibilité de construction à 18 mètres. Il est à noter que les permis de construire déjà délivrés sur la base du PLU actuel respectent tous ces limites, soit 13 et 15 mètres, avec une surhauteur très ponctuelle d'un mètre en cas de création de commerces ou d'activités.* |
| 313 | Alfortville | Anonyme | *Cf. Contribution 295* |
| 380 | Le Plessis-Trévise | Françoise Lemonier | *Cf. Contribution 239* |
| 388 | Boissy Saint léger | Maire Regis Charbonnier | *Le projet initial prévoit la conservation du bâtiment existant. Toutefois, il convient de souligner que, sur la commune voisine de Limeil-Brévannes, située en vis-à-vis immédiat, le règlement autorise une hauteur supplémentaire, avec un étage en plus. Cette différence de gabarit crée une rupture dans l'homogénéité urbaine.*<br>*Dans un souci d'harmonisation et de cohérence architecturale à l'échelle de la rue, et plus largement entre les deux communes,* ***il apparaît nécessaire d'adapter le projet.*** *Cette adaptation contribuera à la qualité du front bâti et à l'intégration du projet dans son environnement.*<br>*Cf. capture d'écran.* |
| 417 | Santeny | Imed Addad | *Le permis de construire déposé par M. Imed Addad a déjà été validé.*<br>*Par ailleurs, la taxe d'habitation ne relève pas du champ de compétence du PLUi.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *En conséquence, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 507 | Créteil Général | Société des Grands Projets | *1. La m**ention est ajoutée à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique : « Ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »***<br>*Toutefois, cette dérogation ne s'étend pas automatiquement aux aménagements du parvis, pour lesquels une application des orientations est fortement encouragée. Il est ainsi proposé d'engager un projet partenarial concerté, validé par les collectivités concernées et la Société du Grand Paris (SGP), afin de garantir une cohérence urbaine de qualité.*<br>*La précision suivante sera ajoutée : « Sauf impossibilité technique à démontrer dans un contexte urbain. »*<br>*2. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame Verte et bleue du PLUi reprend les prescriptions du règlement d'assainissement territorial, approuvé par délibération du conseil de territoire de GPSEA en date du 12 février 2025. S'agissant de la gestion des eaux pluviales, GPSEA applique le principe du rejet "zéro" aux réseaux dont il est gestionnaire. Sur accord express du service gestionnaire, un rejet partiel, vers le réseau public peut toutefois être autorisé avec un débit maximum, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée de retenir intégralement les eaux pluviales sur une parcelle.*<br>*Les dispositions du règlement d'assainissement territorial s'appliquent à tout projet de construction, d'extension ou de réhabilitation.*<br>*La formulation actuelle de l'OAP précitée est conservée s'agissant de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, étant entendu que le règlement d'assainissement territorial prévoit la possibilité d'aménager cette règle sous conditions limitatives.*<br>*3. Le permis de construire ainsi que son modificatif ont déjà été délivrés et les travaux sont en cours d'achèvement. De ce fait, cette disposition n'aura pas d'effet sur la gare de l'Échat, ni sur le parvis ou les voies publiques attenantes en ce qui concerne le territoire de Créteil. La mention : « Sauf impossibilité technique à démontrer dans un* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *contexte urbain » sera également ajoutée.*<br>*4. **Le tracé indicatif des lignes du Grand Paris Express sera mis à jour afin de garantir sa conformité.***<br>*5. Le plan de masse de ce secteur a été élaboré et validé avec la SGP dans le cadre de la procédure de modification du PLU en 2023. Il intègre des cotes barrées en rouge visant à signaler les ajustements issus de la mise à jour du relevé topographique. Ces éléments n'altèrent pas la lisibilité du document.*<br>*6. **La définition de l'emprise publique est ajoutée au lexique***<br>*7. La **phrase suivante est ajoutée à la fin de l'article concerné : « Les saillies des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. »***<br>*8. Il est précisé que les dispositifs de ventilation liés aux installations du réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas concernés par la définition suivante : « Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur et/ou éoliennes à usage domestique posés sur la façade du bâtiment doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. »*<br>*9. Les règles relatives à l'implantation des constructions annexes/abris légers ne s'appliquent déjà pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris.*<br>*10. Cette exemption est déjà prévue dans le règlement. Toutefois, les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (lignes de transport d'électricité, transformateurs, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des raisons fonctionnelles ou techniques) ne sont pas soumises à cette règle.*<br>*11. **Il est ajouté, après la règle mentionnée, la phrase suivante : « Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, sauf impossibilité technique à démontrer dans un*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***contexte urbain. »***<br>*12.* ***La phrase suivante est ajoutée à la fin de la règle concernée : « Cette règle ne s'applique pas aux plantations d'arbres réalisées sur les voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique à démontrer dans un contexte urbain. »***<br>*13. La règle actuelle est maintenue en l'état, aucune modification n'est envisagée à ce stade.*<br>*14. Concernant la demande sur les places de stationnement. Cela a déjà été pris en compte dans le PLU de Créteil pour le projet de la gare de Créteil l'Echât et son modificatif, les cellules étant déjà crééss, il ne sera pas nécessaire de demander cette exigence.*<br>*15. Les dispositions relatives au stationnement des vélos des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris devront être conformes aux prescriptions techniques et quantitatives d'IDFM.*<br>*16. Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant sauf impossibilité technique dûment justifiée.*<br>*17. L'article 4.b. des Dispositions communes écrites en zones urbaines du règlement (p. 33) prévoit notamment : « Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées. Cet article concerne les eaux pluviales des installations industrielles.*<br>*18. S'agissant de la gestion des eaux pluviales et conformément au règlement d'assainissement territorial approuvé par délibération du conseil de territoire en date du 12 février 2025, GPSEA applique le principe du rejet "zéro" aux réseaux dont il est gestionnaire. Sur accord express du service gestionnaire, un rejet partiel, vers le réseau public peut toutefois être autorisé avec un débit maximum, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée de retenir intégralement les eaux pluviales sur une parcelle.*<br>*Les dispositions du règlement d'assainissement territorial s'appliquent à tout projet de construction, d'extension ou de réhabilitation.*<br>*19. le SPM 17 existant concerne le secteur de la Gare de Creteil l'Echât et le projet de logements connexes dont les permis de construire réciproques ont été délivrés sur ce* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *principe règlementaire existant au PLU de Créteil. Il n'est donc pas nécessaire de modifier cette règle de vue.*<br>*20. « **Pour le plan masse Cr17 » : « Des dispositions différentes pourront être autorisées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. ».***<br>*21. Implantation par rapport aux limites séparatives : I**l est demandé que la règle suivante soit ajoutée à l'indice E1 de la zone UE (p. 190-191): « Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limite sépara/ive ou respecter un retrait de 1 mètre minimum. ».***<br>***Implantation entre constructions sur une même unité foncière : Il est demandé que la règle suivante soit ajoutée à l'indice E1 de la zone UE (p. 195): « Pour/es constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle. ».*** |
| 525 | Villecresnes | Maire de Villecresnes | *Pour rappel, la disposition du PLUi prévoit que, sur l'ensemble du territoire, un minimum d'une place de stationnement est exigé par logement pour les studios et les T2. Pour les logements de type T3 et plus, la norme applicable est celle figurant dans le plan de stationnement.*<br>*Au regard des problématiques spécifiques exposées par la commune (détaillées dans le document « Justifications des choix retenus »), **une dérogation est fixée à Villecresnes : pour les T2, il est exigé un minimum de 2 places par logement.***<br>*Par ailleurs, GPSEA prend acte de la position de Villecresnes concernant le développement économique du domaine de Grosbois. À ce stade du projet de PLUi, aucune modification du dossier arrêté n'est prévue.* |
| 573 | contribution générale | RTE | ***Le dossier de PLUi fait un renvoi à la servitude I4. Par ailleurs les recommandations à proximité des lignes RTE sont annexées au PLUi.*** |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête observe qu'un certain nombre de sujets évoqués dans cette partie ont déjà été traités au niveau des OAP Sectorielles, en particulier l'OAP Chemin de la Montagne à La Queue-en-Brie.

Une explication détaillée concerne le projet Altival et la commune d'Ormesson sur Marne qui en cohérence avec les études disponibles, les avis institutionnels et les documents de planification, ne retient pas le prolongement sud d'Altival dans le périmètre de la ZAC des Coteaux.

Enfin, la commission d'enquête prend acte des changements effectués au niveau du règlement écrit du PLUi à la suite du courrier d'observations de la Société des Grands Projets.

## Sous Thème N°7.4 « Règlement graphique »

14 contributions

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 5 | Villecresnes | Omar CHALQI | *Le PLUi a pour objectif de préserver le tissu pavillonnaire existant. La commune ne prévoit aucune réduction de la zone pavillonnaire, et aucune modification n'a été apportée à ce sujet entre le PLU et le PLUi. La volonté demeure de conserver et protéger ce tissu pavillonnaire.* |
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe.*<br>*Elle demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.*<br>*Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante :* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *"Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'il soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.*<br>***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex- VDO**.*<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu**.*<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :*<br>*La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large., susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :***<br>*- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF ( V20, V6, Vv5)= > Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que sur ce point le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations* |
| 33 | Villecresnes | Natalia MARTINS | *La délimitation du zonage s'appuie sur un diagnostic précis des formes urbaines existantes. La zone UH reprend ainsi les quartiers pavillonnaires existants. Le PLUi applique des règles strictes et uniformes dans chaque zone, garantissant une application équitable pour toutes les unités foncières concernées.* |
| 269 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenu. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés. Par ailleurs, le PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway, comme le montrent notamment les quatre orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise.* |
| 271 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178* |
| 273 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 125 et Cf. Contribution 178*<br>*Le PLUi intègre la protection d'un patrimoine bâti complémentaire à celui du PLU en vigueur, représentant plus de 40 constructions. Des espaces paysagers à protéger, déjà inscrits dans le PLU actuel, sont également renforcés par le projet de PLUi. La parcelle située avenue Gonzalve est concernée par un espace paysager depuis la modification du PLU de 2021 : toute construction doit s'inscrire en dehors des zones protégées* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *repérées sur le plan.* |
| 388 | Boissy Saint léger | Maire Regis Charbonnier | *Le projet initial prévoit la conservation du bâtiment existant. Toutefois, il convient de souligner que, sur la commune voisine de Limeil-Brévannes, située en vis-à-vis immédiat, le règlement autorise une hauteur supplémentaire, avec un étage en plus. Cette différence de gabarit crée une rupture dans l'homogénéité urbaine*<br>*Dans un souci d'harmonisation et de cohérence architecturale à l'échelle de la rue, et plus largement entre les deux communes,* ***il apparaît nécessaire d'adapter le projet.*** *Cette adaptation contribuera à la qualité du front bâti et à l'intégration du projet dans son environnement.*<br>*Cf. capture d'écran.* |
| 400 | La Queue-en-Brie | Mairie La Queue-en-Brie | *La remarque est prise en compte. La Municipalité souhaite que la* ***parcelle AO 1 soit cartographiée, dans sa partie droite, en zone naturelle, à savoir en zone Ne, en remplacement de la zone Ue actuelle****. Ce reclassement renforcera la protection juridique de cette parcelle en limitant les possibilités de construction, notamment celles liées à des services publics. Par ailleurs, le classement en zone UM d'une partie du foncier concerné par le chemin de la Montagne sera revu conformément aux modifications du projet. Ainsi, la partie droite de cette zone sera cartographiée en zone naturelle, rendant inconstructible près d'un hectare de terrain.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Il y a eu peu de contributions concernant ce sous-thème du règlement graphique, la commission d'enquête n'a pas de remarque particulière sur ce sujet.

A noter la réponse favorable de GPSEA au souhait d'harmonisation architecturale entre les communes de Boissy-Saint-Léger et de La Queue-en-Brie

## Sous Thème N°7.5 « Emplacements réservés »

9 contributions

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 6 | Alfortville | DROUOT AVOCATS | *Le **cœur d'îlot protégé initialement prévu dans l'OAP du PLUi a été supprimé** pour les parcelles concernées. Ces parcelles relèvent désormais d'un secteur à dominante d'habitat collectif.*<br>*Le PAPAG est par contre maintenu, afin de permettre un projet d'ensemble sur cet ilot. Un temps de réflexion est nécessaire lié notamment à l'arrivée du Grand Paris Express (ligne 15), et dans la continuité du projet du Grand Ensemble. Il convient ainsi de considérer ce secteur comme une zone de transition à aménager avec précaution.* |
| 9 | contribution générale | Région IDF | *La région Ile-de-France a été consultée en tant que personne publique et associée. Son avis très tardif a été versé par la Région au registre numérique de l'enquête publique.*<br>*De manière générale, il est important de rappeler que le SDRIF-e a été adopté par délibération du conseil régional le 11 septembre 2024 mais définitivement approuvé par décret du Conseil d'Etat le 10 juin 2025.Les documents d'urbanisme locaux doivent donc se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.*<br>*Cependant, il est toutefois à noter que dans la hiérarchie des normes, les PLUi, dans le cas d'espèce le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, doivent être rendus compatibles en premier lieu avec le SCOT métropolitain ; celui-ci devant également faire l'objet de mise en compatibilité avec le SDRIF-e, dans un délai de 3 ans au maximum.*<br>*Grand Paris Sud Est Avenir a toutefois choisi de s'y référer d'ores et déjà en grande partie, et s'engage à analyser et étudier les points énoncés dans l'avis de la Région Ile-de- France qui n'auraient pu être pris en compte à ce stade, compte tenu du calendrier* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'élaboration du PLUi dont l'approbation est prévue en octobre 2025.*<br>***1. Concernant la consommation ENAF** :*<br>*Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat ainsi que de ceux de la CIPENAF et de la MGP, un travail important de réduction de la consommation d'ENAF a été entrepris depuis le dossier d'arrêt. Ainsi, la consommation d'ENAF dite non compatible avec le SCOT est passée de 38ha à 9.48 ha.*<br>*Concernant l'intégration de la consommation des ENAF entre 2021 et 2023, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est actualisée à partir des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, en considérant la période 2014-2024. Une nouvelle méthodologie est appliquée pour le calcul des ENAF sur les dix dernières années, garantissant ainsi une analyse plus précise et conforme aux enjeux actuels.*<br>*L'étude de l'artificialisation des Emplacements Réservés (ER) dépend de leur type d'aménagement, ne peut être anticipé à ce stade et ne constitue pas systématiquement une artificialisation du sol dans le temps (voie douce par exemple). Le bilan du PLUi réalisé a posteriori permettra de rendre compte de l'état d'acquisition et de mise en œuvre des ER.*<br>*La région demande notamment d'identifier les projets relevant de capacités d'urbanisation dédiée à la réalisation de projets d'infrastructure de transport de niveau régional et/ou supra régional identifiés par le SDRIF-e ou de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale d'intérêt régional. Manque une analyse sur l'atteinte des objectifs de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitats inscrits dans le SDRIFe. Elle*<br>*demande également de prouver de l'accroissement de sa densité à hauteur de 15.5 % à l'échelle de l'EPT ainsi qu'un effort supplémentaire pour les polarités du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil et Chennevières) et les communes desservies par une gare.*<br>*Les justifications seront complétées dans le chapitre sur la compatibilité avec le SDRIF-e concernant les objectifs de densification.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Dans son avis, la Région demande une cartographie stratégique du PADD. Le PADD a été d'ores et déjà approuvé en décembre 2023, il a été présenté sans cartographie. Ce choix est maintenu.*<br>*GPSEA a engagé en lien avec l'Institut Paris Région (IPR) une étude destinée à réaliser des projections démographiques à l'horizon 2040 sur la base de la production de logements enclenchée et future. Ce travail étant encore en cours, le PLUi ne pourra pas s'appuyer sur cette étude dans le cadre de l'approbation. Le PLUi s'est davantage basé sur les projections de constructions de logements sur lesquelles s'appuient les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de logements (TOL) du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH). Cependant cette étude prospective pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.*<br>***2. Renforcement du polycentrisme***<br>*La Région demande des dérogations aux dispositions communes :*<br>*- Concernant les règles de densité et de diversité de plantations/végétalisations, celles-ci ont été amendées comme suit :*<br>*Au sein des dispositions communes, la règle a été modifiée de la manière suivante : "Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que :*<br>*- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique ;*<br>*- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;*<br>*- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.*<br>*En cas d'abatage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière."*<br>***Par ailleurs, une exception pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics a été inscrite comme suit : "cette*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».***<br>*Il en est de même pour les dispositions concernant les nouvelles plantations.*<br>*- Stationnement vélo : La région souhaite qu'il soit précisé que le ratio d'une place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves est une recommandation. Or, il n'est pas possible que le règlement du PLUi indique en matière de stationnement vélo des recommandations. Aussi la recommandation du PDUIF ne peut qu'être traduite en prescription dans le règlement. Cette demande n'est donc pas acceptée.*<br>*Concernant la demande de modulation de la disposition relative au raccordement à la géothermie pour les bâtiments de plus de 1000 m², il est précisé ici que le PLUi dispose de la mention suivante : « Pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible ». Cette formulation est préférée à celle proposée par la Région dans son avis ("économiquement pertinent"), moins sujette à interprétations. La rédaction actuelle est maintenue.*<br>*-Exonération des établissements scolaires des 25% d'espaces verts pour le lycée de LB. Ce sujet n'est pas validé, le site du lycée semble à première vue bien respecter ce coefficient d'espace vert de pleine terre.*<br>***3. Environnement et développement durable***<br>*Concernant la bande le long des lisières des espaces boisés et forestiers, reprise dans le SDRIFe, la région demande à revoir les dérogations au principe d'inconstructibilité prévue par le règlement pour les aménagements d'intérêt public. Cette demande n'est pas retenue. En effet, il est à noter que certains espaces de lisières peuvent être concernés par des aménagements d'intérêt public notamment des lignes très haute tension par exemple. Les catégories des locaux techniques des administrations publiques en zones A et N devraient être à repréciser au regard des orientations du SDRIFe. Cette demande n'est pas prise en compte.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | ***Les continuités écologiques inscrites au SCRE et au SDRIF seront correctement reprises dans l'OAP TVB, notamment la continuité écologique de l'Ex- VDO***.<br>*La région demande à traduire graphiquement les cours d'eau qui devant être renaturés / réouverts dans l'OAP TVB.* ***Dans le cadre de l'amélioration de cette OAP, ce point pourra être revu***.<br>*La Région indique une erreur sur* ***l'Atlas communal de Noiseau : l'espace entre le bourg et la friche France Telecom est un espace agricole. La carte de l'atlas communal de l'OAP TVB sera corrigée.***<br>*Pour l'OAP lisières :*<br>*La région préconise en lisière des espaces agricoles l'instauration d'une lisière non bâtie suffisamment large., susceptible d'accueillir des circulations douces, des aménagements paysagers. Sur ce point, cette demande nécessite d'être étudiée de manière approfondie afin d'en identifier les impacts. Compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi en octobre prochain, cette demande pourra être, le cas échéant, réétudiée dans le cadre d'une modification ultérieure du document.*<br>***L'Atlas communal de Créteil sera corrigé afin de bien identifier le lac de Créteil.***<br>*La Région demande de revoir les ER qui se trouvent dans les PRIF. Les emplacements réservés situés dans le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et à Sucy-en-Brie ont été revus. Ainsi, les ER n°22 (piste cyclable déjà réalisée), 5 (aménagement d'une allée piétonne) et 7 sont supprimés. En revanche, les ER destinés à l'aménagement d'un espace paysager avec du stationnement et la création d'un trottoir sont maintenus. Par ailleurs, un certain nombre d'ER notamment dans les zones A sont des ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne, il n'est donc pas possible de lever ces emplacements sans l'accord de ce dernier. Les communes du Plateau Briard, souhaitent par ailleurs leur maintien.*<br>***Les demandes de corrections des ER suivantes sont intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation :*** |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *- l'ER 6 à La Queue-en-Brie, au bénéfice de la Région Île-de-France et non de l'AEV ;*<br>*- l'ER 5, son tracé est corrigé ;*<br>*- le pont écologique sera identifié au bénéfice de l'Etat ;*<br>*- l'ER 2 de Boissy-Saint-Léger sera identifié au bénéfice de l'Etat et non de la Région Île-de-France.*<br>***4. Développement économique***<br>*La région préconise que le PADD apporte des compléments sur le sujet de l'économie circulaire en favorisant son développement et son implantation à l'échelle des zones d'activités. Le SDRIF e identifie plusieurs sites d'intérêt régional à sanctuariser dont l'attractivité doit être renforcée autour du complexe industrialo portuaire à Bonneuil-sur-Marne, à Sucy-en-Brie à l'ouest, au nord de Boissy-Saint-Léger. Ces zones ont été classées en zone UI à l'arrêt du projet de PLUi. Les destinations sont jugées trop larges pour répondre aux orientations du schéma régional. Pour répondre aux demandes d'HAROPA Port et de l'Etat, la zone du port de Bonneuil-sur-Marne sera classée en UIh permettant notamment l'implantation des' entrepôts. Il en est de même sur le port d'Alfortville, ainsi que de la zone des Petits Carreaux (Sucy/Bonneuil).*<br>*Sur l'aspect commercial, le SDRIF-e identifie des sites commerciaux devant muter. Ainsi, à l'ouest de la commune, un zonage UIc ne permet pas à cette zone commerciale de muter. Aujourd'hui le classement en UIC de la zone Foch Pompadour est conservé.*<br>***5. Transports et mobilités***<br>*Une OAP thématique transports est souhaitée par la Région : Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé en 2022 son Plan Local de Mobilité. Ce document-cadre, destiné à conduire localement les politiques de mobilité sur une période de 5 ans, le PLM de GPSEA a été coconstruit avec l'ensemble des seize communes du Territoire et les acteurs de la mobilité, parmi lesquels Île-de-France Mobilités, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne notamment. La particularité de ce PLM est qu'il intègre en sein, un travail spécifique sur la stratégie cyclable territoriale, appelée « Plan vélo », qui fait l'objet d'un document spécifique, adopté séparément par délibération du conseil* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *de territoire en 2021.*<br>*Le PLM et le plan vélo formalisent les ambitions du Territoire en matière de mobilité à travers des programmes d'actions détaillés, prenant en compte les grands enjeux identifiés sur le territoire.*<br>*Il n'est donc pas envisagé à ce stade d'intégrer au sein du PLUi une OAP thématique transports et mobilité, destinée à reprendre les éléments du PLM et du Plan vélo.*<br>*Projet de TCSP RD19/RN 19 entre Créteil et Brie Comte Robert =>Ce projet pourra faire l'objet d'une modification du PLUi pour une meilleure prise en compte. Aujourd'hui, il existe un Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat à Villecresnes et Marolles-en-Brie le long de la RN 19 pour un élargissement de voirie, mais qui est interrompu. A Santeny, un alignement spécifique a été introduit afin de préserver les abords de nouvelles constructions.*<br>*La Région indique que le PADD pourrait être complété en mentionnant les trois axes du réseau cyclable VIF (V20, V6, Vv5)= > Le PADD pourrait être complété pour ajouter ces axes. GPSEA prend part aux discussions en cours sur le réseau VIF dont les tracés s'inscrivent en complémentarité de ceux du Plan vélo de GPSEA et du Plan vélo métropolitain.*<br>*Elle demande à ce que le PADD prenne davantage en compte la logistique du dernier kilomètre. Il est rappelé que sur ce point le territoire est bien maillé en zones d'activités, au sein desquelles il est possible de développer la logistique. Il n'est pas souhaité par les communes de développer dans le diffus ce type d'activités.*<br>*La Région estime que le zonage UI du port de Bonneuil est trop permissif car il ne cible pas les activités industrielles. Sur ce point, à la demande d'HAROPA Port et de l'Etat, le Port de Bonneuil-sur-Marne est classé en zone UIh autorisant l'entrepôt, la restauration. Il n'est donc pas envisagé de limiter les destinations et sous-destinations* |
| 82 | Villecresnes | Sophie Murgue Deveugle | *La route du développement durable (ER) est maintenue*<br>*Dans le cadre de l'approbation du PLUi et compte tenu des remarques des PPA sur la consommation d'espace, le zonage a été modifié sur ce secteur pour classer l'ensemble* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *du Haras en zone agricole conformément à la vocation actuelle du site.* |
| 244 | Créteil | Marie | *La commune a pour ambition de valoriser le patrimoine paysager de son territoire, notamment à travers le réaménagement du grand parc boisé en un jardin public accessible à tous. Dans cette perspective, elle projette l'acquisition de la maison concernée, située en lisière de ce parc, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement futur de l'ensemble du site.*<br>*Par ailleurs, dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),* ***la commune a pris la décision d'étendre le périmètre de l'espace boisé classé (EBC) existant à l'ensemble de l'unité foncière****.*<br>*Cette mesure vise à renforcer la protection du couvert végétal, à préserver la qualité paysagère du site, ainsi qu'à garantir le maintien de sa vocation écologique et récréative à long terme.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Peu d'observations au sujet des emplacements réservés, la commission d'enquête prend note des réponses détaillées apportées par GPSEA aux contributeurs avec en particulier le maintien de la route du développement durable à Villecresnes où le zonage a été modifié pour classer l'ensemble du Haras en zone agricole, ainsi que la décision d'étendre le périmètre de l'espace boisé classé à Créteil.

## *5.4. THÈME 8 « MOBILITÉ - STATIONNEMENT »*

Sous ce générique de Mobilités on retrouve toutes les observations concernant les transports publics, la voirie, les parkings et les modes doux. Ils représentent un total important de 285 observations sur les 638 recueillies. La plupart sont associées au projet dit du Chemin de la Montagne sur La Queue-en-Brie qui, – au projet de PLUi - représente un projet de 360 logements retenus Ce Chemin qui porte bien son nom n'est pas une voirie qui puisse -selon les observations exprimées- absorber un accroissement important de véhicules. La commune et notamment le site concernés sont peu ou pas desservis par les transports en commun ce qui implique un usage de la voiture individuelle peut-être à raison de deux véhicules par logement (soit encore 2x360 = 720 voitures supplémentaires); par ailleurs, le règlement associé prévoit un emplacement de parking par logement et pas deux, ce qui impacte des problèmes de parkings extérieurs à réaliser.

.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 157 | La Queue-en-Brie | Michelle Aubin | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 196 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 203 | Mandres les Roses | Pierre Yao | *L'ouverture de la zone de la Croix Rouge à l'urbanisation ne résulte ni d'une improvisation, ni d'une démarche précipitée. Elle s'inscrit depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune, et respecte les orientations définies par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Périurbains (PPAENP). Ce plan garantit une gestion équilibrée du territoire, sanctuarise les zones à haute valeur écologique ou agricole, et identifie, avec discernement, les secteurs pouvant accueillir un développement urbain maîtrisé.*<br>*Le projet de la Croix Rouge n'est en aucun cas synonyme de densification brutale ou de bétonisation excessive. Il repose sur une démarche d'aménagement responsable, soucieuse des équilibres écologiques et paysagers du site. Une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.*<br>*Sur le plan social, ce projet répond à une réalité que nul ne peut ignorer : la tension croissante sur le logement, qui touche tout particulièrement les jeunes ménages, les familles, les actifs et les retraités. Il nous appartient, collectivement, de répondre à ce besoin en proposant des logements dignes, diversifiés, accessibles et bien insérés dans un cadre de vie de qualité. Le projet intègre également la réalisation d'équipements publics, le développement des mobilités douces, ainsi* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *qu'une programmation favorisant la mixité sociale, essentielle à la vitalité et à la cohésion d'un quartier.*<br>*Les enjeux d'infrastructures sont pleinement intégrés au projet. Les aménagements nécessaires – voiries, réseaux, dessertes – seront progressivement mis en œuvre, dans une logique de développement progressif et compatible avec les capacités d'accueil de la commune.*<br>*Enfin, le patrimoine local n'est pas relégué au second plan. Bien au contraire : les éléments identitaires du site, à commencer par la Croix Rouge elle-même, seront préservés et mis en valeur, dans une logique d'intégration respectueuse de l'histoire et de la mémoire du lieu*<br>*Ce projet, loin de constituer une menace, représente au contraire une opportunité précieuse de construire un territoire solidaire, équilibré et résilient, à l'échelle humaine et dans le respect des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.* |
| 224 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 225 | Ormesson Sucy | Jean Daniel Amsler VP CD94 | *Les terrains de la VDO (Voie de Desserte Orientale) ont fait l'objet, en 2013, d'une réflexion menée par le Département du Val-de-Marne, visant à concilier urbanisation et développement d'un transport en commun en site propre (TCSP) entre Noisy-le-Grand et Sucy-en-Brie. Cette démarche a conduit, en 2014, à une étude pilotée par Île-de-France Mobilités (anciennement STIF), qui a débouché sur les éléments suivants :*<br>*- La définition du projet Altival, prévoyant un TCSP sur voie dédiée entre la future gare Bry-Villiers-Champigny (BVC) et Chennevières-sur-Marne, pour le secteur nord du tracé ;*<br>*- La conclusion que la partie sud, en direction de Sucy-en-Brie, nécessiterait la construction de trois ouvrages d'art complexes et onéreux, dans un contexte de* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *fréquentation estimée comme relativement faible.*<br>*Cette étude a été actualisée en 2019 dans le cadre du Contrat d'Intérêt National (CIN) relatif à la VDO, intégrant les projets d'aménagement des communes concernées. Les conclusions sont restées identiques à celles de 2014.*<br>*En conséquence, la commune d'Ormesson-sur-Marne ne souhaite pas intégrer d'emplacements réservés liés au prolongement sud d'Altival dans le secteur de la ZAC des Coteaux, pour les raisons suivantes :*<br>*- Ces emprises n'étaient déjà pas prévues dans le PLU antérieur de la commune ;*<br>*- Le tracé du prolongement sud d'Altival n'est repris dans aucun document de planification stratégique (SDRIF, PDUIF, etc.) ;*<br>*Aucune demande formelle n'a été formulée par les partenaires institutionnels durant la concertation préalable ni lors de la présentation du projet :*<br>*- Le dossier de création de la ZAC n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun recours ;*<br>*- Le projet a reçu des financements significatifs de la part de plusieurs partenaires publics : Région (via le CPER), Département (voirie), État (fonds vert 2023) ..Dans le cadre du PLUi, aucun avis formulé dans le cadre des Personnes Publiques Associées (PPA) ne fait état d'une demande en ce sens :*<br>*- Avis du Département du Val-de-Marne en date du 6 mars 2025 : « L'OAP de la ZAC des Coteaux d'Ormesson, à laquelle le Département est associé, reprend les principes définis dans ce cadre avec l'EpaMarne et la Ville. »*<br>*Le projet de ZAC constitue un enjeu stratégique pour la production de logements, notamment sociaux, sur la commune, et contribue pleinement aux objectifs du SDRIF-E à l'échelle du territoire - Le secteur concerné est situé dans un corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), dont la préservation est incompatible avec l'aménagement d'emprises liées à Altival ;*<br>*Un travail partenarial est en cours avec Île-de-France Mobilités et EpaMarne, afin* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *d'identifier des solutions de mobilités alternatives, telles que :*<br>*- l'élargissement de voiries existantes,*<br>*- l'amélioration de la desserte en bus,*<br>*- l'augmentation des fréquences et des temps de parcours ;*<br>*Enfin, un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) a été voté par le Département du Val-de-Marne en 2024, ce qui rend incompatible l'inscription d'emprises supplémentaires liées au projet Altival sur le territoire de Chennevières-sur-Marne.*<br>*En résumé, la commune, en cohérence avec les études disponibles, les avis institutionnels et les documents de planification, ne retient pas le prolongement sud d'Altival dans le périmètre de la ZAC des Coteaux.* |
| 228 | Le Plessis-Trévise | Jose et Christine Saraiva | *Plusieurs questions soulevées ne sont pas liées au projet de PLUi. Concernant la consommation d'ENAF, celle-ci est nulle (voir à ce sujet le rapport de présentation, page 22) et ne prend pas en compte les parcelles récemment renaturées, telles que l'extension du parc de l'hôtel de ville ou la création d'une prairie fleurie.*<br>*De plus, le PLUi arrêté prévoit le classement supplémentaire d'espaces boisés privés en espaces paysagers à protéger. La zone agricole inclut un sous-secteur de 66 hectares (sur un total de 78 hectares), dénommé Ap pour « Protégé », à l'intérieur duquel toute construction est interdite.* |
| 234 | Le Plessis-Trévise | Elie Maréchal | *Cf. Contribution 74*<br>*Cette demande n'a jamais été remontée par les partenaires lors de la concertation préalable ni lors de la présentation du projet. L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenue. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Par ailleurs, les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés.* |
| 237 | La Queue-en-Brie | Chantal Vivien | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival.*<br>*Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 300 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 306 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *Le projet de PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway : il comprend quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées qui couvrent l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise (cf. fascicule 4.2), ainsi que plusieurs OAP thématiques, permettant ainsi une approche globale et cohérente de l'aménagement communal.* |
| 322 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 343 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178*<br>*En matière d'assainissement, les projets respectent le principe du zéro rejet dans les réseaux d'eaux pluviales, favorisant l'infiltration à la parcelle. Ils prévoient la mise en place d'ouvrages de rétention tels que cuves enterrées, noues et toits végétalisés. Ces mesures sont détaillées dans les annexes du PLU actuel ainsi que dans celles du projet de PLUi.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête observe les difficultés de mobilités et de stationnement dans la plupart des communes du territoire.

En particulier, elle note des insuffisances de transports en commun, de stationnements publics, de mobilités douces et la dégradation de certains axes routiers et la saturation associée, ….

La commission d'enquête constate ainsi, que le mauvais état de ces axes routiers, souvent évoqué par le public, n'est pas repris, car noyé dans des considérations plus générales. Par exemple, il aurait fallu l'aborder pour le Chemin de la Montagne.

Concernant ce Chemin de la Montagne, et compte tenu du nombre corrélatif de véhicules attendu au regard des 360 logements retenus du projet immobilier, la commission d'enquête estime que le projet ne changera pas la donne de l'accès routier qui demeure

insuffisant.

En effet, la saturation actuelle n'est pas suffisamment prise en compte (embouteillages fréquents).

Une réponse bien résumée- hors OAP sectorielle- lui semble nécessaire.

GPSEA n'en a pas profité pour revenir sur le projet de vélo rue, curieusement peu évoqué par le public.

Compte tenu de la pente générale et de l'étroitesse de l'assiette routière actuelle était-il réaliste de le maintenir ? (nécessité de soutènements trop importants).

Concernant le projet Altival, et le foncier du projet VOD abandonné, l'aménagement intéresse EPAMARNE, le département 94 et IFM mobilités ; mais sa réalisation nécessite la continuité de la liaison Noisy le Grand – Bonneuil.

La commission d'enquête apprécie la recherche de développer conjointement mobilités et liaisons intercommunales.

Pour ce qui concerne le Projet de la Croix Rouge à Mandres les Roses qui intègre un développement des mobilités douces ; la commission d'enquête a bien noté sa prise en compte dans le cadre de l'OAP sectorielle « Croix rouge ».

**Question N°1**

Quelle place avez-vous accordée au handicap en général dans ce projet de PLUi ; Pouvez-vous en faire un peu plus?

**Réponse du maitre d'ouvrage**

*Cet aspect n'est pas du ressort du PLUi mais d'avantage du code de la construction et du respect pour les nouvelles constructions de respecter les normes d'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.*

*Le domaine public et notamment l'aménagement de trottoirs, de places, de cheminements piétons se doit également de respecter ces normes ainsi que les établissements recevant du public.*

*Par ailleurs, le code de l'urbanisme permet de déroger à certaines règles d'urbanisme notamment pour des raisons d'accessibilité*.

***Appréciation de la commission d'enquête :***

En matière de stationnement PMR, la commission d'enquête rappelle que des aménagements sont à réaliser, tant en places de parking que hauteur des trottoirs. Cette thématique doit apparaître dans le règlement.

La commission d'enquête précise également que le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le Plan local d'urbanisme (PLU) sont deux documents juridiques distincts mais ils sont en interrelation dans la gestion du territoire et la planification urbaine.

A ce titre, les normes PMR, en particulier dans le domaine du stationnement, sont à prendre en compte :

- Sur l'ensemble de la voirie, avec un nombre de places qui doit être adapté à la taille des zones de stationnement et à la population concernée (Référence : décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015) ;
- Sur les parkings privés : obligation de disposer d'au moins 2 % de places de stationnement handicapé, ce qui représente une place aménagée pour 50 places de parking.

## *5.5. THÈME 9 « Dossier – Organisation »*

Ce thème a été abordé par une dizaine de personnes ou association qui ont évoquées les problèmes de lecture, le manque d'information par rapport à l'existant, la difficulté de consulter le dossier.

***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 5 | Santeny | Anonyme | *Il s'agit d'une erreur d'interprétation de la part de l'observateur.*<br>*L'OAP Triangle de l'Ormeteau figure aux pages 183 à 187, l'OAP Avenue du Général Leclerc aux pages 179 à 182, et l'OAP La Grange aux pages 175 à 178.*<br>*Par ailleurs, les parcelles 18 et 19 portent des préfixes distincts : 'AR' pour l'OAP Avenue du Général Leclerc, et 'BA' pour l'OAP Triangle de l'Ormeteau, confirmant leur rattachement à des secteurs différents.*<br>*En conséquence, aucune modification du PLUi n'est envisagée.* |
| 173 | Bonneuil-sur-Marne / Sucy-en-Brie | France Nature Environnement (FNE 94) | *L'avis transmis par FNE sur ce point concerne un projet de Data Center ayant fait l'objet d'une étude d'impact ainsi que d'une consultation publique du 10 mars 2025 au 10 juin 2025. Ce projet de l'opérateur et propriétaire de la Zone d'activités des Petits Carreaux est accompagné par les communes de Bonneuil et Sucy en Brie. La chaleur fatale sera notamment récupérée pour alimenter la géothermie de Bonneuil et de Sucy. Concernant la demande de retrait de 10 m par rapport au ru des Marais celle-ci sera respectée.* |
| 208 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 178*<br>*Le PLUi intègre les normes du Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Île-de-France en matière de stationnement. À noter que le permis de construire prévu face au mail comprend un parking public de 79 places, notamment pour desservir la place Bony et les commerces alentours.*<br>*Par ailleurs, des emprises sont réservées pour l'élargissement des espaces partagés et des circulations douces le long des avenues Maurice Berteaux et André Rouy. Ces emplacements réservés, actuellement traités en espaces verts, sont en attente d'aménagements et de la poursuite des acquisitions foncières par la Ville.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| 232 | Le Plessis-Trévise | Jacques Segui | *Cf. Contribution 178*<br>*En ce qui concerne les études d'impact, il convient de rappeler que les projets soumis à cette obligation font l'objet d'une participation du public par voie électronique, notamment en 2024. La Ville et le Territoire ne peuvent pas imposer de procédure supplémentaire non prévue par les dispositions réglementaires en vigueur. Par ailleurs, le premier PLU établi en 2017 a déjà fait l'objet d'une étude environnementale globale lors de son élaboration.* |
| 233 | contribution générale | Cèdre | *Cette demande n'a pas été validée par la commission d'enquête.* |
| 265 | Chennevières-sur-Marne | MARIE MAQUAIRE | *Concernant l'OAP Centre-ville Maillarde, la commune tient compte des remarques de l'Etat et de la CIPENAF, et la consommation d'espace est réduite à 4,5 ha, dans un objectif de réalisation d'équipements publics : Prise en compte du CIN avec une consommation d'espace limitée en entrée de ville Nord. Le secteur de la Maillarde est classé en zonage N ou Ne pour répondre aux dispositions du SCOT et du SDRIF-E. 3 hectares de consommation sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. L'emplacement réservé proche de l'école est à destination d'un transport en commun en site propre : Altival. Le tracé de l'ex-VDO est maintenu pour le projet Altival. Classement de la Maillarde Zone N ou Ne. Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et la conservation des espaces verts boisés. Les créations de logements répondent aux besoins du SRHH et de la DRIHL.*<br>*Sur l'entrée de Ville Nord, un groupe scolaire et des équipements sportifs sont prévus dans l'OAP ainsi que le maintien du corridor écologique. Concernant l'OAP EVN, une programmation plus précise est à venir, le schéma de l'OPA indique un groupe scolaire et un équipement sportif.*<br>*Les Coteaux font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP Bords de Marne Coteaux. Tout projet de construction dans un secteur classé en aléa fort est soumis aux dispositions prévues par le PPRMT du Val-de-Marne permettant la protection des coteaux et leur topographie.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles. Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 269 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74*<br>*L'EBC de l'avenue Marbeau est totalement maintenu. Le PLUi n'a aucune incidence sur son classement en EBC. Les emplacements réservés au profit de la Ville sont également conservés. Par ailleurs, le PLUi ne se limite pas au quartier Bony Tramway, comme le montrent notamment les quatre orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble du territoire du Plessis-Trévise.* |
| 504 | Le Plessis-Trévise | Alain et Raymonde Patient | *Cf. Contribution 74*<br>*Cf. Contribution 178* |
| 528 | Le Plessis-Trévise | Sabine Patoux | *Cette remarque n'appelle pas à une modification du dossier de PLUi.* |
| 561 | contribution générale | FNE | *Cf. Mémoire en réponse avis de la MRAe* |
| 569 | Chennevières-sur-Marne | Laurence GRANDJEAN | *Le secteur de la Maillarde a été classé en zone N et Ne. Le terrain de l'école Corot est imperméabilisé et le projet prévoit la création d'espaces de pleine terre conformément aux dispositions du PLUi. Le parc Corot sera agrandi sur l'ensemble du secteur déjà boisé. Le projet Jean Moulin fait l'objet d'une étude d'impact soumis à l'avis de la MRAe et des compensations écologiques sont prévues sur des parcelles voisines.*<br>*OAP Entrée de Ville Nord secteur de la ZAC à prendre en compte, observations ville. Le secteur dit de l'entre deux (entre la rue de Coeuilly et la rue des Fusillés) sera bien intégré dans l'OAP Entrée de Ville Nord dans le cadre de du dossier approbation (cf. avis de la ville de Chennevières)*<br>*Le tracé Altival est maintenu ainsi qu'un emplacement réservé créant une liaison Est-Ouest. L'extension de l'activité est rendue impossible par le classement en zonage N. La renaturation après acquisition foncière est envisagée dans le secteur allant du Centre-* |

| N° | Ville | Identité contributeur | Réponse |
|---|---|---|---|
| | | | *ville au belvédère.*<br>*Une programmation d'équipements publics est prévue dans les secteurs de l'OAP Entrée de Ville Nord (groupe scolaire et équipements sportifs) et Centre-ville Maillarde. La programmation des équipements est travaillée dans l'objectif de répondre aux besoins des canavérois. La sectorisation en Ne permettra la création d'un parc urbain et d'équipements sportifs. OAP Centre-ville Maillarde : la mention de la nouvelle mairie est supprimée. (cf. observations ville).* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête apprécie les réponses de GPSEA qui permettent aux habitants de mieux comprendre les textes, mais confirme que les documents, très importants, ne sont pas de lecture facile pour les non initiés.

### *5.6. THÈME 10 « CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES – AUTRES PROBLÉMATIQUES »*

Ce thème a été abordé par une petite centaine de personnes ou association qui ont évoquées des sujets qui les concernaient personnellement ou d'intérêt général. En fin d'enquête des personnes ont demandé la création de logements qu'ils ont du mal à obtenir.

## ***Commentaires et avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir :***

| N° | Ville | Identité contributeur | *Réponse* |
|---|---|---|---|
| 27 | La Queue-en-Brie | Joël Leclerc | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 33 | Villecresnes | Natalia MARTINS | *La délimitation du zonage s'appuie sur un diagnostic précis des formes urbaines existantes. La zone UH reprend ainsi les quartiers pavillonnaires existants. Le PLUi applique des règles strictes et uniformes dans chaque zone, garantissant une application équitable pour toutes les unités foncières concernées.* |
| 60 | Créteil | Marie-Noëlle Lebreton | *Cf. Contribution 14* |
| 67 | La Queue-en-Brie | Isabelle | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 89 | Chennevières-sur-Marne | Anonyme | *L'observation formulée ne relève pas du PLUi. La convention NPNRU a été signée en mars 2024 avec l'ensemble des partenaires, suite à une concertation préalable avec les habitants. La mutation foncière du secteur Jean Moulin permettra de financer les futurs équipements publics de la commune. Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact.*<br>*Par ailleurs, la commune maintient son engagement à préserver les espaces verts paysagers et boisés, ainsi que la sanctuarisation des zones N des Bords de Marne, Parc des Bordes et de la Maillarde.* |
| 106 | La Queue-en-Brie | Geroges STAWOWY | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 107 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |
| 145 | La Queue-en-Brie | Anonyme | *Cf. « Réponse globale – OAP Chemin de la Montagne » dans le chapitre « OAP sectorielles de La Queue-en-Brie »* |

| N° | Ville | Identité contributeur | *Réponse* |
|---|---|---|---|
| 161 | Villiers / Marne | Fabien Tanguy | *La demande n'est pas suffisamment précise pour y apporter une réponse claire.* |
| 166 | Créteil | Guillaume Dubois | *Cf. Contribution 14* |
| 167 | Créteil | Anonyme | *Cf. Contribution 14* |
| 200 | Villecresnes | Virginie BRAÏDA | *Aucune modification de zonage n'est prévue dans le cadre du PLUi.*<br>*La zone concernée est conservée en zone naturelle, en continuité avec le ru Réveillon. Le PLUi prend en compte les constructions existantes dans cette zone à dominante naturelle et n'autorise que les extensions et annexes.* |
| 228 | Le Plessis-Trévise | Jose et Christine Saraiva | *Plusieurs questions soulevées ne sont pas liées au projet de PLUi. Concernant la consommation d'ENAF, celle-ci est nulle (voir à ce sujet le rapport de présentation, page 22) et ne prend pas en compte les parcelles récemment renaturées, telles que l'extension du parc de l'hôtel de ville ou la création d'une prairie fleurie.*<br>*De plus, le PLUi arrêté prévoit le classement supplémentaire d'espaces boisés privés en espaces paysagers à protéger. La zone agricole inclut un sous-secteur de 66 hectares (sur un total de 78 hectares), dénommé Ap pour « Protégé », à l'intérieur duquel toute construction est interdite.* |
| 229 | Boissy Saint Léger<br>Villecresnes | M Laverny | *La commune exprime un soutien clair et affirmé à ce projet. Consciente de son importance et de son potentiel impact positif, elle s'engage dès à présent à accompagner activement sa réalisation lorsque le moment opportun sera venu. Dans le cadre du calendrier actuel de l'élaboration PLUi, il n'est pas possible d'effectuer les modifications dès à présent. Ainsi, cette démarche d'accompagnement pourra notamment se concrétiser par l'ouverture d'une procédure spécifique, telle qu'une déclaration de projet (DPMEC), une révision allégée, ou toute autre procédure administrative appropriée, afin de garantir que le cadre réglementaire permette effectivement la mise en œuvre concrète du projet.*<br>*Toutefois, dans l'état actuel de l'élaboration du PLUi, il apparaît difficile d'encadrer de manière précise ce projet particulier encore peu précis. Par conséquent, le PLUi ne peut pas à ce stade inclure de prescriptions spécifiques directement liées à ce* |

| N° | Ville | Identité contributeur | *Réponse* |
|---|---|---|---|
| | | | *projet a l'exception du projet de clinique qui est aujourd'hui acté.*<br>*La commune réaffirme ainsi sa volonté de voir ce projet se concrétiser, tout en soulignant que l'adaptation du cadre réglementaire viendra en temps voulu, dans le respect des procédures légales et en concertation avec les parties prenantes concernées.* |
| 246 | Chennevières-sur-Marne | Aurelie Bedet | *Le programme Jean Moulin prévoit une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE et prévoit la conservation des espaces verts boisés et des espèces protégées recensées. La cession du terrain a pour objectif la réalisation d'équipements publics.* |
| 356 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.*<br>*Ces réunions publiques ont été consacrées*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | *Réponse* |
|---|---|---|---|
| | | | *Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |
| 358 | Boissy Saint léger | Mairie de Boissy-Saint-Léger | *Une **erreur matérielle est présente et elle sera corrigée** pour la version approbation du PLUi.* |
| 389 | Villecresnes | Patrice Dubois | *Cf. Contribution 200* |
| 391 | Noiseau | Mairie de Noiseau | ***Les deux arbres remarquables seront ajoutés au plan de zonage.*** |
| 439 | Plessis-Trévise | Sabrina Virgot | *Cf. Contribution 566* |
| 440 | Plessis-Trévise | Jeanne Vince | *Cf. Contribution 566* |
| 441 | Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 574* |
| 445 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Plusieurs opérations immobilières ont été réalisées ou sont en cours de réalisation sur le territoire communale (à l'image de l'OAP Bony Tramway Marbeau). Ainsi, l'offre en logement continue sa diversification.* |
| 502 | Le Plessis-Trévise | Anonyme | *Cf. Contribution 74 et Cf. Contribution 178*<br>*En ce qui concerne les études d'impact, il convient de rappeler que les projets soumis à cette obligation ont fait l'objet d'une participation du public par voie* |

| N° | Ville | Identité contributeur | *Réponse* |
|---|---|---|---|
| | | | *électronique, notamment en 2024, conformément à la réglementation en vigueur.*<br>*La Ville ou le Territoire ne peuvent imposer une procédure supplémentaire non prévue par les textes réglementaires.*<br>*Par ailleurs, le premier PLU de 2017 avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale globale lors de son élaboration.* |
| 544 | Chennevières-sur-Marne | ANNIE BARRAU épouse DUFOURC | *L'emplacement réservé (ER) pour l'élargissement de la rue est maintenu. La commune a souhaité modifier l'ER 16 (du PLU actuel) concernant la rue de Bry, avec* ***une largeur de 10 mètres*** *entre la rue du Pont et la rue Baudin, puis* ***de 8 mètres*** *de la rue Baudin jusqu'à la limite communale.* |
| 550 | Ormesson Sur Marne | Philippe Vergez Association Dejanat94.org | *La commune prévoit l'inscription d'un emplacement réservé le long de la RD4, dans une zone classée urbaine, en vue de permettre à terme la réalisation d'un site propre destiné aux transports en commun. Cette réservation foncière vise à anticiper les aménagements nécessaires pour améliorer l'offre de mobilité et renforcer la desserte du territoire, dans une logique de développement durable et de réduction de l'usage individuel de la voiture.*<br>*Il est précisé qu'aucun autre emplacement réservé de même nature n'est prévu sur le territoire communal.* |
| 572 | Santeny | Conseiller municipal Pierre Girard | *La concertation a été menée dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021 qui a prescrit l'élaboration du PLUi.*<br>*Le Territoire, en concertation avec ses communes membres, a organisé la tenue de quatre réunions publiques au cours de l'élaboration du PLUi sur quatre villes différentes, permettant ainsi d'illustrer la spécificité et la richesse des différentes entités qui composent Grand Paris Sud Est Avenir : un territoire dense et urbanisé à l'ouest et au nord, le massif de l'Arc Boisé d'ouest en est, ainsi qu'au centre, et enfin, le Plateau briard au sud, regroupant la plus grande partie des surfaces agricoles.* |

| N° | Ville | Identité contributeur | *Réponse* |
|---|---|---|---|
| | | | *Ces réunions publiques ont été consacrées :*<br>*- Au lancement de la démarche de concertation et à l'information du public sur la démarche d'élaboration du PLUi ;*<br>*- A la présentation des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de DéveloppementDurables (PADD) du PLUi ;*<br>*- A la présentation du dispositif règlementaire (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage) du PLUi. Deux réunions ont été tenues sur ce sujet dans deux communes différentes.*<br>*Pour permettre au plus grand nombre d'assister à ces temps d'information, trois de ces quatre réunions ont été retransmises en direct par visio-conférence. Ces réunions ont fait l'objet d'une communication destinée à diffuser largement l'information : sites internet de GPSEA et de l'ensemble des communes membres, relai sur les réseaux sociaux et dans les magazines municipaux le cas échéant.*<br>*Tout au long de l'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée a été mise à disposition du public afin que ce dernier puisse faire part de ses observations.*<br>*Des communications régulières ont été relayées sous forme numérique tout au long de la démarche pour rendre compte de son avancement (communiqués de presse, documents diffusés lors des réunions publiques notamment). Des panneaux d'information sur le contenu et les objectifs du PLUi ont enfin été réalisés et mis à disposition des villes lors d'étapes clés de la procédure comme lors des conseils municipaux prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD ou lors des réunions publiques par exemple.* |

***Appréciation de la commission d'enquête :***

Bien que beaucoup d'observation ne concerne pas directement le projet de PLUi, la commission d'enquête constate que GPSEA a apporté des réponses assez précises aux habitants, associations, maires, conseillers.

## QUESTIONS COMPLEMENTAIRES GENERALES

### Question N°1

Le préfet vous a notifié l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18 mai 2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire situé à Noiseau de projet d'intérêt général (PIG).

Il écrit que le PLUi doit veiller à ne pas entraver la réalisation du centre pénitentiaire et son éventuel accès secondaire depuis la RD4.

Pensez-vous, dans l'intérêt général, intégrer ce projet au PLUi ?

### Réponse du maitre d'ouvrage

*Le projet de PLUi, arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 4 décembre 2024 et soumis à enquête publique, ne prend pas en compte le projet de centre pénitentiaire, porté par l'Etat. Celui-ci a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral n°2024/01612 en date du 18 mai 2024 mais sa prise en compte dans le SDRIF E est intervenue tardivement à l'occasion du décret du Conseil d'Etat du 10 juin 2025, postérieur à l'arrêt du PLUi.*

*Aussi, GPSEA expertise les conséquences de la prise en compte du centre pénitentiaire qui, nécessiterait plusieurs modifications substantielles du projet de PLUi et notamment :*

- *Un changement de zonage en reclassant un terrain agricole (zone A) en zone urbaine (U) ;*
- *La création d'un règlement et d'une OAP spécifiques ;*
- *Une actualisation de l'évaluation environnementale et du rapport de présentation du PLUi*

*Il est important de mesurer si ces changements pourraient être de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet arrêté et à sa régularité juridique.*

*Enfin, il conviendra d'apprécier, dans les semaines qui viennent et notamment au regard des discussions budgétaires en cours, la volonté de l'Etat de conduire à terme ce projet et sa capacité d'y parvenir par ses moyens juridiques propres, indépendamment du PLUI.*

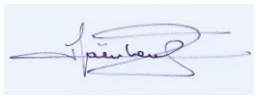
### *Appréciation de la commission d'enquête :*

La commission d'enquête prend note que le projet de centre pénitentiaire n'a pu être pris en compte dans le temps de l'enquête relative au PLUi.

Néanmoins, ce projet demeure faire l'objet d'un PIG qui ne pourra qu'être réalisé ultérieurement lorsque le temps administratif viendra avec la prise en compte effective de nécessaires modifications du PLUi, notamment du zonage à reclasser en zone urbaine, en passant par la création d'une OAP spécifique tenant compte du manque actuel patent de structures de desserte.

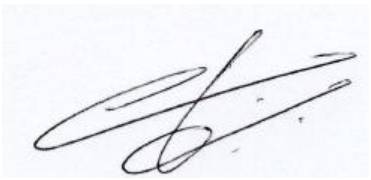
Lardy, le 10 aout 2025

Yves Maënhaut
Président de la commission



Jacky Hazan
titulaire

Aïcha Hammou
titulaire

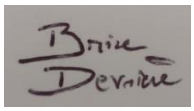


Frédéric Roland

Titulaire

Brice Devrière

titulaire



# 6. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU P.L.U.i. DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR

## *6.1. Préambule*

Le PLUi traduit un projet à la fois politique et réglementaire, définissant un cadre s'appliquant à toutes les opérations d'urbanisme pour l'ensemble des 16 communes du territoire de l'EPT GPSEA.

Le territoire est situé au cœur de la Région Ile-de-France, au sud-est de Paris et couvre la moitié est du département du Val-de-Marne (94). Cette intercommunalité composée de 321 769 habitants au 1er janvier 2020 est dénommée Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). Elle rassemble seize communes sur 100 km$^2$ et comprend Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil sur Marne, Chennevières sur Marne, Créteil, La Queue en Brie, Le Plessis Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres les Roses, Marolles en Brie, Noiseau, Ormesson sur Marne, Périgny sur Yerres, Santeny, Sucy en Brie et Villecresnes.

Le projet de PLUi engagé par GPSEA est un document d'urbanisme réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement dans les 16 communes qui constituent son territoire afin d'assurer un développement cohérent et maitrisé dans le respect des identités de ses communes.

C'est un document réglementaire élaboré pour les 15 années à venir.

Son élaboration donne l'occasion de réfléchir collectivement avec l'ensemble des acteurs et des habitants de manière concertée et partenariale, à la construction d'un projet de territoire innovant et tenant compte des grands enjeux actuels et à venir, notamment celui de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique.

Avec son PLUi, Grand Paris Sud Est Avenir porte un projet politique ambitieux en faveur d'un développement maîtrisé et équilibré, adapté aux spécificités de son territoire, entre préservation du cadre de vie et renforcement de son attractivité à l'horizon 2040.

Le PLUi a pour ambition d'articuler développement économique, besoins en logements, transports, services et commerces et résilience du territoire, préservation des espaces naturels, santé en ville et plus largement de répondre aux objectifs de développement durable.

Le projet du territoire à l'horizon d'une quinzaine d'années est défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Il est issu d'une réflexion menée par les élus des 16 communes, les services des Personnes Publiques Associées et d'une concertation avec les habitants.

Il aborde de nombreuses thématiques du quotidien : l'habitat, les mobilités, le développement économique, la biodiversité ou encore les commerces.

Il permet de connaître les possibilités de construction : localisation, règles de construction (forme de l'habitat, raccordement aux réseaux, espaces, stationnement), usages du foncier (habitation, service, activité), le patrimoine naturel, paysager et architectural à protéger, valoriser et développer et les grands projets d'aménagement et de transport prévus.

Les orientations générales concernent l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, le développement économique, l'équipement commercial, les loisirs.

Les 3 axes du PADD sont pour GPSEA une terre de ressources naturelles et agricoles, singularité de la métropole, une terre d'avenir de transitions et d'innovations, une terre solidaire vivante et animée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portent des préconisations d'aménagement sur certains secteurs et certains volets d'action. L'OAP intercommunale vise à impulser la transformation de la RD4 et de ses abords en une artère urbaine de qualité, structurante et unificatrice.

Le règlement et les plans de zonage délimitent les zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles. Le règlement comporte les règles d'utilisation du sol et les conditions de réalisation des constructions et des projets d'aménagement sur chacune de ces zones à l'échelle du territoire intercommunal.

Les annexes regroupent les documents techniques.

La Commission d'enquête constate que le projet de PLUi a été élaboré en compatibilité des documents d'échelle supra-territoriale et des contraintes de la métropole.

### *6.2. Cadre réglementaire*

Plusieurs textes encadrent l'élaboration d'un PLUi : les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le projet de loi d'orientation des mobilités ainsi que les plans et programmes supra-communaux dont le SDRIFe, le PDUIF, Le SRHH, le SRCE.

Le dossier présenté répond au code de l'urbanisme et aux documents supra communaux.

L'enquête publique relève du code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants et articles R 123-1 et suivants.

## 6.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par l'arrêté AP2025-17 en date du 11 avril 2025 de monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

Elle s'est tenue du mercredi 14 mai 2025 au mardi 17 juin 2025. Soixante-quatre (64) permanences ont été assurées.

## 6.4 Observations du public

### 6.4.1 Les permanences

580 observations ont été recueillies sur le registre dématérialisé et 58 sur des registres papier dont les courriers adressés au siège de l'EPT. Les observations relatives à situation de la commune de la Queue en Brie dont une partie est anonyme constituent le 1/3 des contributions. Elles font écho des logements prévus dans l'OAP « chemin de la Montagne ».

Des associations de riverains ont procédé à un examen comparé des PLU des différentes communes et ont déposé des remarques pouvant être proposées.

Le site internet a été consulté par 3266 visiteurs différents et 3000 téléchargements ont été réalisés, ce qui, à l'échelle du dossier de plus de 3000 pages et du territoire de 320 000 habitants est assez faible.

### 6.4.2 Les OAP

La commission d'enquête reconnait que la concertation a été pleinement assurée pour que les habitants des 16 communes soient au courant des évolutions dans leur commune ainsi que sur le territoire de l'établissement Public

La commission d'enquête constate qu'une attention renforcée est portée à la qualité des espaces publics, à la végétalisation, à la perméabilité des sols, et à l'insertion architecturale harmonieuse du bâti dans son environnement.

La commission d'enquête remarque qu'il y a un nombre significatif de logements vacants (plus de 6000) sur le territoire. Elle propose d'élaborer un plan stratégique d'occupation de ces surfaces disponibles afin d'alléger les besoins en logements neufs. GPSEA explique l'objectif annuel de construction de 1 884 logements, intégrant un nombre conséquent de paramètres.

Dans la mesure où cet objectif cristallise de nombreux avis, beaucoup d'incompréhension et évidemment des citoyens mécontents, il serait pertinent de développer la communication et l'information autour de ces thèmes et de ces bases de calcul afin d'apporter d'avantage de transparence dans l'élaboration

d’objectifs hautement stratégiques.

L'EPT affirme que la préservation du patrimoine bâti, ainsi que le maintien et le développement des espaces verts, des îlots de fraîcheur et la plantation d’arbres font partie de ses préoccupations et qu’elle agit en ce sens.

La commission d’enquête invite à compléter les justifications relatives aux objectifs de densification, en particulier pour l'accroissement de densité de 15,5 % à l'échelle de l'EPT et pour les pôles du cœur d'agglomération (Créteil, Bonneuil, Chennevières).

La démarche de "Zéro Rejet" dans les réseaux publics d'eaux pluviales est à encourager.

La commission d’enquête note que les règles concernant la densité et la diversité des plantations et végétalisations ont été amendées pour en conserver un maximum, en particulier les arbres de grande ampleur. Elle prend acte également que ne sont pas retenues par GPSEA les dérogations au principe d'inconstructibilité le long des lisières des espaces boisés et forestiers pour les aménagements d'intérêt public (ex : lignes très haute tension).

La commission d’enquête note la sanctuarisation des zones N des Bords de Marne, Parc des Bordes et de la Maillarde ainsi que la préservation des espaces verts paysagers et boisés

Concernant l’OAP de la Queue en Brie, la commission d’enquête reconnait que le nombre de 360 logements retenu par GPSEA constitue une avancée significative par rapport au projet initial de 460 logements avec une certaine mixité sociale. Il faut rappeler que ce projet permettrait de dépolluer et de perméabiliser la partie du secteur concerné. La commission d’enquête note que l’architecte du projet continue de travailler sur l’orientation des bâtiments. A cette occasion, il pourrait également revoir les hauteurs résultantes des constructions. Ce projet va engendrer une augmentation significative de la circulation sur le Chemin de la montagne qui necessite l’actualisation de l’étude de trafic.

La commission d’enquête note la volonté de préserver le caractère villageois de la commune malgré les impératifs en constructions de nouveaux logements imposés par la loi en mettant notamment en avant les obligations de la commune en matière de densification du nombre de logements, tout en préservant les structures existantes (centre historique et zones pavillonnaires) ;

La protection du plateau et des espaces agricoles confirme la sanctuarisation de l’espace forestier classé en zone naturelle avec EBC qui a toujours été protégé dans les PLU antérieurs.

La commission d’enquête estime que les réponses aux observations formulées ont été apportées de manière précise et argumentée par GPSEA en rappelant que le cadre de vie et l’environnement nécessaire au bien être de chacun était une préoccupation majeure pour l’ensemble des communes concernées par le PLUi et note que l’EPT considère que ce PLUi a bien pour ambition de sauvegarder toutes les caractéristiques du cadre de vie des communes du territoire.

La commission d’enquête observe les difficultés de mobilités et de stationnement dans la plupart des communes du territoire. Elle note, en particulier,

des insuffisances de transports en commun, de stationnements publics, de mobilités douces et la dégradation de certains axes routiers et la saturation associée et constate ainsi, que le mauvais état de ces axes routiers, souvent évoqué par le public, n'est pas repris, car noyé dans des considérations plus générales. Par exemple, il aurait fallu l'aborder pour le Chemin de la Montagne.

Concernant ce Chemin de la Montagne, et compte tenu du nombre corrélatif de véhicules attendu au regard des 360 logements retenus du projet immobilier, la commission d'enquête estime que le projet ne changera pas la donne de l'accès routier qui demeure insuffisant. En effet, la saturation actuelle n'est pas suffisamment prise en compte (embouteillages fréquents).

La commission d'enquête apprécie la recherche de développer conjointement mobilités et liaisons intercommunales.

En matière de stationnement PMR, la commission d'enquête rappelle que des aménagements sont à réaliser, tant en places de parking que hauteur des trottoirs. Cette thématique doit apparaître dans le règlement. A ce titre, les normes PMR, en particulier dans le domaine du stationnement, sont à prendre en compte.

## *6.5 La réponse de l'EPT*

Un procès-verbal de synthèse a été adressé le 30 juin 2025 à l'EPT avec l'intégralité et parfois la synthèse des observations reçues sur les différents registres.

Le mémoire en réponse a été réceptionné par la commission d'enquête le 18 juillet 2025 par courriel.

La commission d'enquête constate le remarquable travail d'analyse réalisé par l'EPT GPSEA qui a relevé tous les doublons et a scrupuleusement répondu à un grand nombre d'observations en justifiant sa position. Beaucoup de demandes de modifications ou d'erreurs, notées dans le dossier d'enquête publique, ont été validées.

## *6.6 Conclusions de la commission d'enquête.*

Après avoir analysé l'ensemble du dossier, pris connaissance des avis des PPA, des communes et des observations du public, la commission d'enquête considère que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect des procédures réglementaires, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

A l'issue d'une enquête ayant duré 35 jours, constatant que :

- les termes de l'arrêté territorial qui a organisé l'enquête ont été respectés.

- l'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans des journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires :

  Le Parisien du Val de Marne et les Echos, 15 jours avant le début de l'enquête, par les soins de GPSEA.
  Ces publications ont été répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

- l'enquête publique a été annoncée sur le site internet de l'EPT et les sites internet des 16 communes du territoire.

- à l'occasion des permanences, les commissaires enquêteurs ont constaté la présence de la publicité par affichage dans les mairies, lieu des permanences et au siège de l'EPT.

- un dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans les 16 mairies, désignées comme lieu de permanence pendant la durée de celle-ci comme indiqué par l'arrêté qui a organisé l'enquête publique.

- Le public a pu s'exprimer par les divers moyens mis à leur disposition selon les prescriptions de l'arrêté d'ouverture.

- un registre papier d'enquête a été mis à la disposition du public dans les 16 mairies ainsi qu'au siège de l'enquête.

- un registre dématérialisé et une adresse mail étaient mis à disposition du public et pouvaient être utilisés jour et nuit et pendant toute la durée de l'enquête.

- les Commissaires enquêteurs ont tenu les 64 permanences prévues dans l'arrêté pour recevoir le public.

- Les commissaires enquêteurs n'ont à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber notablement le bon déroulement de l'enquête publique.

- Le public pouvait consulter le dossier et déposer des documents ou inscrire ses observations sur les registres papier et le registre dématérialisé dédié et la boite mail.

- Les registres papier et dématérialisé ont été mis à la disposition de la Commission d'enquête à compter du jeudi 19 juin 2025.

- Un Procès-Verbal a été communiqué à GPSEA le lundi 30 juin 2025.

- Un mémoire en réponse a été communiqué par GPSEA le vendredi 18 juillet

- Le dossier d'enquête a été très peu consulté en mairie. En revanche, le registre dématérialisé a enregistré 580 observations. Les registres papier déposés dans chacune des seize communes n'ont recueilli qu'une soixantaine d'observations. Certaines d'entre elles ont été doublées d'une insertion sur le registre dématérialisé.

### 6.6.1 Sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique du PLUi comporte les pièces requises par le code de l'urbanisme. Cependant la commission d'enquête tient à souligner qu'il s'agit d'un ensemble volumineux de plus de 3000 pages constitué de dossiers couvrant des informations pour chacune des communes. Le volume des pièces annexes et leur ordonnancement rendait son examen complexe, même pour la commission d'enquête. Il était donc difficilement lisible pour un public non averti.

Les plans de zonage sont difficles à interpréter, l'absence d'identification des voies, rues, axes rend difficile la lecture et le repérage ponctuel pour le public

Le dossier du règlement tel qu'il se présente est difficile à appréhender pour le public, notamment dans la lecture des noms de zones et du système d'indices.

L'arborescence mise en place est extrêmement complexe et nécessite la consultation de plusieurs documents pour trouver la réponse à une parcelle précise.

Les PPA, les communes et une partie du public ont relevé des erreurs et des incohérentes que l'EPT s'est engagé à corriger.

### 6.6.2 Sur les observations du public

La commission d'enquête a examiné chacune des annotations déposées par le public.

La commission d'enquête a relevé que la quantité des observations déposées par les habitants de la commune de La Queue en Brie de l'OAP « la Montagne » ne doit pas obérer les observations très argumentées déposées par les autres participants et diverses associations dont des associations de riverains ou partis politiques.

Il a été principalement constaté et regretté pour certains que le PLUi soit, en partie, une simple juxtaposition des PLU communaux.

### 6.6.3 Sur les observations de la MRAe, des personnes associées et consultées

La MRAe a constaté de nombreuses insuffisances ou carences dans le document et a fait 28 recommandations.

GPSEA a répondu de manière détaillée à toutes ces recommandations, voir chapitre 4.1 du rapport.

Tel que, à titre d'exemple : Le suivi des indicateurs de valeurs initiales, d'un calendrier et de cibles sera complété à chacune des évolutions du PLUi.

L'analyse de la compatibilité avec le SCoT métropolitain est détaillée, prescription par prescription, dans les justifications des choix,

Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir est bien compatible avec les orientations du PCAET et s'appuie sur les actions mises en œuvre

Le PCAET, dont la révision sera engagée en 2026

Une réduction de la consommation d'espace naturels agricoles ou forestiers est en cours en vue l'approbation du PLUi, en collaboration avec l'ensemble des communes concernées, ceci afin de rendre le projet compatible avec les orientations du SCoT.

### 6.6.4 Sur les observations de la CIPENAF

La CIPENAF a donné un avis défavorable en expliquant sa position.

GPSEA a répondu à toutes les remarques qui seront généralement prises en compte lors du vote du projet de PLUi. Voir chapitre 4.2 du rapport.

### 6.6.5 Sur les observations des personnes publiques associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont répondu dans les 3 mois prévus par la loi.

La majorité donne un avis favorable, pour certains avec des réserves et 3 ont donné un avis défavorable.

GPSEA a répondu à chacune des observations avec des explications précises et des modifications qui seront prises en compte lors de la validation du PLUi. Voir chapitre 4.3 du rapport.

Il précise à titre d'exemple en réponse à la préfecture : que la consommation d'espaces naturels passe ainsi de 38,32 hectares à 9,48 hectares, traduisant un effort significatif de réduction.

Que les objectifs de production de logements et de logements locatifs sociaux ont été revus et affinés afin de correspondre au mieux aux objectifs du SRHH. Ainsi, afin de compléter les efforts des communes de GPSEA pour respecter au mieux la loi SRU, il a été ajouté des programmations logements dans les OAP sectorielles, et il a été renforcé les outils de mixité sociale dans plusieurs communes pour garantir l'atteinte des objectifs du SRHH.

La commission d'enquête constate que l'EPT s'engage à corriger, compléter une majorité des observations et corrections demandées.

### 6.6.6 Sur les observations des communes du territoire

Les 16 communes du territoire ont été consultées, toutes ont répondu favorablement en faisant leurs observations, en demandant des modifications, des corrections ou des ajustements.

GPSEA a répondu à toutes les questions ou demandes de modifications favorablement. Pour certaines les modifications devront être débattues lors de prochaines évolutions du PLUi. Voir chapitre 4.4 du rapport.

La commission d'enquête constate et apprécie que l'EPT a veillé à répondre favorablement et de manière détaillée en les justifiant à la majorité des questions posées.

## *6.7 Avis de la commission d'enquête*

Pour répondre aux exigences réglementaires, le dossier comporte plusieurs milliers de pages. Il souffre d'un déficit de synthèse permettant l'accès aux différentes pièces.

La commission d'enquête considère

Qu'il émane de ces documents ou observations des demandes de précisions sur le PLUi ou des interrogations ou problèmes à caractère personnel mais pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations de ce PLUi,

Mais également que si ce projet de PLUi est globalement compatible avec les documents d'urbanisme, sont apparues des difficultés liées à certaines incohérences qu'il convient de corriger, à des manquements qu'il convient de combler ou à divers points qu'il convient de préciser,

Enfin que toutes les difficultés constatées peuvent être aisément surmontées, afin de parfaire le document soumis à l'enquête, que GPSEA répond favorablement à un grand nombre de questions.

En outre, il apparait comme une compilation des PLU communaux.

Le dossier tel qu'il se présente est difficile à appréhender pour le public, notamment dans la présentation du règlement.

Le chapitre « dispositions communes écrites et graphiques (document 5.1) » dans son introduction explique bien le champ d'application territorial, la division du territoire en zones, l'articulation du règlement avec les OAP, avec les plans de masses et les zones UP. Par contre les fiches indices sont très complexes à interpréter.

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.

La commission d'enquête recommande

**Recommandation N°1**

A l'EPT, comme il l'a indiqué, en s'y engageant, dans ses réponses, de prendre en compte, de modifier, de corriger et compléter, les avis et recommandations formulées par la MRAe les PPA et remarques suggérées par les habitants ; l'ensemble visant à garantir la conformité et la compatibilité avec les textes dits supérieurs

**Recommandation N°2**

Concernant la densification, prendre en compte la nécessaire évolution des infrastructures routières visant à améliorer les déplacements y compris les modes doux et les divers équipements concernant la santé, l'enseignement, le sport, la culture. Les réseaux divers (eaux, assainissement, électricité, fibre, ….) devront suivre cette évolution.

**Recommandation N°3**

Par ailleurs, pour réaliser les divers objectifs considérés dans le projet du PLUi et limiter l'explosion des constructions, « constatée par de nombreux contributaires », il est souhaitable de reconsidérer les choix des typologies de logement au regard de l'évolution des compositions familiales, sans renoncer pour autant au pavillonnaire. On pourrait aussi par exemple encourager les changements de destination.

**Recommandation N°4**

Concernant la relative saturation actuelle des axes routiers et leur évolution que la densification ne peut qu'aggraver, il convient de programmer ou reprogrammer des études de trafic notamment sur le chemin de la montagne à la Queue-en-Brie, le secteur Bony Tramway au Plessis-Trévise et à Chennevières-sur-Marne. Par ailleurs, l'intégration de nouvelles pistes cyclables sur des axes déjà denses pourrait être reconsidérée (par exemple le Vélo-rue).

**Recommandation N°5**

Afin d'améliorer la présentation du règlement écrit, en synthétisant les prescriptions dans un document unique afin de le rendre plus accessible au grand public

**Recommandation N°6**

Pour améliorer l'évolution du PLUi, et mieux informer et intéresser les populations concernées, il serait pertinent ; de leur proposer des groupes de travail ou ateliers participatifs.

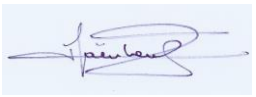
**LA COMMISSION D'ENQUETE DONNE UN**

# AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir sans **RESERVE**

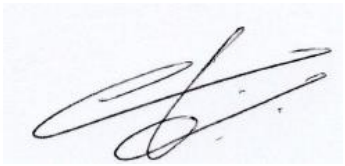
Lardy, le 10 aout 2025

Yves Maënhaut
Président de la commission



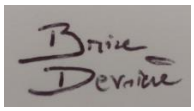
Jacky Hazan
titulaire

Aïcha Hammou
titulaire



Frédéric Roland

Titulaire

Brice Devrière

titulaire