



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

Bilan de la concertation préalable

Juin 2023 – Novembre 2024

Arrêt du PLUi au 4 décembre 2024



Alfortville • Boissy-Saint-Léger • Bonneuil-Sur-Marne • Chennevières-Sur-Marne • Créteil • La Queue-En-Brie • Le Plessis-Trévisé • Limeil-Brévannes • Mandres-Les-Roses • Marolles-En-Brie • Noisieu • Ormesson-Sur-Marne • Périgny-Sur-Yerres • Santeny • Sucy-En-Brie • Villecresnes

Sommaire

Sommaire.....	2
Partie 1 : L'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir.....	3
1. Le contexte d'élaboration du PLUi.....	3
2. Les objectifs du PLUi.....	5
3. Les modalités de collaboration avec les communes.....	7
4. Les différentes étapes de l'élaboration du PLUi.....	8
Partie 2 : La concertation avec le public.....	10
1. Les publics concernés.....	10
2. Le calendrier de la communication et de la concertation.....	10
3. Les moyens d'expression et d'information mis en œuvre pendant l'élaboration du PLUi.....	10
Partie 3 : Les apports et enseignements de la concertation.....	30
1. Les chiffres de la concertation : bilan quantitatif.....	30
2. Les apports des contributions : bilan qualitatif.....	31
3. L'intégration de l'avis du public au PLUi.....	35
4. Synthèse générale.....	42
Annexes.....	43

Partie 1 : L'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir

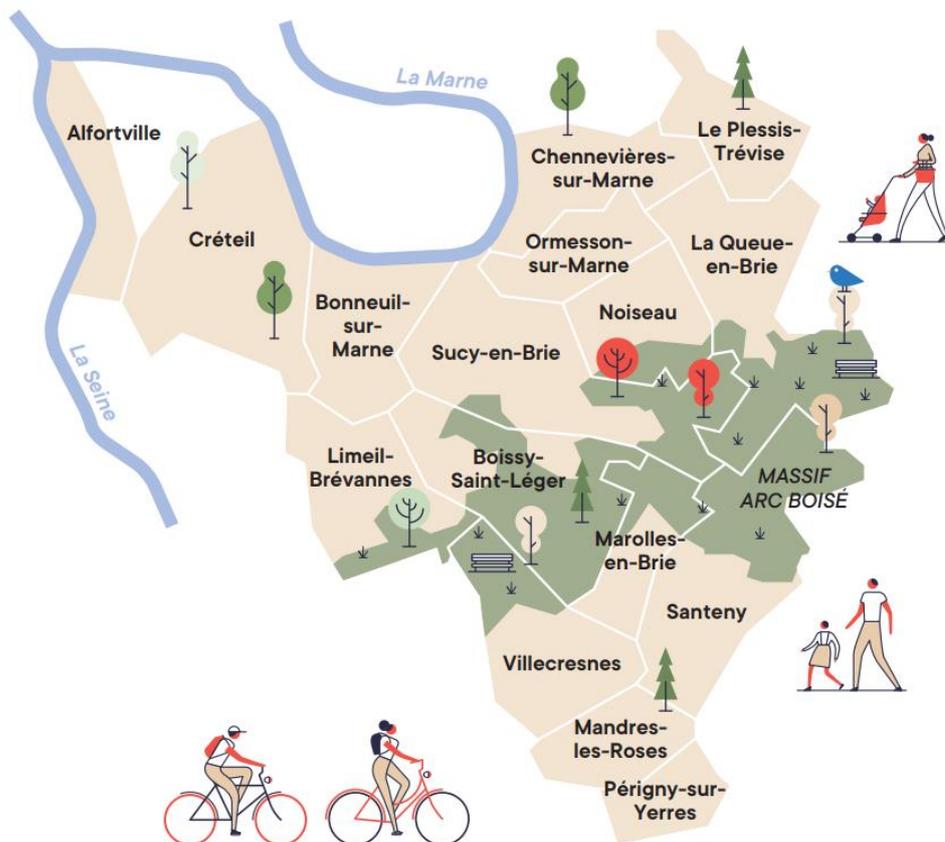
1. Le contexte d'élaboration du PLUi

Né en 2016, de la loi créant la Métropole du Grand Paris, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est l'un des 12 territoires composant cette Métropole. L'Établissement Public Territorial regroupe 16 communes du Val-de-Marne. Il s'étire sur près de 100 km² des portes de Paris jusqu'à l'arc boisé du sud-est francilien et au début du plateau agricole de la Brie et se compose de 321 066 habitants (INSEE 2019).

Il regroupe les communes d'Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévisé, Limeil-Brevannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie et Villecresnes.

Grand Paris Sud Est Avenir partage avec la Métropole du Grand Paris la compétence aménagement et urbanisme. A ce titre, GPSEA a engagé en 2021 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document d'urbanisme réglementaire est destiné à encadrer les projets d'aménagement urbain dans ses 16 villes membres afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du territoire, dans le respect des identités communales, pour les 15 prochaines années.

Les plans locaux d'urbanisme communaux seront donc à terme supplantés par le PLUi afin de proposer un projet d'aménagement et de développement global à l'échelle du territoire.



LE TERRITOIRE DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR, © GPSEA



GPSEA AU SEIN DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le PLUi constitue une étape significative dans la création d'une identité et d'un projet de territoire commun. Il donne l'occasion de réfléchir collectivement avec les acteurs locaux et les habitants à la construction d'un projet d'aménagement et de développement global du territoire. Le PLUi est également l'occasion de créer une synergie entre les communes, les invitant, à partir de leurs spécificités, à penser un projet de territoire innovant, tenant compte des grands enjeux actuels et à venir, notamment celui de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique, cadré par un document réglementaire commun.

Obligation réglementaire préalable à l'arrêt du PLUi, une concertation préalable a été menée tout au long de son élaboration, de la prescription de son élaboration en juin 2021 à l'arrêt du projet en décembre 2024. La démarche d'association du public se poursuivra lors de la phase d'enquête publique prévue début 2025. En parallèle de la concertation préalable, un travail partenarial a été mené avec les communes tout au long du projet.

Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique (article L300-2 III du code de l'urbanisme).



LE CALENDRIER DU PROJET DU PLUi DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR

2. Les objectifs du PLUi

– 2.1 Les objectifs du projet

Au travers de son PLUi, Grand Paris Sud Est Avenir souhaite porter un projet politique ambitieux en faveur du cadre de vie de son territoire et de son attractivité à l'horizon 2030. Ce document de référence permettra d'organiser l'aménagement de ses 16 communes membres et de répondre aux enjeux quotidiens des habitants et acteurs locaux. Le PLUi aspire en effet, à articuler développement économique, besoin d'une offre adaptée de logements, développement des mobilités avec des objectifs de préservation des espaces naturels, de santé en ville et plus largement d'amélioration de la résilience du territoire face aux effets du changement climatique.

En tant que document réglementaire, il fixe également les règles d'aménagement et de construction des projets publics et privés (hauteur, implantation, espaces verts et de pleine terre à respecter...). Il est le document cadre qui assure l'évolution qualitative du territoire et du cadre de vie à long terme dans le respect de l'intérêt général.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/034 du 9 juin 2021, GPSEA a prescrit l'élaboration du PLUi, approuvé les objectifs poursuivis par le futur PLUi et les modalités de concertation et arrêté les modalités de collaboration avec les communes membres.

Les objectifs du PLUi ainsi définis sont les suivants :

- **Objectif n°1 : Améliorer le cadre de vie et intensifier l'identité paysagère**



Il s'agit ici d'une part, de renaturer le territoire dans la plaine comme sur le plateau en intégrant la nature en ville et la biodiversité dans l'aménagement tout en valorisant les aménités du territoire par la mise en valeur des parcours remarquables et le chemin de l'eau, d'autre part, de préserver et/ou valoriser les espaces naturels et agricoles.

- **Objectif n°2 : Améliorer l'attractivité du territoire**

Le futur PLUi a pour ambition de renforcer la lisibilité et l'attractivité du territoire au moyen de trois leviers principaux : penser un habitat durable et de qualité en développant une politique de l'habitat qualitative et permettant aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire ; affirmer GPSEA comme un territoire de la culture et des sports/loisirs en travaillant sur les complémentarités culturelles, la mise en réseaux des polarités vertes, sportives et patrimoniales ; valoriser des secteurs stratégiques tels le port de Bonneuil, les terres agricoles ou le pôle hospitalo-universitaire.



- **Objectif n°3 : Vivre et travailler sur le territoire**



Cet objectif vise à organiser un accès équilibré aux équipements et services, en confortant la plaine dans sa vocation d'accueil des grands équipements et services et le plateau pour les équipements et services intermédiaires et le développement des loisirs de plein air, à faciliter les déplacements en améliorant l'offre de transport (covoiturage, transport à la demande, pistes cyclables...), à encourager le développement économique local par un

accès facilité à l'emploi pour les actifs du territoire, une construction de parcours résidentiel économique pour les entreprises et une production ou une préservation de foncier économique.

- **Objectif n°4 : Conforter l'identité nourricière du territoire**

Grand Paris Sud Est Avenir est le poumon agricole de la Métropole du Grand Paris qu'il convient de maintenir et de conforter en préservant les terres agricoles, en développant les circuits courts et en encourageant une agriculture durable et de qualité. Cet objectif doit permettre également de renforcer les liens avec le territoire urbanisé par la création d'un maillage d'agriculture urbaine et le développement de la culture du bien manger pour tous.



— 2.2 Les objectifs de la concertation

La concertation pour le PLUi poursuit plusieurs objectifs : la pédagogie autour de ce sujet technique, le recueil de la perception des habitants et leurs propositions, la communication autour d'un territoire peu connu et sa valorisation. Il s'agit surtout de faire connaître aux habitants le territoire de GPSEA, créé récemment, pour lequel le sentiment d'appartenance et d'attache ne fait pas encore tout à fait sens. Pour toucher un public large et parfois éloigné des enjeux du PLUi, la concertation publique s'organise tout au long du projet au travers de différents outils de participation adaptés. Conjuguant tout à la fois des temps d'information et de contributions (par courrier, mail ou via des registres), les habitants peuvent donner leurs avis et échanger sur les différents enjeux et propositions présentés.

Les modalités de la concertation approuvées par délibération du 9 juin 2021 sont les suivantes :

- **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 : plui.concertation@gpsea.fr ;
- Le public a pu également **adresser ses observations par écrit** à Monsieur le Président de Grand Paris Sud 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 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, 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 ;

- Et **toute autre action complémentaire** de concertation.

3. Les modalités de collaboration avec les communes

Enfin, par **délibération du 9 juin 2021**, le conseil de territoire de GPSEA a fixé les modalités de collaboration avec les communes membres.

Ces modalités de collaboration avec les communes se fondent sur les trois piliers suivants :

- **Les instances de Grand Paris Sud Est Avenir**

Les instances existantes de GPSEA que sont le conseil des Maires, le bureau de territoire et le conseil de territoire constituent le premier pilier de la coopération Territoire-commune :

- Composé des maires des 16 communes du Territoire, le **conseil des Maires** tenant lieu de conférence intercommunale des Maires se réunit, sur demande du Président, au moins à deux étapes du projet : avant le vote sur les modalités de collaboration entre le Territoire et les communes ; avant l'approbation du projet de PLUi au regard du dossier d'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur. Il peut par ailleurs être réuni de manière ad hoc autant que de besoin. Au cours de l'élaboration du PLUi, cinq conseils des maires ont eu lieu : le 18 mai 2021, le 26 mai 2023, le 29 novembre 2023, le 4 juin 2024 et le 20 novembre 2024.
- Le **bureau de territoire** se réunit avant chaque conseil de territoire et chaque fois que le Président le jugera nécessaire, afin de préparer les délibérations du conseil de territoire ; il est tenu informé de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;
- Le **conseil de territoire** se réunit et délibère au moins à chaque étape clé de la procédure : engagement de la procédure d'élaboration, débat sur les orientations du PADD, bilan de la concertation, arrêt du projet et approbation du PLUi (art. L.153-12 à L.153-17 du code de l'urbanisme) ; il est tenu informé de l'avancée de l'élaboration du PLUi. Le conseil de territoire a délibéré à trois reprises : le 9 juin 2021 pour engager la procédure, le 13 décembre 2023 pour débattre des orientations du PADD et le 4 décembre 2024 pour arrêter le projet de PLUi.

- **Le comité de pilotage territorial**

Composée de l'ensemble des maires ou de leur représentant et présidé par le vice-président en charge du PLUi, cette instance ad hoc est l'organe de travail principal du projet de PLUi.

Il se réunit régulièrement tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi, en amont de la réunion des instances décisionnelles. Il construit et arrête les orientations et choix stratégiques, pour les soumettre au conseil des Maires et aux instances délibératives de GPSEA. Il est garant de la tenue du calendrier et de la mise en œuvre de la démarche. Il suit la production des documents. Six comités de pilotage ont été organisés : le 18 mai 2022, le 9 décembre 2022, le 26 septembre 2023, le 31 janvier 2024 et le 21 octobre 2024.

- Des **groupes de travail thématiques**

Composés de représentants techniques et des élus des communes membres désignés par les Maires, les groupes de travail se réunissent, en fonction des besoins, selon une logique thématique ou géographique, a minima avant chaque réunion du comité de pilotage territorial.

Ils préparent le travail et les décisions du comité de pilotage territorial. Ils alimentent la réflexion sur le projet de PLUi et permettent aux villes de formuler des propositions sur les documents constitutifs du PLUi tout au long de la

procédure d'élaboration. Les 9 et 15 novembre 2022, trois ateliers ont été animés pour préfigurer le PADD sur les thématiques de l'attractivité résidentielle et économique, la vie quotidienne et le cadre de vie. Les 22, 25 et 26 avril 2024, d'autres ateliers ont été consacrés à la constitution du lexique et à la définition des dispositions communes écrites et graphiques.

Parallèlement, des réunions bilatérales ont été organisées avec les communes membres de GPSEA et ce, à trois reprises, dans le courant de l'été 2022, en mars ainsi qu'en septembre-octobre 2024.

4. Les différentes étapes de l'élaboration du PLUi

La démarche d'élaboration du PLUi est structurée en trois grandes étapes: la réalisation d'un diagnostic de territoire, l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la rédaction du dispositif réglementaire. Chaque étape a donné lieu à un processus d'échanges et d'information régulière du public pour le faire réagir sur les avancées du PLUi et le tenir informé de son évolution pendant son élaboration.

— 4.1 Poser un diagnostic : Identifier les atouts et les priorités du territoire

La première phase d'élaboration du PLUi s'est déroulée jusqu'à fin 2022. Les études ont été conduites afin de construire un diagnostic large du territoire permettant de montrer l'état des lieux du territoire d'aujourd'hui et son évolution récente. Durant cette phase de travail technique, le public n'a pas été consulté.

— 4.2 Fixer les orientations pour le territoire à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La seconde phase d'élaboration du document, visant à fixer les orientations pour le territoire à travers le PADD a débuté en novembre 2022 et s'est poursuivie tout au long de l'année 2023. Une première réunion publique d'information s'est tenue le mercredi 14 juin 2023 en visioconférence. Elle a permis de faire connaître et comprendre la démarche auprès du public. Après un temps de présentation, les participants ont pu poser leurs questions et réagir à ce qui leur a été exposé. Une deuxième réunion publique proposée en visioconférence et en présentiel, en septembre 2023, a été consacrée à la présentation des orientations générales du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les citoyens pouvaient s'exprimer durant toute la phase PADD via les canaux de communication mis en place (registres papier, adresse mail dédiée) tout en s'informant via les différents supports produits, notamment les panneaux d'exposition itinérants.

Parallèlement et conformément à la procédure d'élaboration d'un PLUi, le projet d'aménagement et de développement durables a fait l'objet d'un débat au sein des conseils municipaux des 16 villes membres de GPSEA ainsi qu'au sein du conseil de territoire.

4.3 Traduire les enjeux en règles d'urbanisme à travers la phase réglementaire

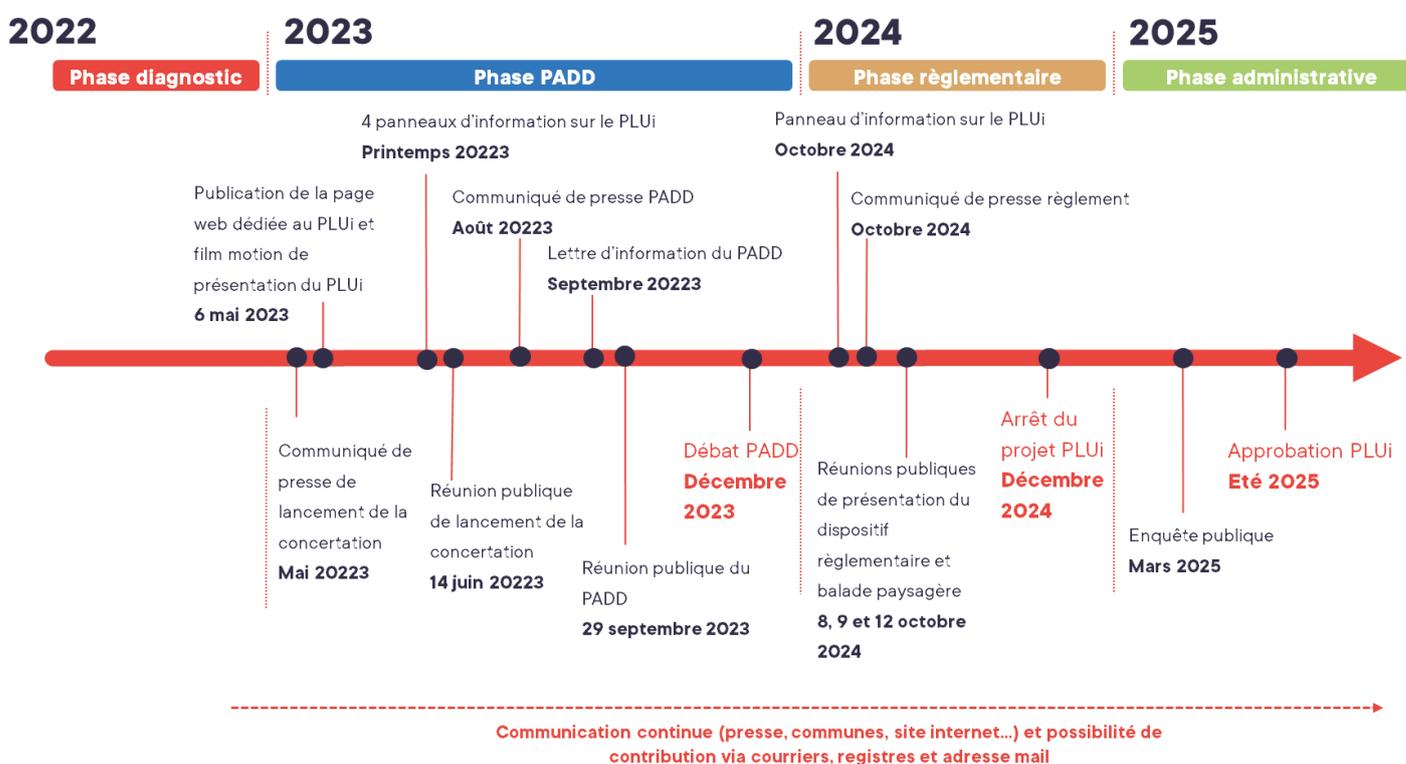
La troisième séquence de la concertation portait sur la phase réglementaire. Elle a été engagée après présentation du PADD en conseil de territoire en décembre 2023 et s'est poursuivie jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi en décembre 2024. Elle s'est concentrée sur l'organisation de deux réunions publiques, les 8 et 9 octobre 2024, ouvertes au grand public et dont une était également accessible en visio-conférence. Les citoyens pouvaient s'exprimer durant toute la phase réglementaire via les canaux de communication mis en place tout en s'informant via les différents supports produits, notamment les panneaux d'exposition itinérants. Une balade paysagère était également prévue mais a dû être annulée en raison de conditions climatiques défavorables.

Partie 2 : La concertation avec le public

1. Les publics concernés

La démarche de concertation s'adresse en priorité au grand public. L'objectif est donc de permettre à une diversité de citoyens de prendre part au débat. L'ensemble de la population, qu'il s'agisse des habitants ou des acteurs et partenaires locaux de GPSEA, est donc invité à participer et à s'exprimer sur le projet de PLUi via les différents canaux mis à disposition.

2. Le calendrier de la communication et de la concertation



3. Les moyens d'expression et d'information mis en œuvre pendant l'élaboration du PLUi

3.1 Communiquer et informer le public

L'ensemble de la démarche d'information et de concertation préalable du PLUi de GPSEA 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 du territoire tout en permettant une compréhension de l'état d'avancement de l'élaboration du PLUi.

L'identité visuelle du PLUi

Une **identité visuelle** (déclinée selon le **logo de GPSEA**) a été créée afin d'ancrer visuellement la démarche d'élaboration du PLUi.

Cette charte, utilisée sur tous les supports de communication, a été pensée pour être facilement identifiable par une population ne s'étant pas encore approprié l'identité du territoire et qui, pour une majorité, ne sait pas ce qu'est le PLUi. Cette charte vise à refléter la diversité géographique, la typologie d'habitats et d'habitants du territoire et devait également permettre de mettre en avant quelques lieux et activités clés du territoire (trafic fluvial, agriculture, habitats particuliers, biodiversité...) via la création de pictogrammes dédiés au document. Elle est conçue pour vivre avec le logo de GPSEA en en reprenant ses codes.



LE LOGO DU PLUi DE GRAND SUD EST AVENIR

Plan Local d'Urbanisme intercommunal GPSEA

LES PICTOGRAMMES DU PLUi DE GPSEA



GABARIT POWERPOINT DU PLUI

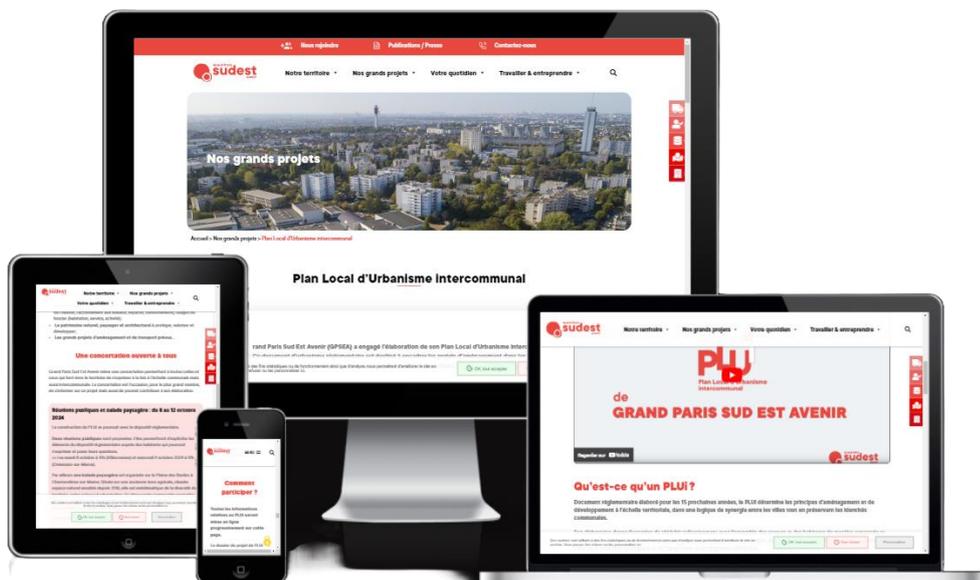


La page internet dédiée au PLUi

La **page internet du PLUi de GPSEA** a été mise en ligne **le 6 mai 2023**. Elle présente la démarche et de ses différentes étapes mais également un moyen de communication annonçant les dates des rencontres. En prime, elle réunit les documents ressources mis à disposition du public au fil de l'élaboration du PLUi (délibérations, diagnostic territorial et socio-économique, support au débat du PADD, supports des différentes réunions publiques). Elle rappelle également les outils mis en place pour participer à l'élaboration du document final.

La page internet a été alimentée et mise à jour progressivement par GPSEA en fonction des événements et besoins de la concertation. Cette page est intégrée directement au site internet de GPSEA, permettant ainsi de naviguer entre les différents onglets et projets de l'EPT.

La page dédiée était accessible pendant toute la durée de la concertation préalable à l'adresse suivante : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>



VUE DE LA PAGE INTERNET
DEDIEE AU PLUI

Via cette page internet, diverses actualités ont été publiées afin d'informer les citoyens sur la tenue d'événements de concertation tout au long de la démarche. Au total, **5 actualités ont été publiées** :

- Le 8 octobre 2024 : « Réunion publique PLUi à Villecresnes »
- Le 8 octobre 2024 : « Réunion publique PLUi à Ormesson »
- Le 23 septembre 2024 : « PLU intercommunal : de nouveaux temps de concertation »
- Le 22 novembre 2023 : « PLUi : nouvelle étape en cours ! »
- Le 10 mai 2023 : « Réunion publique pour le lancement du PLUi »

Le film motion design de présentation du PLUi

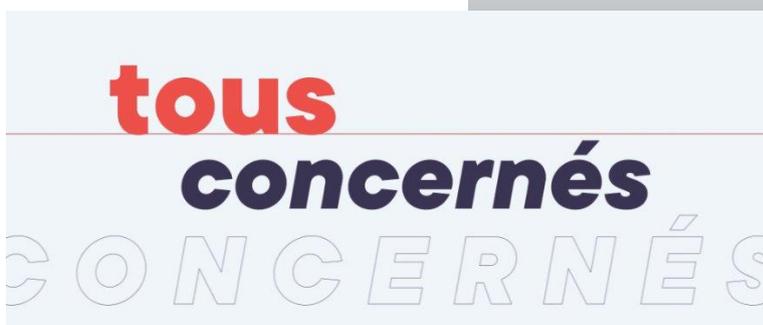
Au lancement de la concertation du grand public en juin 2023, un **film en motion design** a été créé et diffusé sur la page web du PLUi sur le site internet de GPSEA pendant toute la durée de la concertation préalable, mais également sur la page Facebook de GPSEA. Elle a par ailleurs été relayée par certaines communes sur leur page Facebook et/ou sur leur site internet. La vidéo explique ce qu'est un PLUi, ce qu'il apporte au territoire ainsi que les étapes de son élaboration.

Pour cela la vidéo démontre que le PLUi concerne tous les aspects de la vie du territoire, de ses habitants et de ses usagers en répondant aux besoins et enjeux rencontrés, notamment en présentant les chiffres clés du territoire et les points saillants de son identité.

Enfin, la vidéo encourage le public à s'exprimer et à s'impliquer dans l'élaboration de ce projet de territoire. Une présentation des acteurs ainsi que du calendrier du projet et de la concertation est mise en avant pour apporter les informations nécessaires au public. Une phrase d'accroche, forme de devise, permet de résumer en quelques mots le projet de PLUi et de l'inscrire dans les mémoires : « **Dessignons ensemble l'avenir de notre territoire et préservons notre qualité de vie pour les générations futures** ».

LA VIDEO DE PRESENTATION A RETROUVER ICI :

<https://youtu.be/jt1TpqlbxkU>



Les panneaux d'information

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi de GPSEA, des **panneaux d'information** sous forme de **kakémono** ont été produits permettant de rendre compte de l'avancée des réflexions menées à chaque étape de son élaboration. Ils ont été mis à disposition des communes membres.

Chaque phase du projet a été alimentée par ces panneaux d'information revêtant différents objectifs. En tout, 5 panneaux ont été produits.

En phase PADD :

- Panneau 1: « **A quoi sert le PLUi ? Qu'est-ce qu'un PLUi ?** » pour présenter les objectifs et la composition du document ;
- Panneaux 2 et 3: « **Du diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, quelles sont les orientations pour le territoire de demain ?** » pour présenter les trois axes du PLUi de GPSEA :
 - GPSEA terre de ressources naturelles et agricoles : singularité dans la métropole
 - GPSEA terre d'avenir : transitions et innovations
 - GPSEA terre solidaire : vivante et animée
- Panneau 4: « **Le PLUi un projet pour tous qui s'élabore avec vous !** » pour présenter la concertation et le calendrier du projet



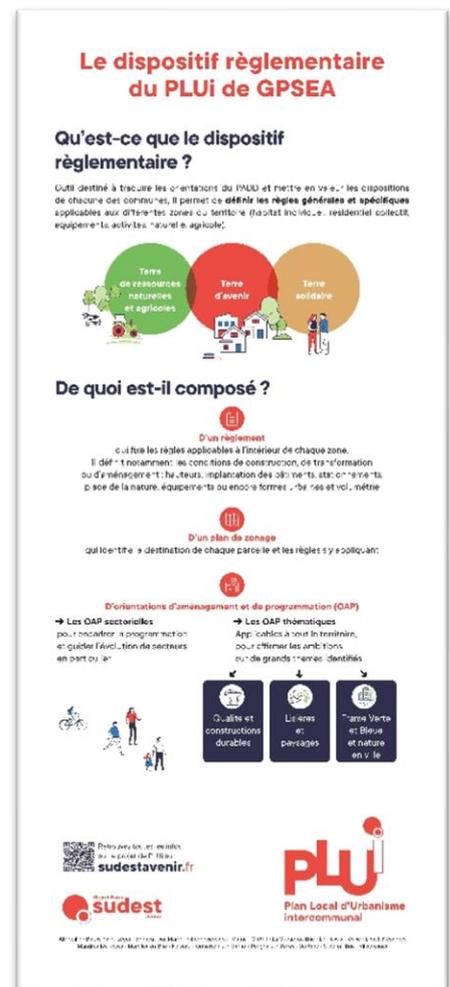
LES PANNEAUX DE PRESENTATION EN PHASE PADD

En phase règlement :

- « Le dispositif réglementaire du PLUi de GPSEA » pour présenter les documents qui composent ce dispositif :
 - Le règlement
 - Le plan de zonage
 - Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles (OAP)

LE PANNEAU DE PRESENTATION EN PHASE REGLEMENTAIRE

TOUS LES PANNEAUX DU PLUI DE GPSEA



Les flyers et affiches

Afin de communiquer sur les étapes de la concertation et les temps de rencontre, l'identité visuelle a été déclinée en format affiches A3 et flyers A5 permettant d'annoncer les différentes réunions publiques prévues pendant la démarche (dates, lieux, horaires et ordres du jour).

En phase PADD, **deux affiches et deux flyers** ont été réalisés afin de diffuser l'information sur la tenue des réunions publiques.

- Pour la **réunion publique de lancement du PLUi le 14 juin 2023**

AFFICHE ET FLYER DE LA REUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT DU PLUI



- Pour la **réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 29 septembre 2023**



PLU
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Réunion publique PLU intercommunal

**Présentation du Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Vendredi 29 septembre 2023 à 19h
Théâtre Roger Lafaille de Chennevières-sur-Marne
À suivre également en format visioconférence

ENTRÉE
LIBRE

Grand Paris
sudest
avenir

QR code: Pour tout savoir sur le projet de PLU et la concertation, connectez-vous sur sudestavenir.fr

Avec GPSEA, participez à la construction du territoire de demain

Le PLU, c'est quoi ?
Document réglementaire élaboré pour les 15 prochaines années, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal détermine les principes d'aménagement et de développement à l'échelle territoriale. À travers ce document, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) 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.

Le PADD, c'est quoi ?
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce obligatoire composant le PLU. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en état des continuités écologiques. Il permet également de définir une trajectoire concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les commerces, le développement économique et les loisirs.

Une concertation ouverte à tous
La concertation est l'occasion, pour le plus grand nombre, de s'informer sur le PLU mais aussi de pouvoir contribuer à son élaboration. Elle s'est ouverte en juin 2023 avec une première réunion publique d'information.
Une nouvelle réunion publique dédiée cette fois-ci au Projet d'Aménagement et de Développement Durables est organisée le vendredi 29 septembre à 19h.

Toutes les informations relatives au PLU sont disponibles sur sudestavenir.fr
Le dossier de projet de PLU est consultable à ses différents stades d'élaboration.
Un registre de concertation, destiné à recueillir vos contributions, est disponible dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir (Europarc, 39 rue Auguste Perret, 94046 Créteil) et dans chaque mairie des communes membres.

Vous pouvez également faire part de vos remarques à :
✉ **Monsieur le Président**
de Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc, 14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex
💻 plu.concertation@gpsea.fr

PLU
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

AFFICHE ET FLYER DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PADD

En phase du dispositif réglementaire, une affiche a été produite pour annoncer les deux réunions publiques.

AFFICHE POUR LES REUNIONS
PUBLIQUES ET LA BALADE
PAYSAGERE EN PHASE
REGLEMENTAIRE



PLU
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Présentation du PLU intercommunal

Réunions publiques
VILLECRÈSNES
8/10 - Salle cheminée
ORMESSON-SUR-MARNE
9/10 - Centre culturel
ENTRÉE LIBRE À 19H
À suivre également
en visioconférence

**Balade paysagère
sur la Plaine des Bordes**
CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE
12/10 à 10h
SUR INSCRIPTION
NOMBRE DE PLACES LIMITÉ

QR code: Toutes les infos sont sur sudestavenir.fr

Grand Paris
sudest
avenir

La lettre d'information

Dans le cadre de la phase de concertation du PADD, une **lettre d'information** a été produite et diffusée en **septembre 2023** dans un format numérique et auprès des communes. Elle a également été mise à disposition dans les accueils publics de proximité. Dans un format de quatre pages, elle présente les **principes et objectifs du PLUi** en revenant sur les 4 grands objectifs du PLUi de GPSEA. Elle permet également de présenter les 3 axes du PADD et d'informer les citoyens sur le calendrier de la démarche ainsi que les différents canaux d'expression pouvant être mobilisés.



EXTRAIT DE LA LETTRE D'INFORMATION DU PLUi

Les communiqués de presse

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, GPSEA a rendu public des communiqués de presse. Ces documents permettaient d'ancrer la démarche dans l'actualité du territoire et de rappeler les enjeux de chaque phase. Ils ont été diffusés aux communes de GPSEA pour relais ainsi qu'à la presse locale (notamment à 94 Citoyens et Le Parisien).

Ces communiqués de presse sont les suivants et sont disponibles en intégralité en annexe du présent document :

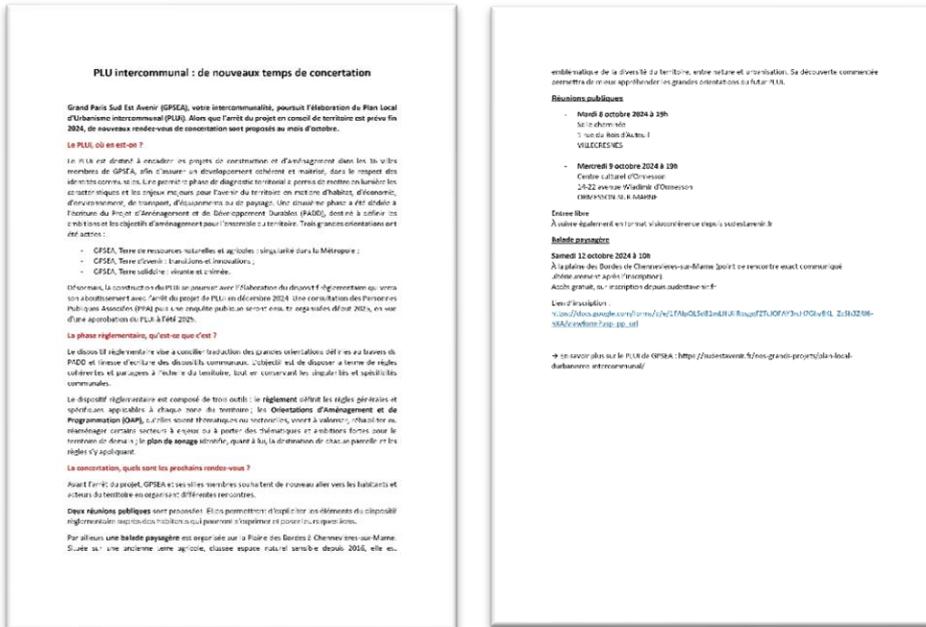
- Communiqué de presse de **lancement de la démarche** d'élaboration du PLUi publié en mai 2023



- Communiqué de presse présentant la **phase PADD** publié en août 2023



- Communiqué de presse permettant une explication de la dernière phase d'élaboration du PLUi, la **phase règlement**, publié en octobre 2024



Communication numérique

Tout au long de l'élaboration du PLUi, divers posts ont été effectués sur les réseaux sociaux de GPSEA. Parmi ces publications, quelques exemples sont à relever :

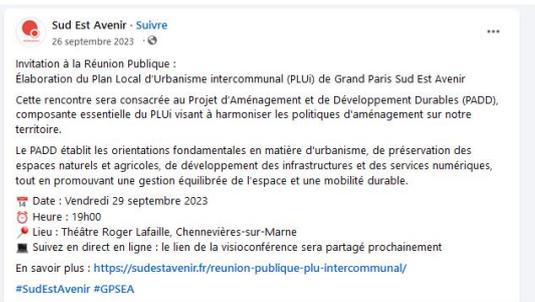
- Le **10 octobre 2024**



● **Le 8 octobre 2024**



● **Le 26 septembre 2023**



Le 14 juin 2023

Rappel : Ce soir, reunion publique pour le lancement du PLUi

Mercredi 14 juin à 19h

- Grand Paris Sud Est Avenir a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Une première réunion publique d'information est proposée en format visioconférence le 14 juin 2023 à 19h.
- Le PLUi est un document d'urbanisme réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du territoire, dans le respect des identités communales.

Le PLUi nous concerne tous. Il aborde de nombreuses thématiques du quotidien : l'habitat, les mobilités, le développement économique, la biodiversité ou encore les commerces.

Le 7 juin 2023

Reunion publique pour le lancement du PLUi

Grand Paris Sud Est Avenir a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Une première réunion publique d'information est proposée en format visioconférence.

- ✓ **PLUi, c'est quoi ?**
Un document d'urbanisme réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA.
- ✓ **Pour qui ?**
La concertation permet à toutes celles et ceux qui font vivre le territoire de s'exprimer à la fois à l'échelle communale mais aussi intercommunale.

Reunion publique
Mercredi 14 juin 2023
Visio conférence à 19h

Pour se connecter : un lien vers la visioconférence sera publié sur la page ci-dessous 📍📍📍
https://sudestavenir.fr/reunion-publique-pour-le-...

Ville d'Alfortville Ville de Boissy-Saint-Leger Ville de Bonneuil-sur-marne Ville de Créteil Ville de La Queue en Brie Le Plessis-Tréville Ville de Limeil-Brévannes Ville de Mandres-les-Roses Ville de Marolles-en-Brie Ville de Noisau Ville d'Ormesson sur Marne Mairie de Périgny-sur-Yerres Ville de Santeny Ville de Sucy Ville de Villecresnes Ville de Chennevières sur Marne

#GPSEA #SudEstAvenir #gpseadansmville

Le relai des communes membres de GSPEA

Les communes membres de GPSEA ont pris une **part active** à la concertation entourant l'élaboration du PLUi de leur territoire. Les **sites internet**, les **réseaux sociaux** ainsi que les **magazines communaux** ont diffusé les informations entourant les différents événements. En parallèle, les **panneaux d'exposition** produits durant la phase du PADD ont été mis à disposition des communes membres de GPSEA lors d'instances dédiées au PLUi. Certaines communes se sont saisies de cette opportunité en exposant les panneaux lors des conseils municipaux ou lors de commissions thématiques.

Quelques exemples d'articles relayés par les communes durant l'élaboration du PLUi :

- Article web de la ville de **Sucy**

VILLE-SUCY.FR Mes Démarches Ma Mairie Ma Ville Mon Quotidien Photos et vidéos

PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir : Une réunion publique pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), document réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement sur l'ensemble de son territoire. Après une première réunion publique d'information proposée en juin dernier, la concertation se poursuit. Une nouvelle réunion publique dédiée cette fois-ci au Projet d'Aménagement et de Développement Durables est organisée le vendredi 29 septembre 2023.

Publié le 12 septembre 2023

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Élément essentiel du PLUi, il a pour objet de définir et de présenter le projet de territoire, constituant ainsi un socle commun pour les communes membres de GPSEA.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il permet également de définir une trajectoire concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les commerces, le développement économique et les loisirs.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Afin de présenter les grandes étapes de son élaboration, une réunion publique est proposée le vendredi 29 septembre 2023 à

ARTICLE DE SUCY - <https://www.ville-sucy.fr/actualites/plui-de-grand-paris-sud-est-avenir-une-reunion-publique-pour-presenter-le-projet>

- Articles web de la ville du **Plessis-Trévisé**

VILLE DU PLESSIS-TRÉVISÉ Recherche...
TOUTE L'INFO DE VOTRE VILLE AU QUOTIDIEN

ACTUALITÉS MA VILLE ENFANCE & JEUNESSE SOLIDARITÉ & SANTÉ PRATIQUE TEMPS LIBRE CADRE DE VIE

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) (PLUi...)

Accueil » Cadre de vie » Urbanisme » GPSEA (PLUi...)

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Ce document d'urbanisme réglementaire est destiné à encadrer les projets d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du territoire, dans le respect des identités communales.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter le site de GPSEA via le lien ci dessous:

ARTICLE DU PLESSIS-TRÉVISÉ -
<https://www.leplessistrevisé.fr/ma-ville/services-administratifs/grand-paris-sud-est-avenir/>

VILLE DU PLESSIS-TRÉVISÉ Recherche...
TOUTE L'INFO DE VOTRE VILLE AU QUOTIDIEN

ACTUALITÉS MA VILLE ENFANCE & JEUNESSE SOLIDARITÉ & SANTÉ PRATIQUE TEMPS LIBRE CADRE DE VIE

Grand Paris Sud Est Avenir

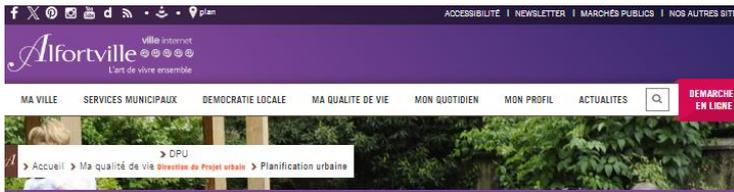
Accueil » Ma ville » Services administratifs » Grand Paris Sud Est Avenir

Depuis le 1er janvier 2016, les communautés de Plaine centrale du Val-de-Marne, du Haut Val-de-Marne et du Plateau Briard se sont regroupées pour devenir l'Établissement Public Territorial 11 (Grand Paris Sud Est Avenir) de la Métropole du Grand Paris. Ce nouveau territoire regroupe désormais les communes des anciennes intercommunalités ainsi que la ville de Bonneuil-sur-Marne, soit 16 communes représentant 313 538 habitants (INSEE 2019), réparties sur 99,84 km² : Aifortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévisé, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.



ARTICLE DU PLESSIS-TRÉVISÉ -
<https://www.leplessistrevisé.fr/cadre-de-vie/urbanisme/gpsea/v>

• Article web de la ville d'Alfortville



Planification urbaine

PROCHAINS EVENEMENTS

21	31	Vacances d'automne Programme du 21 au 31 oct.
21	30	Service Municipal de la jeunesse - CREAG 21, 27, 30 octobre
28	3	Boutique éphémère
28	1er	Atelier natation enfants (séminaire) Du 28 oct. au 1er nov. Centre aquatique
30		Boutique mise 30 octobre Centre aquatique
31		Halloween, « fête » vous peur ! Socialitaire
FÊTES/ANNIIVERSAIRES		
Vaccinations gratuites CMS J. Guesde		
20h30 - CONFÉRENCE DANSEÉ Saison culturelle algérienne		
20h30 - SOIRÉE DE CLÔTURE Saison culturelle algérienne		
Vaccinations gratuites CMS Grand ensemble		
14 Permanences des consultations gratuites notariales		
16 14h - LET'S GO !! VISIT Copalton « Où allons nous » CAC La Traversée		
19 Vaccinations gratuites CMS J. Guesde		

ARTICLE D'ALFORTVILLE -

<https://www.alfortville.fr/planification-urbaine>

• Article web de la ville de Boissy-Saint-Léger



ARTICLE DE BOISSY-SAINT-LEGER -

<https://ville-boissy.fr/vivre-a-boissy/cadre-de-vie/urbanisme-et-amenagement/plu/>

Qu'est-ce qu'un PLUi?

Document réglementaire élaboré pour les 15 prochaines années, le PLUi détermine les principes d'aménagement et de développement à l'échelle territoriale, dans une logique de synergie entre les villes tout en préservant les identités communales.

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.

Quels sont les objectifs poursuivis par le PLUi de GPSEA?

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 2030.

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.

Pour rappel, les communes membres de GPSEA sont : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limell-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noissey, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

En quoi le PLUi touche le quotidien des habitants et usagers du territoire ?

Le PLUi nous concerne tous. Il aborde de nombreuses thématiques du quotidien: l'habitat, les mobilités, le développement économique, la biodiversité ou encore les commerces.

Concrètement, il permet notamment 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;

• Article web d'Ormesson-sur-Marne le 4 octobre 2024



PLU intercommunal : de nouveaux temps de concertation

© PUBLIÉ LE VENDREDI 04 OCTOBRE 2024



Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), votre intercommunalité, poursuit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU). Alors que l'arrêt du projet en conseil de territoire est prévu fin 2024, de nouveaux rendez-vous de concertation sont proposés au mois d'octobre.

Le PLU, où en est-on ?

Le PLU est destiné à encadrer les projets de construction et d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé, dans le respect des identités communales. Une première phase de diagnostic territorial a permis de mettre en lumière les caractéristiques et les enjeux majeurs pour l'avenir du territoire en

ARTICLE D'ORMESSON-SUR-MARNE -

<https://www.ormesson.fr/actualites/plu-intercommunal-de-nouveaux-temps-de-concertation/>

• Magazine communal d'Ormesson-sur-Marne de juillet-août-septembre 2023

ARTICLE DU MAGAZINE D'ORMESSON-SUR-MARNE -

<https://www.calameo.com/read/0012027394c4e30f93626>



- Magazine communal de **Villecresnes**



Urbanisme : présentation du PADD

Grand Paris Sud Est Avenir a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Une réunion publique vous en dit plus.

Le PLUi est un document réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement sur l'ensemble du territoire de GPSEA. Après une première réunion publique d'information proposée en juin dernier, la concertation se poursuit. Une nouvelle réunion publique, dédiée cette fois-ci au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est organisée le vendredi 29 septembre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document obligatoire composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il a pour objet de définir et de présenter le projet du territoire, constituant ainsi un socle commun pour les communes membres de GPSEA.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il permet également de définir une trajectoire concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les commerces, le développement économique et les loisirs.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Au fil de la réunion publique, après un temps de présentation, la parole sera donnée aux participants qui pourront poser des questions et faire part de leurs remarques.

Envie d'en savoir plus ? Retrouvez toutes les informations sur le PLUi de GPSEA sur sudestavenir.fr, rubrique « Nos grands projets ».

Réunion publique de présentation du PADD, vendredi 29 septembre à 19h au théâtre Roger Lafaille, avenue du Maréchal Leclerc à Chennevières-sur-Marne.

À suivre en direct sur le site sudestavenir.fr.

- Magazine communal de **Chennevières-sur-Marne**

CONCERTATION AUTOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé une concertation concernant son PLUi, document réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement sur l'ensemble de son territoire.



Une réunion publique sera dédiée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD est un document obligatoire composant le PLUi. Constituant un socle commun pour les communes membres de GPSEA, il définit les orientations des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en état des continuités écologiques. Il permet également de définir une trajectoire concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les commerces, le développement économique et les loisirs. Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Une réunion publique aura lieu le **vendredi 29 septembre à 19h** au Théâtre Roger Lafaille (rue du Maréchal Leclerc). Il sera également possible de la suivre en direct en ligne depuis le site sudestavenir.fr.



Retrouvez toutes les informations sur le PLUi de GPSEA sur sudestavenir.fr, rubrique Nos grands projets. Le dossier de projet de PLUi sera consultable avec un registre dédié aux remarques sur le projet en mairie et dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir. ☺

- Post Facebook d'Ormesson-sur-Marne le 8 octobre 2024



- Post Facebook de Chennevières-sur-Marne le 2 octobre 2024



- Post Facebook de Bonneuil-sur-Marne le 30 septembre 2024



- Post Facebook de **Villecresnes** le **14 juin 2023**



3.2 Dialoguer et permettre l'expression pendant toute l'élaboration du document

Afin de permettre l'association d'un public large, habitants comme usagers, à l'élaboration du PLUI de GPSEA, des canaux d'expression ont été mis en place.

La consultation du dossier du projet de PLUI

En plus des informations diffusées par les divers réseaux de communication, les citoyens pouvaient librement consulter le support du PADD. Ce support était disponible avec la délibération correspondante aux différents stades d'élaboration et consultables dans les lieux suivants :

- Dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir : Europarc, 39 rue Auguste Perret, 94046 Créteil ;
- Dans les mairies des communes membres.

Les registres de concertation

Dans les locaux de GPSEA à la direction de l'aménagement ainsi que dans les communes membres, des registres étaient mis à disposition afin de déposer directement remarques et questions.

Les moyens de contact

Il était possible tout au long de l'élaboration du PLUI de contribuer et d'adresser des questions, des remarques et des propositions via une **adresse électronique** dédiée : plui.concertation@gpsea.fr

Les citoyens pouvaient également s'impliquer dans la démarche en faisant part de leurs remarques et questionnement directement par **courrier** à l'adresse suivante :

- Monsieur le Président de Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex

Les réunions publiques

Les différentes réunions publiques organisées tout au long du travail sur le PLUi de GPSEA avaient pour objectifs de :

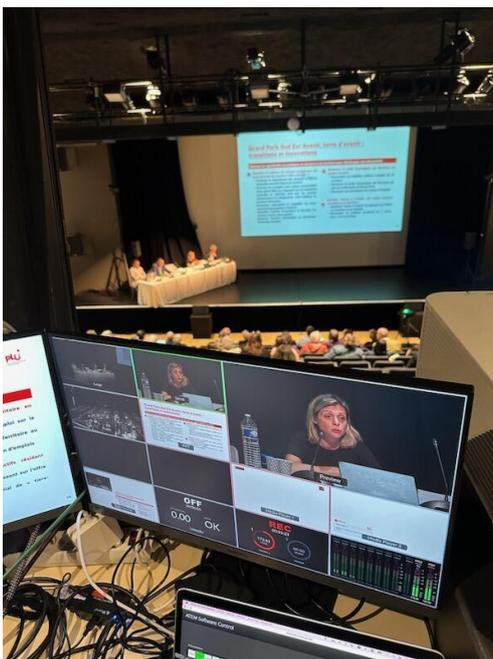
- Favoriser la compréhension de l'élaboration du document et plus généralement découvrir GPSEA ;
- Présenter l'avancée des réflexions et des travaux menés par GPSEA à chaque étape de son élaboration ;
- Répondre aux questions et recueillir l'avis des citoyens afin de les associer à l'élaboration du PLUi.

Une première réunion publique de lancement a été organisée :

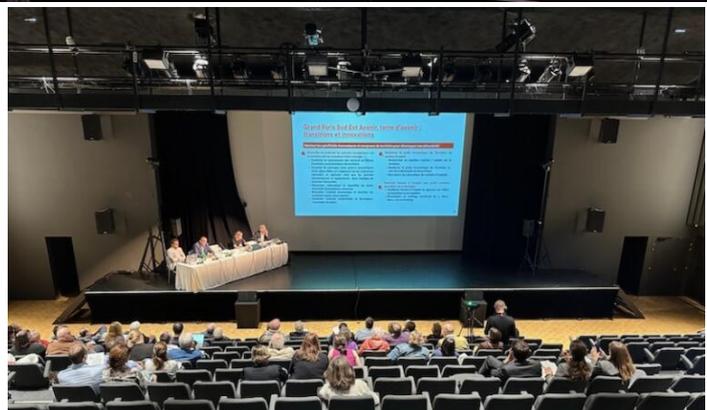
- Le **14 juin 2023 de 19h à 20h30** pour présenter la démarche aux habitants et soumettre une synthèse du diagnostic territorial. La rencontre, au format webinaire, a eu lieu en visioconférence sur la plateforme Zoom avec possibilité pour les citoyens d'intervenir et poser des questions à l'écrit ou à l'oral.

En phase PADD, une réunion publique a eu lieu :

- Le **29 septembre 2023 de 19h à 20h30 au Théâtre Roger Lafaille de Chennevières-sur-Marne** pour présenter les orientations générales du futur PADD et les modalités toujours en cours pour les citoyens qui souhaitent s'exprimer sur le projet de PLUi. La réunion s'est tenue en présentiel et a été retransmise en direct sur la plateforme Zoom depuis un lien accessible sur la page du site internet de GPSEA dédiée au PLUi.



REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION
DU PADD – 29 SEPTEMBRE 2023



Durant la phase du dispositif réglementaire, deux réunions publiques ont été organisées sur le territoire.

Ces réunions ont eu lieu en présentiel et ont permis d'échanger et de présenter le dispositif réglementaire avec le zonage envisagé, les 3 OAP thématiques, les OAP sectorielles ainsi que les grands principes réglementaires. Ces réunions ont aussi été l'occasion de revenir sur les modalités de participation des citoyens et de répondre aux différentes questions posées avant l'arrêt du projet de PLUi le 4 décembre 2024.

- Une première **réunion publique le 8 octobre 2024 de 19h à 20h30 à la salle Cheminée de Villecresnes**



REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PROJET DE PLUi AVANT ARRET – 8 OCTOBRE 2024

- Une seconde **réunion publique le 9 octobre 2024 de 19h à 20h30 au centre culturel d'Ormesson-sur-Marne**. Cette réunion a également été filmée et retransmise en direct via la plateforme Zoom afin de permettre aux citoyens de suivre l'échange et de poser leurs questions.



REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PROJET DE PLUi AVANT ARRET – 9 OCTOBRE 2024

La balade paysagère

Afin de faire connaître les spécificités de GPSEA et de partir à la découverte du potentiel naturel et agricole du territoire, une balade paysagère a été imaginée pour la phase du dispositif réglementaire. Elle permettait de découvrir à pied la Plaine des Bordes, un espace naturel exceptionnel de près de 50 hectares situés sur la commune de Chennevières-sur-Marne. Accompagnés par les différentes interventions d'associations locales (agriculture et permaculture, apiculture, lien social, etc.) les participants pouvaient découvrir et échanger sur les axes du PADD définis pour le PLUi : nature en ville, agriculture, solidarités, etc.

4 arrêts étaient proposés pour découvrir des thématiques particulières. Un carnet de balade guidait la déambulation en apportant des informations, des images ainsi qu'un focus sur les orientations du PADD en lien avec chaque arrêt : nature et loisir, agriculture, apiculture et biodiversité.

Initialement prévue le **samedi 12 octobre de 10h à 12h**, la communication a été lancée dans le même temps que la communication pour les réunions publiques. Du fait de conditions météorologiques très défavorables, la balade a malheureusement dû être annulée et n'a pu être reportée.

La Plaine des Bordes

Située sur la commune de Chennevières, la Plaine des Bordes est une ancienne **terre agricole**. Elle est aujourd'hui un espace de découverte, de loisirs et de rencontre mais aussi d'agriculture pour les habitants de GPSEA avec plus de **50 hectares d'espaces naturels** animés par le travail de nombreuses associations.

Depuis 2016, le site est classé **Espace Naturel Sensible (ENS)** et depuis 2022 est même reconnu **zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique** (Znieff). L'objectif est de préserver le site de l'**artificialisation des sols** et d'assurer la **sauvegarde** des habitats naturels en conduisant un **inventaire** précis de la biodiversité et en faisant un **suivi** rigoureux. Seuls 5 espaces du territoire de GPSEA ont cette certification.

> Espace clé pour le territoire, la **Plaine des Bordes** est un exemple des spécificités présentes dans GPSEA. Dans le cadre du PLUi, c'est notamment la thématique de la nature en ville qui est abordée aujourd'hui.

Point n°2 : Agriculture sur la Plaine des Bordes

Caractéristiques principales du site :

La plaine des Bordes est composée d'un ensemble agricole, naturel et d'environ 3 000 hectares. La moitié des surfaces agricoles de la Grand Paris se situent sur son territoire. Elles sont principalement maraîchères et les grandes cultures. De nombreuses friches y sont présentes sur le territoire, c'est le cas de la Plaine des Bordes. De nombreuses activités agricoles et pédagogiques se déroulent dans cet espace avec l'objectif de montrer qu'une agriculture s'inscrit dans un cadre de développement durable.

Thématiques abordées :

- Protection de la trame verte
- Pédagogie et lien social

du PADD :

- Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité
 - Préserver et renforcer les corridors écologiques
- Conforter l'animation urbaine et développer des lieux de convivialité
 - Développer l'agriculture urbaine et les productions locales

Point n°4 : A la découverte de la biodiversité

Caractéristiques principales du site :

La plaine des Bordes, en tant qu'espace naturel sensible, est un véritable support à la biodiversité du territoire. Le site se positionne comme un écran de nature en milieu urbain, protégé du bruit et autres nuisances de la petite couronne pourtant voisins. Des paysages divers peuvent être rencontrés : prairies, friches, boisements, zones humides ou encore mares. De nombreuses espèces y ont élu domicile sur ces lieux aux paysages diversifiés : flore remarquable, oiseaux menacés ou vulnérables ou encore des amphibiens mais aussi... des ânes. Le lien entre nature et ville y est fortement présent, permettant d'éduquer les habitants de GPSEA aux richesses de leur territoire et de créer un lieu de repos et de promenade.

Thématiques abordées :

- Protection de la biodiversité et des continuités écologiques
- Lien social, repos, découverte
- Nature en ville

Orientations du PADD :

- Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements de loisirs, vecteurs de bien-être et de qualité de vie
 - S'inscrire sur les différents espaces ouverts de la commune pour compléter l'offre en équipements en développement des fonctions favorables à la santé (parcours de loisirs de plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale)
- Conforter l'animation urbaine et développer des lieux de convivialité
 - Renforcer la réappropriation des espaces publics existants par les habitants et acteurs du territoire
- Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité
 - Préserver et renforcer les corridors écologiques

EXTRAIT DU CARNET DE BALADE
DU 12 OCTOBRE 2024

Partie 3 : Les apports et enseignements de la concertation

1. Les chiffres de la concertation : bilan quantitatif

Les phases de concertation du public (en phase PADD et phase réglementaire) sur le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir ont permis de toucher différents publics en leur donnant l'opportunité de s'exprimer tout au long de l'élaboration du document.

La concertation du public a démarré en juin 2023 et s'est terminée fin novembre 2024.

- **Les réunions publiques :**

Au total, c'est environ 155 personnes qui ont assisté aux 4 réunions publiques organisées durant l'élaboration du PLUi. Ces réunions, qu'elles soient organisées en totalité à distance, en présentiel ou en format hybride (réunion en présentiel rediffusée en direct sur une plateforme), ont réuni un nombre relativement constant de participants, avec un pic lors de la réunion de présentation du PADD, lesquels ont pu suivre l'évolution du projet de PLUi tout au long de son élaboration.

Ces réunions ont permis de prendre contact avec les citoyens en leur donnant l'occasion d'avoir des échanges approfondis avec les élus et les services de GPSEA sur tous les sujets abordés au cours de la concertation.



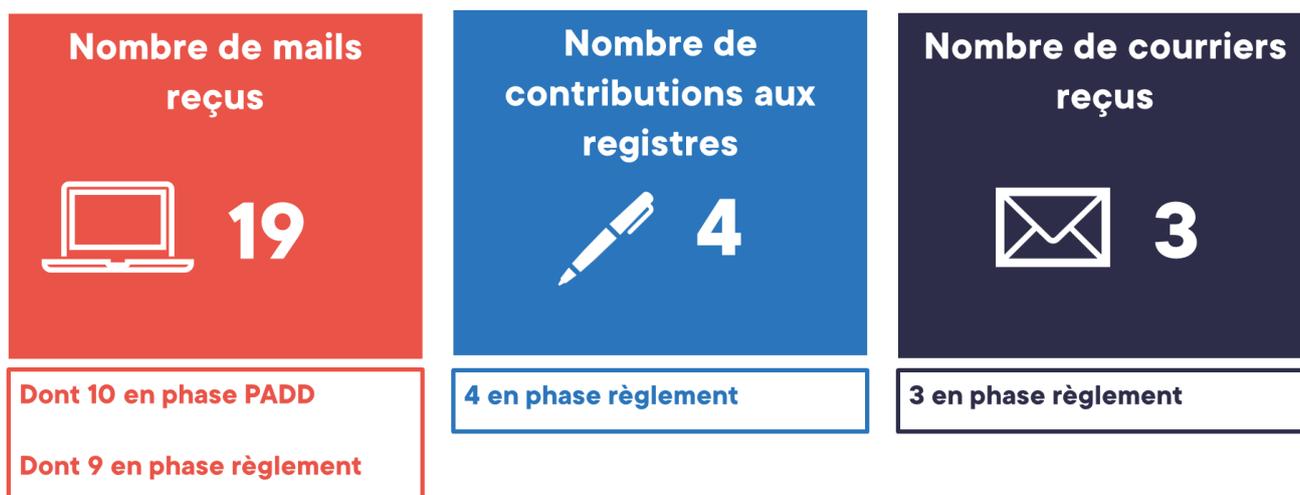
- **La page internet :**

Enjeu à la fois pour la communication et l'information des habitants, la page internet du PLUi a été mise en place durant toute la durée de la concertation. Elle permet à la fois d'informer celles et ceux qui viennent chercher des réponses à leurs questions et plus généralement s'informer sur le PLUi mais également de diffuser les actualités et les temps forts de la concertation préalable avec le territoire.

La vidéo motion design du PLUi a été vue 594 fois sur YouTube et 532 fois sur le Facebook de GPSEA.



- **Les courriers, mails et registres :**



Canaux d'expression essentiels dans le cadre de la concertation préalable du PLUi de GPSEA, les courriers, les mails et les registres ont été exploités par les citoyens qui s'en sont saisis pour faire remonter leurs interrogations ainsi que leurs observations sur le projet.

2. Les apports des contributions : bilan qualitatif

Au cours de l'élaboration du PLUi, Grand Paris Sud Est Avenir a reçu 26 contributions par mail, courrier et sur les registres papiers. Tous ces retours ont fait l'objet d'un enregistrement et d'un suivi afin de retracer les différents points de vue, questionnements, craintes ou idées pour le futur du territoire. Si certaines contributions ont pu concerner des demandes ou cas particuliers, la majorité des citoyens a développé une vision d'ensemble sur les problématiques à traiter pour le futur de leur territoire.

Cette partie analytique s'attache à rendre compte des principales idées et observations émises au regard de l'ensemble des comptes-rendus et des contributions apportées tous modes d'expression confondus. Ces éléments de contribution ont trait aux thématiques suivantes: transition énergétique et écologique, mobilités et développement urbain, attractivité et développement économique, habitat et logement, paysage et protection de l'environnement, remarques sur la concertation, liens du PLUi avec les autres documents.

— 2.1 Transition énergétique et écologique

La question de la transition énergétique et écologique du territoire face aux enjeux du changement climatique est un sujet qui a mobilisé les citoyens au cours de la concertation. Les habitants se sont montrés intéressés et force de proposition sur un sujet qui les touche et peut menacer à la fois leur territoire et leur cadre de vie.

Sur la gestion des eaux pluviales face au risque inondation :

- Traiter dans le PLUi le **dimensionnement des réseaux d'assainissement** aujourd'hui trop faible et dans l'incapacité de gérer les flux, notamment à cause d'une artificialisation trop importante des sols qui fait courir un risque en cas d'épisode météo violent ;

- Mettre en œuvre un **schéma de zonage pluvial** en identifiant les trames vertes et bleues pouvant recevoir les eaux pluviales afin de capitaliser sur la pleine terre et atténuer les effets dévastateurs (à la fois au niveau humain et financier) des inondations. Cela passe par l'identification des lieux propices du territoire tels que les noues, les rus, les zones humides ou encore les retenues d'eau.

Sur l'énergie et les émissions :

- Utiliser les **déchets comme source d'énergie** via la méthanisation afin de développer l'indépendance énergétique du territoire ;
- Développer les **énergies renouvelables** ;
- **Réduire l'impact énergétique et en termes d'émissions de CO2 des bâtiments** du territoire en développant des techniques innovantes telles que la géothermie, les puits canadiens, le travail sur l'exposition des bâtiments, le solaire, etc.

2.2 Mobilités et développement urbain

Le sujet des mobilités sur un territoire tel que GPSEA, situé dans la Métropole du Grand Paris et de fait soumis à des enjeux de mobilité importants, a suscité un engagement fort des citoyens. Toutes les thématiques, sauf celles de la mobilité piétonne, ont été abordées par les participants qui se mobilisent en faveur d'un transport faisant la part belle aux mobilités douces et se questionnent sur la place de la voiture.

Sur l'utilisation du vélo :

- Insérer un **volet service et formation des usagers** dans le Plan Vélo en lien avec le PLUi ;
- Inscrire le **projet de RER Vélo**, piloté aujourd'hui par la Région, au PLUi.

Sur les transports en commun :

- Mieux **prendre en compte la place des transports en commun** dans le PLUi ;
- Bien répartir les transports en commun pour mieux distribuer les déplacements, notamment en créant une **station d'échange entre la ligne 15 et le RER E** ;
- **Diversifier les modes et axes de transports** pour valoriser tous les quartiers du territoire et ne pas surcharger des zones déjà saturées. Cela passe par une **prise en compte des axes de transport en commun** avant d'autoriser toute construction ;
- Penser **l'intermodalité** via le PLUi.

Sur la place de la voiture :

- Intégrer au PLUi la question du stationnement et notamment du **nombre de places de stationnement par logement**, face à des situations où de nombreuses voitures appartiennent à une même habitation ;
- En cas de **projet de route abandonné**, en profiter pour **laisser place aux trames vertes et bleues** avec des **modes de circulation doux et apaisés** ;
- Permettre à toutes les activités, notamment **l'artisanat et le tertiaire** de s'intégrer aux différents bassins de vie du territoire ;

- Consolider les **axes structurants pour le territoire en termes de transport logistique**, notamment via la finalisation du prolongement de la RN406 jusqu'au port de Bonneuil mais ne pas développer à outrance les infrastructures routières.

2.3 Attractivité et développement économique

Au sein du territoire de GPSEA, l'activité économique et l'attractivité des entreprises est un enjeu important pour les citoyens qui proposent différentes actions :

- Développer l'activité économique en **garantissant le maintien des terrains** afin de **rapprocher le lieu de travail des lieux d'habitation** ;
- **Répertorier les friches existantes** pour les utiliser en priorité ;
- Utiliser la **plaine centre jusqu'au port de Bonneuil** comme support pour l'activité économique entre les zones urbaines et périurbaines afin de concentrer les activités et réduire les coûts, le bruit ou encore la pollution ;
- Développer **l'économie circulaire** sur le territoire face à l'épuisement des ressources, notamment en l'inscrivant dans tous les cahiers des charges des marchés ;
- Mobiliser le **trafic fluvial** comme atout en termes économique mais aussi de lutte contre le changement climatique ;
- **Conserver les locaux commerciaux des centres-villes** et leur caractère commercial afin de préserver le tissu économique.

2.4 Habitat et logement

La question de l'habitat sur le territoire de GPSEA soulève de nombreuses questions et réflexions des citoyens, notamment dans le cadre d'une uniformisation de la règle. Les propositions sont ainsi nombreuses pour tenter de résoudre les problématiques du logement sur un territoire aux tissus urbains multiformes. Certaines propositions suggèrent de réfléchir à la question du logement non plus à l'échelle communale mais à celle de GPSEA mais se heurtent toutefois à l'application de la loi, notamment sur la question des logements sociaux.

Sur les logements sociaux :

- **Mutualiser à l'échelle du territoire le taux de 25 % de logements locatifs sociaux** aujourd'hui attendus par commune selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les disparités étant très fortes selon les villes avec des taux allant de 6 % à 60 % de logements sociaux ;
- **Adapter les contraintes** liées aux obligations d'atteindre 25 % de logements sociaux et collectifs selon la **typologie de la commune et ses contraintes urbanistiques**. Sur la commune de Marolles-en-Brie par exemple, cette obligation oblige à construire des logements collectifs dans un centre ancien aux infrastructures inadaptées (voirie, stationnement, etc.) ;
- Fixer l'obligation de logements sociaux selon le **déploiement des axes de transports en commun** avec une part plus importante proche des grands axes de transports (RER, métro, gare) puis un taux dégressif jusqu'au territoire desservi uniquement par des bus.

Sur les formes de l'habitat et les tissus urbains :

- **Moduler les formes de tissus urbains** attendus **en fonction des modes de transports** présents sur les différents quartiers et ne pas pousser vers la densification si les axes sont surchargés ;
- **Limiter la hauteur des constructions**, notamment dans les villes déjà saturées ;
- Repenser les **zones de partage de l'espace** notamment dans les zones pavillonnaires où se développent les habitats collectifs (entrées de garage par exemple).
- Protéger les **tissus pavillonnaires** en évitant le mitage et la densification des dents creuses en fonds de parcelles de manière désordonnée.

— 2.5 Paysage et protection de l'environnement

GPSEA a la particularité d'être composé d'un ensemble agricole, naturel et forestier de plus de 3 000 hectares. Le Territoire concentre la moitié des surfaces agricoles de la métropole du Grand Paris. 39 % de sa superficie sont constitués de forêts, de parcs et de terres agricoles, faisant de cette thématique l'un des sujets phares de cette concertation préalable. Les citoyens se sont largement exprimés sur la protection des espaces naturels et agricoles tout en insistant sur l'enjeu de l'occupation des sols.

Sur le sujet de l'artificialisation des sols et la protection des terres agricoles :

- Définir les **secteurs agricoles strictement protégés** au sein du territoire via le PLUi ;
 - Limiter **l'étalement urbain** et adapter la **densification** en l'augmentant près des grands axes de transport et en assurant des coefficients de pleine terre progressifs en allant vers les axes secondaires ;
- Le sujet de la **ZAC des Portes de Noisieu** et son projet « d'agro-quartier » - mais aussi celui de la construction d'un établissement pénitentiaire - soulève de nombreux questionnements avec une consommation de **terres agricoles** pour créer des logements, entreprises ou encore pistes cyclables (*bien que la majorité soient protégées et pérennisées par le projet*). Est soulevée la contradiction entre d'une part l'ambition de préservation des terres agricoles (et plus largement d'atteinte des objectifs Zéro Artificialisation Nette) et du maintien d'une agriculture locale et de proximité et d'autre part, la consommation des terres agricoles qu'induit le projet de ZAC.

Sur le sujet des espaces verts et la protection des espaces naturels :

- Appliquer et vérifier **l'atteinte des 30 % d'espaces verts** sur le territoire à travers les projets futurs notamment face au risque d'imperméabilisation de certaines parcelles ;
- Imposer un **minimum d'arbres** sur les parcelles ;
- Accorder **plus de place aux parcs publics**, notamment en zone périurbaine, et les relier par un **maillage de la trame verte et bleue**. Il est même proposé par un participant d'appliquer le **principe du Plan vert de l'Île-de-France** qui prévoit un espace vert à moins de 500m de l'habitat (15minutes à pied) ;
- Classer les **espaces forestiers** et les protéger voire les reboiser.

— 2.6 Remarques sur la concertation

Tout au long de l'élaboration du PLUi, de nombreuses questions et remarques ont concerné l'organisation de la concertation, des temps de rencontre ou encore de possibilité de consultation des documents. Parmi ces contributions, certaines sont à retenir :

- Demandes d'informations sur les dates des étapes du projet ;
- Demande pour une communication plus large, plus en amont et mieux relayée dans les magazines communaux voire par courrier électronique ;
- Lors du démarrage de la concertation du public, demande d'avoir plus de réunions publiques en présentiel ;
- Demandes pour obtenir les comptes-rendus, les supports ou les enregistrements des réunions publiques ;
- Demandes de documents particuliers et d'informations sur le calendrier de mise à disposition des plans de zonage pour les communes ainsi que le règlement du PLUi ;

2.7 Compatibilité et liens du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de GPSEA avec les autres grands documents et orientation de planification

L'imbrication du document avec les autres textes faisant autorité sur le territoire a questionné les participants qui s'interrogent à la fois sur le devenir des documents existants mais aussi sur la façon dont les documents de normes supérieures vont être prises en compte dans l'écriture du PLUi. Parmi ces interrogations et remarques, les principales sont les suivantes :

- Quel devenir pour les PLU communaux ? ;
- Quelle intégration des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (Zan) dans les règles du PLUi ? ;
- Quels sont les points du PLUi qui ont été imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIFE-e) et le Schéma de Cohérence territoriale métropolitain (SCoTm) ? ;
- Le PLUi a-t-il une prévalence sur les différents règlements de copropriétés du territoire ? ;
- Le PLUi devrait prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) afin de le rendre pleinement efficace. Une coordination des deux documents semble essentielle.

3. L'intégration de l'avis du public au PLUi

La concertation menée tout au long de l'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir a permis de nourrir le projet pour le futur du territoire. Les différentes contributions et les questions posées ont permis de pousser la réflexion et d'améliorer le document final.

	Les propositions et demandes des citoyens pendant la concertation nourrissant le PLUi	Les apports pour l'élaboration du PLUi
Nom de la thématique		
Gestion des eaux pluviales pour lutter contre le risque inondation	<ul style="list-style-type: none"> • Traiter le dimensionnement des réseaux d'assainissement • Mettre en œuvre un schéma de zonage pluvial 	Le PLUi n'a pas vocation à traiter du dimensionnement des réseaux. Pour autant, GPSEA a élaboré son règlement d'assainissement qui sera approuvé en conseil de territoire début 2025. Le schéma directeur d'assainissement territorial est

		<p>également en cours d'élaboration et le schéma départemental des eaux pluviales est actuellement en reprise.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi reprend les prescriptions du SAGE Marne Confluence et du SAGE de l'Yerres.</p>
Innovation pour une transition énergétique du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Insister pour développer des techniques innovantes dans l'énergie produite et la construction des bâtiments • Développer les énergies renouvelables ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Une charte d'aménagement et de construction durables est en cours d'élaboration. Elle est destinée à favoriser le développement de projets urbains plus vertueux et agréables à vivre. • En matière de production d'énergies renouvelables, ces objectifs sont d'ores et déjà repris dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de GPSEA. L'objectif est de développer et interconnecter les réseaux de chaleur qui existent sur certaines villes et notamment à Créteil. Il s'agit aussi d'encourager le développement d'installations et de production d'énergies renouvelables telle que la géothermie. Cela va de pair avec le fait de favoriser les matériaux biosourcés, la labellisation environnementale, etc. <p>Une OAP thématique sur la construction durable a été créée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Intitulée « Qualité et constructions durables », elle fixe des prescriptions qualitatives pour les futures opérations à l'échelle du quartier, des opérations et des logements.</p>
Conforter l'utilisation du vélo	<ul style="list-style-type: none"> • Insérer un volet service et formation des usagers au Plan Vélo • Inscrire le projet de RER Vélo au PLUi 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce volet est déjà intégré au Plan vélo adopté par GPSEA fin 2021, lequel comprend un volet lié à la réalisation des aménagements cyclables et un volet service pour les usagers. La question du stationnement, des stations de réparations, du jalonnement est abordée par ce document programmatique élaboré en collaboration avec les communes, les associations, le Département, et ce en cohérence avec le plan vélo métropolitain.

		<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif est de coordonner toutes les politiques et schémas dans les prochaines années. Le PLUi définira les règles de construction et tiendra donc compte des projets d'aménagement et notamment de mobilité douce. • Le plan vélo de GPSEA a été construit pour assurer une complémentarité entre les différents plans vélo : le plan vélo métropolitain, le réseau Vélo Île-de-France (VIF) ou encore le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC) en vue d'assurer un maillage global et cohérent à l'échelle du territoire.
Prendre en compte les transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux prendre en compte la place des transports en commun dans le PLUi • Créer une station d'échange entre la ligne 15 et le RER E • Prendre en compte les axes de transports en commun avant d'autoriser une construction 	<ul style="list-style-type: none"> • La compétence transports en commun relève de l'Autorité Organisatrice des Mobilités (IDF Mobilités) mais la question est traitée via les orientations PADD (Il est évoqué notamment la question des liaisons piétonnes ou des pistes cyclables. En termes de planification réglementaire, c'est le plan de mobilité qui traite particulièrement de cette thématique) • Ce sujet n'est pas traité par le PLUi. Le RER E ne traverse pas le territoire. Cependant, une connexion est prévue entre le RER E et la ligne 15 à Val-de-Fontenay. Des études sont actuellement menées par Île-de-France Mobilités pour restructurer le réseau de bus en vue de l'arrivée de la ligne 15 et faciliter le rabattement vers cette nouvelle ligne. Par ailleurs, une interconnexion entre la ligne 15 et le métro 8 est prévue à Créteil. • L'axe 2 du PADD contient une orientation sur le sujet afin « d'encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré ». GPSEA fait du développement des transports en commun un préalable à tout développement de projet urbain.

<p>Repenser la place de la voiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Traiter la question du stationnement et du nombre de place dévolu par habitation • Profiter de projets de route abandonnés pour créer des axes de mobilités douces • Finaliser la prolongation de la RN406 	<ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement est du ressort du PLUi. Des normes minimales sont imposées en fonction du taux de motorisation et des tissus urbains de chaque commune. • L'enjeu d'ici 2030, est de réduire et limiter les déplacements en voiture de façon à augmenter en parallèle la place des modes actifs, c'est à dire le vélo et les transports en commun. Le territoire participe aussi au développement des transports sur le territoire notamment par le renforcement de l'offre bus. • GPSEA, aux côtés des autres partenaires du projet, participe au financement des études et travaux du prolongement de la RN 406.
<p>Garantir l'attractivité économique du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la destination des terrains voués à l'activité économique • Répertorier les friches pour les utiliser en priorité • Utiliser la plaine centre jusqu'au port de Bonneuil comme support pour les activités économiques • Permettre le développement de l'artisanat et du tertiaire sur le territoire • Développer l'économie circulaire et l'inscrire dans les cahiers des charges • Développer le fluvial 	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif est de mettre en avant les zones d'activités existantes ou en développement (Limeil-Brévannes ou encore à Sucy-en-Brie). Le travail est d'abord conduit sur les zones existantes. Les zones agricoles, qui ont également une vocation économique, sont conservées notamment quand elles ont des qualités pour développer les activités. • Un premier travail a été mené dans le cadre de l'élaboration du diagnostic foncier afin d'identifier les friches. Ce travail est destiné à se poursuivre dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi. Par ailleurs un inventaire des ZAE a été réalisé par GPSEA et débattu en conseil de territoire en décembre 2024. • La plaine est déjà utilisée mais l'objectif est de s'appuyer sur le réseau d'entreprises et de zones d'activités existant afin de maintenir et renforcer cette polarité économique. • Afin de favoriser l'implantation de commerces et d'artisanat sur certains secteurs, le PLUi instaure des linéaires commerciaux et artisanaux. Leur objectif est de pérenniser et développer des rez-de-chaussée actifs à vocation artisanale et de services.

		<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs opérations d'aménagement en cours de développement sur le territoire ont fait l'objet d'une démarche d'économie circulaire, notamment avec le recyclage des déchets de chantier, des matériaux de déconstruction, etc. (3 Tours et ZAC Fabien). C'est une démarche qu'il est souhaité de renforcer. • Le fret fluvial est un sujet bien identifié à l'échelle du territoire, notamment grâce à l'opportunité d'avoir la présence du port de Bonneuil. Le projet de prolongement de la RN406 contribue à l'ambition de développer l'activité sur le port et le fret fluvial.
Repenser le logement social à l'échelle du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Mutualiser à l'échelle de GPSEA le taux exigé de 25% de logements sociaux • Fixer le taux de logements sociaux selon la présence et le type de transports en commun • Adapter les contraintes pesant sur la construction de logements sociaux collectifs selon la typologie de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • La loi est appliquée strictement à chaque commune et demande 25 % de logements locatifs sociaux. Les communes font toutes des efforts pour aller vers ces 25 %
Adapter les formes urbaines sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Moduler les attentes de densification par communes selon la présence des axes de transport • Limiter les hauteurs de construction dans les villes • Protéger le tissu pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> • L'axe 2 du PADD contient une orientation sur le sujet afin « d'encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré ». GPSEA fait du développement des transports en commun un préalable à tout développement de projet urbain. • Le règlement du PLUi, selon les secteurs du territoire et les familles de zone, fixe des règles de hauteur pour les constructions. Ces règles sont définies en concertation avec les communes. • La zone pavillonnaire est une famille de zone inscrite dans le PLUi au sein du zonage « habitat pavillonnaire ». Les documents d'urbanisme veillent à empêcher le mitage et

		<p>à trouver un équilibre. Pour respecter cet équilibre, le taux de construction est maintenu à 1 884 logements par an. Cela se fait dans les secteurs les plus appropriés et en lien avec la rénovation des friches urbaines et le déploiement de l'offre de transports en commun.</p>
<p>Protéger les espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir les secteurs agricoles strictement protégés au sein du territoire • Préciser et définir le cadre du projet de ZAC aux portes de Noiseau 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux types de zones agricoles existent : activités autorisées ou protection totale avec culture autorisée mais pas de développement, notamment du bâti. C'est principalement le cas sur la zone agricole du Plessis-Trévisé et le plateau Briard. Le travail est conduit en parallèle avec le PPAEN (Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains). Il se fait en parallèle du PLUi et a une vocation de protection absolue des espaces agricoles et naturels. • La programmation de la ZAC prévoit la construction de logements, le développement d'activités économiques tournées vers l'agro-alimentaire sur une zone déjà urbanisée ainsi que l'installation d'un dépôt bus par Île-de-France Mobilités mais également la désimperméabilisation du secteur de la fiche France Télécom avec l'implantation d'une ferme agroécologique.
<p>Lutter contre l'artificialisation des sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'étalement urbain et adapter la densification en l'augmentant près des grands axes de transport et en assurant des coefficients de pleine terre progressifs en allant vers les axes secondaires • Traiter via le PLUi la question de la division parcellaire et les règles à mettre en place (règle de transition, densité, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un diagnostic foncier a été réalisé et a ainsi identifié les zones susceptibles de muter ou être densifiées. Par ailleurs, les coefficients de pleine terre introduits dans le règlement du PLUi tiennent compte des spécificités urbaines de chaque famille de zone identifiée au plan de zonage • Un permis de diviser va être mis en place pour permettre de contraindre les propriétaires à soumettre leur projet de division de logement au regard du code de

		l'habitat. Le règlement du PLUi introduit par ailleurs des règles permettant de gérer le sujet des divisions de façon adaptée selon les tissus urbains présents sur le territoire
Conforter les espaces verts du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Vérifier l'atteinte des 30 % d'espaces verts sur le territoire • Imposer un minimum d'arbres • Accorder plus de place aux parcs publics, notamment en zone périurbaine, et les relier par un maillage de la trame verte et bleue • Classer les espaces forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Le taux de pleine terre va être de 30% minimum dans les zones résidentielles et pavillonnaires identifiées dans le zonage du PLUi. C'est un minimum nécessaire pour respecter également la terre argileuse particulièrement présente sur le territoire. Il est possible de demander plus selon les projets. • La conservation est maximale dans les projets et il est demandé un maintien des arbres de grand développement sauf si un risque justifié existe. En cas d'abattage, les arbres doivent être replantés (2 arbres plantés pour 1 arbre abattu). De plus, il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres. • Concernant les parcs publics, un certain nombre font l'objet d'une protection dans le PLUi, et sont identifiés en tant qu'espaces paysagers protégés. L'OAP trame verte et bleue a vocation à renforcer cette protection des espaces verts et leur maillage. Enfin, le PLUi reprend le périmètre de protection instauré dans le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturel (PPAEN) du Val-de-Marne. • Les forêts sont classées en zone N et, sur d'importantes zones, en Espaces boisés classés. Ce classement vient renforcer la protection de ces espaces, comme c'était le cas dans les PLU communaux.
Prise en compte des autres documents dans l'élaboration du PLUi	<ul style="list-style-type: none"> • Quelle prise en compte des documents (PLU municipaux, objectif Zéro Artificialisation Nette, règlements de copropriété, Schéma Directeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi a été élaboré en étroite collaboration avec les communes membres de GPSEA. Il tient ainsi compte des spécificités locales tout en dégageant des lignes communes. Le PLUi a vocation à se substituer aux PLU

	<p>de la Région Ile-de-France (SDRIFE-e), Schéma de Cohérence territorial métropolitain (SCoTm), Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET)...</p>	<p>communaux (ils disparaissent) dès son approbation. Le PLUi est une compétence territoriale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le document s'inscrit dans la trajectoire posée par les schémas directeurs de rang supérieur (rang métropolitain et régional) et respecte les trajectoires posées par le SCoT et le SDRIF • Le SDRIFE-e a une importance capitale afin de protéger les zones non urbanisées. Ce document vient d'être voté et devrait être approuvé par décret. Le SCoTm a été approuvé en juillet 2023 et devra faire l'objet d'une mise en compatibilité au SDRIFE-E sous 3 ans. Le PLUi doit s'inscrire en cohérence avec ces deux documents que ce soit dans la protection des zones naturelles mais aussi en matière d'objectifs de construction de logements.
--	---	---

4. Synthèse générale

Divers sujets ont été abordés par les citoyens durant la concertation préalable entourant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir.

- Une envie des citoyens d'interroger les élus et techniciens de GPSEA pour en apprendre plus sur le PLUi et ses implications sur le territoire mais également de les mettre en lien avec les normes de rang supérieur ainsi que les règles locales voire relevant du privé.
- Une prise en compte des enjeux pour le futur du territoire notamment sur les sujets en lien avec le changement climatique : prise en compte des risques pour le territoire, nécessité de décarboner les transports en allant vers des mobilités plus douces et en développant les transports en commun ainsi qu'en diminuant la place accordée à la voiture ou encore protéger et développer les espaces naturels et lutter contre une artificialisation trop importante des sols, notamment en protégeant les terres agricoles.
- Une volonté de mettre en lien les grands sujets du territoire dans une optique de maillage : développer et protéger la trame verte et bleue, penser l'habitat de demain en lien avec l'offre de transport, permettre la liaison entre les espaces verts à la fois entre eux et avec les citoyens dans une optique de proximité, etc.
- Un besoin de faire du PLUi un document cadre pour le futur du territoire et son attractivité : à la fois économique en ancrant les entreprises et activités professionnelles au cœur de GPSEA mais aussi en termes de cadre de vie et d'habitat en créant un ensemble à la fois hospitalier, agréable à vivre et à traverser et respectueux de la diversité de son tissu urbain et de ses formes d'habitat.

Annexes

Les annexes sont à retrouver dans le document joint ci-après.



Retrouvez toutes les infos
sur le projet de PLUi sur
sudestavenir.fr



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

Annexes au Bilan de la concertation préalable



Alfortville • Boissy-Saint-Léger • Bonneuil-Sur-Marne • Chennevières-Sur-Marne • Créteil • La Queue-En-Brie • Le Plessis-Tréville • Limeil-Brévannes • Mandres-Les-Roses • Marolles-En-Brie • Noiseau • Ormesson-Sur-Marne • Périgny-Sur-Yerres • Santeny • Sucy-En-Brie • Villecresnes

Sommaire

1. Communiqués de presse.....	1
Communiqué de presse de lancement de la démarche – mai 2023.....	1
Communiqué de presse de la phase PADD – août 2023.....	4
Communiqué de presse de la phase règlementaire – octobre 2024.....	7
2. Lettre d’information du PLUi.....	10
3. Supports de présentation des réunions publiques.....	15
Réunion publique du 14 juin 2023.....	15
Réunion publique du 29 septembre 2023.....	63
Réunions publiques des 8 et 9 octobre 2024.....	104
4. Comptes-rendus des réunions publiques.....	146
Réunion publique du 14 juin 2023.....	146
Réunion publique du 29 septembre 2023.....	156
Réunions publiques du 8 octobre 2024.....	164
Réunions publiques du 9 octobre 2024.....	171

1. Communiqués de presse

**Communiqué de presse de lancement de la démarche –
mai 2023**

Communiqué de presse

Créteil, le 31 mai 2023

Grand Paris Sud Est Avenir prépare son Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document d'urbanisme réglementaire est destiné à encadrer les projets d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du territoire, dans le respect des identités communales. Une première réunion publique d'information est proposée en format visioconférence, le 14 juin 2023.

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Document réglementaire élaboré pour les 15 prochaines années, le PLUi détermine les principes d'aménagement et de développement à l'échelle territoriale, dans une logique de synergie entre les villes tout en préservant les identités communales.

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.

Quels sont les objectifs poursuivis par le PLUi de GPSEA ?

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 2030.

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.

En quoi le PLUi touche le quotidien des habitants et usagers du territoire ?

Le PLUi nous concerne tous. Il aborde de nombreuses thématiques du quotidien : l'habitat, les mobilités, le développement économique, la biodiversité ou encore les commerces.

Concrètement, il permet notamment 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 ;
- Les grands projets d'aménagement et de transport prévus...

Quels sont les objectifs de la concertation ?

Grand Paris Sud Est Avenir lance aujourd'hui la concertation permettant à toutes celles et ceux qui font vivre le territoire de s'exprimer à la fois à l'échelle communale mais aussi intercommunale. La concertation est donc l'occasion, pour le plus grand nombre, de s'informer sur ce projet mais aussi de pouvoir contribuer à son élaboration.

Quand commence la concertation ?

La concertation s'ouvre avec une première réunion publique d'information, proposée le mercredi 14 juin 2023 en visioconférence. Elle aura pour objectif de faire connaître et faire comprendre la démarche. Après un temps de présentation, les participants pourront poser des questions et réagir à ce qui leur aura été exposé. Tous les habitants et acteurs du territoire peuvent librement participer à cette réunion en se connectant dès 19h sur le site internet www.sudestavenir.fr (un lien vers la visioconférence sera publié sur le site, dans un article dédié).

La concertation se poursuivra ensuite jusqu'à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévue au printemps 2025.

Comment participer ?

Toutes les informations relatives au PLUi seront mises en ligne progressivement sur le site www.sudestavenir.fr, dans une page dédiée.

Le dossier de projet de PLUi sera consultable à ses différents stades d'élaboration, avec un registre dédié aux remarques sur le projet :

- dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir : Europac, 39 rue Auguste Perret, 94046 Créteil ;
- dans les mairies des communes membres.

Vous pouvez également faire part de vos remarques :

- Par courrier à :

Monsieur le Président de Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex

- Par mail à l'adresse : plui.concertation@gpsea.fr

Grand Paris Sud Est Avenir est un Établissement Public Territorial appartenant à la Métropole du Grand Paris, créé le 1^{er} janvier 2016. Ce territoire de 100 km², avec ses 16 communes et ses 321 769 habitants, est à la fois le poumon vert et un pôle de développement majeur de la Métropole du Grand Paris.

Communiqué de presse de la phase PADD – août 2023

Communiqué de presse

Créteil, le 4 août 2023

PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir : une réunion publique pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), document réglementaire destiné à encadrer les projets d'aménagement sur l'ensemble de son territoire. Après une première réunion publique d'information proposée en juin dernier, la concertation se poursuit. Une nouvelle réunion publique dédiée cette fois-ci au Projet d'Aménagement et de Développement Durables est organisée le vendredi 29 septembre 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Élément essentiel du PLUi, il a pour objet de définir et de présenter le projet du territoire, constituant ainsi un socle commun pour les communes membres de GPSEA.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il permet également de définir une trajectoire concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les commerces, le développement économique et les loisirs.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Afin de présenter les grandes étapes de son élaboration, **une réunion publique est proposée le vendredi 29 septembre 2023 à 19h**. Ouverte librement au public, elle se déroulera au Théâtre Roger Lafaille de Chennevières-sur-Marne. Il sera également possible de la suivre en direct en ligne depuis le site sudestavenir.fr. Après un temps de présentation, la parole sera donnée aux participants qui pourront poser des questions et apporter leurs remarques.

Envie d'en savoir plus ? Retrouvez toutes les informations sur le PLUi de GPSEA sur sudestavenir.fr, rubrique Nos grands projets.

Le dossier de projet de PLUi sera consultable à ses différents stades d'élaboration, avec un registre dédié aux remarques sur le projet :

- dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir : Europarc, 39 rue Auguste Perret, 94046 Créteil
- dans les mairies des communes membres.

Vous pouvez également faire part de vos remarques :

Par courrier à :

Monsieur le Président de Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex

Par mail à l'adresse :

plui.concertation@gpsea.fr

Communiqué de presse de la phase réglementaire – octobre 2024

PLU intercommunal : de nouveaux temps de concertation

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), votre intercommunalité, poursuit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Alors que l'arrêt du projet en conseil de territoire est prévu fin 2024, de nouveaux rendez-vous de concertation sont proposés au mois d'octobre.

Le PLUi, où en est-on ?

Le PLUi est destiné à encadrer les projets de construction et d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé, dans le respect des identités communales. Une première phase de diagnostic territorial a permis de mettre en lumière les caractéristiques et les enjeux majeurs pour l'avenir du territoire en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, de transport, d'équipements ou de paysage. Une deuxième phase a été dédiée à l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), destiné à définir les ambitions et les objectifs d'aménagement pour l'ensemble du territoire. Trois grandes orientations ont été actées :

- GPSEA, Terre de ressources naturelles et agricoles : singularité dans la Métropole ;
- GPSEA, Terre d'avenir : transitions et innovations ;
- GPSEA, Terre solidaire : vivante et animée.

Désormais, la construction du PLUi se poursuit avec l'élaboration du dispositif réglementaire qui verra son aboutissement avec l'arrêt du projet de PLUi en décembre 2024. Une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) puis une enquête publique seront ensuite organisées début 2025, en vue d'une approbation du PLUi à l'été 2025.

La phase réglementaire, qu'est-ce que c'est ?

Le dispositif réglementaire vise à concilier traduction des grandes orientations définies au travers du PADD et finesse d'écriture des dispositifs communaux. L'objectif est de disposer à terme de règles cohérentes et partagées à l'échelle du territoire, tout en conservant les singularités et spécificités communales.

Le dispositif réglementaire est composé de trois outils : le **règlement** définit les règles générales et spécifiques applicables à chaque zone du territoire ; les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, visent à valoriser, réhabiliter ou réaménager certains secteurs à enjeux ou à porter des thématiques et ambitions fortes pour le territoire de demain ; le **plan de zonage** identifie, quant à lui, la destination de chaque parcelle et les règles s'y appliquant.

La concertation, quels sont les prochains rendez-vous ?

Avant l'arrêt du projet, GPSEA et ses villes membres souhaitent de nouveau aller vers les habitants et acteurs du territoire en organisant différentes rencontres.

Deux réunions publiques sont proposées. Elles permettront d'explicitier les éléments du dispositif réglementaire auprès des habitants qui pourront s'exprimer et poser leurs questions.

Par ailleurs **une balade paysagère** est organisée sur la Plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne. Située sur une ancienne terre agricole, classée espace naturel sensible depuis 2016, elle est

emblématique de la diversité du territoire, entre nature et urbanisation. Sa découverte commentée permettra de mieux appréhender les grandes orientations du futur PLUi.

Réunions publiques

- **Mardi 8 octobre 2024 à 19h**
Salle cheminée
1 rue du Bois d'Auteuil
VILLECRESNES

- **Mercredi 9 octobre 2024 à 19h**
Centre culturel d'Ormesson
14-22 avenue Wladimir d'Ormesson
ORMESSON-SUR-MARNE

Entrée libre

À suivre également en format visioconférence depuis sudestavenir.fr

Balade paysagère

Samedi 12 octobre 2024 à 10h

À la plaine des Bordes de Chennevières-sur-Marne (point de rencontre exact communiqué ultérieurement après l'inscription).

Accès gratuit, sur inscription depuis sudestavenir.fr

Lien d'inscription :

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd81mLHUiiRbsggFZTcJOFAY3rcH7Ghy8KL_Zc5h3Z4J6-hXA/viewform?usp=pp_url

→ En savoir plus sur le PLUi de GPSEA : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

2. Lettre d'information du PLUi



Lettre info

Un PLUi participatif et constructif !

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), votre intercommunalité, a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document d'urbanisme réglementaire est destiné à accompagner et encadrer les projets d'aménagement au sein des 16 villes* membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du territoire, dans le respect des identités communales.

Tout au long de ses différentes phases, le PLUi est élaboré par les élus de GPSEA et des villes en cohérence avec les normes et règles supérieures de la Région, de la Métropole du Grand Paris ou de l'État. Il est partagé avec les habitants et les acteurs du territoire (entrepreneurs, agriculteurs, associations...) via plusieurs dispositifs de concertation : site internet, réunions publiques, registres et supports de communication.



* Alfortville • Boissy-Saint-Léger • Bonneuil-Sur-Marne • Chennevières-Sur-Marne • Créteil • La Queue-En-Brie • Le Plessis-Trévisé • Limeil-Brévannes • Mandres-Les-Roses • Marolles-En-Brie • Noiseau • Ormesson-Sur-Marne • Périgny-Sur-Yerres • Santeny • Sucy-En-Brie • Villecresnes

Le PLUi, des défis pour le territoire de demain !

Les 4 grands objectifs du PLUi de GPSEA



Améliorer le cadre de vie et intensifier l'identité paysagère

- Renaturer le territoire
- Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans l'aménagement
- Valoriser le chemin de l'eau et les parcours naturels remarquables du territoire
- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles



Renforcer la lisibilité et l'attractivité du territoire

- Penser un habitat durable en développant une politique de l'habitat qualitative, permettant aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire
- Affirmer GPSEA comme un territoire de la culture, des sports et des loisirs
- Valoriser des secteurs stratégiques tels que le port de Bonneuil, le pôle hospitalo-universitaire et les terres agricoles



Vivre et travailler sur le territoire

- Organiser un accès équilibré aux équipements et services, en adaptant leur programmation et en encourageant la mutualisation et la création de bassins de rayonnement
- Faciliter les déplacements en proposant une offre de transport adaptée aux besoins des habitants (covoiturage, transport à la demande, pistes cyclables...)
- Encourager le développement économique local par un accès facilité à l'emploi pour les actifs du territoire, une construction de parcours résidentiel économique pour les entreprises et la création ou préservation de foncier économique



Conforter l'identité nourricière du territoire

- Maintenir le poumon agricole de la Métropole du Grand Paris en préservant les terres agricoles, en développant les circuits courts et en encourageant une agriculture durable et de qualité
- Renforcer les liens avec le territoire urbanisé par la création d'un maillage d'agriculture urbaine et le développement de la culture du bien manger pour tous

Le PLUi, où en est-on ?

Du diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, quelles sont les orientations pour le territoire de demain ?

Première étape de l'élaboration du PLUi, le diagnostic territorial permet de mettre en lumière les caractéristiques et les enjeux majeurs pour l'avenir de notre territoire en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, de transport, d'équipements ou de paysage. C'est au regard de ces enjeux que sont définis les orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour les 15 prochaines années. Le PADD est le « chapeau » stratégique du PLUi.



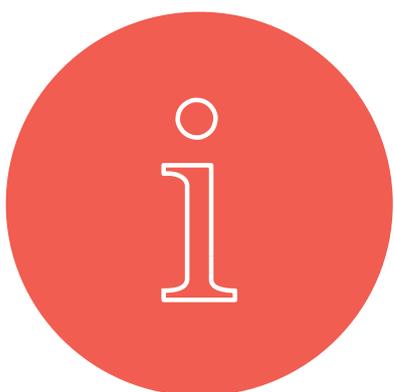
Plusieurs grandes étapes pour élaborer le PLUi



Le PLUi, un projet pour tous qui s'élabore avec vous !

Comment participer et s'informer concrètement ?

Le PLUi est un projet qui engage l'avenir du territoire et de ses 16 communes. Afin qu'il corresponde aux besoins et aux préoccupations du quotidien de tous ses habitants et usagers, une concertation est menée aux différentes étapes de son élaboration permettant à chacun de s'informer et d'exprimer son avis.



Je m'informe

Tout au long de l'élaboration :

- Sur une page internet dédiée pour vous informer et accéder à tous les documents nécessaires : **sudestavenir.fr** – Rubrique « Nos Grand Projets ».
- Lors des **réunions publiques d'informations**



Je contribue

- Sur les **registres de concertation** accessibles en mairie des 16 communes membres et dans les locaux de GPSEA pour y laisser vos remarques et contributions
- En adressant un mail ou par courrier à M. le Président :

**Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex**

plui.concertation@gpsea.fr



Retrouvez toutes les infos sur le projet de PLUi sur **sudestavenir.fr**

3. Supports de présentation des réunions publiques

Réunion publique du 14 juin 2023

Bienvenue à la réunion publique d'information de lancement de l'élaboration du PLUi et démarrage de la concertation de Grand Paris Sud Est Avenir

Le webinaire va commencer à 19h00, merci de patienter

Veillez noter que vos micros et caméras seront désactivés par défaut dès votre arrivée dans le webinaire.

CONSEILS POUR VOTRE PARTICIPATION

AVANT LE DEBUT DE LA REUNION

Contactez les organisateurs en cas de problème

helene.lambert@grouperougevif.fr

06 14 10 96 73

SI VOUS PERDEZ LA CONNEXION

Fermez votre fenêtre Zoom et reconnectez-vous via le même lien

Si cela ne fonctionne pas, vous pouvez essayer de vous connecter par téléphone au 01.86.99.58.31, n° du webinaire : 844 8957 8824

Si rien ne fonctionne, contactez le support technique : par mail

helene.lambert@grouperougevif.fr ou par téléphone 06 14 10 96 73

Réunion publique d'information de lancement du PLUi

Mercredi 14 juin 2023



Les modalités de participation à la réunion

Vos micros et caméras sont désactivés par défaut à votre arrivée dans le webinaire.

Vous pouvez poser vos questions à tout moment via le Q&R, les questions seront traitées au fur et à mesure de la présentation et seront adressées directement à GPSEA.

Des temps de prise de parole sont prévus après les interventions.

- Si vous souhaitez prendre la parole à ce moment-là, il faudra lever la main virtuellement (nous vous indiquerons à quel moment le faire).

Visualisation de la présentation

Visualisation du ou des intervenants



Micro coupé

Ouvrir le Q&R

Les modalités de participation à la réunion : comment prendre la parole?

- **Lever la main**
- **Attendre que l'animateur vous donne la parole**
- **Poser votre question ou donner votre avis sur le thème**
- **Faire des interventions courtes pour que chacun puisse s'exprimer**
- **Rester bienveillant et courtois**



Lever la main

Ouvrir le Q&R

Ordre du jour de la réunion

1.

Présentation du territoire de GPSEA

2.

Présentation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir

3.

Synthèse du diagnostic territorial et présentation des grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

4.

Modalités de la concertation proposées et temps d'échanges

INTRODUCTION



Laurent Cathala

Président de Grand Paris Sud Est Avenir
Maire de Créteil



Jean-Pierre Barnaud

Vice-Président de Grand Paris Sud Est Avenir

en charge du Plan local d'urbanisme intercommunal, suivi des plans locaux d'urbanisme, règlement local de publicité intercommunal

Maire de Chennevières-sur-Marne

LES INTERVENANTS

Les services de GPSEA :

Marion Bobenriether

Directrice Générale Adjointe

Claire Gsell

Directrice Aménagement et Mobilités

Philippe Lenoir

Chargé de mission urbanisme et aménagement au sein de la Direction de l'Aménagement et des Mobilités

Les prestataires de GPSEA :

Delphine Lumina

Directrice d'études, Espace Ville

Eric André

Directeur conseil, Groupe Rouge Vif (animateur de la réunion)

Hélène Lambert

Consultante senior, Groupe Rouge Vif (animation de la réunion)



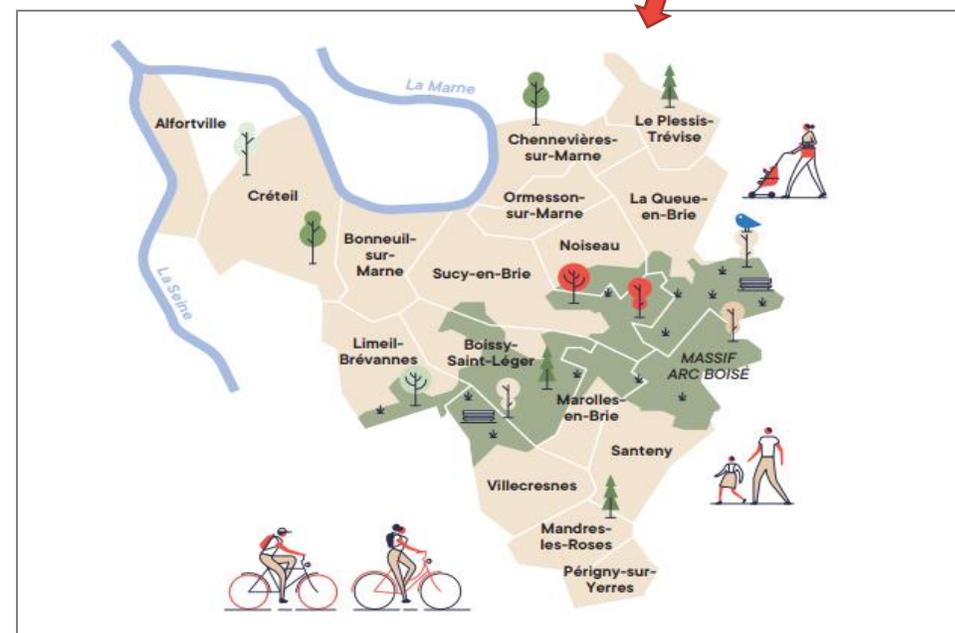
1.

Présentation du territoire de
Grand Paris Sud Est Avenir

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

- **GPSEA est un établissement public territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris créée en 2016**
- **Il est le regroupement de 3 intercommunalités préexistantes et d'une commune isolée**
- **Situé dans le département du Val-de-Marne, il regroupe 16 communes, pour un total de plus 320 000 habitants (INSEE 2019).**
- **Territoire qui s'étire des portes de Paris jusqu'à l'arc boisé du sud-est francilien et au début du plateau agricole de la Brie.**

Les EPT composant de la Métropole du Grand Paris



Les caractéristiques de GPSEA

Situé à l'articulation des corridors écologiques de la Seine, de la Marne et de la ceinture verte régionale, GPSEA présente un atout majeur :

- un patrimoine naturel riche et diversifié, véritable poumon vert de la Métropole du Grand Paris avec 51% de sa superficie composée de forêts, de parcs et de terres agricoles.

Le territoire dispose d'un maillage routier et ferroviaire développé :

- un réseau routier et autoroutier important : A 86, RN 4, RN 406, RN 19, RD 111, RD 136
- un réseau d'infrastructures ferroviaires dense : le territoire est actuellement desservi par les RER A et D et la ligne 8 du métro.



Les compétences de GPSEA

Solidarité et culture

- La gestion des **équipements sportifs et culturels** (conservatoires, terrains de sport gymnases, piscines, médiathèques, ludothèques)
- **Politique de la ville** : Actions pour réduire les inégalités territoriales et favoriser l'égalité des chances
- **Habitat** : aide au développement du logement social, résorption de l'habitat insalubre, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage...
- **Action sociale, insertion et économie solidaire** : Soutien aux initiatives en faveur de l'emploi, la formation et l'insertion socio-professionnelle

Amélioration du cadre de vie

- **Aménagement et entretien des voiries territoriales et des réseaux d'eaux et assainissement**
- **Collecte et traitements des déchets** ménagers et encombrants
- **Hygiène publique et propreté urbaine** (salubrité publique, nettoyage des rues et trottoirs, vidages des corbeilles...)
- **Production arboricole et florale** pour fleurissements et végétalisation des espaces verts des communes membres
- **Restauration collective** : préparation et livraison des repas pour la restauration scolaire, centres de loisirs et seniors (Alfortville, Créteil, La Queue-en-Brie, Limeil-Brévannes et Noisieu)

Aménagement du cadre de vie

- **Aménagement de l'espace** : aménagement de zones d'activités économiques ou de quartiers mixtes (logements, activités, commerces), intervention dans des opérations de rénovation urbaine.
- **Plan Local d'urbanisme** : réalisation des documents d'urbanisme réglementaires à l'échelle du Territoire (PLUi, règlement local de publicité)
- **Attractivité économique** : Accueil des entreprises, soutien aux entrepreneurs et aux filières d'avenir, et aux réseaux d'entreprises.
- **Transports et déplacements** : suivi et développement des transports du quotidien et à venir, mise en œuvre du plan local de mobilité
- **Agir pour l'environnement** : mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial



2.

Présentation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir

L'objectif principal d'un PLUi

Le PLUi est un document cadre en matière d'urbanisme à l'échelle intercommunale, qui définit les ambitions d'aménagement urbain pour les 10-15 prochaines années.

Il fixe notamment les règles s'appliquant aux constructions :



- Que peut-on construire (logements, commerces, activités économiques, équipements publics...) et où ?



- Jusqu'à quelle hauteur ?



- Quelle proportion d'espaces verts doit-on conserver quand on construit ? Quels sont les espaces à préserver et valoriser ?

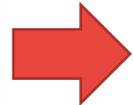


Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi

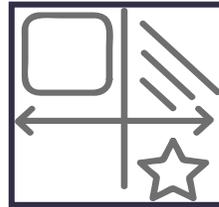
Diagnostic



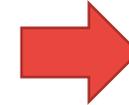
Un diagnostic qui montre l'état des lieux du territoire aujourd'hui et son évolution récente



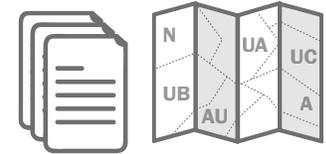
Projet



Écriture du projet de territoire pour les 15 prochaines années appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Dispositif réglementaire



Transcription des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'un zonage

Le contexte législatif du PLUi

Le PLUi doit prendre en compte les lois suivantes :

- Loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** (SRU)
- Lois **Grenelles**
- Loi pour **l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR)
- Loi pour **l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique** (ELAN)
- Loi **Climat Résilience**

Depuis la loi Grenelle II, les PLU-PLUi suivent une nouvelle approche, fondée sur quatre éléments clés :

- La densification/l'optimisation des espaces urbains
- La limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, limitation de l'artificialisation, imperméabilisation des sols et la prise en compte de la nature en ville, renaturation
- Le développement des Energies renouvelables
- L'avènement d'un « urbanisme de projet ».

La prise en compte des documents supra-communaux

Le PLUi doit également prendre en compte les documents suivants :

- Le **Schéma Directeur de la Région Île de France** (SDRIF) : La révision du SDRIF-E engagée le 17 novembre 2021 – arrêt prévu en juillet 2023 / approbation 2024
- Le **Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain (SCOT-M)** arrêté le 24 janvier 2022 pour une approbation prévue le 30 juin 2023
- Le **Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET) adopté en juin 2021
- Le **Plan local de mobilité** adopté en décembre 2022 et le **Plan vélo** de GPSEA adopté le 15 décembre 2021
- Le **règlement Local de Publicité intercommunal** (RLPi) adopté en juin 2022

L'imbrication des documents de planification franciliens

Région d'Ile-de-France

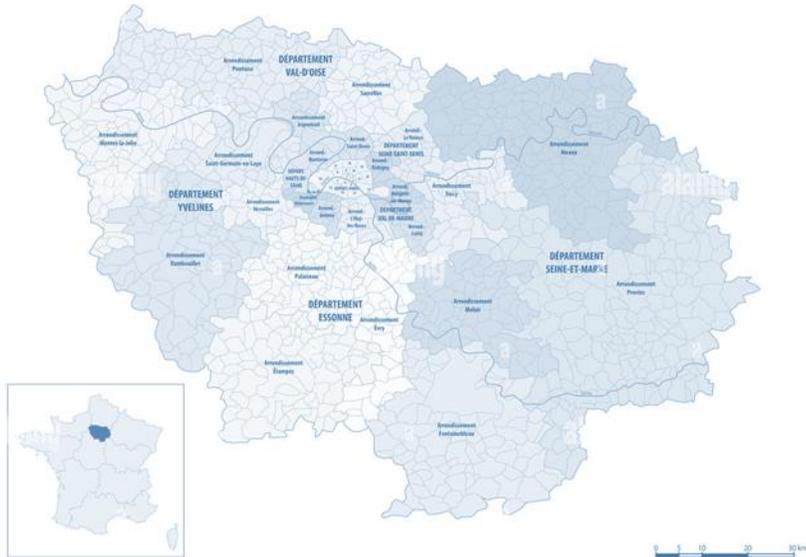


Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-e)
(Arrêt prévu été 2023)

Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France (PDUIF)

Métropole du Grand Paris

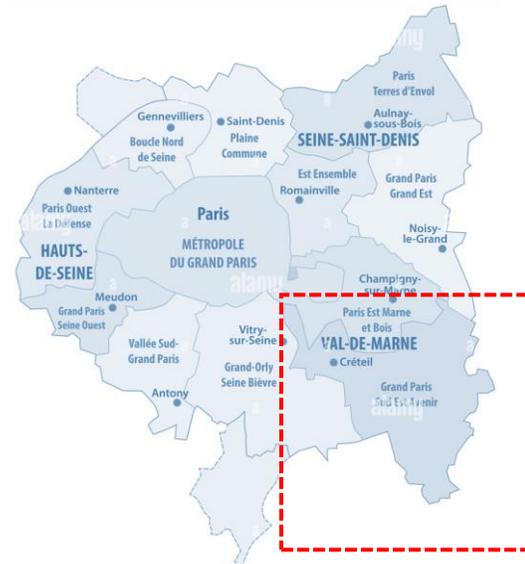
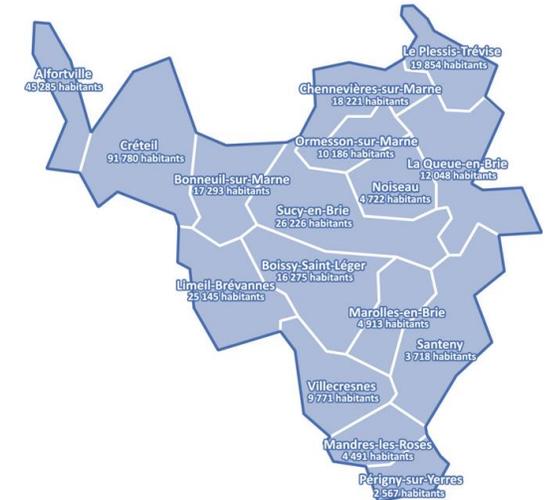


Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoTm)

(Adoption prévue le 30 juin 2023)

Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)

Territoire de GPSEA



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Les 4 grands objectifs du PLUi de GPSEA

Objectif n°1 : Améliorer le cadre de vie et intensifier l'identité paysagère

- Renaturer le territoire dans la plaine comme sur le plateau
- Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans l'aménagement
- Valoriser les aménités du territoire par la mise en valeur des parcours remarquables et le chemin de l'eau
- Préserver et/ou valoriser les espaces naturels et agricoles

Objectif n°2 : Améliorer l'attractivité du territoire

- Renforcer la lisibilité et l'attractivité du territoire
- Penser un habitat durable et de qualité en développant une politique de l'habitat qualitative et permettant aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire
- Affirmer GPSEA comme un territoire de la culture et des sports/loisirs
- Valoriser des secteurs stratégiques tels que le port de Bonneuil, les terres agricoles ou le pôle hospitalo-universitaire



Les 4 grands objectifs du PLUi de GPSEA

Objectif n°3 : Vivre et travailler sur le territoire

- Organiser un accès équilibré aux équipements et services, en confortant la plaine dans sa vocation d'accueil des grands équipements et services et le plateau pour les équipements et services intermédiaires et le développement des loisirs de plein air
- Faciliter les déplacements en améliorant l'offre de transport (covoiturage, transport à la demande, pistes cyclables...)
- Encourager le développement économique local par un accès facilité à l'emploi pour les actifs du territoire, une construction de parcours résidentiel économique pour les entreprises et une production ou une préservation de foncier économique.

Objectif n°4 : Conforter l'identité nourricière du territoire

- Maintenir le poumon agricole de la Métropole du Grand Paris en préservant les terres agricoles, en développant les circuits courts et en encourageant une agriculture durable et de qualité.
- Renforcer les liens avec le territoire urbanisé par la création d'un maillage d'agriculture urbaine et le développement de la culture du bien manger pour tous.



Le calendrier prévisionnel





3.

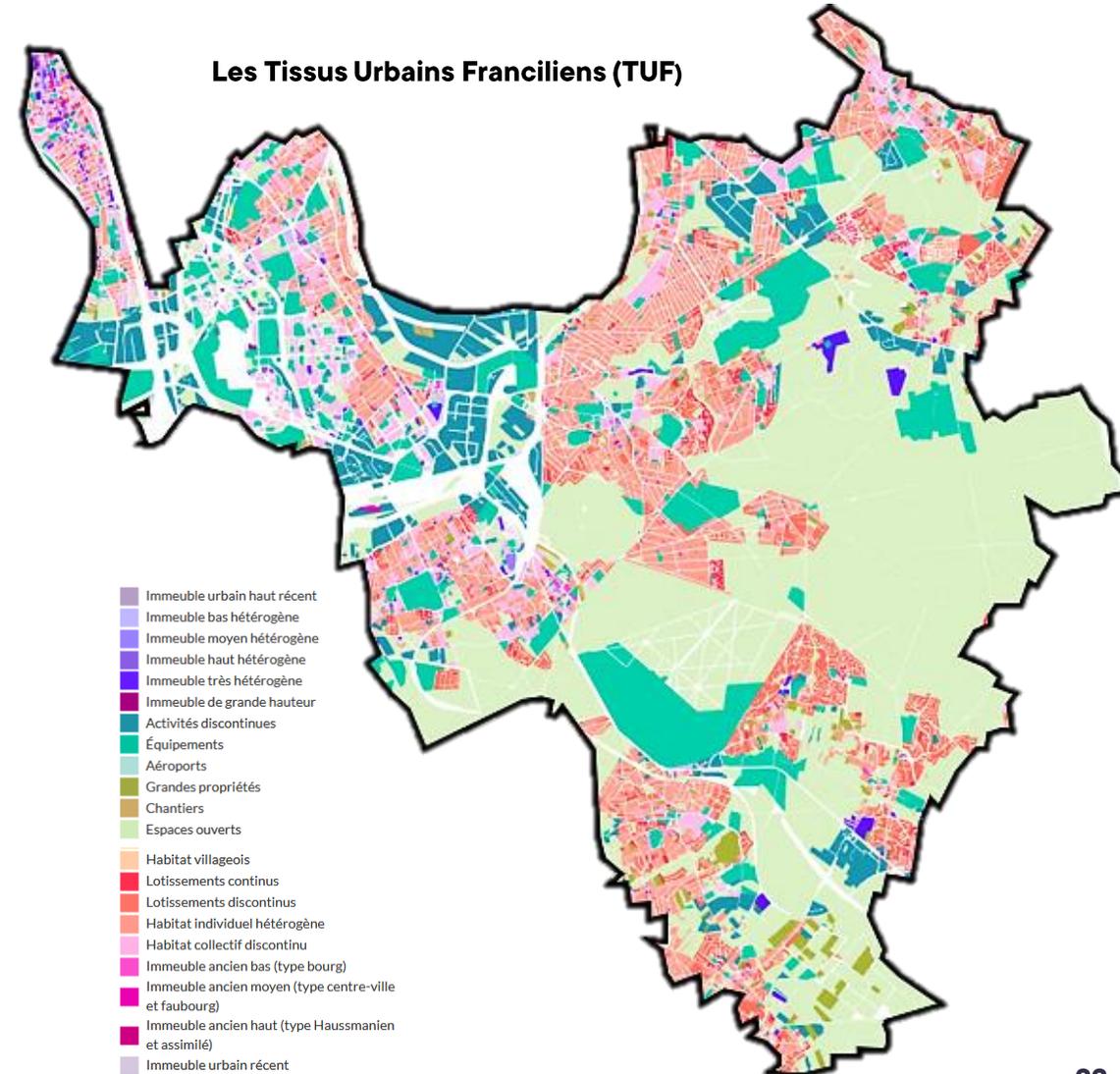
Synthèse du diagnostic territorial

Formes urbaines et architecturales

Un territoire marqué par une grande diversité de formes urbaines

- Une couverture pavillonnaire très importante sur la grande majorité du territoire
- Présence de centres-bourgs ponctuelle sur tout le territoire

➤ **Un enjeu fort de préserver le patrimoine remarquable et les spécificités des formes urbaines dans le respect des tissus urbains existants**



Paysage et patrimoine

Un patrimoine bâti réparti sur l'ensemble du territoire : des monuments historiques répertoriés dans **13 communes sur les **16** que compte GPSEA**

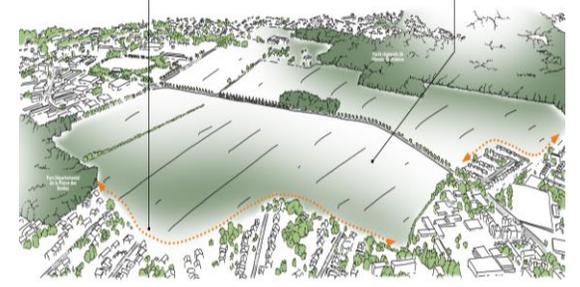
- **12** sites inscrits et classés
- **3** éléments bâtis classés Monument historique
- **8** éléments bâtis inscrits Monument historique
- **16** éléments partiellement classés ou inscrits Monument historique

➤ **Un enjeu fort de préservation du patrimoine remarquable et des sensibilités paysagères**

Se réapproprier les paysages de l'eau :
ligne directrice de l'aménagement



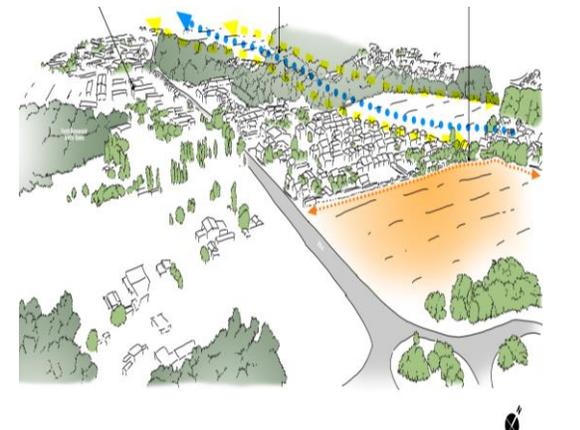
Préserver les clairières agricoles sur
le plateau briard



Qualifier la transition paysagère
avec les bois et forêts



Qualifier les entrées du territoire



Source : Arthur Rémy, paysagiste du groupement en charge de l'élaboration du PLUi GPSEA

Occupation du sol

➤ Un enjeu de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière pragmatique

- Densification et limitation de la consommation d'espaces
- équilibre avec les objectifs en matière de réponse aux besoins en matière de logements et d'équilibre emplois/logements

Une répartition équilibrée en surface entre espace bâti et espace naturel/agricole à l'échelle du territoire



51 % d'espaces naturels dont :

25% d'espace forestier

12% d'espace vert urbain

11% d'espace agricole

3% d'espaces semi-naturels et aquatiques



49 %

d'urbanisation, avec une dominance d'habitat individuel

Une part prépondérante du tissu pavillonnaire parmi les espaces urbanisés



48 % d'habitat individuel



13 % d'habitat collectif

Une consommation limitée d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 2012 et 2021

60 ha

d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés

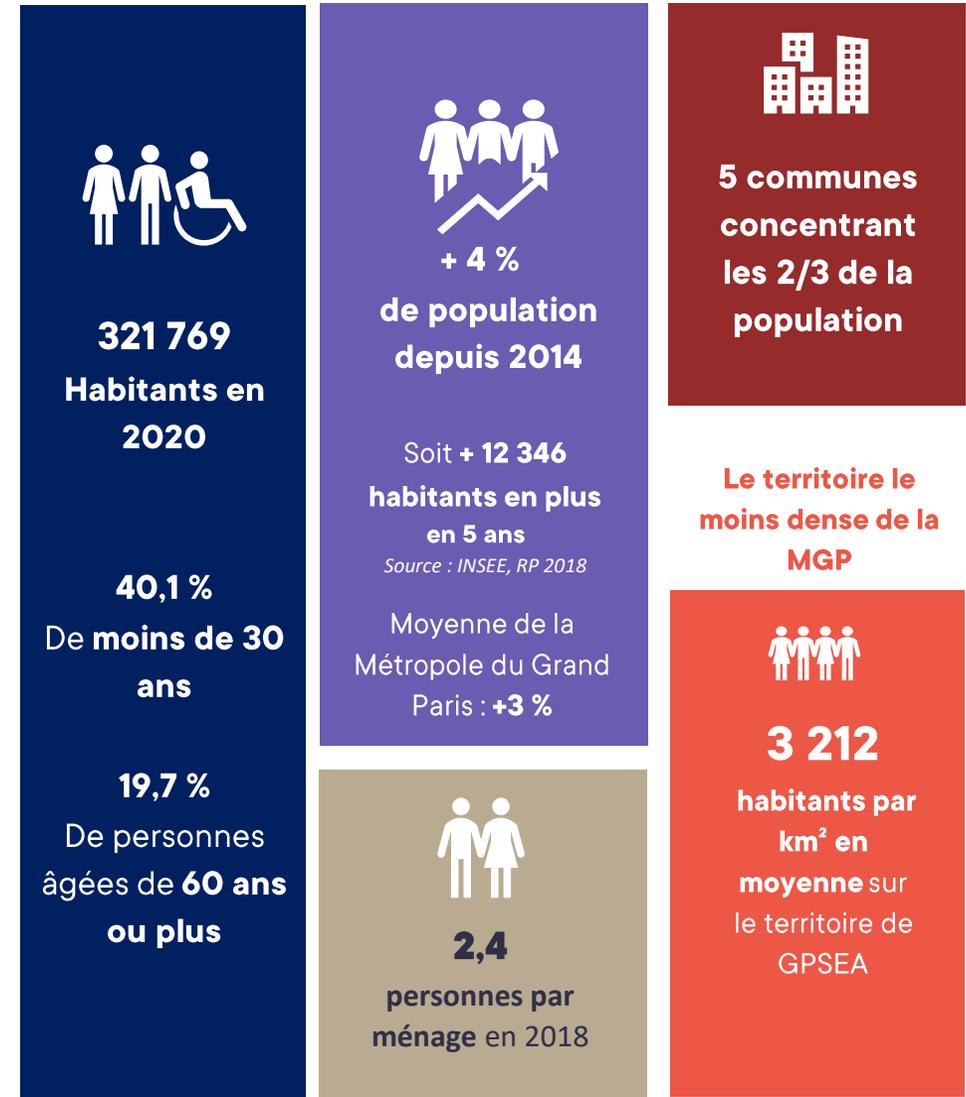
Source référente
SDRIF-E : MOS de l'IPR

Population

Un Territoire peu peuplé et peu dense en comparaison des autres territoires de la MGP mais jeune, en croissance et attractif d'un point de vue résidentiel

➤ **Les enjeux :**

- Accompagner cette croissance et les mutations qu'elle implique
- Créer un territoire densifié mais vivable, en s'appuyant sur les densités existantes, et en la ciblant dans certains secteurs tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel.
- Maintenir un équilibre entre les différentes classes d'âge en favorisant le renouvellement de la population
- Créer les conditions d'un parcours résidentiel sur le territoire
- Veiller à un équilibre logements / emplois
- Accompagner les ménages les plus fragiles



Logement

➤ **Les enjeux :**

- Poursuivre l'effort de production de logements
- Maintenir un équilibre à maintenir à l'échelle des communes :
- En favorisant la création de nouveaux logements de typologies variées
- En accompagnant l'accession à la propriété
- En poursuivant la construction de logements locatifs sociaux
- Accélérer la rénovation des logements
- Maitriser les prix du foncier et des logements

➤ **Des actions menées sur le Territoire :**

- Des projets de renouvellement urbain soutenus par le Territoire et développant une offre de logements renouvelée, accroissant la mixité de l'habitat et créant les conditions d'un parcours résidentiel
- Plusieurs projets de BRS à l'étude dans les projets d'aménagement

Un parc de
logements pour
les familles
Une offre locative
à étoffer

47% de résidences
principales
occupées par des
propriétaires



71 %

habitat collectif au
sein du parc de
logements

Une majorité de
grands logements
(58,4%)
(4 pièces et +)



136 177

Logements en 2018

+6,2 %

Entre 2013 et 2018

Une part de logement social
fortement contrastée entre
les communes

34,19%

logements sociaux en
2020

Un fort contraste entre
les communes, avec un
taux variant de plus de
60% à moins de 7%

Activités commerciales et économiques

Une stagnation en nombre d'emplois mais des créations d'auto entreprises en progression



113 130

emplois en 2018

10^e

EPT de la MGP

27 809 établissements

+ 5 978 emplois en 6 ans

2/3 des actifs de GPSEA travaillent en-dehors du territoire

Une spécificité agricole et agroalimentaire



51,6 %

Du total des surfaces agricoles de la MGP

202

établissements

Plus de la moitié des établissements agricoles du 94



Environ 30

exploitants en 2018

Un dynamisme commercial

3170 commerces en 2021

9^{ème} EPT de la MGP

3% de la superficie commerciale de 2021 programmée **en développement** entre 2021 et 2030

Des secteurs d'activités prégnants



Administrations publiques

38 % des emplois



Santé



Construction



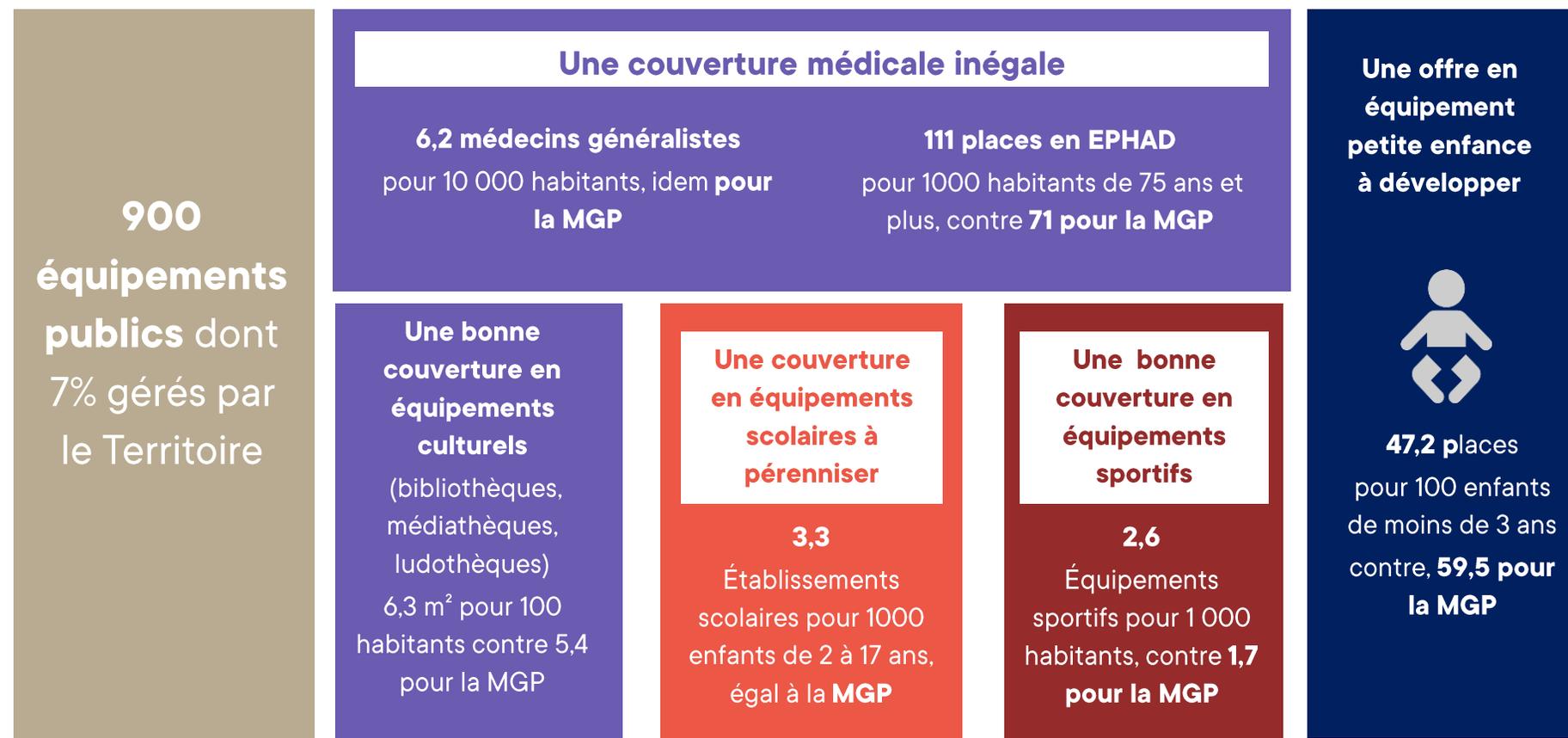
Agroalimentaire

Activités commerciales et économiques

➤ **Des enjeux multiples :**

- Trouver un équilibre entre emplois et logements et impulser une dynamique de création d'emplois
- Préserver du foncier lié au développement d'activités économiques et développer la mixité fonctionnelle
- Développer des secteurs d'activité « marqueurs » : santé, agro-alimentaire, ESS
- Maintenir le tissu commercial de proximité et le développer, dans un objectif de mixité fonctionnelle et de qualité de vie.
- Adapter l'offre commerciale à la demande, mais aussi aux spécificités territoriales de GPSEA en équilibrant la vie urbaine et la vie rurale.

Équipements et services



➤ Des enjeux multiples :

- Pérenniser l'offre d'équipements existante
- Adapter les équipements existants, afin de les faire évoluer en fonction des besoins de la population
- Renforcer la mutualisation des équipements d'échelle intercommunale, afin de garantir une offre maillée et diversifiée

Mobilités

Des trajets pendulaires importants :

- 2/3 des actifs travaillent en dehors du territoire
- Un territoire traversé par de nombreux flux (ex : habitants de Seine-et-Marne travaillant à Paris)

Une répartition modale des déplacements en faveur de la voiture :

- La voiture reste le principal mode de transport utilisé par les habitants de GPSEA (50% contre 32% pour la MGP)
- Une part d'utilisation des modes doux restreinte (7% contre 11% pour la MGP)

Un maillage important du territoire :

- Des projets importants de développement des transports en commun : Câble 1, Altival, Ligne 15 du Grand Paris Express...
- Des objectifs ambitieux en termes de maillage cyclable (actions inscrites au Plan Vélo de GPSEA)



Mobilités

➤ **Les enjeux :**

- Développer les transports en commun
- Trouver un équilibre emplois/habitat permettant de limiter les trajets pendulaires
- Développer les infrastructures supports des modes doux (aménagement cyclables, zones de rencontre...) et leurs aménités (stationnement vélos, stations de réparation, jalonnement...)
- Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.

Des actions menées par le Territoire :

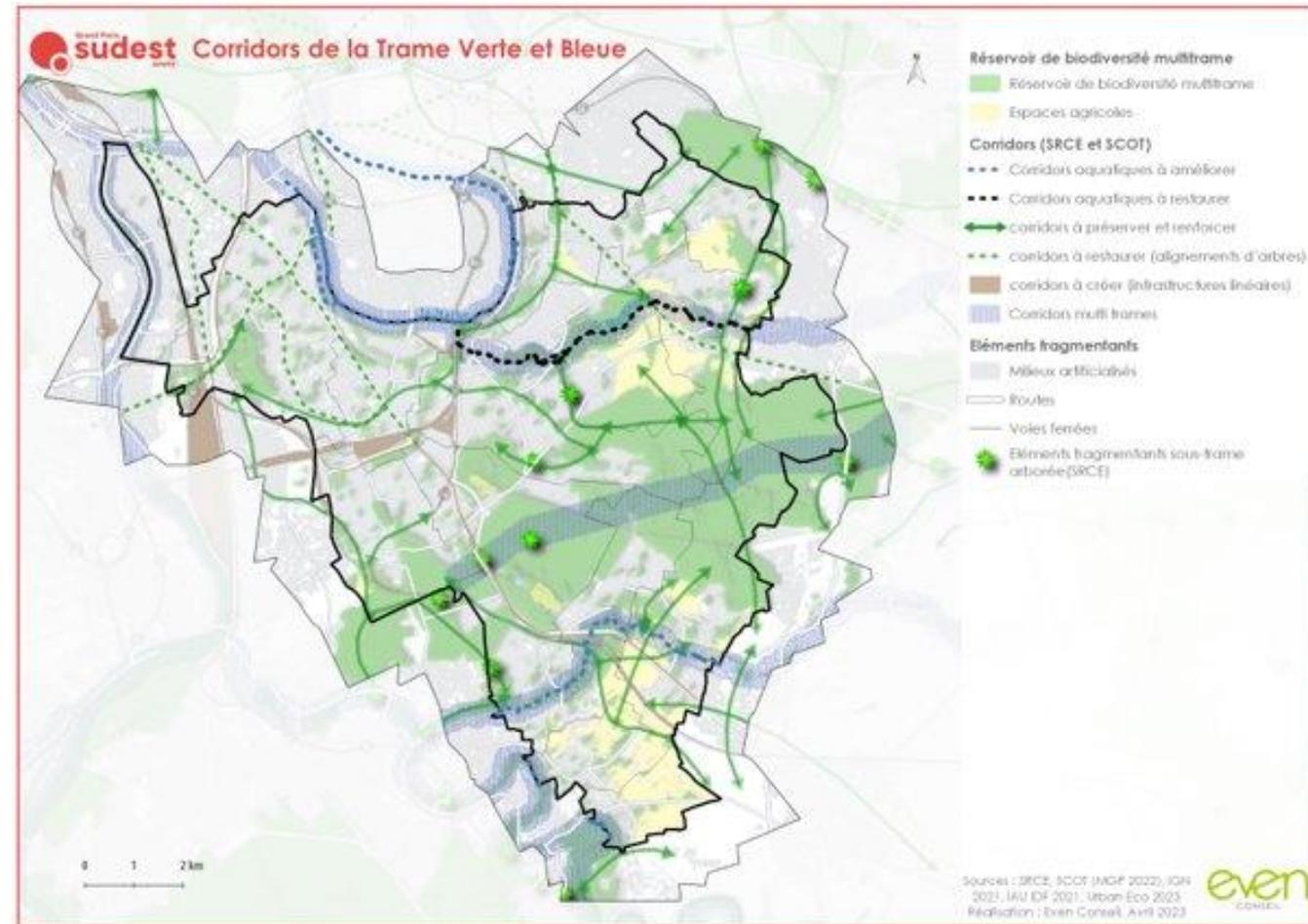
- Un Plan Local de Mobilités adopté en 2022
- Un Plan vélo adopté en 2021 avec pour objectif le développement d'un réseau d'aménagements cyclables de plus de 200 kilomètres.

Trame verte et bleue

La trame verte et bleue est constituée de l'ensemble du maillage des corridors écologiques (existant ou à restaurer), paysagers et des réservoirs de biodiversité.

➤ Les enjeux :

- Préserver les habitats d'espèces floristiques et faunistiques d'intérêt, les réservoirs d'intérêt écologique fort constituant un quart du territoire
- Préserver un réseau de mares et de zones humides exceptionnel sur le territoire
- Améliorer la qualité écologique des masses d'eau
- Résoudre les obstacles aux déplacements de la faune sur les actuelles infrastructures de transports ;
- Mobiliser le potentiel écologique de la nature en ville
- Identifier et favoriser des secteurs de renaturation



Des corridors écologiques majeurs sur le territoire et un réseau de zones humides exceptionnel, qui constituent également des obstacles et coupures créés par les infrastructures de transport.

Climat et énergie

Un PCAET adopté en juin 2021 avec pour objectifs de :

- Réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012
- Rénover 3 000 logements par an (déclinaison locale de l'objectif du SRCAE* de 125 000 logements par an)
- Tendre vers 0 logement chauffé au fioul d'ici 2030
- Réduire de 50% le nombre de ménages en précarité énergétique soit 5 000 ménages maximum d'ici 2025 (au lieu de 11 000 ménages actuellement)
- Passer la part d'ENR locale dans la consommation finale à 24% d'ici 2030
- D'augmenter de 30% la production d'EnR&R d'ici 2030 (soit 750 000 MWh) et +50% d'ici 2050 (soit 1 200 000 MWh)

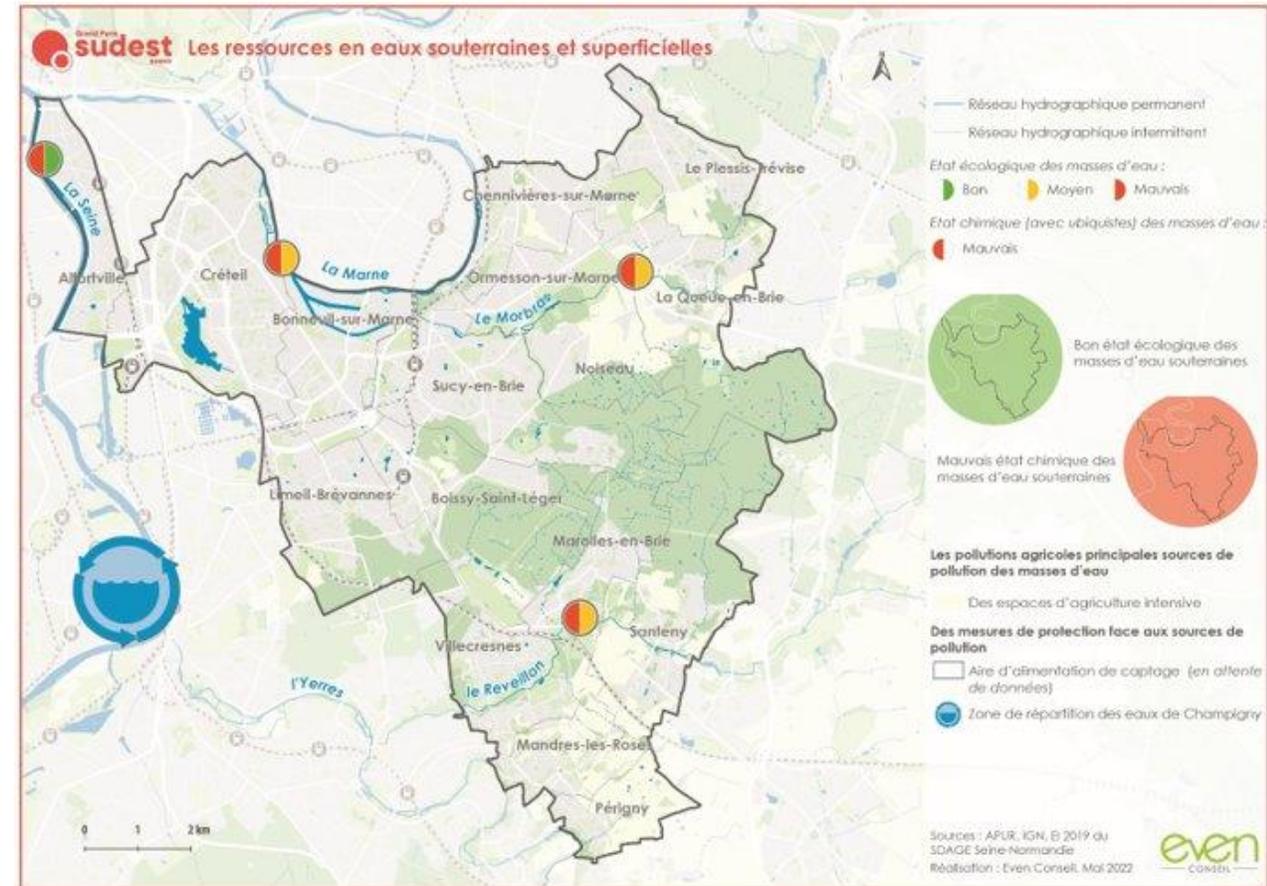
* SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Ressources en eau

- **Un enjeu d'amélioration de l'état quantitatif et qualitatif des masses d'eau conformément au schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) en vigueur**

Des actions menées par GPSEA en soutien :

- un territoire engagé dans la stratégie baignade, pour l'amélioration de la qualité de l'eau des cours d'eau
- un budget conséquent en termes de travaux d'amélioration
- un appui au subventionnement des particuliers souhaitant mettre en conformité leurs installations d'assainissement
- un travail sur la mise en conformité des bâtiments publics en 2023

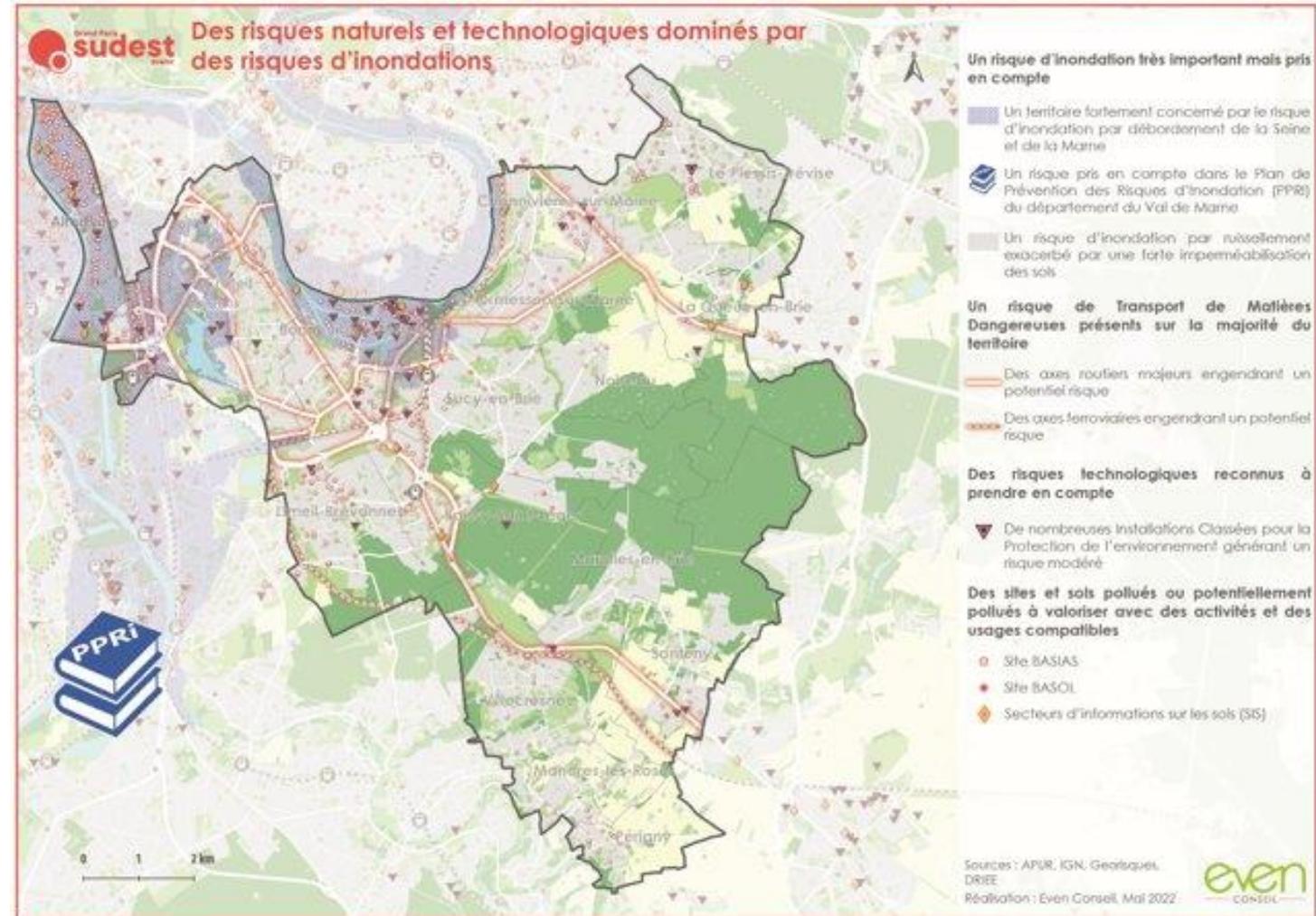


Risques et nuisances

Un territoire exposé à des risques naturels et technologiques :

- inondation, ruissellement
- mouvements de terrain
- pollution des sols (passé industriel)

➤ **Un enjeu fort de bonne prise en compte de ces risques naturels et technologiques dans les stratégies d'aménagement du territoire**





Les grands axes du projet de PADD

Les axes du PADD



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

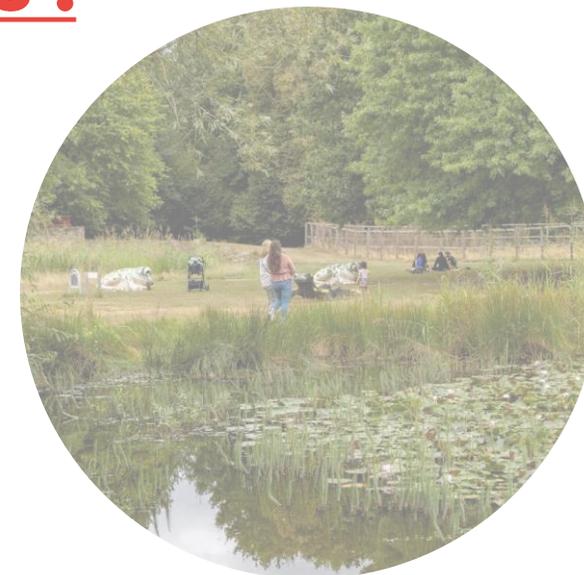
S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité

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



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 maîtrisé 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



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





4.

Présentation de la démarche de concertation

La démarche de concertation et de communication autour du PLUi

L'élaboration d'un PLUi est obligatoirement soumis à une procédure de concertation avec le grand public et les territoires.

La concertation du PLUi répond à deux objectifs principaux :

- Expliquer ce sujet technique de manière claire et pédagogique
- Recueillir la perception des habitants et leurs propositions.



La concertation du PLUi permettra également de faire connaître le territoire de GPSEA et ses projets au service des communes et des habitants

Les modalités concertation et de communication autour du PLUi

- **Pour toucher un public large et parfois éloigné des enjeux du PLUi, la concertation publique va s'organiser sur l'ensemble de la durée du projet.**
- **Conjuguant à la fois des temps d'information et de contributions (par courrier, registre, mail), les habitants pourront donner leurs avis et échanger sur les premiers éléments de diagnostic et la construction du PADD.**
- **Le conseil de territoire a approuvé par délibération du 9 juin 2021 les modalités de cette concertation et de collaboration avec les communes**
- Cette première réunion publique du 14 juin 2023 marque le lancement de la démarche de la concertation.

Comment participer concrètement?

Vous pouvez envoyer vos observations par mail ou courrier postal.

**Par mail :
plui.concertation@gpsea.fr**

**Par courrier :
M. le Président de Grand Paris
Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex**

Des registres vous permettront également de rendre compte de vos observations. Ils sont accessibles :

**dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir :
Europac, 39 rue Auguste Perret, 94046 Créteil**

En mairie des 16 communes membres

Une page internet dédiée sur le site de GPSEA:

<https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

Organisation d'au moins 2 réunions publiques à venir (PADD / traduction réglementaire)

Panneaux d'exposition et plaquettes en mairie des 16 communes membres



5.

Temps d'échanges

Rappel : Comment prendre la parole?

- **Lever la main**
- **Attendre que l'animateur vous donne la parole**
- **Poser votre question ou donner votre avis sur le thème**
- **Faire des interventions courtes pour que chacun puisse s'exprimer**
- **Rester bienveillant et courtois**



Lever la main

Ouvrir le Q&R

Merci de votre participation!

A très bientôt pour la suite du projet!



Réunion publique du 29 septembre 2023

Bienvenue à la réunion publique de présentation des orientations générales du futur PADD dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Le webinaire va commencer à 19h00, merci de patienter !

Veillez noter que vos micros et caméras seront désactivés par défaut dès votre arrivée dans le webinaire.

CONSEILS POUR VOTRE PARTICIPATION

AVANT LE DEBUT DE LA REUNION

Contactez les organisateurs en cas de problème

helene.lambert@grouperougevif.fr

06 14 10 96 73

SI VOUS PERDEZ LA CONNEXION

Fermez votre fenêtre Zoom et reconnectez-vous via le même lien

Si cela ne fonctionne pas, vous pouvez essayer de vous connecter par n° du webinaire : 880 5752 2624

Réunion publique

de présentation des
orientations générales du futur
Projet d'Aménagements et de
Développement Durables
(PADD)



Vendredi 29 septembre 2023



Les modalités de participation à la réunion à distance

Vos micros et caméras sont désactivés par défaut à votre arrivée dans le webinaire.

Vous pouvez poser vos questions à tout moment via le Q&R, les questions seront traitées au fur et à mesure de la présentation et seront adressées directement à GPSEA.

Visualisation de la présentation

Visualisation du ou des intervenants



Micro coupé

Ouvrir le Q&R

Déroulé de la réunion

- 1. Présentation du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir**
- 2. Rappel de la démarche engagée d'élaboration du PLUi**
- 3. Présentation des grands axes du futur PADD**
- 4. Temps d'échanges**
- 5. Rappel des modalités pour participer à la concertation**

INTRODUCTION



Jean-Pierre Barnaud

Vice-Président de Grand Paris Sud Est Avenir

en charge du Plan local d'urbanisme intercommunal, suivi des plans locaux d'urbanisme, règlement local de publicité intercommunal

Maire de Chennevières-sur-Marne

LES INTERVENANTS

Les services de GPSEA :

Fabien Tastet

Directeur Général des Services

Claire Gsell

Directrice Aménagement et Mobilités

Bruno Morleo

Directeur Adjoint Aménagement et Mobilités

Les prestataires de GPSEA :

Olivier Maupu

Directeur d'études, Espace Ville

Eric André

Directeur conseil, Groupe Rouge Vif (animateur de la réunion)

Hélène Lambert

Consultante senior, Groupe Rouge Vif (animation de la réunion)



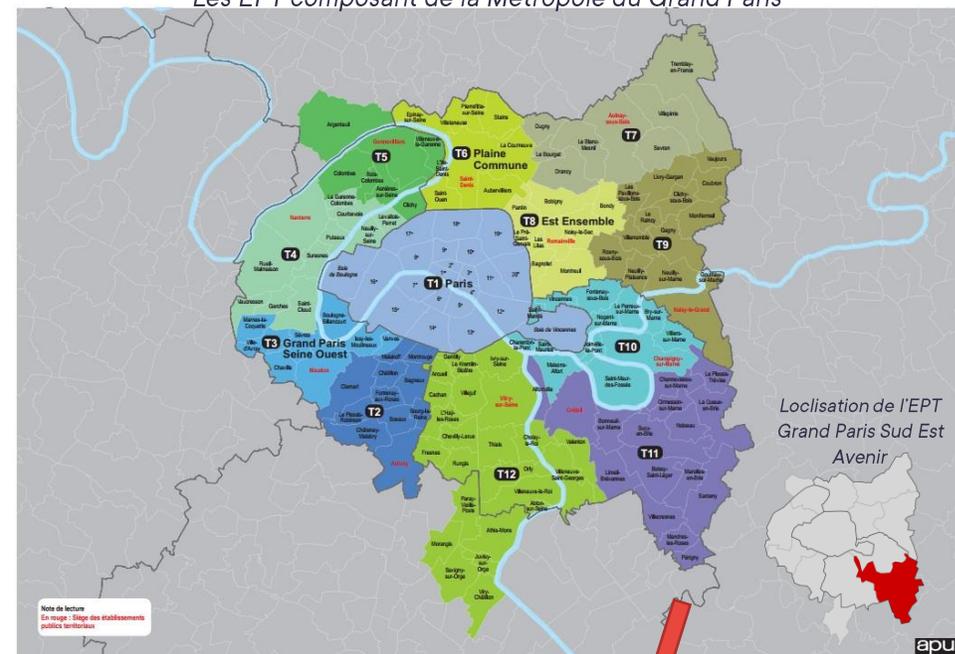
1.

Présentation du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

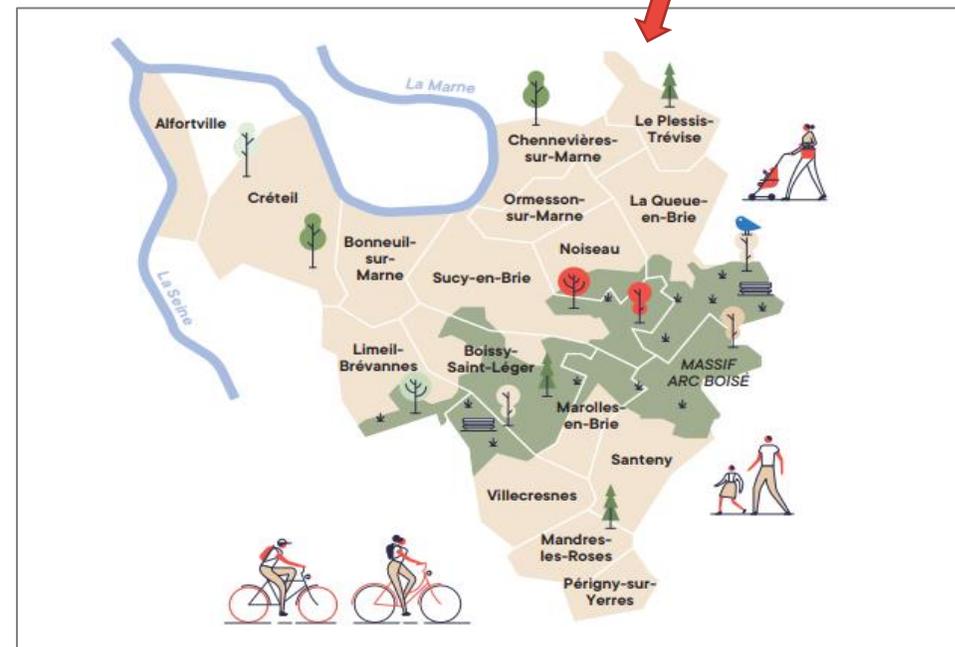
Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

- **GPSEA est un établissement public territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris créée en 2016**
- **Il est le regroupement de 3 intercommunalités préexistantes et d'une commune isolée**
- **Situé dans le département du Val-de-Marne, il regroupe 16 communes, pour un total de plus 320 000 habitants (INSEE 2019).**
- **Territoire qui s'étire des portes de Paris jusqu'à l'arc boisé du sud-est francilien et au début du plateau agricole de la Brie.**

Les EPT composant de la Métropole du Grand Paris



Source : Décrets du 12 décembre 2015



Les caractéristiques de GPSEA

Situé à l'articulation des corridors écologiques de la Seine, de la Marne et de la ceinture verte régionale, GPSEA présente un atout majeur :

- un patrimoine naturel riche et diversifié, véritable poumon vert de la Métropole du Grand Paris avec 51% de sa superficie composée de forêts, de parcs et de terres agricoles.

Le territoire dispose d'un maillage routier et ferroviaire développé :

- un réseau routier et autoroutier important : A 86, RN 4, RN 406, RN 19, RD 111, RD 136
- un réseau d'infrastructures ferroviaires dense : le territoire est actuellement desservi par les RER A et D et la ligne 8 du métro.





2.

Rappel de la démarche engagée
d'élaboration du PLUi

La démarche d'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir

Pour rappel, le PLUi est un document cadre en matière d'urbanisme à l'échelle intercommunale, qui définit les ambitions d'aménagement urbain pour les 10-15 prochaines années.

Le PLUi est constitué d'un ensemble de documents :

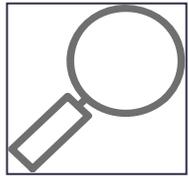
- Rapport de présentation
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Le règlement du PLUi
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les annexes.

Le PADD est un document obligatoire, au titre du Code de l'Urbanisme, qui fixe les orientations générales à l'échelle du territoire :

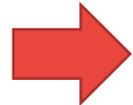
- Des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi

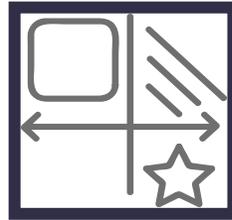
Diagnostic



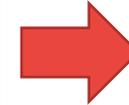
Un diagnostic qui montre l'état des lieux du territoire aujourd'hui et son évolution récente



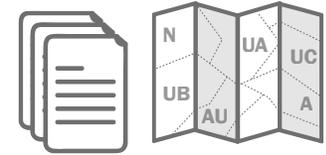
Projet



Écriture du projet de territoire pour les 15 prochaines années appelé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD)



Dispositif réglementaire



Transcription des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'un zonage

Rappel du calendrier prévisionnel





2.

Présentation des grandes orientations du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD)

Les axes du futur PADD





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

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



Une particularité : un ensemble agricole, naturel et forestier de plus de 3 000 hectares

Un patrimoine naturel riche et diversifié, véritable poumon vert de la Métropole du Grand Paris (MGP)

Un projet global à l'échelle du territoire respectueux des spécificités naturelles, écologiques et agricoles de chaque commune

Un territoire engagé en matière de transition énergétique, qui s'appuie sur son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et son Plan Alimentaire Territorial (PAT)

Un cadre de vie favorable à la santé, qui priorise les espaces naturels existants tout en développant la résilience du territoire face aux effets du changement climatique

Un développement de l'agriculture visant l'amélioration de la qualité de l'alimentation et le rapprochement des différents acteurs de la chaîne alimentaire

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

- **Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique**
 - Les grandes entités boisées et leurs lisières
 - les milieux favorables à la faune commune (bosquet, haie vive, milieux humides...)
- **Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité**
 - Préserver et renforcer les corridors écologiques
 - Résorber les coupures
 - Végétaliser les abords d'infrastructures
- **Prolonger la trame verte dans le milieu urbain**
 - Veiller à une meilleure protection des espaces verts au sein de l'espace urbain et renforcer leur qualité écologique
 - Renforcer la végétalisation (îlot de fraîcheur, capteur de CO2)
- **Dans une perspective ZAN, Favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et naturelle et de renaturation en milieu urbain**
 - Prévoir des espaces notamment dans les opérations d'aménagement pour : l'agriculture urbaine, l'expansion de la trame verte et bleue, la nature en ville, la renaturation en milieu urbain...

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

Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière

- **Maintenir les terres agricoles et conforter leur exploitation**
 - **Préserver une trame agricole et les secteurs à haute potentialité agronomique**
 - **Réinvestir les friches agricoles**
- **Développer l'activité agricole du premier territoire nourricier de la Métropole**
 - **Préserver la chaîne locale de valorisation des productions agricoles**
 - **Conforter les filières amont/aval, les pôles de production, transformation, de stockage des productions agricoles**
- **Développer les pratiques d'agriculture urbaine sur le Territoire**
 - **Favoriser et inclure systématiquement l'agriculture urbaine** au sein des projets d'aménagement

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

Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau

- **Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire**
 - Protéger et valoriser le réseau hydrographique et leurs berges pour garantir leurs qualités écologiques et paysagères
 - Identifier et assurer la protection des milieux humides
 - Préserver et renforcer les corridors aquatiques
- **Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales**
 - Rechercher la gestion mesurée des ressources notamment en eau (volume, récupération, réutilisation) pour tout projet d'aménagement
 - Désimperméabiliser, végétaliser les espaces tout en y renforçant la présence de l'eau
 - Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau



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

Valoriser la diversité paysagère du Territoire

- **Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire**
 - Prendre en compte le relief dans l'aménagement du territoire
 - Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles
- **Concilier les paysages agricoles et urbains et constituer des lisières de qualité en limite de l'espace urbain**
 - Préserver ou aménager systématiquement les lisières en bordure d'urbanisation pour favoriser une meilleure cohabitation des fonctions
- **Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune**
 - Promouvoir des opérations dont les gabarits, l'aspect extérieur et l'architecture s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant
 - Prêter une attention particulière aux espaces de transition entre des tissus urbains différents
- **Porter une attention particulière au traitement des entrées de ville**
 - Garantir un traitement urbain, bâti, paysager, agricole, de qualité en fonction des spécificités des entrées de ville du territoire afin de marquer l'entrée ou a contrario garantir une harmonie de traitement avec le milieu environnant.

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

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

○ Réduire l'exposition des populations et des biens aux risques naturels et technologiques

- Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels et technologiques du territoire (inondation, risque géotechniques, ICPE...)
- Anticiper le risque de pollution des sols



○ Limiter et réduire l'exposition aux nuisances d'origine anthropique

- Permettre une diminution des nuisances sonores et des pollutions lumineuses en ville
- Agir pour améliorer la qualité de l'air sur le Territoire conformément au PCAET
- Soutenir des projets d'aménagement novateurs liant qualité de l'air et santé

○ Anticiper les conséquences du réchauffement climatique

- Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs,
- Promouvoir les principes de bio-climatisme dans les futurs projets architecturaux et urbains



Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations



Un territoire varié allant de secteurs très urbains à plus ruraux

Néanmoins un territoire d'équilibre entre les zones d'habitat diversifiées et les secteurs à dominante économique

Une qualité résidentielle à préserver

Une offre nouvelle de logements diversifiés particulièrement sur les secteurs les mieux desservis en transport en commun actuels et à venir

tout en limitant la consommation d'espace dans une trajectoire ZAN et le respect du SDRIF-e

Un territoire dynamique où les forces vives économiques doivent être retenues et accompagnées en s'engageant dans la transition énergétique et la sobriété foncière

Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines

- **Mieux mailler le territoire en transports en commun et favoriser la multimodalité**
 - Anticiper l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport lourd
 - Accompagner le développement et le niveau de services de lignes de transport en commun existant et en rabattement vers les gares
 - Favoriser le développement de l'intermodalité pour inciter au report modal
- **Améliorer la circulation automobile et les connexions routières**
 - Accompagner la réalisation des différents projets routiers en cours ou futurs
 - S'appuyer sur la hiérarchisation du réseau viaire mise en place dans le cadre du PLM et requalifier certains grands et secteurs à enjeux
 - Maîtriser et gérer le stationnement et tendre vers une mutualisation des espaces
- **Fluidifier les déplacements à l'échelle du Territoire, des communes et des quartiers en résorbant les coupures urbaines**
 - Améliorer les franchissements et coupures urbaines identifiées dans le PLM
 - Faciliter les interconnexions entre les quartiers d'habitation mais aussi entre les quartiers et les gares existantes
- **Anticiper l'évolution des activités logistiques**
 - Organiser la logistique urbaine du dernier kilomètre
 - Accompagner le développement et la mutualisation des aires de livraison

Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré

- **Respecter les composantes urbaines des différentes communes**
 - Respecter les spécificités des villes afin de préserver leurs identités et la diversité de leurs formes urbaines
 - Préserver les caractéristiques du milieu rural et le caractère villageois de certaines communes notamment sur le plateau Briard
 - Préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaire
- **S'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels**
- **Assurer un développement équilibré du territoire**
 - Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun,
 - Prioriser la réappropriation des secteurs en friche, du potentiel mutable et le développement de projets à proximité des polarités fonctionnelles
 - Encadrer l'évolution des secteurs mutables (gabarits, transitions urbaines)
 - Poursuivre le renouvellement bâti et paysager des abords en complément de la requalification de certains axes
 - Favoriser la densification des zones d'activités économiques dans une logique de sobriété foncière

Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle

- **Accompagner la croissance démographique**
 - Viser un objectif de 1 700 logements par an
- **Assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire et favoriser la mixité intergénérationnelle**
 - Faciliter l'adaptabilité du parc de logements existant et favoriser la remise sur le marché des logements vacants
 - Adapter l'offre nouvelle de logement et sa diversification.
 - Développer des logements spécifiques et inclusifs
- **Favoriser la mixité sociale (dans et hors des quartiers prioritaires)**
 - Répondre aux objectifs en matière de production de logement social
- **Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins**
 - Favoriser la création de nouveaux logements de typologies variées en fonction du parc de logements existants
- **Garantir des logements de qualité et répondre à l'évolution des modes d'habiter en facilitant les formes et structures innovantes**
 - Assurer des logements décents et agréables à vivre (surface minimale, espaces extérieurs, ensoleillement)
 - Encourager le développement de constructions adaptables ou réversibles, afin de faciliter leurs évolutions futures

Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité

Diversifier et conforter les activités économiques sur le territoire afin de compléter l'offre existante

- Conforter le rayonnement des secteurs et filières d'activités caractéristiques du territoire
- Favoriser les synergies entre acteurs économiques d'une même filière en s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles ainsi que les grandes infrastructures et équipements dans l'optique de favoriser l'innovation
- Pérenniser, redynamiser et requalifier les zones d'activités économiques existantes
- Diversifier l'activité économique et favoriser les activités à haute valeur ajoutée
- Conforter l'activité résidentielle et développer l'économie circulaire

Renforcer le poids économique du Territoire en matière d'emploi

- Rechercher un équilibre habitat / emploi sur le territoire
- Renforcer le poids économique du Territoire au sein de la Métropole du Grand Paris
- Poursuivre une dynamique de création d'emplois

Favoriser l'accès à l'emploi aux actifs résidant travaillant sur le Territoire

- Améliorer l'accès à l'emploi en agissant sur l'offre en formation et en mobilité,
- Développer un maillage territorial de « tiers-lieux » ou co-working

Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire

- **Affirmer l'engagement du Territoire dans la transition énergétique**
 - S'inscrire dans la trajectoire de réduction des consommations d'énergie fixée par le PCAET
 - Accélérer massivement la rénovation énergétique (logements, équipement, parcs d'activités)
 - Encourager la performance énergétique des bâtiments
- **Développer la production d'énergies renouvelables (ENR) conformément au PCAET**
 - Développer, interconnecter les réseaux de chaleur,
 - Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables, (géothermie, solaire)
- **Garantir des projets plus vertueux en matière environnementale (constructions biosourcées, labellisation environnementale)**
 - Construire des bâtiments exemplaires, évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie
 - Réutiliser les matériaux de déconstruction, utiliser des matériaux naturels, à faibles impacts environnementaux, géo et biosourcés
 - Encourager la mise en place de nouvelles structures et équipements type déchetteries fixes et mobiles, recycleries/ressourceries



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

Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée



Gagner globalement en efficacité notamment à l'échelle de proximité pour assurer les services aux plus près de toutes et tous, sans distinction, tout en renforçant les polarités fonctionnelles favorables au maintien de la dynamique commerciale

Poursuivre l'harmonisation et l'amélioration de l'offre de service public

Développer les mobilités actives

S'inscrire plus globalement dans une stratégie de décarbonation des déplacements

Préserver et valoriser son patrimoine bâti

Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée

Tendre vers la ville des proximités

Renforcer les centralités existantes

- Favoriser l'évolution des centres-villes en accompagnant leur restructuration et leur réorganisation tout en respectant les qualités patrimoniales des centres historiques
- Accompagner la création de nouvelles polarités
- Renforcer l'offre commerciale de centralité existante et proposer une offre qualitative et diversifiée
- Favoriser les connexions et la complémentarité entre les polarités du territoire
- Améliorer l'accessibilité et le traitement des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous

Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain

- Développer l'activité économique à proximité des lieux de vie
- Encourager l'implantation de nouveaux commerces de proximité, équipements et services
- Adapter l'offre en locaux commerciaux aux nouveaux besoins



Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée

Assurer l'accès à une offre de services et d'équipements diversifiés

- Favoriser une mutualisation, une complémentarité et un équilibre de l'offre en équipements entre les communes, au service des habitants
 - Renforcer une mutualisation des services et équipements à l'échelle territoriale, qui prenne en compte les coûts de fonctionnement, et les installations associées
- Anticiper et développer l'offre en équipements dédiées à l'éducation et à l'accueil de jeunes enfants, en corrélation avec les besoins de la population
 - A l'échelle communale, anticiper et adapter le niveau d'équipements scolaires du premier degré et du second degré
 - Favoriser le développement des structures petite-enfance
- Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements de loisirs, vecteurs de bien-être et de qualité de vie
 - Maintenir et valoriser l'offre en équipements culturels de proximité existante
 - Poursuivre les investissements en matière d'équipements culturels
 - Renforcer l'offre en équipements sportifs
 - S'appuyer sur les différents espaces ouverts de la commune pour compléter l'offre en équipements en développement des fonctions favorables à la santé
- Améliorer l'accès à une offre locale de santé
 - Améliorer l'accès aux soins de la population, en encourageant la tendance à l'installation de nouveaux professionnels médicaux
 - Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux

Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée

Promouvoir le vivre ensemble

- **Conforter l'animation urbaine et développer des lieux de convivialité**
 - Créer de la mixité fonctionnelle et sociale dans les futures opérations d'aménagement
 - Développer l'agriculture urbaine et les productions locales
 - Renforcer la réappropriation des espaces publics existants par les habitants et acteurs du territoire
- **Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous**
 - Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics
 - Moderniser l'offre en équipements et services
- **Promouvoir une économie plus solidaire et inclusive**
 - Renforcer le rôle des structures favorisant l'insertion professionnelle
 - Conforter et accompagner le développement d'activités liées à l'économie sociale et solidaire



Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée

Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire

Préserver et mettre en valeur le patrimoine commun du territoire

- Valoriser toutes les caractéristiques historiques, architecturales, patrimoniales et paysagères : du plateau Briard aux territoires plus urbains
- Identifier et préserver le patrimoine remarquable y compris le patrimoine du XXème siècle
- Identifier et préserver les éléments ponctuels constituant des repères qualitatifs sur le territoire
- Renforcer les ambiances patrimoniales dans la conception urbaine et favoriser les projets qui conservent les bâtiments remarquables

S'appuyer sur le patrimoine pour assurer la valorisation et le rayonnement touristique du territoire



Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée

Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public

Poursuivre le déploiement de continuités actives pour mailler efficacement l'ensemble du territoire

- Développer le réseau de liaisons pour les mobilités actives et les perméabilités à pied
- Soutenir la mise en œuvre des projets visant à créer un maillage cyclable sans discontinuité
- Mettre en cohérence et veiller à une bonne accessibilité des itinéraires existants

Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacement alternatifs à la voiture

- Permettre une liaison plus efficace entre les gares du territoire

Tisser des liens entre mobilités actives et agrotourisme

- Exploiter les chemins ruraux pour la création d'itinéraires partagés entre piétons, vélos, engins agricoles

Accroître la place de l'utilisateur au sein des espaces publics

- Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs,
- Améliorer la prise en compte des déplacements des personnes à mobilité réduite sur l'espace public
- Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits



3.

Temps d'échanges



4.

Votre participation à la concertation

Comment donner son avis ?

Vous pouvez envoyer vos observations par mail ou courrier postal.

Par mail :

plui.concertation@gpsea.fr

Par courrier :

**M. le Président de Grand Paris
Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex**

Des registres vous permettent également de rendre compte de vos observations. Ils sont accessibles :

dans les locaux de Grand Paris Sud Est Avenir - Europarc, 39 rue Auguste Perret, 94046 Créteil

Dans les mairies des 16 communes membres

Une page internet dédiée sur le site de GPSEA:

<https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

Organisation de nouvelles réunions publiques à venir (traduction réglementaire et présentation de la version finale du projet)

Panneaux d'exposition et lettre d'info en mairie des 16 communes membres

Merci de votre participation !

A très bientôt pour la suite du projet !



Réunions publiques des 8 et 9 octobre 2024

Bienvenue à la réunion publique de présentation du dispositif règlementaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Le webinaire va commencer à 19h00, merci de patienter !

Veillez noter que vos micros et caméras seront désactivés par défaut dès votre arrivée dans le webinaire.

CONSEILS POUR VOTRE PARTICIPATION

AVANT LE DEBUT DE LA REUNION

Contactez les organisateurs en cas de problème

juliette.conrad@grouperougevif.fr

06 81 38 51 92

SI VOUS PERDEZ LA CONNEXION

Fermez votre fenêtre Zoom et reconnectez-vous via le même lien

Si cela ne fonctionne pas, vous pouvez essayer de vous connecter par n° du webinaire : 880 1814 4009

Réunion publique

Présentation du dispositif réglementaire du PLUi

Mercredi 9 octobre 2024

Centre culturel d'Ormesson, Ormesson-sur-Marne



Les modalités de participation à la réunion à distance

Vos micros et caméras sont désactivés par défaut à votre arrivée dans le webinaire.

Vous pouvez poser vos questions à tout moment via le Q&R, les questions seront traitées au fur et à mesure de la présentation et seront adressées directement à GPSEA.

Visualisation de la présentation

Visualisation du ou des intervenants



Micro coupé

Ouvrir le Q&R

Déroulé de la réunion

- 1. Présentation du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir**
- 2. Rappel de la démarche engagée d'élaboration du PLUi**
- 3. Présentation du dispositif réglementaire de GPSEA**
- 4. Modalités de la concertation**

MOTS D'ACCEUIL



Marie-Christine Ségui

Maire d'Ormesson-sur-Marne



Jean-Pierre Barnaud

Vice-Président de Grand Paris Sud Est Avenir
en charge du Plan local d'urbanisme
intercommunal, suivi des plans locaux
d'urbanisme, règlement local de publicité
intercommunal

Maire de Chennevières-sur-Marne

LES INTERVENANTS

Les services de GPSEA :

Fabien Tastet

Directeur Général des Services

Claire Gsell

Directrice Aménagement et Mobilités

Les prestataires de GPSEA :

Serge Mendes

Directeur d'études, Espace Ville

Margot Le Roy

Responsable de mission, Groupe Rouge Vif (animateur de la réunion)

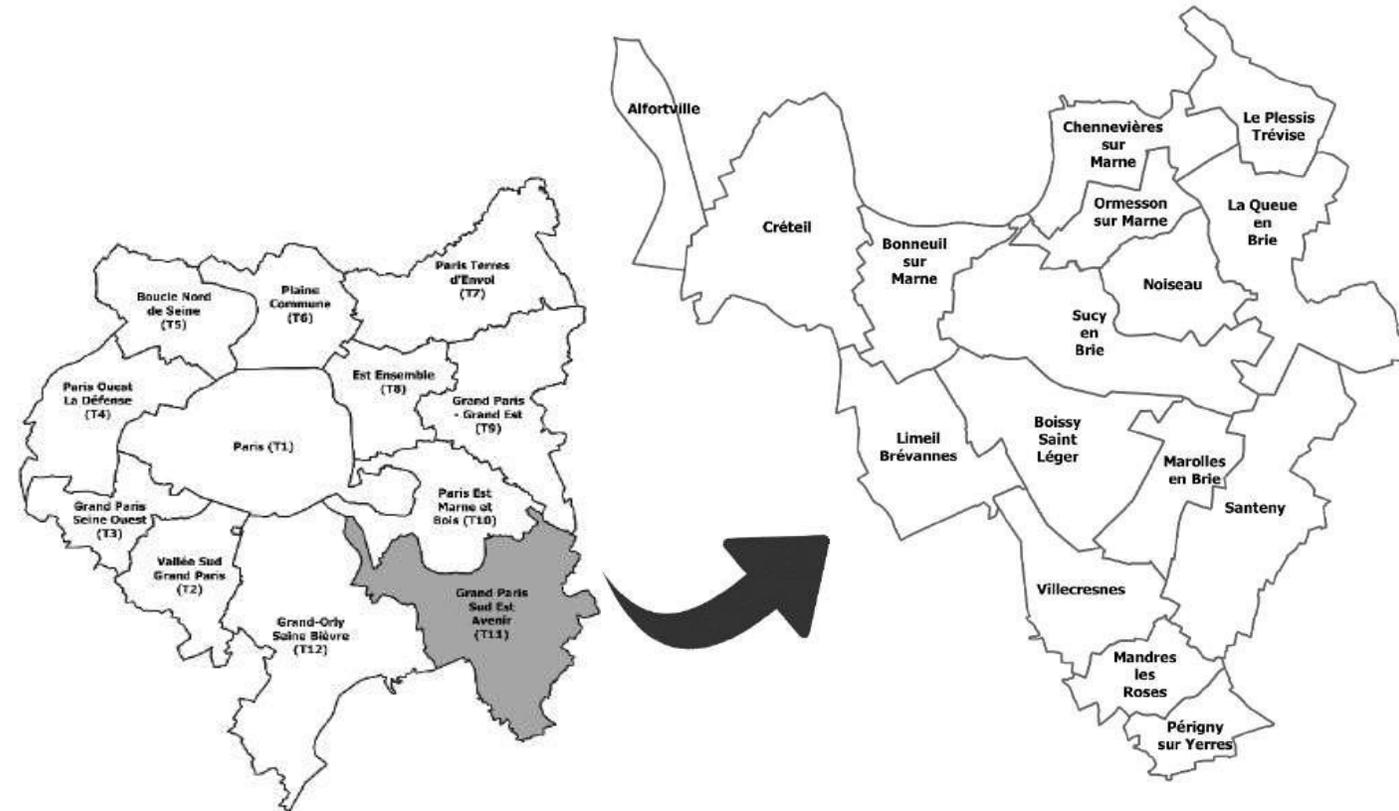


1.

Présentation du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

Grand Paris Sud Est Avenir, votre intercommunalité

- **Toutes les communes en France se doivent d'appartenir à une intercommunalité, en plus d'être dans une région et un département ;**
- **GPSEA est votre intercommunalité, dirigée par vos élus municipaux et présidée par Laurent Cathala, maire de Créteil ;**
- **GPSEA est parmi les intercommunalités qui investissent le plus et offrent le plus de services aux habitants. Il agit concrètement pour faciliter votre quotidien, répondre à vos préoccupations du moment et préparer l'avenir.**



GPSEA facilite votre quotidien



14 200 repas préparés quotidiennement

- Note maximale AlimConfiance
- Contact permanent avec 600 seniors

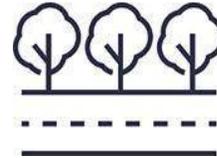


687 km de réseaux d'eau potable et **942** km de réseaux d'assainissement



131 476 tonnes de déchets collectées

- Collecte des encombrants à la demande
- Déchèteries ouvertes tous les jours et plus longtemps
- Enlèvement rapide des dépôts sauvages



110 km de voirie

- Entre 15 et 20 M€ investis chaque année
- 60 opérations de travaux par an, choisies avec les communes
- Des rendements de distribution d'eau élevés (peu de fuites dans les réseaux)
- 600 km de trottoirs et 300 km de chaussées nettoyés
- Lutte contre la pollution visuelle (règlements de publicité, service anti-graffiti)



590 000 plantes produites pour l'embellissement des communes

- 70% des plantes produites à partir de semis réalisés dans notre centre de Mandres
- Accueil d'événements et d'activités pédagogiques

GPSEA facilite votre quotidien



20 médiathèques et ludothèques

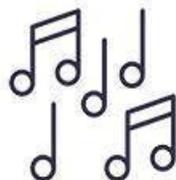
9 stations de la médiathèque mobile

- 50 h supplémentaires d'ouverture de lecture publique depuis 2022
- Dispositif « mon livre vient à moi »
- 1M d'œuvres



8 piscines

- 435 000 entrées annuelles
- un plan de travaux : « plan piscines »
- 600h annuelles de service supplémentaire



11 conservatoires et écoles de musique

3 000 élèves en enseignement artistique



60 associations et scolaires accueillis dans nos équipements sportifs (stades, gymnases, tennis...)



30 événements culturels par mois

La Maison des Arts de Créteil, tête de réseau culture pour le territoire



9 équipements culturels et associatifs en construction ou totalement rénovés

GPSEA répond aux préoccupations du moment



Inflation et pouvoir d'achat

- Baisse du prix de l'eau, jusqu'à **-50%** de la part eau de la facture
- Baisse puis gel de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (hors Sivom)
- Gel des tarifs des conservatoires et des piscines
- Gratuité du prêt en médiathèques
- Facturation inférieure à l'inflation du service restauration pour les communes concernées
- Fonds de solidarité de **16,5M** pour le patrimoine des communes de taille modeste
- Ingénierie humaine offerte aux communes de taille modeste



La santé et la carence de l'offre de soins

- Une priorité dès l'origine de GPSEA
- Soutien à **5** ouvertures de Maisons de Santé
- Financement de 2 SAMI
- Développement d'un cluster santé avec les hôpitaux, les entreprises, etc.



Salubrité et hygiène publique

- Des enjeux croissants après la crise sanitaire ou la prolifération des punaises de lit, etc
- Un service d'inspecteurs de salubrité déjà sollicité par la moitié des communes
- Des interventions dans les hôtels, les restaurants, les logements : **25 dossiers /mois**
- Le permis de louer en expérimentation dans une commune



La crise du logement

- **21** opérations d'aménagement pour construire du logement
- Construction de **1120** logements sociaux soutenue par **6 M** de surcharges foncières et **100M** de garanties d'emprunt
- Délégation des contingents aux communes
- **5** projets de renouvellement urbain
- Expérimentation de l'encadrement des loyers

GPSEA prépare l'avenir

Favoriser le développement économique et l'emploi



- **30** opérations d'aménagement en cours
- **300 000 m² SDP** dédiés à l'activité économique en développement
- **4** pépinières et hôtel d'entreprises et 1 incubateur, 6 clubs d'entreprises
- Produit de CFE de **+4,2%** en 2022 toutes compensations comprises et bases de CFE anticipée à +3% en 2023
- Programme d'investissement de **450 M** qui soutient le carnet de commande des entreprises
- Plan Jeunes : **300** jeunes dans les services de GPSEA, Booste Ton Avenir, Cité de l'Emploi
- **10 000** demandeurs d'emploi accompagnés par les structures d'insertion financées par GPSEA, 10 manifestations emploi / an
- **40** projets ESS accompagnés



GPSEA prépare l'avenir



Se mobiliser pour la protection de la planète

- **83 M€** de dépenses pour la transition écologique en 2023
- Un Plan climat air énergie territorial dont les **50** actions sont engagées
- Des composteurs gratuits
- Tri des biodéchets et la lutte contre le gaspillage alimentaire
- Protection des espaces naturels de GPSEA, « poumon vert », et notamment le Plateau Briard avec le PLU intercommunal, le Plan Alimentaire Territorial, la valorisation de l'Arc Boisé, du sentier d'interprétation agricole, l'Atlas de la Biodiversité...
- Ressourcerie à Boissy
- Maison de la Nature à Périgny
- Transports : une négociation en cours avec Ile-de-France Mobilités pour améliorer les transports collectifs
- Plan vélo prévoyant **200km** de pistes cyclables
- Plan Baignade pour assainir la Marne
- Transition énergétique: unité de production d'hydrogène à Créteil, aide à la réhabilitation énergétique des immeubles collectifs, parc de camions-bennes décarbonées, chauffage issu des déchets, etc.



2.

Rappel de la démarche engagée

La démarche d'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir : où en sommes-nous ?



La composition du PLUi :

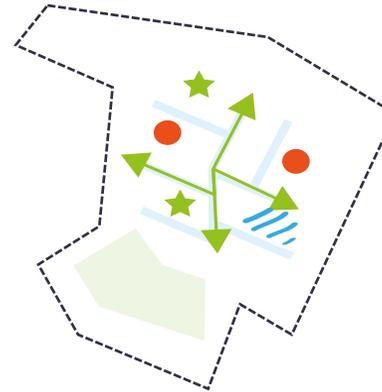
Un diagnostic



Permet de dégager
les **enjeux du territoire**



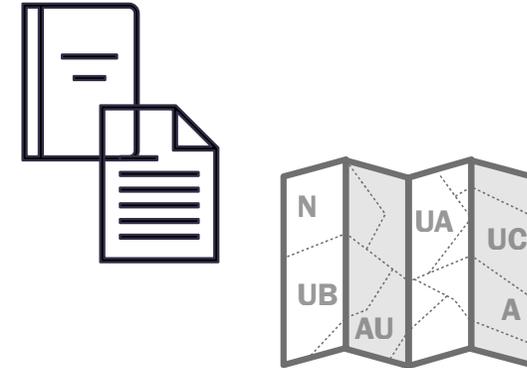
Le projet urbain



Projet d'Aménagement et de Développement Durables
qui fixe les grandes orientations
pour les 10 à 15 prochaines années.



Le dispositif réglementaire



Transcription des orientations
définies dans le PADD au sein
**d'orientations d'aménagement
et de programmation (OAP), d'un
règlement et d'un zonage**

Les documents de planification franciliens qui s'appliquent

Région d'Ile-de-France

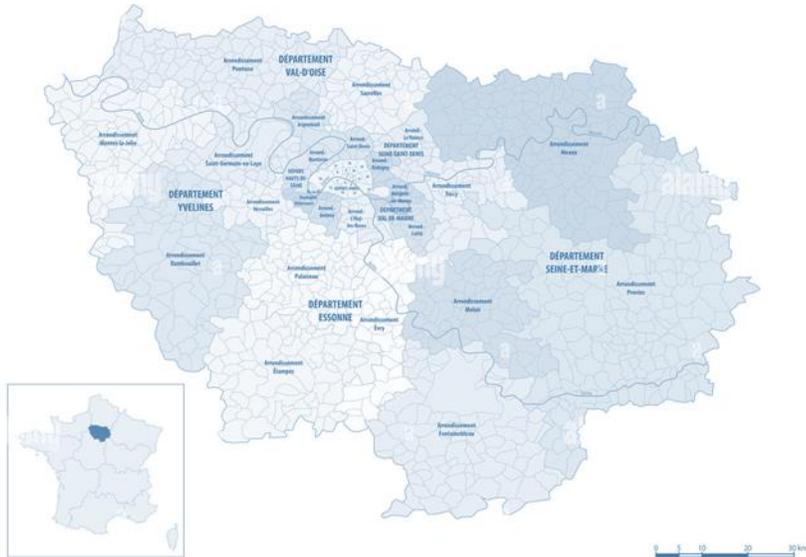


Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-e)
(voté le 11 septembre 2024)

Métropole du Grand Paris

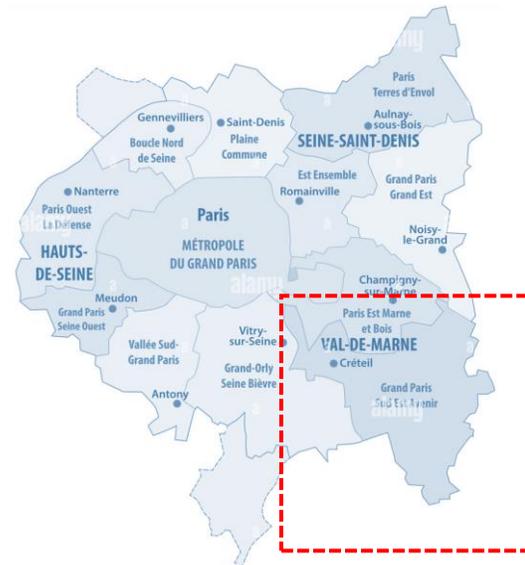
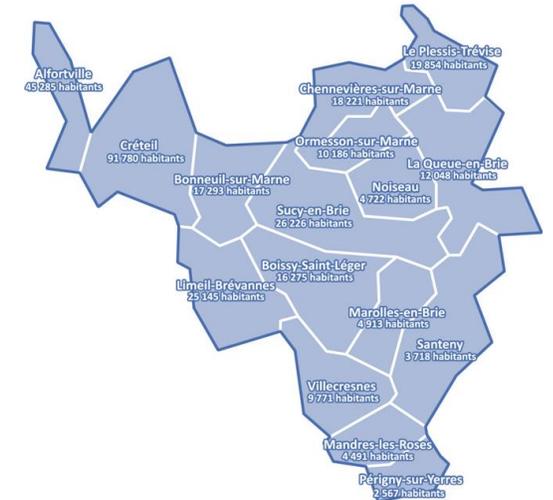


Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoTm)
(adopté le 13 juillet 2023)

Territoire de GPSEA



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France (PDUiF)

Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)

Rappel des axes du projet de territoire (PADD)

3 axes majeurs

Axe 1

**Terre de ressources
naturelles et
agricoles :
singularité de la
métropole**

Axe 2

**Terre d'avenir :
transitions et
innovations**

Axe 3

**Terre solidaire :
Vivante et animée**

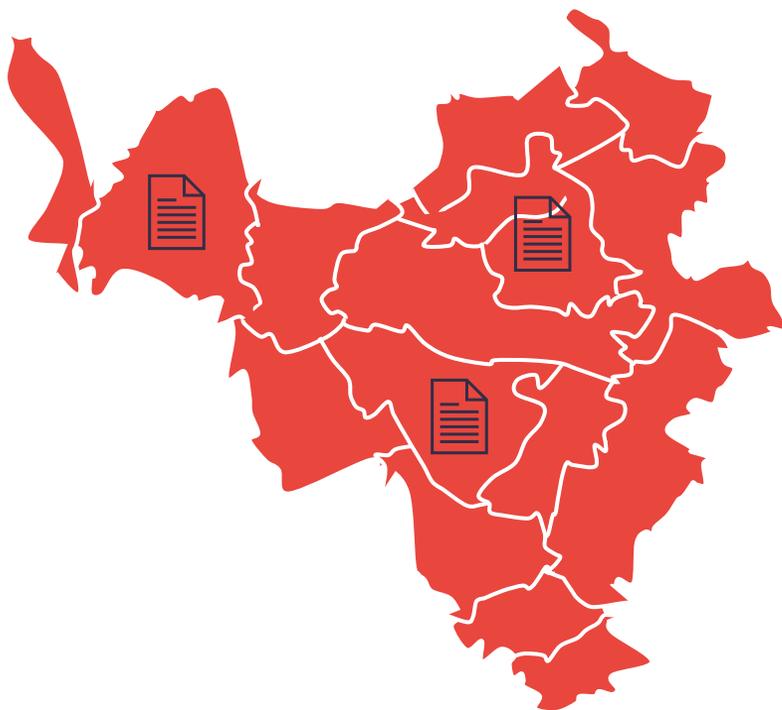


3.

La présentation du dispositif réglementaire

L'objectif du PLUi

16 PLU communaux



TRAVAIL D'ÉLABORATION

- Garder la finesse des règles communales
- Harmoniser et améliorer les règles existantes
- Illustrer les règles écrites
- Assurer une meilleure lisibilité, appropriation et utilisation du règlement.

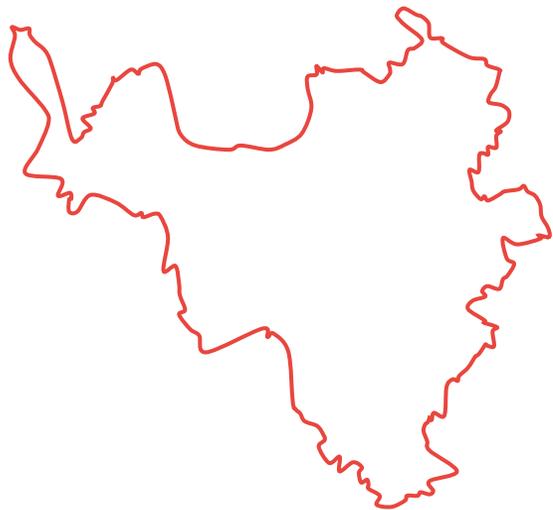
1 PLUi territorial



La méthode d'association



Le dispositif réglementaire



Des dispositions applicables à tout le territoire :

Des Orientations thématiques :



Un seul glossaire unique :



« Une annexe, qu'est-ce que c'est ? »

Règles générales :



Places de stationnements ; espace vert protégé ; patrimoine ...

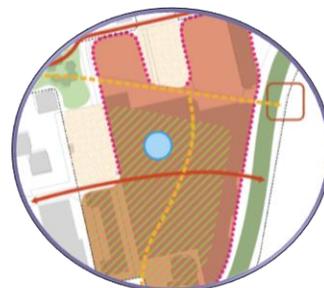


Des règles locales pour préserver l'identité des villes :

Règles spécifiques à chaque Ville :



OAP sectorielles :



Le dispositif réglementaire

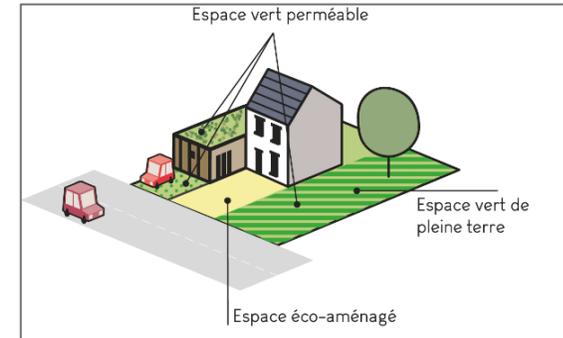
La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communales traduisant les grandes orientations du PADD, tout en **permettant une souplesse et une finesse règlementaires à même de conserver les particularités des règlements existants.**



**Des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**



Un plan de zonage



Un règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP thématiques
Les OAP sectorielles



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La déclinaison d'orientations thématiques qui s'appliquent à tout le territoire pour :

- Définir un niveau d'exigence partagé sur différentes thématiques
- Développer des orientations qualitatives complémentaires du dispositif réglementaire « classique »

Une OAP
Trame verte et bleue &
Nature en ville



Une OAP
Lisières et paysages



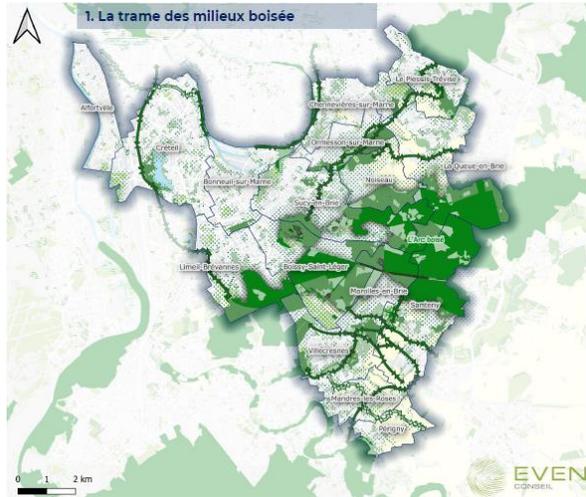
Une OAP
Qualité et constructions
durables



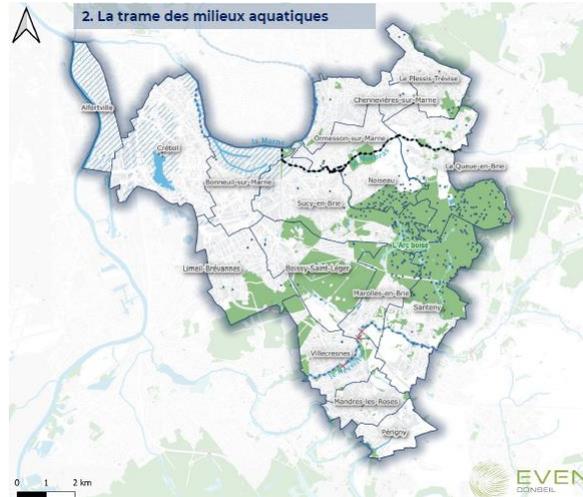
OAP Trame verte et bleue & Nature en Ville

4 cartes thématiques à l'échelle du territoire

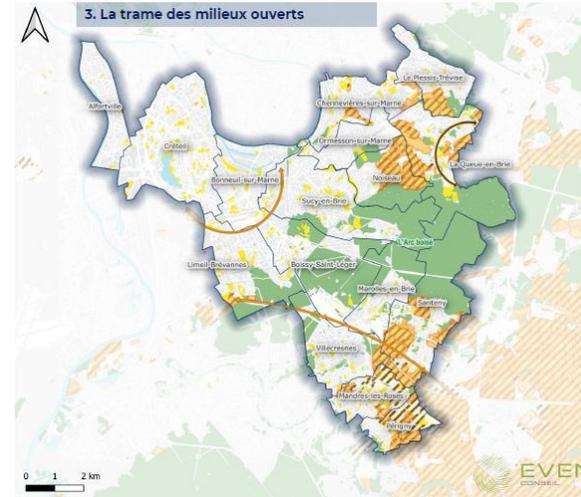
PROTÉGER ET CRÉER DU LIEN AVEC LE MASSIF BOISÉ



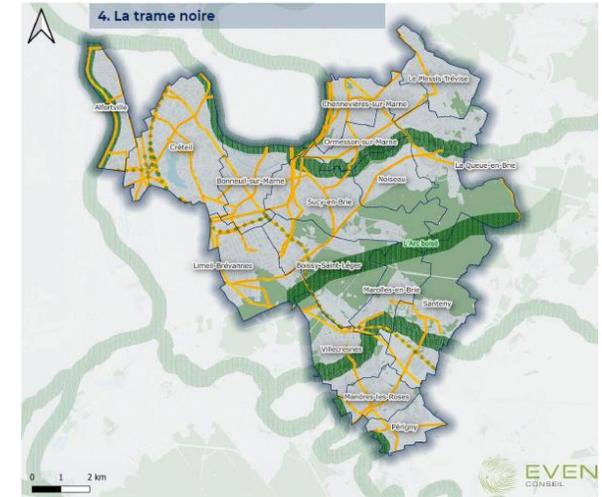
PROTÉGER ET RÉGÉNÉRER LES COURS D'EAU



SAUVEGARDER ET DÉVELOPPER LA PRÉSENCE DE LA NATURE



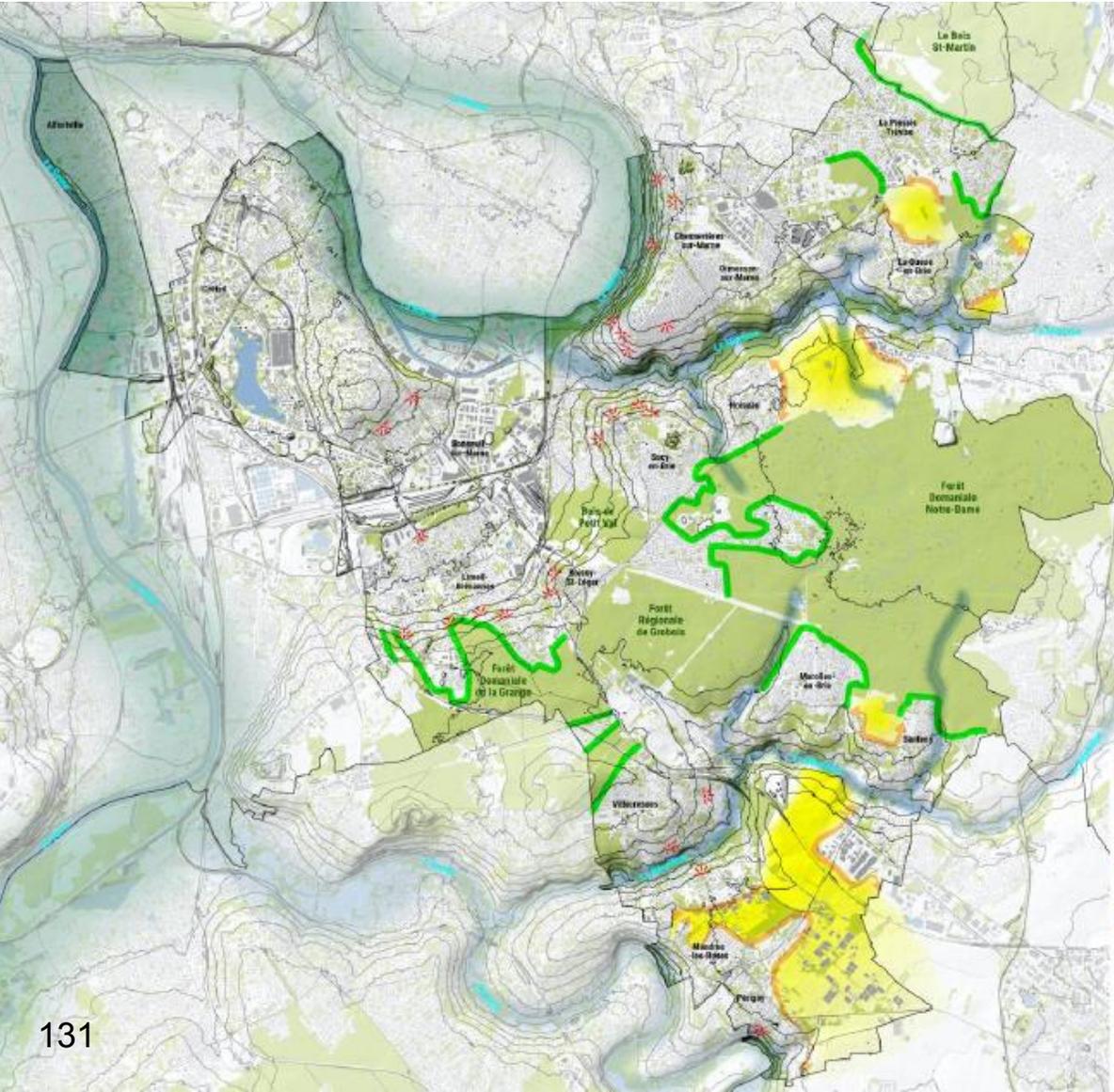
RÉDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES LUMINEUSES



Un zoom pour chacune des 16 communes



OAP Lisères et paysages



L'OAP lisières et paysages fixe des orientations et des recommandations pour :

- **Intégrer les projets**
- **Protéger et valoriser :**

LES LISIÈRES AGRICOLES ET FORESTIÈRES ;



LES RELIEFS



LES COURS D'EAU, RIVIÈRE ET FLEUVE



OAP Qualité et constructions durables

L'OAP Qualité et constructions durables fixe des prescriptions qualitatives pour les futures opérations selon trois échelles :

Echelle du quartier :

- Intégrer le projet au sein du tissu urbain environnant, le paysage et l'histoire du site ;
- Assurer une transition qualitative avec les quartiers pavillonnaires.

Échelle des opérations :

- Garantir une conception bioclimatique : assurer la gestion de la luminosité des logements et des espaces communs ;
- Varier les différentes strates de végétation dans le domaine public comme privé.

Échelle des logements :

- Privilégier les panneaux solaires sur le toit ;
- Permettre, à travers l'agencement des façades en rez-de-chaussée, une évolutivité des destinations des rez-de-chaussée sans intervention.

Schéma illustratif d'un espace extérieur d'un habitat pavillonnaire



Schéma illustratif d'habitats individuels marqués par des aspects extérieurs variés

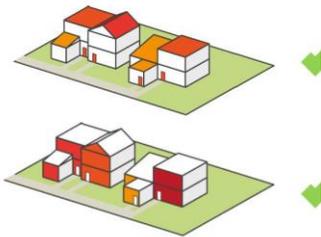


Schéma illustratif de prise en compte des ombres portées et de préservation des arbres existants

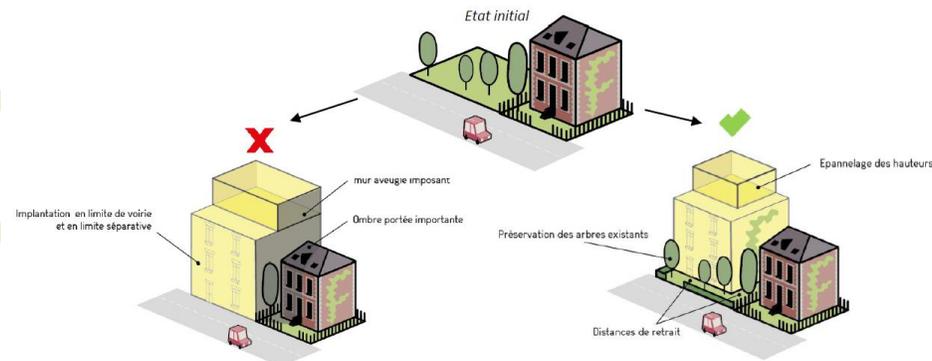
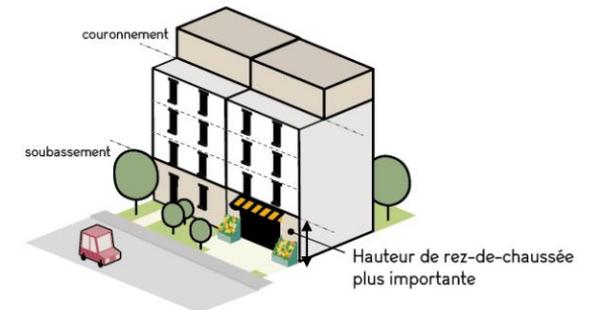


Schéma illustratif de surhauteur du rez-de-chaussée



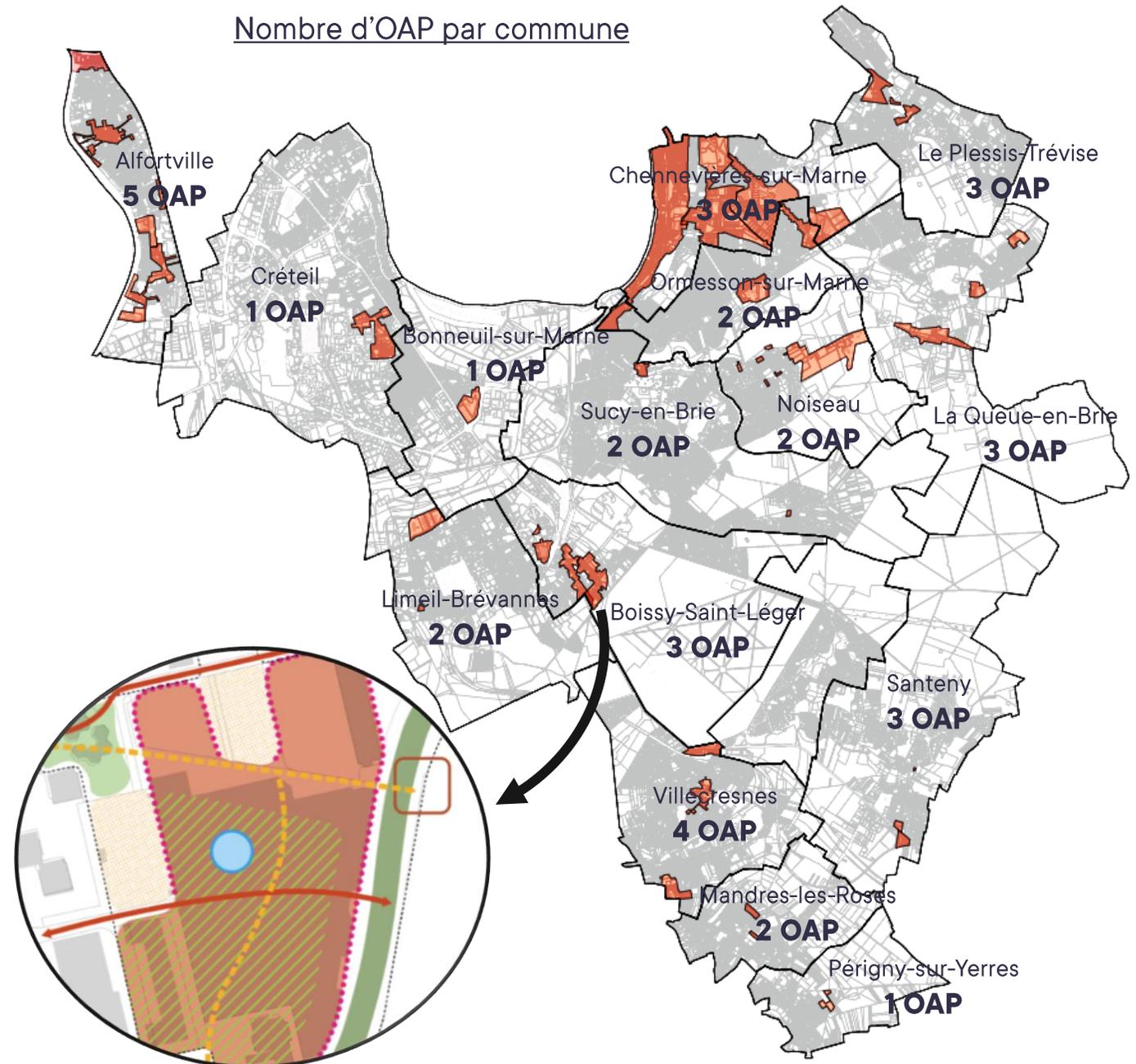
Les OAP sectorielles

Accompagner et encadre les projets des villes

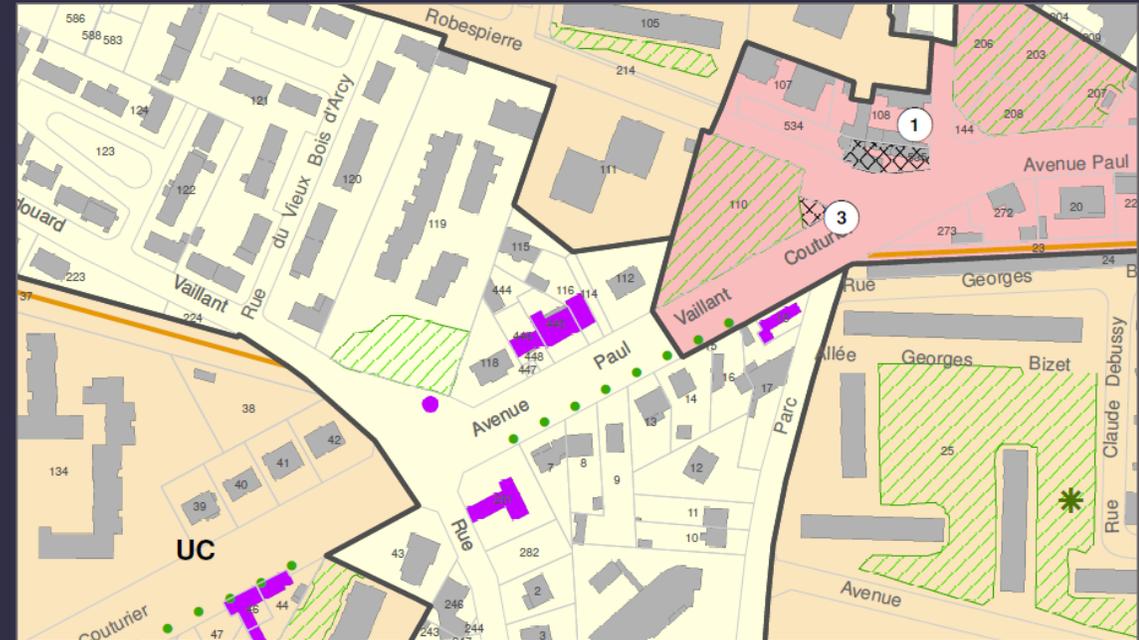
Faire émerger des projets communs à plusieurs villes

➔ **Environ 40** OAP sont présentes sur le territoire en se focalisant principalement sur les **centres-villes**, le **renouvellement urbain**, l'**extension urbaine**, la **préservation**, ...

Nombre d'OAP par commune



Le zonage



Les différentes familles de zones

UC : U Centralité



Centre-ville / Centre-ancien

UM : U Mixte



Fonctions variées / Bâti hétérogène

UH : U Habitat individuel



Quartiers pavillonnaires

UR : U Résidentiel collectif



Grands ensembles / Résidences collectives

UP : U Projet



Zac d'Aménagement Concerté

UE : U Équipements



Grands équipements publics et privés

UI : U Activités



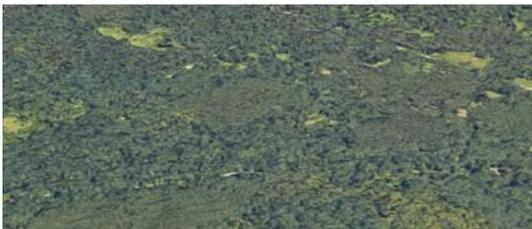
*Zones d'activités commerciales /
Zones d'activités industrielles*

AU : A urbaniser



*Secteur de réserve / Secteur de
projet à long terme*

N : Naturelle



Domaine forestier / Espace vert

A : Agricole



Terre agricole / Activité agricole

Le plan de zonage du PLUi

UC : U Centralité

UM : U Mixte

UH : U Habitat individuel

UR : U Résidentiel collectif

UP : U Projet

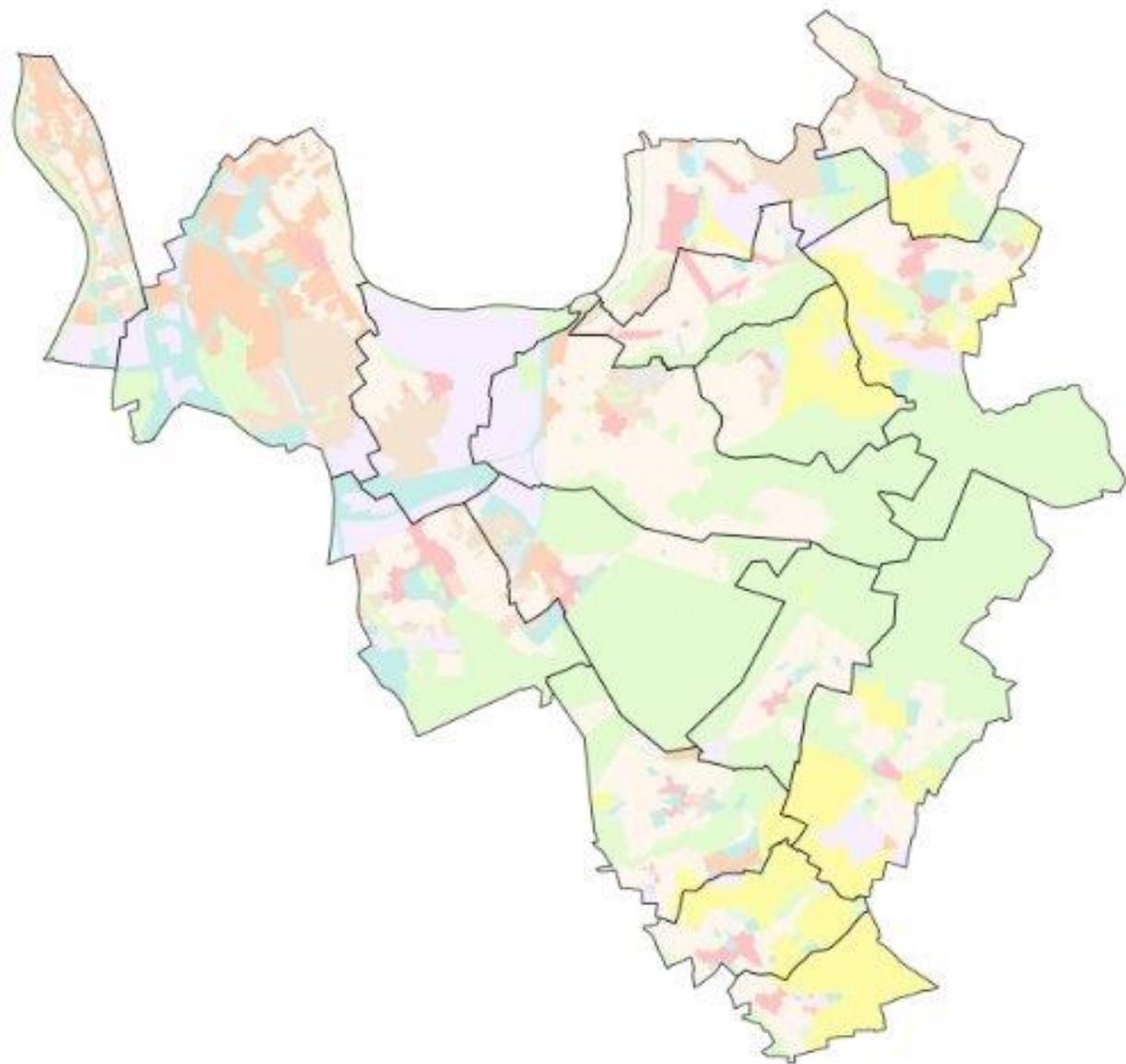
UE : U Équipements

UI : U Activités

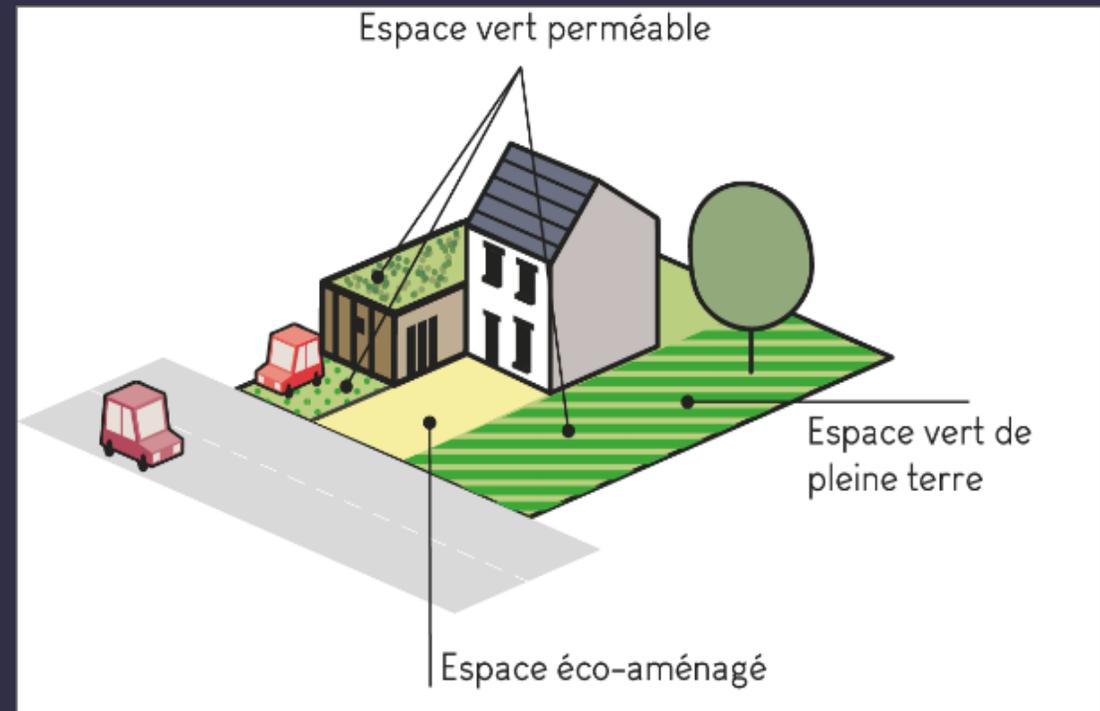
AU : A urbaniser

N : Naturelle

A : Agricole



Le règlement

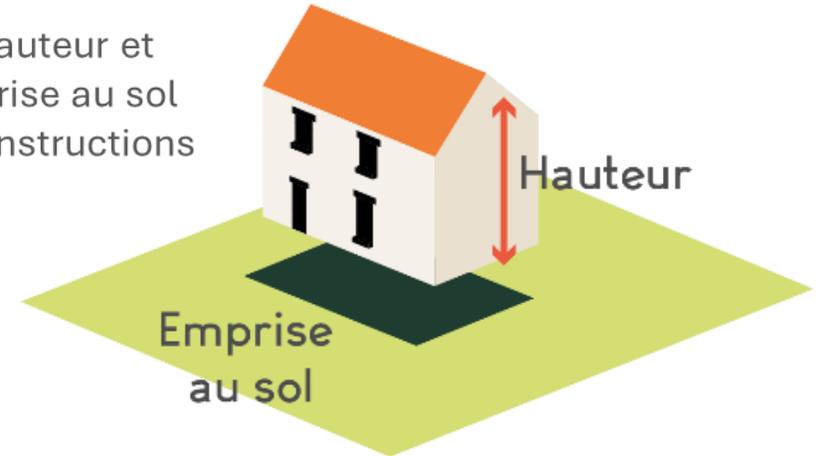


Ce qui est règlementé ?

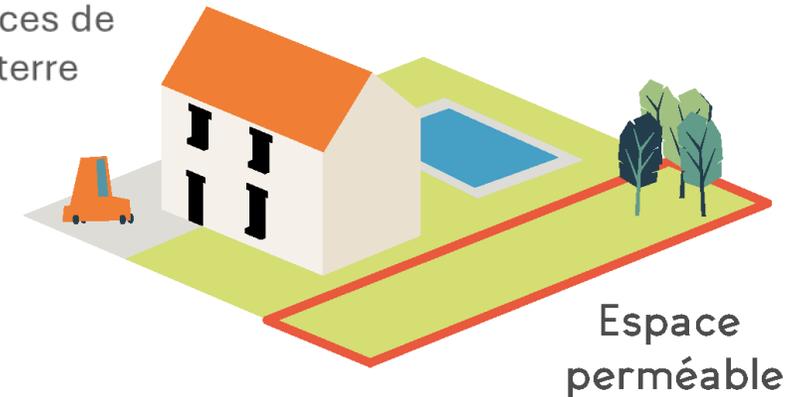
Les types de construction qui sont autorisés ou interdits



La hauteur et l'emprise au sol des constructions

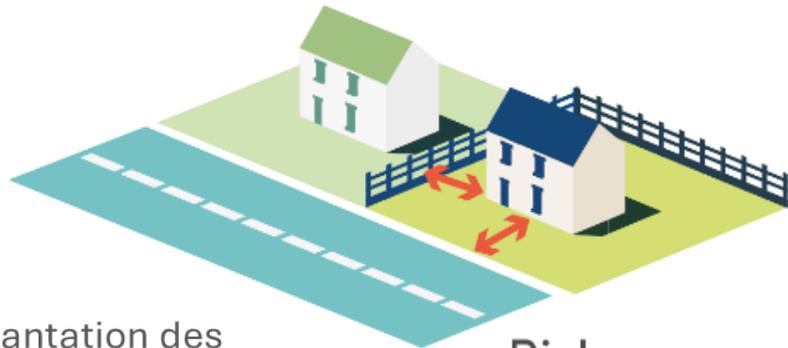


Les espaces de pleine terre



L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux terrains voisins

Distances d'implantation

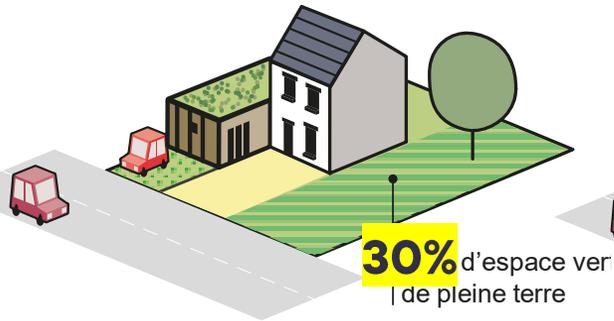


Quelques règles générales : LA PLEINE TERRE

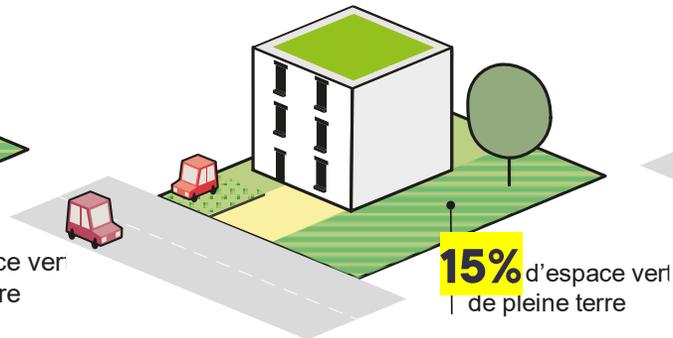
Le **PLUi** fixe un taux **minimal de pleine terre par zone**.

Ce pourcentage peut être plus important selon les quartiers et les villes.

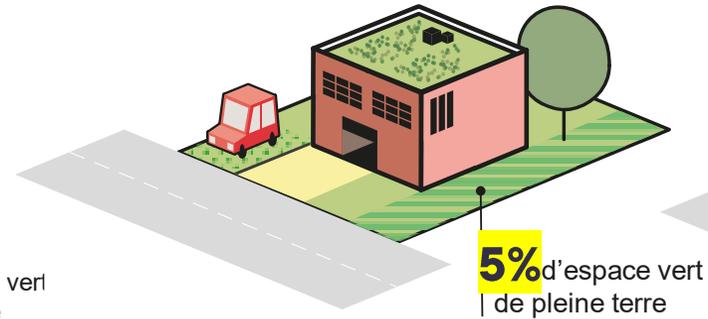
PLUi résidentielles et pavillonnaire



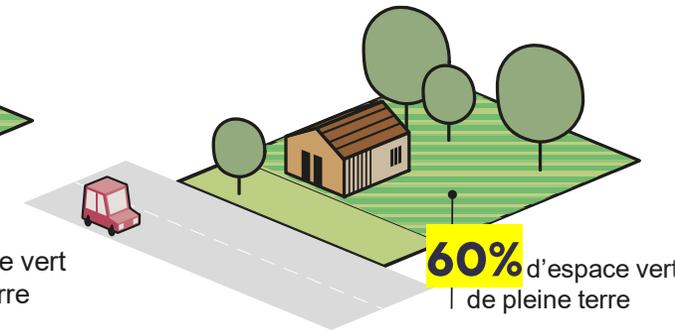
PLUi zones denses



PLUi activités/équipements



PLUi zones naturelles

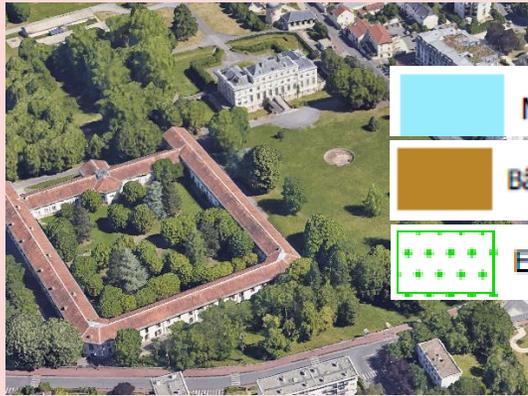


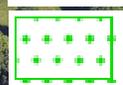
En plus, il peut être imposé un **coefficient de biotope** supplémentaire (toiture végétalisée, sol perméable, ...)

Quelques règles générales : **LES PROTECTIONS**

Le PLUi identifie et protège les éléments patrimoniaux et naturels du territoire, notamment :

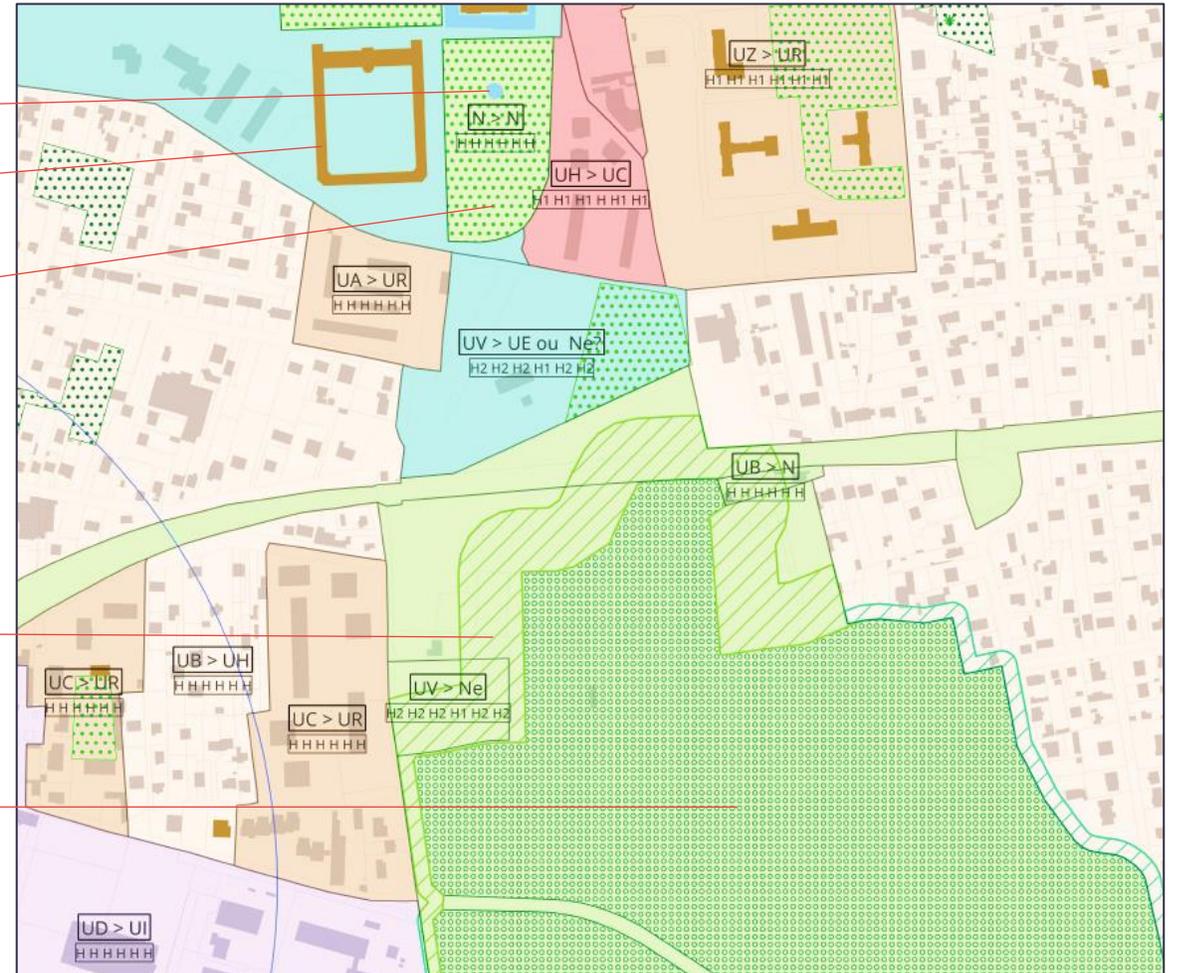
Plan de zonage PLUi



-  Mares et plan d'eau identifiés
-  Bâti patrimonial
-  Espace paysager d'usage collectif identifié



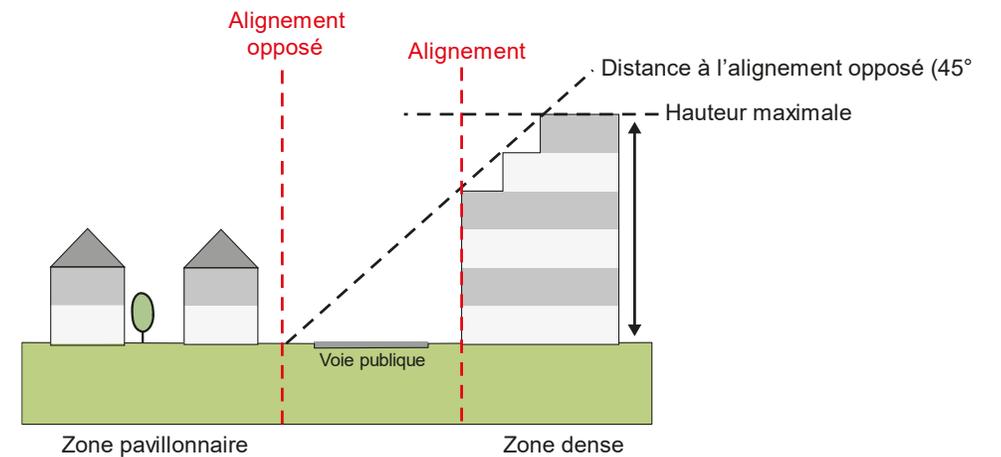
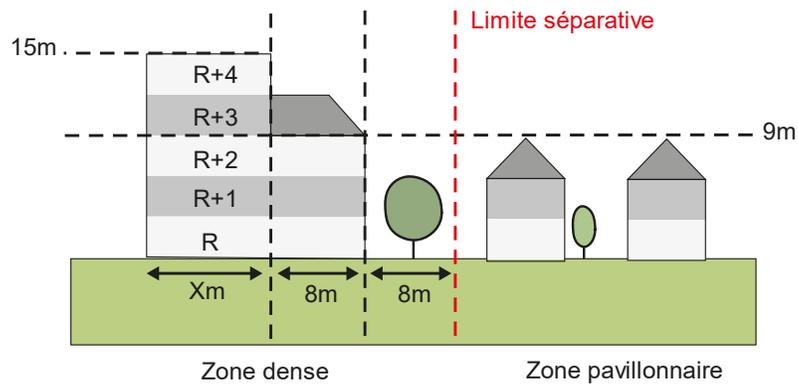
-  Lisière d'un massif
-  Espace boisé classé



Quelques règles générales : LES TRANSITIONS

La mise en place de règle pour assurer la transition entre les tissus urbains denses et peu denses permet d'assurer une **cohérence urbaine**, de **préserver la qualité de vie des habitants**, et d'encadrer le **développement de la ville** de manière **harmonieuse**.

Règle du PLUi :



Exemple réel :





4.

Modalités de la concertation

Les modalités de la concertation

Ce qui a été fait :

- 1 univers visuel du projet
- 1 motion design de présentation de la démarche
- La création d'une page internet dédiée
- 1 réunion publique de lancement le 14 juin 2023
- 1 réunion publique de présentation du PADD le 29 septembre 2023
- 1 plaquette d'information
- Des panneaux d'exposition
- Différents supports de communication (flyers, affiches, articles)

S'inscrire en cohérence avec les objectifs de la délibération

Poursuivre l'information auprès du grand public

Faire connaître la démarche d'élaboration

Le prochain évènement :

- Une balade paysagère le samedi 12 octobre pour découvrir le territoire de la Plaine des Bordes et mieux appréhender les enjeux (inscription sur le site internet de GPSEA)

Exprimez-vous !



Lever la main

**Attendre que l'animateur vous
donne la parole**

**Poser votre question ou donner
votre avis sur le thème**



Ouvrir le QR

**Poser votre question ou donner
votre avis sur le thème**

**Faire des interventions courtes pour que chacun puisse
s'exprimer**

Rester bienveillant et courtois

Merci de votre participation !

A très bientôt pour la suite du projet !



4. Comptes-rendus des réunions publiques

Réunion publique du 14 juin 2023

Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique d'information a duré 1h30 et a réuni une quarantaine de participants. Elle s'est déroulée en visioconférence via Zoom en format webinaire. Les intervenants étaient rassemblés dans une même pièce à la mairie de Créteil.

Les intervenants :

- **Laurent Cathala**, Président de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et maire de Créteil ;
- **Jean-Pierre Barnaud**, Vice-président en charge du PLUi de GPSEA et maire de Chennevières-sur-Marne ;
- **Marion Bobenriether**, Directrice générale adjointe de GPSEA ;
- **Claire Gsell**, Directrice Aménagement et Mobilités ;
- **Delphine Lumina**, Directrices d'études, Espace Ville ;
- **Eric André**, Animateur de la réunion, Groupe Rouge Vif.

Déroulé de la réunion publique :

- Ouverture et mots d'accueil ;
- Présentation du territoire de GPSEA ;
- Présentation du PLUi de GPSEA ;
- Synthèse du diagnostic territorial et présentation des grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Modalités de concertation proposées et temps d'échanges ;

Modalités de connexion et prise de parole :

- Les micros et caméras ont été désactivés par défaut à l'entrée des participants dans le webinaire ;
- Les participants ont eu la possibilité de poser des questions via le Q&R à tout moment pendant la présentation. Les questions ont été traitées au fur et à mesure de la présentation et ont été adressées directement à GPSEA ;
- Des temps de prise de parole ont été prévus après les interventions.

Les échanges et les réponses apportées sont détaillés en deuxième partie de ce présent compte-rendu.

L'ensemble des éléments présentés lors de la réunion publique et les prochaines étapes d'élaboration du projet sont précisés sur la page dédiée du site internet de GPSEA : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

Mot d'introduction de M. Laurent Cathala, Président de GPSEA et maire de Créteil

L'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme a fortiori intercommunal est une démarche de longue haleine, qui nous amènera jusqu'à l'été 2025. Tout d'abord, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est une chance pour un territoire, celle de construire un projet qui a du sens, et qui traduit nos ambitions. Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est une intercommunalité qui reste jeune, créée il y a seulement 7 ans mais qui agit, qui fait et qui fait beaucoup grâce au travail de ses élus et de ses maires. C'est ainsi que nous avons entériné un programme pluriannuel d'investissement très ambitieux, doté de 450 millions d'euros sur 10 ans, faisant de nous le territoire qui investit le plus par habitant pour renforcer le maillage aux équipements intercommunaux culturels et sportifs, pour imaginer, concrétiser les projets d'aménagement de demain ou encore pour améliorer l'état de nos voiries et de nos réseaux d'assainissement. GPSEA

consacre à ce titre 15 millions d'euros par an pour améliorer la qualité de l'eau, en réduire le gaspillage pour une meilleure gestion du réseau d'assainissement.

GPSEA, c'est aussi un plan climat qui vise à réduire significativement la consommation énergétique finale, processus déjà engagé avec une baisse de 13,5% de consommation d'énergie finale entre 2004 et 2015. GPSEA a aidé à la rénovation des logements et a développé la part des énergies renouvelables et de récupération ou encore des mobilités actives à travers les documents complémentaires qui constituent le plan local de mobilité ou encore le plan vélo, rappelant que ces derniers fixent des objectifs ambitieux à horizon 10 ans avec 202 km de pistes cyclables créés ou réaménagés et 5000 places de stationnement vélo supplémentaires. GPSEA, c'est enfin une dynamique économique forte, avec l'accueil de grandes entreprises sur notre territoire et l'accompagnement de structures plus petites ou plus jeunes au sein d'un tissu industriel, particulièrement riche.

Toutes ces actions ont des impacts géographiques et urbains et le PLUi a vocation à retracer ces dynamiques et à les structurer pour leurs effets bénéfiques s'inscrivent dans la durée. Le PLUi est une opportunité d'affirmer la place de GPSEA dans les stratégies d'aménagement franciliennes, nous sommes riches de la diversité des formes urbaines, de Créteil jusqu'aux portes de la Brie, et de notre patrimoine naturel, agricole et forestier. En effet, avec 51% d'espaces naturels, agricoles et forestiers, nous sommes ainsi un territoire bien particulier au sein de la Métropole, à la fois poumon vert et terre productive.

La préservation de ces précieuses ressources doit constituer un axe structurant de notre futur PLUi, lequel doit venir conforter les actions d'ores et déjà engagées :

- La mise en valeur du massif de l'arc boisé dont 68% de la surface sont localisés sur GPSEA
- La protection de la biodiversité à travers un inventaire floristique et faunistique pour mieux identifier les zones à protéger
- La réhabilitation du sentier d'interprétation agricole du plateau Briard : 8km destinés à valoriser la richesse naturelle culturelle et patrimoniale du territoire.

Nous avons également repensé notre stratégie d'aménagement en tenant compte de nouveaux impératifs tels que la préservation des sols et de la biodiversité mais également l'amélioration de la résilience des espaces urbanisés dans un environnement plus régulièrement exposé à des risques naturels, ce qui nous conduit à tirer les enseignements de modèles d'urbanisation anciens et devenus inadaptés.

On en garde toutefois à bien rechercher un point d'équilibre entre impérieuse nécessité de préservation de nos espaces naturels et agricoles et les besoins de développement de notre territoire pour notamment répondre aux besoins de renforcement de l'offre de transport et de logement pour nos concitoyens, pour lesquels l'éloignement progressif est aussi synonyme de temps de transport rallongé, source de nuisance et de dégradation de la qualité de vie.

Enfin, plus largement, le PLUi doit être l'occasion pour vous d'exprimer vos attentes et vos perceptions de votre territoire, celui où vous vivez, où vous travaillez, où vous aimez passer du temps. Le PLUi, c'est l'occasion de dire que nous avons un objectif partagé : l'amélioration des transports, le développement de l'activité économique, l'attachement au patrimoine naturel et culturel.

Cette rencontre est une étape, il y aura beaucoup d'autres temps dédiés à nos échanges et il faut s'en réjouir. Je vous remercie et je passe la parole au Vice-président de GPSEA en charge du PLUi, par ailleurs maire de Chennevières-sur-Marne, Jean-Pierre Barnaud.

Prise de parole de Jean-Pierre Barnaud, Vice-président de GPSEA en charge du PLUi et maire de Chennevières-sur-Marne

Je voulais remercier le Président pour son intervention, il a dit l'essentiel et je ne viendrai que compléter par quelques propos cette introduction. D'abord, pour dire que nous vivons un moment de haute intensité en termes de construction de schéma d'urbanisme, Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN), donc une période dans laquelle les échanges et la concertation ont toute leur importance. Je voudrais aussi saluer le travail du territoire, de ses équipes et de son Président, qui ont su en quelques années créer un lien de solidarité qui doit se retrouver au moment de l'élaboration de ce document. En effet, dans les différentes instances que nous composons, nous nous retrouvons, nous dialoguons. D'ailleurs, avec ce PLUi, il ne s'agit pas de gommer les spécificités de chacune de nos communes. Il n'est pas question d'appliquer des grilles de lecture et d'aménagement du territoire uniformes que l'on vive à Créteil, Alfortville, Sucy-en-Brie ou Mandres-les-Roses.

Faire territoire, ce n'est pas la recherche de l'homogénéité, c'est au contraire valoriser notre diversité et décliner nos projets d'aménagement pour un but commun : celui de servir nos habitants. Donc pour atteindre cet ambitieux objectif, il faut bien entendu que nous ayons conscience des enjeux. Le Président les a rappelés, je ne vais pas les répéter : c'est à la fois la préservation des ressources naturelles très prégnantes en Île-de-France mais c'est aussi tenir compte de celle de pouvoir se loger, se rendre au lieu de travail, avoir accès aux loisirs et donc réfléchir à un aménagement qui puisse concilier à la fois la construction de logement, la réalisation d'équipements et aussi le respect de la préservation d'espaces naturels. Les réponses que nous devons apporter doivent rendre compatibles la transition écologique, la préservation de l'environnement et la nécessité de l'aménagement. Dans les différentes étapes qui auront lieu au cours de l'élaboration de ce PLUi, ça sera tout le travail du territoire de trouver justement ce point d'équilibre. Tout cela sera possible à travers différentes étapes de concertation qui s'engagent aujourd'hui et qui, je n'en doute pas, seront fructueuses.

Temps d'échanges

Synthèse des questions posées par thématiques et des réponses apportées par GPSEA

Diffusion du support de présentation et nombre de participants

Les slides présentées seront-elles accessibles après la réunion ? Est-ce que ce webinaire est enregistré et donc sera accessible pour les personnes n'ayant pu y assister ? Combien de personnes sont connectées ce soir ?

Le format de visio-conférence a été retenu dans le but de favoriser une participation sur l'ensemble du Territoire et permettre aux personnes ne pouvant pas se déplacer de pouvoir y assister.

La prochaine réunion publique sera organisée en présentiel et les mesures d'information de ce temps d'échange seront renforcées. Le format présentiel sera couplé avec un dispositif de visio-conférence, permettant ainsi de toucher le maximum de participants.

Pourquoi choisissez-vous vos questions ?

Il s'agit d'organiser les débats en regroupant les sujets par thématique et non de privilégier telle ou telle intervention. Une réponse sera apportée à chaque question posée.

Modalités de la concertation et prise en compte des contributions

Comment comptez-vous informer les habitants qui ne maîtrisent pas internet ?

La prochaine réunion publique se tiendra en présentiel et d'autres réunions publiques se tiendront également en présentiel dans les communes du territoire. Des registres en version papier seront mis à disposition du public dans chaque commune ainsi que des panneaux d'exposition présentant la démarche.

Comment les questions posées seront prises en compte dans le PLUi ?

L'ensemble des interventions et pas seulement celles de la réunion publique sera pris en considération et viendra nourrir les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La procédure d'élaboration du PLUi prévoit également un bilan de concertation.

Compatibilité du PLUi avec les autres documents de planification et les lois

Quelle articulation entre le PLUi et les PLU communaux ? Quelle hiérarchie des normes réglementaires entre ces deux documents ? Qu'est-ce que deviennent les PLU communaux ?

Le PLUi vient se substituer aux PLU communaux. Lorsque le PLUi sera adopté, il n'y aura plus de PLU communaux. Ce travail se fait en étroite concertation avec les villes. Les maires sont invités à apporter leurs contributions. C'est le cadre réglementaire qui prévoit que la compétence du PLUi devienne une compétence territoriale.

Le PLUi respectera-t-il la loi ZAN qui impose la diminution de 50% de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2040 ?

Ce que le PLUi doit respecter, ce sont les principes qui sont posés par les schémas directeurs de rang supérieur, au niveau métropolitain et au niveau régional. D'ores et déjà, ces documents viennent respecter un principe très ambitieux de diminution de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles. Le territoire de GPSEA s'inscrit dans cette trajectoire pour ce qui concerne précisément le zéro artificialisation nette. Nous avons déjà connaissance qu'il s'appliquera d'une manière un peu spécifique en Île-de-France. Le travail d'élaboration devra se faire dans la lignée du SCOT et du SDRIF de façon à ce que

le PLUi soit compatible avec les documents supérieurs. Il y aura une trajectoire en termes d'objectifs à atteindre qui devra être respectée.

Assainissement

La question du sous- dimensionnement des réseaux d'assainissement dû à l'artificialisation des sols face aux épisodes météo violents sera-t-elle traitée dans le PLUi ?

Cette question de l'assainissement est particulièrement importante pour le territoire qui est exposé aussi à des risques d'inondation. Il y a la présence des cours d'eau mais également le fait que nous sommes un territoire qui se développe rapidement, donc la question des réseaux d'assainissement et des travaux réalisés sur ces réseaux est importante. Le territoire investit d'ores et déjà pour le dimensionnement de ces réseaux qui sont vérifiés, travaillés et calibrés lorsqu'une opération d'aménagement se définit, pour anticiper justement ces développements. On aura donc dans le PLUi des éléments liés à ce dimensionnement des réseaux qui sera plus particulièrement traité dans un document complémentaire mais qui sera associé au PLUi : notre schéma directeur en matière d'assainissement. Ce schéma directeur sera une sorte de complément, d'annexe au PLUi, qui viendra traiter en détail de cette question et les programmes de travaux définis sur plusieurs années.

Vélo

Le plan vélo comprend-t-il un volet services / formations des usagers cyclistes ? Interventions type « Objectif employeur pro vélo », ou autre ?

Il est précisé que c'est déjà le cas puisque ce plan vélo a été adopté à la fin 2021 et il comprend deux volets : un volet lié aux aménagements cyclistes « durs », c'est-à-dire l'aménagement de pistes cyclables mais également un volet services, puisqu'on sait que ça ne sert à rien de faire de belles pistes cyclables s'il n'y a personne dessus. De façon à faire en sorte qu'il y ait des usagers du vélo, le territoire souhaite travailler la question du stationnement, des stations de réparation ou encore du jalonnement. Les initiatives en faveur de l'apprentissage du vélo pourront également être soutenues. GPSEA n'est pas seul acteur à intervenir sur ces sujets et travaille en coordination avec les villes, les associations, le Département etc.

A noter également le plan métropolitain avec les différents axes auxquels on se relie, le Département, le territoire etc. Donc ce qui est important, me semble-t-il, c'est de créer un lien le plus pertinent possible entre ces différents plans.

Il y a un projet de RER Vélo qui est piloté plutôt par la Région, est-ce que ce projet s'inscrira dans le PLUi de GPSEA ? Si oui, comment ?

Il y a effectivement plusieurs schémas qui s'additionnent : le schéma régional autour du RER Vélo, il y a aussi le schéma métropolitain qui concerne 9 axes sur l'ensemble de la Métropole et il y a aussi un plan territoire. Ce qui est important dans les années qui viennent, c'est de coordonner ces politiques pour que cela fonctionne et reste cohérent. Il est nécessaire d'engager un échange fructueux entre les communes et les différents autres échelons.

Sur la question du RER Vélo, le PLUi a vocation à définir notamment des règles de construction. Par conséquent, le PLUi tiendra compte des projets d'aménagement et notamment ceux relevant des mobilités douces. D'ores et déjà, un travail de réflexion a été engagé avec les services de la Région pour mettre en cohérence les différents projets.

Routes

Avez-vous envisagé la déviation routière des communes de Périgny-sur-Yerres, Mandres-les-Roses et Villecresnes ?

C'est un projet qui n'est absolument pas géré par le territoire. Nous prendrons en compte les arbitrages qui seront pris mais GPSEA n'est pas compétent en la matière.

Logement

La loi SRU impose aux communes d'avoir au moins 25% de logements sociaux, si je ne me trompe pas, vous avez expliqué dans votre présentation de notre territoire que ça va de 7% à 60%, une sacrée différence ! Il y a donc des communes qui sont très loin de ces 25% mais est-ce qu'il n'y aurait pas de possibilités de réfléchir à mutualiser ce taux sur un territoire comme le nôtre ? Je pense par exemple aux petites villes du plateau Briard qui ont envie de garder leur caractère campagnard, est-ce qu'on ne pourrait pas être moins exigeant ? Ce n'est pas nous qui décidons, c'est le législateur j'en ai bien conscience. Est-ce que dans le cas du PLUi, il n'y pas de possibilité de moyenner cette obligation ?

La loi ne le permet pas, la loi s'applique à chaque commune et on ne peut pas mutualiser la loi SRU mais les communes qui sont carencées font beaucoup d'efforts pour construire des logements. On peut trouver que ça pose des difficultés quand les logements en question sont éloignés des moyens de transport en commun et c'est peut-être aussi le sens de votre intervention de constater que dans certaines villes où il n'y a pas de transport en commun, c'est complexe pour des gens qui n'ont pas nécessairement de véhicule personnel de pouvoir facilement se déplacer mais l'obligation est communale et l'amende aussi.

Une remarque d'un participant : Sur le plateau briard, il est quasiment impossible d'avoir 25% de logements sociaux sans détruire le bâti existant. Il est souhaitable que l'Etat modifie les règles.

Artificialisation des sols et le projet de la ZAC des Portes de Noiseau

Un participant fait remarquer le projet de ZAC des Portes de Noiseau, considéré comme un éco-quartier avec une consommation de 35 hectares prévues en contradiction avec la présentation précisant la nécessité de pouvoir préserver les espaces naturels et agricoles du territoire.

Sur la ZAC des Portes de Noiseau, même si c'est un projet bien spécifique, vous évoquiez la question de la consommation de 35 hectares, en réalité c'est bien moins que ça. Certes, on est sur un périmètre de ZAC mais ça ne veut pas dire que l'ensemble du périmètre est consommé. On vient justement préserver et pérenniser une grande partie des terres agricoles sur cette ZAC sur laquelle on n'intervient absolument pas et au contraire, l'objectif est bien de pouvoir les protéger. On a toute une partie de ce projet d'aménagement qui est d'ores et déjà urbanisé aujourd'hui. Après, tout l'enjeu est effectivement de pouvoir trouver le point d'équilibre entre développement et la préservation des ressources.

Plusieurs questions complémentaires ou similaires portant sur la protection des terres agricoles en lien avec le projet de la ZAC de Noiseau :

- **Vous évoquez à plusieurs reprises dans votre présentation, la préservation des terres agricoles (pages 14-17-18) mais également la nécessité pour notre territoire, de maintenir une agriculture locale, de proximité (page 37). Comment cela s'articule avec le projet dit d'agro-quartier ? Je rappelle que ces terres sont exploitées par un jeune agriculteur de 18 ans.**

- **Bonjour, comment allez-vous faire en créant des logements, des entreprises, des pistes cyclables et en préservant les terres agricoles ? Exemple sur Noiseau Prison et Agro-quartier = 20 hectares ?**
- **Pour la ZAC de Noiseau, pourquoi les 17 ha de terres agricoles sont-ils inclus entre France Télécom et l'entrée de ville si c'est pour les préserver en tant que terres agricoles ?**
- **Pourquoi inclure des terres agricoles dans une ZAC si ce n'est pour les maintenir en activité comme c'est déjà le cas ?**
- **Vous notez le fort intérêt des habitants de Noiseau sur l'aménagement de leur territoire et l'attachement à l'agriculture et des agriculteurs**
- **On n'en veut pas de prison, ni d'agro-quartier à Noiseau.**

Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau se déploie, en effet, en partie sur une parcelle agricole de 4,8 hectares inscrite en zone à urbaniser (AUa) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Pour autant, afin de compenser la suppression de ces terres agricoles, le projet de ZAC prévoit la réalisation d'une ferme agroécologique permettant de convertir à l'agriculture 3,5 ha de terres actuellement artificialisées, sur la friche France Télécom.

Il est rappelé que les 17 hectares de surfaces agricoles situées entre la friche France Télécom et l'entrée de ville sont intégralement préservées. Bien qu'incluses dans le périmètre au titre des premières études de faisabilité du projet de ZAC, le projet n'aura aucun impact sur la propriété et l'exploitation de ces terres étant donné qu'elles ne seront pas acquises par l'aménageur chargé de mettre en œuvre le projet de ZAC. Elles sont ainsi conservées et constituent en ce sens une « réserve agricole ».

Les 17 hectares de surfaces agricoles ont été intégrés à l'origine dans le projet dans un objectif de reconversion agricole afin de rapprocher les bassins de production et de consommation.

A la suite des différentes concertations, le projet de ZAC a évolué : les 17 hectares de zones agricoles, classées A au PLU, seront préservées dans leur intégralité. Les systèmes de production agricole actuels seront maintenus, dans l'attente d'un éventuel souhait des exploitants, actuels ou à venir, de faire évoluer ladite production, toujours dans le respect de la vocation agricole de ces terres. A ce titre, GPSEA souhaite déployer progressivement une politique publique ambitieuse consacrée à la valorisation de son patrimoine agricole et de ses agriculteurs dans le cadre de l'élaboration d'un projet alimentaire territorial. Ceux-ci constituent en effet un atout pour le territoire.

- **La modification du PLU demandée par l'APIJ à Noiseau concernera le PLU ou le PLUi ?**

Une procédure de mise en compatibilité du PLU de Noiseau est en cours pour la réalisation de ce projet qui devra également être traitée dans le cadre du PLUi.

Développement économique

Le rapprochement entre les lieux de travail et les habitants de GPSEA pour limiter les temps de trajet passe par un développement économique marquant. Est-ce que les terrains inscrits pour accueillir de l'activité économique seront maintenus ou réduits pour maintenir de l'activité agricole ?

C'est une question assez large mais ce qui peut être mis en avant, ce sont les zones d'activités économiques existantes, ou en développement sur certaines villes, comme à Limeil-Brévannes ou encore à Sucy-en-Brie. L'objectif, c'est d'abord de pouvoir travailler sur les zones existantes, parce que l'activité agricole est une activité économique en tant que telle. Conserver ces zones agricoles quand elles disposent d'une qualité agronomique avérée permet justement de développer ces activités. L'idée est de pouvoir travailler à préserver les zones économiques existantes sur le territoire.

Une question complémentaire : avez-vous répertorié les friches existantes sur le territoire pour les utiliser en priorité ?

Les friches seront identifiées et pourront être mobilisées pour participer à l'objectif de gestion économe des espaces auquel le futur PLUi devra répondre.

Conclusion par Laurent Cathala, Président de GPSEA

Ce soir était une étape et la concertation va se poursuivre. On voit bien que les questions, qui sont posées et qui commencent à représenter un enjeu important, portent sur l'artificialisation des sols et de l'agro-quartier notamment. Ce projet est un choix qui a été fait pour la commune de Noisieu, pour son développement économique. Comme indiqué précédemment, il n'y a pas une utilisation des sols aussi importante qu'il est indiqué. A ma connaissance, les terrains sont déjà artificialisés autour de France Télécom. Donc l'agro-quartier est actuellement compatible avec le PLU de Noisieu et le maire de Noisieu soutient ce projet.

Réunion publique du 29 septembre 2023

Compte-rendu de la réunion publique

**

Présentation des orientations générales du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**



Vendredi 29 septembre 2023

19 h – 20 h 30

Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique d'information a duré 1h30 et a réuni une cinquantaine de participants dont une vingtaine en ligne. Elle s'est déroulée en visioconférence via Zoom en format webinaire. Les intervenants étaient rassemblés dans une même pièce au théâtre Roger Lafaille à Chennevières-sur-Marne.

Les intervenants :

- **Jean-Pierre Barnaud**, Vice-président en charge du PLUi de GPSEA et maire de Chennevières-sur-Marne ;
- **Fabien Tastet**, Directeur général des services, GPSEA ;
- **Claire Gsell**, Directrice Aménagement et Mobilités, GPSEA ;
- **Olivier Maupu**, Directrices d'études, Espace Ville ;
- **Eric André**, Animateur de la réunion, Groupe Rouge Vif.

Déroulé de la réunion publique :

- Ouverture et mots d'accueil ;
- Présentation du territoire de GPSEA ;
- Rappel de la démarche engagée d'élaboration du PLUi ;
- Présentation des grands axes du futur PADD ;
- Temps d'échanges ;
- Rappel des modalités pour participer à la concertation.

Modalités de connexion et prise de parole :

- Les micros et caméras ont été désactivés par défaut à l'entrée des participants dans le webinaire ;
- Les participants ont eu la possibilité de poser des questions via le Q&R à tout moment pendant la présentation. Les questions ont été traitées au fur et à mesure de la présentation et ont été adressées directement à GPSEA ;
- Des temps de prise de parole ont été prévus après les interventions.

Les échanges et les réponses apportées sont détaillés en deuxième partie de ce présent compte-rendu.

L'ensemble des éléments présentés lors de la réunion publique et les prochaines étapes d'élaboration du projet sont précisés sur la page dédiée du site internet de GPSEA : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

Mot d'introduction de M. Jean-Pierre Barnaud, vice-Président de GPSEA et maire de Chennevières-sur-Marne

Bonsoir à toutes et tous,

Je vous remercie pour votre présence ce soir, que vous soyez dans la salle ou à distance. Le territoire de GPSEA est compétent en matière d'urbanisme et possède un certain nombre de caractéristiques qui témoignent de sa richesse et de sa diversité. Notre territoire est ambitieux et est doté d'un budget d'investissement de 450 millions d'euros sur 10 ans. Nous sommes investis avec l'ensemble des maires pour faire évoluer le territoire dans le bon sens du terme. Le dialogue entre les maires, à ce titre, se passe bien. Le territoire est engagé dans plusieurs projets tels qu'un Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) pour réduire notre consommation énergétique mais aussi dans la rénovation de son parc de logements ou dans le développement de la mobilité active via l'élaboration d'un plan vélo à l'échelle territoriale. Le PLUi vient prendre en compte l'ensemble de ces documents cadre déjà élaborés et porte le projet de territoire par

l'intermédiaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Nous sommes justement dans cette première phase d'élaboration de façon à aboutir à un PLUi approuvé en 2025. Avant cette étape, il a été nécessaire de mener un diagnostic permettant de recueillir les enjeux et d'exprimer de premières intentions.

Je tiens également à préciser que l'urbanisme est une thématique complexe. Il existe plusieurs documents de planification tels que le PLUi, le Schéma de cohérence Territorial métropolitain (SCoTm) ou encore le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (SDRIF-e). Le PLUi devra être compatible avec l'ensemble de ces documents de norme supérieure. Il est utile de rappeler que le SCoTm a été approuvé en juillet 2023. Le SDRIF-e sera quant à lui approuvé en 2024. L'exercice n'est donc pas simple mais il s'agira de revenir en détails sur ces éléments alors n'hésitez pas à poser vos questions si vous en avez.

Il y a également d'autres schémas directeurs que nous devons prendre en considération tels que le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) de la Métropole du Grand Paris qui nous impose de construire 1 900 logements par an sur les prochaines années. Nous avons donc des normes supérieures à prendre en compte dans nos réflexions que nous soyons d'accord ou pas sur ces sujets.

Nous allons rentrer dans le cœur du sujet en laissant la parole aux services de GPSEA et au bureau d'études pour vous présenter les orientations générales du PADD en plus de quelques éléments d'introduction pour vous présenter la démarche du PLUi de manière générale.

Mme Claire Gsell, directrice Aménagement et Mobilités de GPSEA

Tout d'abord, quelques mots de présentation du territoire de GPSEA, Etablissement Public Territorial (EPT) appartenant à la Métropole du Grand Paris et dont la création remonte au 1^{er} janvier 2016. Il est issu du regroupement de trois anciennes intercommunalités et d'une commune isolée. Il compte environ 320 000 habitants répartis sur 16 communes. Notre territoire s'étend des portes de la région parisienne jusqu'à l'arc boisé francilien en passant par le Plateau Briard et son plateau agricole. Nous avons une particularité forte, celle de disposer de 51% d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le cadre de vie est aussi un de nos points forts avec près de 255 kilomètres de pistes cyclables et un patrimoine à la fois naturel et architectural riche, avec près de 82 sites touristiques remarquables recensés. Nous sommes également un pôle économique dynamique en termes d'emplois avec de 23 000 entreprises et 114 000 emplois. GPSEA dénombre plusieurs corridors écologiques avec la Marne, la Seine ou encore via la ceinture verte régionale. En enfin, le territoire dispose d'un maillage routier et autoroutier conséquent et des infrastructures de transports en commun importantes avec la présence de 2 RER et une ligne de métro. Il est à noter l'arrivée prochaine de la ligne 15 du Grand Paris Express et du Câble 1, premier téléphérique urbain d'Île-de-France.

L'élaboration du PLUi est une démarche engagée en juin 2021 avec une délibération du conseil de territoire de GPSEA. Pour rappel, le PLUi est un document cadre en matière d'urbanisme et d'aménagement, définissant les ambitions d'aménagement urbain pour les quinze prochaines années. Ce document comprend plusieurs éléments : un rapport de présentation, comprenant notamment un diagnostic de territoire, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et un dispositif réglementaire qui va venir traduire en règles de construction les grandes orientations du PADD. Ce dispositif réglementaire comprend également des Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) ainsi qu'un plan de zonage. Le PADD est un document fondamental du PLUi. C'est un document, obligatoire au titre du code de l'urbanisme, qui va fixer des orientations générales à l'échelle du territoire sur les politiques d'aménagement, sur les politiques d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il va également fixer des orientations générales concernant l'habitat, les transports, le développement économique, les loisirs, etc.

Nous sommes actuellement à cette étape du PLUi, c'est-à-dire dans la construction de ce PADD, sur lequel les élus seront invités à débattre en conseil de territoire, conformément à la procédure prévue par le code de l'urbanisme. L'objet de cette réunion est donc de vous présenter, ce soir, l'avancée des travaux en la matière.

Temps d'échanges

Synthèse des questions posées et des réponses apportées par GPSEA

Dans le cadre de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, pourquoi GPSEA est-il engagé dans la construction du quartier des Portes de Noiseau, consommateur d'environ 7 hectares de terres agricoles ?

Comment concilier la ZAC des Portes de Noiseau et la préservation des terres agricoles au travers notamment de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA: Il est en effet important de revenir sur le ZAN qui pose notamment question sur le quartier que vous mentionnez. Il y a un enjeu spécifique sur ce quartier. La loi introduisant le ZAN a de bonnes intentions mais celle-ci peut aussi avoir des effets négatifs. Nous avons des obligations de construction de logements en parallèle et il est parfois nécessaire de prendre des terres pour les artificialiser. Il est donc nécessaire de dissocier dans nos réflexions ce qui relève d'espaces en effet naturels et d'espaces naturels plus ou moins artificialisés. Nous parlons par exemple de friche inoccupée ou de certaines terres agricoles. Nous privilégions des axes structurants pour créer ces logements plutôt que de densifier les zones pavillonnaires que nous souhaitons préserver. Les personnes publiques associées (PPA) seront là pour juger de ce que l'on décide dans le PLUi et si le zonage que nous allons proposer dans la prochaine phase sera bien en adéquation avec les documents de normes supérieures et les différentes lois existantes en matière de construction et d'artificialisation des sols.

Fabien Tastet, Directeur Général des Services de GPSEA: Il existe bien 2 projets à Noiseau, l'un portant sur la construction d'une prison pour lequel l'ensemble des élus ont déjà eu l'occasion d'exprimer leur désaccord, l'autre, portant sur la création d'une ZAC. S'agissant de la prison, l'Etat a apporté une réponse à ce sujet et souhaite maintenir ce projet malgré les désaccords exprimés. C'est un projet porté par le gouvernement et dont il est le décideur. Sur la question de la ZAC, je souhaite rassurer notre interlocuteur qu'il ne s'agit pas d'artificialiser 7 hectares de terres agricoles mais 1,8 hectare. Il est prévu une reconstitution via une ferme agroécologique. Les terrains concernés sont dans une zone à urbaniser. Il faut en effet bien avoir en tête qu'à travers le règlement d'urbanisme et notamment le zonage, il est décidé des zones que l'on peut urbaniser et de celles qui ne le seront pas. Dans le cadre de ce projet, nous sommes bien dans le cas où le zonage le permet. Il n'y a pas d'évolution de la règle, nous faisons ce qui est bien prévu soit de l'urbanisation avec une réduction extrêmement limitée de la partie agricole.

Quelle est la différence entre PADD et PLUi ?

Claire Gsell, directrice Aménagement et Mobilités de GPSEA: Le PLUi est un document de planification obligatoire à l'échelle des 16 communes de GPSEA qui se substituera aux PLU communaux. Le PLUi est un document composé de plusieurs éléments dont le PADD fait partie. Le PADD est ainsi une composante du PLUi et il vient notamment fixer les orientations générales pour l'avenir du territoire. Ces orientations sont ensuite déclinées dans la phase réglementaire, où nous viendrons construire le règlement d'urbanisme. Ce règlement viendra par exemple encadrer la hauteur des bâtiments en fonction des zones qui seront définies. Le PADD est donc un morceau du PLUi, lui-même document cadre en matière d'aménagement et d'urbanisme pour le territoire.

Pourquoi une ferme agroécologique sur des sols pollués ? Qui va payer la dépollution ?

Fabien Tastet, Directeur Général des Services de GPSEA: Les études sont en cours et je ne suis pas certain que nous disposions à ce stade de l'ensemble des conclusions pour pouvoir se prononcer sur la question de la pollution de ces sols ou non. Dans l'ensemble des opérations d'aménagement qu'il s'agisse de zones

d'activités ou de construction de logements, il est parfois nécessaire de prendre en charge des dépenses telles que des frais de dépollution des sols, cela fait partie des dépenses à prendre en compte. Notre rôle est de pouvoir trouver des équilibres dans ces dépenses et pour la construction de ces espaces de façon à avoir des opérations qui ne soient pas déficitaires. La recette de ces opérations d'aménagement sera à prendre en compte mais nous nous trouvons encore trop en amont pour pouvoir à ce stade vous apporter une réponse plus détaillée.

Comment le développement de l'intermodalité est pris en compte dans le PLUi ? Qu'en est-il du trafic fluvial ? C'est un atout majeur pour le territoire en termes économiques et de lutte contre le réchauffement climatique. Je note par ailleurs, une volonté de développer les infrastructures routières mais est-ce en adéquation avec les objectifs de réduction des pollutions et la lutte contre le réchauffement ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Quand les infrastructures routières sont des tracés pour des bus en site propre, c'est incontestablement un facteur de limitation de la pollution. Nous souhaiterions vraiment que le territoire de GPSEA puisse être irrigué par un bus en site propre qui permettrait aux habitants d'utiliser davantage les transports en commun plutôt que les voitures. Il faut donc distinguer ce qui relève d'une extension du réseau routier et de ce qui relève d'infrastructures en site propre permettant de faciliter l'accès aux transports en commun. Nous travaillons en parallèle à d'autres documents permettant de développer les mobilités douces via le plan vélo notamment. Nous avons bien conscience que les mobilités douces, les transports en commun devront être les éléments à privilégier dans les dix années à venir. Sur la question des infrastructures, il y a un gros enjeu par rapport à la route nationale pour favoriser la desserte du port de Bonneuil et notamment sa plateforme.

Claire Gsell, directrice Aménagement et Mobilités de GPSEA : Le fret fluvial est en effet un sujet qui est bien identifié à l'échelle du territoire, notamment parce que ce territoire compte parmi ses infrastructures structurantes le Port de Bonneuil-sur-Marne, 2^{ème} port fluvial d'Île-de-France. Le projet d'infrastructure routière évoqué est celui du prolongement de la RN 406, qui participera au développement de l'activité du port et du fret fluvial. Le développement des infrastructures routières est également l'opportunité de développer un maillage et un support aux aménagements des mobilités douces ou pour la création de bus en site propre. Il s'agit de trouver un équilibre entre développement de ce maillage routier, support de mobilité douce ou de transport en commun et qualité de l'air et amélioration des conditions de circulation.

Ces objectifs de fret ont clairement été identifiés au travers du Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir, approuvé en 2022.

Est-ce que l'objectif de production de logements fixé pour notre territoire est un chiffre en hausse ou en baisse ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Actuellement, nous avons une production de 1700 logements et notre objectif de construction passe à 1900 logements, ce qui relève donc d'un objectif en hausse.

Comment protéger sérieusement des terres agricoles qui font la singularité du territoire en face d'une volonté de construire des logements et des infrastructures ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Je suis aussi vice-président du Département en charge de l'environnement. Nous avons également beaucoup travaillé sur ces questions. GPSEA a établi un lien étroit avec les maires pour protéger les terres agricoles, les espaces naturels et forestiers. Ce travail vient en complément de celui du PLUi. D'autres documents de planification, déjà évoqués viennent approfondir ces questions. Il y a aussi le plan de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains qui n'est pas un document obligatoire mais dont le Département a souhaité se doter et qui est en cours de concertation lui aussi.

Est-ce que vous avez envisagé de parler de déconstruction notamment par rapport aux zones industrielles vétustes ? Est-ce qu'il est prévu de construire dans les dents creuses notamment dans les zones pavillonnaires ? Est-ce que l'ensemble des maires sont d'accord sur ces questions ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : La plupart des maires souhaitent qu'on se limite aux axes structurants aussi pour l'accessibilité des logements collectifs. Une des difficultés que nous rencontrons concerne l'exploitation agricole de 35% d'entre elles qui ont plus de 60 ans et où nous rencontrons des difficultés de reprise de ces exploitations. Il y a des sujets.

De manière générale dans les documents d'urbanisme, nous veillons à ce qu'il n'y ait pas de mitage et à trouver un équilibre.

Claire Gsell, directrice Aménagement et Mobilités de GPSEA : La réappropriation notamment des secteurs en friche est une thématique bien identifiée dans le PADD. Il est nécessaire de reconverter un certain nombre de terrains qui aujourd'hui ne sont plus ou pas utilisés. L'objectif aussi est bien de s'inscrire dans l'ensemble des orientations du PADD pour rapprocher l'emploi des lieux de vie en imaginant des projets qui vont mixer à la fois habitat, activités économiques, bureaux, services, et commerces.

Quelles sont les orientations retenues en matière de développement des énergies renouvelables ? Nous ne sommes pas trop mal pourvus dans le Val-de-Marne, notamment sur Créteil et sur Chennevières-sur-Marne.

Claire Gsell, directrice Aménagement et Mobilités de GPSEA : En matière de production d'énergies renouvelables, ce sont des objectifs qui sont d'ores et déjà repris dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de GPSEA. L'objectif est bien de développer et interconnecter les réseaux de chaleur qui existent sur certaines villes et notamment à Créteil. Il s'agit aussi d'encourager le développement d'installations et de production d'énergies renouvelables telle que la géothermie. Cela va de pair avec le fait de favoriser tout ce qui est matériaux biosourcés, labellisation environnementale etc.

Que deviennent les PLU municipaux et plus généralement comment seront arbitrés les projets municipaux d'urbanisme avec la mise en œuvre du PLU ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Les PLU communaux sont toujours en cours et applicables et font encore l'objet de modifications jusqu'à ce que le PLUi soit approuvé et exécutoire.

Oliver Maupu, directeur d'études, Espace Ville : Il faut ajouter qu'en parallèle de l'élaboration du PLUi, est réalisée une évaluation environnementale par un bureau d'études spécialisé, qui assure à chaque étape de son élaboration une étude d'impact permettant de vérifier l'impact environnemental de chaque orientation retenue. Nous aurons ainsi la possibilité de savoir quelle est l'empreinte réelle de l'ensemble des projets à venir d'un point de vue écologique.

Dans l'axe trois sur la question de la dynamique commerciale, quelle est la religion adoptée pour les zones commerciales extra muros ? On voit bien que les modes de consommation évoluent et que ces zones sont peut-être amenées soit finalement à régresser ou en tout cas à évoluer. Est-ce que, à ce stade, on a déjà une idée de la philosophie à adopter pour ces zones ?

Claire Gsell, directrice Aménagement et Mobilités de GPSEA : Dans cet axe 3, l'accent est mis sur la ville des proximités, proximité de services, d'équipements, de commerces. L'objectif est de venir développer et conforter au sein des tissus urbains constitués, notamment en centre-ville ou en centre bourg, des commerces de proximité, des lieux de convivialité et d'animation.

Conclusion par Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA et maire de Chennevières-sur-Marne

Je tiens à remercier les services du territoire qui ont fourni un travail important pour élaborer ce PADD. Merci également à l'ensemble des prestataires en charge de son élaboration et de son animation. Merci enfin pour votre participation qui prouve votre engagement et qui nous invite grandement à continuer les

échanges et le travail pour l'élaboration de ce PLUi. Je vous invite à poursuivre votre participation via les modalités de concertation qui vous ont été précisées. L'urbanisme est un sujet technique et dont encore trop peu de personnes mesurent réellement les enjeux. J'espère que les enjeux présentés ont été suffisamment clairs. Plusieurs documents de planification sont en cours d'élaboration et l'ensemble peut paraître complexe. Nous sommes donc dans une période décisive pour les 20 prochaines années. Il est important que vous puissiez le faire savoir autour de vous car nous sommes en train de nous projeter pour l'avenir de notre territoire. Je vous remercie et je vous souhaite une bonne soirée.

Réunion publique du 8 octobre 2024

Compte-rendu de la réunion publique d'information du PLUi

**

Présentation du dispositif réglementaire du PLUi

**

Mardi 08 octobre 2024
19 h – 20 h 30
Salle Cheminée – Villecresnes



Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique d'information a duré 1h30 et a réuni une trentaine de participants. Les intervenants étaient rassemblés dans une même pièce, salle Cheminée à Villecresnes.

Les intervenants :

- **Jean-Pierre Barnaud**, Vice-président en charge du PLUi de GPSEA et maire de Chennevières-sur-Marne ;
- **Patrick Farcy**, Maire de Villecresnes ;
- **Fabien Tastet**, Directeur Général des Services, GPSEA ;
- **Claire Gsell**, Directrice Aménagement et Mobilités, GPSEA ;
- **Olivier Maupu**, Directeur d'études, Espace Ville ;
- **Margot Le Roy**, Animateur de la réunion, Groupe Rouge Vif.

Déroulé de la réunion publique :

- Ouverture et mots d'accueil ;
- Présentation du territoire de GPSEA ;
- Rappel de la démarche engagée d'élaboration du PLUi ;
- Présentation du dispositif réglementaire ;
- Modalités de concertation proposées et temps d'échanges.

Modalités prise de parole :

Un temps de prise de parole est intervenu en fin de présentation et a duré environ 30 minutes.

Les échanges et les réponses apportées sont détaillés en deuxième partie du présent compte-rendu.

L'ensemble des éléments présentés lors de la réunion publique et les prochaines étapes d'élaboration du projet sont précisés sur la page dédiée du site internet de GPSEA : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

Mot d'introduction de M. Patrick Farcy, Maire de Villecresnes

Bonsoir à toutes et tous,

Je tiens à remercier chaleureusement la présence de M. Jean-Pierre Barnaud, en charge du suivi du PLUi au sein de GPSEA et Maire de Chennevières-sur-Marne mais aussi Fabien Tastet, directeur général des services de GPSEA qui nous fait le plaisir de venir nous expliquer la démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration. Certains de ces collaborateurs sont également présents et seront à même de répondre à l'ensemble des questions que vous poserez.

Villecresnes fait partie d'un ensemble de communes, appelé le Plateau Briard et nous rappelons collectivement notre attachement à celui-ci et à ses spécificités. La compétence du PLU (plan local d'urbanisme), aujourd'hui prénommé PLUi est une compétence désormais intercommunale, transférée à Grand Paris Sud Est Avenir, intercommunalité dont nous faisons partie, au même titre que 15 autres communes. L'intercommunalité est une ressource pour nous et permet la mise en cohérence d'un certain nombre d'éléments entre communes. Le PLUi vise à apporter de la cohérence, à atténuer les frontières entre les communes tout en préservant nos spécificités et nos richesses communales, c'est-à-dire par exemple notre appartenance au Plateau Briard.

Le projet qui nous rassemble ce soir est en cours d'élaboration déjà depuis 2022 et a pour objectif d'être arrêté d'ici la fin de l'année 2024, pour une approbation en juin 2025. Plusieurs étapes ont déjà été engagées comme celles de la phase d'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Compte-rendu de la réunion publique de présentation du dispositif réglementaire - Villecresnes - Elaboration du PLUi de GPSEA

(PADD) ayant permis de fixer des grandes orientations pour l'avenir de notre territoire. Le PADD est le socle de notre PLUi et fixe des orientations sur différentes thématiques que sont par exemple les mobilités. Le PADD fixe un cadre de développement pour le Territoire et l'ensemble des communes pour les 10-15 prochaines années. La question de la protection des espaces naturels ainsi que les règles en matière d'urbanisme sont autant de thématiques traitées dans ce futur PLUi, déclinées notamment au travers de différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Notre commune est concernée par plusieurs orientations importantes dans le cadre des réflexions que l'on porte pour l'élaboration du PLUi. Elles concernent notamment le centre-ville, ou encore les entrées et sorties de ville. L'enjeu de ce soir est bien de préciser quelles seront les futures règles à appliquer sur ces zones. Nous rappelons notre intervention limitée sur certains terrains face à certains propriétaires et promoteurs, ces règles permettront demain de mieux interagir via les futurs permis de construire et de sauvegarder ce qui nous semble important.

L'autre enjeu pour nous au travers du PLUi est la préservation de la nature qui représente près de 33% de notre territoire communal avec notamment de nombreux espaces forestiers. Les espaces de nature en ville tels que le Pigeonnier ou le square de la Clinique sont autant d'espaces importants sur lesquels se manifestent des vellétés de pouvoir construire. Le PLUi est là pour inscrire la préservation de ces espaces.

Je vous remercie et je passe la parole au Vice-président de GPSEA en charge du PLUi, par ailleurs Maire de Chennevières-sur-Marne, Jean-Pierre Barnaud.

Prise de parole de M. Jean-Pierre Barnaud, Vice-président de GPSEA en charge du PLUi et maire de Chennevières-sur-Marne

Bonsoir à toutes et tous,

L'essentiel a été dit mais il est en effet important de rappeler la pertinence de l'échelle intercommunale qui est une force nous permettant d'avoir une échelle d'action territoriale, plus adaptée à nos différentes thématiques tout comme de posséder une ingénierie plus importante.

Il est également utile de rappeler le fait que le PLUi doit être conforme à deux documents de planification de norme supérieure que sont le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIFE-e), voté le 11 septembre 2024 et le Schéma de Cohérence territoriale métropolitain (SCoTm) adopté en juillet 2023 ; ce dernier étant un document à remettre à jour et sur lequel nous allons devoir travailler dans les prochains mois pour l'actualiser. La pertinence de l'échelle intercommunale est d'autant plus importante qu'une commune, à elle seule, a peu de poids face à la Métropole du Grand Paris par exemple.

La démarche actuelle du PLUi introduit une concertation préalable pendant laquelle la population est consultée. Ces réunions publiques nous permettent de vous présenter l'état d'avancement de nos réflexions, afin que vous puissiez nous faire part de vos questionnements et remarques. Je souhaite donc que cette réunion publique soit la plus productive possible.

Prise de parole de M. Fabien Tastet, Directeur Général des Services de Grand Paris Sud Est Avenir

Monsieur le Maire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, bonsoir,

Nous vous remercions d'accueillir les services de Grand Paris Sud Est Avenir pour cette réunion publique. Nous allons vous parler de l'état d'avancement de la démarche du PLUi, document qui organise la destination des sols dans chacune des communes. Ce sujet est fondamental et intéresse particulièrement chacun des maires et leur équipe municipale. C'est au travers du PLUi que les projets communaux voient le jour. C'est aussi un sujet à part entière pour les habitants à même de savoir la destination des sols qu'ils occupent et qui les entourent. Les équipes rentreront plus précisément dans ce niveau de détail mais il était important selon moi de vous présenter en préambule l'Etablissement Public Territorial (EPT) de GPSEA, autorité publique, en charge de préparer et de faire voter le PLUi par le conseil de territoire en juin 2025 prochain. Le conseil de territoire est composé des représentants des communes. 74 élus municipaux siègent au conseil de territoire et donneront leur avis sur le projet de PLUi.

GPSEA est proprement dit une intercommunalité et toute commune appartient à une intercommunalité. GPSEA est présidé par Laurent Cathala, maire de Créteil. Il y a plusieurs façons de faire une intercommunalité, le choix, pour nous, a été celui d'être plus fort ensemble. Cela se traduit concrètement par les décisions que l'on peut prendre pour faire évoluer le territoire: une offre de transport complémentaire à Santeny ou Marolles par exemple, la question de l'eau et l'assainissement avec une baisse significative du prix de l'eau de 50 à 100 € pour une facture annuelle sur l'ensemble du territoire. Notre intercommunalité travaille en grande intelligence et en grande proximité avec ses communes. Celle-ci n'est pas une intercommunalité en surplomb des communes. Il y a bien un travail quotidien qui a été engagé avec les maires et cela se traduit par le projet d'élaboration du PLUi. Il ne s'agit pas de faire un PLUi uniforme avec des règles qui sont les mêmes partout mais bien un PLUi qui puisse respecter la singularité des villes et des projets de chacun des maires. Le PLUi sera la traduction de chacun des projets communaux. Le deuxième axe de travail de ce PLUi est de trouver l'équilibre dans notamment la destination des sols. Les intérêts sont parfois contradictoires mais il s'agit de faire des compromis et de trouver des équilibres. Le souci qui a toujours été le notre est de rechercher les équilibres entre, d'une part, les grands principes auxquels nous tenons tous, d'autre part, la nécessité pour nous de poursuivre le développement de notre territoire en matière d'activités économiques, de logements, de protection des espaces naturels ou encore agricoles. Il y a justement sur ce point un équilibre à trouver entre développement économique et volonté de protéger les espaces naturels.

Temps de présentation

Le rappel de la démarche de PLUi ainsi que la présentation du dispositif réglementaire ont été présentés par Mme Claire Gsell, directrice aménagement et mobilités de GPSEA ainsi que par M. Olivier Maupu, directeur d'étude au sein du bureau d'études Espace Ville, en charge de l'élaboration technique du PLUi aux côtés de GPSEA.

La présentation a porté sur les points suivants :

- Le calendrier d'élaboration du PLUi ;
- La composition du PLUi ;
- Les documents de planification franciliens de norme supérieure ;
- Le rappel des grands axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en conseil de territoire en décembre 2023 ;
- L'objectif d'un PLUi ;
- La méthode d'association des communes et de leurs habitants ;
- Le dispositif réglementaire ;

- Les 3 OAP thématiques envisagées (OAP Trame verte et bleue, OAP Lisières et paysages, OPA habitat et construction durables) ;
- La présentation des OAP sectorielles ;
- Le zonage avec les différentes familles de zone envisagées ;
- Les grands principes réglementaires : types de construction, la hauteur, l'emprise au sol, des distances d'implantation ou encore les espaces perméables ;
- Un zoom sur les règles générales en matière de pleine terre, de protection des espaces patrimoniaux et naturels ainsi que des espaces de transitions.

La présentation est revenue également sur les modalités de la concertation.

Temps d'échanges

Synthèse des questions posées et des réponses apportées par GPSEA

Nous avons encore beaucoup d'espaces verts au sein de notre territoire. Vous mentionnez dans votre présentation 30% d'espaces verts (ndlr équivalent taux de pleine terre à 30%), comment vous pouvez le vérifier dans les futurs projets ? La question de l'imperméabilisation est de plus en plus importante sur certaines parcelles où le béton prend une place plus importante que les espaces verts.

M. Patrick Farcy, Maire de Villecresnes : Le taux de pleine terre va être de 30% minimum dans les zones résidentielles et pavillonnaires identifiées dans le zonage du PLUi. C'est un minimum nécessaire pour respecter également la terre argileuse particulièrement présente sur notre territoire. Il est possible de demander un taux de pleine terre au-delà de 30% dans certains types de projets notamment. Le règlement d'urbanisme fixe des règles qui devront être prises en compte dans les projets de construction et leur respect sera vérifié lors de l'instruction des permis de construire. Le PLUi n'a pas de moyen coercitif. Des signalements sont relayés en cas de non-respect du code de l'urbanisme et du PLUi mais les tribunaux ne suivent pas toujours. Le pouvoir des maires ne s'applique pas sur ce genre de situation.

Est-ce qu'il est possible d'imposer un minimum d'arbres ?

Réponse à apporter par GPSEA

Comment le PLUi traite-t-il la question du stationnement et notamment du nombre de places de stationnement par logement ? Nous constatons plusieurs voitures sur l'espace public pour un même logement pouvant aller jusqu'à 3 ou 4 par habitation.

M. Patrick Farcy, Maire de Villecresnes : Le stationnement est bien du ressort du PLUi. Il y a des normes minimales de stationnement imposées via le PLUi en fonction des tissus urbains et du taux de motorisation par ville.

Comment traiter la question du découpage de terrain et de la division parcellaire ? Se pose également la question de la division d'un même logement en plusieurs ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Le permis de diviser va être mis en place à l'échelle de GPSEA et va permettre de contraindre les propriétaires à soumettre leur projet de division de logement au regard du code de l'habitat.

Quelles prévalences de ce nouveau PLUi sur les règlements de copropriétés ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Le PLUi impose des règles pour l'ensemble des projets à venir. Le règlement de copropriété ne s'impose pas au PLUi et inversement. En revanche, il est nécessaire de voir si le règlement de copropriété est bien en cohérence avec le règlement du PLUi. Si le règlement de copropriété est amené à évoluer, celui-ci ne doit pas aller en contradiction avec le PLUi. Il est utile de

rappeler que le PLUi agit sur des projets à venir et ne peut contraindre des projets existants qui ont déjà été réalisés.

Qu'est-ce que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIFE-e) et le Schéma de Cohérence territorial métropolitain (SCoTm) nous ont imposé pour notre territoire ?

M. Patrick Farcy, Maire de Villecresnes: Le SDRIFE-e a une importance capitale pour nous, celui de protéger les zones non urbanisées. Il les a identifiées et nous aide dans la protection de ces espaces. Ce document a été voté par le conseil régional en septembre dernier. Le SCoTm, adopté en juillet 2023, va devoir se mettre en compatibilité avec ce nouveau SDRIF-E. Le PLUi doit s'inscrire en cohérence avec ces deux documents que ce soit dans la protection des zones naturelles mais aussi en matière d'objectifs de construction de logements. Pour rappel, nous avons une obligation de construire 1 884 logements par an. Il faut donc faire preuve de suffisamment d'intelligence pour distinguer les zones naturelles, les zones pavillonnaires à préserver et demain les espaces qui pourront accueillir de nouvelles constructions.

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA: Tout l'intérêt d'une intercommunalité est justement de pouvoir discuter au travers du PLUi, plutôt que par une commune isolée, au moment de l'élaboration de ces documents d'urbanisme de normes supérieures (*ndlr SDRIFE-e et SCoTm*) de façon à faire peser dans la balance notre vision.

M. Patrick Farcy, Maire de Villecresnes: Sur la question du logement social, les points de vue sont différents, selon l'échelle considérée. La ville de Villecresnes est carencée en logement social mais le territoire de GPSEA ne l'est pas car des villes comme Bonneuil-sur-Marne ou Créteil, où le pourcentage de logements sociaux est plus élevé, permettent d'absorber les parts plus faibles d'autres communes.

Je tiens à revenir sur la question des transitions sur une même parcelle entre les maisons et les bâtiments. Quelle est le pouvoir du PLUi si la commune ne respecte pas la règle de transition et notamment des mètres demandés de limites séparatives ? Est-ce qu'il existe des pouvoirs pour les riverains de contredire un projet qui favorise des constructions denses sur des parcelles d'habitat de maison individuelle ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA: Si le projet de construction a été accordé, c'est qu'il n'était pas en contradiction avec les règles d'urbanisme. Le zonage s'impose au maire. Il est possible pour chaque individu de saisir le tribunal et de s'y opposer en revanche, il faut éviter le risque de recours abusif. Si le projet de permis de construire est passé, c'est qu'il respecte les règles imposées par le PLUi, s'agissant même d'une hauteur.

M. Patrick Farcy, Maire de Villecresnes: Le projet évoqué est celui de plusieurs propriétaires qui se sont accordés ensemble pour vendre l'ensemble de leurs différentes parcelles à un promoteur immobilier entraînant de facto la construction d'une plus forte hauteur sur cet espace. Le maire d'une commune doit respecter les règles imposées par le PLUi et doit notamment vérifier via son service urbanisme, au moment du dépôt du permis de construire, si le projet est en adéquation avec les règles d'urbanisme. C'est son seul pouvoir. Le maire ne décide pas aléatoirement des attributions de permis de construire. S'imposent à lui des règles d'urbanisme. Les propriétaires privés construisent leur projet en adéquation avec les règles fixées par le PLUi.

Conclusion par M. Jean-Pierre Barnaud, Vice-président de GPSEA en charge du PLUi et maire de Chennevières-sur-Marne et M. Patrick Farcy, maire de Villecresnes.

Réunion publique du 9 octobre 202

Compte-rendu de la réunion publique d'information du PLUi

**

Présentation du dispositif réglementaire du PLUi

**

Mercredi 09 octobre 2024

19 h – 20 h 30

Centre Culturel – Ormesson-sur-Marne



Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique d'information a duré 1h30 et a réuni trente-cinq participants à la fois en présentiel et en ligne. Les intervenants étaient rassemblés dans une même pièce au centre culturel d'Ormesson-sur-Marne. Elle s'est déroulée également en visioconférence via Zoom en format webinaire.

Les intervenants :

- **Jean-Pierre Barnaud**, Vice-président en charge du PLUi de GPSEA et maire de Chennevières-sur-Marne ;
- **Marie-Christine Ségui**, Maire d'Ormesson-sur-Marne ;
- **Fabien Tastet**, Directeur Général des Services, GPSEA ;
- **Claire Gsell**, Directrice Aménagement et Mobilités, GPSEA ;
- **Serge Mendes**, Directeur d'études, Espace Ville ;
- **Margot Le Roy**, Animatrice de la réunion, Groupe Rouge Vif.

Déroulé de la réunion publique :

- Ouverture et mots d'accueil ;
- Présentation du territoire de GPSEA ;
- Rappel de la démarche engagée d'élaboration du PLUi ;
- Présentation du dispositif règlementaire ;
- Modalités de concertation proposées et temps d'échanges.

Modalités prise de parole :

- Les micros et caméras ont été désactivés par défaut à l'entrée des participants dans le webinaire ;
- Les participants ont eu la possibilité de poser des questions via le Q&R à tout moment pendant la présentation. Les questions ont été traitées au fur et à mesure de la présentation et étaient adressées directement à GPSEA ;
- Un temps de prise de parole est intervenu en fin de présentation et a duré environ 20 minutes.

Les échanges et les réponses apportées sont détaillés en deuxième partie de ce présent compte-rendu.

L'ensemble des éléments présentés lors de la réunion publique et les prochaines étapes de l'élaboration du projet sont précisés sur la page dédiée du site internet de GPSEA : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

Mot d'introduction de Mme Marie-Christine, Maire de Ormesson-sur-Marne

Bonsoir,

Je suis ravie de vous recevoir à Ormesson-sur-Marne. Votre venue est liée à l'élaboration du PLUi. Vous allez pouvoir recevoir ce soir l'ensemble des informations nécessaires. Le but étant que vous puissiez comprendre les dispositifs qui ont beaucoup changé depuis la loi NOTRe et la loi MAPTAM.

Je tiens à remercier mes collègues de toutes les communes qui sont également présents. Je rappelle également la visioconférence qui a lieu en même temps permettant d'élargir la réunion publique au plus grand nombre. Le travail engagé autour du PLUi a démarré depuis 2021 et est suivi par Jean-Pierre Barnaud, Maire de Chennevières et Vice-Président en charge de l'urbanisme au territoire, qui officie avec les services de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). Nous appartenons depuis 2016 au territoire de GPSEA, composé de 16 communes très diverses. Jusqu'à présent en matière de règles d'urbanisme, nous décidions au travers de notre propre Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal. Il est question de l'élaborer cette fois-

ci à une nouvelle échelle. C'est un travail complexe que nous menons dans la mesure où nos communes sont totalement différentes les unes des autres. Un travail de finesse a été engagé permettant d'ériger des grands principes intercommunaux et s'accompagnant d'un véritable travail de dentelle par commune. L'idée est bien que chaque commune puisse décider véritablement de son secteur. Nous gardons donc l'initiative de proposer ce que nous souhaitons pour notre ville.

Le travail mené collectivement porte ses fruits et vous permet d'en apprécier ce soir les résultats. Il nous faut souligner les positionnements communaux auquel nous parvenons ensemble entre les 16 communes du territoire.

Je vous remercie et je passe la parole au Vice-président de GPSEA en charge du PLUi, par ailleurs maire de Chennevières-sur-Marne, Jean-Pierre Barnaud.

Prise de parole de M. Jean-Pierre Barnaud, Vice-président de GPSEA en charge du PLUi et maire de Chennevières-sur-Marne

Merci Marie-Christine, merci aux élus présents, au maire du Plessis-Trévisé, aux élus de toutes des villes qui se sont déplacés ce soir et à ceux qui nous écoutent à distance.

Effectivement, le PLUi est une construction élaborée à l'échelle du territoire de GPSEA. Nous devons voir ce travail d'élaboration comme un atout et non pas comme une contrainte. Pourquoi c'est un atout ? Nous avons autour de nous l'Etat, la région Ile-de-France, la Métropole du Grand Paris (MGP) ayant chacun son schéma de planification auquel nous devons être en compatibilité. Chaque document a ses contraintes et ses objectifs auxquels nous devons nous référer au travers de notre PLUi. Ce millefeuille est parfois compliqué à appréhender. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIFE-e) a été voté le 11 septembre 2024 et le Schéma de Cohérence territoriale métropolitain (SCoTm) a été adopté en juillet 2023. Ce dernier étant un document à remettre à jour et sur lequel nous allons devoir travailler dans les prochains mois pour l'actualiser. La pertinence de l'échelle intercommunale est d'autant plus importante qu'une commune à elle seule a peu de poids face à la Métropole du Grand Paris par exemple. Notre souci est de trouver des lignes communes. Si beaucoup de sujets sont communs à nos villes sur le plan de l'urbanisme, il y a aussi des différences et il faut réussir à faire que ces différences puissent s'inscrire dans le PLUi, de sorte que chacun y trouve son compte.

Une fois le PLUi adopté, il sera possible d'en faire des modifications une à deux fois par an de façon à le faire évoluer au grès des besoins. Nous ne pourrons pas le faire de la même manière que pour les PLU communaux où les révisions étaient alors propres à chaque commune. Cependant l'objectif de ce PLUi est bien d'avoir un document qui réponde le plus possible à nos souhaits et être au plus proche des réalités.

Je ne souhaite pas être plus long et je vous souhaite une belle réunion.

Prise de parole de Mme Claire Gsell, Directrice Aménagement et mobilités, Grand Paris Sud Est Avenir

Grand Paris Sud Est Avenir est une intercommunalité regroupant seize communes et dirigée par vos élus municipaux, présidée par Laurent Catala, maire de Créteil. Votre intercommunalité investit et offre un large panel de services à ses habitants.

GPSEA intervient dans le quotidien de ses habitants et donc sur le quotidien des 16 villes membres, sur un certain nombre de compétences : en matière de restauration collective par exemple (14 200 repas préparés quotidiennement à destination des seniors et des scolaires), de gestion de réseaux d'assainissement et de voirie, de collecte des déchets ménagers.

GPSEA intervient également dans le quotidien des habitants dans le domaine du sport ou de la culture (construction, gestion et entretien de médiathèques, ludothèques, ou piscines). GPSEA intervient et répond aux préoccupations du moment en termes d'inflation et de pouvoir d'achat par exemple, de salubrité aussi et d'hygiène publique, de santé et de carence de l'offre de soins, avec le soutien notamment à cinq ouvertures de maisons de santé sur le territoire.

En outre, l'intercommunalité intervient et répond aux préoccupations du moment en matière de crise du logement avec aujourd'hui sur le territoire en cours ou en projet 21 opérations d'aménagement incluant une programmation de logements. En matière d'activité économique, GPSEA favorise le développement économique et l'emploi à travers des opérations d'aménagement de zones d'activités économiques, permettant la création de 300 000 mètres carrés dédiés à l'activité.

GPSEA prépare enfin l'avenir en se mobilisant pour la protection de la planète. Nous pourrions voir à travers les différents axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la manière dont nous traitons cet enjeu. La mise en œuvre d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a permis de mettre en œuvre une cinquantaine d'actions à l'échelle du territoire. C'est également, par exemple, un plan vélo adopté en 2021, qui prévoit le développement et le déploiement sur l'ensemble du territoire d'aménagements cyclables. Et c'est également un plan baignade qui a eu pour objectif d'assainir la Marne, notamment dans le cadre des jeux olympiques de Paris 2024.

Temps de présentation

Le rappel de la démarche de PLUi ainsi que la présentation du dispositif réglementaire ont été présentés par Mme Claire Gsell, directrice aménagement et mobilités ainsi que par M. Serge Mendes, directeur d'étude au sein du bureau d'études Espace Ville, en charge de l'élaboration technique du PLUi aux côtés de GPSEA.

La présentation a porté sur les points suivants :

- Le calendrier d'élaboration du PLUi ;
- La composition du PLUi ;
- Les documents de planification franciliens de norme supérieure ;
- Le rappel des axes du projet d'aménagement et de construction durables (PADD) ;
- L'objectif d'un PLUi ;
- La méthode d'association des communes et de leurs habitants ;
- Le dispositif réglementaire ;
- Les 3 OAP thématiques envisagées ;
- La présentation des OAP sectorielles ;
- Le zonage avec les différentes familles de zone envisagées ;
- Les grands principes réglementaires : types de construction, la hauteur, l'emprise au sol, des distances d'implantation ou encore les espaces perméables ;
- Un zoom sur les règles générales en matière de pleine terre, de protection des espaces patrimoniaux et naturels ainsi que des espaces de transitions.

La présentation est revenue également sur les modalités de la concertation.

Temps d'échanges

Synthèse des questions posées et des réponses apportées par GPSEA

Quels sont les secteurs agricoles strictement protégés au sein du territoire ?

Serges Mendes, directeur d'étude, Espace Ville: Je ne pourrais pas apporter de réponse avec précision mais en effet il existe bien deux types de zones agricoles. Il y a celles où l'on autorise l'activité agricole comme il en existe sur le territoire notamment l'exploitation de serres ou via de nombreuses fermes présentes. Ce territoire est donc productif en ce sens. Il faut permettre à ces espaces agricoles d'évoluer. Nous avons aussi des zones plus spécifiques qui sont habitées et protégées notamment au Plessis-Trévisé. Bien que l'on souhaite développer une activité agricole ou une exploitation, en fonction des zones, il ne le sera pas permis puisque la zone est complètement protégée, et donc que la culture y est autorisée et non de nouvelles constructions. Cette situation s'applique particulièrement à la zone agricole du Plessis-Trévisé.

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA: Cela concerne aussi particulièrement le Plateau Briard. Il faut aussi prendre en compte un document département intitulé PPAEN (Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains). Il se construit en parallèle du PLUi et a une vocation de protection absolue des espaces agricoles et naturels.

Pouvez-vous nous donner des précisions sur le projet de construction de la prison de Noiseau ?

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA: Le PLUi ne prévoit pas la prison de Noiseau. De la même manière que cela sera le cas pour le PLUi, des Personnes Publiques Associées sont consultées sur ce projet. L'Etat a exprimé le souhait de maintenir la prison, alors que les élus, de notre côté, nous ne le souhaitons pas, pour des raisons de respect justement de la qualité paysagère et environnementale du site, en proximité immédiate avec des espaces forestiers et des secteurs qui sont justement valorisés sur le plan agricole.

Fabien Tastet, Directeur Général des Services, GPSEA: En effet les différentes collectivités s'opposent à ce projet de loi prévu sur le lieu évoqué et pour toutes les raisons qui ont été citées précédemment : l'accessibilité en transports, la question des crues. Ce projet continue d'avancer et des tensions demeurent quant à sa concrétisation. GPSEA, en lien étroit avec Monsieur le Maire de Noiseau, souhaitait un autre projet de valorisation de la filière agricole, des espaces naturels et de développement économique, moins consommateur d'espace que ce projet. L'Etat ne souhaite pas ce projet et souhaite la construction de cette prison. Nous voyons bien toute la tension existante entre la détermination des élus du territoire à préférer un projet plus faible en mobilisation d'espaces à celui d'accepter un projet exigé par l'Etat. Il est donc nécessaire de continuer à se mobiliser pour que ce projet ne se fasse pas.

Marie-Christine Ségui, Maire d'Ormesson-sur-Marne: Je précise effectivement que l'ensemble des partenaires s'opposent à ce projet. Madame la Préfète a signé un arrêté inscrivant ce projet de prison dans une norme supérieure au PLUi, via un Programme d'intérêt Général (PIG). Les uns et les autres nous allons donc nous engager dans un bras de fer à ce sujet via des recours de façon à faire valoir les arguments développés.

Autrefois, il existait des Plans d'Occupations des Sols (POS) qui ont été effectivement remplacés par des PLU/PLUi, cependant cela donne l'impression au niveau de la présentation du zonage que l'on revient au Coefficient d'Occupation des Sols ?

Marie-Christine Ségui, Maire d'Ormesson-sur-Marne: Effectivement les PLUi sont aujourd'hui basés sur les PLU actuels et sont ainsi différents des POS, aujourd'hui obsolètes et qui avaient des nomenclatures

totaletement différentes. Le zonage du PLUi sera construit pour le cas d'Ormesson-sur-Marne sur le même principe que le zonage du PLU communal. Il en va de même pour les autres communes.

Précision apportée ultérieurement : les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont limitativement énoncées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Les différentes familles de zones proposées dans le projet de PLUi et listées dans le support de présentation, renvoient, conformément à la classification du code de l'urbanisme, à l'ensemble des destinations rencontrées sur le territoire de GPSEA. Cela donne lieu à un plan de zonage harmonisé et commun pour l'ensemble des 16 communes. Par exemple, la zone N est une zone naturelle, quelle que soit la ville considérée au sein du territoire.

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Le Plan d'Occupation des Sols (POS) s'appuyait beaucoup en effet sur la notion de coefficient d'occupation des sols. La réglementation actuelle en matière de PLUi est plus ambitieuse et va plus loin dans les prescriptions de façon à pouvoir répondre à toutes les questions environnementales que ce soit la qualité de vie, le cadre de vie ou encore le réchauffement climatique.

Est-il possible d'avoir accès au zonage par commune ?

Serges Mendes, directeur d'études, Espace Ville : L'ensemble de ces documents et de manière générale l'ensemble du projet de PLUi seront rendus publics lors de l'enquête publique. A ce stade, ils sont en cours de finalisation et ne sont pas accessibles. Après l'arrêt du projet de PLUi, s'ouvrira une phase de consultation publique : consultation des villes et personnes publiques associées, consultation du public au travers d'une enquête publique. Un ou plusieurs commissaires enquêteurs tiendront des permanences pour répondre à vos questions et vous apporter les informations nécessaires.

Quelle est la place des transports en commun et plus largement des mobilités dans le PLUi ?

Serges Mendes, directeur d'études, Espace Ville : La présentation n'a en effet pas abordé cette thématique. Le stationnement est bien du ressort du PLUi. Il y a des normes minimales de stationnement imposées via le PLUi en fonction des tissus urbains et du taux de motorisation par ville. Pour chaque typologie de projet, il y a un nombre maximal de place de stationnement par logement construit. Il en est de même pour les constructions d'activités ou les constructions de logement social. Ces normes ne sont pas fixées que par le PLUi mais aussi par le plan de déplacement d'Île-de-France, qui nous fixe aussi des recommandations, voire des prescriptions dans certaines situations. Cela permet de ne pas exiger, par exemple, quatre places dans la zone pavillonnaire. Nous sommes par exemple à moins de 2 places sur le Plateau Briard. Les communes peuvent également souhaiter d'en faire moins.

Sur la question du logement social, il y a un périmètre de 500 mètres qui s'impose autour d'une gare et dans lequel, il n'est pas possible d'exiger plus d'une place par logement.

Ce que l'on voit dans la grande majorité des communes, c'est que pour le logement, par exemple, dans l'habitat individuel, on est plutôt autour de deux places par logement.

Sur la question des transports en commun, cela n'est pas traitée directement par le PLUi. Cette compétence ne relève pas de l'intercommunalité mais de l'autorité organisatrice des transports (AOM) – *Ile de France Mobilités dans notre cas*. En revanche la question de la mobilité est traitée dans le PLUi au travers des orientations du PADD. Il est évoqué notamment la question des liaisons piétonnes ou des pistes cyclables. En termes de planification réglementaire, c'est le plan de mobilité ou plan de déplacements qui traite particulièrement de cette thématique.

Jean-Pierre Barnaud, Vice-Président de GPSEA : Il y a des règles, notamment qui limitent le nombre de places de stationnement dans le logement social. C'est une place maximum par logement, ce qui peut paraître impossible mais il faut rappeler les enjeux d'ici 2030, celui de réduire et limiter le déplacement de

la voiture de façon à augmenter en parallèle la place des modes actifs, c'est à dire le vélo et les transports en commun. Les objectifs sont très ambitieux et ne peuvent pas toujours être atteints. C'est à dire que les plans que nous élaborons ne donnent pas forcément les moyens d'atteindre les objectifs que nous souhaiterions atteindre, parce qu'il y a derrière des moyens financiers qui sont nécessaires.

Claire Gsell, directrice aménagements et mobilités de GPSEA: En complément sur les transports, le PLUi n'a pas vocation à traiter et à régler ce sujet des transports dans son intégralité. Pour autant, le sujet des transports est effectivement évoqué, notamment dans le schéma directeur de la région Île de France. Le territoire et ses communes membres y ont contribué au travers de leurs observations et ont défendu le développement de projets structurants de transports. Et parallèlement, le Territoire a élaboré et a approuvé en 2022, un plan local de mobilité, assorti d'un plan vélo qui, lui a été adopté en 2021. Ce plan vélo prévoit le développement de plusieurs centaines de kilomètres de voies cyclables sur le territoire, ainsi que des services bien évidemment associés à ces aménagements cyclables, du stationnement vélo par exemple. Ce plan local de mobilité a ciblé un certain nombre d'actions notamment celle de pouvoir développer des transports adéquates et efficaces pour les habitants. Au sein de GPSEA, nous sommes également en constante discussion avec Ile-de-France Mobilités, notre autorité organisatrice des transports en Ile-de-France avec qui nous avons renouvelé et signé une convention partenariale en juin dernier. Le Territoire participe aussi bien au développement des transports sur le territoire à long terme qu'au quotidien par le renforcement d'offre de lignes de bus par exemple.

Conclusion par M. Jean-Pierre Barnaud, Vice-président de GPSEA en charge du PLUi et maire de Chennevières-sur-Marne

Je tenais à vous remercier pour votre présence sur place ou en ligne. Il s'agit d'un document important et votre présence témoigne de l'intérêt de pouvoir en échanger et de s'engager collectivement pour sa mise en œuvre.

Conclusion par Mme. Marie-Christine Ségui, Maire d'Ormesson-sur-Marne

Je vous remercie également pour votre présence. Je suis ravie que cette réunion ait pu se tenir à Ormesson-sur-Marne. Deux réunions se sont tenues sur notre territoire, une à Villecresnes et une ici. Vous avez pu constater l'ensemble de ce travail lourd et minutieux mené. Je souligne l'énergie de l'ensemble des équipes pour y parvenir. Je voudrais remercier vraiment GPSEA qui nous accompagne et qui nous écoute et qui est là en soutien justement pour établir ce document extrêmement important que seul, évidemment, on aurait bien du mal à réaliser.