



Le Plessis - Tréville
Val de Marne
Direction de l'Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Le 24 février 2025

EPT GPSEA
Monsieur Laurent Cathala
Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

Affaire suivie par Valérie CABANNES et Hassane MOUMNI,
service.urbanisme@leplessistrevise.fr Tél. : 01.83.90.45.32 ou 33.

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n°CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Dans le cadre de la transmission du projet de PLUi arrêté, la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste d'observations portant sur ce projet de PLUi émanant de la Ville du Plessis-Tréville est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations portant sur le projet de PLUi au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.



Le Maire,

Didier DOUSSET

Annexe : Liste des observations sur le projet de PLUi

Le Plessis-Trévisé	5	Equipements publics dont extension école	7344 m ²	Commune
--------------------	---	--	---------------------	---------



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

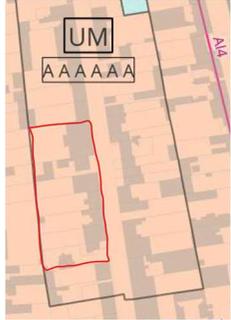
DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNE DE LE PLESSIS TREVISE

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque codifié : initiale commune + numéro

Renseigner impérativement

Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite (avec en **gras rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.



Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

Sous un seul document dénommé comme l'intitulé de l'observation + n° de l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	5
2.2 Justifications des choix.....	7
2.3 Évaluation environnementale.....	8
4.1 OAP Thématiques.....	9
4.2 OAP Sectorielles.....	10
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	14
5.2 Lexique.....	15
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	16
5.4 Fiches des indices.....	17
5.5 Règlement de la zone UP.....	18
5.6 Annexes règlementaires.....	19
6.1 Plans de zonage.....	22
6.2 Plans de mixité.....	25
6.3 Plans de stationnement.....	26
6.4 Plans masses.....	27
6.5 Plans de nivellement.....	28
7.1 Servitudes d'utilité publique.....	29
7.2 Annexes sanitaires.....	30
7.1 Annexes informatives.....	31

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
LPT 1	Chap III Page 36	Modifier les 20.8 hectares mutables nettes en excluant la ZA Ponroy soit environ 9.4 ha reste 11.4 ha . Modifier le graphique en conséquence ainsi que le texte (2eme paragraphe) qui mentionne le Plessis-Trévisse eu égard à la superficie des espaces mutables (indication erronée)	La zone d'activités Ponroy ne fait plus partie d'une OAP sectorisée ou d'une opération d'aménagement territoriale donc son emprise ne doit pas apparaitre en tant que foncier mutable au même titre que la ZA Clara

2.1.2 Etat initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge-barré	Justification
LPT 2		- Ajouter les arrêtés de protection de biotope du Bois St Martin dont une partie se situe sur le Territoire du Plessis-Trévisé	Arrêtés de protection de biotope de 2021 limitant les usages du site et assurant la protection du massif
LPT 3	Page 63	<p>Compléter le tableau par la ZNIEFF du Bois Saint Martin identifiant 110020420 dont une partie se situe au Plessis. Citer la ville dans le tableau et insister sur le long linéaire qui borde toute la partie Nord de la commune.</p> <p>Préciser que la ville est concernée par un Arrêté de protection de Biotope (arrêté inter-préfectoral n°2021-2217 du 17 aout 2021 et par arrêté n°2021-3115 du 15 novembre 2021) Cas unique sur le territoire</p>	<p>En lien avec la remarque LPT 22, ces protections du Bois saint Martin (ZNIEFF et APPB) justifient le choix d'une bande de protection de 50 m le long du boisement afin de protéger la lisière de toute densification en créant une zone de transition. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti déjà existant et uniquement des extensions limitées.</p> 
LPT 4	PAGE 65	La carte des ZNIEFF est coupée : la légende n'est pas totalement lisible	
LPT 5	Page 81	Légende de la carte coupée	

2.2 Justifications des choix

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

2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
LPT 6	PAGE 169	Les légendes des cartes sont peu lisibles	

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LPT 7	Trame verte et bleue/nature en ville : chap 2 carte p.41	La légende n°10 est à modifier : Potager pédagogique municipal au profit de Potager éducatif municipal		

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LPT 8	BONY TRAMWAY page 103	Compléter la carte par une légende additionnelle : créer des espaces verts accessibles au public en lien avec la mare (cf plan annoté)	L'espace vert à créer autour de la mare tient compte des remarques formulées lors de la Participation du public par voie électronique organisée en juin 2024 dans le cadre d'un projet de construction au sein de l'OAP Bony/Tramway : augmenter les surfaces vertes et non construites dans le secteur	<p>Cartographie de l'OAP :</p>  <p>CRÉER DES ESPACES VERTS ACCESSIBLES AU PUBLIC EN LIEN AVEC LA MARE</p> <p>Avenue de Chennevières</p> <p>Avenue du Tramway</p>

LPT 9	Page 104	Verbe : développer	Rectifier une erreur	 Trame verte / Bleue  Développe un principe de continuités de nature et de percées visuelles  Créer un parc urbain  Créer une mare
LPT 10	OAP SAINT ANTOINE P 115	Actualiser le texte à l'appui de l'OAP en pages 115 Paragraphe CONTEXTE à modifier : « Cette OAP a pour objectif de proposer une programmation pour l'aménagement d'espaces transitoires entre la Ville urbanisée et la Ville Nature et eux en considérant ces espaces comme des lieux à la fois ouverts sur la Ville...(....)agricole.	Mettre à jour l'OAP dont la rédaction date de 2017	
LPT 11	P116	Modifier le 2eme paragraphe : « Un cheminement.....depuis la vallée-la ferme des Bordes puis vers le centre du	IDEM	

		<p>Plessis.....(....) pédagogique : définir les plus belles vues sur la vallée et pourquoi ne pas offrir une explication sur le monde agricole A remplacer par : offrir une vision complète vers les espaces agricoles, la forêt et les prairies et agrémenter à terme les parcours de panneaux explicatifs.</p>		
LPT 12	Page 116	<p>Modifier les actions à mettre en place : création d'un parcours de santé destiné à la promenade</p>	Idem	
LPT 13	Page 117	<p>1^{er} paragraphe à modifier : « Mener une réflexion sur le type de culture à mener développer notamment en lien avec le PPAEN (.....) et la préservation du paysage agricole identitaire du Plessis (culture céréalière BIO)</p>	idem	

LPT 14	Carte page 118 à compléter	Prolonger la partie Frange urbaine/Lisière à travailler le long des espaces bâtis et créer un parcours pédestre	Assurer une meilleure transition entre les espaces bâtis sur la commune de La Queue en Brie et le secteur agricole au Plessis-Trévisé	 <p>The map displays a geographical area with a green dashed line tracing a path along the edge of a built-up area. Handwritten green text in the center of the map reads "Lisière à travailler et Parcours à aménager" with a downward arrow pointing to the path. The map includes various symbols such as triangles and a north arrow in the bottom right corner. The background shows a mix of urban and agricultural areas.</p>
--------	----------------------------	---	---	---

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	<i>Justification</i>	Pièce jointe
LPT 15	Taille minimale des logements au titre de l'article L.151.14 du CU	Pour le secteur UH prévoir la règle : Dans les opérations à destination de logement visant à créer 2 logements et plus (nouvelles constructions, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun	Eviter la création de bâtiment se limitant à des studios ou 2 pièces et favoriser au contraire des typologies équilibrées dans les secteurs d'habitat individuel.	

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.3 Destinations / Sous-destinations

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

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
LPT 16	UH/Implantation par rapport aux limites séparatives Page 154	La règle spécifique relative à la hauteur des constructions en limites séparatives (2.5 m) s'applique dans la rédaction proposée aux seules constructions inférieures à 25 m ² et à usage de stationnement. Il est souhaitable de préciser que la règle s'applique aux autres annexes (abris de jardin, abris pour bois...) pour lesquelles la hauteur sera limitée à 2.50 m en limite séparative	Dans les secteurs d'habitat pavillonnaire, la Ville souhaite limiter la hauteur des annexes en limite séparative pour éviter les conflits de voisinage

5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.6 Annexes réglementaires

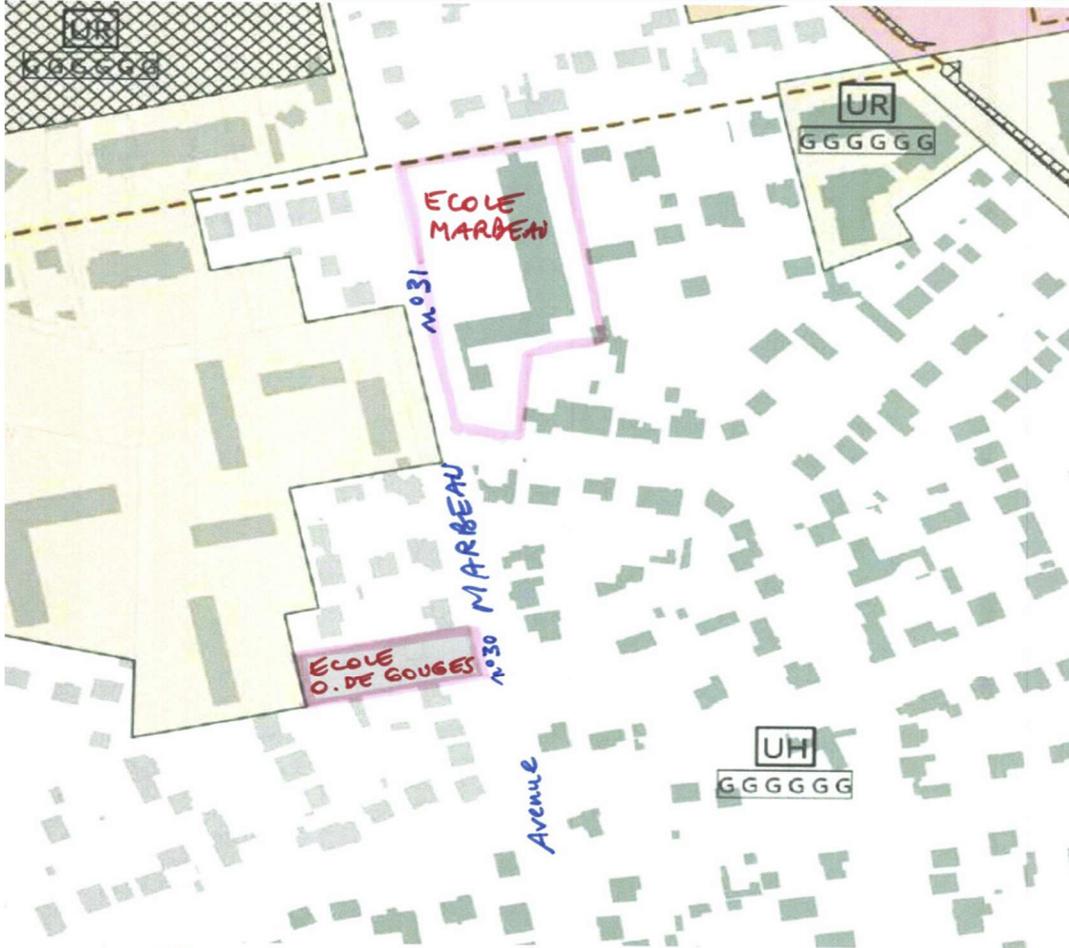
Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LPT 17	5.6.1	le titre est « Patrimoine bâti protégé » mais les bas de pages 1 à 338 indiquent « Patrimoine naturel protégé »	Erreur matérielle	
LPT 18	5.6.1 page 53	Pour la date de construction ajouter : 1920 et extension en 2015	Permis de construire n°940591201012	
LPT 19	5.6.1 page 56	Ferme Saint Antoine : Modifier la désignation Pavillon d'entrée ou maison de garde (dit pigeonnier) et la date de construction première moitié du XVII^{eme} siècle et non 1880	Source : société historique du Plessis	
LPT 20	5.6.1 page 56	Adresse à modifier pour l'Eglise saint Jean-Baptiste :	délibération du conseil municipal n° 2006-061 du 23 sept. 2006, relative changement de	

		5 passage des écoles devient 25 avenue Ardouin/allée Maurice Clément	dénomination du passage dit "des Ecoles"	
LPT 21	5.6.2 page 5	Supprimer les deux premières adresses : -1-bouquet de Chênes angle Combault/Gonzalve 2- boisement Ardouin/Kiffer	Projets de construction réalisés autour de ces entités	
LPT 22	5.6.3 Page 74 Aspect extérieur des constructions / pour le secteur UH page 75 architecture traditionnelle 5.6.3 page 74	Pour les Toits terrasses et toits végétalisés : le règlement fait référence au secteur à 10m devenu désormais 9 m. Pour simplifier la lecture du règlement il convient de le remplacer par le secteur UH. Cette référence au secteur UH est à modifier à deux reprises dans le texte « Couvertures »	Erreur de transcription du règlement du PLU actuel Simplifier la compréhension et l'application du règlement	
LPT 23	5.6.3 Aspect extérieur des	Pour les toitures indiquer que la	Mieux encadrer le règlement	

	<p>constructions / pour le secteur UH page 75</p>	<p>pente sera comprise entre 20 et 40 % en secteur UH</p>	<p>pour reprendre les éléments du PLU actuel (interdiction des toits à la Mansard ou toits terrasses)</p>	
LPT 24	<p>5.6.4 Emplacements réservés</p>	<p>La destination de l'emplacement réservé n°5 est erroné : équipements publics dont extension école. Il convient de noter Elargissement de voirie (avenue Berteaux/Rouy)</p>	<p>Erreur matérielle</p>	

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
LPT 25	P43	<p>Le retrait le long du bois Saint Martin doit être de 50 m et non de 10m en lien avec les remarques LPT 2 et 3</p> <p>Par contre la bande de 10m est à maintenir le long de la limite communale avec Pontault Combault et La Queue en Brie.</p>	Périmètre biotope APPB et ZNIEFF	 <p>Le plan de zonage illustre une zone d'habitat individuel (UH) et une zone d'habitat collectif (UR). Des lignes de retrait en rouge barré sont tracées le long des limites communales et des zones protégées (APPB et ZNIEFF). Les zones sont marquées avec des lettres (UH, UR) et des symboles (GGGGGG). Une zone protégée est indiquée par 'IUF'.</p>

LPT 26	PLAN SECTEUR avenues MARBEAU et LECLERC	<p>Deux Ecoles situées en UH sont à intégrer en UE :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. école Olympe de Gouges située 30 avenue Marbeau (AN 112/609/610) 2. école Marbeau située 31 avenue Marbeau (AL 509) 	Le règlement doit être identique pour tous les établissements scolaires	 <p>ECOLE à CLASSER en UE et non UH.</p>
--------	--	--	---	--

LPT 27	PLAN secteur UM le long des avenues Berteaux et Marbeau	Les indices souhaités pour les parcelle AN 48 et 49 sont : GGGG1GG Et non GG1GGGG	Pour les parcelles AN 48 et 49, le règlement doit être identique à celui de la partie sud de la zone UM qui les jouxte	 A map showing a parcel with a 'UM' label and a 'GGGGGG' label. The 'UM' label is in a box, and the 'GGGGGG' label is in a box below it. The map shows a street and a parcel boundary.	

6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Servitudes d'utilité publique

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

7.2 Annexes sanitaires

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

7.1 Annexes informatives

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