



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **5 MARS 2025**

Affaire suivie par : Flora DELHOMME

Service de la Planification et de l'Aménagement des Territoires

Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : flora.delhomme@developpement-durable.gouv.fr

SPAT/2025-C3

Monsieur le ministre,

Par délibération du 9 juin 2021, le conseil territorial de l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » a engagé une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Vous m'avez transmis ce projet de PLUi, arrêté en conseil territorial du 4 décembre 2024, par courrier en date du 9 décembre 2024.

La transmission de votre projet de PLUi s'inscrit dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA) préalable à l'enquête publique prévue en mars-avril 2025. En termes de procédure et de composition du dossier, le projet de PLUi arrêté a été élaboré en respectant l'ensemble des étapes requises et comporte toutes les pièces constitutives prévues par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme.

Le PLUi arrêté a été transmis aux PPA en date du 13 décembre par la mise à disposition d'un lien permettant le téléchargement de l'ensemble des pièces du PLUi (courrier accusant réception envoyé le 13 décembre 2024). Le document a cependant été modifié à deux reprises après cette date :

- le 16 décembre 2024, sur les zonages réglementaires ;
- le 17 janvier 2025, concernant la pièce « patrimoine bâti protégé » ;

Or, ces modifications n'ayant pas été notifiées aux PPA, la version du PLUi soumise à enquête publique devra donc être la version du 13 décembre réceptionnée par les services de l'État.

M. Laurent CATHALA
Ancien ministre
Président de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir »
Europarc – 14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

12-14 rue des Archives 94011 Créteil

Standard : 01 49 80 21 00

www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Certificat N°A 1607-9001

1/3

Je constate que votre document s'inscrit dans une volonté de prise en compte des enjeux de développement urbain à l'échelle du territoire, dont l'intégration au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit un effort en faveur de politiques essentielles.

Ainsi, je note que votre PLUi porte une attention particulière au bon développement des projets d'aménagement du territoire en intégrant plusieurs enjeux de santé publique (pollution des sols, risques liés au transport de matières dangereuses) et de mobilités (en faveur des transports en commun).

De plus, votre PLUi intègre également les enjeux de qualité paysagère notamment en valorisant et préservant les spécificités de l'Arc boisé ou encore du plateau Briard. De manière plus globale, votre PLUi témoigne d'une bonne prise en compte de l'Atlas des paysages du Val-de-Marne finalisé en avril 2024.

Enfin, le PLUi arrêté retranscrit des objectifs inscrits au sein du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en matière de développement de la production d'énergies renouvelables, en prévoyant notamment un raccordement obligatoire lorsqu'un réseau vertueux d'énergies renouvelables est à proximité d'un projet.

Cependant, l'examen du projet de PLUi me conduit à formuler des observations sur des dispositions susceptibles d'être contestées au contentieux, et qui pourraient nuire à la sécurité juridique du document. Vous trouverez donc ci-après les recommandations qu'il me paraît nécessaire de prendre en compte.

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

Par la suite, les dispositions présentes dans le PLUi arrêté sur les enjeux de densification des quartiers de gare, de l'hébergement, de la mobilité logistique ainsi que sur plusieurs enjeux environnementaux (pleine terre, zones humides, trame verte et bleue) devraient être complétées pour garantir le respect des prescriptions inscrites dans le SCoTM.

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

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

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

En cinquième lieu, plusieurs fragilités juridiques ont été identifiées et pourraient rendre difficile l'application de certaines pièces du PLUi notamment les pièces opposables (OAP, règlement) essentielles à l'instruction des permis des projets d'aménagement du territoire. Ainsi, certaines règles d'urbanisme (emplacement réservé, destinations autorisées, etc.) doivent être corrigées ou précisées afin de favoriser leur bonne applicabilité.

J'appelle également votre attention sur l'intérêt qu'il y aurait à compléter les justifications des choix retenus (pièce 2.2), tant ce document fait référence et est fréquemment invoqué à l'appui des litiges qui pourraient porter sur les arbitrages effectués et sur leur caractère effectif.

En dernier lieu, le PLUi doit intégrer certaines procédures de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans le cadre des déclarations d'utilité publique de projets structurants du territoire. Cela est notamment le cas pour le projet « Altival » (Chennevières-sur-Marne) et le « Prolongement de la RN406 » (Sucy-en-Brie). De plus, le document gagnerait à prendre mieux en compte les avis de l'État sur les procédures de modification de plusieurs PLU : La Queue-en-Brie (avis favorable avec une réserve principale), Limeil-Brévannes (avis défavorable) et Santeny (avis favorable avec une réserve principale). Enfin, par courrier en date du 21 mai 2024 ainsi que par l'envoi d'un Porter à connaissance complémentaire en date du 22 juillet 2024, l'EPT a été notifié de l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18 mai 2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire situé à Noisieu de projet d'intérêt général (PIG). Or, le PLUi arrêté ne permet pas la réalisation de ce projet.

Au regard de ces éléments, qui en l'état du document identifient des incompatibilités, le présent courrier et son annexe constituent l'avis de l'État sur le PLUi arrêté par l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » : à ce stade, l'avis est défavorable. Ce dernier devra être joint au dossier soumis à enquête publique, selon les dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme. L'annexe détaille de la sorte l'ensemble des points de potentielles irrégularités, les recommandations importantes ainsi que les erreurs matérielles relevées au sein du PLUi arrêté.

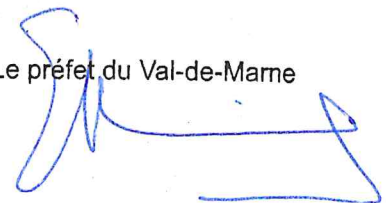
Mes services opèrent ainsi leur mission de conseil et de contrôle. Les recommandations formulées plus haut n'ont pour seul objet que de garantir la bonne applicabilité du PLUi et sa sécurité juridique.

Les services de l'État et notamment l'unité départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le ministre, l'expression de ma respectueuse considération.

Le Préfet

Le préfet du Val-de-Marne

A blue ink signature, appearing to be 'Etienne STOSKOPF', written over the text 'Le préfet du Val-de-Marne'.

Etienne STOSKOPF



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **25 MARS 2025**

Affaire suivie par : Flora DELHOMME

Service de la Planification et de l'Aménagement des Territoires

Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : flora.delhomme@developpement-durable.gouv.fr

Avis de l'Etat sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial EPT Grand Paris Sud Est Avenir arrêté le 4 décembre 2024

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

1. Points de potentielle illégalité

1.1. Compatibilité avec les documents supérieurs

1.1.1. Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoTM)

→ Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF projetée par le PLUi est de 55,61 ha dont **38 ha sont incompatibles avec la prescription 33 (P33)¹ du SCoTM**. De plus, les ouvertures à l'urbanisation ne sont pas suffisamment justifiées dans l'étude de densification.

En effet, la P33 fixe, à l'échelle métropolitaine, un objectif de consommation d'ENAF de 170 ha, répartis exclusivement entre les zones d'aménagement concertées (ZAC) créées à la date d'approbation du SCoTM, listées en annexes du document d'orientations et d'objectifs (DOO), et les opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoTM.

¹ Dans l'ensemble du document, les prescriptions inscrites dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoTM seront indiquées comme suit : P (pour prescription) et numéro de la prescription.

En marge de cet objectif de consommation de 170 ha d'ENAF, cette prescription autorise, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des ENAF :

- les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs ;
- à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.

L'objectif chiffré ne s'applique pas aux infrastructures de transports dont l'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation des ENAF.

Parmi la consommation d'ENAF projetée présentée dans le PLUi, 10,23 ha sont liés à des infrastructures de transport et 7,05 ha sont en ZAC: il s'agit de la ZAC des Portes de Noisieu à Noisieu et de la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne. Ces prévisions de consommation s'inscrivent donc dans le cadre de la P33 (cf. annexe 1 du DOO).

En revanche, la majorité des prévisions de consommation (38,32 ha listés p.96 de la pièce 2.2 du rapport de présentation, correspondant à 68,9 % de la consommation prévisionnelle d'ENAF de l'EPT) sont incompatibles au regard de la P33 du SCOT-M.

Par ailleurs, la méthode de calcul de la consommation d'ENAF est incomplète. L'analyse de la consommation d'ENAF doit être réalisée sur la période 2011-2021². Or, l'analyse présentée dans le diagnostic du PLUi est réalisée sur la base des chiffres publiés par l'observatoire de l'artificialisation des sols pour la période 2009-2021 ce qui peut fausser l'appréciation sur la consommation projetée d'ENAF pour les années à venir.

L'analyse de la consommation d'ENAF passée et prévue devrait également intégrer la consommation dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Or, dans la justification des choix (p. 179/180), sont présentés deux STECAL : le STECAL « Nmeb1 » à Marolles-en-Brie, pour permettre la réalisation de logements, et le STECAL « Na1 » à Alfortville, pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, sans aucune indication sur leur consommation d'ENAF.

De plus, une étude de densification est nécessaire pour l'ouverture de zone AU au titre du L. 151-5 du code d'urbanisme (CU). Le diagnostic territorial comporte un diagnostic foncier, qui conclut que 194 ha de zones d'habitat sont mutables. Cependant, ce diagnostic identifie de manière incomplète les locaux vacants et les zones d'activité. De plus, le potentiel mutable identifié n'est pas mis en regard des besoins du territoire. Par conséquent, il n'est pas précisé si la mobilisation de ce foncier mutable permet bien de répondre aux besoins du territoire (sans recourir donc à des projets en extension).

En outre, dans la justification des choix retenus, le potentiel de densification est évalué à 76 % (p. 111). D'une part, des erreurs méthodologiques doivent être corrigées (utilisation non pertinente du coefficient d'occupation des sols³, méthode de « part exploitable » reposant sur des hypothèses théoriques incorrectes) dans le calcul de cet indicateur. D'autre part, ce résultat tend à démontrer que le territoire comporte une forte capacité de densification et que de nouvelles ouvertures à

2 En cohérence avec la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

3 Pour rappel, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

l'urbanisation sont injustifiées. À cet égard, la fixation d'objectifs de densité minimale dans la partie réglementaire et au sein de l'OAP « secteurs de renouvellement urbain » sur la commune de Noisieu contribuerait à la bonne exploitation de ces potentiels de densité.

En lien avec cet enjeu, le rapport de présentation du projet de PLUi doit également identifier les outils mobilisés par le document d'urbanisme pour compenser à hauteur de 150 % ces surfaces nouvellement imperméabilisées (P106 du SCoTM).

Ainsi, le PLUi sous-estime l'impact de la consommation d'ENAF prévisionnelle, en indiquant qu'elle représente « *seulement 38,32 ha sur un territoire près de 10 000 ha, soit environ 0,39 % du territoire* ». Au vu des enjeux environnementaux liés à la nécessaire préservation de ces espaces et pour s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoTM, il est nécessaire de modifier et de justifier la consommation d'ENAF prévue par le PLUi, en indiquant bien la période sur laquelle porte l'objectif (2021-2031).

→ **Densification des quartiers de gare :**

La P35 du SCoTM impose de « *Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense (...)* ». Or, le PLUi, bien que mentionnant une orientation sur les quartiers de gare (QG) dans son PADD (p. 14), ne propose aucune déclinaison opérationnelle sous la forme d'OAP thématique ou sectorielle. Le PLUi de GPSEA est donc **incompatible avec la P35 du SCoTM**.

Il aurait été pertinent de créer des OAP spécifiques aux QG, qu'ils soient de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (Vert-de-Maisons, Créteil-L'Échat), des RER A et D (Maisons-Alfort/Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Sucy-Bonneuil), de la ligne de métro 8 ou du Câble 1. Ces OAP thématiques ou sectorielles permettraient de créer des quartiers de gare dynamiques et de cadrer la densification de ces secteurs à forts enjeux (par exemple, pour les gares du Grand Paris Express, objectif d'un taux de 30 % de LLS minimum en articulation avec un secteur de mixité sociale et création de pensions de famille comme indiqué dans la note d'enjeux de l'État). À cet égard, il est regrettable que l'OAP « Gare Maisons-Alfort/Alfortville » (RER D) du PLU d'Alfortville n'ait pas été reprise dans les OAP du PLUi.

Il est recommandé à GPSEA de se rapprocher de la Société des Grands Projets pour compléter le PLUi de dispositions opposables et opérationnelles permettant la réalisation des projets immobiliers connexes actuellement développés par la SGP conformément à la charte de vitalisation des quartiers de gares diffusée en novembre 2021. Ces derniers contribuent, en effet, à la réalisation de la mixité sociale et fonctionnelle dans les QG du GPE.

→ **Pleine terre :**

Les règles de pleine terre sont **insuffisantes** pour atteindre 30 % de pleine terre dans les espaces urbanisés hors voiries **conformément à la P86 du SCoTM**.

Le PLUi comprend une règle fixant un minimum de pleine terre d'environ 32 %, en moyenne (pièce 2.2, p. 201). Cette règle est déclinée par des taux différents selon les zones et inclut les zones agricoles et naturelles. Or, la P86 du SCoTM a pour objectif de renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés (secteurs urbains), pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre. On peut donc fortement s'interroger sur le respect de ce taux, une fois exclus les espaces naturels et agricoles et une fois les taux fixés à chaque secteur urbanisé analysés.

En outre, le PLUi ne comporte pas de diagnostic de pleine terre, comme préconisé à la P86 du ScoTM, et ne fournit aucune explication quant au calcul du taux moyen par zonage. C'est pourquoi, les taux, différenciés par zonage du PLUi et par indice dans le règlement (avec des règles spécifiques aux petites surfaces), rendent difficile l'appréhension de l'atteinte de l'objectif global de 30 % dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés.

Par ailleurs, les dispositions communes écrites et graphiques du PLUi sur les règles de pleine terre ne concernent qu'une commune, Chennevières-sur-Marne (p. 48) et sont entachées d'erreurs qui ont de fortes conséquences sur leur lisibilité et opérationnalité :

- la dénomination « Csm1 » est utilisée. Or, elle correspond au nom du secteur de plan masse à Chennevières-sur-Marne. Dans le zonage, il est question de « RU1 » pour désigner les « espaces verts de pleine terre spécifiques » et non « Csm1 » ;
- la phrase « Dans les polygones d'espace vert de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre. » rend inopérante l'outil. De plus, aucun seuil minimal d'espaces de pleine terre n'est indiqué. Or, cet outil permettrait de répondre à l'orientation du PADD : « dans une perspective ZAN, favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et naturelle et de renaturation en milieu urbain » (p.5). À cela s'ajoute que les « espaces verts de pleine terre spécifiques », qui sont identifiés dans la légende du zonage graphique par un carré vert pointillé, n'apparaissent pas dans le zonage en lui-même. La disposition n'a donc pas de portée réglementaire ;
- le secteur masse de Chennevières-sur-Marne (p. 51-56), prévoit « Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum : Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse ». Sans correction du premier point, il y a une contradiction forte entre les deux dispositions. À cet égard, il est attendu que des espaces de pleine terre soient prévus dans ce secteur de plan masse situé à proximité d'un corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- la pièce « plans masses » (6.4) ne fait pas référence aux surfaces de pleine terre. Il est question de « non bâti », de « non constructible » ou encore d'« aménagements extérieurs » (p. 5, 6 et 14) mais la question de pleine terre n'est pas traitée au sein de ce document.

Enfin, on note des incohérences entre les coefficients de pleine terre fixés au sein des secteurs/zones et les enjeux identifiés sur le territoire. Ainsi, malgré le constat de l'état initial de l'environnement (EIE, pièce 2.1.2), le nord-ouest du territoire, particulièrement vulnérable au ruissellement, est le secteur qui a un coefficient de pleine terre le moins ambitieux (pièce 2.2, p.201). De la même manière, malgré l'objectif inscrit dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD, p. 5) de viser une part majoritaire d'espaces non bâtis et de pleine terre dans le cadre des opérations d'aménagement, il n'apparaît pas que les pièces opposables aient systématiquement fixé de telles exigences. Par exemple, l'OAP de l'ancien terrain SNCF à Alfortville ne fixe pas d'emprise au sol maximum et exige une proportion de pleine terre de seulement 5 %.

L'absence de taux de pleine terre à la hauteur des enjeux de désimperméabilisation est également remarquable dans les fiches indices. Ainsi, les règles des zones UI (activités) exigent, selon les communes, des taux d'espace vert de pleine terre extrêmement faibles. Pour une grande majorité, cet objectif est de moins de 15 %, voire 5 % de l'unité foncière (Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Marolles-en-Brie). Ces taux faibles se retrouvent également dans les zones UE (équipements).

Au sein des zones UP, il est question d'imposer en zone UP1 un minimum de 50 % de pleine terre ainsi que des règles de plantation, contre 15 % de pleine terre en zone UP2. Or, la zone UP2, qui correspond à la ZAC du Centre-Ville à Sucy-en-Brie, est vulnérable au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU),

par sa localisation en zone urbaine. Des règles favorisant la création d'espaces de pleine terre sur cette zone UP2 sont en conséquence d'autant plus nécessaires.

Par conséquent, les dispositions du PLUi permettant de garantir des espaces de pleine terre, semblent insuffisantes et pour certaines, illisibles au regard de la P86 du SCoTM et des engagements pris dans le PADD. Les espaces de pleine terre sont un levier fondamental pour l'adaptation des territoires et des projets aux effets du changement climatique.

→ Zones humides :

Conformément à la P103 du SCoTM, le PLUi devrait protéger l'ensemble des zones humides avérées, ce qui n'est pas le cas, notamment sur le périmètre du SAGE de l'Yerres. Les zones humides sur le territoire de l'EPT, inventoriées par les SAGE Marne Confluence et Yerres, et disponibles sur le site de la DRIEAT⁴ (enveloppe de classe A), ne sont pas toutes représentées sur les prescriptions graphiques (cf Sucy-en-Brie). Cette incomplétude est particulièrement pénalisante dans les secteurs de Créteil et de Sucy-en-Brie où les zones humides sont classées en zone U. Les plans de zonage doivent donc être complétés afin que toutes les zones humides bénéficient du même régime de protection (règle d'inconstructibilité).

Par conséquent le PLUi doit identifier de manière exhaustive l'ensemble des zones humides afin de **garantir la compatibilité du PLUi avec la P103 du SCoTM** prévoyant de restaurer et de préserver l'ensemble des zones humides.

→ Trame verte et bleue (TVB) :

Plusieurs éléments figurant sur la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » du SCoTM ne sont pas inscrits dans le PLUi. Ainsi, les continuités et liaisons écologiques « à préserver, renforcer ou à créer », les alignements d'arbres sur la carte du SCoTM, ne sont pas tous repris dans l'OAP thématique TVB (p. 19 à 27), ni dans les plans de zonage détaillés par commune (comme sur les zonages de Sucy-en-Brie et du Plessis-Trévisé ou à Chennevières-sur-Marne dans l'OAP TVB). Le PLUi devrait expliquer pourquoi il ne reprend pas ces continuités et alignements d'arbres et justifier la façon dont il décline la TVB du SCoTM.

La carte du SCoTM prévoit également des objectifs de « Créer des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional d'au moins 5ha et de 2 à 5ha inscrits au SDRIF » (P83, P84 et P88) et de « Créer et/ou rendre accessible au public de nouveaux bois, parcs et jardins (autres projets) ». Les pastilles identifiant ces nouveaux espaces ne sont pas présentes sur les cartes de l'OAP thématique.

De plus, le SCoTM (P83) fixe le seuil minimal d'espaces verts publics par habitant à 10 m², seuil préconisé par l'organisation mondiale de la santé (OMS). À l'échelle du territoire, deux communes sur seize sont carencées en espaces verts par habitant: Alfortville avec 2,27 m²/hab et Bonneuil-sur-Marne avec 8,64 m²/hab. Ni l'objectif, ni les modalités pour tendre vers cet objectif ne sont présentés au sein du PLUi.

Enfin, le traitement des clôtures pour garantir la circulation de la faune n'a pas été pris en compte en zone UP2. La zone UP1, prévoit pourtant qu'« en limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ ». Or, le SCoTM indique dans la P93 qu'il est nécessaire de « résorber la fragmentation de la trame verte et bleue : effacer les obstacles identifiés sur les corridors écologiques et les cours d'eau; rendre la ville plus

4 <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094>

perméable au vivant (faune et flore) ». Il est donc demandé un meilleur traitement de la perméabilité des clôtures en zone UP2.

Par conséquent, l'absence de prise en compte de l'ensemble des enjeux de la trame verte et bleue au regard des prescriptions du SCoTM pose également la question de la compatibilité du PLUi.

→ **Mobilité logistique :**

D'autres prescriptions du SCoTM ne sont pas ou trop peu déclinées dans le document, notamment la P24 (développement du transport fluvial) ou la P19 (maillage des interfaces logistiques) alors même que le territoire est desservi par la Seine et la Marne.

Ainsi, le SCoTM identifie des sites logistiques à consolider (port d'Alfortville, chantier combiné de Valenton à Bonneuil-sur-Marne, port de Bonneuil-sur-Marne...). Des prescriptions associées visent à les préserver et les développer (P14-P16). Si ces sites font l'objet d'un classement au sein d'un sous-secteur UII (zone logistique et portuaire), les documents du PLUi ne prévoient pas de dispositions spécifiques relatives à leur préservation, leur densification ni leur optimisation intermodale. De plus, malgré la présence de sites logistiques multimodaux sur le territoire d'Alfortville, rien n'est précisé sur les perspectives d'évolution du fret fluvial et ferroviaire sur le territoire alors que le port est situé au sein du périmètre d'une OAP sectorielle.

→ **Hébergement :**

Les dispositions du PLUi ne prennent pas suffisamment en compte la P74 du SCoTM.

Le PADD (pièce 3) entend répondre à cette prescription en proposant de « *renforcer la part de l'accession aidée dans une perspective de mixité sociale et de développer notamment la location-accession (PSLA)* ». Cependant, les types d'offres visés par ces deux orientations diffèrent. De plus, certaines zones du PLUi interdisent la sous-destination « hébergement », ce qui nuit au développement de ce type de produit social sur le territoire (en zones UH, Ulc et AU couvertes par des OAP).

1.1.2. Compatibilité avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Dans la note d'enjeux transmise à l'EPT, l'État rappelait les objectifs de territorialisation de l'offre de logements (TOL) fixés par le SRHH 2024-2030. Le SRHH fixe également, au niveau de chaque intercommunalité et pour 6 ans, des objectifs territorialisés en matière de développement équilibré du parc de logements sociaux (LLS). Le SRHH précise que les documents d'urbanisme doivent assurer une répartition de l'offre de LLS équilibrée entre les communes afin de garantir l'atteinte des obligations triennales résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) pour les communes qui y sont soumises (dites communes déficitaires / carencées).

Le respect des obligations du SRHH, en particulier la production de logements sociaux et l'atteinte du taux de 25% de LLS par commune, n'est pas démontré au sein du PLUi du fait de plusieurs points bloquants présentés ci-dessous.

→ **Respect des objectifs de logements du SRHH :**

Le PLUi précise au sein du PADD (p. 16) que le territoire a pour objectif de produire 1 884 logements/an. Cependant, le PADD ne mentionne pas l'objectif de TOL sociale. Ce dernier est uniquement indiqué

dans le rapport de présentation (pièce 2.2, p. 74) qui présente la borne basse de production de LLS, fixée à 935 LLS/an, et la cible préférentielle de 1 114 LLS/an, inscrites dans le SRHH.

De plus, les objectifs de logements et de LLS inscrits dans le PLUi (pièce 2.2) ne correspondent pas aux objectifs inscrits dans le SRHH. En effet, si l'on rapporte annuellement les objectifs du PLUi sur sa période de mise en œuvre et qu'on les compare à ceux du SRHH, on obtient⁵ :

- SRHH (6 ans) : 1 884 logements/an dont entre 935 et 1 114 LLS/an ;
- PLUi (10/15 ans) : 14 499 logements dont 3 255 LLS (pièce 2.2, p.72 & p.73), soit 1 160 logements/an dont 260 LLS/an en prenant une hypothèse médiane de période de mise en œuvre du PLUi de 12,5 ans ;

Ainsi, le taux de logements et notamment de LLS prévu par l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire ne répond pas aux objectifs du SRHH. De plus, la majorité des LLS à créer doit se concentrer dans les communes déficitaires. Or, sur ces communes, la plupart des opérations ne respectent pas l'objectif du SRHH en matière de production de LLS. Seules les opérations sur la commune de Santeny, ainsi que la ZAC de la Plaine des Cantoux et la ZAC des Coteaux à Ormesson-sur-Marne respectent cet objectif.

Enfin, le rapport de présentation justifie une production supplémentaire de logements au vu des potentialités de densification permises par le règlement du PLUi. Cependant, ce potentiel de densification est à relativiser notamment en raison de la prééminence des secteurs d'habitat individuel (zone UH, 2388ha soit 20 % du territoire), avec un règlement assez restrictif en termes de densification urbaine (pièce 2.2, p.109 à 113). À cela s'ajoute que certaines OAP n'incluent aucun objectif de logements ou des objectifs qui gagneraient à être précisés⁶.

Au regard des écarts significatifs entre les objectifs de production de logements et de LLS inscrits dans le PLUi et ceux exigés par le SRHH, et de l'insuffisance ou du caractère incomplet des données fournies par le rapport de présentation pour démontrer le respect de ces objectifs, la compatibilité du PLUi avec le SRHH n'est pas garantie.

→ Mise en œuvre de l'atteinte des objectifs de rattrapage de la loi SRU :

Le PLUi ne répond pas à la répartition de la production de LLS sur les communes déficitaires au regard de la loi SRU et de l'article L. 101-2 3° du CU. En effet, l'atteinte des objectifs de production de logements et logements sociaux repose en grande partie sur la mobilisation de deux outils d'urbanisme — les projets d'aménagement (en ZAC, OAP ou autres) et les secteurs de mixité sociale (SMS) — qui ne permettent pas de garantir le respect par chaque commune des obligations de production de LLS.

⁵ Concernant les périodes de productions de logements, là où le SRHH porte sur 6 ans (2024-2030), un PLUi détermine un projet de territoire à un horizon de 10 à 15 ans. Il est peu pertinent de comparer la production de logements sur deux périodes distinctes, ne permettant pas de confirmer avec certitude la compatibilité des objectifs logements du PLUi avec le SRHH.

⁶ OAP : « Confluence/Entrée de ville » à Alfortville, « Centre-ville » à Boissy-Saint-Léger (pourant à 800 m de la gare de RER A « Boissy-Saint-Léger »), « Quartier Fabien » à Bonneuil-sur-Marne, « Centre-ville Maillarde » à Chennevières-sur-Marne, « RD4 et ses abords » à La Queue-en-Brie, « Chemin vert » à La Queue-en-Brie, « Secteur Bony Tramway Marbeau », « Ardouin/DeGaulle/Orly Parc » et « Leclerc » au Plessis-Tréville, « Croix Rouge » à Mandres-les-Roses, « MAS d'Ormesson » à Ormesson-sur-Marne, « L'Ormois » à Périgny-sur-Yerres, « La Grange » à Santeny, « Triangle Ormeteau » à Santeny, « Entrée de ville Nord » à Villecresnes, « Entrée de ville Sud » à Villecresnes, « Centre-ville » à Villecresnes.

- **Opérations d'aménagement**

Si ces projets d'aménagement (ZAC, OAP, programmes de renouvellement urbain, etc.) ont dans leur ensemble un réel effet pour le rattrapage des objectifs SRU sur les communes déficitaires, ils ne leur permettent pas d'atteindre le taux de LLS de 25 %. Sur certaines communes déficitaires, un effet contraire semble s'opérer, réduisant la proportion de logements sociaux parmi les résidences principales. Ainsi, dans ces communes, plusieurs OAP sectorielles en faveur du logement et du logement social ne développent pas les moyens opérationnels permettant d'évaluer la réponse aux obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU : Le Plessis-Trévisé (OAP « Ardouin » et OAP « Leclerc »), Sucy-en-Brie (OAP « Centre-commercial Les Bruyères ») ou encore Villecresnes (OAP « Entrée de ville Sud »). Dans certaines communes carencées, les OAP sectorielles répondent très faiblement ou pas du tout aux obligations fixées par l'article 55 précité : Marolles-en-Brie (absence d'OAP), Périgny-sur-Yerres ou encore Villecresnes.

En considérant l'ensemble des communes déficitaires du territoire, les opérations d'aménagement prévoient la production d'environ 1 800 LLS. Cependant, ces opérations devraient comporter plus du double de LLS afin qu'elles puissent répondre aux obligations de la loi SRU fixées à ces communes déficitaires.

- **Secteurs de mixité sociale**

Les secteurs de mixité sociale (SMS), bien qu'apportant un effet levier localisé, sont souvent inadaptés aux zones pavillonnaires où les règles d'urbanisme ne permettent pas une densification de logements. De plus, ils ne couvrent pas les secteurs où une optimisation plus importante serait possible (comme les centres-villes). Ainsi, l'effet des SMS dans la production de LLS, mis en place sur les communes déficitaires, ne pourra pas répondre de façon conséquente aux obligations de la loi SRU, jouant seulement un rôle ponctuel et à la marge. Par conséquent, dans les communes carencées, les SMS devraient inclure les cœurs de villes et quartiers où le règlement permet une plus grande densification. Tandis que dans les quartiers pavillonnaires, la taille minimale des opérations obligeant la production de LLS devra être abaissée de façon à s'adapter aux contraintes réglementaires de ces zones.

Afin d'assurer le respect des taux de LLS indiqués dans les OAP, il est proposé de créer des SMS sur le périmètre des OAP, conformément à l'article L. 115-15 du CU qui dispose que : *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

- **Autres outils de production de logements**

Le PLUi ne s'appuie pas sur l'ensemble des outils offerts par le CU (emplacements réservés, majoration du droit à construire, densité minimale, etc.) pour renforcer la production de LLS, notamment dans les cœurs de ville ou les secteurs plus denses. À titre d'exemple, la très faible mise en place d'emplacements réservés destinés au logement et au logement social prive le PLUi d'un outil intéressant pour répondre aux obligations de la loi SRU. Dans l'ensemble du territoire, seulement quatre emplacements réservés sont destinés au logement (trois sont situés sur la commune d'Alfortville et un seul est situé sur une commune carencée, Santeny) et aucun ne précise de dispositions concernant le logement social. Ainsi, sur les dix communes déficitaires de l'EPT, neuf n'ont pas inscrit d'emplacements réservés pour développer du logement social.

Les choix opérés sont justifiés de la manière suivante : *« au vu des divers dispositifs réglementaires mis en place à l'échelle du territoire, le nombre de logements sociaux réalisé annuellement devrait être largement supérieur à celui estimé à partir des programmations de logements connus à l'heure actuelle au sein des différents projets »*. Or, ni les dispositifs réglementaires en question, ni les moyens opérationnels à même de justifier cette production annuelle *« largement supérieure »* de LLS ne sont

précisés. En conséquence, les justifications avancées sur la hausse significative de LLS paraissent fragiles.

Les dispositions réglementaires des communes déficitaires / carencées⁷ ne leur permettront pas de répondre favorablement aux obligations de la loi SRU dans la mesure où, pour ces communes, le règlement est identique, à peu de choses près, aux PLU communaux.

En effet, pour ces communes, les emprises au sol et hauteurs maximales autorisées des constructions sont très limitantes et ne permettent pas de sortir des opérations conséquentes, même dans les SMS :

- à Santeny, en zone UC, l'emprise au sol maximale est de 50 % et la hauteur maximale est de 9 mètres (R+1+combles) ;
- globalement, en zones UH (particulièrement étendues dans les communes carencées), les emprises au sol maximales ne dépassent pas les 50 % de l'unité foncière et les hauteurs maximales des constructions sont, pour la plupart, limitées à 7 mètres.

Ces dispositions sont trop contraignantes pour développer du logement social et atteindre les objectifs en LLS fixés par l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, le règlement ne propose aucune majoration pour construire du LLS dans les communes déficitaires et carencées au titre de l'article L. 151-28 du CU, ni de dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol, au titre de l'article L. 151-28 du CU.

Tous les points exposés ci-avant démontrent, d'une part, que malgré l'effet conséquent des grands projets d'aménagement et la mise en place de SMS, le développement de l'offre de logements sociaux est insuffisant dans les communes déficitaires et carencées et, d'autre part, que les principaux outils proposés par le CU ne sont pas suffisamment mobilisés sur ces mêmes communes.

Des dispositifs réglementaires supplémentaires doivent être ainsi intégrés afin de permettre aux communes déficitaires en LLS de répondre aux objectifs de construction prévus par la loi SRU et par le SRHH à l'échéance de 2030 et ainsi s'aligner sur les choix du PADD concernant les objectifs de mixité sociale et rééquilibrage en matière de LLS sur l'ensemble du territoire.

1.1.3 Prise en compte du SRCE

L'article L. 371-3 du code de l'environnement dispose que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est opposable et doit être pris en compte par les documents de planification et dans les projets. En outre, l'article L. 151-6-2 du CU indique que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

Au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue et Nature en ville », la carte intitulée « *La trame des milieux ouverts et corridors écologiques* » (p. 25) présente des différences avec le SRCE. Ainsi, il est identifié à l'ouest d'Ormesson-sur-Marne l'objectif de « *maintenir les espaces relais de la trame ouverte favorables à la biodiversité* » alors qu'il s'agit à cet emplacement de la continuité écologique des coteaux d'Ormesson-sur-Marne, qui n'a pas été identifiée sur cette carte. La légende « *Renforcer les corridors de déplacement de la faune* » aurait été plus pertinente. Cette remarque est valable pour d'autres corridors écologiques identifiés au SRCE, comme celui qui traverse l'ouest de Chennevières-

⁷ Pour rappel, les communes carencées sur l'EPT11 sont : Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Marolles-en-Brie, Santeny et Villecresnes. Les communes déficitaires sont : Noisieu, Le Plessis-Trévis, Mandres-les-Roses, Sucy-en-Brie et Chennevières-sur-Marne.

sur-Marne ou encore le corridor de la sous-trame arborée à restaurer, identifié à Sucy-en-Brie. De même pour l'Atlas communal (p. 38, p. 46 et p. 49), il manque une prise en compte des continuités écologiques citées précédemment. Également, certains réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE ne sont pas cités, comme le Bec de Canard ou encore la base de loisirs de Créteil (EIE, p. 53).

De plus, au sein des OAP sectorielles, certaines cartes inscrivent l'objectif de pérenniser les corridors écologiques (exemple p. 66, où il est prévu de « *renforcer le corridor nord-sud de la trame verte* ») alors que, sur d'autres, le corridor écologique est identifié mais sans objectif de préservation (p. 45 où il est annoté « *corridor écologique* » mais sans indiquer si cet élément est à préserver).

Enfin, au sein du règlement graphique, la prise en compte des corridors écologiques est également entachée d'erreurs. Tout d'abord, la représentation des continuités écologiques est incorrecte et/ou incomplète sur plusieurs plans de zonage. À titre d'exemple, le secteur des Coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne est traversé par une continuité écologique identifiée au SRCE. À ce titre, le zonage arrêté par le PLUi ne met pas en œuvre une protection réglementaire sur ce secteur qui ne bénéficie pas du zonage intitulé « *continuité écologique au titre de l'article L.151-23 CU* », pourtant identifié dans la légende. D'autres continuités identifiées par le SRCE n'ont pas été traitées, notamment celle qui traverse Chennevières-sur-Marne⁸ ou encore un corridor de la sous-trame arborée à restaurer à Sucy-en-Brie⁹.

Par conséquent, une **meilleure prise en compte du SRCE**, notamment par la préservation des corridors écologiques, est attendue au sein des OAP sectorielles et thématiques ainsi qu'au sein du règlement graphique.

1.1.4. Compatibilité avec le plan local de mobilité (PLM)

Dans l'ensemble, les relations entre le PLM en vigueur et le PLUi paraissent cohérentes telles que présentées dans la pièce « Justifications des choix retenus ». Cependant, certaines règles du PLM ne sont pas traduites correctement dans le PLUi ou sont seulement développées dans le PADD. Ainsi, certains points du PLM visant explicitement le PLUi auraient mérités d'être développés tels que :

- « *Expérimenter dans le cadre de certains périmètres des PLU, des normes visant une augmentation décisive des emplacements de stationnement dévolus aux cycles* » (mesure 2.10) ;
- « *Dans le cadre du futur PLUi, prévoir dans les dispositions générales du stationnement, la possibilité de recourir à un parking mutualisé* » (mesure 4.3) ;

Sur ce dernier point, concernant le stationnement ouvert au public, le rapport de présentation doit inventorier les possibilités de mutualisation (L. 151-4 du CU), mais celles-ci ne sont pas abordées.

De plus, le PLM (mesure 4.3) identifie la nécessité d'accroître la mutualisation du stationnement privé pour aller vers « *une mutualisation du stationnement dans les principales centralités, où des programmes mixtes (habitats/activités) et la réalisation ainsi de parking mutualisé auront pour fonction d'accueillir à la fois les besoins privés (habitat, activités) mais également une partie des besoins publics du secteur* ». Le PLM précise que cette mutualisation doit être prévue par le PLUi, ou à défaut l'imposer dans le cahier des charges des opérations de ZAC. Bien que la mutualisation du stationnement sur l'espace privé des principales centralités du territoire soit un axe identifié par le PADD du PLUi, elle ne trouve cependant pas de traduction dans les documents opposables du PLUi.

8 Source : <https://refsrce.arb-idf.fr/cartes?id=94019>

9 Source : <https://refsrce.arb-idf.fr/cartes?id=94071>

Concernant les emplacements de stationnement pour vélos dans les constructions nouvelles, le PLUi est compatible avec les règles fixées par le PLM pour les établissements scolaires, l'habitat et le bureau. En revanche, pour les autres sous-destinations de constructions, le PLUi fixe des seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos dont la base de calcul diffère de celle du PLM. Il est difficile d'apprécier le respect *a minima* des seuils du PLM par le PLUi en l'absence d'éléments démonstratifs en ce sens.

De plus, le PLUi fixe, pour plusieurs sous-destinations, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos égal à 10 % de la capacité du parc de stationnement tandis que l'arrêté du 30/06/22 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments retient un seuil établi sur la base de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Le PLUi ne démontre pas que le seuil retenu sera cohérent avec celui de l'arrêté précité.

Enfin, l'élaboration de ce PLUi s'inscrit dans un contexte de révision du plan des mobilités élaboré par Île-de-France Mobilités à l'échelle régionale (PDMIF) dont l'approbation est prévue pour septembre 2025. Or, le PDMIF arrêté prévoit des dispositions plus contraignantes que celles du PLUi ce qui contribue à fragiliser ce dernier. Il aurait été pertinent que le PLUi se saisisse des nouveaux objectifs fixés par le PDMIF, plus ambitieux, susceptibles de répondre davantage aux enjeux actuels.

1.2. Fragilités juridiques et difficultés d'applicabilité du PLUi

Les éléments présentés ci-dessous, pièce par pièce du PLUi, méritent plus de clarté afin de ne pas nuire à l'applicabilité du PLUi¹⁰.

1.2.1. Remarques générales sur la fragilité juridique du document

→ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément à l'article L. 152-1 du CU et à l'arrêt du Conseil d'État du 8/11/2017 n°402511, les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP dès lors qu'elles créent des obligations pour les propriétaires. Or leur opposabilité n'est pas clairement identifiable au sein du PLUi. À titre d'exemple, au sein des OAP thématiques, il n'est pas précisé la différence entre « prescriptions » et « recommandations ». Si les OAP comportent des dispositions prescriptives opposables aux projets, un renvoi devrait être systématiquement fait entre la disposition du règlement et l'OAP (notamment l'OAP thématique). De plus, si le règlement est muet sur un sujet, les OAP doivent intégrer une mention explicite des dispositions qui s'appliquent.

→ Secteurs de plan masse

Concernant les secteurs de plan masse, il convient de rajouter au sein du règlement de chaque zone la mention au document idoine pour savoir ce qui s'applique clairement sur ce secteur.

¹⁰ Pour rappel, le Conseil constitutionnel a rappelé que « le principe de clarté de la loi, qui découle de l'article 34 de la Constitution, et l'objectif de valeur constitutionnelle d'intelligibilité de la loi, qui découle des articles 4, 5, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, lui imposent (...) d'adopter des dispositions suffisamment précises et des formules non équivoques » (CC, n°2001-455 DC, 12/01/02, cons. 9). Cette obligation de clarté et d'intelligibilité est transposable dans l'action de l'administration, et dans l'écriture du PLUi notamment dans ses pièces opposables (OAP, règlement). De plus, le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme rappelle la nécessité d'accroître l'intelligibilité des règles afin d'en permettre une meilleure utilisation. La lisibilité du règlement est notamment permise par une structure claire, une traduction spatiale du projet de territoire ou encore l'illustration des règles écrites.

→ **Annexes du PLUi**

Villecresnes.

documents opposables aux projets d'urbanisme devront, quant à eux, être clairement identifiables.

→ **Autres remarques**

ravalement, clôture et démolition doivent être clairement identifiées.

matérialisés sur un document graphique.

1.2.2. Points du règlement fragilisant son applicabilité

→ Généralités

lisibilité de l'accès à l'information réglementaire :

- aux destinations et sous-destinations par zone ;
- aux dispositions communes écrites pour certaines règles (dessertes, eaux pluviales, stationnements...)
- à des fiches indices regroupant d'autres règles (hauteur, emprise au sol, retrait...) ;

auxquels s'ajoutent des documents graphiques parfois contradictoires.

Il serait plus pertinent que chaque indice se réfère à une prescription et non à une commune. Par

Le fait d'attribuer une lettre à chaque commune (Alfortville = A, Creteil = E, Marolles = J...) et qu'ensuite, au sein de chaque zone, cet indice se réfère à des règles spécifiques à chaque commune nuit à l'harmonisation et à l'intelligibilité du règlement.

exemple, pour les hauteurs, il serait pertinent d'avoir A = 3 m, B = 6 m... F = 18 m, I = 27 m... Pour l'emprise au sol, cela donnerait A = 10 %, B = 15 %, C = 20 %... Il est également dommageable qu'aucune cartographie n'accompagne le règlement (par exemple concernant l'ensemble des bâtis recensés dans la pièce 5.6.1).

Enfin, si une pièce du règlement écrit est identifiée comme étant le lexique commun, d'autres pièces intègrent un lexique propre (« Patrimoine bâti protégé » (5.6.1) « Patrimoine naturel protégé » (5.6.2) ou encore « Aspect extérieur des constructions ». Afin de favoriser la lisibilité du PLUi, il est attendu que ces lexiques soient inclus dans la pièce 5.2 « Lexique ».

→ Pièce 5.1 – Dispositions communes écrites et graphiques

Par certains aspects, le règlement ne répond ainsi pas à l'impératif de clarté et d'intelligibilité, ce qui nuit à la sécurité juridique du document.

Au sein des multiples pièces composant le règlement, de nombreux points fragilisant l'applicabilité du PLUi, détaillés ci-après, ont été relevés et doivent être corrigés.

Au sein du préambule (p. 9), il est précisé que *« chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles édictées dans le présent règlement. Dans le cas où il subsiste des superpositions de règles notamment entre les dispositions communes et les indices, la règle la plus restrictive s'applique »*. Pour en faciliter la compréhension il est recommandé de limiter les superpositions de règles en remplaçant la superposition de règles par la règle la plus restrictive afin que la règle opposable soit facilement, rapidement et clairement identifiable (cf. par exemple p. 16 relatif aux règles des implantations ou p. 26 et s. concernant le stationnement). Lorsque des mentions aux autres codes que celui de l'urbanisme sont faites, il est souhaitable de rappeler l'article du code de l'urbanisme auquel elles se réfèrent.

- **Au sein des dispositions générales :**

Il convient de préciser exactement quelles règles sont concernées pour la volumétrie des constructions concernant l'application du règlement aux lotissements (p. 10).

Au sujet de la reconstruction après destruction ou démolition (p. 10), limiter la reconstruction à l'identique aux constructions objets d'un sinistre apparaît trop restrictif. De plus, l'objectif précisé visant à *« améliorer l'attractivité du territoire et réaliser pour les habitants leur parcours résidentiel sur le territoire »* entérine le droit à l'erreur qui doit être laissé aux habitants.

L'atteinte à la sécurité publique, la salubrité et les nuisances (p. 10), en appui de l'article R. 111-2 du CU, doit être précisément caractérisée en tenant compte tout autant *« de la probabilité de réalisation [des] risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent »* (CE du 01/03/23 n°455629).

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles (p. 11), il est fait référence uniquement aux dispositions de l'arrêté du 22/07/20 modifié le 24/09/20¹² pris en application de l'article R. 132-4 du code de la construction et de l'habitat (CCH). Il est fait mention d'une cartographie du risque annexée au règlement, sans qu'il puisse être identifié s'il s'agit de la cartographie définie en application de l'article R. 132-3 du même code définie par l'arrêté ministériel du 22/07/20 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (NOR : TREP2019233A).

¹² Définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Or, s'agissant du retrait-gonflement des argiles, deux réglementations s'appliquent de façon cumulative :

- les dispositions du CCH ;
- le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, approuvé le 21/11/18 (AP n°2018-3846).

Le chapitre relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles est donc à revoir pour faire état des réglementations qui s'appliquent sur le territoire.

- **Dispositions communes écrites – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Dans les occupations et utilisations des sols interdites (p. 14), la mention d'« *atteinte à la sécurité ou la salubrité publique* » doit être caractérisée (voir remarque précédente). De plus, les destinations interdites précises doivent être mentionnées.

Concernant les occupations et utilisations des sols autorisées sous-conditions (p. 14), les « *usagers de la zone* » doivent être définis et localisés. Les zones à « *caractère principal d'habitat et de services* » doivent aussi être expressément nommées conformément au plan de zonage. De plus, les besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants doivent être précisés, en adéquation avec les objectifs poursuivis, notamment ceux relatifs à « *adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable de santé* », « *assurer une sobriété et efficacité énergétique ambitieuses du territoire* » et « *repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public* ». Enfin, les dispositions recevables pour rendre compatible une ICPE avec « *les milieux environnants* » devront être dûment précisées.

Enfin, sur la règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle (p. 15), les destinations autorisées dans les linéaires de mixité fonctionnelle doivent être indiquées précisément.

- **Dispositions communes écrites – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les règles d'occupation et/ou de surplomb du domaine public (p. 16) ne peuvent être encadrées par le PLUi. En effet, tout surplomb ou toute occupation du domaine public doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du domaine public (R.431-13 du CU). Aucune autre consultation ne peut ainsi être rendue obligatoire, seule l'autorisation du gestionnaire du domaine public faisant foi.

Dans l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p. 16), les « *conditions optimales* » mentionnées devront être clairement définies afin d'être opposables.

Au sujet de la disposition sur les cours communes (p. 17), un choix doit être fait entre « *emprise au sol* » et « *surface de plancher* ». Le fait que la commune de Créteil en soit exemptée doit être explicité au sein des justifications des choix retenus. Afin d'éviter tout doute et permettre une meilleure lisibilité du document, il devra être précisé pour la commune de Créteil qu'en cas de cour commune les règles fixées dans l'indice « *implantation par rapport aux limites séparatives* » s'appliquent.

Dans les règles particulières pour les équipements publics d'intérêt collectif (p. 19), il est écrit que « *les dispositions ou contraintes rendent difficile le respect de ces règles* », cette mention doit être précisément détaillée et encadrée et le « *contexte* » environnant doit être précisé et localisé.

Sur les performances énergétiques et environnementales (p. 21), conformément au décret n°2022-666 du 26/04/22 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid, les délibérations communales prises avant le 01/07/24 relatives aux raccordements obligatoires, ainsi que leur cartographie, doivent être annexées au PLUi afin de pouvoir les respecter et les opposer aux projets. La rédaction de la règle prévue devra ainsi en tenir compte.

Enfin, par souci d'opérationnalité, certaines règles devraient être corrigées telles que celle spécifiant que les extensions ou surélévations ne sont valables qu'une seule fois (p. 17) dans la mesure où l'archivage des projets par les autorités compétentes en matière d'autorisation du droit des sols ne permet pas ce suivi.

- **Dispositions communes graphiques – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Concernant le linéaire commercial et artisanal, le linéaire de mixité d'activités et le linéaire actif (p. 37), un pourcentage du rez-de-chaussée affecté obligatoirement aux destinations devra être ajouté, le terme « locaux à rez-de-chaussée » n'étant pas assez précis et opposable aux constructions mixtes.

Sur les secteurs de mixité sociale (p. 38 à 40), leurs pourcentages de logements sociaux devront être mis en adéquation avec ceux indiqués dans les OAP. De plus, il convient de rappeler que l'article L. 151-15 du CU ne fixe pas de seuil ou de taille de l'opération à partir duquel le pourcentage de LLS s'applique. Le pourcentage concerne chaque programme de logements au sein du secteur. Les seuils sont donc à supprimer.

- **Dispositions communes graphiques – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Au sujet du plan de nivellement (p. 57), le calcul des hauteurs doit être précisée ou un renvoi explicite à la règle de ce calcul doit être indiqué.

Sur le bâti patrimonial (p. 58), afin de limiter toute confusion et de faciliter l'application du présent PLUi, il est nécessaire que les dispositions réglementaires opposables aux bâtis patrimoniaux repérés soient clairement identifiées et distinguées des dispositions du présent article. De plus, le pourcentage de 50 % indiqué dans la règle doit être précisé.

Sur les cours (p. 60), le terme de « cour commune » utilisé dans cette règle devra être modifié afin de ne pas être confondu avec les cours communes évoquées précédemment (pièce 5.1).

→ Pièce 5.2 – Lexique

La définition de plusieurs termes doit être ajoutée au lexique afin de permettre la bonne applicabilité des règles qui leur sont associées : « sinistre », « usagers de la zone », « conditions optimales », « restructuration lourde », « cours » (différente de « cours commune »), « solution satisfaisante » (en lien avec les clôtures), « perspective visuelle » (en lien avec les cônes de vue paysagers), « sites urbains constitués », « vue », « cœur d'îlot », « recul » (en plus de retrait), « linéaire commercial et artisanal », « linéaire mixte d'activités », « linéaire actif identifié », « zone humide », « micro-végétalisation ». Enfin, le caractère pérenne d'une construction doit également être défini dans le lexique.

Certaines définitions (voir ci-après) doivent être précisées ou corrigées afin, là aussi, de garantir la bonne applicabilité des règles qui leur sont associées :

- concernant les améliorations de constructions existantes (p. 12), le suivi administratif et l'archivage des projets par les pétitionnaires permettent difficilement de veiller au respect d'une période de 10 ans. Il est donc nécessaire de préciser les faits générateurs (dépôt d'une demande d'autorisation, délivrance, début du chantier, achèvement des travaux, conformité, etc.) ;
- concernant les baies (p. 13), les toitures-terrasses accessibles ou non accessibles devront être indiquées comme créatrices ou non de vue. Une définition de « vue » devra ainsi être ajoutée pour encadrer les vues créées sans baie ;
- concernant les combles (p. 15), cette disposition apparaît invérifiable lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols. Un schéma devra être ajouté afin d'en permettre une opposabilité aisée ;
- concernant les emplacements réservés (p. 20), la définition devra préciser qu'ils doivent obligatoirement être au bénéfice des collectivités, services et organismes publics (R. 151-34 du CU) ;
- concernant les extensions (p. 22), il devra être précisé que si une construction ne respecte pas ces conditions, elle sera considérée comme une nouvelle construction ;
- concernant la largeur de l'unité foncière (p. 25), les points de mesure doivent être précisément indiqués, « au droit de l'alignement » n'étant pas uniformément applicable aux projets. Les modalités de calcul pour les terrains d'angle doivent être revues, la notion d'adressage n'étant pas un élément fiable et ainsi opposable juridiquement (les deux voies peuvent être des voies d'adressage). Cette définition, dans sa globalité, doit ainsi être revue et développée et s'accompagner d'un schéma explicatif afin d'être clairement encadrée et ainsi opposable pour tous les types de terrain (terrain d'angle, sur rond-point, voirie non rectiligne, etc.) ;
- concernant les limites séparatives (p. 26), la définition doit être mise en cohérence avec celles de « voie » et « alignement ». De plus, les schémas illustratifs sont à mettre en cohérence avec la condition énoncée dans la définition ;
- concernant les murs aveugles (p. 27), cette définition est à mettre en cohérence avec celles de « baie » et d'« ouverture » afin que les mêmes éléments soient pris en compte ou exclus. Sur les pares-vues (p.29), les points de suspension doivent être supprimés pour éviter toute interprétation et les éléments constitutifs d'un pare-vue doivent être clairement définis ;
- concernant les réhabilitations (p. 30), une partie de la définition devra être modifiée afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté avec les démolitions (toute partie de construction supprimée est une démolition).

→ Pièce 5.3 – Destinations et sous-destinations

En zone UH, à Limeil-Brévannes, les immeubles collectifs sont interdits. Or, ces derniers ne constituent en aucune façon une destination ou sous-destination (R. 151-27 et R. 151-28 du CU) et ne peuvent donc en aucun cas être interdits. Cette mention est à retirer.

De plus, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont limitées à 300 m² en zone d'habitat collectif mais autorisées sans restriction de surface en zone d'habitat pavillonnaire. Cette disposition n'apparaît pas pertinente, ni justifiée, notamment au regard des besoins supérieurs en activités de services en zone d'habitat collectif mais également des restrictions de volumétrie des constructions en zone d'habitat pavillonnaire. Ces éléments sont à mettre en adéquation avec le territoire.

→ Pièce 5.6.4 – Emplacements réservés

La cartographie matérialisant ces emplacements réservés (ER) devra être précisée dans le présent document.

Les articles L. 151-41 et R.1 51-38 du CU disposent que les ER pour logements doivent l'être dans le respect des objectifs de mixité sociale qui devront être précisés. Notamment, la nature des programmes de logements prévus par les ER doit être précisée. Ces précisions devront être ajoutées.

Conformément à l'article R. 151-34 du CU, les ER doivent obligatoirement être destinés au bénéfice des collectivités, services et organismes publics. Pour rappel, les ER prévus pour des opérations de logements devront ainsi obligatoirement porter des projets de logements au bénéfice de la commune, ces emplacements ne devant pas avoir pour objet ou pour effet le gel d'un terrain ou sa réglementation.

Enfin, des tableaux présentant les destinations et les bénéficiaires des ER sont bien intégrés au sein des pièces écrites du PLUi (cf. pièce 5.6.4). Mais d'un point de vue réglementaire (R. 131-4 4° du CU), il convient de faire figurer les tableaux mentionnant les destinations et les bénéficiaires des ER au sein du document graphique qui les représente et non au sein des pièces écrites.

Par ailleurs, certains ER doivent impérativement être corrigés ou complétés afin de ne pas bloquer la réalisation de projets portés par l'État ou le conseil départemental :

- à Bonneuil-sur-Marne, l'ER n°3 doit être partiellement levé sur les parcelles cadastrées T n°131, 175 et 176, ainsi que sur les parcelles cadastrées C n° 11, 13 et 14. Ces parcelles ne sont plus concernées par le projet de travaux ou la compensation ;
- à Marolles-en-Brie, la mention « 40 à 60 mètres de part et d'autre de la RN 19 » doit être ajoutée pour l'ER « RN 19 - Echangeur entre la RN 19 et la RD 252 » ;
- à Santeny, la modification de la superficie de l'ER « Déviation de la RN 19 » doit être de 94 650 m² et reprise dans le plan de zonage concernant cette commune ; par ailleurs, cet ER doit être prolongé sur Villecresnes ;
- à Bonneuil-sur-Marne, conformément au schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) du port de Bonneuil-sur-Marne, Haropa Port prévoit d'aménager sur l'emprise de l'ER n°37 un accès piéton à la promenade Virginie Hériot sur les berges de Marne à l'amont du port de Bonneuil-sur-Marne. Il est demandé la suppression de cet ER si son objet ne perdurait pas, à savoir l'élargissement de la RD 130 au bénéfice du conseil départemental.

→ Pièces 6 – Règlement graphique

Plusieurs décalages/chevauchements ou absences de zonages sont à noter sur certaines parties des communes, pouvant gêner la bonne lisibilité et l'application des dispositions réglementaires dans les différents secteurs. Plus précisément :

- des zones paraissent se chevaucher entre elles nuisant à la compréhension du zonage applicable (entre les limites communales au nord de Bonneuil-sur-Marne et de Sucy-en-Brie) ;
- des parties de certaines communes paraissent ne pas être couvertes par un zonage, telles que :
 - la Marne dans la partie nord du document graphique à Sucy-en-Brie ;
 - le centre sud de la commune de Sucy-en-Brie (à la jointure entre le plan de zonage est et le plan de zonage ouest) ;
 - le sud de la commune de Boissy-Saint-Léger n'est pas couvert par un zonage malgré la présence d'un zoom en encart en seconde page ;

- la limite entre Ormesson-sur-Marne et Noisieu au niveau du Morbras au sud du château d'Ormesson, ainsi qu'à l'est au niveau du golf.
- le figuré « espace vert de pleine terre spécifique » n'est représenté sur aucun plan de zonage.

Afin d'assurer la bonne applicabilité du document graphique, il convient de remédier à l'ensemble de ces remarques.

1.3. Incomplétudes des justifications des choix retenus (pièce 2.2)

Les justifications que doit présenter le rapport de présentation sont encadrées par l'article R. 151-2 du CU. Les éléments développés ci-dessous soulignent les incomplétudes relevées au regard de cet article qui nécessitent donc d'être renseignées.

1.3.1. Programmation en logement

D'une part, le tableau présenté (p. 72 et 73) manque de précisions et de complétudes et ne permet donc pas de justifier pleinement les objectifs de production de logements sur le territoire. En effet, il intègre de nombreuses opérations déjà lancées depuis plusieurs années, ce qui interroge quant à leur intégration dans les prévisions de programmation pour la durée du PLUi (10/15 ans) - ZAC Multi-sites du Centre Ancien à Bonneuil-sur-Marne (création 2007), Multi-sites Centre Ancien à Créteil (création 1986) - et ignore d'autres projets, comme la ZAC Chanteraine à Alfortville ou la ZAC Fabien à Bonneuil-sur-Marne, qui incluent pourtant d'importantes programmations de logements. De plus, certaines opérations manquent également de précisions : la ZAC Centre-Ville à Ormesson-sur-Marne (statut inconnu), le « Secteur gare » à Alfortville (Le Vert-de-Maisons ou Maisons-Alfort - Alfortville) ou encore l'opération sur Créteil-l'Echat (absence de précision sur le projet connexe au-dessus de la gare GPE).

D'autre part, pour toutes les communes carencées en logements sociaux au titre de la loi SRU, il est impossible de vérifier que les opérations d'aménagement respectent l'article L. 302-9-1-2 du CCH. En effet, dans la liste des opérations d'aménagement en cours ou à venir (pièce 2.2, p.72/73), il n'est pas précisé la répartition du type de financement (PLAI, PLUS, PLS) des LLS de chaque opération, ainsi que la part de logements locatifs familiaux. Le tableau (p. 72 et 73) doit donc être complété conformément à l'article L. 302-9-1-2 du CCH.

Les justifications en matière de logement pour des publics spécifiques (étudiants et jeunes actifs, personnes âgées ainsi que personnes en situation de handicap) restent très succinctes et aucune précision n'est apportée sur leur déclinaison opérationnelle (OAP ou règlement). Aucune justification n'évoque la nécessité de rééquilibrage territorial, en privilégiant la proximité des transports et autres aménités, comme le recommandait la note d'enjeux.

1.3.2. Justifications du PADD

Dans le PADD, le développement du logement spécifique pour les personnes âgées et les étudiants (p. 127) est bien précisé mais aucune mention n'est faite de l'hébergement.

Il est précisé (p. 127) que le diagnostic concluait à la poursuite de la « construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans les communes carencées ». Or cette obligation légale concerne toutes les communes (25 %), et pas seulement les communes carencées.

1.3.3. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

→ OAP thématiques

Les justifications des orientations et des recommandations inscrites dans les OAP thématiques « Trame verte et bleue et nature en ville » et « Lisières et paysages » (p. 145) sont insuffisamment développées, notamment au regard de l'article R. 151-2-1° du CU qui précise que les justifications doivent inclure : « La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. ».

→ OAP sectorielles

Si la catégorisation choisie pour justifier les OAP (p. 142) paraît pertinente au premier abord, elle ne permet cependant pas de les expliciter pleinement. Chaque catégorie d'OAP inclut des exemples, 24 au total sur les 38 OAP du PLUi, laissant donc 14 OAP non catégorisées.

La présentation des OAP de « secteurs de renouvellement urbain » ne mentionne aucunement l'ANRU, le NPNRU, les QPV, les ZAC, alors que plusieurs de ces OAP en sont couvertes. De plus, ces OAP ne s'appuient que sur une seule orientation du PADD ce qui est insuffisant.

La présentation des OAP « secteurs d'aménagement mixte » ne mentionne pas les ZAC, alors que cela concerne notamment la ZAC des Coteaux à Ormesson-sur-Marne, créée par arrêté préfectoral N°2024/04337 du 16/12/2024.

Des justifications et des explications sont également attendues sur les évolutions des OAP entre les PLU et le PLUi afin d'appréhender pourquoi :

- des OAP existantes dans des PLU anciens ont été reprises dans le PLUi, sans qu'il soit possible de comprendre les raisons pour lesquelles ces OAP n'ont pas été réalisées et nécessitaient d'être reportées dans le PLUi. Par exemple :
 - l'OAP « Confluence/Entrée de Ville » à Alfortville, déjà présente dans le PLU de 2016 et reprise à l'identique dans le PLUi ;
 - l'OAP « Secteurs de renouvellement urbain » à Noisieu (PLU de 2018), où un seul secteur (« Poste ») sur les sept a été réalisé ;
- des OAP existantes dans les PLU, sur des secteurs à enjeux ou pour produire des logements sociaux, n'ont pas été reprises dans le PLUi :
 - à Santeny, de nombreuses OAP LLS n'ont pas été reprises, sans qu'il soit possible de comprendre si elles ont été réalisées ou non ; l'absence totale de justifications par OAP ne permet pas de comprendre la situation communale, soulevant des interrogations au regard du taux de LLS attendu sur la commune ; il est même constaté que certains secteurs d'OAP du PLU à destination de LLS sont désormais classés en zone N du PLUi (donc sans avoir été réalisés) ;
 - à Alfortville, sur la gare de RER D « Maisons-Alfort/Alfortville », pourtant couverte par une OAP dans le PLU communal ;

Les lacunes dans les justifications des choix retenus sur les OAP ne permettent pas non plus de comprendre pourquoi de futurs secteurs de projets comme le centre pénitentiaire de Noisieu (qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024) ou la future zone d'activités sous le Câble 1 à Limeil-Brevannes (portée par l'EPT) ne font pas l'objet d'OAP.

En conclusion, les justifications des choix retenus pour les OAP doivent être développées.

1.3.4. Justifications du règlement

La présentation des explications (p. 159 et s.) sur le règlement et ses différentes pièces ne pourront demeurer en l'état. En effet :

- il n'y a aucune explication au fait que le lexique est « applicable à l'ensemble des zones hors zones UP », alors qu'il est écrit plus loin dans le document (p. 160) que le lexique propose « un référentiel commun » ;
- il est indiqué (p. 159) que les zones UP dérogent au lexique. Or, le but d'un lexique est de donner des définitions et non des règles. Il n'autorise donc aucune notion de dérogation. Il est rappelé que, dans un souci de cohérence d'ensemble, les documents de la zone UP ne peuvent présenter des définitions différentes du lexique pour un même terme ;
- le schéma proposé (p. 159) laisse à penser que les grandes familles de zones, ainsi que les destinations et sous-destinations, sont intégrées au lexique. Les « dispositions communes écrites » sont présentées (p. 160) comme étant transversales à toutes les villes et s'appliquant à toutes les zones, or à la page précédente il est spécifié que ces dispositions ne concernent pas les zones UP.

1.3.5. Justifications des zones

Il est avancé (p. 162) que le zonage du PLUi prend en compte les grands projets urbains en cours. Or, la zone UP dédiée aux « secteurs porteurs d'un projet particulier (ZAC, NPNRU...) » ne concerne que deux secteurs sur tout le territoire alors que les ZAC et autres grands projets d'aménagement sont très nombreux et devraient bénéficier également de ce zonage UP.

→ Remarques sur les évolutions de zonages

Les comparaisons d'évolution de zonage PLU/PLUi effectuées par les services de l'État soulèvent des observations par rapport aux éléments fournis dans les justifications des choix retenus (p. 106) : la diminution des zones AU apparaît bien plus importante et la diminution de la surface des zones U est inférieure aux chiffres avancés.

Les écarts entre les résultats obtenus à partir des cartes et les données de la pièce 2.2 questionnent la méthode de calcul employée. Il serait utile de fournir une explication détaillée de la méthode de calcul utilisée pour justifier ces différences¹³.

Une incohérence a été relevée dans le sud de la commune de Santeny, au sud de la ZAC Butte Gayen. Sur le zonage du PLU, cette zone est classée AU, tandis qu'elle est indiquée comme zone A dans la pièce 2.2 (« carte des zones naturelles et agricoles des PLU communaux », p. 106).

Ainsi, les zonages utilisés dans le rapport de présentation du PLUi ne correspondent pas aux données des PLU disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

¹³ L'évolution des zonages et les variations de superficie pourraient être présentées de manière claire à travers des tableaux comparatifs. Ceux-ci indiqueraient, par exemple, la surface des zones U (urbaines) dans les PLU devenues des zones N (naturelles) dans le PLUi, avec des chiffres précis en hectare pour chaque catégorie de zone modifiée.

Il convient donc de préciser les sources utilisées afin d'expliquer les écarts de calcul et d'harmoniser les données utilisées en choisissant une seule et même source.

Par ailleurs, les cartes fournies pour analyser l'évolution des zones agricoles et naturelles (p. 106) manquent de lisibilité et ne permettent pas de visualiser précisément les modifications apportées, ce qui limite l'analyse. Des cartes comparatives avant/après permettraient de mieux évaluer et localiser les évolutions des zones U et AU.

→ **Concernant la zone UC (centre-ville/centre-bourg)**

La présence, à Ormesson-sur-Marne, de huit zones de centre-ville pose une question de cohérence urbaine : la ZAC des Cantoux devrait être en UR (habitat collectif), la future ZAC Centre-ville devrait être en UP (projets) et celle le long de la RD 4 devrait être en UM (zone mixte). Il en va de même pour le secteur de la RD4 à Chennevières-sur-Marne, qui serait plus pertinent en UM. Il n'y a aucune explication quant à l'absence de zone UC à Alfortville.

→ **Concernant la zone UM (mixte de développement urbain)**

À Créteil, sont identifiés en UM plusieurs sites de l'UPEC (et non en UE), des immeubles collectifs situés entre l'A86 et le métro 8 (au lieu de UR), ainsi que la ZAC du Triangle de l'Échat (qui devrait être en UP). À Chennevières-sur-Marne, une partie de la future ZAC Entrée de ville Nord est également classée en UM, mais devrait être en zone UP.

De nombreuses communes ne sont couvertes par aucune zone UM. Or, l'absence d'identification de zones mixtes de développement urbain, notamment dans les secteurs à enjeux comme les quartiers de gare, n'est pas souhaitable.

→ **Concernant la zone UR (habitat collectif)**

La justification de la zone pose question : « *l'objectif est de concentrer l'habitat collectif dans des zones bien définies* » ce qui apparaît incohérent avec l'enjeu de mixité des bâtis.

À Créteil, de nombreux quartiers d'habitat collectif n'apparaissent pas en UR alors qu'il s'agit bien de leur vocation première (par exemple pour le quartier Montaigne).

→ **Concernant la zone UI (activités économiques)**

Les trois secteurs, à destinations différentes, risquent de compliquer leur potentielle évolution et ne favorisent pas la mixité fonctionnelle. Le document des destinations et sous-destinations mentionne que la zone UI est « *logistique et portuaire* ». Or, la mention « portuaire » n'apparaît pas dans les justifications de cette zone.

→ **Concernant la zone UE (équipements)**

Les infrastructures routières et ferrées sont classées en zone UE, mais seulement sur certaines communes (Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger), et apparaissent sur d'autres en zone N (Limeil-Brévannes, Villecresnes). Au regard des différentes vocations de chacune de ces deux zones, il serait plus judicieux d'opter pour un classement homogène en zone UE. À Créteil, il semble manquer une partie de l'UPEC en zone UE.

→ Concernant la zone AU (à urbaniser)

Des justifications plus complètes sont attendues concernant cette zone. Notamment doit être ajouté un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces zones conformément à l'article L. 151-6-1 du CU. De plus, des terrains de la future ZAC Entrée de ville Nord à Chennevières-sur-Marne et de la ZAC Portes de Noisieu à Noisieu devraient être en zone UP. Il n'y a aucune explication sur les raisons de leur classement en AU.

→ Concernant la zone 2AU (fermée à l'urbanisation)

Il n'y a aucune explication quant aux raisons du classement en 2AU de ces deux zones. Ce type de zone ne permettant aucune urbanisation à court ou moyen terme, il convient de justifier les deux classements envisagés à Limeil-Brévannes et Villecresnes.

→ Concernant la zone UP (projets)

La justification de ces zones est qu'elles concernent « des secteurs faisant l'objet de ZAC engagées avant l'approbation du présent PLUi » et ne cite que deux ZAC (Centre-commercial du Grand Ensemble à Alfortville et Centre-ville à Sucy-en-Brie). Or de nombreuses autres ZAC sont concernées par ce critère et devraient donc voir leur zonage passer en UP. À titre d'exemple :

- Créteil, Triangle de l'Échat (création 2017) ;
- Ormesson-sur-Marne, Les Cantoux (création 2019) ;
- Noisieu, Les Portes de Noisieu (création 2023) ;
- Sucy-en-Brie, Cité Verte Fosse Rouge (création 2022) .

De plus, il n'est pas pertinent de réserver ces zones à des ZAC lancées uniquement avant l'approbation du PLUi. Il serait judicieux que toutes les ZAC (déjà créées ou futures) ou autres projets d'ampleur soient couverts par une zone UP comme la ZAC des Coteaux d'Ormesson (création en 2024).

Les justifications des caractéristiques de la zone UP (description, localisation, périmètre,...) sont à corriger.

→ Concernant la zone N (naturelle)

L'autorisation des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » en zone N doit être précisée conformément à l'article L. 151-11 du CU. En effet, cette sous-destination inclut notamment les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, ainsi que les constructions permettant la production d'énergie.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la vocation première de la zone N est « naturelle ». Or, le secteur Ne à vocation d'équipements/parcs autorise la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », qui inclut notamment les sous-destinations « établissement d'enseignement » et « salle de spectacle ». De même, le secteur NI est à vocation loisirs/sportifs et autorise notamment la sous-destination « salle de spectacle », incluant les constructions liées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et les autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Au sein de la zone N, certaines destinations et sous-destinations autorisées n'ont pas de lien avec la vocation première d'une zone N (naturelle) et entrent, par ailleurs, en contradiction avec la description de la zone donnée dans le document (p. 178) : « La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire, que constituent la Seine, la Marne, les parcs, les bois et forêts, et grands espaces verts, dont le

caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer ». De fait, il convient soit de retirer certaines destinations et sous-destinations de la zone N, soit de classer les terrains pressentis pour accueillir des constructions dans une autre zone.

→ **Concernant la zone A (agricole)**

Il est étonnant de constater que dans cette zone A, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » soient autorisés sans aucune condition alors que les exploitations agricoles sont soumises à conditions.

Il est indiqué (p. 182) que seul le secteur Ap autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sans aucune condition. Or, il y a contradiction avec la pièce destinations et sous-destinations où la classification Ap interdit toutes destinations. De plus, ce secteur Ap étant « protégé » (p. 182), il est contradictoire d'y voir des constructions autorisées.

1.3.6. Justifications des prescriptions graphiques

Il convient de signaler que les cartes présentées dans ce chapitre (p. 183 à 197) manquent de lisibilité (figurés trop petits, absence d'échelles, fond de plan incomplet).

→ **Concernant les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

Dans la définition, la mention « *date d'instauration desdits périmètres* » est à remplacer par « *date d'approbation du PLUi* » et il est nécessaire d'y inclure la date en question après approbation. Cette dernière doit impérativement être mentionnée afin d'affirmer la légalité du PAPAG. Dans le tableau, la mention « *approbation du PLUi* » devra, dans un souci de clarté, être remplacée par la date en question. À Bonneuil-sur-Marne, la date précise de la levée de servitude doit être indiquée. À Créteil, il convient de préciser clairement la date d'instauration du PAPAG. De plus, il convient d'expliquer pourquoi la limite de surface de plancher autorisée dans ce PAPAG à Créteil est de 40 m² alors qu'elle est de 9 m² dans les autres.

→ **Concernant les secteurs soumis à risques naturels**

Il n'est pas précisé à quelle pièce se référer pour trouver les prescriptions qui s'y appliquent.

→ **Concernant les volumétries et implantations des constructions**

Il est mentionné un « *retrait spécifique* » et un « *recul spécifique* ». Or, il n'y a aucune justification expliquant la différence entre les deux notions. De plus, il y a deux figurés différents pour les hauteurs spécifiques, sans explication sur la différence entre les deux.

→ **Concernant la mixité fonctionnelle et sociale**

L'utilisation de trois types de linéaires différents se référant au même article du CU (R 151-37) n'est pas justifiée, d'autant plus qu'ils ne sont pas définis.

Sur les secteurs de taille minimale, il n'y a aucune justification expliquant pourquoi seules deux communes sont concernées.

→ Concernant la qualité urbaine et architecturale

Certaines communes ne bénéficient d'aucune protection (Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie). De plus, il n'y a aucune explication justifiant la présence de deux figurés différents pour représenter la même information (bâti patrimonial au titre du L. 151-19 CU).

→ Concernant les espaces paysagers

Une inégale répartition des protections environnementales (très peu à Créteil par rapport à Alfortville) est constatée. Le texte accompagnant les espaces boisés classés (EBC) est une explication réglementaire et non une justification.

1.3.7. Justifications des particularités du territoire

L'argument « tissu urbain plus dense et plus mixte » peut également s'appliquer à Alfortville. Or, il n'est pas expliqué pourquoi cette commune n'en bénéficie pas.

Concernant les chiffres de pleine terre, il est précisé qu'en UC il est en moyenne de 22 %. Or, dans les fiches, on constate que : B = 40 %, C = 15 %, C1 = 15 %, D = 30 %, D1 = 15 %, E = 20 %, etc. Ces chiffres démontrent que l'argument de l'uniformisation avancé n'est pas avéré et que le recours à une moyenne n'est pas pertinent. Toujours sur la pleine terre, les moyennes posent question :

- 12 % en zone d'équipements et 16 % en zone d'activité, sont des objectifs trop faibles ;
- 66 % en zone N et 55 % en zone A ne sont pas acceptables car trop faibles également, compte tenu de la vocation première de ces zones.

Sur ce dernier point, cette observation rejoint la remarque sur les zones N où il était signalé que trop de destinations autorisées entrent en contradiction avec la nature première de la zone (naturelle).

1.4. Non-intégration des procédures de modifications et de mises en compatibilité des PLU :

Les procédures de modification de PLU ont fait l'objet d'un avis de l'État transmis à la collectivité. Les mises en compatibilité ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux également transmis aux communes. Le PLUi ne prend pas, ou partiellement en compte, les avis de l'État et procédures de mises en compatibilité (MEC) réalisés.

1.4.1. MEC de Sucy-en-Brie (prolongement RN406)

Par arrêté préfectoral en date du 13/01/14, prorogé le 07/09/18, le projet de réalisation de la desserte par la RN 406 du port de Bonneuil-sur-Marne sur les communes de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité (MEC) du PLU de Sucy-en-Brie.

Le dossier d'enquête publique présente les parties du PLU de Sucy-en-Brie devant être modifiées afin de permettre la réalisation du projet de RN406. Si certains points de la MEC ont bien été repris dans le PLUi, ce n'est pas le cas du règlement écrit des zones UI (activités) et NI (naturelles), ainsi qu'un ER du zonage :

- la superficie de l'ER n°11 doit être précisée, en effet la liste du PLUi mentionne 314 233 m² et la MEC 31,7 ha ;

- l'article en zone N, sur les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières du secteur NI doit intégrer la mention « *Les infrastructures permettant la réalisation de voiries nouvelles* » ; il est impossible de confirmer la bonne prise en compte de cet élément puisque la pièce 5.1 ne contient aucune précision sur les occupations autorisées ou interdites en zone N ;
- les articles en zones N et UI, sur les conditions de desserte des terrains et plus précisément les voiries, doivent intégrer la mention : « *Cette disposition ne s'applique pas à la voie de liaison entre le réseau national existant et la zone économique portuaire* ».

Toutefois, il convient de signaler que la destination de l'ER n°11 doit être mise à jour. En effet, la mention « VDO » n'est plus d'actualité et doit être remplacée par « Desserte par la RN 406 du port de Bonneuil et ses compensations ».

De plus, l'ER n°7 (187 au plan de zonage) doit être supprimé (parcelle AZ281). Quant à l'ER n°11 (191 sur le plan de zonage), il doit être levé sur la parcelle AD302 et sa superficie doit donc être adaptée (soit 278 520 m²).

Concernant le règlement, il est donc demandé d'ajouter dans la pièce 5.1 sur les dispositions communes écrites et graphiques, au sein de la partie « Équipements et réseaux – Dessertes par les voies publiques ou privées », une dérogation pour le projet de prolongement de la RN406 rédigé comme suit :

« Le projet de prolongement de la RN 406 traverse les zones UEs, UM, UI, et la zone naturelle NI.

L'article L.228-2 du code de l'environnement prévoit, à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, la création d'itinéraires cyclables pourvus d'aménagements spécifiques.

L'enquête publique réalisée préalablement à l'arrêté préfectoral n°2014/3875 du 13/01/14 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la desserte par la RN 406 du port de Bonneuil-sur-Marne sur les communes de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Sucy-en-Brie, prorogé par l'arrêté préfectoral n°2018/3007 du 07/09/18, a prévu d'instituer une dérogation afin de ne pas imposer de tels cheminements sur le prolongement de la RN 406.

Conformément à ces arrêtés préfectoraux, une dérogation est instituée, afin de ne pas imposer de tels cheminements sur le projet de prolongement de la RN 406, dont les travaux sont en cours de réalisation, sur la totalité des emplacements réservés suivants sur la commune de Sucy-en-Brie :

- n°7, Réserve pour équipements liés à la voie de desserte orientale VDO ;
- n°11, Voie de desserte orientale du Val-de-Marne ».

Au vu des éléments susmentionnés, la MEC des dispositions prescrites par la DUP du 13/01/14 n'a été intégrée que partiellement au PLUi, impactant la réalisation du prolongement de la RN406.

Il convient de signaler ici qu'aucun point de la MEC n'avait été pris en compte dans le PLU de Sucy-en-Brie.

1.4.2. MEC de Chennevières-sur-Marne (Altival)

Île-de-France Mobilités, par délégation de maîtrise d'ouvrage, a confié au conseil départemental du Val-de-Marne la réalisation du projet d'infrastructure de transport en commun en site propre Altival.

L'arrêté préfectoral interdépartemental n°2020/842 du 10/03/20 a déclaré d'utilité publique le projet d'infrastructure collectrice de transports collectifs et voiries associées dénommé Altival dans les communes de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne (Val-de-Marne) et valant mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme (MECDU).

Le 09/01/25, le conseil départemental a transmis une demande de prorogation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) relative au projet d'infrastructure en site propre Altival, qui expire le 10/03/25, afin de poursuivre ses démarches visant obtenir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Après comparaison des éléments portés dans le cadre de la MECDU de 2018 et des éléments figurant au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne et du PLUi arrêté de GPSEA, il est à noter que :

- le PLU de Chennevières-sur-Marne n'avait intégré aucun élément de la MEC ;
- le PLUi n'a pas intégré graphiquement la MEC (ER et liste).

1.4.3. Modification du PLU de La Queue-en-Brie

La règle du retrait autour des cours d'eau existe toujours comme disposition commune (pièce 5.1, p. 64), donc incluant le ru des Nageoires. Or, l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024 a qualifié de projet d'intérêt général (PIG) la construction d'un établissement pénitentiaire sur les communes de Noisseau et La Queue-en-Brie, limitrophe au ru des Nageoires. L'EPT ayant été notifié par courrier en date du 21/05/2024 de l'arrêté préfectoral qualifiant le PIG, **le PLUi doit donc veiller à ne pas entraver la réalisation du centre pénitentiaire et son éventuel accès secondaire depuis la RD4.**

La bande de 30 m limitant la hauteur à R+1+C en zone UM limitrophe de la UH existe toujours et empiète donc toujours sur les immeubles de l'OAP « Chemin de la Montagne ».

Au sein de la zone UM, les pourcentages de pleine terre ne sont pas plus ambitieux que ceux inscrits dans la modification, contrairement à la recommandation émise dans l'avis de l'État.

1.4.4. Modification du PLU de Limeil-Brévannes

L'avis de l'État du 23/07/2024 sur la modification n°2 de Limeil-Brévannes n'a pas été pris en compte. Notamment, aucun aménagement paysager n'a été ajouté au schéma de l'OAP alors même que la proximité à la Végétale/coulée verte est évoquée dans le mémoire en réponse de l'EPT du 22/08/2024. Le projet est dit « *peu dense et aéré* » dans le mémoire en réponse, d'où l'importance de prévoir des aménagements paysagers de qualité (lutte contre les îlots de chaleur urbain), comme mentionné dans le PADD (axe 1).

Dans le cadre de l'avis de l'État lors de la dernière modification du PLU de Limeil-Brévannes, plusieurs remarques portant notamment sur un nombre de logements trop peu ambitieux sur ce secteur n'ont pas été prises en compte.

1.4.5. Modification du PLU de Santeny

L'EPT n'a pas pris en compte les remarques de l'État (juin 2024), ni l'avis défavorable du commissaire enquêteur (novembre 2024), estimant « *que les mesures de protection prises par l'instauration d'espaces paysagers protégés (EPP) en zone UBa sont disproportionnées et non justifiées et qu'elles conduisent, dans une zone à urbaniser, à limiter la construction* ».

La modification a été approuvée le 04/12/24 et les espaces paysagers protégés qui posaient problème ont quand même été intégrés au zonage du PLUi sur le territoire de Santeny.

1.5. Annexes

1.5.1. Tableau des servitudes d'utilité publique

L'annexe comprend les listes de servitudes d'utilité publique (SUP) communales de septembre 2022 et issues du porter-à-connaissance (PAC) transmis par courrier des services de l'État du 09/01/2023.

Toutefois, ces listes avaient fait l'objet d'une mise à jour dans le cadre d'un PAC complémentaire envoyé à l'EPT en juillet 2024, afin d'y intégrer les informations transmises par les gestionnaires de SUP depuis 2023, dont notamment :

- les communes concernées par l'arrêté préfectoral n°2023/04346 du 07/12/2023 (Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie) portant adaptation du PPRI dans le cadre de la procédure intégrée pour la grande opération d'urbanisme (PIGOU) de Charenton-Bercy ;
- les intitulés des deux arrêtés préfectoraux relatifs à la SUP en tréfonds T3 pour les communes de Créteil et d'Alfortville. Si l'arrêté n°2019/253 du 24/01/2019 relatif à la ligne 15 sud a bien été annexé au PLUi au sein de la pièce 7.1.1. concernant la SUP T3 présente à Créteil, le second arrêté n°2019/252 du 24/01/2019 concernant Alfortville n'a pas été annexé au PLUi ;
- la correction de la désignation du PPRI (« PPRI de la Vallée de l'Yerres ») et de l'arrêté (« arrêté inter-préfectoral du 18/06/2012 ») qui lui est lié pour la SUP PM1 concernant les communes de Mandres-les-Roses et de Périgny-sur-Yerres.

Pour la bonne prise en compte de celles-ci, les listes de servitudes doivent être mises à jour au sein de l'annexe 7.1.1. en intégrant les listes actualisées et transmises dans le cadre du PAC complémentaire transmis par courrier du 22/07/24.

1.5.2. Plan de prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (PPRMT « Argiles »)

Si l'arrêté n°2018/3846 du 21/11/18 portant approbation du PPRMT Argiles ainsi que le règlement du PPRMT sont bien annexés au PLUi, des pièces sont manquantes :

- la carte des aléas (échelle départementale) mise à jour par le BRGM en 2019 dans le cadre de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23/11/18 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a en effet fait l'objet d'évolutions significatives ;
- les cartes de zonage réglementaire (une par commune du territoire, soit 16 cartes) sont accessibles via le Géoportail de l'Urbanisme¹⁴.

¹⁴ https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/130029325_SUP_94_PM1/6d9c87d8e2b16c56181b9097de569287/PM1_PPRmt_argiles_094_20181121_act.pdf

2. Recommandations importantes

2.1. Rapport de présentation

2.1.1. Pertinence de l'évaluation environnementale (EE)

L'EE n'analyse pas de manière satisfaisante les choix du PLUi puisqu'elle se limite à comparer la situation en l'absence de PLUi avec celle applicable avec un PLUi (p.23 et s). Or, cette comparaison doit s'effectuer sur la base de la réglementation actuelle portée par les PLU communaux et non celle en vigueur lors de l'élaboration ces PLU.

Par ailleurs, l'analyse des incidences du règlement ne reposant pas sur des éléments précis, elle ne permet pas de conclure à des impacts résiduels. Il aurait été souhaitable d'analyser les secteurs présentant des enjeux importants et de démontrer les mesures d'évitement et de réduction prises.

2.1.2. Diagnostic foncier

L'analyse de la superficie des secteurs mutables nette (en ha) répartie en fonction des communes (p. 36) mériterait d'être étayée. En effet, cette analyse est difficilement comparable avec les éléments obtenus de l'exploitation des données issues de l'outil Urbansimul¹⁵ sur le territoire de l'EPT. De gros écarts peuvent être constatés entre l'exploitation des données de l'outil et les éléments indiqués par le PLUi arrêté. De plus, il serait pertinent que le PLUi permette de distinguer, dans le potentiel mobilisable, le foncier privé du foncier public (pièce 2.1.1, p. 36).

Enfin, comme l'avait souligné la note d'enjeux de l'État, l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) est un partenaire important tant pour GPSEA que pour les communes connaissant de fortes contraintes foncières. Il serait opportun que le PLUi puisse identifier les secteurs et les communes pour lesquelles l'établissement d'une convention avec l'EPFIF est réalisée. Or, aucune référence n'est faite à l'EPFIF dans le présent document.

2.1.3. Prise en compte des sujets habitat/logement/hébergement

Il est dommageable que le diagnostic ne porte pas sur les enjeux du parc privé et les leviers d'actions pour lutter contre l'habitat indigne, comme demandé dans la note d'enjeux de l'État. De plus, il n'y a pas d'identification spécifique des îlots ou zones dégradés.

L'absence de diagnostic sur le foncier mobilisable pour une aire de grand passage est également regrettable, alors qu'un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) est en cours d'élaboration.

Par ailleurs, le scénario privilégié pour la répartition des terrains familiaux locatifs, présenté en comité de pilotage du SDAHGV du 26 septembre 2024, prévoit un objectif de création de 29 terrains familiaux locatifs pour l'EPT dont il pourrait être fait mention.

2.1.4. Prise en compte des risques d'inondation

La prise en compte des risques d'inondation par le rapport de présentation, notamment l'état initial de l'environnement (EIE), est très insuffisante. L'EPT mentionne explicitement les aléas débordement et ruissellement par l'état des risques naturels, mais n'évoque que brièvement l'aléa « remontée de

¹⁵ <https://urbansimul.cerema.fr/>

nappe » par une carte dont la légende est « *carte sur le ruissellement et les remontées de nappe – en élaboration* ».

La volonté de l'EPT d'être au plus proche des orientations des documents cadres (PPRI, SAGE, SDAGE, PGRI) est à saluer, mais seul le SCoTM exerce un rapport de compatibilité avec le PLUi. Les autres documents exercent leur rapport de compatibilité avec le SCoTM, qui joue un rôle intégrateur.

De plus, si l'EIE comprend une liste des communes concernées par l'application des PPRI en vigueur, elle ne comprend aucune cartographie permettant de distinguer les différentes zones d'aléas ainsi que les zones de fragilité des réseaux. Concernant l'appartenance de l'EPT à un territoire à risque important d'inondation (TRI), l'EIE mentionne que cinq communes constituent cinq TRI. Or, ces dernières ne constituent pas cinq TRI, mais sont localisées dans le périmètre du TRI de la métropole parisienne.

Par ailleurs, l'état des lieux des cours d'eau présents sur le territoire est incomplet. L'Yerres (PPRI de la Vallée de l'Yerres) située en bordure des communes de Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres n'est pas mentionnée explicitement. En outre, la volonté affichée de ré-ouvrir certains rus mériterait d'être associée à leur cartographie.

Enfin, les données concernant les impacts des débordements sont très insuffisantes (absence de synthèses des données chiffrées au niveau territorial, non-utilisation des données notamment présentes dans le diagnostic de vulnérabilité aux inondations du SCoTM). Concernant l'aléa ruissellement, les données sont là encore insuffisantes, manquantes et parfois erronées par confusion entre les aléas ruissellement et débordement. L'EIE ne mentionne que le ruissellement urbain et ses conséquences, et oublie de mentionner le ruissellement rural. Par ailleurs, l'EIE ne comprend aucune carte des axes d'écoulement.

L'ensemble du contenu de l'EIE doit être corrigé et complété afin de prendre réellement en compte les risques d'inondation et de décliner au niveau du PLUi le diagnostic de vulnérabilité aux inondations du SCoTM.

2.1.5. Expositions aux autres risques et nuisances sonores

Au sein de l'EE, plusieurs éléments méritent d'être complétés :

- la carte relative aux risques naturels et technologiques est à compléter avec les risques liés aux mouvements de terrain (pièce 2.3.1, p. 10) ;
- la date et la source des données sur la qualité de l'air et les principaux polluants est à ajouter ainsi qu'une présentation des documents cadres territoriaux (SRCAE, PPA et PDU) ;
- les risques de pollution et leurs impacts potentiels sur la santé humaine dans le cadre des projets d'urbanisme des communes du territoire, en particulier dès lors qu'il s'agit de l'implantation d'établissements sensibles (accueillant des enfants), doivent être développés ;
- un état des lieux des espèces animales et végétales invasives (espèces végétales allergisantes comme l'ambrosie, les chenilles processionnaires ou le moustique-tigre) et de la lutte antivectorielle (lutte contre la stagnation d'eau) doit être mené.

Par ailleurs, et malgré la présence au sein du PLUi de dispositions en faveur de la limitation des nuisances sonores et des émissions polluantes, l'EE ne traite pas de cette problématique (absence d'un état des lieux de l'environnement sonore sur le territoire). Ainsi, des cartes inventaires des sources de bruit (transports routiers, ferrés et aériens), une carte d'ambiance sonore, ainsi qu'une carte actualisée de la qualité de l'air comme celles d'Airparif, auraient pu être intégrées au document.

Enfin, certaines références aux cartes de bruit stratégiques sont à corriger pour les grandes infrastructures de transport terrestre dans le Val de Marne (arrêtées le 23/06/23¹⁶), le bruit de Paris Orly (AP n°2022/949 du 17/03/22) et le bruit stratégique de la Métropole du Grand Paris (arrêté n°2023-03116 du 12/09/24).

2.1.6. Sujets relatifs aux mobilités

Un certain nombre de données exploitées par le PLUi dans le cadre de son diagnostic territorial et socio-économique (pièce 2.1.1) pour appuyer sa stratégie datent de 2017-2018 et pour certaines (capacités globales de stationnement) de 2015. Ces données doivent être actualisées sachant que l'usage de données obsolètes pourraient être de nature à remettre en cause la pertinence des choix retenus ou à infléchir le parti pris en matière d'urbanisme, notamment de stationnement. Concernant les constructions à usage d'habitation, le calcul des taux de motorisation présentés (pièce 2.2, p. 78) pose également question car ces taux apparaissent incohérents avec la définition donnée par l'INSEE, dont les données du PLUi sont issues.

De plus, l'analyse des mobilités du territoire au sein du diagnostic, très centrée sur les trajets domicile-travail des actifs, devrait être complétée, dans la mesure du possible, par une analyse des autres motifs de déplacements (l'accès aux commerces et services, hôpitaux, établissements scolaires, les flux de marchandises).

Les capacités de stationnement sur les voies publiques communales doivent également être précisées.

2.1.7. Sujets environnementaux

Au sein de l'EIE (Tome II), la définition du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) n'est pas assez clairement définie. Il est nécessaire d'être explicite sur le fait que c'est une problématique nocturne. L'EIE devrait s'attacher à décrire l'ICU sous l'angle des différentes fragilités du territoire, en particulier les parties de son urbanisation dense organisée sous la forme urbaine du faubourg, mais aussi sous l'angle de ses atouts. À cet égard, si l'Arc boisé a bien été identifié, il manque notamment le lac de Créteil et les boucles de la Marne (voir les données MAPUCE).

Par ailleurs, l'usage du terme « forêt » interroge dans la dénomination « forêt d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne » (p. 28) qui doit donc être située et, éventuellement, identifiée comme continuité écologique. À noter que l'ensemble des coupures vertes ne sont pas citées (parc du Rancy à Bonneuil-sur-Marne, le parc Montaleau à Sucy-en-Brie ou encore le Bec de Canard à Bonneuil-sur-Marne), tout comme certains grands parcs (p.41).

Les lisières étant identifiées comme espaces à enjeux, il pourrait être pertinent de citer le guide de bonnes pratiques pour promouvoir auprès des collectivités une meilleure intégration des lisières dans les documents d'urbanisme, élaboré par le Cerema¹⁷.

Enfin, si un diagnostic des émissions de gaz à effet de serre a bien été réalisé conformément à l'article L. 101-2 du CU (p. 137), ce dernier n'est cependant pas alimenté par des données récentes (elles datent d'avant 2018). De plus, l'évaluation du potentiel de développement des EnR n'a pas été effectuée ce qui aurait permis de préciser et justifier les orientations inscrites au sein du PADD.

16 [Arrêté préfectoral n°2023-02402](#)

17 <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-a-destination-des-collectivites-pour-une-a12617.html>

2.2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il est à noter que le PADD arrêté n'a intégré que très marginalement les remarques transmises en décembre 2023 par les services de l'État. Ces anciennes observations restent donc encore largement valables.

2.2.1. Développement des communications numériques

Si l'ensemble des orientations exigées par le CU (L. 151-5) sont traitées au sein du PADD, le document décrit insuffisamment l'objectif lié au « développement des communications numériques ». Cet objectif n'est évoqué qu'une seule fois, de manière succincte et indirecte, sous l'angle de l'accès à l'emploi, sans action concrète ni moyens mis en œuvre.

2.2.2. Prise en compte des risques naturels et technologiques

Les dispositions du PADD relatives aux risques naturels et technologiques sont insuffisantes. Le PADD (axe 1) traite bien des aléas débordement et ruissellement mais ne tient pas compte de l'aléa « remontée de nappe ». Le texte ne prévoit pas d'objectifs territorialisés, ni de cartographie précise de prévention du risque et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs déjà exposés.

2.2.3. Prise en compte des enjeux de production d'énergies renouvelables

Si le PLUi arrêté retranscrit des objectifs inscrits au sein du PCAET en matière de développement de la production d'énergies renouvelables (p. 18), les autres objectifs du PCAET ne sont développés que sous la forme de préconisations généralistes et sans objectif chiffré. Dans ce cadre, il serait pertinent d'inscrire au sein du PADD d'autres objectifs-clés du PCAET¹⁸.

De plus, le décret n°2019-771 du 23/07/2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire impose aux acteurs du secteur tertiaire à s'engager vers la sobriété énergétique. Cette obligation n'est cependant pas mentionnée au sein des objectifs du PADD alors même que ce secteur représente 18 % des consommations énergétiques du territoire.

2.2.4. Prise en compte de la mixité sociale et fonctionnelle

Le PADD n'appréhende pas suffisamment la diversité des besoins en termes de mixité sociale, générationnelle ou encore la territorialisation de l'offre sociale en matière de logements sociaux, notamment pour les communes déficitaires. Par exemple, le PADD n'intègre pas les enjeux de mixité sociale dans les quartiers de gare (QG) du GPE, comme le recommandait la note d'enjeux de l'État à savoir un taux de LLS de 30 % minimum et la création d'une pension de famille.

De plus, les objectifs de restructuration des locaux vacants ne se retrouvent pas au sein du PADD alors que ces objectifs ont été abordés au sein de la note d'enjeux des services de l'État.

18 Tels que « Rénover 3 000 logements par an (déclinaison locale de l'objectif du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de 125 000 logements par an) », « Passer la part d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) locale ans la consommation finale à 24% d'ici 2030 » ; « 30% d'augmentation de la production d'EnR&R d'ici 2030 et +50% d'ici 2050 ».

Par ailleurs, si le port de Bonneuil est cité à plusieurs reprises au sein du PADD en lien avec des thématiques différentes (p. 13 et p. 17), il aurait été pertinent de l'associer au développement des activités logistiques.

2.2.5. Prise en compte des enjeux environnementaux

L'Arc boisé est bien mis en avant (p. 5). Cependant, certains espaces naturels devraient également être pris en compte dans le PADD, comme le Bec de Canard à Bonneuil-sur-Marne, le parc du Morbras à Sucy-en-Brie ou encore des espaces constitutifs de la TVB (parcs, espaces naturels, bases de loisirs, corridors écologiques).

De plus, certaines thématiques portées par le SAGE Marne Confluence et le SAGE Yerres ne sont pas abordées au sein du PADD : la préservation des nappes d'eau souterraines, la protection des captages d'eau potable ou encore la cohabitation entre usages des rivières et loisirs.

2.2.6. Autres remarques

L'absence totale de cartes/schémas au sein du PADD alors même qu'ils constituent des outils d'illustration des orientations des politiques d'aménagement est regrettable. Ils permettraient de visualiser les différentes orientations à l'échelle du territoire. Par ailleurs, le PADD ne mentionne pas d'interactions ou de projets communs avec les territoires limitrophes comme souligné dans la note d'enjeux des services de l'État (quartier de gare du Vert-de-Maisons également sur Maisons-Alfort, projet Altival à la fois sur l'EPT 10 et 11 ou encore les berges de la Seine et de la Marne).

2.3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.3.1. Remarques générales sur les OAP thématiques et sectorielles

→ Prise en compte des risques d'inondations

La faible déclinaison des ambitions du PADD dans les OAP (manque de précision sur les outils à mobiliser et de données quantitatives, incomplétude cartographique) remet en question leur atteinte et ainsi le renforcement nécessaire de la résilience du territoire face au risque inondation (aléas débordement de cours d'eau et ruissellement et aléa remontée de nappe). À titre d'exemple, l'OAP TVB prévoit de rouvrir les rus et de préserver les zones d'expansion de crue, sans toutefois ni les lister ni les cartographier, ce qui compromet la réalisation effective de ces projets.

De plus, l'absence de principes d'aménagement résilients remet en cause la bonne prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés ainsi que la gestion de crise, la réduction des dommages, et la facilitation du retour à la normale. En conséquence :

- la cohérence entre les OAP sectorielles concernées par un PPRI et le PPRI doit être revue. De manière plus globale, les OAP sectorielles et l'OAP TVB sont à mettre en cohérence en s'appuyant par exemple sur la charte des quartiers résilients ;
- en cohérence avec le PADD, les cartes de l'atlas communal des OAP identifient des secteurs à enjeux pour la perméabilité des sols, sans que soient toutefois précisés les critères de délimitation ni que le PLUi mobilise les moyens de garantir l'atteinte de cet objectif ;

Enfin, concernant l'aléa débordement et préservation des berges, le schéma de la trame bleue des OAP ne fait pas figurer l'Yerres et le zonage PPRI afférent, contrairement à celui de la Marne par exemple.

→ Exposition aux nuisances sonores

Les objectifs du PADD sur cet enjeu ne sont pas traduites dans les OAP (notamment en lien avec la P135 du SCoTM). Par exemple, les protections acoustiques le long des infrastructures de transport dont il est fait mention dans le PADD ne font l'objet d'aucune précision quant à leur localisation et ne sont pas prises en compte dans les OAP. Les OAP sectorielles ne sont donc pas mobilisées pour encadrer la requalification de certains grands axes routiers du territoire (D4, D19, D219, D111 et D136) pourtant directement concernés par cet enjeu¹⁹. À cet égard, la carte des scores cumulés, toutes sources de bruit confondues, est reproduite pour déterminer des secteurs à fort enjeu qui toutefois ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques à la prévention des nuisances sonores.

De plus, l'OAP « Qualité et constructions durables » manque de lisibilité, notamment en ne permettant pas de mettre en avant les leviers les plus efficaces (marge de recul, bâtiments écrans à destination tertiaire, morphologie et implantation du bâti) et ne garantit donc pas l'atteinte des objectifs identifiés. *A contrario*, les deux OAP thématiques semblent se baser, à tort, sur l'idée que la végétation permettrait de réduire l'exposition au bruit. Elles doivent donc être complétées d'orientations sur les principes architecturaux favorables à la dispersion des bruits (retraits, formes urbaines, hauteurs, orientations et organisation des bâtiments, destinations).

2.3.2. OAP thématiques

→ OAP thématique « Trame verte et bleue et nature en ville »

La transcription de ces principes de préservation inscrits dans le PADD au sein de l'OAP n'est pas ou insuffisamment effectuée :

- les objectifs associés à la trame noire ne sont pas toujours en lien avec cette dernière (ex. sujets environnement et santé, p. 26) et n'identifient pas les principaux éléments de fragmentation et points noirs ;
- les cartes d'atlas (p. 35 et s.) sont peu opérationnelles pour la TVB et reprennent principalement les sujets « nature en ville ». Certains points, comme les corridors et les milieux humides, sont peu mis en avant ou ne figurent pas au sein du document ;
- la trame brune pourtant intégrée aux objectifs du PADD (p. 15) n'est pas mentionnée. De plus, une orientation (p.30) s'appuie sur la micro-végétalisation mais sans définition précise, ne pouvant ainsi être considérée comme une orientation suffisante pour lutter contre les ICU ;
- les espaces verts existants ne font pas l'objet de préconisations suffisantes pour garantir leur rôle de corridor en pas japonais. La formulation (p. 29) ne permet pas à l'OAP d'être opposable aux porteurs de projets et doit, pour cela, inclure un taux de pleine terre minimal. Il est aussi nécessaire d'adopter des préconisations sur les espaces collectifs (privés) afin d'orienter les porteurs de projet et aménageurs. Il n'y a pas d'objectif instauré pour créer de nouveaux espaces verts dans l'OAP TVBNV alors que le PADD s'y engage.

Enfin, concernant la gestion des eaux pluviales, l'orientation 5.1 (p. 33) n'est pas compatible avec la présence d'anciennes carrières. La gestion des eaux à la parcelle dans les zones de carrière doit, en effet, être effectuée en mettant en œuvre d'autres techniques que celles faisant appel à une seule

¹⁹ Cela est notamment dommageable pour les OAP suivantes qui sont directement concernées par cet enjeu car en bordure de voies routières ou ferrées : « Anciens terrains SNCF des rues Babeuf et Verdun » à Alfortville, « ZAC la Charmerie » à Boissy-Saint-Léger, « Triangle Ormeteau » à Santeny, « Avenue Général Leclerc » à Santeny, « Entrée de ville Nord » à Villecresnes.

infiltration des eaux. Il est fortement préconisé d'interdire l'infiltration concentrée (correspondant à une surface d'infiltration inférieure à la surface d'apport) des eaux pluviales²⁰.

→ OAP thématique « Qualité et constructions durables »

Cette OAP contient des recommandations sans portée prescriptive (p. 15) qui ne permettent pas de répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

Ainsi, les deux principaux leviers de lutte contre les ICU (la forme urbaine et les espaces de pleine terre) ne sont pas mobilisés de façon pertinente alors même que le PADD intègre cet enjeu (p. 10). Ainsi, la recommandation « *Développer des zones de fraîcheur et adapter les caractéristiques de la végétation aux conditions climatiques* » (p. 10) ne permet pas de lutter contre les ICU. Pour assurer la pérennité des plantations, la recommandation devrait :

- adapter les conditions de plantation de cette végétation au réchauffement climatique en préconisant de la planter en pleine terre pour une proportion fixée (à définir) ;
- cadrer les plantations par la définition précise des palettes végétales de chaque strate répondant à l'adaptation au dérèglement climatique en imposant une proportion obligatoire en fonction des contextes.

De même, le schéma des principes bioclimatiques (p. 10) dessine le levier des espaces de pleine terre, mais ces derniers sont absents des orientations et recommandations formulées dans cette OAP. Concernant l'orientation sur les dispositifs solaires, les études montrent que les « casquettes » qu'il est possible d'installer sur les façades des constructions ne livrent pas le service de protection solaire attendu et qu'il est nécessaire de cumuler cette mesure avec d'autres moyens. Le dispositif du mur végétal évoqué (p. 11) est très exigeant en arrosage notamment.

Enfin, l'OAP invite à une conception bioclimatique des futures constructions, mais sans définir clairement les attendus, ce qui conduit à laisser à chaque porteur de projet l'interprétation de cette orientation (p. 9)²¹. À titre d'exemple, il serait pertinent de demander un diagnostic urbain, architectural et paysager solide, justifiant les orientations et les partis pris pour les aménagements et les constructions afin qu'ils répondent bien aux principes d'insertion harmonieuse (p. 6).

2.3.3. OAP sectorielles

- **Incomplétude et manque de clarté du contenu de certaines OAP sectorielles**

Le contenu de plusieurs OAP (contexte, objectifs, programmation...) manque de précisions et demande des compléments :

- « Quartier Fabien » à Bonneuil-sur-Marne : il n'y a pas de mention de la ZAC ni du NPNRU ; de plus, la programmation et le schéma de l'OAP présentent des discordances avec le ZAC ;
- « Centre-ville Maillarde » à Chennevières-sur-Marne : le schéma de l'OAP inscrit un tracé précis d'Altival ainsi que la présence de deux stations bus ; il doit être rappelé qu'il s'agit de la phase 2 d'Altival vers Sucy-Bonneuil pour laquelle le projet est encore en réflexion amont sans qu'aucune échéance de réalisation n'ait été fixée ; de plus, il n'y a aucune précision sur l'usage de la zone agricole ;

20 Consulter les cartes aléas (et annexe technique) transmises à l'EPT dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques naturels par affaissements et effondrements de terrain. Si l'infiltration concentrée reste possible dans un sol reconstitué au sein d'un ouvrage étanche empêchant les eaux d'atteindre les zones sous-cavées, les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un entretien régulier pour garantir leur étanchéité.

21 À cet égard, il convient de signaler une confusion entre les termes « espaces verts collectifs » et « espace public »/ « espace privé » (p. 12 et 13) rendant la compréhension des orientations difficiles et réduisant de fait leur opérationnalité.

- « RD4 et ses abords » à La Queue-en-Brie : l'EPT indique que le TCSP sur la RD4 est Altival, or le tracé provisoire de ce dernier se dirige vers le sud et non sur la RD4, l'EPT doit donc préciser la nature de ce TCSP ;
- Opération « Pasteur » à Mandres-les-Roses : ce projet s'insère sur un secteur pavillonnaire, alors que du foncier mutable se trouve de l'autre côté de la rue Pasteur ; des explications et justifications sont donc attendues pour mieux comprendre le choix de la localisation ;
- « Îlot pavillonnaire Fosse Rouge » à Sucy-en-Brie : la légende du schéma mentionne la réhabilitation du bâtiment France Télécom sans préciser dans le texte la nature de cette réhabilitation ;
- « Entrée de ville Ouest » à Villecresnes : la programmation de cette OAP est très développée dans le schéma mais pas dans le texte ; par ailleurs, l'élargissement du corridor écologique doit être précisé dans la légende du schéma où il est juste mentionné son maintien ;

- **Environnement**

Les corridors mis en évidence au sein des OAP sectorielles ne sont généralement pas en rapport avec ceux identifiés dans les OAP thématiques. De plus, certaines OAP n'évoquent pas les enjeux environnementaux avec suffisamment d'ambition : « L'Ormois » à Périgny-sur-Yerres, « Avenue Général Leclerc » à Santeny, « Haut Mont-Mesly » à Créteil.

- **Risques inondation**

Selon le PPRI en vigueur, toute nouvelle construction est interdite en zone rouge et la construction de/en sous-sol est interdite en zone orange ainsi qu'en zone bleue. Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront respecter les dispositions applicables dans les zones concernées. Or, cette disposition n'est pas explicitement écrite dans le PLUi alors qu'elle concerne certains projets sur les OAP d'Alfortville ainsi que Chennevières-sur-Marne (OAP « Secteur Coteaux – Bords de Marne »).

→ **OAP intercommunales – « RD4 et ses abords » (Chennevières-sur-Marne/Ormesson-sur-Marne)**

Il est fait mention, au sein de l'OAP, du futur transport en commun en site propre Altival, couvrant la longueur de la RD4 jusqu'à Ormesson-sur-Marne. Or, le tracé actuel d'Altival phase 1, qui bénéficie d'une DUP, se termine en entrée de ville à Chennevières-sur-Marne. Le tracé connu de la phase 2 d'Altival ne passe pas par la RD4 mais se dirige vers le sud en direction de la gare de RER A « Sucy-Bonneuil » (cette phase est identifiée au sein du zonage par l'ER n°64). Le tracé d'Altival dans l'OAP est donc en contradiction avec le zonage (ER n°64).

Dans les objectifs et les principes de l'aménagement de l'OAP, il est indiqué un « futur service de transport en commun en site propre », sans préciser duquel il s'agit, alors que la légende mentionne, à tort, Altival. L'EPT doit préciser de quel futur transport en commun il s'agit.

Il convient également de signaler que l'OAP ne contient aucun objectif lié au bruit et à la pollution de l'air. Or, le secteur se situe en bordure de la RD4, axe routier très fréquenté et générateur de nuisances.

→ **OAP « Entrée de ville Sud » à Alfortville**

L'OAP ne précise pas l'existence de deux ZAC sur son périmètre (Centre Commercial du Grand Ensemble et Chanteraine) et ne mentionne le quartier de gare du Vert-de-Maisons que via l'objectif « répondre aux attentes en matière de production de logements liées à l'arrivée du Grand Paris Express ». Or, l'aménagement des QG du GPE est multi-critères et pas uniquement centré sur le logement. Si l'EPT ne crée pas d'OAP dédiée au quartier de gare du Vert-de-Maisons, il convient de compléter l'OAP « Entrée de ville Sud » afin d'inclure des objectifs plus ambitieux pour ce secteur, notamment en chiffrant les objectifs de logements et de LLS (au moins 30 %).

De plus, cette OAP s'inscrit dans un rayon de protection des abords. Il est impératif de tenir compte de la proximité des bâtiments protégés, notamment l'ancienne usine gazière – bâtiment social qui est en co-visibilité avec le lot nord. Le projet prévoit des logements collectifs en R+7 et R+8, ce qui est incohérent avec le type de bâti et la proximité du bâtiment protégé. Les projets autour des monuments historiques devraient viser à valoriser le patrimoine existant par un traitement soigneux et respectueux de ses abords.

→ OAP « Entrée de ville Nord » à Chennevières-sur-Marne

La partie programmation doit être corrigée : l'objectif d'au moins 30 % de LLS doit être retenu et correspond à au moins 390 LLS (et non 325).

L'OAP inclut très peu d'informations sur les ambitions liées au corridor écologique identifié dans le SRCE et l'enjeu des espaces végétalisés de pleine terre pourrait être mieux intégré graphiquement. Le schéma ne représente pas d'espaces verts sur la partie nord de l'OAP, ce qui pose question au regard de la présence du corridor écologique.

Enfin, l'OAP ne prévoit aucun objectif lié au bruit et à la pollution de l'air. Or, le secteur est traversé par la RD4, axe routier très fréquenté et générateur de nuisances.

→ OAP « Secteurs de renouvellement urbain » à Noisieu

L'opération prévue sur le secteur « Rue Milard » présente une programmation de logements exclusivement privés, ce qui fait chuter la part de LLS de l'OAP et de la commune, déjà déficitaire en LLS. Par ailleurs, l'OAP fixe un objectif de production de 40 % de LLS sur l'ensemble de l'OAP, mais pas sur chaque secteur. Un risque de déséquilibre en production de LLS entre secteurs existe ce qui va à l'encontre des orientations du SRHH 2024-2030, visant à une répartition équilibrée de l'offre de logements sociaux entre les quartiers d'une même commune. Cette OAP, étant composée de plusieurs secteurs, le taux de LLS doit être fixé à l'échelle de chaque secteur et non à celle de l'ensemble de l'OAP.

Par ailleurs, le secteur « Rue Milard » n'étant pas pris en compte dans le taux de 40 % en LLS de l'OAP, un effet de compensation sur les autres secteurs devrait être appliqué, de sorte à respecter les objectifs de mixité sociale du SRHH 2024-2030 et les obligations SRU de la commune.

→ OAP « Les Portes de Noisieu » à Noisieu

Le contenu de cette OAP soulève des questions de compatibilité avec la ZAC des Portes de Noisieu : au sein de la ZAC, la ferme urbaine se trouve sur la friche France Télécom en bordure du ru des Nageoires. Or, dans l'OAP, elle est située sur la zone agricole centrale ;

- dans le formulaire de candidature au fonds vert (recyclage foncier) déposé en avril 2024, le porteur de projet spécifiait que la programmation de la friche France Télécom incluait « une ferme agroécologique en compensation agricole du nouveau quartier de logements en extension du centre-ville (zonage AU – A urbaniser) car les terrains AU sont actuellement cultivés par un céréalier » ; de fait, la ferme agroécologique ne peut être localisée que sur la friche ;
- le centre bus est de taille plus importante dans l'OAP que dans le dossier de réalisation de la ZAC. Si les besoins d'IDFM ont évolué depuis le dossier de réalisation de la ZAC, ce dernier doit être modifié en conséquence. De plus, le centre bus doit être identifié clairement dans la légende de l'OAP²².

22 Pour rappel, le PLUi s'imposera à la ZAC conformément à l'article R.311-6 du CU.

Il convient également d'alerter sur l'absence de prise en compte du futur centre pénitentiaire de Noiseau dont la voie d'accès traverse la ZAC pour rejoindre la RD136. Par courrier en date du 21/05/2024, l'EPT a été destinataire de l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire de projet d'intérêt général (PIG). **Le PLUi doit donc veiller à ne pas entraver la réalisation du centre pénitentiaire et ses accès.**

Concernant la programmation en logements, la nature de la résidence seniors sera à préciser afin de confirmer si elle s'intègre à la programmation LLS. Enfin, le plan de zonage de Noiseau identifie un ER à destination d'une piste cyclable sur la RD136. Or, l'OAP ne la mentionne pas.

→ OAP « Coteaux d'Ormesson » à Ormesson-sur-Marne

Il convient de clarifier la programmation globale envisagée et de préciser que 645 logements, sur les 745 logements prévus sur l'OAP, se feront dans le cadre de la ZAC.

L'OAP ne mentionne pas les nuisances liées au bruit ainsi que les enjeux liés au ruissellement et à l'infiltration des eaux. Or, l'OAP se situe partiellement en zone orange du PPRI de la Marne et de la Seine²³.

Les objectifs de l'OAP ne mentionnent pas le corridor écologique et sa préservation. De plus, les règles du zonage UR sur cette OAP indiquent un taux de pleine terre de 13 %, non justifié au regard de la règle sur le reste de la commune (30 %) et de l'existence du corridor écologique.

2.4. Règlement écrit

2.4.1. Remarques générales sur le règlement écrit

→ Prise en compte des risques d'inondation

L'insuffisante déclinaison des ambitions du PADD dans le règlement remet en question leur atteinte et ainsi le renforcement nécessaire de la résilience du territoire face au risque d'inondation. L'aléa remontée de nappe, à peine évoqué par le rapport de présentation, n'est pas pris en compte.

Concernant les cours d'eau non concernés par un PPRI, le règlement délimite, pour le seul ru du Réveillon, un secteur soumis à des risques naturels en application de l'article R. 151-34 du CU. La multiplicité des règles applicables en fonction des cours d'eau nuit à leur cohérence et interroge sur leur pertinence.

Concernant la gestion des eaux pluviales à la source et la perméabilité des sols, le règlement renvoie au SYAGE et au règlement d'assainissement du territoire qui n'est pas annexé.

Le règlement omet les règles quantitatives édictées par le conseil départemental dans son zonage pluvial, qui doit être *a minima* annexé au PLUi ainsi que celles émises par les SAGE Marne Confluence et Yerres, qui s'imposent aux projets. Cette absence d'explicitation des règles de gestion intégrée des eaux pluviales, en termes de quantité d'infiltration exigée à la parcelle, d'encadrement du débit de fuite et de gestion des pluies exceptionnelles, peut mettre en fragilité un projet qui ne serait pas conforme à

²³ Selon le PPRI en vigueur, la construction de sous-sol est interdite en zone orange. Le projet situé dans les zones réglementaires du PPRI devra respecter les dispositions applicables dans les zones concernées.

ces règles et remet en cause les objectifs du PADD. De plus, la gestion des pluies exceptionnelles, générant des écoulements dommageables, devra également être explicitée.

→ Exposition aux nuisances sonores

L'absence de règles rend inopérants les objectifs du PADD concernant la réduction de l'exposition des populations au bruit des infrastructures de transport. Le sujet n'apparaît pas dans le règlement, sauf pour rappeler la présence d'un plan d'exposition au bruit (PEB) sans mention des actions qui en sont issues et les classements sonores des voies, obligations qui s'appliquent indépendamment du projet de PLUi. Comme évoqué précédemment, de nombreux secteurs à fort enjeu ne font pas l'objet de règles spécifiques à la prévention des nuisances sonores (Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne...).

La P135 du SCoTM n'est quasiment pas traduite par le règlement ce qui interroge quant à l'atteinte de cet objectif. Seules les obligations réglementaires relevant du classement sonore des voies ou du PEB de Paris-Orly s'appliquent donc sur le territoire. Une partie du territoire est située en ex-zone C du PEB d'Orly, conditionnant l'urbanisation afin de ne pas augmenter la population exposée aux nuisances sonores. Pour la bonne information des pétitionnaires, le règlement pourrait faire apparaître les secteurs concernés et devrait s'assurer que les règles du PLUi y sont cohérentes avec le PEB.

Le règlement doit également faire référence aux dernières versions des documents réglementaires encadrant la lutte contre le bruit. Le classement sonore des voies du Val-de-Marne date du 12/09/24 et doit être annexé au PLUi.²⁴

→ Mobilités

L'élaboration de ce PLUi s'inscrit dans un contexte de révision du plan des mobilités élaboré par Île-de-France Mobilités à l'échelle régionale (PDMIF), document qui constituera le cadre de la politique de déplacements des personnes et des marchandises sur le territoire de l'Île-de-France à échéance de 2030.

Le projet de PDMIF, dont l'approbation est prévue en septembre 2025, fixera des objectifs et un plan d'actions régional plus ambitieux que ceux portés par l'actuel plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUiF). Il ne s'imposera pas directement aux PLUi dont le territoire est couvert par un SCoT, mais il fixera néanmoins un cadre de référence. Les PLM (avec lesquels les PLUi doivent être compatibles) devront par ailleurs détailler et préciser le contenu de ce PDMIF, une fois celui-ci en vigueur.

Les règles du PLUi relatives au stationnement des voitures sur l'espace privé apparaissent, dans ce cadre, peu ambitieuses au regard de l'ambition affichée par le futur plan des mobilités francilien.

En matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation, le PDMIF arrêté prévoit des dispositions plus contraignantes que celles du PLUi. Il aurait été pertinent que ce dernier se saisisse des nouveaux objectifs fixés, plus ambitieux, et donc susceptibles de répondre davantage aux enjeux actuels.

En matière de stationnement pour les constructions à usage de bureaux, l'écriture de la règle fixée par le PLUi est peu claire (pièce 2.2, p. 79). Il convient de préciser que c'est au PLUi de fixer la règle, en l'occurrence une surface maximale à ne pas dépasser.

24 <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement-loi-sur-l-eau-geothermie-dechets-publicite-sols-pollues-bruit/Actualisation-du-classement-sonore-des-voies-ferroviaires-et-routieres-dans-le-Val-de-Marne>

Les règles sont par ailleurs incohérentes au regard de la présence ou non, à moins de 500 m des constructions, d'un point de desserte de transports en commun structurante, ce qui va à l'encontre des objectifs de report modal des usagers en voiture particulière vers les transports collectifs.

De plus, les règles fixées par le PLUi apparaissent peu ambitieuses au regard des enjeux actuels de report modal et des objectifs portés par le PDMIF tel qu'il a été arrêté.

Enfin, le maillage du territoire par des bornes de recharge et points d'avitaillement en énergies alternatives aux carburants fossiles, notamment sur les grands équipements et au sein des parcs d'activités, est encouragé au sein du PADD, mais sans déclinaison opérationnelle dans le PLUi.

→ **Énergies renouvelables et végétalisation de toitures**

La loi n°2021-1104 du 22/08/21 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de sa résilience face à ses effets, déclinée à l'article L. 171-4 du CCH, contraint notamment les porteurs de projet à intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures pour la réalisation de certains bâtiments. Cette obligation et les modalités de mise en œuvre prévues par le texte doivent donc être transcrites au sein du règlement. Or, le PLUi arrêté ne comprend que des préconisations générales sans définir de règles permettant de garantir la mise en œuvre de la loi précitée.

De manière plus générale, au sein du règlement, aucun objectif chiffré ne figure et quasiment aucune action n'est contraignante contrairement aux exigences de l'art. L. 151-21 du CU. Par conséquent, le règlement ne permet pas de garantir la mise en œuvre des orientations inscrites dans le PADD et les objectifs du PCAET.

→ **Habitat indigne**

Bien qu'identifié dans les orientations du PADD, le logement indigne ne fait pas l'objet de dispositions réglementaires répondant aux enjeux. Les seules possibilités de démolition concernent les éléments de patrimoine bâti lorsque celle-ci est rendue nécessaire par l'état de ruine ou d'insalubrité des bâtiments. Or, il s'agit de deux problématiques distinctes : celle de l'habitat indigne et celle des bâtis patrimoniaux.

En effet, les mesures relatives aux bâtiments protégés au titre du patrimoine ne visent pas spécifiquement les enjeux liés à l'insalubrité dans l'habitat. Cette déviation du sujet initial risque de détourner l'attention des mesures réellement nécessaires pour lutter contre l'habitat indigne qui constitue pourtant une priorité des orientations du PADD. Une clarification serait donc essentielle pour recentrer les dispositions réglementaires sur les enjeux de logement et garantir une réponse adaptée à la problématique de l'habitat insalubre.

2.4.2. Dispositions communes écrites et graphiques (pièce 5.1)

Sur l'isolation thermique par l'extérieur (p. 19), le respect des règles prévues par la RE 2020 n'apparaît pas vérifiable au regard des pièces à fournir dans une demande d'autorisation du droit des sols relative à pareille isolation thermique (aucune étude thermique ou formulaire *ad hoc* exigible). Cette règle doit donc être modifiée pour être opposable à tout projet.

Concernant les performances énergétiques et environnementales (p. 21), l'ensemble des règles prévu doit pouvoir être opposable au regard des pièces obligatoires à fournir dans une demande d'autorisation du droit des sols.

Au sujet du stationnement (p. 26 à 29), conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du CU, ainsi qu'aux arrêtés de carence, les règles relatives au stationnement qui sont exigées pour les logements prévus à l'article précité pourraient être nettement diminuées.

Les dispositions communes en zone urbaine prévoient (p. 32), en matière de desserte par les voies publiques ou privées, qu'« *un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé (...)* ». Or, dans les zones d'activités comme le port de Bonneuil-sur-Marne où circulent de nombreux poids lourds, et pour satisfaire aux règles de sécurité des installations classées pour la protection de l'environnement, il est souvent prévu de distinguer les entrées et sorties des parcelles. Il est donc demandé que la présente règle ne s'applique pas au sein de la zone Ull (zone logistique et portuaire).

→ Arbres, plantations, corridors écologiques

Il est déterminant de préciser, ce qui n'est pas actuellement le cas, un système d'équivalence entre la dimension et le volume occupé par les arbres abattus, et les nouvelles plantations pour que la compensation soit conforme à la réglementation .

Concernant les plantations existantes (p. 23), il est nécessaire de préciser techniquement que la profondeur de la fosse de terre végétale ne doit pas être supérieure à 1,30 m. En effet, une fosse plus profonde est totalement contre-productive puisque la terre végétale ne peut plus vivre en profondeur et a tendance à pourrir.

Au sujet des espaces de pleine terre (p. 48), il convient de rajouter une règle pour la commune de Chennevières-sur-Marne. Cette absence risque d'avoir un impact négatif lors de la réalisation du projet Emerige et va à l'encontre du PADD (p. 5).

Concernant les arbres remarquables (p. 63), la replantation d'un arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte en compensation de l'abattage d'un arbre remarquable ne permet pas de compenser à court terme la perte de pareil spécimen. Cette disposition devra être complétée par une dimension minimale de l'arbre à sa plantation, par exemple en remplaçant le « ou » par un « et ».

Il convient de signaler l'absence de prescriptions en faveur du maintien ou de la remise en l'état des corridors écologiques sur toutes les communes à l'exception de La Queue-en-Brie (p. 62). La protection des corridors écologiques peut passer par la mise en place d'ER (L. 151-41 3° du CU), comme à Villecresnes et Santeny (voir pièce 5.6.4).

→ Risques et nuisances

Il convient de mentionner le plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain prescrit le 01/08/01 (AP n°2001-2822). Les recommandations techniques accompagnant les cartes d'aléas des porter-à-connaissance sont à retranscrire dans le règlement pour les rendre opposables, tel que recommandé dans la note d'enjeux de l'État émise en juillet 2023. Le PPRMT annexé lié à l'aléa retrait et gonflement des argiles (p. 11) doit être mentionné, ainsi que le PPRI modifié en décembre 2023. Si le PPRI est bien annexé, les pièces écrites composant le règlement ne font pas directement mention des dispositions des PPRI. Le règlement du PLUi s'applique

concomitamment à celui des PPRI et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un des PPRI, cette dernière s'impose. Le règlement du PLUi pourrait utilement renvoyer aux dispositions des PPRI.

Le paragraphe relatif à « *l'assainissement des eaux pluviales* » (p. 34) devrait mentionner qu'en zone d'aléa lié à la présence d'anciennes carrières (en référence à l'annexe 7.1.5), la gestion des eaux pluviales à la parcelle ne doit pas faire appel à l'infiltration hors infiltration diffuse. L'infiltration concentrée des eaux pluviales dans les zones de carrières, identifiées en annexe du règlement, reste possible dans un sol reconstitué au sein d'un ouvrage étanche dont l'entretien devra être assuré pour garantir l'étanchéité. Cette mention devrait également être reportée dans le paragraphe relatif à « *l'assainissement des eaux usées* » (p. 33).

→ Logements

Une taille minimale des logements est fixée à Alfortville et Sucy-en-Brie (p. 40). Le règlement impose respectivement, pour les opérations de 3 et 2 logements, que plus de 60 % des logements comportent au moins 3 pièces chacun. Or, cette règle de taille minimale de logements ne peut s'appliquer aux logements à destination des publics spécifiques et logements-foyers (résidence hôtelière, étudiante ou pour jeunes, senior, logement adapté type pension de famille, résidence accueil, ...) qui sont exclusivement des T1 et T2. Ces logements spécifiques doivent donc être exclus des règles énoncées pour ces deux communes.

Il est également opportun de lever cette règle de taille minimale de logement pour le développement du logement social. En effet, il y a actuellement une inadéquation entre l'offre en logement social (T3/T4) et la demande (T1/T2) qui accentue les difficultés d'accès au logement des ménages les plus fragiles.

2.4.3. Lexique (pièce 5.2)

Concernant les baies (p. 13), la définition prévoit qu'une baie est créatrice de vue en rez-de-chaussée à moins de 2,6 m du plancher. Or, cette définition apparaît très restrictive au regard de la hauteur de 1,9 m communément retenue et pourrait nuire aux constructions quant à leur apport de lumière de premier jour et à la santé des habitants.

Le lexique propose de définir un arbre, qu'il soit de grand, moyen ou petit développement, à partir de la caractéristique suivante : « *Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation* » (p. 12).

S'il s'agit de la dimension des arbres (hauteur et grosseur du tronc) au moment de leur plantation, il est impératif, dans ce cas, de préciser que ces deux mesures concernent les dimensions du tronc de l'arbre à planter, ce qui donnerait : « *Présente, lors de sa plantation : une hauteur du tronc supérieure ou égale à 1,50 m et une circonférence (ou périmètre) du tronc d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol* ». La formulation actuelle est problématique car elle exige des dimensions de l'arbre qui peuvent entraîner des difficultés à sa reprise après plantation, dont des risques d'assèchement de celui-ci.

De plus, les définitions suivantes doivent être corrigées, et ce dans toutes les pièces du PLUi où elles sont mentionnées :

- « *Arbre de grand développement* » (p. 12) : il est nécessaire de préciser la liste des essences à planter, en donnant impérativement le nom latin de chacune des espèces pour qu'il n'y ait pas

de confusion possible. Pour limiter les problèmes d'élagage ou de tailles sévères à terme, il convient d'imposer une « grandeur d'arbre » en fonction de l'espace disponible, de type par exemple: *« pour chaque surface disponible de 100 m², on plantera 1 arbre de première gradeur issu de la liste suivante... »* ;

- *« Arbre de moyen développement »* (p. 12) : il est nécessaire de parler de la circonférence du tronc en ajoutant la force demandée entre 14 et 20 cm.
- *« Arbre de petit développement »* (p. 13) : il est pertinent ici de demander une dimension en hauteur et largeur, ainsi qu'un nombre de brins et un conditionnement racinaire. On pourrait définir comme suit ce terme: *« sujet conditionné en conteneur ou en racines nues, de dimension : hauteur 100/150 cm, largeur du houppier 50/80 cm »*.

Le lexique présente également la définition des espaces éco-aménagés (p. 20). À cet égard, les toitures végétalisées sont considérées comme des surfaces semi-perméables, et ont de ce fait le coefficient 0.3. Or, il n'y a pas de différence de coefficient entre des toitures végétalisées qui présentent une végétation sur 10 cm de substrat drainant et des terrasses pouvant porter jusqu'à 80 cm de substrat. Il serait donc judicieux d'adopter des coefficients différents en fonction de l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées. Dans le mémoire en réponse du 22/08/24 à l'avis de l'État sur la modification n°2 du PLU de Limeil-Brévannes, l'EPT s'engageait selon les termes suivants : *« Il sera écrit que « les toitures végétales comprendront 20 cm de substrat dont 10 cm au moins de terre végétale »*. Enfin, l'exemple manque de clarté et doit bien spécifier qu'il s'agit de trois scénarios différents et donc de résultats de surfaces à éco-aménager permettant de respecter le cas d'usage présenté.

La définition d'« alignement » (p. 11) exclut la limite avec une sente piétonne mais s'appuie sur le terme de « voie ». Or, la définition de « voie » fournie dans le présent lexique inclut bien les sentes piétonnes. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces deux définitions afin de clarifier la différence essentielle entre une limite séparative et l'alignement. La définition de « limites séparatives » (p. 11) exclut les voie de desserte, emprise publique et ER, ce qui ne permet pas de distinguer clairement une limite séparative d'un alignement. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces définitions.

Enfin, en ce qui concerne la définition des espaces verts de pleine terre (p. 21 et 22), les éléments suivants devraient être précisés : *« un espace de pleine terre est un sol en pleine terre constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisé. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine. »*.

2.4.4. Destinations et sous-destinations (pièce 5.3)

Une brève explication descriptive de la vocation de chaque zone devra être ajoutée afin de mieux identifier ses spécificités et enjeux, et ainsi mieux justifier les dispositions réglementaires s'y appliquant.

En zone Ull (logistique et portuaire), sur le port de Bonneuil-sur-Marne, il convient d'autoriser la sous-destination « restauration » afin de pérenniser l'offre de service de restauration existante.

En zone Ulc (commerciale et hôtelière), l'interdiction de l'hébergement ainsi que des autres hébergements touristiques n'est pas justifiée et n'apparaît pas pertinente. De plus, l'interdiction des services publics interroge : autoriser dans ces secteurs une surface limitée de services publics pourrait permettre aux citoyens de mutualiser leurs déplacements en ayant accès à proximité à une pluralité d'activités permettant de répondre à leurs besoins.

En zone UE (équipements), la destination exploitation agricole est autorisée alors qu'elle n'apparaît pas pertinente.

En zone UEh (hôpital/hébergement), l'autorisation d'implantation de logements est contrainte et n'apparaît pas répondre aux besoins de la zone, notamment en matière d'accès au logement des personnels hospitaliers afin de renforcer l'attractivité professionnelle de ces sites mais également de limiter les déplacements et permettre une meilleure adéquation entre vies professionnelle et personnelle des employés.

En zone N, il est précisé (p. 53) que « Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière » ; or, le tableau (p. 54) indique que la sous-destination « exploitation agricole » est interdite. Il convient de mettre en cohérence ces éléments.

De plus, la zone N autorise la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », or cette dernière inclut les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun ou encore les stations d'épuration. La vocation d'une zone N étant naturelle, il convient d'interdire cette sous-destination afin de respecter l'article L. 125-1-5 du CU.

De même, il est fortement regrettable que dans les secteurs de la zone N (Ne, NI), de nombreuses sous-destinations (salles d'arts et de spectacle, universités, hôpitaux, etc.) sans lien avec sa vocation première (naturelle) soient autorisées. Les sous-destinations autorisées dans les secteurs de la zone N doivent donc être corrigées.

Enfin, certaines zones du PLUi interdisent la sous-destination « hébergement », ce qui nuit au développement de ce type de produit social sur le territoire. Il convient donc de l'autoriser en zone UH (habitat individuel), en zone Ulc (activités commerciales et hôtelières) et en zone AU couverte par des OAP.

2.4.5. Annexes du règlement (pièces 5.6)

→ Emplacements réservés (pièce 5.6.4)

Les numéros des ER ne sont pas cohérents entre le zonage (numérotés de manière continue) et la liste des ER en annexe. Cette dernière ne comprend pas l'ensemble des numéros présents au sein du zonage mais comprend une liste d'ER par commune. Le tableau des ER ne permet donc pas de relier avec exactitude leurs représentations graphiques.

De plus, les continuités de certains ER sont à reprendre ou préciser :

- fusion d'ER ayant la même destination et se trouvant en continuité sur deux communes différentes (Villecresnes ER n°196/Marolles-en-Brie ER n°125) ;
- à Sucy-en-Brie, l'ER 191 fait l'objet d'une dérogation afin de ne pas imposer de cheminements sur le prolongement de la RN406 ; par ailleurs, il convient d'actualiser la destination de cet ER avec le projet de prolongement de la RN406 ;
- concernant l'ER 133 à Ormesson-sur-Marne, l'élargissement prévu doit être précisé. L'OAP traversée par cet ER fait état de 28 m.

Concernant les représentations graphiques des ER, il convient de relever des incohérences entre plusieurs communes qui doivent être corrigées :

- l'ER 174 sur Santeny (pour une coulée verte) n'existe pas sur le territoire de Villecresnes et réapparaît sur Marolles-en-Brie (en tant que corridor écologique) ;
- l'ER 133 sur Ormesson-sur-Marne (élargissement de voirie) ne se prolonge pas sur Chennevières-sur-Marne.

Il convient également de préciser, pour chaque « élargissement de voirie » ou ER à destination d'aménagement de carrefours, le nom des voies concernées. Il sera également pertinent de mentionner la largeur des élargissements de voiries dans la colonne destination et non dans la colonne superficie.

→ *Essences à favoriser (pièce 5.6.6)*

Cette pièce n'apparaît pas opérationnelle en raison de l'organisation de ses listes par ordre alphabétique des noms latins qui rend difficile le repérage des végétaux par strate (arborée, arbustive et herbacée). De plus, certaines essences inscrites dans ces listes sont inadaptées à des plantations urbaines, du fait de leurs caractéristiques²⁵.

2.5. Règlement graphique (zonage)

2.5.1. Remarques générales sur le règlement graphique

Afin de favoriser l'instruction des projets, il est fortement conseillé d'ajouter un plan de zonage intercommunal (à l'échelle de l'EPT entier) ainsi que des plans « thématiques » (comportant le parcellaire) en lieu et place des deux versions du zonage par commune. De plus, les légendes doivent être spécifiques à chaque plan communal afin de ne pas biaiser les types d'informations représentées (plan de nivellement uniquement à Sucy-en-Brie, l'aire d'accueil des gens du voyage uniquement à Créteil). Enfin, il serait souhaitable qu'au sein de chaque zonage communal, les zonages des communes voisines restent visibles afin de pouvoir appréhender les projets limitrophes.

La pièce 2.2 précise que les cours d'eau, les mares et autres plans d'eau sont identifiés au plan de zonage avec un aplat de couleur spécifique (bleu). Or, les zonages comportent des erreurs :

- il convient d'identifier la Marne et la Seine en bleu et non en zone N (à Créteil, la Marne est même représentée en UHm, les darses à Bonneuil-sur-Marne sont en UI) ou sans zone (à Sucy-en-Brie) ;
- à Créteil, le lac n'est pas délimité clairement et est classé en zone N ;
- à Ormesson-sur-Marne, le plan d'eau du château devrait être identifié en bleu (il est actuellement représenté sans zone) .

De plus, un zonage indicé spécifique à la zone N permettrait une protection plus poussée des ENAF (indice « ri » pour ripisylve ou « zh » pour zone humide ou « co » pour corridor écologique). Le SAGE

²⁵ Par exemple : Hêtre commun (espérance de vie limitée), Bouleaux (allergènes), Frêne commun et Orme (nombreuses maladies) ou encore des plantes aux caractéristiques physiologiques inadaptées (développement trop important et bois cassant) par leurs systèmes racinaires (Peuplier Tremble) ou encore d'observations de défeuillage systématique en été ou d'échaudure fréquentes (Prunus avium, Sorbus et Tilia).

Marne confluence recommande de définir un zonage spécifique pour les zones humides (Nzh) et de définir des règles dans le but de les préserver, voire de les valoriser et les restaurer.

Enfin, le conseil départemental du Val-de-Marne a élaboré un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PPAEN) dont l'enquête publique s'est tenue du 29/04/24 au 31/05/24. Ce périmètre ne peut inclure des parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser. Or, dans le zonage du PLUi, trois zones UE sont situées dans le périmètre du PPAEN (Chennevières-sur-Marne, La Queue-en-Brie, Santeny). Une mise en cohérence entre ces deux documents est attendue.

2.5.2. Remarques spécifiques sur le règlement graphique

Plusieurs éléments doivent être corrigés au sein des plans de zonage présentés ci-dessous.

→ Plan de zonage d'Alfortville (pièce 6.1)

Concernant le port d'Alfortville en amont du barrage du port à l'Anglais, il est demandé une modification du zonage afin que la zone aval soit réintégrée au zonage UII, identique à celui en vigueur sur le restant du port d'Alfortville afin de ne pas obérer les possibilités de réaliser du trafic fluvial, de marchandises ou de passagers, sur le long terme.

Concernant le port d'Alfortville-Morville en aval du barrage du port à l'Anglais, l'évolution de la destination d'une zone UFe (PLU) vers une zone N contraint la destination des activités autorisées et implique un taux de 60 % d'espace de pleine terre, ce qui est totalement incompatible avec la destination actuelle de la zone portuaire. Il est demandé une modification du zonage en zone UII.

→ Plan de zonage de Bonneuil-sur-Marne (pièce 6.1)

Concernant le port de Bonneuil-sur-Marne, la plateforme portuaire multimodale est identifiée au sein du plan de zonage en zone UI (activités mixtes). Or, ce classement fragilise l'exploitation et le développement du port car la destination d'entrepôts est subordonnée à la condition d'être directement liée à une activité implantée sur la même unité foncière. Il convient donc de classer l'ensemble du port en zone UII (logistique et portuaire) plus adaptée à son activité.

→ Plan de zonage de La Queue en Brie (pièce 6.1)

À l'est de la commune, au niveau de la RD4, le corridor écologique n'est pas continu, une partie est représentée en « espace paysager d'usage collectif ». De même au nord-est, où l'on constate une « coupure » dans le corridor.

→ Plan zonage de Limeil-Brévannes (pièce 6.1)

Dans la modification n°2 du PLU de Limeil-Brévannes, un secteur Uba était créé pour une potentielle ferme urbaine. Ce secteur est en zone UH du PLUi qui interdit la sous-destination « exploitation agricole ». Or, il convient de rappeler que l'agriculture urbaine est une activité agricole (au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime) exercée en zone urbaine. Il n'est pas pertinent d'installer une ferme urbaine au sein d'une zone dont la vocation première est l'habitat individuel (UH), sa place sera plus adéquate dans une zone agricole (A) ou naturelle (N).

Il convient, par ailleurs de rappeler que les communes de Limeil-Brévannes et Valenton (Grand Orly Seine Bièvre) souhaitent modifier leurs limites communales en échangeant deux fractions de leur

territoire afin d'y réaliser chacune des aménagements (un gymnase à Valenton et des aménagements paysagers de la Végétale à Limeil-Brévannes) dont l'enquête publique s'est terminée le 24/02/2025. Ces modifications devront être prises en compte dans le cadre du PLUi.

→ **Plan zonage de Noiseau (pièce 6.1)**

Par courrier en date du 21/05/2024 ainsi que par l'envoi d'un porter à connaissance complémentaire en date du 22/07/2024, l'EPT a été informé de l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18/05/2024 qualifiant le projet de centre pénitentiaire situé à Noiseau de projet d'intérêt général (PIG). Or, **le zonage de Noiseau ne permet pas la réalisation du centre pénitentiaire**. Celui-ci est en effet localisé en zone A au sud-est de l'emprise France Télécom. De plus, le ru des Nageoires fait toujours l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 6 m le long de ses rives (pièce 5.1, p. 64) ce qui fait également obstacle au projet de centre pénitentiaire.

→ **Secteurs de plan masse (pièce 6.4)**

Afin de faciliter la lecture et la localisation des secteurs de plan masse, il convient d'ajouter un encart permettant de repérer le secteur à l'échelle de la commune. L'harmonisation des représentations graphiques des secteurs et l'inscription précise des hauteurs prévues pour chaque bâtiment (plans masses Cr6 et Cr17) amélioreraient la lisibilité du document.

2.6. Annexes

→ **Servitudes d'utilité publique (SUP) (pièces 7.1)**

Les plans des diverses SUP, et notamment des espaces protégés au titre des codes du patrimoine et de l'environnement doivent être annexés au présent PLUi (monuments historiques, périmètres délimités des abords autour des monuments historiques, rayons de 500 m autour de ces derniers, sites patrimoniaux remarquables, sites classés et inscrits).

Si l'annexe décrit bien les servitudes T5, T4 de l'aérodrome de Paris-Orly, pour les communes concernées et la servitude T7, aucun plan global des SUP ne se trouve au sein du PLUi. Ce dernier devra donc être ajouté et devra faire apparaître le tracé du PSA (T5) avec ses cotes sur chacune des communes concernées. L'EPT doit annexer à son PLUi les fiches actualisées des servitudes T5, T4, T7, tout comme le tracé de la T5 en format kmz, visible sur Géoportail²⁶.

Si l'ensemble du PPRI de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne est annexé (notice de présentation, règlement, documents graphiques), seul le règlement du PPRI de la Vallée de l'Yerres l'est. La notice de présentation et les cartes communales réglementaires de ce dernier doivent être également annexées.

→ **Annexes informatives (pièces 7.3)**

- **Plan des ZAC (pièce 7.3.2)**

-

Certaines ZAC ne figurent pas sur le plan annexé:

- Alfortville : ZAC Chanteraine ;
- Bonneuil-sur-Marne : ZAC Fabien, ZAC Aimé Césaire ;

26 <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-de-servitudes-aeronautiques-psa>

- Chennevières-sur-Marne : ZAC de l'Hippodrome, ZAC Pince-Vent, ZAC Le Mail ;
- Créteil : ZAC Le Port, ZAC Déménitrioux, ZAC Petit-Pré Sablières, ZAC Pointe du Lac, ZAC L'Ormeteau, ZAC Coteaux des Sarrazins, ZAC Le Parc ;
- Limeil-Brévannes : ZAC des Grands Champs ;
- Santeny : ZAC de la Saussaie Picot, ZAC de la Butte Gayen 2 ;
- Sucy-en-Brie : ZAC du Triangle ;

Également, à Bonneuil-sur-Marne, la ZAC République est présente dans le diagnostic et dans l'annexe, alors qu'elle a été supprimée par arrêté préfectoral du 17/01/22.

De plus, de nombreuses incohérences sont relevées entre la carte des grands projets du diagnostic (p.122), la carte des ZAC annexée (pièce 7.3.2), le tableau des opérations d'aménagement en ZAC des JCR (p. 72), ainsi que le statut des ZAC pour les services de l'État.

3. Erreurs matérielles

3.1. Rapport de présentation

3.1.1. Diagnostic territorial et socio-économique (pièce 2.1.1)

- p. 23 : dans encadré bleu, une faute à « relativisé » ;
- p. 23 : sur la carte, absence d'échelle et d'orientation. Elle pourrait être mieux « pixelisée » ;
- p. 34 et p. 35 : sur la carte, la représentation surfacique du plan d'exposition au bruit (PEB) est difficilement lisible ;
- p. 188 et p. 192 et 193 : les taux de LLS des communes de l'EPT indiqués dans les images graphiques ne sont pas actualisés. Il s'agit des taux au 01/01/22. Les taux au 01/01/23 ont déjà été transmis aux communes début 2024 ;
- p. 191 : de même que pour les taux en LLS, le nombre de LLS indiqué est celui au 01/01/22. Ces données mériteraient d'être actualisées avec les données de l'inventaire des LLS au 01/01/23 ;
- p. 192 : il est indiqué le paragraphe suivant sur la loi SRU : « Pour rappel, la loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain de 2000 pose comme objectif d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales pour toute commune de plus de 3500 habitants. ». Ce rappel oublie de préciser que pour l'unité urbaine de Paris, l'obligation des 25% s'applique à toutes les communes de plus de 1500 habitants. Ainsi, quand le diagnostic indique que la commune de Périgny-sur-Yerres n'est pas soumise à la loi SRU, il s'agit d'une erreur, puisque toutes les communes du territoire de GPSEA sont soumises à la loi SRU ;
- p. 194 : l'information concernant les quartiers prioritaires de la ville (QPV) n'est pas actualisée. En métropole, la liste des quartiers a été mise à jour par le décret n° 2023-1314 du 28/12/23 puis rectifiée par le décret n° 2024-806 du 13/07/24. Un total de 9 (et non 8) quartiers sont déclarés QPV au sein de 7 (et non 6) communes sur les 16 du territoire ;
- p. 199 : il est indiqué, dans les enjeux concernant le parc de LLS : « L'augmentation de la part de logements sociaux au sein des communes en carence, pour satisfaire aux objectifs globaux de mixité sociale ». Les communes avec un taux inférieur à 25% de LLS sont dites « déficitaires ». Les communes carencées sont celles qui ont fait l'objet d'un arrêté de carence pour une période triennale donnée. Il est ainsi préférable de substituer le terme « en carence » par « déficitaires » ;

3.1.2. État initial de l'environnement (pièce 2.1.2)

- p. 6 : il est indiqué que « L'atlas des paysages du Val-de-Marne est en cours d'élaboration ». Or, sa réalisation est terminée et a donné lieu à la production d'un coffret transmis à l'EPT et aux communes, ainsi qu'à la réalisation d'un site internet ;
- p. 9 : on peut dénombrer neuf unités ou sous-unités paysagères et non huit. Il semble qu'il manque la sous-unité 4.4 la Boucle de Saint-Maur ;
- p. 22 et p. 46 : il s'agit de l'Île de la Guyère et non l'île de la Gruyère à Créteil ;
- p. 26 : « Le tissu urbain varie selon les communes et le type de tissu urbain qui s'y trouve. », cette formulation semble maladroite, assez légère en termes d'analyse ;
- p. 29 : la Tégéval s'appelle désormais la Végétale ;
- p. 29 : carte « hauteur du bâti des constructions existantes », la formulation du titre est étrange, « Carte des hauteurs des constructions existantes » suffirait. Sur cette carte, il semble qu'une correction manuelle des données extraites soit nécessaire ;
- p. 64, p. 81, p. 84, p. 86, p. 89, p. 90, les légendes et les sources des cartes sont incomplètes.

3.1.3. Justifications des Choix Retenus (pièce 2.2)

- p. 109 : au 1^{er} paragraphe « droits à construites » à remplacer par « construire » ;
- p. 109 : les deux cartes sont difficilement lisibles et mériteraient d'être affichées sur une page à l'instar de la carte p. 110 ;
- p. 119 : il est indiqué comme « Enjeux habitat » : « Des petits cours d'eau à préserver (le Réveillon, l'Yerres, et le Morbras) présentant un potentiel écologique ; et des berges à reconquérir sur les portions le permettant. » alors que ce sont des « enjeux liés à la ressource en eau » ;
- p. 127 : le mot « carencées » devrait être remplacé par « déficitaires » dans la phrase : « En poursuivant la construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans les communes carencées. » ;
- p. 127 : au 5^e paragraphe du diagnostic, il est écrit : « De plus, cela peut également fait par le développement du locatif social et/ou privé. ». Il manque le verbe « être » ;
- p. 132 : au 1^{er} paragraphe du diagnostic, corriger « première importante » par « importance » ;
- p. 139, il est mentionné « quatre OAP thématiques », alors que le PLUi n'en compte que trois ;
- p. 140 : au 2^e paragraphe, il manque le verbe « être » et « interne » doit être au pluriel ;
- p. 144 : au 2^e paragraphe, remplacer « Elle développement » par « développe » ;
- p. 147, en toute cohérence, le texte devrait être en italique ;
- p. 175 : « vocation » au lieu de « vacation » ;
- p. 185 : supprimer la mention de « la modification du PLU de Créteil » ;

3.2. PADD

- p. 11 : au 3^e paragraphe, il est écrit : « En matière d'attractivité territoriale, qualité de l'habitat rime avec dynamique économique fort de ses 3 000 entreprises ancrées et plus de 112 000 emplois. ». La phrase n'est pas vraiment compréhensible ;
- p. 12 : espacement ponctuation et orthographe du Câble 1 sans majuscule ;
- p. 24 : la deuxième orientation est vide ;

3.3. OAP

3.3.1. OAP Thématiques

- p. 9 : le « schéma illustratif de prise en compte des ombres portées et de préservation des arbres existants » n'a aucun lien avec la conception bioclimatique, évoquée juste au-dessus, ce qui participe à rendre difficilement compréhensible le sujet ;
- p. 21 : les flèches « Favoriser les déplacements de la faune afin de permettre l'accomplissement de leur cycle de vie » de la trame des milieux boisés ne sont pas reprises sur les cartes de l'atlas communal. De même pour « Réduire les coupures le long des corridors multitrames » et « Développer une trame arborée... », qui ne sont pas reprises sur les cartes de l'atlas communal ;
- p. 22 : différences entre les termes du sommaire et les titres des chapitres. Par exemple, il est indiqué « la trame bleue » dans le sommaire p.18 alors qu'il s'agit de « la trame des milieux aquatiques » ;

3.3.2. OAP Sectorielles

- Préconisations : intégrer les numéros de page dans le sommaire et rappeler la commune sur chaque page d'OAP ;
- p. 8/9 : le symbole en étoile gris n'est pas légendé ;

- p. 53 : la tour Piaf comprend 27 logements et non 29 logements ;
- p. 54 : la tour Piaf ne donne pas lieu à une requalification mais à une démolition. Il était initialement prévu une réhabilitation de cet immeuble mais les études techniques préalables et les désordres structurels survenus sur le bâti ont conduit le bailleur social et le porteur de projet à s'orienter vers une démolition ;
- p. 56 : il n'est pas prévu la démolition de 390 logements et le déconventionnement de 6 logements mais la démolition de 363 logements et le déconventionnement de 6 logements. Le projet initial prévoyait la démolition de 336 logements auxquels se sont ajoutés les 27 logements supplémentaires à démolir de la tour Piaf ;
- p. 60 : manque un « e » à Maillarde ;
- p. 68 : la mention de la zone UD dans le texte est erronée. L'OAP est majoritairement en UH ;
- p. 69 : le 1^{er} paragraphe indique que le PPRMT est prescrit en 2028 ;
- p. 75 : le pictogramme représentant la potentielle phase 2 d'Altival vers le sud n'est pas assez visible ;
- p. 127 : il est mentionné que l'OAP se situe en zone UB, qui correspond au zonage du PLU, dans le PLUi le secteur est UH ;
- p. 141 : supprimer la page de Marolles-en-Brie puisqu'il n'y a pas d'OAP sur cette commune ;
- p. 169 : au 1^{er} paragraphe, il est écrit « fot » au lieu de « fort » ;
- p. 174 : le nom de l'OAP « SOHACO » est à remplacer par « Avenue Général Leclerc » ;
- p. 205 et p. 207 : remplacer « épinglage » et « épingler » par « épannelage » et « épanneler » ;
- p. 205 et p. 207 : OAP Entrée de ville Nord à Villecresnes, concernant la hauteur autorisée des logements il y a une incohérence entre ce qui est dit dans la programmation (R+2+C, p. 205) et la légende de la cartographie de l'OAP (R+1+C, p.207) ;

3.4. Règlement écrit

3.4.1. Dispositions communes écrites et graphiques (pièce 5.1)

- p. 10 : la définition précise qu'un abri léger est ouvert sur au moins deux côtés alors que le schéma illustratif montre un abri léger (droite) ouvert sur uniquement un côté. Il est nécessaire de mettre en cohérence la définition avec l'illustration ;
- p. 12 : dans la définition d'« arbre », les règles prévoient la plantation d'un arbre d'une hauteur certaine (1,5 m minimum), qui n'est pas celle indiquée sur les illustrations (2 m). Il est nécessaire de mettre en cohérence ces éléments ;
- p. 14 : dans le renvoi au sommaire, le sous-titre 1.c. des « Dispositions communes écrites en zones urbaines » est : Mixité fonctionnelle et sociale ;
- p. 15 : aucune disposition de mixité sociale n'est décrite mais seulement des dispositions de mixité fonctionnelle. Il convient donc de retirer la notion sociale du titre ;
- p. 22 : remplacer « abatage » par « abattage » ;
- p. 33 : les éléments légendés « Terrain avant travaux » sur les schémas illustratifs devront être revus afin d'indiquer précisément le terrain avant travaux et non une autre information. Les légendes actuelles pouvant être assimilées au calcul des hauteurs par rapport à ce terrain avant travaux. De plus, la modalité de calcul n'apparaît pas prendre en compte les spécificités topographiques des territoires qu'elles soient bâties ou non. Il devra être prévu, en cas de terrain entièrement construit, que le terrain avant travaux sera déterminé au point le plus bas de la construction existante. Enfin, les limites parcellaires ainsi que la voie publique devront être matérialisées sur les schémas explicatifs et un schéma illustrant le terrain naturel sur un terrain entièrement construit devra être ajouté ;
- p. 33 : dans la définition des toitures terrasses, les textes et schémas se superposant, cette définition n'est en l'état pas accessible et donc intelligible ;

3.4.2. Destinations et sous-destinations (pièce 5.3)

- Tout le document : dans les cases colorées (vert et rouge) des différents tableaux, on constate à l'impression des documents que des éléments sont écrits dans lesdites cases mais illisibles ;
- p. 38 : pour le sous-secteur UEh (ligne logement), il manque le rectangle vert dans la colonne « autorisées », afin d'éviter toute ambiguïté pour les instructeurs ;

3.5. Règlement graphique

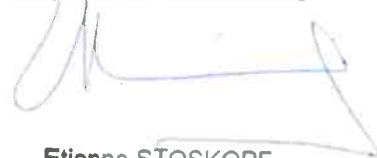
3.5.1. Plans de zonages (pièces 6.1)

- L'absence d'indices sur certaines zones ne permet pas de consulter les diverses règles qui s'y appliquent ;

3.5.2. Plans de mixité (pièce 6.2)

- Tous les plans : il serait utile de rajouter dans le cartouche, le nom de la commune concernée par le plan de mixité sociale ;
- Plan de mixité de Chennevières-sur-Marne : soit le Csm2 n'apparaît pas dans le plan, soit le dégradé de couleur choisi ne permet pas de le distinguer des autres SMS ;
- Plan de mixité d'Ormesson-sur-Marne : les nuances de rose entre les 4 SMS ne permettent pas de les distinguer clairement.

Le préfet du Val-de-Marne



Etienne STOSKOPF

