

Direction de l'Aménagement de l'Innovation
et des Solidarités Territoriales
Service Aménagement
Affaire suivie par Olivier Baroux
courriel : olivier.baroux@valdemarne.fr
tél. : 01.49.56.55.88
réf. : DAIST/SAME 2025-39
Elise : 25-000663-D

Monsieur Laurent CATHALA
Président de l'Etablissement Public
Territorial Grand Paris Sud Est Avenir
14, rue Le Corbusier
94046 Créteil Cédex

O → SG/S6A
Gopo → DRAT/DAM

Créteil, le

04 MARS 2025

OBJET : Avis départemental sur le projet arrêté de Plan local d'urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris sud Est Avenir

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu me transmettre le projet du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir arrêté lors du Conseil de Territoire du 4 décembre 2024. Je vous remercie pour cet envoi et me réjouis de l'arrêt de ce document de planification majeur pour l'évolution du territoire.

Le dossier de PLUi arrêté a été étudié avec attention par l'ensemble des directions départementales.

D'une manière générale, ce document cadre s'inscrit dans les ambitions et orientations d'aménagement et de développement territorial portées par le Département. La traduction réglementaire des orientations du PADD, exposée dans le dossier de PLUi transmis, va également dans ce sens.

Vous trouverez joint à ce courrier un avis technique détaillé sur ce projet, qui reprend les enjeux suivants et soulève des compléments ou précisions à apporter dans certains documents :

En matière de voiries et de mobilités, les services techniques départementaux souhaitent apporter certaines précisions ou ajouts, et pour certaines d'entre elles proposent d'échanger avec vos services sur les projets concernés. Ces remarques concernent notamment les questions de stationnement, les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et les emplacements réservés.

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, je vous rappelle que le PLUi devra impérativement être conforme aux réglementations départementales en vigueur et notamment au Règlement de Service Départemental d'Assainissement adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil Départemental et au zonage Pluvial Départemental adopté le 24 juin 2024 par cette même assemblée.

Vous trouverez par ailleurs dans l'avis détaillé un certain nombre de propositions et de recommandations concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'OAP thématique « Trame verte et bleue & nature en ville », les dispositions communes écrites et graphiques du règlement et le règlement de la zone UP.

Pour tout courrier :

Monsieur le Président du Département du Val-de-Marne
Hôtel du département
Direction de l'Aménagement de l'Innovation et des Solidarités Territoriales - Service Aménagement
94054 - Créteil Cedex



En matière d'équipements départementaux, le Département engage une réflexion sur la valorisation de son patrimoine, et pourrait dans ce contexte, mener, en concertation avec les élus des villes, des projets nécessitant un changement de zonage ou un aménagement du règlement des zones concernées dans le cadre d'une déclaration de projets ou d'une modification du PLUI. Au-delà, et dans l'immédiat, je souhaite que soient apportées quelques modifications que vous trouverez dans l'avis détaillé.

Enfin, en matière d'espaces verts et paysagers, vous trouverez dans cet avis des remarques et propositions assez nombreuses, d'ordre général, ou concernant plus spécifiquement les OAP, l'alignement des arbres, les ENS (espaces naturels sensibles), ou encore le PPAEN (Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels).

Les services techniques départementaux se tiennent disponibles pour échanger avec vous sur cet avis d'ici l'approbation du PLUI.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Bien cordialement,

*Le Président du Département
du Val-de-Marne*

O. Cyprien

Avis technique détaillé sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir

Le document qui suit fait référence à des annexes téléchargeables via le lien suivant :

<https://echange.valdemarne.fr/pfv2-sharing/sharings/4I0GLxgd.LIIInI0>

I. En matière de voiries et de mobilités

a. Remarque générale

Il est encore fait référence au SDIC mis à jour en 2017 dans les documents et notamment dans le diagnostic territorial. Désormais, il faut faire référence à la Stratégie vélo départementale approuvée en décembre 2023 et jointe en annexe.

b. Stationnement

- Stationnement des véhicules légers pour les logements

Pour répondre à l'objectif du PDUIF et du code de l'urbanisme d'encadrer le développement du stationnement VL dans le domaine privé, le PLUi édicte, à la fois dans le document « 5.1 – dispositions communes écrites et graphiques » et dans son plan de « 6.3.2 - stationnement logement », des normes plafond de création de places de stationnement.

Le document 6.3.2 est bien en adéquation avec le PDUIF et le code de l'urbanisme en indiquant qu'il ne sera pas exigé plus d'1 place par logement à moins de 500m autour des gares. En revanche, nous signalons que le document 5.1 présente des normes différentes en exigeant dans ces mêmes périmètres au minimum 1 place/logement.

Au-delà, Il pourrait être utile de se référer aux fiches stationnement du Plan Des Mobilités d'Ile-de-France (PDMIF) qui devrait être approuvé en 2025.

- Stationnements des vélos

Le PLUi répond bien à toutes les obligations minimales de stationnements vélos du PDUIF et est conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif au stationnement vélo.

Cependant, il pourrait être opportun d'aller au-delà des normes en vigueur dans la perspective de l'approbation à venir du Plan Des Mobilités d'Ile-de-France (PDMIF) qui préconise jusqu'à 2 places vélos pour 1 stationnement voiture sur une partie du territoire en 1^{ère} couronne.

c. OAP sectorielles

Plusieurs OAP prévoient de nouveaux accès ou voies débouchant sur des routes départementales. Il conviendra le moment venu d'associer et de faire valider par le Département (Direction de la Voirie et des Mobilités) ces créations d'accès. Par ailleurs, les éléments architecturaux des nouvelles constructions, en surplomb des routes départementales (saillies, isolation extérieure...), devront être en conformité avec les prescriptions du règlement de voirie départemental. Concernant l'implantation d'équipements (BAV, bornes de recharges) ou d'éléments paysagers (jardinières...), nous serons particulièrement attentifs à ce qu'une largeur suffisante soit conservée libre de tout obstacle, pour assurer des cheminements piétons confortables.

Enfin, les intentions de requalification d'espaces publics sur RD devront également être précisées et soumises au Département pour validation. Dans tous les cas elles restent conditionnées aux possibilités techniques et financières du Département.

OAP intercommunale

- ***RD4 et abords à Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et La Queue-en-Brie.***

Nous notons la volonté de s'appuyer sur cette OAP pour transformer la RD4 avec des emplacements réservés permettant un élargissement à 28m à terme. Il y aura lieu de bien définir l'articulation entre la transformation urbaine voulue par les villes (front bâti, commerces...) et la requalification de l'axe qui n'est pas envisagée par le Département à moyen terme.

Nous signalons également que dans cette section, il n'est pas prévu de prolonger ALTIVAL mais, si le besoin est avéré, un site propre pourrait être créé pour améliorer la circulation des bus. Enfin, il serait utile de mentionner sur la cartographie l'intention de créer un itinéraire cyclable structurant sur la RD4 (itinéraire V5 du RVIF) et qui s'inscrit dans la Stratégie vélo du Département.

Alfortville

- ***OAP Confluence/entrée de ville***

Nous notons la volonté de mutation urbaine du secteur accompagnée par une transformation des espaces publics parmi lesquels la RD19, rue Charles Gaulle, dont la requalification n'est pas envisagée par le Département à moyen terme.

- ***OAP Hyper centre - La Ville Jardin***

Nous notons l'intention d'un aménagement et traitement paysager de l'espace public sur le quai Auguste Blanqui (RD138) pour lequel, cependant, le Département n'envisage pas de requalification à moyen terme.

- ***OAP Entrée de ville sud***

Sur cette OAP figure le tracé d'un nouveau franchissement de Seine entre Vitry et Alfortville. A ce stade, le Département n'a aucune perspective d'études et de réalisation de cette infrastructure, compte tenu de sa complexité technique et financière.

Boissy-Saint-Léger

- ***OAP ZAC la Charmeraie***

Nous rappelons que cette OAP s'articule avec le projet de réaménagement de la RD229 sur lequel GPSEA, la ville et le Département travaillent dans le cadre du pôle de Boissy.

Chennevières-sur-Marne

- ***OAP Entrée de ville Nord***

Cette OAP comprend la ZAC Entrée de ville Nord portée par EPAMARNE, qui prévoit un programme de 1300 logements. Les constructions devront impérativement se situer en dehors de l'emprise définie dans la DUP d'ALTIVAL. Les modalités de requalification de la RD4 seront à définir le moment venu sachant que le Département n'envisage pas de projet sur cette voie à moyen terme.

Enfin, il serait utile de mentionner sur la cartographie l'intention de créer des itinéraires cyclables structurants qui s'inscrivent dans la Stratégie vélo du Département :

- sur la RD4 (itinéraire V5 du RVIF) ;
- en direction de Sucy-en-Brie (ligne 6 de la MGP).

La Queue-en-Brie

- ***OAP RD4 et ses abords***

Nous notons l'objectif de transformation de la RD4 et de développement des mobilités alternatives à la voiture figurant dans cette OAP même si le Département n'envisage pas de requalification de cet axe à moyen terme. L'opportunité de l'insertion d'un TCSP devra être examinée le moment venu. Le retrait de 6m institué pour l'implantation du bâti et déjà mis en œuvre au fur et à mesure des nouveaux projets de construction, permettra à terme de réserver de l'espace pour assurer une meilleure prise en compte des piétons et des cyclistes (itinéraire cyclable structurant V5 du RVIF)

Limeil-Brévannes

- ***OAP Ballastière Nord***

Nous notons l'objectif de retourner du côté de la RD110 les accès de ce secteur actuellement desservi par la rue A. Garry. Ces nouveaux accès resteront à définir précisément le moment venu au regard du fonctionnement de la RD.

Le Plessis-Trévise

- ***OAP Secteur Bony Tramway Marbeau***

Nous avons bien noté les dispositions de recul de 4m des constructions pour l'implantation à terme, d'un aménagement piétons/cycles à terme sur la RD235, actuellement très étroite avec des largeurs de trottoirs faibles.

Mandres-les-Roses

- ***OAP Croix Rouge***

A notre connaissance, ce secteur n'est plus concerné par un projet de déviation qui correspondait à l'ancien tracé de la « route de développement durable du plateau briard ». Elle ne devrait donc plus être mentionnée dans l'OAP. Néanmoins, sur la

RD253, l'emplacement réservé au profit du Département peut être maintenu pour répondre à l'intention figurant dans l'OAP d'élargir la voie en faveur des modes actifs (voir plus bas la partie concernant les emplacements réservés).

Noiseau

- **OAP Les portes de Noiseau**

Cette OAP comprend la ZAC des portes de Noiseau à laquelle le Département est associé. Il nous semble essentiel que figure dans l'OAP, le principe d'une liaison piéton/cycle sur la RD136 permettant de relier les deux secteurs sachant qu'il s'agit aussi d'un axe principal identifié dans la Stratégie vélo départementale. Cela justifie également le maintien de l'ER n°1 le long de la RD136.

Ormesson-sur-Marne

- **OAP Côteaux d'Ormesson**

Cette OAP comprend la ZAC des Côteaux d'Ormesson à laquelle le Département est associé et reprend les principes définis dans ce cadre avec EPAMARNE et la ville.

- **OAP Mas d'Ormesson**

Nous notons les intentions de développer les modes actifs et de requalifier la RD111 dans ce secteur qui comprend plusieurs équipements importants (mairie, centre culturel, maisons d'accueil spécialisée-MAS), sachant que le Département n'envisage pas de réaliser de projet à moyen terme sur cette RD. Les modalités de création d'une « place commune » sur la RD111 au droit du MAS restent à définir au regard des contraintes de fonctionnement de l'avenue.

Villecresnes

- **OAP Entrée de ville Nord**

L'OAP située le long de la RN19 prévoit l'élargissement de la RD253 (rue du Lieutenant Dagorno) entre la RN19 et la Végétale. Or, aucune emprise réservée ni alignement n'ont été inscrits pour cela sur cette voie très étroite. Pour sa part, le Département ne porte actuellement aucun projet dans ce sens. Concernant la création d'un dispositif d'aménagement de carrefour à feu sur l'axe de la RN19, il relève de l'Etat gestionnaire de la route nationale.

- **OAP Centre-ville**

Cette OAP prévoit en particulier des principes de mise aux normes des voies et des trottoirs, voire leur élargissement. Dans certaines sections de la RD253 et en l'absence d'emprises, ces aménagements pourraient s'avérer problématiques.

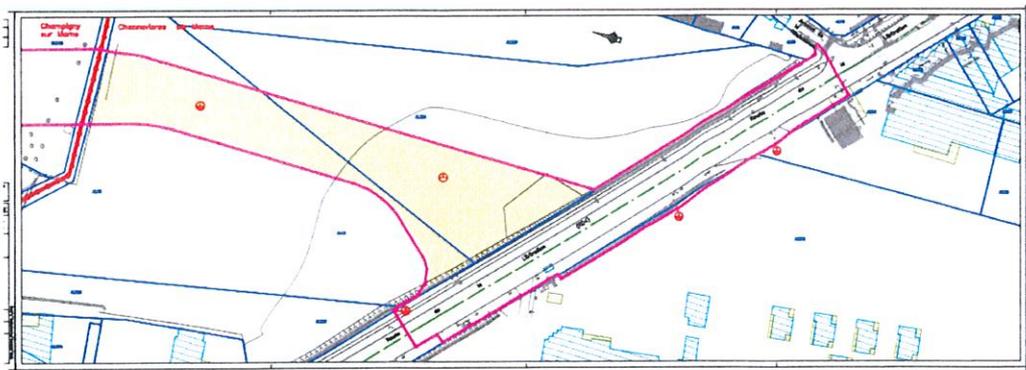
d. Emplacements réservés et Plans de zonage

Le tableau page 8 regroupe l'ensemble de nos demandes et observations sur les emplacements réservés (ER) concernant le Département. En particulier :

- **à Villecresnes**, nous demandons l'abandon de la partie de l'ER n°4 au bénéfice du Département située le long du chemin de Brie (voie communale). D'une part, cet emplacement correspond à un ancien projet de « route de développement durable du plateau briard » qui n'est plus d'actualité dans ce secteur, d'autre part,

la ville de Villecresnes a informé le Département qu'elle souhaitait céder à un promoteur la totalité d'une des parcelles (AV 328) de cet emplacement.

- **à Mandres-les-Roses**, dans la continuité de Villecresnes et pour les mêmes raisons, nous demandons l'abandon de la partie de l'ER n°19 au bénéfice du Département située le long du chemin de Yerres à Brie (voie communale). L'autre partie de cet ER, située le long de la RD253 (rue F. Coppée), peut être conservée dans le cadre de l'OAP Croix-Rouge afin de ne pas obérer la possibilité de créer à terme un aménagement pour les modes actifs qui s'inscrit aussi dans notre Stratégie cyclable.
- **à Marolles-en-Brie**, nous demandons l'abandon de l'ER n°2 au bénéfice du Département qui ne porte aucun projet au nord de la RN19 le long d'une voie communale.
- **à Chennevières-sur-Marne**, nous demandons la modification de l'ER n°18 au nord de la RD4 qui n'est actuellement pas conforme avec la Déclaration d'Utilité Publique du projet ALTIVAL. Les services départementaux pourront fournir l'emprise exacte nécessaire (illustration ci-dessous) qui doit être plus large notamment au raccordement avec la RD4.



Par ailleurs, au sud de la RD4, nous avons bien noté la présence de l'ER n°26 au profit d'IDFM, pour permettre un éventuel prolongement d'ALTIVAL. Nous relevons que cet ER présente des discontinuités sur Ormesson-sur-Marne et sur Sucy-en-Brie.

- **à Sucy**, :
 - o nous demandons l'abandon de l'ER n°1, qui a déjà fait l'objet d'un aménagement ;
 - o nous demandons l'abandon au bénéfice du Département de l'ER n°3, concernant le terminus du projet ALTIVAL. Le cas échéant, cet ER pourrait être repris par IDFM au même titre que l'ER n°26 sur Chennevières-sur-Marne.
- **à La Queue-en-Brie**, nous demandons que soit bien indiqué que l'ER n°3 concerne la RD4. L'ER n°10 concerne la RD 136.
- **à Noisieu**, l'ER n°1 est conservé pour permettre l'élargissement théorique de la RD136 à 24m. C'est Avenir Développement qui réalisera les équipements sur certaines sections dans le cadre de la ZAC des Portes de Noisieu.

- à Boissy-Saint-Léger il semble que IDF Nature, qui vient d'acheter le Domaine du Piple, souhaite la levée de l'ER n°13. Mais le Département n'a à ce jour été saisi d'aucune demande en ce sens.
- à Bonneuil, Haropa souhaite développer un projet sur l'ER n°2. Le Département n'a cependant pas été saisi sur ce projet et souhaite conserver cet ER pour y aménager à terme un carrefour et une piste cyclable.

En tout état de cause le Département reste ouvert à la discussion sur ces 2 points et vous invite à vous rapprocher des services pour évoquer le sujet.

Tableau des emplacements réservés

Communes	N° de l'ER	Destination	Superficie/ largeur	Bénéficiaire	Proposition de l'EPT	Demandes et observations du Département
Boissy-Saint-Léger	5	Pan coupé à l'angle de la rue de Sucy et de l'avenue du Parc	107 m ²	Département	Conserver	A conserver
Boissy-Saint-Léger	13	Création d'un trottoir sur la RD 136 (rue de Sucy)	7675 m ²	Département	Conserver	A conserver
Bonneuil-sur-Marne	2	Elargissement de la RD 130 sur la section comprise entre la route du Moulin Bateau et le pont de Bonneuil	2555 m ²	Département	Conserver	A conserver
Chennevières-sur-	16	Elargissement de la RD 4 - largeur	5964 m ²	Département	Conserver	A conserver
Chennevières-sur-Marne	18	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	8396 m ²	Département	Conserver	A conserver
La Queue-en-Brie	3	Aménagement cyclable	3563 m ²	Département	Conserver	A conserver - Indiquer que cela concerne la RD4
La Queue-en-Brie	10	Aménagement d'une piste cyclable	12501 m ²	Département	Conserver	A conserver - Indiquer que cela concerne la RD136
Limeil-Brévannes	8	Elargissement de la RD204 (avenue Descartes)	10545 m ²	Département	Conserver	A conserver
Limeil-Brévannes	9	Elargissement de la RD136 (avenue de Valenton)	4522 m ²	Département	Conserver	A conserver
Mandres-les-Roses	14	Déviations RD 252	12414 m ²	Département	Conserver	A conserver
Mandres-les-Roses	19	Aménagement des carrefours	10685 m ²	Département	Conserver	Abandon du bénéfice de cet emplacement pour la partie située le long du Chemin de Yerres à Brie.
Marolles-en-Brie	2	Future déviation de la RD 252	626 m ²	Département	Conserver	Abandon du bénéfice de cet emplacement qui ne porte pas de projet au nord de la RN19.
Marolles-en-Brie	3	Future déviation de la RD 252	7791 m ²	Département	Conserver	A conserver
Noiseau	1	Piste cyclable	4982 m ²	Département	Conserver	A conserver
Ormesson-sur-Marne	3	Alignement de voie	139 m ²	Département	Conserver	A conserver - Indiquer que cela concerne la RD124.
Ormesson-sur-	5	Elargissement de la RD4	4620 m ²	Département	Conserver	A conserver
Périgny-sur-Yerres	10	RD 53 (de la déviation de la RD 53 à la limite du département)	16626 m ²	Département	Conserver	Emplacement à conserver en vue de la création de trottoir à terme. Il s'agit de la RD251.
Périgny-sur-Yerres	11	RD 53 (tronçon entre la déviation de la RD 53 et la RD 53 E)	2448 m ²	Commune ou Département	Conserver	Emplacement à conserver en vue de la création de trottoir à terme. Il s'agit de la RD251.
Périgny-sur-Yerres	12	RD 53 E	4200 m ²	Département	Conserver	Emplacement à conserver en vue de la création de trottoir à terme. Il s'agit de la RD253.
Sucy-en-Brie	1	Aménagement de voirie (entre RD136 et RD233)	4018 m ²	Département	Conserver	A supprimer car l'aménagement a été réalisé.
Sucy-en-Brie	3	Terminus ALTIVAL	1070 m ²	Département	Conserver	Abandon du bénéfice de cet emplacement. L'ER pourrait être au profit d'IDFM par cohérence avec ER n°26 à Chennevières-sur-Marne.
Villecresnes	4	Voiries : Déviation de la RD 33 et élargissement de la RD 53	104442 m ²	Département	Conserver	partie de l'ER située le long du chemin de Brie (voie communale)

II. En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales

Le présent avis départemental a pour objectif de s'assurer du respect des réglementations départementales en vigueur concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, à savoir l'application :

- Du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA), adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne,
- Des préconisations et du règlement dans le Zonage Pluvial Départemental adopté le 24 juin 2024 par l'Assemblée Départemental du Val-de-Marne.

Ces pièces doivent obligatoirement être ajoutée au PLUi
Elles sont disponibles en annexe du présent avis.

Remarques générales

Le projet de PLUi fait preuve d'une volonté visible concernant la mise en place d'une gestion durable des eaux pluviales pour les futurs projets d'aménagement et s'inscrit dans la politique portée par le Département du Val-de-Marne. Toutefois, un travail d'approfondissement est indispensable pour renforcer l'ambition d'une gestion durable et vertueuse des eaux pluviales.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement ainsi que le Zonage Pluvial Départemental sont mentionnés uniquement dans le règlement de la zone UP du présent PLUi. Il y a nécessité de les mentionner dans toutes les pièces constitutives du PLUi (OAP, pièces communes, ...).

Le Département a noté que le Zonage Pluvial Départemental (pièces écrites et cartographiques) n'a pas été annexé au présent PLUi. Il est impératif qu'il le soit.

Concernant la compétence partagée en matière d'assainissement dans le Val-de-Marne, ce projet de PLUi a bien pris en compte cette spécificité territoriale. En effet, l'ensemble des règlements d'assainissement des différents acteurs sur le Territoire de GPSEA ont bien été intégrés à ce dossier à l'exception du règlement du SIAAP.

En dernier lieu, le Département tient à rappeler que le PLUi doit être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant Marne Confluence. Cette compatibilité ne semble pas très explicitée, sauf erreur, dans les différentes pièces du PLUi et reste essentielle pour garantir une gestion cohérente et durable des ressources en eau sur l'ensemble du Territoire de l'EPT GPSEA.

a. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il est fait mention (page 7) uniquement des noues comme dispositifs de gestion des eaux pluviales. L'approche des dispositifs de gestion durable des eaux pluviales est trop souvent abordée par le prisme d'un seul mode de gestion, le plus couramment des noues, qui ne sont pas les seules techniques à utiliser. La gestion durable des eaux pluviales nécessite de mobiliser une diversité d'actions pour ne pas concentrer

tout le stockage à un seul endroit ce qui aurait pour conséquence de concentrer les flux d'eaux.

Aussi, il est proposé d'exprimer dans le texte la nécessité de multiplier les micro-stockages à ciel ouvert tout au long du parcours de l'eau en diversifiant des dispositifs (jardins de pluie, arbres de pluies, noues, toitures terrasses végétalisées et/ou stockantes, rigoles, etc.) et en recherchant la multifonctionnalité des espaces.

La notion de multifonctionnalité est en effet essentielle pour caractériser ces dispositifs comme des objets urbains et paysagers qui auront la capacité de s'inonder temporairement en cas de fortes pluies, tout en répondant à d'autres usages par temps sec.

b. L'OAP thématique « Trame verte et bleue & nature en ville »

Si la thématique de la gestion des eaux pluviales est bien prise en compte dans cette OAP dans un chapitre spécifique (page 33), il conviendrait de la renforcer en s'inspirant de l'OAP du PLUM (Plan local d'urbanisme métropolitain) de la métropole de Nantes (disponible sur le site internet suivant : [OAP_TVBP.pdf \(nantes.fr\)](#) et qui pourrait figurer page 51 dans la liste des documents de référence qui ont inspiré cette OAP thématique).

En effet, l'eau de pluie en tant que ressource, ou bien en tant qu'élément structurant de l'aménagement à l'échelle du bassin versant ou de la parcelle, se traduit assez peu dans l'ensemble de l'OAP.

Le chapitre dédié à la gestion des eaux pluviales laisse penser que la question de l'eau de pluie doit être principalement abordée sous l'angle de la contrainte à laquelle un porteur de projet devra apporter des solutions techniques pour lutter contre les inondations et préserver les masses d'eaux. Il aurait été intéressant de construire cette OAP en explicitant l'ensemble des autres fonctions que l'eau de pluie évoque : renaturation et biodiversité, îlot de fraîcheur, résilience face aux sécheresses ou aux pluies extrêmes, disponibilité et qualité pour différents usages, etc.

Si l'idée de gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert apparaît une fois dans la thématique dédiée à l'amélioration de la qualité écologique des espaces verts et la lutte des îlots de fraîcheur (page 29), la notion d'eau visible n'apparaît finalement pas dans le reste du document. La visibilité de l'eau, sa mise en scène, à la fois sur le bâti (gouttières apparentes, gargouilles et dauphins, toitures terrasses végétalisées stockantes...) et au sol (caniveaux et rigoles, chemin de l'eau, jeux d'eaux, ...) est pourtant essentielle pour qu'elle puisse être partie intégrante de l'aménagement urbain.

La notion de déconnection des eaux pluviales au réseau d'assainissement n'apparaît pas explicitement dans l'OAP alors qu'elle est primordiale. La gestion totale des pluies à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit toujours être la première solution recherchée dans un projet d'aménagement, comme précisé dans le Zonage Pluvial Départemental.

Il serait opportun d'explicitier que la gestion durable des eaux pluviales doit être anticipée au plus tôt dans un projet et s'appuyer sur un diagnostic de l'existant. Ainsi, la topographie, les axes d'écoulement, les ruptures de pente, mais également les zones d'accumulation et/ou d'infiltration préférentielles, le bassin versant amont et

les exutoires en présence, le patrimoine matériel et immatériel lié à l'eau, sont des données qui vont influencer la stratégie de gestion des eaux pluviales du projet et par conséquent l'aménagement de ce dernier.

La notion de désimperméabilisation des sols pour privilégier des surfaces poreuses et perméables est explicitée dans cette OAP. Cependant, l'approche actuelle précise que cette désimperméabilisation doit être recherchée uniquement lorsque cela est compatible avec l'usage du terrain. Cette condition de compatibilité affaiblit considérablement l'objectif initial, car elle introduit une marge d'interprétation qui permettrait à de nombreux projets d'aménagement de justifier l'imperméabilisation des sols en invoquant des contraintes liées à l'usage. En d'autres termes, cette réserve risque de neutraliser l'approche en faveur de la désimperméabilisation, la rendant inapplicable dans de nombreux cas et vidant de son sens l'ambition affichée dans les OAP.

Pour renforcer cette démarche, il serait pertinent de :

- Reformuler les principes dans les OAP : placer la désimperméabilisation comme une règle par défaut, avec des exceptions clairement définies et limitées. Par exemple, les dérogations ne devraient être accordées qu'après une évaluation stricte des alternatives et des impacts environnementaux.
- Introduire une exigence d'adaptation : pour les projets jugés incompatibles avec une désimperméabilisation intégrale, imposer l'intégration de solutions compensatoires, comme des dispositifs de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées, systèmes de rétention et non de récupération comme précisé ci-après, etc.).
- Renforcer le suivi et l'évaluation : mettre en place des mécanismes de contrôle pour s'assurer que la compatibilité invoquée pour écarter la désimperméabilisation est bien justifiée et s'appuie sur des critères transparents.

En rendant la désimperméabilisation incontournable ou en exigeant des mesures compensatoires dans tous les cas, l'esprit de cette politique pourrait être préservé, permettant de réellement limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle territoriale.

L'OAP évoque la question de la récupération des eaux pluviales mais, sauf erreur, exclusivement sur le bâti. Les questions de sobriété et de disponibilité de la ressource en eau potable sont en effet essentielles face aux enjeux du dérèglement climatique. Pour autant, la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie peuvent s'étendre à toutes les échelles de l'aménagement, le bâti mais aussi les espaces au sol. Il est important de préciser que la récupération de l'eau de pluie ne constitue pas une alternative compensatoire à l'imperméabilisation.

Les toitures terrasses végétalisées sont évoquées en précisant qu'elles répondent aux enjeux liés à la nature en ville et à l'énergie. Il semble opportun de préciser que les toitures terrasses végétalisées répondent également aux enjeux liés au cycle naturel de l'eau (abattement, désimperméabilisation). Aussi, il sera opportun d'exprimer plus explicitement que les toitures végétalisées sont compatibles avec les panneaux

solaires et que la combinaison des deux permet, notamment, des rendements énergétiques plus importants.

Il sera pertinent de travailler au sein de l'OAP, la question de la sensibilisation du grand public pour participer à la prévention et à la gestion du patrimoine lié à l'eau. Voici quelques propositions :

- Mettre en œuvre des espaces de ressourcement et de sensibilisation à l'eau et à la biodiversité lié à l'eau
- Cartographier les éléments patrimoniaux anciens (matériels et immatériels) liés à l'eau
- Prescrire les démarches de concertation dans les projets d'aménagement, publics et privés.

c. Dispositions communes écrites et graphiques (règlement)

Pièce 5.1

Dispositions générales - article 1.b. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire (p11)

Globalement, il sera opportun de préciser que la nature du sol (présence d'anciennes carrières, d'argiles, de gypse, de remblais, de nappes affleurantes, de fortes pentes) peut induire des précautions, voire des restrictions concernant l'infiltration des eaux pluviales. Dans ces cas, il convient de distinguer l'infiltration concentrée et profonde, de l'infiltration diffuse et superficielle. Si la première peut effectivement aggraver les risques dans certains contextes géotechniques, la seconde est généralement possible dans la majorité des cas. Il convient de se référer à l'annexe 4 du Zonage Pluvial Départemental qui fait état d'une cartographie des caractéristiques du sous-sol en lien avec l'infiltration des eaux pluviales et des prescriptions retenues.

Sur la question spécifique de l'aléa retrait/gonflement des argiles, il est proposé d'expliquer que l'infiltration des eaux pluviales en zone argileuse peut perturber l'état hydrique du sous-sol et favoriser l'apparition du phénomène de gonflement des argiles, mais peut également contribuer à stabiliser le phénomène de retrait. A toutes fins utiles, le Département recommande dans le cadre des instructions d'autorisation d'urbanisme, autour des constructions, de maintenir l'état hydrique des sols argileux tout en favorisant l'infiltration diffuse des pluies courantes dans le sol et l'évapotranspiration via les plantes. L'infiltration concentrée n'est pas recommandée.

Dispositions communes écrites en zones urbaine - article 2.c. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. (p22)

Il sera opportun que l'ensemble des règles énoncées dans cet article puissent être complétées également par les principes d'aménagement suivants :

- Créer des continuités écologiques entre les micro-stockages d'eaux pluviales (arbre de pluie, jardin de pluie, zones humides...) favorisant la circulation de l'eau à ciel ouvert ;

- Eviter toute fragmentation des continuités écologiques liée notamment aux infrastructures linéaires de transport. Protéger les linéaires ferroviaires, supports de biodiversité ;
- Utiliser des continuités écologiques propices à l'infiltration et l'évapotranspiration comme dispositifs de clôtures quand celles-ci s'avèrent nécessaires (en limite de parcelle par exemple) ;
- Saisir l'opportunité des bordures des bâtiments et des délaissés de voirie par exemple pour végétaliser et/ou laisser la nature prendre sa place et favoriser les phénomènes d'infiltration et d'évapotranspiration.

Dispositions communes écrites en zone urbaine - article 1.4.b, desserte par les réseaux (p33)

Concernant l'assainissement des eaux usées, il serait opportun de modifier dans ce titre le mot assainissement par gestion pour le rendre cohérent avec celui du règlement de la zone UP.

Il est fait mention que les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements du SYAGE de l'Yerres et le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA, annexés au présent PLUi. Pourtant, les annexes ne les présentent pas.

Dans le cas où un projet est à proximité d'un réseau d'assainissement géré par le Département et le Territoire, il est proposé d'indiquer que le raccordement au réseau territorial doit toujours être privilégié pour la collecte des eaux usées sauf contraintes techniques majeures. Le réseau départemental est en priorité un réseau de transport. Il convient de mettre en œuvre une gestion vertueuse du système d'assainissement avec une mise en séparatif à la parcelle et une vérification systématique de sa conformité notamment dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il convient d'indiquer que les travaux qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne doivent jamais aller à l'encontre de la conformité des branchements. Pour les projets d'aménagement futurs, une attention particulière doit être portée sur la capacité hydraulique du réseau auquel le projet souhaite se raccorder.

L'assainissement interne des propriétés raccordées au réseau public d'assainissement départemental devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et devra respecter l'ensemble des conditions définies par le RSDA.

De même, il est nécessaire de préciser que ce règlement s'applique systématiquement en cas de branchement sur les réseaux départementaux.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, il serait opportun de modifier dans ce titre le mot assainissement par gestion pour le rendre cohérent avec celui du règlement de la zone UP.

Plus fondamentalement la rédaction proposée est réduite à un rappel aux règlements de service d'assainissement du SyAGE et de l'EPT GPSEA. Il y a nécessité de renforcer ce paragraphe. Je vous propose la rédaction suivante :

- « Dans le département du Val-de-Marne, la forte imperméabilisation des sols, combinée au raccordement trop systématique des eaux pluviales aux réseaux d'assainissement, provoque des inondations et des pollutions des cours d'eau, notamment de la Seine et de la Marne. Les pollutions sont provoquées par des rejets concentrés d'eaux de ruissellement et l'action des déversoirs d'orage.
- En matière de gestion des eaux pluviales, les services d'assainissement publics n'ont pas d'obligation de les collecter en sortie des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement sur des toitures terrasses ou sur tout autre revêtement étanche, la gestion durable des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès l'étape de programmation d'un projet d'aménagement. Le raccordement systématique au réseau public ne doit pas être une option par défaut, mais une exception qui ne doit intervenir que lorsque d'autres solutions sont véritablement impossibles.
- Dans un contexte d'urbanisation croissante et de réchauffement climatique, chaque projet d'aménagement urbain doit considérer/interroger l'eau de pluie comme une ressource à même de répondre aux enjeux contemporains de nos villes : restaurer le cycle naturel de l'eau, développer la résilience et l'adaptation de la ville face au changement climatique, protéger la biodiversité pour des raisons éthiques et pour les services écosystémiques qu'elle apporte, être en prise avec un territoire et les aspirations des habitantes et habitants.
- Tout projet de construction, de restructuration, d'aménagement, de réaménagement ou de requalification d'un espace public ou privé, même si le projet ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire, appliquera les règles suivantes :
 - Etudier le fonctionnement hydrologique de la parcelle à l'état initial impliquant la réalisation d'études géotechniques avec des tests de perméabilités et l'étude de tout autre élément de diagnostic préalable (contraintes géotechniques, sols pollués, hydrogéologie).
 - Adopter une gestion gravitaire des eaux pluviales tout au long du parcours de l'eau impliquant notamment d'éviter le plus possible la mise en place de dispositifs de relevage.
 - Interdire les trop-pleins, surverses et by-pass vers le réseau d'assainissement départemental signifiant que toutes les eaux pluviales de ruissellement générées sur la parcelle, doivent être gérées sur celle-ci. A titre exceptionnel et avec l'autorisation du gestionnaire d'assainissement, une partie du ruissellement peut faire l'objet d'un rejet sur les réseaux publics avec un débit de fuite limité (Cf. Cartographie des débits admissibles au réseau départemental dans le Zonage Pluvial Départemental).
 - Tendre vers le zéro rejet pour les pluies fortes
 - Gérer les pluies courantes (10 mm en 24 heures) en zéro rejet dans des dispositifs à ciel ouvert et végétalisés »

Le règlement du PLUi ne mentionne pas la gestion des pluies extrêmes. Le Département recommande fortement d'anticiper les écoulements pour les pluies exceptionnelles au-delà de la pluie dimensionnante (usuellement décennale à trentennale). La gestion des pluies exceptionnelles s'inscrit dans la multifonctionnalité des espaces qui auront la capacité de s'inonder de manière très occasionnelle tout en répondant à d'autres usages par temps sec. Il est proposé que le règlement invite le porteur de projet à analyser les conséquences d'un événement de période de retour exceptionnel afin d'appréhender où se répandent les volumes générés, prendre les mesures nécessaires visant à limiter l'impact des inondations sur la parcelle aménagée, et ainsi éviter les atteintes aux personnes et aux biens, sans rejet sur les réseaux d'assainissement et les espaces avoisinants privés et publics.

En dernier lieu, en cas de raccordement nécessaire et dûment justifié, cet article doit être complété par des limitations de débit de fuite à respecter impérativement, conformément aux règlements des différents gestionnaires.

d. Règlement de la zone UP - Pièce 5.5

Contrairement à la rédaction proposée dans les dispositions communes pour ces mêmes articles, cette rédaction est pertinente et nécessite toutefois quelques remarques.

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

3.2.1 La gestion des eaux usées (page 10) :

Bien que toute construction, aménagement ou installation produisant des eaux usées domestiques doive être raccordée au réseau d'assainissement public, il est pertinent de préciser l'importance de privilégier le raccordement au réseau territorial, qui a la compétence de collecte en matière d'assainissement, comme rappelé dans les lignes précédentes.

Cela garantit une gestion optimale des effluents, tout en respectant les spécificités des infrastructures locales et supra-locales. Une telle démarche contribue à renforcer la coordination entre les différentes compétences et à optimiser l'efficacité du système d'assainissement dans son ensemble.

3.2.2 La gestion des eaux pluviales (page 10)

Dans ce paragraphe, seule est mentionnée la limitation des débits de fuite à respecter en fonction des surfaces d'apport. Ces limitations sont compatibles avec celles décrites par le Zonage Pluvial Départemental.

C'est pourquoi, il y a lieu de compléter ce paragraphe par l'obligation de gérer, a minima, les 10 premiers mm en 24 heures, via des dispositifs végétalisés à ciel ouvert, sans rejet au réseau d'assainissement.

De la même manière, il est proposé d'indiquer pour les zones UP1 et UP2 que la gestion totale des pluies fortes à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée. Il est nécessaire d'exploiter toutes les opportunités pour limiter l'apport d'eaux pluviales au réseau d'assainissement en recourant aux principes d'aménagement suivants :

- Réduire l'imperméabilisation des sols voire leur artificialisation ;
- Allonger le parcours de l'eau, en multipliant notamment les micro-stockages (jardin de pluie, arbres de pluie, noues, chemins de l'eau, ...) ;
- Favoriser l'infiltration diffuse dans les sols superficiels et l'évapotranspiration par la végétation ;
- Réutiliser les eaux pluviales pour les usages extérieurs ou domestiques autorisés par la réglementation en vigueur.

Il est mentionné (p11) dans le cadre de la zone UP1, que :

- Pour les zones d'infiltration potentielles, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué : soit par le réseau d'assainissement public, soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Le Département ne partage pas cette prescription et s'interroge sur la nécessité de distinguer les surfaces de ruissellement entre les toitures et les autres surfaces. En effet, les eaux de ruissellement de parkings par exemple, sous réserve de certaines conditions techniques et environnementales, peuvent tout à fait être acheminées vers des espaces d'infiltration via des principes de gestion diffuse et superficielle des eaux pluviales dans les sols.

Le Département recommande que le règlement de la zone UP mentionne la nécessité d'anticiper les écoulements pour les pluies exceptionnelles au-delà de la pluie dimensionnante tel que précédemment cité dans les remarques sur les dispositions communes écrites et graphiques.

III. En matière d'équipements départementaux

En matière d'équipements départementaux, le Département engage une réflexion sur la valorisation de son patrimoine, et pourrait dans ce contexte être amené, en concertation avec les élus des villes, à développer des projets nécessitant soit un changement de zonage, soit un aménagement du règlement des zones concernées, que ce soit dans le cadre d'une déclaration de projets, ou dans le cadre d'une modification du PLUI.

Pour autant, le règlement de la zone UE proposé dans le projet de PLUi reste trop contraignant pour une bonne exploitation des équipements départementaux. En effet, dans le règlement écrit « pièces 5.1 dispositions communes » en page 19, un paragraphe est consacré aux règles particulières pour les équipements publics et d'intérêt collectif, applicables sauf en zone UE, N et A.

Ce règlement est trop limitant, notamment en termes de limites séparatives ou de hauteur de constructions.

Aussi, je souhaite que des allègements soient appliqués pour les Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) concernant les dispositions de constructibilité. Je propose la rédaction suivante : « Les règles ne s'appliquent pas aux EISCP ».

Plus spécifiquement, sur Ormesson, je souhaite ajouter à l'article relatif à la hauteur des constructions (pièces 5.4 - indice L - page 208) le paragraphe suivant : « Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées aux EICSP pour des raisons d'harmonie et d'architecture et pour permettre l'amélioration des constructions existantes aux EICSP, avec une tolérance de 20m pour la hauteur des constructions ». (En effet, dans le cadre de la reconstruction du collège Saint-Exupéry, la hauteur maximale de construction autorisée par le Projet actuel du Plui pourrait être dépassée.)

IV. En matière de construction de logements sociaux

Le PADD fixe un objectif en matière de production de logement social afin de favoriser la mixité sociale (dans et hors des quartiers prioritaires). Des outils adaptés à l'échelle des secteurs de projet sont mis en place par le PLUi pour encourager la production de logements locatifs sociaux et ainsi permettre aux communes de rattraper leur retard sur l'objectif de la loi SRU et favoriser la diversité sociale : comme par exemple, la mise en place de secteurs de mixité sociale sur les communes déficitaires, la mise en place d'emplacements réservés pour mixité sociale et la programmation des OAP sectorielles favorisant la mixité sociale.

Ainsi, à compter de la date d'arrêt du PLUi, sur les 14 449 nouveaux logements prévus pendant la période de mise en œuvre du PLUi, 3 255 sont des logements locatifs sociaux (hors programmations de logements non chiffrés des OAP).

Le projet de PLUi de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir est en cohérence avec la politique départementale de l'habitat qui vise un rééquilibrage de l'offre de logement locatif social sur le territoire val-de-marnais et à faciliter les parcours résidentiels des Val-de-Marnais par le développement d'une offre de logement diversifiée.

En matière de construction de logements sociaux, je prends note du projet de PLUi qui est de répondre aux objectifs de construction de logements sociaux fixés par le SRHH.

V. En matière d'espaces verts et de paysages

Liste des annexes auxquelles cette thématique fait référence et téléchargeables via le lien figurant en début de document :

Annexe 1 : étude Biodiversita « Etude des continuités écologiques dans le massif forestier de l'Arc boisé »

Annexe 2 : continuités écologiques et éléments de discontinuités

Annexe 3 : ENS des Bordes plan de zonage

Annexe 4 : ENS des Marmousets plan de zonage

Annexe 5 : ENS du Morbras plan de zonage

Annexe 6 : Parc du Val-de-Marne plan de zonage

Annexe 7 : ENS de Mandres-les-Roses plan de zonage

Annexe 8 : ENS des Rêts (périmètre d'étude) plan de zonage

Annexe 9 : ra Végétale plan de zonage

Annexe 10 : règles des zonages en lisières forestières de l'Arc boisé à uniformiser

Annexe 10-1 : zonage lisière PLUi GPSEA

Annexe 11 : arbres d'alignements des routes départementales - création d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme « Arbres d'alignement départementaux »

a. Qualité et format des documents

Certains documents ne sont pas terminés (ex : Etat initial Tome 1, p. 24-28 : il est dommage que cette partie d'analyse paysagère ne soit pas achevée).

Par ailleurs, certains sommaires ne sont pas paginés (ex Diagnostic territorial).

Enfin, certaines cartes ou illustrations sont tronquées du fait d'une mauvaise mise en page (ex : Etat initial Tome 1, P. 91 : l'erreur de mise en page en mode portrait au lieu de paysage, ne permet pas d'évaluer la carte de synthèse car la légende est tronquée).

b. Rapport de présentation – Diagnostic territorial et socio-économique

P. 88 la phrase suivante mérite d'être clarifiée : « 42 % des espaces boisés sont concentrés sur seulement 12 % du territoire, composé eux-mêmes à 41 % d'espaces verts et naturels. »

P. 234 est abordée la notion de friche agricole avec des cartes de localisation. La Plaine des Bordes constitue le plus grand ensemble considéré en friche agricole par le diagnostic sur ce territoire. La définition qui en est donnée est la suivante : « terre agricole auparavant exploitée qui est aujourd'hui à l'état d'abandon depuis au moins 3 ans. Ces friches sont dans un état transitoire, une végétation spontanée s'y développe et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier... avec une importante friche située à l'est de Chennevières-sur-Marne au niveau du Chemin des Bordes au Plessis ».

Il s'agit de l'ENS de la plaine des Bordes. Ce site ne peut plus être considéré comme friche agricole puisqu'il accueille des activités multiples de jardinage et de pacage, les terres ne sont donc pas en état d'abandon. Les activités étant très « extensives », elles laissent une grande part de la végétation se développer en friche et pré-boisement, néanmoins, il ne faut pas laisser penser que le site est abandonné et non géré.

Il est demandé de supprimer la Plaine des Bordes des friches agricoles, c'est un ENS accueillant des prairies, boisements, des zones en agriculture urbaine et des pâtures.

P. 237 actualiser le paragraphe évoquant le PPAEN comme suit : « *Un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) a été approuvé le 14 octobre 2024 par le Département du Val-de-Marne. Un PPAEN est un dispositif contribuant à la sécurisation des espaces naturels et agricoles face à la pression de l'urbanisation. Il s'accompagnera d'un programme d'actions et d'un droit de préemption spécifique.* »

c. État initial de l'environnement

Etat Initial de l'environnement, Tome 1 : enjeux paysagers et écologiques

P. 7 : actualiser le paragraphe concernant l'Atlas des paysages comme suit : « *L'Atlas des paysages du Val-de-Marne élaboré, en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne (CAUE94), a été approuvé en mai 2024. Ce document permet d'obtenir des connaissances plus fines des différents paysages rencontrés dans le département, afin d'en déduire les principaux enjeux relatifs aux nouveaux aménagements. (...)* »

P. 24-28 : il est dommage que cette partie d'analyse paysagère ne soit pas terminée.

P. 27-28 : le terme de « coupures vertes » entraîne un biais de lecture négatif sur les espaces verts et naturels perçus comme des coupures dans le fonctionnement urbain, alors même qu'ils pourraient être mieux valorisés en tant qu'espace de respiration et d'ouverture.

P. 27 : Compléter la liste des ENS ainsi :

2020 : Bois-St-Martin (Le Plessis-Trévisé, Villiers-sur-Marne)

2021 : Vallée du Réveillon (Villecresnes).

2024 : Périmètre d'étude ENS Domaine des Rêts (Chennevières-sur-Marne).

P. 29-30 : La Tégéval à remplacer par La Végétale.

P. 32 : carte des sensibilités paysagères : est dessinée à la limite Est entre la Plaine des Bordes et le Plessis-Trévisé une « sensibilité paysagère liées à une lisière boisée : traitement de la limite parcellaire et de la transition paysagère », ce qui correspond bien à un enjeu paysager déjà identifié par le Département. A cet enjeu pourrait être ajouté celui de la sensibilité paysagère liée à l'eau et son cheminement qui correspondrait au Ru de la Fontaine des Bordes.

P. 41 : Parc Départemental du Val-de-Marne, le paragraphe serait à actualiser ainsi : « *Situé sur la grande plaine alluviale Marne/Seine, le parc départemental du Val-de-Marne fait partie de l'île de loisirs de Créteil. La partie départementale (7,75 ha) est constituée d'un imposant merlon protégeant les promeneurs du bruit et de la*

pollution du nœud autoroutier du carrefour Pompadour. Des allées plantées sillonnent les flancs de cette butte et offrent des vues sur le plan d'eau de l'île de loisirs en contre-bas. De nombreux aménagements y sont présents comme des aires de jeux et de pique-nique, ainsi que des sentiers de randonnée. Accessible via le métro 8 par les arrêts Créteil-Préfecture et Créteil-Pointe du Lac et connecté à la Coulée verte La Végétale traversant le sud-est du Val-de-Marne, il offre un véritable poumon vert au centre d'un secteur très urbanisé. »

Le parc du Rancy pourrait être cité : « Aménagé sur ce qui était à l'origine une partie des jardins du château du Rancy, ce parc historique de 6,5 hectares est riverain du port autonome de Bonneuil. Vestige de l'ancienne allée cavalière, une allée de platanes traverse le parc donnant à cet espace de promenade et de détente un aspect majestueux. Un jardin de plantes médicinales s'étend sur 250 m². Le parc est le principal espace vert d'une zone résidentielle dense (Bonneuil et le Nord du quartier du Mont Mesly à Créteil) et s'inscrit dans une connexion plus large aux différents projets de renaturation du port autonome jusqu'au site du bec de canard puis de la vallée du Morbras. »

P.44 : Ajouter un paragraphe relatif aux arbres d'alignement :

- Le patrimoine arboré est un bien d'intérêt général car les arbres fournissent de nombreux services essentiels à la communauté (production d'oxygène, stockage du carbone, limitation de l'érosion et des inondations, rafraîchissement, biodiversité, qualités paysagères, valeur sociale et culturelle).
- La trame arborée constitue un élément structurant du paysage du territoire, notamment à travers les alignements d'arbres.
- L'arbre est un organisme naturel vivant fragile et, à ce titre il est nécessaire de le protéger. L'altération des branches, du tronc, des racines et du sol peut avoir des conséquences irréversibles sur la santé et la pérennité ainsi que sur les aménités et services fournis par les arbres.
- La protection d'un arbre, pour être efficace, doit porter non seulement sur sa conservation (interdire l'abattage), mais également sur la préservation de l'espace vital nécessaire à ses branches et à son système racinaire.
- Définitions de différents termes liés à la gestion des arbres d'alignement des routes départementales :
 - Mitage : le mitage d'un alignement planté traduit la proportion d'emplacements manquants par rapport à l'ensemble des emplacements composant l'alignement ;
 - Régénération du patrimoine arboré : Le patrimoine arboré des routes départementales est régénéré en permanence sur un cycle de 80 ans environ. On distingue 2 types d'intervention : le renouvellement ou la restauration d'alignements d'arbres ;
 - Le renouvellement consiste à replanter un alignement d'arbres dans son entièreté, suite au mitage progressif de l'alignement existant puis à l'abattage des sujets restants. Cette méthode permet de restructurer les plantations, de remplacer les essences et d'éviter la concurrence entre de jeunes sujets et des arbres adultes, tout en optimisant les dépenses d'investissement et de fonctionnement ;
 - Dans certains cas, il apparaît cependant pertinent de reprendre certains alignements en conservant quelques sujets anciens de bonne vigueur et en replantant de jeunes sujets pour compenser le mitage. On parle alors de **restauration d'alignements d'arbres**.

- Les arbres d'alignement situés le long des routes départementales, de par leur positionnement sur des voiries structurantes du territoire, représentent un patrimoine naturel remarquable qu'il convient de protéger.

P. 50-59 : 8.1. Les enjeux issus des documents cadres en faveur de la protection de la biodiversité à intégrer au PLUI

Il est demandé l'ajout d'un paragraphe sur le PPAEN :

« La trame naturelle et agricole du Val-de-Marne est l'une des plus importantes de la petite couronne francilienne. Avec plus de 1 000 ha de surface agricole, c'est d'ailleurs le seul département de la petite couronne d'Île-de-France où l'agriculture demeure significative. »

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de valoriser ces espaces, le Département a voté, le 14 octobre 2024, le contour du Périmètre de Protection et de valorisation des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) val-de-marnais. Couvrant plus de 4 177 ha répartis sur 16 communes, les terrains classés bénéficient dorénavant d'une protection forte et durable de leur vocation naturelle et agricole, opposable aux PLU(I). »

P. 56 : Le Schéma départemental de Trame Verte et Bleue du Val-de-Marne, n'est plus d'actualité, à remplacer par le paragraphe suivant :

« Stratégie Nature en Val-de-Marne :

Le Département du Val-de-Marne a adopté à l'unanimité le 14 octobre 2024 la Stratégie Nature en Val-de-Marne. Pour faire face aux conséquences du dérèglement climatique et tenter d'en limiter les effets, le Département du Val-de-Marne joue un rôle important dans la préservation et l'équilibre de la trame verte et naturelle. La Stratégie Nature en Val-de-Marne réaffirme l'action départementale sur son patrimoine et définit les grands objectifs environnementaux sur son territoire, autour de 3 grands engagements, et 30 actions opérationnelles :

- *Valoriser le patrimoine départemental pour consolider le rôle éco-systémique dans la trame naturelle du territoire*
- *Faire évoluer les pratiques d'aménagement et de gestion du patrimoine naturel pour réduire les impacts et préserver les ressources*
- *Favoriser la renaturation et la protection de la trame naturelle et agricole du territoire départemental en développant les partenariats. »*

P. 56-57 : Le Schéma Des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) est bien cité. Il peut être précisé que le Schéma a été adopté en 2020. Le Val-de-Marne compte 21 Espaces Naturels Sensibles (ENS) en 2024 dont 7 sur le territoire de GPSEA : La Vallée du Réveillon, l'espace agricole de Mandres-les-Roses, le Domaine des Marmousets, le parc du Morbras, la Plaine des Bordes, le Bois-Saint-Martin, le Domaine des Rêts (périmètre d'étude ENS).

P. 61 à 64, dans la liste des ZNIEFF est absente celle de la Plaine des Bordes de type I (idem manquant sur la carte en p. 64 et en p. 82).

P. 65 : La partie sur les ENS est à actualiser.

- La Plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne : sur une surface de plus de 50 hectares, cette plaine agricole est une mosaïque de milieux qui accueille plusieurs activités : des jardins partagés, un rucher, du maraichage bio ainsi qu'un élevage d'ânes. Le site est classé ENS.
- Le Domaine des Marmousets à la Queue-en-Brie : domaine historique situé en lisière forestière, il constitue une zone de transition entre la ville et la forêt. C'est un espace de loisirs et de détente. Sur 34 hectares, l'ENS se compose de prairies et de milieux plus arborés lorsque l'on se rapproche de la forêt. Le parc abrite des milieux humides de qualité à protéger et à faire découvrir.
- L'ENS de Mandres-les-Roses, classé dans les années 1990, a permis de préserver ces espaces agricoles de l'urbanisation. L'ENS, d'une soixantaine d'hectares, comprend notamment la pépinière départementale, réserve végétale de plus de 8 hectares et réunissant plus de 10 000 arbres et arbustes.
- La Vallée du Réveillon et les boisements associés permettant de protéger les continuités écologiques entre le cours d'eau et le massif forestier (124 ha classés ENS à Villecresnes).
- Le Bois-Saint-Martin, vaste réservoir de biodiversité de près de 300 ha acquis par la Région avec une façade importante côté Val-de-Marne et une emprise d'environ 10 ha sur les communes du Plessis-Tréville et de Villiers-sur-Marne. Ce site est entièrement classé en ENS par les deux Départements du 93 et du 94.
- Le Domaine des Rêts à Chennevières-sur-Marne est un site historique privé à dominante boisée. Il fait l'objet d'un projet de classement ENS par le Département. Le périmètre d'étude couvre environ 18 ha.
- Le parc départemental du Morbras à Ormesson-sur-Marne et non Sucy-en-Brie.

P. 66 : le tableau listant les espèces remarquables du CBNBP à Chennevières-sur-Marne n'est semble-t-il pas actualisé (source ? date ?) : rien que sur la Plaine des Bordes, il y a eu 2 espèces inscrites sur la liste rouge régionale (VU et EN) et 2 déterminantes ZNIEFF par le bureau d'études OGE en 2019. En outre, il n'est pas fait référence à la réalisation de l'Atlas de la biodiversité de GPSEA.

P. 67 dans les espèces floristiques protégées, les 2 espèces suivantes ne le sont pas : Jonquille des Bois (*Narcissus pseudonacissus*) et l'Orchis bouc (*Himantoglossum hiscinum*), à corriger.

P. 76 : correction à apporter : « La 4ème Charte de l'Arc boisé inscrit par ailleurs comme objectif l'amélioration des connaissances de la faune et de la flore dans ces milieux humides (et forestiers) afin ~~permettra à terme de développer à terme~~ des mesures adaptées aux spécificités de la zone, et ainsi mieux les protéger. »

P. 81 : Carte des périmètres d'inventaires et de protections : ajouter les ENS de la Vallée du Réveillon (Villecresnes) et du Bois-Saint-Martin (Plessis-Tréville, Villiers-sur-Marne).

P. 82 - Carte des périmètres d'intervention et de protections : rajouter les périmètres ENS de Villecresnes et du Bois-Saint-Martin (Plessis-Tréville et Villiers sur-Marne).

P. 87 : carte de la sous-trame des milieux ouverts, il est étonnant de voir que seule une faible partie de la Plaine des Bordes est prise en compte ; le reste des prairies/pâtures n'est pas mentionné ni en espace relais de passage (milieu ouvert de plus de 2 ha), ni en réservoir local (milieu ouvert de plus de 5 ha). Même partiellement enfrichée, la Plaine des Bordes reste majoritairement un site composé de milieux ouverts. Le problème de mise en page ne permet pas de voir de quand date la carte pour comprendre cet oubli.

P. 91 : l'erreur de mise en page (mode portrait au lieu de paysage, et que l'on retrouve sur beaucoup de cartes) ne permet pas d'évaluer la carte de synthèse car la légende est tronquée.

d. PADD

Le PADD ne mentionne pas le sentier d'interprétation agricole comme c'était le cas dans le PADD de Mandres-les-Roses. Il serait possible de l'évoquer par exemple dans l'axe 3 : Tisser des liens entre mobilités actives et agrotourisme (p. 26).

e. OAP thématiques

OAP Qualité et constructions durables :

P. 9 « Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, les nouvelles constructions devront prévoir un retrait par rapport aux arbres existants ou futurs implantés sur le domaine public ou privé, (...) ». Cette orientation, indispensable à la pérennisation du patrimoine arboré existant serait à compléter par une préconisation de distance minimale.

OAP Trame verte et bleue - Nature en ville :

Les espaces de la trame verte et bleue

NB : L'ensemble des remarques ci-dessous seraient également à reporter sur les cartes TVB des atlas communaux.

P. 21 Trame boisée :

- L'échelle de la carte est trop petite étant donné la taille du territoire pour être clairement lisible. C'est notamment le cas du figuré « maintenir des espaces relais... » qui n'est pas visible sur la carte. Certains enjeux ne sont pas reportés (cf annexe 1 : étude Biodiversita). Il faudrait par exemple intégrer le maillage bocager ou structure agro-naturelle à renforcer ou à construire. Cela pourrait également être intégré dans l'OAP Lisière et paysage.
- Il serait intéressant de faire apparaître les fragmentations/éléments de discontinuité (cf. annexe 2) dont la résorption est un enjeu fort pour la fonctionnalité écologique de la trame boisée. A ce titre, il est notamment dommage que les projets de long terme de passages à faune ne soient pas mentionnés dans le document. En effet, ces projets inscrits de longue date dans les objectifs du territoire et attendus par les partenaires de la Charte de

l'Arc boisé ont aujourd'hui du mal à aboutir. Leur inscription au PLUi serait très certainement bénéfique.

- Recaler le corridor situé tout au nord de façon à ce qu'il soit au niveau du coteau boisé de la Marne et au niveau du Bec de Canard à Bonneuil (cf. annexe 2).
- Faire apparaître l'enjeu de continuité écologique (inscrit au SRCE) situé à l'Est du territoire entre la Forêt Notre-Dame et le Bois-Saint-Martin passant par l'ENS des Marmousets (cf. annexe 2).
- Faire apparaître l'enjeu de continuité à Villecresnes à l'extrémité Est entre les espaces boisés de la vallée du Réveillon au sud et ceux au nord (cf. annexe 2).
- Certains corridors qui étaient affichés dans les PADD des PLU communaux seraient à reprendre : exemple Boissy-Saint-Léger (cf. annexe 2).



P. 23 Trame des milieux aquatiques : l'échelle trop réduite de la carte ne permet pas de faire figurer les zones humides identifiées dans le SAGE Marne-Confluence. Identifier sur la cartographie les zones favorables à l'expansion des crues tel qu'exprimé dans le texte (p. 22) : cuvette d'Amboile, Bec de Canard.

P. 25 Trame des milieux ouverts :

Au niveau de l'ENS des Bordes à Chennevières-sur-Marne, seules les prairies/pâtures périphériques Est et Sud du site sont prises en compte sous l'enjeu : « préserver les espaces agricoles existants et leur fonctionnalités ». Il manque les pâtures de l'ancien centre équestre qui sont maintenues en fauche par le Département. Les jardins partagés de jardins des Bordes sont identifiés comme des espaces relais mais pas ceux de Relocalisons, certainement de par leur caractère plus refermé. La parcelle de Val'bio est intégrée or les zones construites (serres notamment) ne peuvent pas être considérées comme des milieux ouverts. Il conviendrait d'identifier un corridor ou une zone de déplacement de la faune en lien avec des espaces contigus sur le Plessis-Trévisé.

Au niveau de l'ENS des Marmousets, agrandir la superficie des espaces ouverts vers le nord de façon à prendre en compte l'ensemble des prairies.

P. 27 Trame noire : Seuls les grands axes sont pris en compte ; les enjeux de la trame noire au niveau de la RD 235 sont bien identifiés : « atténuer les interruptions causées par les infrastructures routières en optimisant l'éclairage ».

Les espaces de nature en ville

P. 32 le Nota Bene sur « L'intégration de dispositifs de rétention des eaux pluviales (...) » paraît hors sujet.

Atlas communal

Remarques générales

- Il manque la légende pour les aplats jaunes (ex : Chennevières-sur-Marne p. 38).
- Les continuités écologiques ne sont pas prises en compte (cf. remarques ci-dessus sur les cartes « Les espaces de la trame verte et bleue »)
- Légende hétérogène d'une commune à l'autre. Par exemple, la Coulée verte La Végétale n'apparaît que sur Limeil-Brévannes alors qu'elle devrait apparaître sur toutes les communes qu'elle traverse.

Boissy-Saint-Léger p. 36

Faire apparaître ce site (point jaune) en agriculture urbaine.



 Soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques



Bonneuil-sur-Marne

Faire apparaître de manière plus nette les espaces verts au niveau des berges de Sucy tout au nord.

Faire apparaître l'enjeu de continuité écologique Marne/Coteau boisé (Bec de Canard/coteau d'Ormesson/Domaine des Rêts).

Chennevières-sur-Marne p. 38

L'ENS des Bordes est à ajouter dans la liste en tant qu'ENS.

La parcelle longeant la partie Nord-Ouest de l'ENS des Bordes est identifiée en zone : « Favoriser les espaces relais pour la biodiversité ». Le nouveau zonage (UE sur la moitié sud de cette parcelle) paraît contradictoire avec cet enjeu.

La parcelle Val'bio et jardins des Bordes sont identifiés en zone : « soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques agro-écologiques », il manque la parcelle occupée par Relocalisons.

Le Domaine des Rêts est un site privé non ouvert au public. Le site est à l'étude en vue de son ouverture au public sur une partie. Il faudrait reformuler la légende qui donne l'impression qu'il est déjà ouvert.

La Queue-en-Brie p. 40

Le corridor écologique (identifié SRCE/SDRIF-E) au Nord Est de l'ENS des Marmousets serait à faire apparaître en vert clair « Favoriser les espaces relais pour la biodiversité ».

L'objectif « Elaborer une liaison intégrée entre l'espace urbain et l'espace forestier pour soutenir les mécanismes écologiques et la biodiversité » serait à étendre au niveau de la ZAC Notre Dame. C'est un lieu qui fait la transition entre ville et nature.



Limeil-Brévannes p. 42

Faire apparaitre ce site (point jaune) en agriculture urbaine, ainsi que les points 2 et 3 : Le verger pédagogique et Les jardins familiaux.

Mandres-les-Roses p. 43

Il manque la trame bleue dans la légende, l'Yerres notamment. Ajouter le ru Saint-Leu comme « Cours d'eau à préserver ainsi que la bonne gestion des berges ».

Noiseau/Ormesson-sur-Marne

Ajouter la cuvette d'Amboile comme zone d'expansion de crue à préserver.

Marolles-en-Brie p. 44

Il manque la trame bleue dans la légende.

Santenay p. 48

Il manque la trame bleue dans la légende.

Sucy-en-Brie p. 49

Mettre en vert clair plus visible les espaces de la pointe nord de Sucy (berges de Marne) et ajouter la continuité écologique vers le coteau.
Corriger le site n°2 dans la légende : projet d'extension du parc départemental du Morbras.

La liaison verte le long du ru de la Fontaine de Villiers peut être ajoutée en tant que « Favoriser les déplacements de la faune ou renforcer les corridors de déplacement de la faune ».

Villecresnes p. 50

Il manque le périmètre ENS de Villecresnes. L'ajouter dans la légende et dans la liste : ENS de la Vallée du Réveillon.

Mettre les espaces verts de l'ENS plus visibles sur la carte (postes vert foncé et vert clair).

Il manque la trame bleue dans la légende.



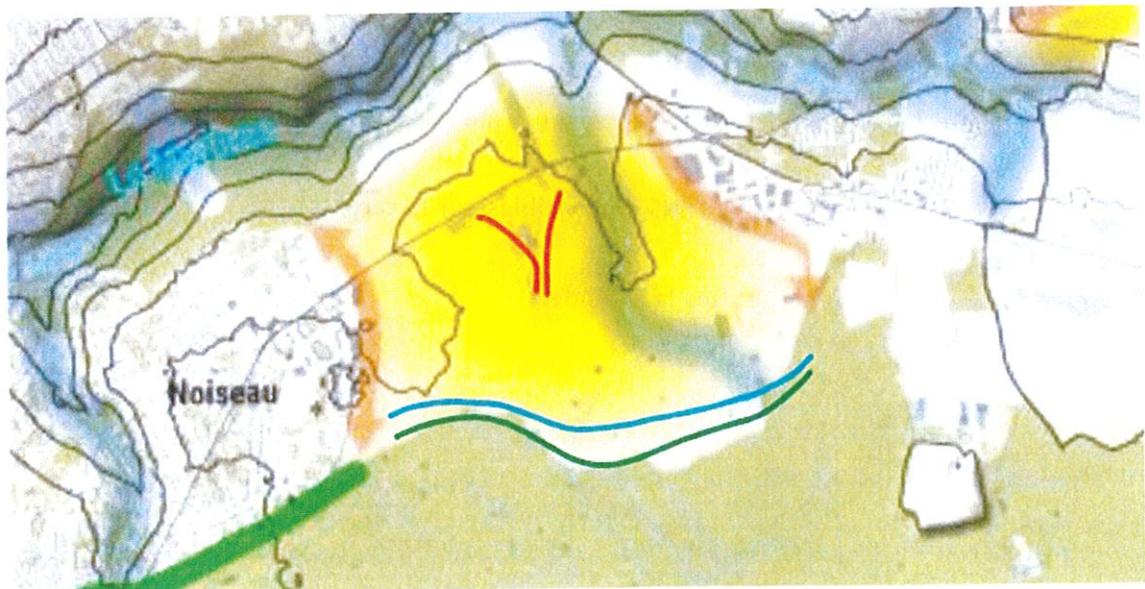
En limite Ouest de la commune, au Nord de l'ENS de Villecresnes, il serait intéressant d'identifier le corridor et le faire apparaître en vert clair « favoriser les espaces relais pour la biodiversité ».



OAP Lisières et paysages :

Remarques générales :

- Pour les 3 types de lisières (agricole, forêt, cours d'eau), il est dommage que les orientations ou principes d'aménagement n'intègrent pas l'enjeu de biodiversité qui est pourtant central sur la question des lisières.
Exemple : Renforcement du maillage bocager, privilégier la diversité des milieux et des espèces présentes...
- Il est dommage de ne pas considérer les lisières entre massif boisé et espaces agricoles et seulement les lisières avec l'urbain. Le trait vert ci-dessous représente un exemple de lisière Forêt/agricole intéressante à traiter.



OAP Lisière et paysage - Cartographie des situations paysagères
Localisations indicatives



Garantir la variété des paysages agricoles et intégrer dans le paysage les constructions agricoles
(*CF Situation de lisière agricole, p. 5*)



Affirmer un principe de transition végétale afin de renforcer la trame verte
(*CF Situation de lisière forestière, p. 10*)



Valoriser la présence de l'eau au sein du cadre de vie
(*CF Situation de lisière avec un cours d'eau, p. 15*)

- Au niveau de la ZAC des Portes de Noiseau, il faudrait étendre la situation « garantir la variété des paysages agricoles... » aux lisières internes de la ZAC, plus spécifiquement autour de l'ancien site France Télécom (voir traits rouges ci-dessus). Il en est de même en ce qui concerne la valorisation de présence d'eau (présences de nombreuses mares en lisière du massif, voir trait bleu).

Situation de lisière avec un cours d'eau

P. 69 « Dans le respect des orientations du SAGE, générer un recul de l'urbanisation par rapport aux berges du cours d'eau. » Cette orientation n'est pas toujours traduite graphiquement dans les plans de zonages (exemple à Chennevières-sur-Marne le long de la Marne ou à Noiseau le long du ru de la Fontaine de Villiers) alors que l'on sait que des problématiques d'accès et de circulation sur les berges existent.

f. OAP sectorielles locales

P. 5 OAP Inter-communale « RD4 et ses abords » (Chennevières/Ormesson) : projet de restructuration de la route et de ses abords par la réalisation de fronts urbains bâtis et d'un transport en commun en site propre (élargissement de la route, densification et restructuration des abords par atténuation des discontinuités, aménagement paysagers, pacification de la circulation). L'OAP longe la partie sud-ouest des Bordes (à l'ouest du parc des Bordes et au sud du centre départemental de tir à l'arc). Cette zone riveraine a pour légende « affirmer la vocation économique et commerciale ». Un travail sur la transition paysagère de la zone commerciale Pince-Vent actuellement peu qualitative (limite Est avec les Bordes) pourrait être demandé.

P. 41 OAP Centre-ville - Boissy-Saint-Léger : cette OAP mériterait d'être plus explicite dans sa description concernant le corridor identifié, très stratégique pour le massif forestier de l'Arc boisé. Il semblerait qu'il ne soit aujourd'hui pas réellement aménagé et très fragmenté (cf. photo ci-dessous). Des préconisations seraient donc souhaitables pour enforcer son rôle écologique. Il serait également à représenter dans l'OAP TVB.

Cartographie de l'OAP :



Exemple d'élément de fragmentation de ce corridor

P. 67-71 **OAP secteur Coteaux Bords de Marne – Chennevières-sur-Marne** : le Domaine des Rêts est bordé par l'OAP Coteaux-Bords de Marne avec un enjeu de maintien des cônes de vue et de maintien des continuités écologiques constitutives du futur ENS. Il serait intéressant d'ajouter :

- Le château des Rets en bâti remarquable (présent dans l'inventaire général du Patrimoine, classé depuis le 28 juin 1949).
- Les sources (cf. plan joint).

Dans le texte, il est fait référence à la zone UD des coteaux mais sur le plan de zonage il est indiqué zone UH.

Dans le texte, remplacer PLU par PLUi.

p. 72-76 **OAP Centre-ville Maillarde – Chennevières-sur-Marne** : l'atlas communal de l'OAP thématique Trame verte et bleue et Nature en ville (p. 38), serait à mettre en cohérence avec cette OAP sectorielle. L'atlas n'identifie aucune continuité ni activité agricole (l'aplat en jaune pâle ne correspond à rien dans la légende) excepté le petit terrain en agriculture urbaine.



P. 85-89 OAP RD4 et ses abords – La Queue-en-Brie :

Il faudrait rajouter dans la cartographie les principes d'aménagement de la ZAC Notre-Dame le long de la RD4 et en profondeur vers le sud. Cela permettrait de voir que la ZAC complète l'OAP sur la partie sud.

Concernant la continuité écologique nord-sud, il pourrait être précisé les entités qu'elle relie (PRIF Vallée du Morbras/ENS des Marmousets/Forêt Notre-Dame) ainsi que sa largeur minimale.

P. 114-119 OAP Saint Antoine – Plessis-Trevisé : P. 116 corriger « vallée de Bordes » par « ENS de la Plaine des Bordes » ; corriger « compagne » par « campagne ».

P. 158-161 OAP Coteaux d'Ormesson – Ormesson-sur-Marne : dans les principes d'aménagement, il pourrait être ajouté : « Reconstituer le corridor écologique afin de maintenir une continuité fonctionnelle entre le Domaine des Rêts au nord et les bords de Marne au sud. »

P. 183-187 OAP Triangle Ormeteau – Santeny : la Coulée verte La Végétale qui longe cette OAP pourrait être indiquée sur le plan (flèche verte) pour permettre d'appréhender sa proximité et la nécessité de sa protection.

g. Règlement écrit – Dispositions communes

Alignements d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme (p. 62)

Les arbres d'alignement situés le long des voiries départementales ne sont aujourd'hui pas ou peu protégés par les documents d'urbanisme. Si certaines Communes ont choisi de représenter certains de leurs arbres au sein des documents graphiques de leur PLU, les arbres souffrent aujourd'hui d'un manque de prise en considération. Pourtant, des outils existent, tel que l'espace vert protégé, défini par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des « éléments de paysage ». Cet outil permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Plus

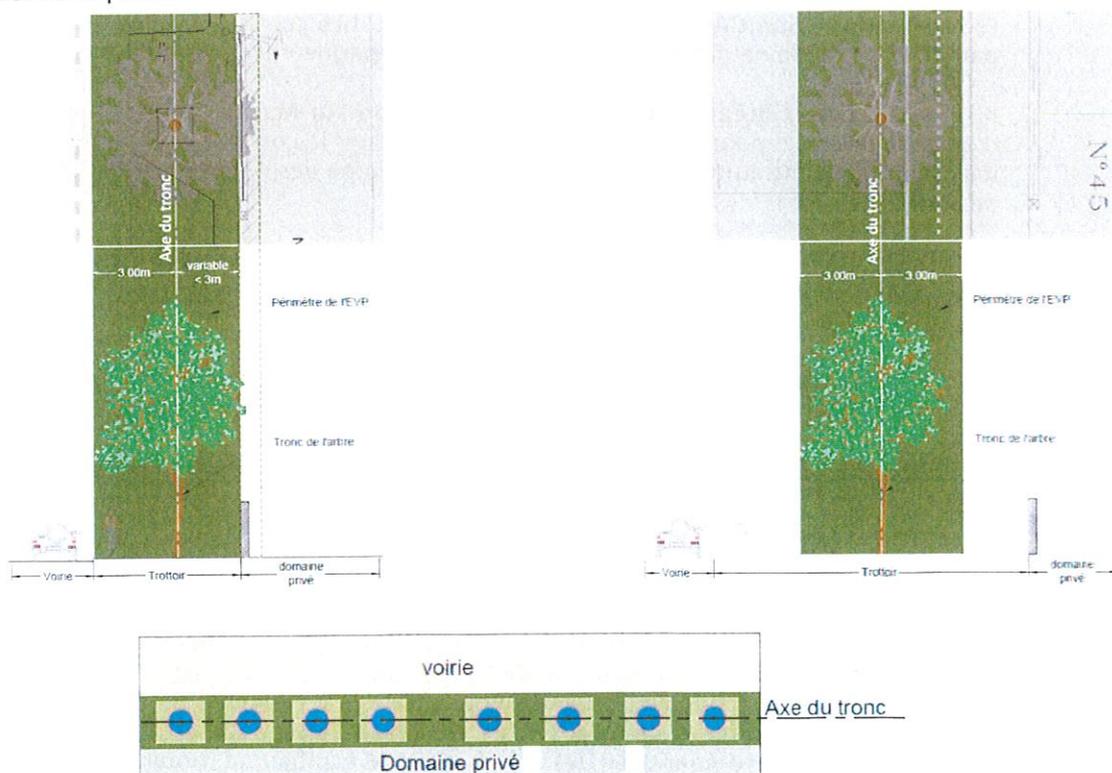
concrètement, il s'agit d'identifier les espaces à protéger et d'écrire les règles relatives à leur protection.

Ainsi, il est sollicité de recourir à cet outil afin de définir un périmètre de protection sur l'ensemble du linéaire des arbres d'alignements départementaux, par la matérialisation d'un polygone de 6 mètres de large (3 mètres de part et d'autre du tronc de l'arbre) formant un espace continu au sein duquel un ensemble de règles s'appliquerait. Ce périmètre représente une envergure de protection minimale. En effet force est de constater que les arbres dont le développement est trop contraint ne se développent pas correctement et que dans bien des cas, leur abattage, à taille adulte, devient malheureusement une obligation par souci de sécurité.

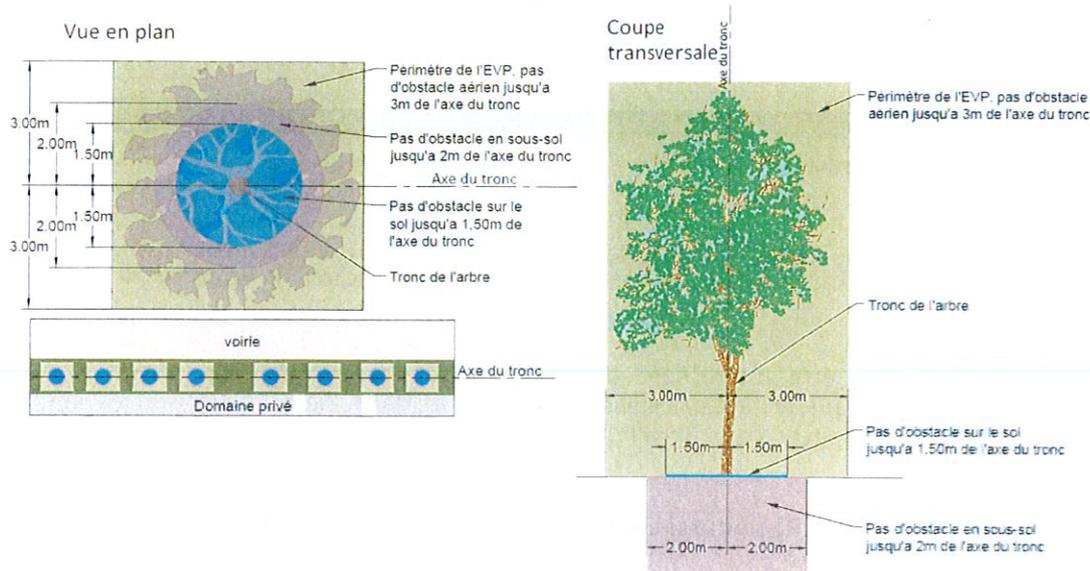
La formalisation de ces règles pourrait se faire :

- Soit par la création d'un nouveau sur-zonage, spécifique aux arbres d'alignement départementaux.
- Soit par la classification des arbres d'alignement départementaux en « alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme », sur-zonage déjà prévu dans la proposition de règlement actuel, et l'ajout de certaines règles.

D'un point de vue graphique, ajouter une matérialisation surfacique de protection des alignements d'arbres via une emprise de 3 mètres de part et d'autre de l'axe des arbres d'alignement. L'agrégation de ces surfaces formera une bande continue de 6 mètres de large axée sur la station plantée. Le sur-zonage serait limité au droit du domaine privé.



- Toute plantation de nouveaux arbres d'alignement doit garantir un espace minimum pour le développement de l'arbre. Ainsi, pour permettre la plantation, aucun obstacle ne doit être présent au sein de l'EVP :
 - à moins de 2 mètres de l'axe du tronc en sous-sol
 - à moins de 1,5 mètre de l'axe du tronc au niveau du sol
 - à moins de 3 mètres de l'axe du tronc au niveau du houppier



- Si des obstacles sont présents au sein de ces périmètres, la plantation d'un nouvel alignement sera conditionnée à leur suppression ou à leur déplacement. Cela inclut le dévoiement des réseaux aériens, des installations de communications électroniques, des lignes électriques, des réseaux d'éclairage public à basse tension, et des réseaux de distribution d'eau potable. Les autres réseaux (exemple : réseaux d'assainissement, d'eaux pluviales, de gaz et de transport d'eau potable, etc.) ne sont pas concernés par l'obligation de dévoiement. Les nouvelles plantations devront alors tenir compte de leur emplacement.
- En cas d'intervention pour le remplacement d'installations de communications électroniques, de lignes électriques, de réseaux d'éclairage public à basse tension, de réseaux de distribution d'eau potable, et de réseaux aériens situés à moins de deux mètres de l'axe du tronc des arbres existants, ceux-ci devront être déplacés à plus de 2 mètres de l'axe de l'arbre.
- Si aucun arbre n'est présent dans le périmètre de l'EVP, aucune contrainte nouvelle n'est autorisée en surface et en sous-sol. Des aménagements temporaires et réversibles peuvent en revanche être autorisés sous réserve d'un avis favorable du service gestionnaire des arbres.
- En cas d'abattage ou d'absence d'arbre, l'emplacement devra être maintenu disponible le temps que la replantation soit réalisée. Il ne pourra pas faire l'objet de constructions ou de toute forme de minéralisation pérenne. Cela inclut la mise en place de réseaux aériens ou souterrains, la construction d'accès bateaux ou de toute forme d'aménagements pérennes empêchant la replantation.

Continuités écologiques à préserver identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (p. 62)

Le zonage prévoit un élément spécifique d'identification des continuités écologiques, mais il n'est utilisé que sur La Queue-en-Brie :



Continuité écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Continuité écologique à préserver identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

La Queue en Brie

Lqeb1

Dans les emprises de corridors écologiques à préserver identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites. Ces emprises devront être traitées à 100% en espace vert de pleine terre et végétalisées.

Il pourrait être intéressant d'étendre cette prescription aux autres continuités affichées dans le rapport environnemental et dans l'atlas (favoriser les continuités entre les espaces verts en ville).

h. Règlement écrit – Destinations / Plan de zonage

ENS de la Plaine des Bordes

Les propositions de zonages et règles associées appellent les observations et demandes de modifications suivantes (cf. annexe 3) :

- La parcelle comportant la piscine, la parcelle de la géothermie et une partie de la Plaine de Bordes correspondant à la ferme des Bordes (hors ENS) deviennent UE/Equipement. Le Département souhaite que la partie de la Plaine des Bordes correspondant à la ferme des Bordes soit classée en zonage Ne, conformément au PPAEN.
- La partie Nord du parc des Bordes ainsi que la partie construite du centre départemental de tir à l'arc sont classés NI : Loisirs/Sportifs. Le Département souhaite que la partie Nord du parc des Bordes soit classée en zonage Ne.
- La parcelle Val'Bio devient A ; le reste de la parcelle Val'Bio anciennement N devenant Ap : Agricole protégé, sous-secteur qui interdit tout type de construction, y compris agricoles. Cela est cohérent avec l'activité tout en empêchant la construction de serres supplémentaires. Le Département valide cette proposition. Il faut par contre supprimer la mare sur cette parcelle qui correspond à une citerne d'eau.
- La partie centrale correspondant à l'ancienne zone de projet du haras devient N ; ce qui ne permettrait pas l'installation possible de bâtiments agricoles pour de l'élevage. Le Département propose donc un zonage en A plus cohérent avec le projet d'évolution de la Plaine des Bordes.

- Le reste de la parcelle du centre départemental de tir à l'arc est classé en NI (avec des règles différentes), ainsi que les parties riveraines en EBC et EVP à usage collectif.
- Il est demandé un sur-zonage zone humide pour la protection et la restauration des zones humides identifiées au SAGE.
- Des périmètres EBC sont identifiés sur certains boisements, mais sont parfois mal positionnés, ou ne reflètent pas les emprises réelles des boisements. C'est notamment le cas de la partie sud-ouest du site, juste en dessous de la RD qui n'est plus boisée depuis au moins 1960. Il est donc demandé une nouvelle délimitation des emprises des EBC. Il est demandé le classement en EBC du boisement des terrains du centre de tir à l'arc.
- Il est demandé l'identification d'arbres remarquables au niveau du parc des Bordes.

ENS des Marmousets

L'ensemble du site des Marmousets est classé en N strict avec des règles spécifiques sur le secteur accueillant l'actuel centre de modélisme. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière (quand elle est de 10 % sur le reste du site). 60 % minimum de l'unité foncière doivent être constitués en espace vert de pleine terre (quand elle est fixée à 90 % sur le reste du site).

Les propositions de zonages et règles associées appellent les observations et demandes de modifications suivantes (cf. annexe 4) :

- Des mares et bassins sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les mares et fossés au Nord de l'ENS sont à ajouter.
- On observe qu'un espace vert paysager à protéger a été ajouté (hors ENS) au Nord du site.
- Il est demandé la protection de l'alignement d'arbres le long du chemin des Marmousets.
- Le positionnement de la lisière du massif de plus de 100ha serait à reprendre selon le tracé établi dans le SDRIFe (plus au sud aux abords du château).

ENS du parc du Morbras

On note que deux zonages sont proposés sur l'ENS du Morbras : N naturelle (incluant notamment les zones humides) et Ne équipement/parc.

On note également un sur-zonage « espace paysager d'usage collectif » sur une très grande partie du site.

Le Département souhaiterait (cf. annexe 5) :

- Un sur-zonage « zone humide » pour la protection et la restauration des zones humides identifiées au SAGE ;
- Un zonage N sur l'intégralité de l'ENS exceptée le secteur de la zone accueil/technique à classer en zonage Ne ;
- Le maintien de l'espace paysager d'usage collectif ;

- Un emplacement réservé sur la parcelle AT165 pour permettre son acquisition par le Département dans le cadre de l'ENS ;
- Un emplacement réservé (à destination du Département) au Nord du site (hors périmètre ENS actuel) au niveau d'une parcelle privée pour permettre une extension de l'ENS en vue de l'aménagement d'une entrée de parc.

Parc du Val-de-Marne

On note que le site est classé en zonage NI loisirs, or un zonage Ne semblerait plus adapté.

Le Département souhaiterait par ailleurs (cf. annexe 6) :

- L'ajout d'un sur-zonage de type « Espace paysager à usage collectif » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur le boisement au nord du site
- L'identification de plusieurs arbres remarquables.

ENS de Mandres-les-Roses et Pépinière départementale

Les propositions de zonages et règles associées appellent les observations et demandes de modifications suivantes (cf. annexe 7) :

- Une grande partie du site est classée en zonage A correspondant à la vocation agricole des terrains.
- Pour le reste des parcelles le zonage NI ne semble pas adapté. Le Département souhaite l'application d'un zonage N, à l'exception de l'emprise du centre d'hébergement et de loisirs qui pourrait rester en NI.
- La ferme pédagogique de Mandres-les-Roses est passée en zonage UH. Etant inscrite au sein du périmètre de l'ENS cette parcelle est à maintenir en N (Ne ou NI) ou en A.

Périmètre d'étude ENS des Rets

Le site est classé en zonage N, y compris la partie concernée par le château. On note également le maintien de l'EBC sur le boisement.

Il est proposé (cf. annexe 8) :

- D'ajuster le périmètre de l'EBC à la réalité du terrain (enlever la zone de friche en contrebas) ;
- D'identifier quelques arbres remarquables ;
- D'identifier les sources à préserver.

ENS de la vallée du Réveillon Villecresnes

La majorité de l'ENS est en zone N avec des secteurs en Ne et NI situés vers l'Est en lien avec des espaces à vocation sportive et de loisirs.

Un ER a été mis en place au bénéfice de la Commune pour la continuité écologique en limite Ouest de l'ENS entre les espaces boisés.

Le numéro de l'ER est différent sur le plan de zonage et sur le tableau récapitulatif en annexe.

La Végétale

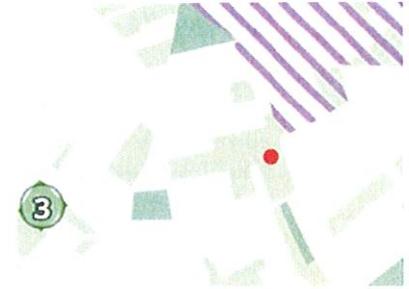
Il est demandé le classement N des emprises aménagées et le maintien des emplacements réservés sur les emprises non aménagées (cf. annexe 9). Ces ER sont au bénéfice du Département pour l'ER au Nord de Limeil et au bénéfice de la Région pour les deux autres ER plus au sud sur Limeil.

Mandres-les-Roses

A Mandres-les-Roses, un corridor écologique, identifié au diagnostic du PPAEN, pourrait être à identifier en tant que continuité écologique dans le plan de zonage.



Cet espace est par ailleurs identifié dans l'atlas communal de l'OAP thématique Trame verte et bleue et Nature en ville (p. 43), comme « favoriser les espaces relais pour la biodiversité »



Trame bleue

Le zonage ne semble pas anticiper la future bande d'inconstructibilité de 20m sur les deux rives de tous les cours d'eau qui s'imposera à l'adoption du nouveau SAGE du bassin versant de l'Yerres.

Lisières de la forêt

Il pourrait être intéressant d'homogénéiser les règlements en lisière de forêt, certains ne sont pas assez protecteurs des lisières, notamment sur les zonages UE, UR, UC (cf. plan en annexe 10 et tableau d'analyse en annexe 10-1).

Il est par ailleurs dommage qu'il n'y ait pas systématiquement de prescription sur les obligations de plantation en fond de parcelle. La règle formulée par la Commune de Noiseau (K) en zone UI pourrait être déclinée sur d'autres Communes : « *Le maintien des espaces libres et des plantations existantes doit être assuré le long des limites formant fond de parcelle.* »

Incompatibilité avec le périmètre du PPAEN

Le périmètre PPAEN, approuvé par délibération de l'Assemblée départementale le 14 octobre 2024, est opposable aux Communes (ou établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme) concernées à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU/PLUi. Ainsi, tout changement de zonage en U ou en AU est interdit au sein du périmètre.

Afin d'effectuer un contrôle au plus juste du périmètre et des zonages associés il serait utile de pouvoir superposer le périmètre du PPAEN aux plans de zonages. Le Département a déjà relevé les incohérences ci-dessous :

Chennevières-sur-Marne

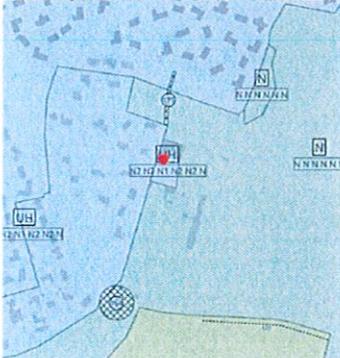
La partie de la Plaine des Bordes correspondant à la ferme des Bordes doit être classée en zonage Ne, conformément au PPAEN.

Santeny

Zone N dans le PPAEN et zonage UE dans le PLUi.



Zone N dans le PPAEN et UH dans le PLUi.



i. Annexes réglementaires

Patrimoine naturel protégé (5.6.2) :

- Alignement d'arbres L151-23 : ajouter les propositions d'alignement proposés sur les sites départementaux (Bordes RD 235 ; chemin des Marmousets). Il est proposé une description des alignements d'arbres départementaux concernés par la création d'un espace vert protégé « arbres d'alignement départementaux » ou par la classification des arbres d'alignement départementaux en « arbres d'alignement » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette description est transmise sous forme d'un tableau, annexé au présent avis (annexe 12), et pouvant être ajouté à la pièce 5.6.2 « Annexe réglementaire – Patrimoine naturel protégé ».
- Arbres remarquables : ajouter les arbres remarquables proposés sur les sites départementaux (Bordes ; parc du Val-de-Marne ; Rets).

j. Annexes informatives

7.3.12 ENS : les périmètres de l'ensemble des ENS sont transmis en annexe 13

7.3.11 il est proposé l'ajout de la Charte de l'arbre (annexe 14 en pièce jointe).