

Direction Urbanisme
☎ 01.84.23.37.14
urbanisme@pemb.fr
Nos réf. : 2025- 0280

Joinville-le-Pont, le 05 MARS 2025

GPSEA
Europarc,
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL CEDEX



LRAN: JA2157730669

Objet : PLUi de l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)
Avis sur le projet arrêté

Monsieur le Président,

Par délibération du 4 décembre 2024, le conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Dans ce cadre, vous avez sollicité nos observations en qualité de personne publique associée.

J'ai l'honneur de vous adresser par la présente les remarques que notre lecture du dossier du PLUi a permis de soulever.

La valorisation des berges de la Marne et la Seine :

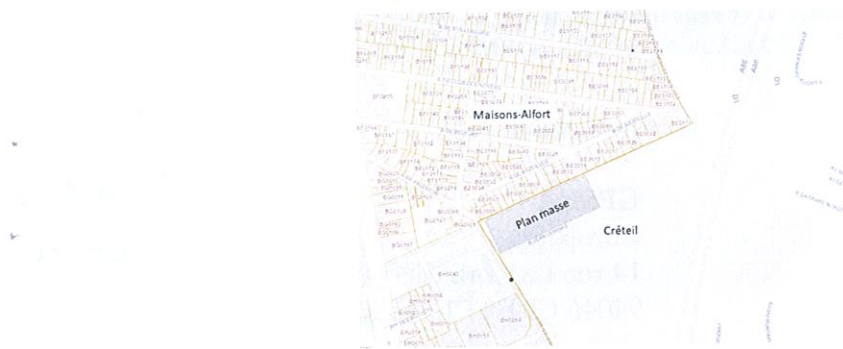
En premier lieu, Paris Est Marne&Bois est engagé, depuis sa création, dans une politique ambitieuse pour améliorer la qualité de l'eau et favoriser la baignade en Marne. Or, nos deux territoires ont la Marne en partage. Nous attachons donc une importance toute particulière aux mesures en faveur de la valorisation et la renaturation de nos berges mais aussi à celles visant à la maîtrise des nuisances environnementales et paysagères liées à la présence du port industriel de Bonneuil.

L'évaluation environnementale du PLUi de GPSEA souligne, comme enjeu, la discontinuité de parcours le long des fleuves, en particulier de la Marne, avec des tronçons artificialisés comme le port de Bonneuil. Si cette problématique apparaît dans les enjeux du PLUi et est abordée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, elle se traduit assez peu par des mesures prescriptives dans le règlement, même si on peut se féliciter du classement en zone N des berges du Port industriel.

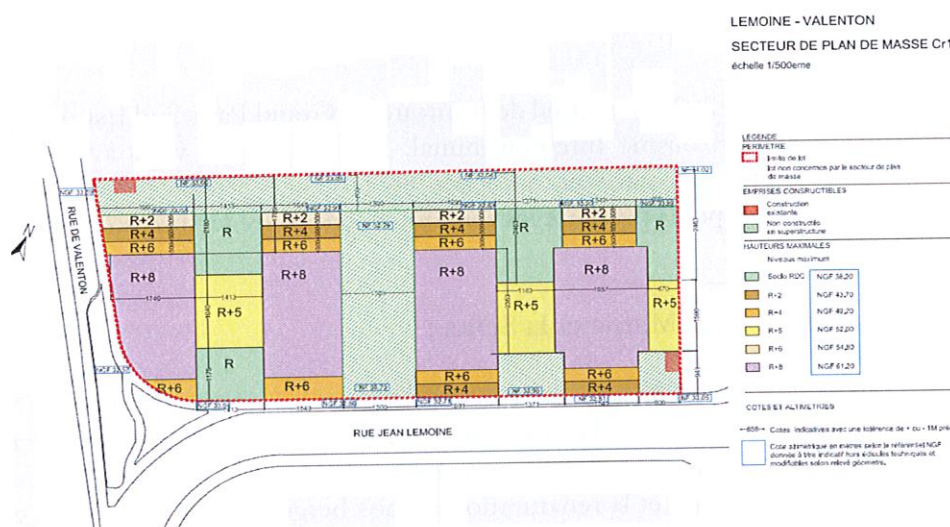
Secteur de plan de masse Cr1 « Lemoine – Valenton »

Le secteur de plan masse Cr1 « Lemoine – Valenton » est situé au sein de la zone d'activités de Créteil, au niveau de la rue de Valenton, en lisière communale avec une zone pavillonnaire de la commune de Maisons-Alfort :





Cette parcelle est classée en zone mixte (UM). En p.51 du règlement, il est indiqué que les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur de plan masse. Or, les hauteurs indiquées sur le secteur plan masse de plusieurs bâtiments peuvent atteindre R+8 :



Aussi, nonobstant l'épannelage des hauteurs coté Maisons-Alfort, de R+2 à R+8, la hauteur des quatre bâtiments projetés serait très majoritairement en R+8, de sorte que l'impact visuel serait très important.

Par ailleurs, le règlement indique p.51 que le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur de plan masse. Or, la densité des constructions est très importante et il n'est inscrit aucune contrainte sur le secteur de plan masse pour le traitement des espaces libres.

Désimperméabiliser les sols sur ce secteur situé en zone inondable nous semble devoir être une priorité comme cela est d'ailleurs indiqué p30 de l'OAP trame verte et bleue dans le chapitre 2.2 sur l'amélioration du confort thermique des habitants et des usagers (*Les zones d'activités économiques sont caractérisées par une grande artificialisation des sols et une faible part d'espaces végétalisés. Ces zones constituent des espaces-clefs pour la lutte contre les îlots de chaleur urbains. L'objectif est de tirer parti des vastes espaces libres qui composent ces zones pour renforcer leur végétalisation en recherchant une amélioration de la qualité urbaine et paysagère*).

Nous attirons également votre attention sur les nombreuses destinations autorisées en zone mixte UM, susceptibles d'engendrer des nuisances pour les zones d'habitat à proximité.

La zone pavillonnaire, classée en UP sur le PLUi de Paris Est Marne&Bois a vocation à être conservée et préservée. Or, la proximité de ce secteur de plan masse laisse donc présager une transition urbaine abrupte non souhaitable avec des risques de nuisances pour ses habitants.

L'OAP Confluence/entrée de ville d'Alfortville

L'Orientation d'Aménagement Programmation « Confluence/Entrée de Ville », située sur la commune d'Alfortville a pour objectif de poursuivre la mutation et la requalification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère par :

- le développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative et permettant une augmentation de l'offre en logement,
- la structuration de l'espace public assurant une continuité des parcours, notamment en modes doux et particulièrement le long des rives,
- une morphologie urbaine adaptée aux enjeux du secteur.

Le site de l'OAP est localisé aux abords d'un quartier dans laquelle la hauteur maximale des constructions ne dépasse pas 20 m. La création d'un « élément signal » prévu dans l'OAP, correspondant à un bâtiment pouvant atteindre une hauteur de 100 m au sud du site Chinagora aura un impact visuel conséquent depuis l'ensemble des communes alentour et plus particulièrement de Maisons-Alfort et Charenton-le-Pont qui sont limitrophes.

Nous attirons également votre attention sur l'impact d'une densification de ce quartier au regard de la saturation actuelle des axes bordant cet OAP, qui relient les communes de Charenton-le-Pont à Maisons-Alfort et qui constituent des axes de déplacement majeurs avec l'entrée et la sortie de l'A4 ainsi que l'intersection des voies départementales RD6 et RD19.

Aussi, Paris Est Marne&Bois émet les réserves suivantes au projet de PLUi et demande à :

- poursuivre et accentuer les mesures visant à favoriser la continuité des cheminements et la renaturation des berges de la Marne et de la Seine, et la réduction des risques et nuisances liées aux activités du port de Bonneuil.

- modifier le secteur plan masse Cr1 « Lemoine – Valenton » sur la commune de Créteil afin de prendre en compte le quartier pavillonnaire limitrophe de Maisons-Alfort en prévoyant notamment, une diminution de la hauteur plafond, que la mixité fonctionnelle soit autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances sur les quartiers pavillonnaires voisins, et profiter de la rénovation de ce quartier pour désimperméabiliser les sols, en apportant des précisions sur le traitement des espaces libres sur ce secteur situé en zone inondable.

- prendre en compte, dans le cadre des projets mentionnés dans l'OAP sectorielle « Confluence/Entrée de Ville », l'impact visuel de l'élément signal depuis les communes avoisinantes et les conséquences en termes de circulation et de risque de saturation des voies desservant le territoire Paris Est Marne&Bois.

Enfin, il semble qu'il y ait une erreur sur la destination future de l'emplacement réservé n°5 avenue Maurice Berteaux sur la commune du Plessis Tréville, qui correspond à un élargissement de voirie dans la continuité de celui inscrit sur le PLUi de Paris Est Marne&Bois sur l'avenue André Rouy et non à la réalisation d'un équipement public, comme indiqué sur le tableau des emplacements réservés.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute question ou remarque relative à cet avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Bien cordialement,



Le Président,

O. Capitano

Olivier CAPITANIO,

FT → M. D
Chavri G
DRAT S