



Le Président

Paris, 06 MARS 2025

Cher

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 10 décembre 2024, vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) arrêté par le Conseil territorial du 4 décembre 2024.

J'ai l'honneur de vous informer que la Métropole du Grand Paris émet **un avis favorable**.

Cet avis est assorti de **4 réserves**.

Trois de ces réserves sont relatives à la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 20, la prescription 96 et les prescriptions 95, 100, 102 et 103 du document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023.

Une réserve porte plus particulièrement sur la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 33 du SCoT, avec laquelle la consommation foncière projetée semble en l'état incompatible, et qui est donc susceptible de faire peser un risque juridique sur le projet de PLUi.

La Métropole du Grand Paris formule également **6 recommandations** visant à favoriser la meilleure prise en compte dans le PLUi de certains objectifs poursuivis par le SCoT.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis détaillé, vous permettant d'apprécier les modifications sollicitées afin d'assurer le lien de compatibilité entre le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir et le SCoT de la Métropole du Grand Paris.

Dans cette perspective, les services de la Métropole (Sandra CHOPIN, cheffe du service Planification, sandra.chopin@metropolegrandparis.fr) restent à la disposition de votre équipe.

Je vous prie de croire,
mes sentiments les meilleurs.

Cher

Monsieur le Président, à l'assurance de

Patrick Ollier

Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison

Monsieur Laurent CATHALA
Ancien Ministre
Maire de Créteil
Président
Grand Paris Sud Est Avenir
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL CEDEX

Le 6 février 2025

**OBJET : AVIS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS SUR LE PROJET DE PLUi DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR ARRETE
LE 4 DECEMBRE 2024**

I. CONTEXTE

Le SCoT métropolitain a été approuvé le 13 juillet 2023. Il est le premier document de planification urbaine réalisé à l'échelle du territoire métropolitain, dotant ainsi les 130 communes d'une vision et d'un projet de territoire partagé et permettant la mise en cohérence de toutes les politiques publiques métropolitaines.

Le SCoT métropolitain porte des ambitions et des enjeux forts, communs à l'ensemble du territoire, notamment en matière d'habitat, de transports, de préservation et de développement de la trame verte et bleue, de transition écologique, et de développement économique. Il entend concourir à la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires, une métropole rayonnante et une métropole accueillante pour tous, qui réduit les déséquilibres et les inégalités territoriales dans une logique de rénovation, de réparation, de régulation, d'innovation et d'expérimentations pour rendre les villes plus inclusives, plus vivables, plus robustes et résilientes.

II. AVIS DE LA METROPOLE

1. Méthodologie

C'est au regard de tous ces enjeux que la Métropole a construit son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définissant des prescriptions qui participeront à construire le territoire métropolitain de demain. C'est en ce sens que la Métropole a étudié le projet de PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir qui doit, en application de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, être compatible avec le SCOT.

Elle s'est par ailleurs particulièrement attachée à l'analyse les éléments suivants :

- La compatibilité d'ensemble entre le projet de PLUi et le SCoT ;
- La bonne prise en compte des prescriptions du SCoT dans les différents documents du projet de PLUi et notamment dans le règlement et les OAP ;
- La bonne prise en compte des éléments cartographiques prescriptifs du SCoT.

2. Observations de la Métropole

- **1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique (P1 à P9)**

- Renforcer la diversité économique

Le SCoT entend maintenir et renforcer la diversité économique sur le territoire, en veillant au bon équilibre des activités productives artisanales, servicielles et commerciales.

Le projet de PLUi arrêté pérennise les activités économiques et permet leur développement sur le territoire. La zone UI et ses sous zonages permettent une typologie d'activités variées au sein des zones d'activités économiques et comportent des règles adaptées en fonction de la spécificité de ces zones.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Renouveler les activités tertiaires

Le SCoT vise à rééquilibrer l'offre tertiaire au sein du territoire métropolitain et à accompagner le renouvellement du parc des bureaux en assurant sa modernisation et sa rénovation énergétique.

Le projet de PLUi permet les changements de destination afin que les bureaux obsolètes puissent être reconvertis vers un autre usage. Les OAP sectorielles développent des orientations de création de logement dans certains quartiers aujourd'hui majoritairement monofonctionnel, à dominante tertiaire d'activités à Chennevières ou Alfortville par exemple.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Développer les activités économiques, servicielles et productives

Le SCoT vise à renforcer la valeur économique et le dynamisme des zones d'activités économiques existantes, à les densifier pour un usage plus économe de l'espace et à créer une offre complémentaire pour l'accueil de nouvelles activités, dont l'économie sociale et solidaire et l'économie circulaire.

Le projet de PLUi préserve ses zones d'activités économiques et conforte leur vocation dans la zone UI. Plusieurs destinations d'activités économiques sont autorisées dans cette zone. Le règlement du projet de PLUi permet la densification, notamment par des règles de hauteur et d'emprise au sol adaptées.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique (P10 à 20)**

- Déployer les infrastructures numériques

Le SCoT vise à anticiper le développement des technologies numériques et des communications électroniques, et les besoins fonciers liés au stockage de la data, notamment pour garantir de pouvoir y recourir massivement en cas de nécessité.

Le projet de PLUi souhaite conforter le réseau de communication sur l'ensemble du territoire. L'implantation de data center est permise en zone UII, zone dédiée à la logistique.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Développer les lieux d'appui à l'innovation

Le SCoT vise à soutenir le développement de l'innovation dans les filières d'avenir ainsi que la transition vers une économie circulaire, sociale et solidaire. Il encourage la création de lieux d'appui à l'innovation technologique ou sociale, d'espaces de coworking notamment dans les tiers lieux.

Le projet de PLUi souhaite favoriser les synergies entre les acteurs économiques d'une même filière, en autorisant, notamment, la coexistence sans condition des sous-destinations liées aux industries et aux établissements d'enseignement au sein des zones UI (zones d'activité économique mixte) et des zones Ulp (zones d'activités économiques productive). Le projet de PLUi au sein du PADD souhaite également développer un maillage territorial de « tiers-lieux » ou co-working à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Consolider les activités logistiques

Le SCoT vise à maintenir une offre immobilière adaptée dans la Métropole, à la renouveler, à la développer et à la diversifier pour apporter les réponses à l'ensemble de la chaîne, socle du système logistique métropolitain, et anticiper les situations d'urgence.

Le projet de PLUi pérennise les activités logistiques et les développe dans des zones d'activités spécifiques au sein de la zone UII. Dans toutes les autres zones, les activités logistiques sont interdites sauf à ce qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.

Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique, il s'avère très restrictif (notamment le règlement des zones UM, UC, UR, UH) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO.

La Métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin, la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles.

- **3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde (P21 à P32)**

- Diffuser l'attractivité touristique

Le SCoT vise à mailler l'offre pour valoriser les spécificités locales, à renforcer et diversifier les capacités d'hébergement pour permettre l'accueil de tous les publics.

Le projet de PLUi encourage le développement de la filière du tourisme et des loisirs. Le règlement permet dans les zones appropriées, les sous-destinations relatives au tourisme (hôtels, autres hébergements touristiques, etc.).

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Renforcer le dynamisme culturel

Le SCoT vise à constituer un réseau des lieux culturels, en les multipliant et en mobilisant les lieux excentrés, sous-occupés ou désaffectés.

Le projet de PLUi vise à conforter et à développer les équipements culturels en s'appuyant sur ses OAP sectorielles.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Valoriser le patrimoine

La Métropole œuvre à la préservation et à la valorisation du patrimoine en le mobilisant pour développer des politiques culturelles et sociales temporaires ou pérennes. Le SCoT promeut les usages nouveaux et l'expérimentation dans les lieux patrimoniaux.

Le projet de PLUi préserve et identifie des éléments du patrimoine bâti qui font l'identité du territoire au sein de son règlement écrit et graphique.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- 4. Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions (P33 à P55)

- Renforcer le polycentrisme

Le SCoT vise au renforcement des centralités existantes, facteurs de cohésion sociale, de dynamisme urbain et économique, et au développement de nouveaux quartiers mixtes et denses, notamment à proximité des pôles de transport actuels et futurs. Les zones de projets, dont les quartiers de gares du Grand Paris Express (GPE), pourront identifier les leviers pour le renforcement du polycentrisme, dans un objectif de mise en cohérence :

- De développements exemplaires d'un point de vue urbain, social et environnemental ;
- De réponse aux carences en services publics (notamment de santé) et espaces verts, indispensables aux populations ;
- De lutte contre les risques, pollutions et nuisances impactant la santé et la qualité de vie ;
- Et de respect des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de PLUi permet une grande variété de sous-destinations au sein des zones UC (centralités) afin de permettre une mixité de fonctions (ex. équipements, habitations, commerces, etc.). Plusieurs OAP sectorielles sont centrées sur les centres-villes et zones de centralité pour favoriser leur renouvellement et promouvoir une mixité des fonctions. L'OAP sectorielle « Entrée de ville Sud » situé à Alfortville vise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publics, par la création de nouveaux logements, par la végétalisation des espaces et par la mixité accrue du secteur.

Le projet de PLUi permet donc la mixité fonctionnelle sur le territoire.

La Métropole du Grand Paris tient à rappeler que l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi doit être appréciée uniquement au regard du SCoT en vigueur, seul document d'urbanisme directement opposable au PLUi.

Ceci ne permet pas de préjuger d'éventuelles modifications qui pourraient être opérées dans le SCoT, dans un second temps, dans le cadre de la hiérarchie des normes de l'urbanisme.

Concernant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), le projet de PLUi fixe un objectif de consommation foncière de 55,61 ha. Le projet de PLUi apparaît en décalage avec la P33 avec le SCoT métropolitain sur cette sous-thématique.

En effet, pour rappel, la prescription 33 du DOO du SCoT limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT dont la liste limitative est annexé au DOO. Elle autorise aussi par exception les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière ; les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs ; à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.

Concernant le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, le DOO du SCoT identifie la consommation d'ENAF dans les périmètres de 2 ZAC spécifiques :

- la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne pour une consommation maximale de 1 ha,
- la ZAC des Portes de Noisieu à Noisieu pour une consommation maximale de 23 ha.

Or, le projet de PLUi prévoit une consommation d'ENAF bien supérieure au chiffrage du DOO et de sa P33. Elle se décline comme suit :

Tableau des superficies des ENAF classées en zone urbaines sans protections au titre du L. 151-13 du code de l'urbanisme :

COMMUNES	CONSOMMATION HORS ZAC SCOT-M ET HORS INFRASTRUCTURE en ha	CONSOMMATION POUR INFRASTRUCTURE en ha	CONSOMMATION DANS LES ZAC identifiées au SCOTM en ha	TOTAL CONSOMMATION en ha	Superficie maximale des espaces naturels, agricole et forestier pouvant être consommée dans le périmètre des ZAC identifiées arrondie à 0,5 ha près) Source : SCOTM
Alfortville	0,00	0,00	0	0,00	/
Boissy-Saint-Léger	1,22	0,00	0	1,22	/
Bonneuil-sur-Marne	0,00	0,00	0	0,00	/
Chennevières-sur-Marne	10,31	0,90	0	11,21	/
Créteil	0,00	0,00	0	0,00	/
La Queue-en-Brie	13,14	0,00	0	13,14	/
Limeil-Brévannes	0,45	0,00	0	0,45	/
Mandres-les-Roses	2,15	0,27	0	2,42	/
Marolles-en-Brie	0,92	0,00	0	0,92	/
Noisieu	1,38	0,00	5,80	7,19	23
Ormesson-sur-Marne	0,00	0,00	1,25	1,25	1
Périgny-sur-Yerres	2,17	0,00	0	2,17	/
Plessis-Trévise	0,00	0,00	0	0,00	/
Santeny	2,52	0,00	0	2,52	/
Suoy-en-Brie	0,00	8,60	0	8,60	/
Villecresnes	4,06	0,46	0	4,52	/
EPT	38,32	10,23	7,05	55,61	

Aussi, si la consommation de 7,05 ha au titre des ZAC identifiées par la P33 et la consommation de 10,23 ha au titre des infrastructures de transports est autorisée par la P33 du SCoT et ses exceptions, tout autre consommation d'espace NAF est prohibée.

Or, le projet de PLUi fait état d'une consommation de 38,32 ha non identifiée dans la P33 du SCoT, ni justifiée par l'une de ses exceptions.

Cette consommation d'espaces NAF, très largement supérieure à celle prévue par le SCoT, semble incompatible avec le SCoT.

Si une partie de cette consommation d'espaces NAF est dédiée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif (zone UE notamment), la Métropole demande à ce que celle-ci s'inscrive dans le strict respect de l'exception n°3 de la P33 du DOO qui autorise, « *lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de nuire à l'activité agricole ou l'exploitation forestière* » la réalisation « *à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunal* ».

La Métropole du Grand Paris demande donc de compléter la justification de la consommation d'ENAF apparaissant dans la justification des choix au regard des différents cas prévus par la P33 du SCoT, en particulier son exception n° 3, et la quantification de consommation d'espaces NAF qui s'y rapporte, et à défaut, que cette consommation d'ENAF ne soit pas autorisée par le projet de PLUi.

Enfin, en complément des réserves énoncées plus haut, et dans la perspective de l'imperméabilisation éventuelle de nouvelles surfaces, la Métropole tient à rappeler la prescription P106 du DOO, qui décline la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et qui prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. En l'état, aucun élément ne permet de s'assurer que l'objectif de compensation à hauteur de 150% sera effectivement respecté. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

- Accroître la mixité fonctionnelle

Le SCoT vise au renforcement de la qualité des tissus urbains en diversifiant les usages. Cette mixité fonctionnelle, portée par des projets d'aménagement exemplaires et des projets de construction mixtes et réversibles, est indispensable pour répondre aux défis environnementaux et à l'apaisement du rythme de vie.

Le projet de PLUi, au sein des zones urbaines denses, autorise plusieurs destinations permettant de diversifier et d'assurer la mixité à l'intérieur de ces zones. Les opérations d'aménagement sont encadrées par des secteurs de projet qui permettent la création de quartiers mixtes dotés d'aménités urbaines. Au sein du règlement graphique, des linéaires de mixité des activités sont aussi identifiés.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Transformer les tissus urbains

Le SCoT porte l'enjeu lié à la transformation des tissus urbains qui doit permettre de répondre aux besoins des usagers tout en veillant à limiter l'impact environnemental. Il s'agit notamment de promouvoir la réutilisation et l'optimisation de l'existant, ainsi que des usages parfois plus temporaires pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et des pratiques urbaines. Il s'agit également de préserver les tissus pavillonnaires pour leur qualité environnementale : végétalisation, rafraîchissement, pleine terre.

Le projet de PLUi permet d'accompagner la transformation du tissu en privilégiant la reconversion et la mixité urbaine de certains secteurs tout en protégeant le tissu pavillonnaire du territoire via son zonage et ses OAP thématiques.

Néanmoins, la Métropole rappelle que le règlement du PLUi doit permettre d'intensifier les programmes bâtis (prescription P45 du DOO), notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports

collectifs, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, commerces, équipements, emplois et espaces verts.

- Améliorer l'offre en équipements

Le SCoT, dans une volonté d'amélioration de la qualité de vie, du bien-être des métropolitains, de réduction des inégalités sociales et territoriales et d'anticipation des situations d'urgence, a pour objectif un usage optimal des équipements et des services à la population, une qualité de service et une accessibilité égale pour tous, et particulièrement pour les populations les plus fragiles. Des grands projets d'équipements structurants aux équipements de proximité, le SCoT contribue au maillage et à la complémentarité de ceux-ci.

Le projet de PLUi prévoit un zonage spécifique UE pour les équipements publics. La création de nouveaux équipements d'intérêt collectif est prévue par le PLUi.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- 5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public (P56 à P64)

Le SCoT vise à repenser l'intermodalité des déplacements, à développer les services à la mobilité au profit des modes actifs (facteurs d'amélioration de la santé des populations) dans les espaces publics, y compris dans les infrastructures routières et autoroutières. Néanmoins, compte tenu de la densité et de l'importance du réseau magistral sur le territoire métropolitain, qui assure des enjeux de circulation nationale et internationale, la démarche de transformation doit être progressive et adaptée. L'ambition du SCoT est de concilier les deux démarches.

Le projet de PLUi prévoit plusieurs emplacements réservés dédiés à la réalisation ou la réhabilitation de voiries ou d'infrastructures de transport mais également au développement de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables. Plusieurs OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espaces publics pour renouer le lien avec les infrastructures de transports structurantes et des principes d'aménagement de l'espace public pour y intégrer des mobilités douces.

Le projet de PLUi semble être compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. La Métropole demande néanmoins une meilleure justification du projet de PLUi au regard de la P59 afin de démontrer que toutes les coupures urbaines identifiées dans la carte « veiller à un développement équilibré dans les zones d'intensité urbaines sur le territoire » seront bel et bien résorbées.

- 6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement (P65 à P66)

Le SCoT soutient le développement de projets qui concourent au désenclavement des quartiers en difficulté, à la rénovation et la diversification de l'offre de logements, à la requalification des espaces publics, à l'amélioration de la desserte et de l'accès aux équipements et services, etc.

Le projet de PLUi encourage la rénovation des quartiers NPNRU au travers ses OAP sectorielles et thématiques et notamment l'OAP « Qualité et constructions durables ».

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **7. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains (P67 à P81)**

- Atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an

Le SCoT encourage à la mobilisation du foncier et à la transformation en logements des bâtiments vacants pour produire une offre suffisante, diversifiée et répondante aux modes de vie et pour anticiper les besoins d'hébergement induits par les évacuations liées à des risques sanitaires, naturels ou technologiques.

Le projet de PLUi démontre dans sa justification des choix, une capacité de production de 1886 logements par an.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)

Le SCoT vise à développer une offre de logement adaptée aux étudiants, au personnel hospitalier, aux personnes âgées ou en situation de handicap, etc. et à mieux répartir l'offre d'hébergement et d'emplacements pour l'accueil des gens du voyage sur le territoire.

Les OAP thématiques et sectorielles et la servitude de taille minimale des logements orientent la diversification des logements en fonction du contexte territorial. Des OAP sectorielles prévoient la possibilité d'accueillir des logements étudiants et la destination hébergement est autorisée dans les secteurs destinés à accueillir des habitations.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Développer une offre locative accessible

Dans un souci de rééquilibrage social et territorial, le SCoT promeut le développement d'une offre locative accessible, notamment près des transports et dans les territoires fortement pourvus en emplois et/ou ne répondant pas aux objectifs de la loi SRU.

Le projet de PLUi accompagne la production de logements locatifs sociaux par la mise en place d'outils adaptés à l'échelle des secteurs de projet : périmètre pour la mixité sociale, programmation des OAP sectorielles notamment dans les communes déficitaires. Le projet de PLUi démontre une capacité de construction de 3 255 logements sociaux sur la période de mise en œuvre du PLUi par an et s'inscrit dans le cadre du SRHH.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique

Le SCoT entend agir au service des populations les plus précaires qui ne bénéficient pas de conditions d'habitat dignes et salubres. Il œuvre pour l'accélération de la rénovation énergétique et de la transition énergétique dans l'habitat.

Le projet de PLUi au travers son OAP « qualité et constructions durables » définit des orientations en termes de réhabilitation, en mettant l'accent sur la réhabilitation responsable pour le confort ergonomique et thermique des habitants.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité (P82 à P108)

- Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public

Le SCoT vise à renforcer l'accès à la nature et à l'eau, ainsi que l'offre en espaces verts ouverts au public, dans tous les territoires de la Métropole pour favoriser le bien-être des populations et lutter contre les nuisances, pollutions et effets d'îlots de chaleur urbain.

Le projet de PLUi protège la majorité des grands espaces verts au travers de son règlement écrit et graphique et de son OAP Trame verte et bleue. Certaines OAP sectorielles permettent également de créer des espaces verts publics et des emplacements réservés sont dédiés à la création d'espaces verts.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements

Le SCoT vise la préservation et la reconquête des espaces de pleine terre, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation et en fait des objectifs majeurs notamment pour lutter contre les effets des îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces publics comme dans les parcelles privées.

Le projet de PLUi prévoit au sein de son règlement, des règles d'aménagement des espaces libres permettant le maintien de la proportion de pleine terre et d'assurer la perméabilité grâce à ces taux minimaux de pleine terre différenciés, en fonction des secteurs du territoire. L'OAP « Nature en ville » vise à développer les continuités végétales et paysagères et à maintenir celles existantes. Les alignements d'arbres sont également identifiés dans les règlements graphiques.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

Néanmoins, la Métropole formule une recommandation dans la perspective d'une meilleure prise en compte de cette prescription, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.

- Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains

Le SCoT entend préserver les forêts, les bois et les grands parcs métropolitains et leur fonctionnalité et valoriser leurs interfaces avec les tissus urbains, en compatibilité avec les dispositions du SDRIF.

Le projet de PLUi vise à protéger les noyaux primaires, constituant des réservoirs de biodiversité, et à maintenir les noyaux secondaires, qui correspondent à des zones de relais de la sous-trame boisée. Les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés relatifs aux boisements sont identifiés dans le projet de PLUi et le zonage N couvre plus particulièrement les grands boisements et arcs du territoire. Les lisières sont également identifiées au plan de zonage.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique, sous réserve toutefois que les espaces boisés identifiés comme consommables soient préservés (cf. réserve formulée supra en lien avec la P33).

- Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT renforce la trame verte et bleue et valorise ses vocations paysagère, écologique, climatique et récréative. Il vise notamment à préserver, renforcer et créer des continuités écologiques en s'appuyant sur les projets et opérations d'aménagement urbain et de transport.

Le projet de PLUi s'appuie sur la TVB du SCoT dont il reprend les réservoirs et corridors dans son OAP trame verte et bleue. Elle comprend des orientations afin de protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame verte (zones boisées et espaces relais de la sous-trame boisée, interfaces forestières), de la Trame Bleue (cours d'eau, zones humides, étangs et mares, berges et zones tampon) et de la Trame des milieux ouverts (espaces agricoles protégés ou d'intérêt écologique, noyaux primaires réservoirs de biodiversité) mais également afin de préserver les corridors de la TVB.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- *Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine*

Le SCoT protège les surfaces agricoles existantes en complément de l'objectif de préservation énoncé dans le PCAEM. Il encourage le développement de l'agriculture urbaine, qui concourt à la production alimentaire tout en offrant des lieux propices au lien social et aux activités récréatives. Il promeut une politique volontariste de distribution en circuits courts par l'accueil des équipements adaptés.

Le projet de PLUi à travers le règlement protège l'agriculture via un zonage adapté et identifie dans son OAP nature en ville les espaces dédiés à l'agriculture urbaine.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique, sous réserve toutefois que les espaces agricoles identifiés comme consommables soient préservés (cf. réserve formulée supra en lien avec la P33). Par ailleurs et conformément à son avis concernant le Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PPEAN) du département du Val de Marne, la Métropole demande le classement en zone A ou N de tous les espaces, agricoles ou naturels, non identifiés dans le PPEAN et sanctuarisés dans la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » du SCoT, notamment sur les communes de Chennevières-sur-Marne (zonage UE, sauf à ce que la consommation en zone UE soit autorisée au titre des exceptions de la P33), Villecresnes (zonage 2AU), Mandres-les-Roses (zonage AU), Santeny (zonage Ui) et La Queue-en-Brie (zonage Ui) (cf. avis annexé).

- *Préserver, valoriser et créer des espaces en eau*

Dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité et de non-régression des zones humides, le SCoT garantit la construction d'une Métropole résiliente et respectueuse des ressources. Le SCoT accompagne l'ambition et l'objectif de baignade dans la Marne et dans la Seine.

Le projet de PLUi développe des orientations visant la protection des éléments constitutifs de la trame bleue en lien avec les SAGE. L'OAP « trame verte et bleue » instaure des orientations pour l'aménagement et la renaturation des berges, en particulier de la Marne : la préservation des zones favorables à l'expansion des crues en lien avec le PGRI, la désimperméabilisation des berges et le renforcement de la ripisylve.

Le projet de PLUi apparaît en décalage avec certaines prescriptions du SCoT, notamment les P95, P100, P1002 et P103. La Métropole formule donc une réserve et demande que :

- **le projet de renaturation du Morbras et ses berges soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP de l'ilot pavillonnaire fosse rouge, l'OAP**

thématique trame verte et bleue et dans l'emplacement réservé 6 qui pourrait intégrer l'opération de restauration du Morbras. La Métropole recommande par ailleurs que dans les emprises de corridors écologiques à préserver identifiés dans le cadre du projet de renaturation du Morbras, sur le document graphique, toutes les constructions soient interdites. Ces emprises devront être traitées en espace de pleine terre et végétalisées ou de la trame bleue ;

- le ru du château soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP chemin de la montagne et dans les emplacements réservés 7 et 9 où les projets risquent d'entrer en conflit avec un potentiel futur projet de restauration des milieux aquatiques ;
- le ru des nageoires soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP porte de Noiseau et dans l'emplacement réservé 10 où les projets risquent d'entrer en conflit avec un potentiel futur projet de restauration des milieux aquatiques ;
- l'enveloppe de zones humides des SAGE et de la DRIEAT (classe A et B) soit reprise dans le projet de PLUi afin d'être préservée et restaurée.

Pour rappel, la Métropole du Grand Paris a lancé une étude sur les potentialités de restauration hydromorphologique des cours d'eau métropolitains et des zones humides, pouvant aboutir à la réouverture de petits cours d'eau et la renaturation de leurs berges. Les résultats de la cartographie visant à recenser l'ensemble des petits cours d'eau seront connus courant 2025. À leur réception, un travail en collaboration avec GPSEA pourra être mené afin d'étudier les emprises nécessaires à la réalisation des projets ainsi que les protections environnementales requises.

○ Préserver la ressource en eau

Le SCoT vise la préservation de la ressource en eau et l'optimisation de la gestion du cycle de l'eau qui implique de favoriser des usages raisonnés. En diversifiant les ressources en eau (eau d'exhaure, eau de pluie, eau de nappes, eau de piscine, etc.), il est possible de préserver la ressource en eau potable et d'alléger le réseau d'assainissement de volumes qui n'ont pas vocation à être traités en station d'épuration des eaux usées. L'enjeu est aussi d'améliorer la qualité du milieu naturel (conformité de branchement, réduction des rejets de temps de pluie...).

Le projet de PLUi acte la volonté d'assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales. La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle (pas de rejet) ou encore la récupération des eaux de pluie sont des mesures énoncées dans cet objectif.

Le projet de PLUi est compatible, de ce point de vue, avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins, conformément à la réserve émise concernant la prescription P33 du SCoT, la Métropole rappelle que la P106 du DOO, qui décline la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%.

- 9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures (P109 à P114)

Le SCoT s'attache à révéler et préserver ces paysages, à y maintenir la présence de la nature et à la renforcer à toutes les échelles. De plus, la Métropole souhaite accompagner l'émergence de nouvelles identités

architecturales et urbaines dans le paysage et, pour cela, soutient et encourage la création et l'innovation architecturales.

Le projet de PLUi permet de mettre en valeur les atouts paysagers du territoire. L'OAP « Lisière et paysage » identifie les paysages qui font la singularité du territoire : vallées fluviales de la Seine et de la Marne, coteaux formés par le cheminement de l'eau, l'Arc Boisé et ses lisières agricoles. Le PLUi identifie par ailleurs dans son règlement graphique les éléments bâtis d'intérêt ou remarquables ainsi que le patrimoine naturel spécifique du territoire.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets (P115 à P124)**

- Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains

Le SCoT prévoit le maintien, le déploiement et la répartition équitable sur le territoire métropolitain des grands services urbains en définissant les conditions de leur insertion dans un tissu urbain dense.

Le projet de PLUi prévoit un sous-secteur UEs, spécifique aux services urbains, afin de définir des dispositions spécifiques permettant de pérenniser les installations des grands services urbains. Un emplacement réservé est dédié à l'implantation d'un service urbain.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire

Le SCoT encourage l'installation dans l'espace métropolitain de lieux de production, de recyclage et de distribution, ainsi que le développement de filières courtes d'approvisionnement.

Le projet de PLUi encourage l'implantation d'activités et initiatives liées à la valorisation des déchets et l'économie circulaire (structuration d'une filière de réemploi des matériaux). L'OAP thématique « Qualité et constructions durables » préconise l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés à privilégier pour chaque partie d'un bâtiment. Les projets devront eux aussi privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et pérennes pour l'isolation.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **11. Organiser les transitions écologiques (P125 à P129)**

Le SCoT prône des modes de constructions plus économes et pose les bases d'un système multi-énergies. Il vise à réduire la consommation énergétique, à développer la production et la distribution des énergies renouvelables.

Le projet de PLUi dans son OAP « Qualité et constructions durables » incite à la rénovation thermique des bâtiments existants. Elle vise des constructions durables, permettant la réversibilité des bâtiments, conçues selon les principes du bioclimatisme et sobres en ressources, notamment via l'optimisation d'énergie pour le confort thermique. Enfin, elle oriente vers des constructions permettant la production d'énergies renouvelables et la réutilisation des ressources.

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

- **12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales (P130 à P136)**

○ **Maîtriser les risques**

Le SCoT, malgré les contraintes liées à l'urbanisation de la Métropole et aux nécessités de répondre aux besoins en logements et en activités, vise à limiter l'exposition des populations en s'appuyant sur les transformations urbaines.

Le projet de PLUi prend en compte les risques naturels dans son OAP « Trame verte et bleue », son OAP « Nature en ville » et dans son règlement. Il vise à préserver les zones favorables à l'expansion des crues, en lien avec le PGRI, et à limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant. Une carte des zones concernées par le retrait-gonflement est annexée au PLUi. La réalisation d'études de sol est obligatoire dans ces zones lors de la vente d'un terrain constructible, la construction ou l'extension d'un bâtiment. Des techniques particulières de construction pour ces zones sont également rappelées en annexe.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins pour une meilleure prise en compte du risque inondation, la Métropole recommande la prise en compte de « la charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque d'inondation » (<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>) pour une meilleure résilience des quartiers et bâtiments dans certaines OAP impactés par les crues.

La Métropole rappelle également que les systèmes d'endiguement de la Métropole sont classés par arrêté préfectoral. Ces ouvrages doivent être pris en compte dans les PLUi et notamment dans les OAP qui intègrent des projets liés aux berges de Seine et de Marne. Aussi, tous projets pouvant impacter un système d'endiguement doit faire l'objet d'une demande au-préalable à la Métropole du Grand Paris, pour autorisation.

○ **Lutter contre les nuisances**

Le SCoT œuvre à réduire ces expositions et à protéger les populations, notamment au regard des infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, en veillant à leur insertion urbaine et à la bonne prise en compte de leurs impacts.

Le projet de PLUi veille à réduire l'exposition des populations aux nuisances. Cela passe au travers du règlement par l'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des pollutions, la limitation de l'exposition au bruit, en particulier pour les populations sensibles, via le renforcement de la protection acoustique le long des grands axes routiers et par des orientations propres pour conforter la place de la nature en ville et l'atténuation de l'îlot de chaleur urbain (OAP "Trame verte et bleue").

Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.

III. CONCLUSION GENERALE DE L'AVIS

Au regard de l'analyse présentée ci-dessus, la Métropole du Grand Paris émet **un avis favorable avec 4 réserves et 6 recommandations** sur le projet de PLUi arrêté.

En effet, le projet de PLUi respecte et met en œuvre les grandes orientations et prescriptions du SCoT métropolitain. La Métropole souhaite souligner la bonne prise en compte de son document dans la rédaction du projet de PLUi.

Néanmoins, il apparaît, en l'état actuel de sa rédaction, plusieurs incompatibilités entre le projet de PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir et le SCoT qui nécessiteraient des précisions et/ou une modification du document.

En cet état, la Métropole formule **les 4 réserves** suivantes, exposées plus précisément ci-dessus, relatives à la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions 20, 33, 95, 97, 100, 102 et 103 du SCoT :

- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 20 du SCoT** : Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique, il s'avère très restrictif (notamment le règlement des zones UM, UC, UR, UH) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas de créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO. La Métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin, la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles.
- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 33 du SCoT** : le projet de PLUi présente une consommation foncière qui semble incompatible avec la P33 du SCoT. En effet, le projet de PLUi fait état d'une consommation de 38,32 ha dont la compatibilité avec la P33 du SCoT n'est pas justifiée.
Néanmoins, la Métropole note que certains projets sont liés à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif en zone UE (zone d'équipements).
La Métropole du Grand Paris demande donc de justifier cette consommation au regard des différents cas prévus par la P33 du SCoT, en particulier au regard de l'exception n°3, et de préciser la consommation d'espaces NAF qui s'y rapporte, et à défaut, que cette consommation d'ENAF ne soit pas autorisée par le projet de PLUi.
La Métropole du Grand Paris tient à rappeler que l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi doit être appréciée uniquement au regard du SCoT en vigueur, seul document d'urbanisme directement opposable au PLUi. Ceci ne permet pas de préjuger d'éventuelles modifications qui pourraient être opérées dans le SCoT, dans un second temps, dans le cadre de la hiérarchie des normes de l'urbanisme.
- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions P95, P100, P102 et P103 du SCoT** : la Métropole demande que :
 - le projet de renaturation ru du Morbras et ses berges soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP de l'ilot pavillonnaire fosse rouge, l'OAP thématique trame verte et bleue et dans l'emplacement réservé 6 qui pourrait intégrer l'opération de restauration du Morbras. La Métropole recommande par ailleurs que dans les emprises de "corridors écologiques à préserver" identifiées dans le cadre du projet de renaturation du Morbras, sur le document graphique, toutes les constructions soient interdites. Ces emprises devront être traitées en espace de pleine terre et végétalisées ou de la trame bleue ;
 - le ru du château soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP chemin de la montagne et dans les emplacements réservés 7 et 9 où

les projets risquent d'entrer en conflit avec un potentiel futur projet de restauration des milieux aquatiques ;

- le ru des nageoires soit pris en compte dans toutes les composantes du projet de PLUi et notamment dans l'OAP porte de Noiseau et dans l'emplacement réservé 10 où les projets risquent d'entrer en conflit avec un potentiel futur projet de restauration des milieux aquatiques ;
 - l'enveloppe des zones humides des SAGE et de la DRIEAT (classe A et B) soit reprise dans le projet de PLUi afin d'être préservée et restaurée.
- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 96 du SCoT** : la Métropole demande le classement en zone A ou N de tous les espaces agricoles et naturels non identifiés, à tort, dans le PPEAN et sanctuarisés dans la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue », notamment sur les communes de Chennevières-sur-Marne (zonage UE sauf à ce que la consommation en zone UE soit autorisée au titre des exceptions de la P33), Villecresnes (zonage 2AU), Mandres-les-Roses (zonage AU), Santeny (zonage Ui) et La Queue-en-Brie (zonage Ui) (cf. avis annexé).

Enfin, la Métropole formule également **6 recommandations** :

- La Métropole rappelle que le règlement du PLUi doit permettre d'intensifier les programmes bâtis, au regard de la prescription P45 du DOO du SCoT, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, commerces, équipements, emplois et espaces verts.
- La Métropole demande une meilleure justification du projet de PLUi au regard de la P59 afin de démontrer que toutes les coupures urbaines identifiées dans la carte « veiller à un développement équilibré dans les zones d'intensité urbaines sur le territoire » seront bel et bien résorbées.
- La Métropole formule la recommandation d'une meilleure prise en compte de la prescription P86, relative au maintien de la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire, ou, à tout le moins, d'une démonstration plus étayée de sa prise en compte dans la partie du rapport de présentation dédiée à la justification des choix, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.
- La Métropole rappelle que la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et intégrée dans la P106 du DOO, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.
- La Métropole recommande la prise en compte de « la charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque d'inondation » (<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>) pour une meilleure résilience des quartiers et bâtiments dans certaines OAP impactés par les crues.
- La Métropole rappelle également que les systèmes d'endiguement de la Métropole sont classés par arrêté préfectoral. Ces ouvrages doivent être pris en compte dans les PLUi et notamment dans les OAP qui intègrent des projets liés aux berges de Seine et de Marne. Aussi, tous projets pouvant impacter un système d'endiguement doit faire l'objet d'une demande au-préalable à la Métropole du Grand Paris, pour autorisation.