

2.2

Justifications des choix retenus

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation explique les **choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la **densification de ces espaces** ainsi que la **limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**. Il justifie les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	2
TABLE DES MATIÈRES	3
I. Compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux	6
A. Scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres	6
1. Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (SDRIF-e)	6
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M)	10
3. Le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH)	71
4. Plan de déplacements urbains d’Île-de-France (PDUiF)	78
5. Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir (PLM)	81
6. Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir	83
7. Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)	84
8. Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau (SAGE)	86
9. Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM)	91
10. Plan Climat de Grand Paris Sud Est Avenir (PCAET)	92
II. Justification des objectifs de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	94
A. Secteurs inscrits dans une OAP	97
B. Secteurs inscrits dans une zone d’habitat	101
C. Secteurs inscrits dans des quartiers mixtes en devenir	102
D. Secteurs inscrits dans une zone économique	102
E. Secteurs inscrits dans une zone d’équipements	104
F. Secteur concerné par une réserve foncière	105
III. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	109
IV. Explication des choix retenus pour établir le PADD	115
A. Les objectifs de la délibération prescrivant l’élaboration du PLUi	115
B. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic	116
V. Explication des choix pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	138
A. Présentations des typologiques d’OAP	138
1. Les OAP thématiques	139
2. Les OAP sectorielles	140
B. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	142
1. Les OAP thématiques	143
2. Les OAP sectorielles	148
VI. Explication des choix pour établir le règlement	159
A. Introduction : structure du règlement	159
B. La délimitation des zones	162
1. Les logiques de zonage	162

2. Les caractéristiques des différentes zones.....	163
3. Les caractéristiques des prescriptions graphiques.....	183
D. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices ».....	198
1. Règle particulière sur les dispositions communes	198
2. Le fonctionnement du système d'indices	198
3. Extrait des indices.....	200

I. Compatibilité du PADD avec les documents supra-communaux

I. COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

1. Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (SDRIF-e)

Le territoire étant couvert pour le SCoT de la Métropole du Grand Paris, le PLUi n'a pas de rapport de compatibilité direct avec le SDRIF-e.

L'objectif du SDRIF-e, approuvé le **11 septembre 2024**, est de garantir un **cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040**.

Les orientations du SDRIF-e s'organisent autour de **cinq priorités** identifiées pour aménager l'Ile-de-France de 2040 :

- Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens ;
- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ;
- Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ;
- Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions ;
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité.

Au titre du SDRIF-e, les **communes d'Alfortville et Créteil font partie de l'hypercentre** : ce dernier regroupe les communes les plus denses de l'agglomération parisienne. Les **14 autres communes du territoire de GPSEA** (Bonneuil-sur-Marne ; Sucy-en-Brie ; Limeil-Brévannes ; Boissy-Saint-Léger ; Villecresnes ; Noisieu ; Ormesson-sur-Marne ; Chennevières-sur-Marne ; Le Plessis-Trévisé ; La Queue-en-Brie ; Marolles-en-Brie ; Santeny ; Mandres-les-Roses ; et Périgny-sur-Yerres) font, quant à elle, **partie de la « couronne »**, c'est-à-dire les espaces faisant l'interface entre ville et campagne.

L'hypercentre est un espace identifié par le SDRIF-e où la **végétalisation** est encouragée avec notamment le développement de nouveaux espaces de pleine terre. Par ailleurs, le document de planification prévoit d'y maintenir **l'ancrage des activités productives et des services urbains** mais également d'y améliorer la mobilisation des bâtiments existants pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements, d'équipements et de loisirs. Enfin, l'objectif du SDRIF-e dans ce secteur est d'apaiser et de mieux partager les espaces publics de voirie. L'hypercentre devra ainsi accueillir un **développement modéré** assurant sa résilience et permettant d'engager un rééquilibrage vers les autres espaces de la région.

Au sein du cœur d'agglomération, le SDRIF-e encourage un **développement axé autour des gares d'interconnexion**, soutient la transformation des grandes voiries structurantes (hors voies rapides) en boulevards urbains mixtes, et promeut la nature pour restaurer les continuités écologiques jusqu'à l'hypercentre. Il prévoit un **développement urbain significatif** du cœur d'agglomération en s'appuyant sur l'amélioration de sa desserte en transports en commun, notamment avec le projet du Grand Paris Express, transformant cet espace en un lieu privilégié pour le **développement économique et résidentiel**. Ce développement doit être équilibré avec la **restauration de la trame verte** et bleue dans des zones fortement urbanisées.

Enfin, pour les communes appartenant à la couronne, le SDRIF-e prévoit une structuration de la couronne autour des **polarités urbaines existantes et des zones bénéficiant d'une nouvelle desserte en transports collectifs** afin d'améliorer l'accès aux équipements, commerces et services. Le SDRIF-e y encourage également le **renforcement du maillage en transports en commun et l'amélioration des axes cyclables structurants** du réseau « Vélo Ile-de-France ». Enfin, dans ce secteur, le développement économique et résidentiel doit se poursuivre, essentiellement en renouvellement urbain et sans fragiliser les pénétrantes agricoles et boisées de la Ceinture verte.

Les prescriptions du SDRIF-e se traduisent dans 3 cartes d'objectif :

- Maîtriser le développement urbain ;
- Développer l'indépendance productive régionale ;
- Placer la nature au cœur du développement régional.

Les trois cartes réglementaires sont **complémentaires** et non pas exclusives les unes des autres.

Ces cartes, à l'échelle du 1/150 000, couvrent la **totalité du territoire régional** avec une expression graphique adaptée sur un fond de plan établi à partir du **mode d'occupation du sol (MOS) 2021**. Les espaces isolés, d'une superficie inférieure à 5 hectares ont été en général englobés dans les espaces environnants. La réalité du terrain l'emporte sur la représentation cartographique. Les limites communales schématiques constituent des **éléments indicatifs de repères**.

Objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain »

Cette première carte vient illustrer la manière dont le développement urbain doit être encadré sur le territoire régional. Elle localise ainsi les **polarités à conforter** ainsi que les **secteurs d'urbanisation préférentielle** tout en identifiant les **espaces verts et les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver et/ou à renforcer**. Elle précise également les zones pouvant présenter un risque d'inondation afin que celles-ci soient prises en compte dans le développement urbain.

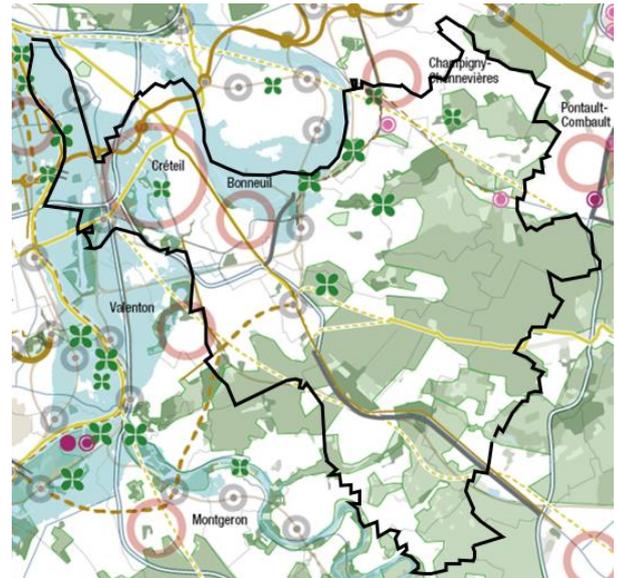
Prise en compte des objectifs de la carte dans le PADD

Le PADD traite plus particulièrement des enjeux de la maîtrise du développement urbain au sein de son **Axe 2 « Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations »**.

Il intègre ainsi des objectifs tels que :

- « Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) » ;
- « Prioriser le développement de projets à dominante logement à proximité des polarités fonctionnelles (commerces, services, équipements) de villes et quartiers » ;
- « Poursuivre le renouvellement bâti et paysager des abords en complément de la requalification de certains axes en vue d'une pacification de la voirie dans les secteurs à enjeux en partenariat avec les gestionnaires compétents ».

Maîtriser le développement urbain



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
- Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Sanctuariser l'armature verte

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

	Tracé	Principe de liaison	Franchissement
- Transport collectif			
Projet de gare			
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			
- Transport routier			
Autoroute et voie rapide			
Grand axe régional			
- Projet Vélo Île-de-France			
- Aménagement fluvial			

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Préserver l'espace agricole
- Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Objectifs de la carte « développer l'indépendance productive régionale »

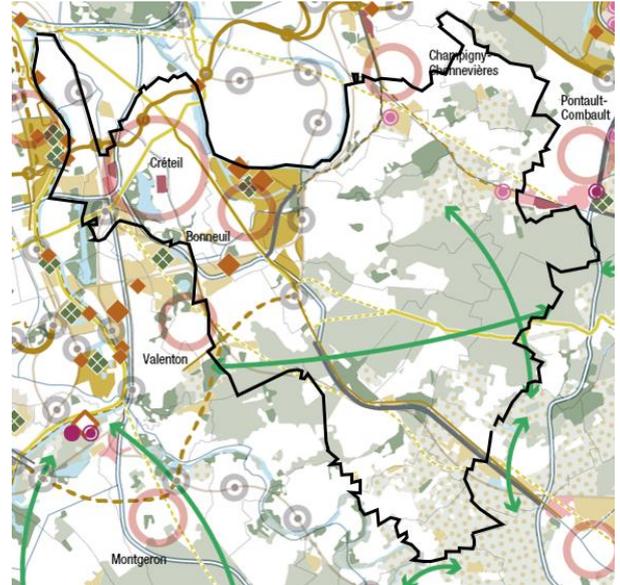
Cette deuxième carte fait un zoom sur les secteurs clés pouvant participer au **développement de l'indépendance productive régionale**. Elle localise notamment les secteurs à urbaniser et requalifier afin de conforter **l'attractivité économique** de la région ainsi que les secteurs à préserver afin de favoriser la **sobriété et l'économie circulaire** sur le territoire. Le **réseau de transport existant à conforter** est également détaillé sur cette carte.

Prise en compte des objectifs de la carte dans le PADD

L'axe 2 du PADD : « **Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations** » développe au sein de la sous-partie, « **Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité** », les composantes de cette cartographie par les orientations suivantes :

- « Diversifier et conforter les activités économiques sur le territoire afin de compléter l'offre existante »
 - « Conforter le rayonnement des secteurs et filières d'activités caractéristiques du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir et notamment la santé, les technologies innovantes, activités productives agroalimentaires, etc.) » ;
 - « Pérenniser les zones d'activités économiques existantes » ;
 - « Redynamiser et requalifier les zones d'activités existantes, notamment en accueillant des activités innovantes, respectueuses de l'environnement » ;
 - « Rendre lisibles et attractives les zones d'activités tout en conservant la dynamique commerciale » ;
 - « Diversifier l'activité économique et favoriser les activités à haute valeur ajoutée » ;
 - « Conforter l'activité résidentielle (services à la personne, artisanat, commerces), créatrice d'emplois et de qualité de vie ».
- « Favoriser l'accès à l'emploi aux actifs résidant sur le Territoire » :
 - « Améliorer l'accès à l'emploi en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures de transport en commun (Ligne 15, Téléval) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil) ».

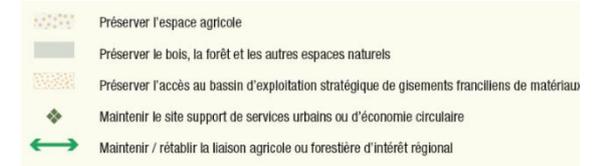
Développer l'indépendance productive régionale



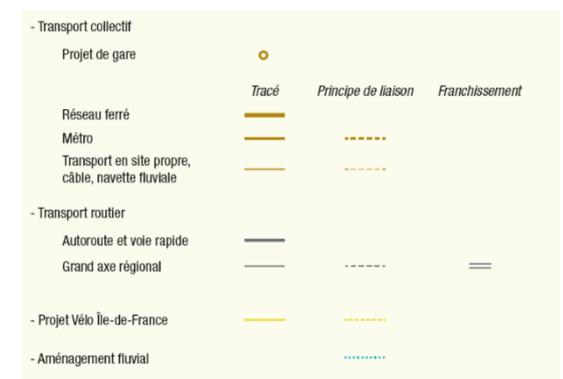
CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION



TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ



COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT



Objectifs de la carte « placer la nature au cœur du développement régional »

Cette troisième carte présente les secteurs où la **nature est à préserver, conforter et valoriser**. Elle identifie notamment les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques ainsi que les espaces où la nature est à développer pour **renforcer la trame verte et bleue du territoire**. Enfin, la carte illustre les zones concernées par le risque inondation.

Prise en compte des objectifs de la carte dans le PADD

À l'instar de cette cartographie, le PADD met les espaces naturels, agricoles et paysagers ainsi que la biodiversité au cœur de ses préoccupations, à travers son **axe 1 « Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole »**.

Au sein de cet axe sont notamment déclinés les objectifs suivants :

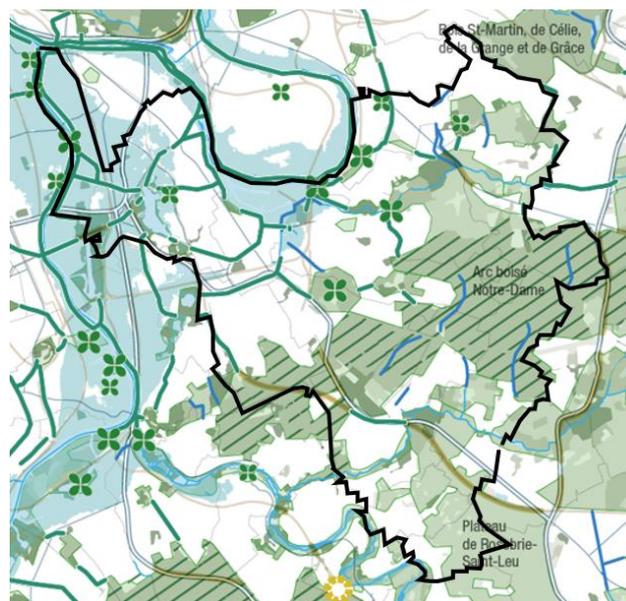
- « Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique » ;
- « Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité » ;
- « Prolonger la trame verte dans le milieu urbain » ;
- « Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire » ;
- « Dans une perspective ZAN, Favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et naturelle et de renaturation en milieu urbain » ;
- « Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire » ...

Le PADD s'intéresse également aux enjeux liés aux **risques naturels auxquels est confronté le territoire** à travers la sous-partie « Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé » issue de l'axe 1.

Celui-ci recense par exemple les objectifs ci-après :

- « Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »
- « Prendre en compte les risques géotechniques (retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, cavités...) ».

Placer la nature au cœur du développement régional



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

- Sanctuariser l'armature verte
- Conforter les unités paysagères
- Valoriser les forêts de protection
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Renforcer la liaison
- Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
- Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
- Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M)

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires créé par **la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000**.

Il est généralement élaboré sur le périmètre d'un **bassin de vie**, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au **moins deux intercommunalités**.

Approuvé lors du Conseil Métropolitain du **13 juillet 2023**, le SCoT de la Métropole du Grand Paris s'impose au PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir dans un **rapport de compatibilité**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de dégager **4 grands axes stratégiques** et de les décliner en **13 objectifs**. Ces objectifs se retrouvent dans les orientations du PADD du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir.

Traduction des orientations écrites DOO du SCoT dans le PLUi

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Métropole du Grand Paris est le document de mise en œuvre du PADD de ce même document et constitue son volet prescriptif. Il doit trouver une **traduction au sein du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir**.

(Cf. Le tableau de correspondance ci-après des orientations du SCoT vis-à-vis du PADD et du dispositif réglementaire)

Chapitre 1 : Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique

Orientation du DOO		PADD	OAP	Règlement/ zonage
Renforcer la diversité économique	<p>P 1 Permettre le maintien et le développement des activités économiques, notamment productives, servicielles et artisanales, via des actions foncières et une politique d'aménagement et d'immobilier d'entreprise adaptées.</p> <p>À cette fin, les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement* concourent à la structuration d'un tissu économique de proximité répondant aux besoins locaux du territoire, notamment en luttant contre l'éviction d'implantations productives et artisanales. Ils permettent également de développer des lieux adaptés aux nouvelles pratiques économiques, commerciales et/ou créatives (coworking, itinérance numérique, Fab- Lab, etc.) à proximité des pôles de transports collectifs*.</p>	<p>« Conforter le rayonnement des secteurs et filières d'activités caractéristiques du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir et notamment la santé, les technologies innovantes, activités productives agroalimentaires, etc.) »</p> <p>« Pérenniser les zones d'activités économiques existantes »</p> <p>« Diversifier l'activité économique et favoriser les activités à haute valeur ajoutée »</p> <p>« Renforcer le poids économique du Territoire au sein de la Métropole du Grand Paris »</p>	<p>- L'OAP intercommunale RD4 et ses abords abordent cette thématique et cherche à renforcer et pérenniser la vocation d'activité de ses abords.</p> <p>- L'OAP sectorielle Ballastière-Nord de Limeil-Brevannes veut conforter le secteur d'activités existant.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Le classement des secteurs d'activité économique en zones UI favorise le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire.</p> <p>Par ailleurs, la typologie variée de zones UI (UI, UIp, UIc, UII), permet de fixer des dispositions adaptées à chaque secteur d'activité en fonction de leur vocation économique (productive, commerciale, logistique, etc.). (Cf. Chapitre IV.C.2. « Les caractéristiques des zones » du présent document)</p> <p><u>Plans de zonage</u> : Les linéaires commerciaux et artisanaux indiqués sur les plans de zonage permettent d'assurer des rez-de-chaussée identifiés réservés à de l'artisanat et commerce de détail ou de la restauration. (Cf. Chapitre IV.C.3. « Les caractéristiques des prescriptions graphiques » du présent document)</p>
	<p>P 2 Dans toutes les opérations d'aménagement* et de construction développant des programmes immobiliers à vocation économique (dans le cas de création comme de renouvellement), créer des surfaces végétales*, limiter l'imperméabilisation des sols et viser la sobriété énergétique.</p>	<p>« Développer l'économie circulaire, pour limiter l'utilisation des ressources en s'inscrivant au maximum dans des boucles locales (économie de fonctionnalité, gestion durable des déchets, réemploi des matériaux dans les projets d'aménagement et de construction, ...) »</p> <p>« Poser un principe de conciliation » entre</p>	<p>- L'OAP intercommunale RD4 et ses abords abordent cette thématique et cherche à renforcer et pérenniser la vocation d'activité de ses abords, tout en végétalisant les transitions urbaines.</p> <p>- L'OAP sectorielle Ballastière-Nord de Limeil-Brevannes veut conforter le secteur d'activités existant, tout en végétalisant les abords et créer des franges végétales.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : À travers son chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », le règlement fixe des règles permettant de favoriser un traitement qualitatif et paysager des espaces non bâtis ainsi que la perméabilité des sols.</p> <p>- <u>Fiches des indices</u> : Au sein de chacune des zones UI du territoire, un taux de pleine terre minimum a été fixé afin de favoriser au maximum la perméabilité des sols (ex. « 15 % minimum de l'unité</p>

Orientation du DOO		PADD	OAP	Règlement/ zonage
		<p><i>renouvellement urbain et sauvegarde d'espèces protégées »</i></p> <p><i>« Accompagner la modernisation et la requalification des parcs d'activités et de bureaux afin d'en améliorer la performance énergétique »</i></p> <p><i>« Mettre en œuvre, des projets de production d'énergie renouvelable et de récupération pour atteindre les objectifs fixés dans le PCAET à savoir une part de 50 % d'ici 2050 »</i></p>	<p><i>d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p><i>foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre »).</i></p>
Renouveler les activités tertiaires	<p>P 3 Pour le parc existant, envisager, lorsque cela est viable techniquement et financièrement, la reconversion* de l'immobilier de bureaux obsolète plutôt que sa démolition. Les projets de réhabilitation pourront être l'occasion d'introduire les dispositifs nécessaires à la limitation de la consommation d'énergie et à l'adaptation au risque* inondation le cas échéant. Les opérations de déconstruction pourront également être l'occasion de promouvoir des stratégies et/ou programmes d'économie circulaire* dans le cadre de la restructuration de l'immobilier de bureaux (réemploi, réutilisation des composants et matériaux des bâtiments concernés).</p>	<p><i>« Poursuivre le renouvellement bâti et paysager des abords en complément de la requalification de certains axes en vue d'une pacification de la voirie dans les secteurs à enjeux en partenariat avec les gestionnaires compétents »</i></p> <p><i>« Engager la rénovation énergétique des équipements publics sur l'ensemble du territoire conformément au PCAET »</i></p>	<p>- L'OAP intercommunale RD4 et ses abords abordent cette thématique et cherche à renouveler et pérenniser la vocation d'activité de ses abords.</p> <p>- L'OAP sectorielle Ballastière-Nord de Limeil-Brévannes veut conforter et requalifier le secteur d'activités existant.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Au sein des zones UC (centralités) et UM (mixtes), une diversité de sous-destinations sont autorisées. Diverses fonctions sont également autorisées en zone UI (commerces, industries, bureaux, etc.). Le PLUi permettant les changements de destination, les bureaux obsolètes peuvent être reconvertis vers un autre usage.</p>
	<p>P 4 Protéger et accroître l'offre de logements dans les territoires où les quartiers d'affaires et les secteurs à dominante tertiaire sont fortement implantés.</p>	<p><i>« Développer une offre nouvelle de logements à même de répondre aux besoins des actifs et accompagnant le développement de l'emploi local »</i></p> <p><i>« Rechercher un équilibre habitat / emploi sur le territoire »</i></p>	<p>- Les OAP sectorielles qui développent des orientations de création de logement dans certains quartiers aujourd'hui majoritairement monofonctionnel, à dominante tertiaire d'activités.</p> <p>Exemples d'OAP sectorielles :</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les secteurs de mixité fonctionnelle définis dans les « dispositions communes graphiques en zone urbaine » permettent de répondre aux objectifs du PADD. En effet, ceux-ci permettent de conditionner la création de logements à l'intégration de ces derniers à des programmes mixtes</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p align="center"><i>« Développer l'activité économique à proximité des lieux de vie afin de rapprocher les emplois des habitants »</i></p>	<p>- À Chennevières-sur-Marne l'OAP Entrée de ville Nord. - À Alfortville l'OAP Entrée de ville Sud.</p> <p align="center"><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>composés notamment d'activités économiques (ex. bureaux).</p> <p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Au sein des secteurs classés en zone UM, dédiée aux zones mixtes, les logements et les bureaux sont autorisés sans condition afin de favoriser la mixité fonctionnelle. <i>(Cf. Chapitre « Les caractéristiques des zones » du présent document)</i></p>
<p>Développer les activités économiques servicielles et productives</p>	<p>P 5 Les projets à vocation tertiaire devront répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être situés dans les secteurs desservis par les transports collectifs* ou dans les secteurs susceptibles d'être facilement reliés aux principales gares et pôles d'échanges* ; • intégrer le critère de mixité fonctionnelle afin de contribuer à la diffusion des emplois ; • concourir au rééquilibrage habitat-emploi ; • concevoir des bâtiments vertueux, mixtes et mutables. 	<p><i>« Améliorer l'accès à l'emploi en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures de transport en commun (Ligne 15, Téléval) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil) »</i></p> <p><i>« Encadrer l'évolution des secteurs mutables (gabarits, transitions urbaines) »</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les secteurs de mixité fonctionnelle définits dans les « dispositions communes graphiques en zone urbaine » permettent de répondre aux objectifs du PADD. En effet, ceux-ci permettent de conditionner la création de logements à l'intégration de ces derniers à des programmes mixtes composés notamment d'activités économiques (ex. bureaux).</p> <p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Au sein des secteurs classés en zone UM, dédiée aux zones mixtes, les logements et les bureaux sont autorisés sans condition afin de favoriser la mixité fonctionnelle. <i>(Cf. Chapitre « Les caractéristiques des zones » du présent document)</i></p>
	<p>P 6 Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activités par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation de leur vocation économique ; • l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses (activités économiques traditionnelles, logistiques, économie circulaire*, Fab-Labs, etc.) en tenant compte des modalités de leur insertion urbaine ; • la densification du bâti dans le respect de leur fonctionnalité et l'intensification de leurs 	<p><i>« Redynamiser et requalifier les zones d'activités existantes, notamment en accueillant des activités innovantes, respectueuses de l'environnement »</i></p>	<p>- Des OAP sectorielles incitent la pérennisation et la modernisation des zones d'activités économiques.</p> <p>Exemples d'OAP sectorielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP intercommunale RD4 et ses abords - L'OAP Ballastière-Nord de Limeil-Brévannes <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations</i></p> <p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Le classement des secteurs d'activité économique en zones UI favorise le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire.</p> <p>Par ailleurs, la typologie variée de zones UI (UI, UIp, UIc, UII) traduit la diversité de vocations économiques que le PLUi cherche à maintenir et développer (productive, commerciale, logistique,</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
usages (bâtiments sur plusieurs niveaux, taille des parcelles, mutualisation des services, rationalisation du stationnement, etc.). Dans le cas où la relocalisation d'une zone d'activités s'avérerait indispensable, elle doit se faire à proximité.		<i>d'Aménagement et de Programmation</i> »)	etc.). (Cf. Chapitre « Les caractéristiques des zones » du présent document) - <u>Fiches des indices</u> : En zone UI, l'emprise au sol et les hauteurs bâties sont, de manière générale, plus importantes que dans les autres zones, afin de favoriser la densification du bâti et de renforcer l'attractivité des zones.
P 7 Intégrer les zones d'activités dans la continuité urbaine des villes tout en veillant à leur accessibilité et leur fonctionnalité, et y introduire des services aux entreprises.	« <i>Poursuivre une dynamique de création d'emploi en se basant sur les particularités et atouts de chaque commune, ainsi que sur le profil socio-économique des actifs.</i> » « <i>Améliorer l'accès à l'emploi en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures de transport en commun (Ligne 15, Téléal) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil)</i> »	- L'OAP intercommunale RD4 et ses abords abordent cette thématique et cherche à renouveler et pérenniser la vocation d'activité de ses abords. (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Au sein des zones UI (zones d'activité économique mixte), plusieurs sous-destinations de la catégorie « commerces et activités de services » sont autorisées pour permettre le développement de services aux entreprises.
P 8 Dans les zones d'activités bénéficiant d'un renforcement de la desserte en transports collectifs* privilégier l'accueil d'autres fonctions urbaines, dès lors qu'elles sont compatibles avec les activités exercées, en garantissant le maintien des activités existantes.	« <i>Redynamiser et requalifier les zones d'activités existantes, notamment en accueillant des activités innovantes, respectueuses de l'environnement</i> »		- <u>Destinations et sous-destinations</u> : La typologie variée de zones UI (UI, Ulp, Ulc, UII) traduit la diversité de vocations économiques que le PLUi cherche à maintenir et développer que ce soit autour des gares ou ailleurs sur le territoire (Cf. Chapitre IV.C.2. « Les caractéristiques des zones » du présent document). - De plus, il en va de même pour d'autres zones, comme c'est le cas pour la zone UM, qui autour des gares permet de voir se développer de l'activité grâce au sous-destinations autorisées (Cf. Chapitre

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>P 9 Pour les nouvelles zones d'activités, répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être localisées dans des lieux desservis par le transport ferroviaire et/ou fluvial, et proche d'un réseau routier structurant* pour favoriser la multimodalité ; • bénéficier d'une desserte en transports collectifs* et par les modes actifs* ; • renforcer la pluralité des fonctions économiques et urbaines (structures de santé, services de restauration, de garde d'enfants, etc.) ; • participer à la qualité du cadre urbain, sur le plan architectural comme sur le plan environnemental (gestion des déchets, etc.) ; • répondre aux objectifs de résilience aux risques d'inondations (réduction des dommages aux biens, continuité des activités, etc.) ; • éviter l'imperméabilisation des sols, notamment par une offre de stationnement raisonnée et mutualisée ; • intégrer l'optimisation des surfaces de toiture à des fins productives (alimentation, énergie). 	<p>« Augmenter l'offre et le niveau de services (amplitude horaire et fréquences) en rabattement vers les gares ou stations de transport en commun notamment en créant des couloirs bus par exemple »</p> <p>« Réduire de 10 % les déchets ménagers conformément au PCAET »</p> <p>« Favoriser les connexions et la complémentarité entre les polarités du territoire en reliant les polarités existantes et projetées par les transports collectifs et les mobilités douces »</p>	<p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>IV.C.2. « Les caractéristiques des zones » du présent document).</p>

Chapitre 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

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
Déployer les infrastructures numériques	P 10 Développer les infrastructures numériques fixes et mobiles dans les territoires. Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés doivent permettre le déploiement des réseaux de communications électroniques* très haut débit (notamment de type fibre optique).	« Conforter le réseau de communication numérique sur l'ensemble du territoire »		Règlement : Dans la mesure où les dispositions règlementaires du PLUi n'interdisent pas les infrastructures numériques fixes et mobiles sur le territoire intercommunal, le déploiement des réseaux de communications électroniques très haut débit est implicitement autorisé.
	P 11 Garantir les besoins fonciers liés au stockage de la data, en : <ul style="list-style-type: none"> • veillant à une répartition équilibrée sur le territoire métropolitain ; • veillant à la compacité des constructions et à leur implantation prioritairement près des pôles d'activités ; • tenant compte de l'existence des risques* d'inondations, de la disponibilité des réseaux d'énergie, de leur capacité à fournir une forte puissance et des opportunités de récupération de leur chaleur produite, notamment pour un usage urbain. 	« Conforter le rayonnement des secteurs et filières d'activités caractéristiques du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir et notamment la santé, les technologies innovantes, activités productives agroalimentaires, etc.) »		- Destinations et sous-destinations : Les entrepôts, destination dont relèvent les datacenters, sont uniquement autorisés sans condition au sein des zones Ull (logistique). L'implantation des datacenters est restreinte dans une logique de cohérence en matière de formes urbaines et d'usages.
Développer les lieux d'appui à l'innovation	P 12 Favoriser le rapprochement territorial entre recherche / universités / entreprises et filières d'avenir* pour renforcer leurs synergies.	« Favoriser les synergies entre acteurs économiques d'une même filière (agriculture, arboriculture, industrie, santé, etc) en s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles (cf. Axe 1) ainsi que les grandes infrastructures et équipements (centre de production florale et arboricole, centres hospitaliers, université, port de Bonneuil-sur-Marne...) dans l'optique de favoriser l'innovation »		- Destinations et sous-destinations : Afin de répondre aux objectifs du PADD, la coexistence sans condition des sous-destinations liées aux industries et aux établissements d'enseignement est permise au sein des zones UI (zones d'activité économique mixte) et des zones Ulp (zones d'activité économique productive).
	P 13 Mailler le territoire métropolitain en lieux d'appui à l'innovation (pépinières,	« Favoriser les synergies entre acteurs économiques d'une même		- Destinations et sous-destinations : Les bureaux sont autorisés sans

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	incubateurs, hôtels d'entreprises, Fab-Labs, espaces de coworking, ateliers de fabrication numérique, etc.). Prévoir la création d'espaces de travail partagés notamment dans les quartiers résidentiels.	<i>filière (agriculture, arboriculture, industrie, santé, etc) en s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles (cf. Axe 1) ainsi que les grandes infrastructures et équipements (centre de production florale et arboricole, centres hospitaliers, université, port de Bonneuil-sur-Marne...) dans l'optique de favoriser l'innovation »</i> <i>« Développer un maillage territorial de « tiers-lieux » ou co-working à l'échelle de l'ensemble du territoire pour répondre aux nouveaux modes de travail et de loisirs »</i>		condition au sein des zones UC (cœurs de ville) et UM (zones mixtes), secteurs accueillant notamment des habitations.
Consolider les activités logistiques	P 14 Consolider les sites – y compris ceux qui ne sont pas représentés sur les cartes « Tisser des liens entre territoires » et « Veiller à un développement équilibré dans les projets sur le territoire métropolitain » – qui accueillent de la logistique dans la Métropole, leur accessibilité et leur fonctionnalité.	<i>« Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques, productives et logistiques dans le respect du paysage environnant conformément au RLPi »</i>		- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Les grands sites logistiques du territoire ont été classés en zone U11, secteur dédié aux zones d'activité logistique, afin de pérenniser leur vocation.
	P 15 Préserver et développer les ports urbains sur la Seine, la Marne et les canaux, en assurant la mixité des usages et leur insertion urbaine et environnementale, tout en garantissant l'exploitation logistique et multimodale des sites.	<i>« Prévoir des destinations de constructions (habitat, activités, logistique urbaine, équipement...) compatibles avec le voisinage d'activités industrielles en particulier sur la vallée de la Seine et la boucle de la Marne »</i>	- Au sein des OAP sectorielles, il y a notamment l'OAP sectorielles Entrée de ville Sud à Alfortville qui décline des orientations de préservation de la trame verte urbaine de la Seine, la préservation des berges, et le maintien du secteur d'activité ; <i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i>	
	P 16 Préserver et développer dans le respect de leur vocation logistique et industrielle, les capacités d'accueil des plateformes multimodales de Gennevilliers et de Bonneuil-sur-Marne.			

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 17 Préserver et développer des espaces en bords à voie d'eau*, pérennes ou temporaires, notamment pour la logistique urbaine et les activités portuaires (gestion des matériaux de construction et des déblais de chantiers, etc.). Veiller à ce que ces espaces soient partagés avec les activités de loisirs, de promenade, et de retour à la nature.</p>	<p>« <i>Préserver les berges des cours d'eau</i> »</p>	<p>Au sein des OAP sectorielles, il y a notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'OAP sectorielles Entrée de ville Sud à Alfortville qui décline des orientations de préservation de la trame verte urbaine de la Seine, la préservation des berges, et le maintien du secteur d'activité ; - l'OAP Quartier La Haie Griselle qui conforte la protection des berges. <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	
<p>P 18 Moderniser et développer les équipements ferroviaires pour maintenir et accroître le fret ferroviaire. Maintenir les emprises des installations terminales embranchées.</p>	<p>« <i>Résorber les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires par la création de liaisons favorables aux modes actifs</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP sectorielle ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun exploite une friche ferroviaire et développe des orientations pour créer des liaisons et connexions actives limitant la rupture du site. <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Un sous-secteur UEs, spécifique aux services urbains, a été créé afin de définir des dispositions spécifiques permettant de pérenniser les installations des grands services urbains (ex. transports).</p>
<p>P 19 Les nouveaux sites logistiques doivent répondre aux nécessités d'un maillage des interfaces logistiques des premiers aux derniers mètres, depuis les grandes plateformes jusqu'aux espaces logistiques urbains (ELU).</p>			
<p>P 20 Garantir la disponibilité en zone urbaine dense des espaces nécessaires à la création de nouveaux sites logistiques, en veillant à assurer, en tant que de besoin, un réseau d'espaces de logistique à toutes les échelles : hub logistique*, plateformes urbaines de distribution, espaces urbains de distribution et espaces urbains de livraison (logistique du dernier kilomètre). Pour les générateurs de flux massifs, privilégier une localisation prioritairement</p>	<p>« <i>Accompagner le développement des aires de livraison suffisamment dimensionnées notamment sur les secteurs les plus commerçants, les rendre visibles et veiller à leur respect</i> »</p> <p>« <i>Organiser la logistique urbaine du dernier kilomètre</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud à Villecresnes renforce ces zones d'activités et adapte les rues, accès et espaces publics en conséquence. <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Le grand site logistique du territoire, localisé à Créteil, a été classé en zone UII, secteur dédié aux zones d'activité logistique, afin de pérenniser sa vocation.</p> <p>Ce dernier est localisé à proximité de nœuds de transports autoroutiers et fluviaux.</p>

[CLIQUEZ POUR REVENIR AU SOMMAIRE](#)

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	près des nœuds autoroutiers et/ou en relation avec les réseaux ferrés et les voies d'eau navigables (cours d'eau et canaux). Les opérations d'aménagement* situées près de ces infrastructures doivent, sauf impossibilités techniques, intégrer l'accueil de ces nouveaux sites logistiques.			

Chapitre 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

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
Diffuser l'attractivité touristique	<p>P 21 Garantir l'accessibilité par les transports collectifs* et modes actifs* aux sites, aux parcours touristiques et aux lieux dédiés au tourisme d'affaire depuis les grandes portes d'entrée de la Métropole* (aéroports, gares TGV, grands axes routiers, ports fluviaux).</p>	<p>« Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite »</p>	<p>Le dispositif réglementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l'accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif réglementaire participe, dans la limite de son champ d'application, à encadrer les mobilités afin d'être conforme aux documents supra-communaux.</p> <p>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	
	<p>P 22 Renforcer l'attractivité touristique métropolitaine, le maillage de l'offre, sa complémentarité et sa diversité en articulant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les différentes formes de tourisme (affaires, événementiel, sport, culture, loisirs, gastronomie, etc.) et les nouvelles pratiques (éco-tourisme, tourisme fluvial, cyclotourisme, etc.) ; • les projets de développement touristique en lien avec les hauts lieux touristiques franciliens (Château de Versailles, de la Malmaison, de Fontainebleau, Marne-la-Vallée, Basilique Saint-Denis...), les grands sites naturels (Seine, Marne, canaux, espaces naturels), et en synergie avec les régions voisines. 	<p>« Valoriser toutes les caractéristiques historiques, architecturales, patrimoniales et paysagères : du plateau Briard aux territoires plus urbains »</p> <p>« Identifier et préserver le patrimoine remarquable y compris le patrimoine du XXème siècle »</p> <p>« Identifier et préserver les éléments ponctuels constituant des repères qualitatifs sur le territoire »</p> <p>« Renforcer les ambiances patrimoniales dans la conception urbaine et favoriser les projets qui conservent les bâtiments remarquables »</p> <p>« Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs »</p>	<p>- Les OAP sectorielles orientent dans la sens de la préservation du patrimoine bâti et naturelle dans la mesure du possible.</p> <p>Ainsi, l'OAP sectorielle Centre-ville de Villecresnes oriente sur la valorisation de son patrimoine, avec notamment des protections des abords des monuments historiques et un repérage des bâtis patrimoniaux.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- Destinations et sous-destinations : Dans chacune des zones, les sous-destinations relatives au tourisme (hôtels, autres hébergements touristiques, etc.) sont autorisées ou non selon les caractéristiques de la zone (vocation, forme urbaine, etc.). Cela permet ainsi de favoriser un développement cohérent et adapté du maillage de l'offre touristique.</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>P 23 Créer, en cohérence avec les territoires voisins, un maillage continu de promenades et parcours dédiés aux modes actifs*, valorisant la diversité du patrimoine métropolitain et les « entrées de ville* » à l’interface avec les territoires voisins.</p>	<p>« Développer le réseau de liaisons pour les mobilités actives et les perméabilités à pied (liaison domicile ou liaison pôle d’emploi vers les transports en commun, projet intercommunal La Végétale...) »</p> <p>« Garantir un traitement urbain, bâti, paysager, agricole, de qualité en fonction des spécificités des entrées de ville du territoire afin de marquer l’entrée ou a contrario garantir une harmonie de traitement avec le milieu environnant. Ces aménagements devront être conformes au règlement local de publicité intercommunal (RLPi) »</p>	<p>Le dispositif réglementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l’accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif réglementaire participe, dans la limite de son champ d’application, à encadrer les mobilités afin d’être conforme aux documents supra-communaux.</p> <p>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d’orientation d’aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l’instauration de principe de liaisons.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation »)</p>	
	<p>P 24 Développer le transport fluvial de personnes et la plaisance, sur la Seine, la Marne et les canaux, armature urbaine et paysagère structurante du territoire. Il s’agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mailler et coordonner l’ensemble des projets touristiques et promouvoir un système de transport fluvial de proximité ; • augmenter la capacité d’accueil des ports et des haltes nautiques ; • garantir l’accessibilité des ports et des haltes nautiques par un système de liaisons douces permettant de profiter d’une escale pour découvrir une ville, un site, un paysage, etc. 		<p>Le dispositif réglementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l’accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif réglementaire participe, dans la limite de son champ d’application, à encadrer les mobilités afin d’être conforme aux documents supra-communaux.</p> <p>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d’orientation d’aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l’instauration de principe de liaisons.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation »)</p>	
	<p>P 25 Développer, dans le respect de l’équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, des hébergements de toutes tailles et de toutes gammes notamment à proximité des transports collectifs* : hébergement de plein air, résidences de tourisme,</p>	<p>« Renforcer l’offre commerciale de centralité existante et proposer une offre qualitative et diversifiée »</p> <p>« Rechercher un équilibre habitat / emploi sur le territoire »</p>		<p>- Dispositions communes : Les linéaires de mixité d’activités et les linéaires actifs, dont les dispositions sont inscrites au chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » des dispositions communes graphiques, peuvent favoriser le développement d’hébergements hôteliers et touristiques dans les zones</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	auberges de jeunesse, appart-hôtels, hôtels, chambres d'hôtes, etc.	« Poursuivre une dynamique de création d'emploi en se basant sur les particularités et atouts de chaque commune, ainsi que sur le profil socio-économique des actifs. »		identifiées sur les plans de zonage. (Cf. Le chapitre « Les caractéristiques des prescriptions graphiques » du présent document) - <u>Plans de zonage</u> : de manière générale, les linéaires de mixité d'activités, les linéaires actifs ainsi que les secteurs de mixité sont localisés dans des zones de centralité ou des quartiers bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun.
Renforcer le dynamisme culturel	P 26 Multiplier les lieux dédiés aux activités de production, de création, de répétition et de diffusion culturelle et soutenir la mise en place de lieux de travail pour les artistes et les compagnies.	« Maintenir et valoriser l'offre en équipements culturels de proximité existante » « Poursuivre les investissements en matière d'équipements culturels conformément au Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI) »	- Au sein des OAP sectorielles des secteurs d'équipements sont définis, ceux-ci peuvent notamment accueillir des équipements culturels. (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Les constructions à destination de salles d'art et de spectacle sont autorisées dans une grande variété de zones (UC, UM, UR, UI, UE...). C'est également le cas des constructions à destination de Centre de congrès et d'exposition qui sont aussi bien autorisées dans les secteurs cœurs de ville (UC) ou mixtes (UM) que dans les zones UI ou UE. Les possibilités variées d'implantation de ce type de construction permettent ainsi de répondre aux ambitions du PADD.
	P 27 Renforcer l'accessibilité par les transports collectifs* et les modes actifs* aux équipements culturels existants et anticiper celle des équipements futurs, notamment en réservant, dans les PLUi, l'emprise foncière nécessaire.	« Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs, en prenant en compte les problématiques d'intermodalité et de sécurité pour l'ensemble des individus, à toute heure de la journée et de la nuit » « Favoriser les connexions et la complémentarité entre les polarités du territoire en reliant les polarités existantes et projetées par les transports collectifs et les mobilités douces »	- Au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons. (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>P 28 Mailler ces équipements pour que chaque métropolitain puisse bénéficier d'une offre à proximité de son lieu de résidence ou d'emploi.</p>	<p>« Poursuivre les investissements en matière d'équipements culturels conformément au Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI) »</p> <p>« Conforter l'activité résidentielle (services à la personne, artisanat, commerces), créatrice d'emplois et de qualité de vie »</p>	<p>- Au sein des OAP sectorielles des secteurs d'équipements sont définis, ceux-ci peuvent notamment accueillir des équipements culturels.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés au sein des zones UC (cœur de ville) et UM (mixte) sans condition, à l'exception des lieux de culte dont l'implantation est conditionnée.</p> <p>Dans les zones UR (habitat collectif), UH (habitat pavillonnaire) et UI (zones d'activité économique mixtes), la plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans condition, à l'exception des lieux de culte soumis à condition en UR et interdits en UI et, au sein de la zone UH, où les salles d'art et de spectacles et les lieux de culte sont interdites.</p>
	<p>P 29 Favoriser l'accueil des programmes artistiques et culturels, éphémères ou pérennes, dans les opérations d'aménagement*.</p>	<p>« Encourager les interventions artistiques sur l'espace public et penser la dimension esthétique de ces espaces »</p>		<p>- <u>Règlement</u> : les dispositions réglementaires du PLUi n'entravent pas l'accueil des programmes artistiques et culturels, éphémères ou pérennes, dans les opérations d'aménagement.</p>
	<p>P 30 Équiper les espaces publics pour permettre les pratiques culturelles.</p>	<p>« Renforcer la réappropriation des espaces publics existants par les habitants et acteurs du territoire, notamment pour en faire des lieux de vie et de rencontre, pour des usages sportifs, culturels, économiques... temporaires ou pérennes selon les situations »</p>	<p>- Les OAP sectorielles sont sujet à de nombreuses requalifications d'espaces publics. Ils sont souvent agrandis, végétalisés et apaisés. Ils sont alors libres de donner naissance à de nouvelles pratiques.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	
Valoriser le Patrimoine	<p>P 31 Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti (patrimoine archéologique, ensembles urbains et édifices remarquables, éléments ponctuels ou pittoresques, patrimoine industriel, etc.), et les intégrer</p>	<p>« Identifier et préserver le patrimoine remarquable y compris le patrimoine du XXème siècle »</p> <p>« Valoriser toutes les caractéristiques historiques, architecturales,</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES compose les projets avec le patrimoine local.</p> <p>- Plusieurs OAP sectorielles protègent le patrimoine, notamment :</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les prescriptions graphiques du chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », relatifs aux bâtis patrimoniaux, ensemble bâtis patrimoniaux, clôtures, sentes, cônes de</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	aux politiques d'aménagement et de revitalisation des villes.	<p><i>patrimoniales et paysagères : du plateau Briard aux territoires plus urbains »</i></p> <p><i>« Améliorer l'image et l'attractivité des centres-villes tout en préservant la qualité paysagère des centres historiques »</i></p>	<p>- Villecresnes OAP sectorielle centre-ville ; - Santeny OAP sectorielle La Grange.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>vue, permettent de protéger et de mettre en valeur les éléments constitutifs du patrimoine local.</p> <p><i>(cf. Chapitre « les caractéristiques des prescriptions graphiques » du présent document)</i></p>
	<p>P 32 Privilégier la reconversion* et la restauration des éléments patrimoniaux bâtis existants plutôt que leur démolition. Adapter les programmes de reconversion aux capacités des bâtiments.</p>	<p><i>« Renforcer les ambiances patrimoniales dans la conception urbaine et favoriser les projets qui conservent les bâtiments remarquables »</i></p>	<p>- Plusieurs OAP sectorielles protègent le patrimoine et soutiennent leur reconversion, notamment :</p> <p>- Villecresnes OAP sectorielle centre-ville ; - Santeny OAP sectorielle La Grange.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les dispositions relatives au patrimoine bâti, inscrites au chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions communes graphiques, précisent que la destruction ou la démolition d'éléments patrimoniaux est interdite sauf exception dûment justifiée (ex. mise en conformité avec des normes impératives, risque d'effondrement, etc.).</p>

Chapitre 4 : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>Renforcer le polycentrisme</p>	<p>P 33 La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* est limitée 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. Compte tenu de ces projets prévus dans des secteurs géographiques déterminés, l'objectif de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle métropolitaine est de 170 hectares (voir tableau en annexe n°1). En marge de cet objectif chiffré, peuvent toutefois être autorisés, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>L'objectif chiffré ne s'applique pas aux infrastructures de transports dont l'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p><i>« Favoriser la densification des zones d'activités économiques dans une logique de sobriété foncière en améliorant leur performance environnementale sur le plan de la consommation foncière notamment »</i></p> <p><i>« S'inscrire dans la trajectoire du ZAN en matière de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole »</i></p> <p><i>« Définir un objectif chiffré raisonné : 56 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels en cohérence avec la réalité des espaces et les besoins exprimés par les communes »</i></p> <p><i>« Préserver les sols vivants y compris dans les opérations de construction et d'aménagement. »</i></p>	<p>- L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGE permettent d'éviter la consommation des espaces naturels et agricoles résultant de l'étalement urbain et lutte contre l'étalement urbain en stoppant la consommation d'espaces naturels ou agricoles dans une perspective de zéro artificialisation nette, en renforçant les polarités et en encourageant à l'intensification des secteurs urbains ayant la capacité à l'accueillir</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- Cf. chapitre « Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques » du présent document.</p> <p>- <u>Plans de zonage</u> : afin d'assurer leur protection et de limiter au maximum les possibilités de construction en leur sein, les espaces naturels et forestiers du territoire sont classés en zone N (naturelle). Les espaces agricoles, quant à eux, sont également protégés à travers leur classement en zone A (agricole).</p> <p>Par ailleurs, une grande majorité des espaces verts localisés au sein des zones urbaines font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 (Espaces verts et paysagers protégés, espaces boisés classés, etc.).</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 34 Renforcer le polycentrisme en confortant les centralités* existantes (centres-villes, centres de quartiers...), les revitaliser et les requalifier en mettant en œuvre des politiques coordonnées et adaptées à la taille de ces centralités.</p> <p>Ce renforcement inclut, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réhabilitation du bâti ancien dégradé ; • la requalification des espaces publics et leur équipement en services à la mobilité ; • le soutien au commerce de proximité ; • le développement des rez-de-chaussée actifs, notamment en évitant le logement en rez-de-chaussée sur rue le long des voies principales ; • le renforcement d'une offre d'équipements et de services publics. Cette offre doit permettre de répondre aux carences en matière d'accès aux soins, par l'accueil de maisons de santé, d'établissements pour les personnes âgées ou handicapées. 	<p><i>« Favoriser l'évolution des centres-villes du territoire en accompagnant leur restructuration et leur réorganisation tout en respectant les qualités patrimoniales des centres historiques »</i></p> <p><i>« Améliorer l'accès aux soins de la population, en encourageant la tendance à l'installation de nouveaux professionnels médicaux observée ces dernières années, avec des spécialités tenant compte des structures démographiques (place des jeunes, vieillissement en cours...) »</i></p>	<p>- Plusieurs OAP sectorielles sont centrées sur les centre-ville et zones de centralité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villecresnes OAP sectorielle centre-ville. - Alfortville OAP sectorielle hypercentre. - Boissy-Saint-Léger OAP sectorielle cœur de ville <p>- Les OAP sectorielles sont sujet à de nombreuses requalifications d'espaces publics. Ils sont souvent agrandis, végétalisés et apaisés. Ils sont alors libres de donner naissance à de nouvelles pratiques.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Une grande variété de sous-destination est autorisée au sein des zones UC (centralités) afin de permettre une mixité de fonctions (ex. équipements, habitations, commerces, etc.).</p> <p>Il est à noter que les « cuisines dédiées à la vente en ligne » sont interdites en zone UC afin de protéger les commerces de proximité en zones de centralité.</p> <p>- <u>Plans de zonage</u> : Des linéaires de mixité fonctionnelle sont identifiés au sein des secteurs de centralité afin de conforter leur attractivité.</p>
<p>P 35 Créer de nouvelles centralités* près des pôles de transports collectifs*, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense dotée de services et d'équipements qui correspondent aux besoins des différents usagers (résidents et présents) et aux temporalités et usages des métropolitains.</p>	<p><i>« Accompagner la création de nouvelles polarités, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE) par l'implantation de nouveaux commerces et activités tertiaires par exemple »</i></p> <p><i>« Accompagner le développement de lignes de transport en commun notamment en site propre (Métro 15, Altival, Televal câble 1, ...) en partenariat avec les gestionnaires compétents »</i></p>	<p>- L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publics, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 36 Les opérations d'aménagement* relatives aux gares du Grand Paris Express s'attacheront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • développer une intensité urbaine qui permette une production de logements conséquente et diversifiée favorisant une mixité sociale et des parcours résidentiels, et amener les services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne dans le respect du contexte local ; • permettre une réelle mixité fonctionnelle par la production de locaux d'activités ; • créer de nouvelles centralités* accessibles par les transports collectifs* et les modes actifs*, avec un objectif de complémentarité avec les centralités existantes et en favorisant les rez-de-chaussée actifs ; • offrir des espaces publics et un cadre de vie de qualité notamment par la présence de jardins publics afin de bénéficier d'une attractivité résidentielle réelle et de contribuer significativement à la réponse aux besoins en espaces verts ; • assurer des transitions maîtrisées entre les formes urbaines existantes et projetées afin d'éviter les confrontations brutales notamment avec les zones peu denses et résidentielles, et les centres-villes existants ; • participer à la lutte contre les nuisances et pollutions ; • développer les services nécessaires à l'accès aux soins et aux services de première nécessité ; • concourir à la résilience du territoire en réduisant la vulnérabilité* des réseaux 	<p><i>« Accompagner la création de nouvelles polarités, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE) par l'implantation de nouveaux commerces et activités tertiaires par exemple »</i></p> <p><i>« Anticiper, à l'échelle territoriale, l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport lourd telles que les nouvelles gares du Grand Paris Express (GPE) (gares de l'Échât à Créteil et de Maisons-Alfort/Alfortville à Alfortville) et leurs effets sur le fonctionnement urbain »</i></p> <p><i>« Favoriser le développement de l'intermodalité entre les modes de transport existants et sur les futures gares GPE pour inciter au report modal et ainsi désengorger les voies circulées en heures de pointe »</i></p>	<p>- L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publics, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>et infrastructures d'importance vitale, des services publics et des dommages aux biens directement exposés.</p> <p>Ces projets doivent être exemplaires des ambitions portées par le SCoT, notamment au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • leur mode de construction (écoconstruction et économie circulaire* pour la déconstruction, recyclage et réemploi dans la construction, évolutivité des usages des constructions) ; • leur végétalisation et la part d'espaces de pleine terre* ; • leur sobriété énergétique et la production d'Énergies Renouvelables et de Récupération (ENR&R)* ; • l'apport de services à la mobilité par la promotion de tous les modes actifs* et écologiques de déplacements et la réduction de la place du stationnement automobile ; • la mutualisation des services, des espaces et des réseaux au sein des nouveaux ensembles bâtis ; • l'expérimentation de modes de travail et d'habitat qui abolissent les distances domicile/travail ; • l'intégration d'espaces de logistique urbaine et d'équipements à destination non seulement de la population résidente, mais de tous les usagers de la gare et de ses abords. 			
	<p>P 37 Requalifier les abords des gares existantes (RER, pôles de transports collectifs*, etc.) pour y installer des services et des équipements ; en faire des centralités* relais dans les parcours</p>	<p>« Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) »</p>	<p>- L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publics, par la création de</p>	

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
quotidiens des métropolitains, et en anticipant la gestion des flux et les besoins de livraison, de stationnement et d'équipements (ex : espaces logistiques urbains).	« Déployer des points de livraison pour les particuliers notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et communiquer sur ce réseau ainsi que sur les horaires de livraison »	nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur. (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	
<p>P 38 Privilégier la restructuration des équipements commerciaux* vieillissants au développement de nouveaux. Les transformer, et si nécessaire, les reconvertir afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de les réinsérer dans la continuité urbaine, notamment via les modes actifs* ; • de renforcer leur desserte en transports collectifs* y compris pour les personnes en situation de handicap ; • de diversifier leurs fonctions ; • de reconsidérer les espaces de stationnement pour y intégrer de nouveaux usages, des espaces publics piétonniers et des services (ex : espaces de logistique, bornes de rechargement, etc.). 	« Favoriser un meilleur partage de l'espace public, notamment le long des principaux axes, et secteurs à enjeux conformément au PLM au profit des mobilités actives et des transports en commun »	- Les OAP sectorielles sont sujet à de nombreuses requalifications d'espaces publics. Ils sont souvent agrandis, végétalisés et apaisés. Ils sont alors sujet à davantage de flux de mobilités actives. (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	
<p>P 39 Implanter les nouveaux équipements commerciaux* dans la ville mixte, dans le respect du commerce de proximité. Les projets doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • inclure une offre de mobilité alternative à la voiture ; • intégrer des solutions logistiques adaptées au contexte ; • éviter l'imperméabilisation des sols. 	« Encourager l'implantation de nouveaux commerces de proximité, équipements et services par la création de rez-de-chaussée actifs dans les centralités. »	- Les OAP sectorielles relance certains secteurs en repenser leur logique de fonctionnement. Souvent la place de la voiture est réduite et libère de la place pour de nouvelle mobilité et aménités. (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	- <u>Fiche des indices</u> : Le taux minimum de pleine terre fixé au sein des différentes zones participe à limiter l'imperméabilisation des sols du territoire.
<p>P 40 Renforcer le commerce de proximité, notamment par :</p>	« Adapter l'offre en locaux commerciaux aux nouveaux besoins et renforcer l'accessibilité aux polarités commerciales de proximité »		- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Les sous-destinations liées au « commerces et activités de service »

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<ul style="list-style-type: none"> la protection de sa diversité, et de l'artisanat en centre urbain ; son installation en pied d'immeubles ; l'intégration de services et d'aires de livraison mutualisés. 			<p>sont toutes autorisées sans condition en zone UC, à l'exception des « commerces de gros » et des « autres hébergements touristiques », non adaptés aux zones de centralité.</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que les « cuisines dédiées à la vente en ligne » sont interdites en zone UC afin de protéger les commerces de proximité en zones de centralité.</p> <p>- <u>Plans de zonage</u> : Des linéaires de mixité fonctionnelle sont identifiés en zone UC afin de favoriser notamment l'implantation de commerces et d'activités de service dans les secteurs de centralités.</p>
<p>Accroître la mixité fonctionnelle</p>	<p>P 41 Renforcer la mixité des tissus urbains sur le territoire métropolitain par des projets qui participent au rééquilibrage des fonctions et à la diversification des usages dans les quartiers monofonctionnels (grands ensembles de logements, pôles tertiaires...).</p>	<p>« Créer de la mixité fonctionnelle et sociale (jardins partagés, zones de rencontre, etc.) dans les futures opérations d'aménagement »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES intensifie la construction de logements dans les opérations d'aménagement urbain en soignant l'insertion urbaines, la mixité des fonctions, la qualité des espaces publics et des aménités urbaines</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p> <p>- <u>Plans de zonage</u> : Les linéaires de mixité d'activités identifiés sur les plans de zonage permettent de favoriser l'implantation d'une diversité de fonctions dans un secteur donné (ex. d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma et d'équipements).</p>
	<p>P 42 Les opérations d'aménagement* doivent constituer des quartiers mixtes exemplaires et structurants (mixité sociale et fonctionnelle). Elles sont sobres en énergie et contribuent à en produire. Elles sont connectées aux réseaux de transports collectifs*, dotées d'espaces publics généreux qui</p>	<p>« Créer de la mixité fonctionnelle et sociale (jardins partagés, zones de rencontre, etc.) dans les futures opérations d'aménagement »</p> <p>« Des mesures renforcées devront être prises au sein des îlots de chaleur urbains existants »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES intensifie la construction de logements dans les opérations d'aménagement urbain en soignant l'insertion urbaines, la mixité des fonctions, la qualité des espaces publics et des aménités urbaines</p> <p>- <u>Fiche des indices</u> : Le taux minimum de pleine terre fixé au sein des différents secteurs classés en zone UM (mixte) participe à la lutte contre les îlots de chaleur dans les quartiers mixtes.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>prolongent et complètent le réseau viaire existant. Ces opérations intègrent les équipements, espaces verts et services nécessaires à la vie quotidienne. Leur programmation doit intégrer les besoins des populations environnantes et répondre aux carences existantes en matière d'aménités urbaines. Elle doit notamment intégrer toutes les mesures permettant de lutter contre les nuisances, pollutions, effets d'îlots de chaleur* urbain impactant la santé et le bien-être des populations.</p> <p>Dans le respect des PPRI, les opérations d'aménagement situées en zone inondable, doivent intégrer les risques* d'inondations dans toutes leurs dimensions (prévention, gestion de crise, retour à la normale...) dans un objectif de résilience.</p>	<p><i>« Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs, en plaçant l'arbre et l'eau au cœur du dispositif dans les espaces publics tout comme à toutes les échelles des projets d'aménagement »</i></p>	<p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : les sous-destinations autorisées au sein des zones UM (mixtes) sont nombreuses et variées (habitations, équipements, commerces, etc.) afin d'y favoriser le maintien et le développement d'une importante mixité fonctionnelle.</p>
<p>P 43 Favoriser la construction de bâtiments capables d'évoluer dans leurs usages, flexibles et aisés à adapter.</p>	<p><i>« Encourager le développement de constructions adaptables ou réversibles, afin de faciliter leurs évolutions futures »</i></p> <p><i>« Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie »</i></p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES envisage et privilégie l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment, à moindre coût en limitant les transformations, notamment pour des changements d'usage de rez-de-chaussée, et dans le respect des règles et servitudes d'urbanisme</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Sauf dispositions contraires, les changements de destination sont autorisés pour permettre l'évolutivité des constructions.</p>
<p>Transformer les tissus urbains</p>	<p>P 44 Envisager les reconversions* des bâtiments existants plutôt que leur démolition.</p>	<p><i>« Encourager le développement de constructions adaptables ou réversibles, afin de faciliter leurs évolutions futures »</i></p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES envisage et privilégie l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment, à moindre</p> <p>- <u>Dispositions communes</u> : Sauf dispositions contraires, les changements de destination sont autorisés pour permettre la reconversion des bâtiments existants.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
		<p>« Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie »</p>	<p>coût en limitant les transformations, notamment pour des changements d'usage de rez-de-chaussée, et dans le respect des règles et servitudes d'urbanisme</p> <p>- Plusieurs OAP sectorielles proposent des projets de reconversion (ex. « Prévoir la possibilité d'une reconversion du Centre technique municipal en zone d'activité » au sein de l'OAP Entrée de ville Ouest de Villecresnes)</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>
<p>P 45 Permettre d'intensifier les programmes bâtis, 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.</p>	<p>« Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) »</p>	<p>- Les OAP sectorielles relancent certains secteurs en repensant leur logique de fonctionnement. Souvent la place de la voiture est réduite et libère de l'espace pour de nouvelle mobilité et aménités.</p> <p>- L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publics, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	
<p>P 46 La réutilisation de parcs de stationnement* existants doit être</p>	<p>« Désimperméabiliser les aires de stationnement de surface sur le territoire, afin</p>		<p>- Dispositions communes : Au sein du chapitre « traitement des espaces</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>préférée à la création de nouveaux espaces dédiés au stationnement. Les espaces de stationnement doivent être mutualisés.</p> <p>Il faut éviter de créer des parkings goudronnés à ciel ouvert et des parkings souterrains sans construction en superstructure. Cette limitation ne concerne pas les aires de stationnement, de livraison, et de manœuvre attachée aux quais de déchargement.</p> <p>Concevoir des espaces de stationnement permettant leur utilisation pour d'autres fonctions (notamment la logistique urbaine, le stationnement des vélos et des deux roues, l'accueil des bornes de rechargement et de points d'avitaillement en nouvelles énergies, etc.) et leur reconversion* pour d'autres usages (notamment logements, activités économiques...).</p>	<p><i>de conserver des places tout en diminuant leur impact environnemental. »</i></p> <p><i>« Maîtriser et gérer le stationnement pour une utilisation plus rationnelle de l'automobile et de l'espace public. Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement dans les principales centralités »</i></p> <p><i>« Favoriser un usage partagé des aires de livraison en journée et en soirée compatible avec le stationnement résidentiel »</i></p>		<p>non bâtis » des dispositions communes écrites, la règle suivante, relative à la perméabilité des aires de stationnement, est édictée : « les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de grand développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage ».</p>
<p>P 47 Afin de préserver dans les tissus pavillonnaires les espaces non bâtis, la pleine terre* et la perméabilité des sols, il convient de limiter au maximum l'accroissement de l'emprise au sol des constructions.</p>	<p><i>« Préserver les sols vivants y compris dans les opérations de construction et d'aménagement. »</i></p> <p><i>« Maintenir des « sols vivants » et préserver les secteurs à haute potentialité agronomique comme socle de production et de richesse »</i></p> <p><i>« Préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, véritable marqueur de l'identité du territoire, en veillant à la qualité architecturale et en préservant les espaces de jardin. Lutter contre la déstructuration de ce tissu par des divisions pavillonnaires et parcellaires abusives. »</i></p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES garantit une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations d'ensemble en zone pavillonnaire</p> <p>La réalisation des espaces extérieurs (jardin, terrasse) doit être en lien avec le respect de la préservation de la pleine terre</p> <p>- Dans différentes OAP sectorielles, certains secteurs pavillonnaires prévoient de la pleine terre et la préservation de ses espaces marqueur de l'identité pavillonnaire.</p> <p>- L'OAP RAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP</p>	<p>- <u>Fiche des indices</u> : Le taux de pleine terre peut monter jusqu'à 65 % voire 80 % selon les secteurs classés en UH. De plus, ce taux de pleine terre est parfois accompagné d'un coefficient de biotope minimum à respecter.</p> <p>Par ailleurs, la définition d'un taux d'emprise au sol maximum autorisé dans chacun des secteurs classés en UH favorise la préservation des espaces non bâtis au sein des tissus pavillonnaires.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
		<p>thématique LISIERES ET PAYSAGES en ville oriente et montre l'importance de la pleine terre dans le tissu urbain.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	
<p>P 48 Gérer les interfaces entre les différents tissus urbains pour favoriser une densification et une mixité progressives et adaptées.</p>	<p><i>« Améliorer qualitativement l'espace public et son interface avec l'espace privé, en termes de paysage, de lieux d'agrément et d'appropriation collective, de qualité d'usage et de modularité »</i></p> <p><i>« Promouvoir des opérations dont les gabarits, l'aspect extérieur et l'architecture s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant »</i></p> <p><i>« Faciliter les interconnexions entre les quartiers d'habitation mais aussi entre les quartiers et les gares existantes »</i></p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES assure une transition bâtie fluide entre deux tissus urbains</p> <p>- L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES crée, voire renforce les espaces de transition et de lisière entre les zones agricoles, les zones d'activités économiques et les zones urbaines.</p> <p>- Sur les OAP sectorielles, un pictogramme pour traiter les transitions entre les différents tissus urbains.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Des règles spécifiques permettant d'assurer une transition douce entre les zones denses (toutes zones hors secteurs de plan masse) et les zones pavillonnaires sont édictées au chapitre « volumétries et implantations des constructions » des dispositions communes écrites.</p>
<p>P 49 Réintégrer les ensembles hérités des années 60-70 dans l'espace urbain environnant, recréer des espaces publics et embellir ceux existants, apporter les aménités manquantes et la mixité fonctionnelle. Renforcer la présence d'espaces verts en créant des parcs, des jardins partagés, et des espaces</p>	<p><i>« Identifier et préserver le patrimoine remarquable y compris le patrimoine du XXème siècle »</i></p>	<p>- Les OAP sectorielles traitent du renouvellement urbain de secteur désuets, et repère protège et mettent en valeur le patrimoine bâti.</p>	

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>végétalisés à l'intérieur de ces grands ensembles.</p> <p>P 50 Permettre les usages temporaires (économiques, culturels, de loisirs, etc.) dans les lieux publics et dans les sites en mutation et les bâtiments vides, qu'ils soient destinés à la démolition ou à la reconversion*.</p>	<p><i>« Renforcer la réappropriation des espaces publics existants par les habitants et acteurs du territoire, notamment pour en faire des lieux de vie et de rencontre, pour des usages sportifs, culturels, économiques... temporaires ou pérennes selon les situations »</i></p>		<p>- <u>Destinations et sous-destination</u> : Afin de répondre aux ambitions du PADD, les sous-destinations liées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'urbanisme transitoire prend souvent la forme, sont autorisés sans condition (à l'exception des lieux de culte dont la construction est conditionnée) en zone UC (centralité), UM (mixte) et UR (résidentiel collectif). Au sein des zones UH et UI, plusieurs de ces sous-destinations sont également autorisées (sans condition ou sous conditions particulières) dès lors qu'elles ont été jugées adaptées à la vocation et aux formes urbaines des zones.</p>
<p>Améliorer l'offre en équipements</p>	<p>P 51 Renforcer l'offre et le maillage des équipements publics et des services à la population par la mise en réseau des équipements existants et, si nécessaire, des créations nouvelles, prioritairement dans les territoires déficitaires, en cohérence avec leur évolution démographique.</p> <p>Créer des lieux collectifs de services au public, y compris dans les zones peu denses.</p> <p>Un effort particulier doit être porté à la structuration de l'offre de soins par l'accueil d'équipements de santé couvrant l'ensemble des besoins des populations dans les secteurs carencés en offre médicale de proximité, en hôpitaux et/ou en établissements spécialisés.</p>	<p><i>« Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé »</i></p> <p><i>« Travailler à une adaptation des équipements et des services existants aux nouveaux besoins des retraités et des personnes âgées »</i></p>	<p>- Plusieurs OAP sectorielles prévoient l'implantation de nouveaux équipements au sein de secteurs spécifiques et orientent sur les aménagements des mobilités à apporter.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Plans de zonage</u> : Les secteurs d'équipements publics font l'objet sont classés en zone UE, secteur dédié aux équipements de proximité, afin de pérenniser leur vocation et de favoriser leur développement. Un sous-secteur UEh, spécifique « hôpital / hébergement », a également été créé.</p> <p>- <u>Destinations et sous-destination</u> : Afin de répondre aux ambitions du PADD, les sous-destinations liées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés sans condition (à l'exception des lieux de culte dont la construction est conditionnée) en zone UC (centralité), UM (mixte) et UR (résidentiel collectif). Au sein des</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
			<p>zones UH et UI, plusieurs de ces sous-destinations sont également autorisées (sans condition ou sous conditions particulières) dès lors qu'elles ont été jugées adaptées à la vocation et aux formes urbaines des zones.</p>
<p>P 52 Les PLUi veilleront à intégrer les emplacements nécessaires* à la réalisation des grands projets d'équipements*, et notamment ceux mentionnés sur la liste annexée au DOO et ceux prévus pour les Jeux Olympiques et Paralympiques sans que cette liste ne soit ni fermée ni exhaustive.</p>			<p>- <u>Plans de zonage</u> : Les secteurs concernés par des grands projets d'équipements disposent d'un zonage adapté permettant la réalisation des projets dans leur globalité.</p> <p>- <u>Emplacements réservés</u> : Certains emplacements réservés sont en lien avec la réalisation de projets d'équipements du territoire.</p>
<p>P 53 En zone inondable, privilégier l'accueil des équipements les moins prioritaires en termes de services à la population.</p>	<p><i>« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »</i></p>		<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire sont listées au sein des « dispositions générales » des dispositions communes.</p> <p>Par ailleurs, les plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations sont annexés au présent PLUi et doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement du territoire.</p>
<p>P 54 Favoriser la multifonctionnalité et la modularité des équipements. Veiller à leur évolutivité pour s'adapter aux besoins. Transformer les équipements existants et concevoir les nouveaux équipements en prévoyant leurs capacités à changer de fonction en cas d'urgence sanitaire ou environnementale.</p>	<p><i>« Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie »</i></p>		<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Au sein des zones UE (équipements de proximité), UC (centralités) et UM (mixtes), l'ensemble des sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés sans condition, à l'exception des constructions à destination de</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
			<p>lieux de culte, autorisées sous condition en zone UC et UM.</p> <p>En dehors de ces zones, la diversité des sous-destinations relatifs aux équipements autorisés dépend des caractéristiques de chacune des zones (formes urbaines, vocations, etc.).</p>
<p>P 55 Aménager les espaces publics pour accompagner le développement des pratiques sportives, culturelles et de loisirs.</p>	<p><i>« Maintenir et valoriser l'offre en équipements culturels de proximité existante »</i></p> <p><i>« Poursuivre les investissements en matière d'équipements culturels conformément au Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI) »</i></p> <p><i>« Renforcer l'offre en équipements sportifs »</i></p> <p><i>« S'appuyer sur les différents espaces ouverts des communes (espaces verts, autres espaces publics, ...) pour compléter l'offre en équipements en développement des fonctions favorables à la santé : parcours de loisirs de plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale... »</i></p>	<p>- Les OAP sectorielles relance certains secteurs en repenser leur logique de fonctionnement. Souvent la place de la voiture est réduite et libère de la place pour de nouvelle mobilité et aménités.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Emplacements réservés</u> : Certains emplacements réservés sont destinés au réaménagement de l'espace public.</p>

Chapitre 5 : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 56 Réserver ou protéger les emplacements nécessaires* à la réalisation des infrastructures de transport et de voirie essentielles au fonctionnement de la Métropole. Garantir l'accès de ces nouvelles infrastructures de transports à l'ensemble des usagers (y compris ceux en situation de handicap).</p>	<p>« Moderniser l'offre en équipements et services pour renforcer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) »</p>	<p>- Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Emplacements réservés</u> : Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à la réalisation ou la réhabilitation de voiries et d'infrastructures de transport.</p>
<p>P 57 Les opérations d'aménagement* complètent le réseau viaire, contribuent à sa hiérarchisation et son maillage. Les voies sont aménagées et dimensionnées pour permettre d'accueillir toutes les mobilités et les usages multiples et répondent aux objectifs environnementaux poursuivis par la Métropole (sol perméable, plantations, matériaux, etc.).</p>	<p>« S'appuyer sur la hiérarchisation du réseau viaire mise en place dans le cadre du Plan Local de Mobilités (PLM) de GPSEA »</p>	<p>- Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Emplacements réservés</u> : Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à la réalisation ou la réhabilitation de voiries et d'infrastructures de transport.</p>
<p>P 58 Améliorer l'intégration urbaine qualitative des autoroutes et des routes nationales structurantes et développer l'accueil de nouvelles mobilités.</p> <p>Sur les autres grandes voies (ex-RN et RD, boulevard périphérique), créer les « boulevards urbains de la Métropole* » en favorisant leur transformation et leur requalification. Les boulevards urbains de la Métropole répondent aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un apaisement de la circulation ; • des usages multiples (transports collectifs*, modes actifs*, 	<p>« Participer à la résorption des points durs de circulation (RN19, RD 19, Ormesson sur Marne, Noiseau, RD 136/ RD 4, Pont à l'Anglais...) pour améliorer l'accès aux gares et aux zones d'emplois. »</p> <p>« Requalifier certains grands axes (RD4, RD 19, RD 219, RD 111, RD 136) et secteurs à enjeux comme les abords des établissements scolaires en vue d'une pacification de la voirie en partenariat avec les gestionnaires compétents »</p> <p>« Accompagner la réalisation des différents projets routiers en cours ou futurs »</p>	<p>- L'OAP sectorielle RD4 et ses abords de La Queue-en-Brie requalifie et apaise la RD4 ainsi que ses alentours pour en faire un lieu de vie plus adapté.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Emplacements réservés</u> : Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à l'élargissement de grands axes routiers.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>déplacements piétons et des personnes à mobilité réduite) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> des plantations et un embellissement des espaces. 	<p><i>(prolongement de la RN 406 vers le Port de Bonneuil) »</i></p> <p><i>« Agir pour améliorer la qualité de l'air sur le Territoire en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-permettant un apaisement des axes routiers</i> <i>-augmentant de 20% le nombre de déplacements en transport en commun et en modalités actives (vélos, marche)</i> <i>-en recherchant un urbanisme favorisant la dispersion des polluants atmosphérique »</i> 		
<p>P 59 Réduire et recoudre les coupures urbaines par la réalisation de passerelles, d'ouvrages de franchissement des infrastructures et cours d'eau, en permettant la création des maillons manquants du réseau viaire, et en favorisant la traversée des grandes emprises (grands services urbains*, zones d'activités, etc.).</p>	<p><i>« Améliorer les franchissements et coupures urbaines identifiées dans le PLM (traversée de la Marne, carrefour Pompadour, RN 19...) »</i></p>	<p>- Les OAP sectorielles ont certaines pour objectif de réduire les coupures urbaines, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP sectorielle RD4 et ses abords de La Queue-en-Brie requalifie et apaise la RD4 ainsi que ses alentours pour en faire un lieu de vie plus adapté. <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	
<p>P 60 Pour favoriser l'intermodalité, réserver les emplacements nécessaires* aux nouveaux services à la mobilité (covoiturage, mobilités partagées, bornes de rechargement, parking vélo...) dans l'espace public, dans les parkings existants, autour des gares, et sur les lieux de croisement des réseaux (grands carrefours, échangeurs, aéroports...). Accompagner le développement de l'intermodalité en rendant accessible aux personnes en situation de handicap, les voiries et trottoirs menant aux réseaux de transports collectifs.</p>	<p><i>« Renforcer les possibilités de covoiturage et d'autopartage »</i></p> <p><i>« Favoriser l'implantation de parkings relais à proximité des gares et stations »</i></p> <p><i>« Permettre une liaison plus efficiente entre les gares du territoire notamment par la mise en place de liaisons de bus et/ou d'espaces dédiés à la mobilité active. Cf. Axe 2 »</i></p>		<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les règles du Code de la construction et de l'habitation relatives aux véhicules électriques sont rappelées au chapitre « stationnement » des dispositions communes écrites. Ainsi, les dispositions du PLUi énoncent qu'une « part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations ».</p> <p>Par ailleurs, au sein du même chapitre des dispositions communes écrites, des règles de stationnement pour vélos sont édictés : une surface minimale de stationnements vélos sécurisés est notamment fixée selon la destination des constructions.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 61 Généraliser la marchabilité et l'accessibilité des espaces publics pour les piétons et les personnes à mobilité réduite.</p>	<p>« <i>Mettre en valeur les espaces publics à travers un traitement apaisé offrant une plus grande place aux piétons et à la végétalisation</i> »</p> <p>« <i>Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs, en prenant en compte les problématiques d'intermodalité et de sécurité pour l'ensemble des individus, à toute heure de la journée et de la nuit</i> »</p> <p>« <i>Améliorer la prise en compte des déplacements des personnes à mobilité réduite sur l'espace public en réalisant des aménagements adaptés</i> »</p> <p>« <i>Veiller à une bonne accessibilité pédestre à l'ensemble des fonctions urbaines (signalétique, sécurité, confort, trajets directs) et prendre en compte les mobilités pédestres dans les nouveaux aménagements urbains et les nouvelles opérations d'aménagement</i> »</p>	<p>- Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes et renforçant de fait la marchabilité des flux.</p> <p>(Cf. le chapitre « <i>Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> »)</p>	<p>- <u>Emplacements réservés</u> : Plusieurs emplacements réservés permettent le développement de nouvelles liaisons piétonnes sur le territoire intercommunal.</p>
<p>P 62 Réserver ou protéger les emplacements nécessaires* pour développer les itinéraires pour les modes actifs* en intégrant les enjeux d'accessibilité et de continuité entre les territoires en lien avec l'accès aux équipements, aux pôles d'emplois, aux espaces verts et de loisirs* etc.</p>	<p>« <i>Résorber les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires par la création de liaisons favorables aux modes actifs</i> »</p>	<p>- Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes et renforçant de fait la marchabilité des flux et les modes actifs.</p> <p>(Cf. le chapitre « <i>Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> »)</p>	<p>- <u>Emplacements réservés</u> : Plusieurs emplacements réservés ont pour destination la réalisation de liaisons douces piétonnes et cyclables.</p>
<p>P 63 Favoriser l'usage du vélo au quotidien par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la création d'un réseau cyclable métropolitain structurant ; 	<p>« <i>Soutenir la mise en œuvre du RER vélo, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité</i> »</p>	<p>Le dispositif réglementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l'accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif réglementaire participe, dans la limite de son</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « stationnement » des dispositions communes écrites, des règles de stationnement pour vélos sont édictés : une surface minimale de stationnements vélos</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<ul style="list-style-type: none"> le développement des zones de circulation apaisée (zones 30, zones de rencontre) ; une offre de stationnement vélo dans les espaces publics et privés. <p>À titre indicatif, le schéma structurant du Plan vélo métropolitain figure dans le Cahier de Recommandations.</p>	<p><i>et développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris. »</i></p> <p><i>« Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques (pôles d'échange, lieux d'emplois, polarité commerciale, de loisirs...) »</i></p> <p><i>« Assurer un confort de déplacement en vélo par la mise en place d'équipements ou de structure de réparation, entretien, gonflage, lieu de détente...) »</i></p>	<p>champ d'application, à encadrer les mobilités afin d'être conforme aux documents supra-communaux.</p> <p>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>sécurisés est notamment fixée selon la destination des constructions.</p> <p>- <u>Emplacements réservés</u> : Plusieurs emplacements réservés ont pour destination la réalisation de liaisons cyclables.</p>
<p>P 64 Limiter l'offre en stationnement privé des véhicules motorisés dans les secteurs bien desservis en transports collectifs*.</p> <p>Adapter les normes de stationnement automobile en fonction des quartiers de gares et des besoins de rabattement.</p>	<p><i>« Maîtriser et gérer le stationnement pour une utilisation plus rationnelle de l'automobile et de l'espace public. Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement dans les principales centralités »</i></p>		<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les normes de stationnement, édictées au sein du chapitre « stationnement » des dispositions communes écrites, sont adaptés en fonction de la proximité avec les gares : ainsi le nombre de places de stationnement minimum requis dans les secteurs situés à moins de 500 mètres d'une gare est moins important que dans le reste du territoire.</p>

Chapitre 6 : Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 65 Rénover les quartiers en difficulté*, et en priorité les quartiers inscrits en géographie prioritaire de la politique de la ville pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle, et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réintégration de ces quartiers dans l'espace urbain qualifié en recréant des relations fortes avec les centres villes et les autres quartiers proches ; • le réinvestissement de l'espace public, sa requalification et son inscription dans la continuité du réseau des voies publiques, la réalisation de jardins publics, la création des services à la population permettant un accès facile et rapide aux aides, aux services publics, aux équipements ; • la rénovation thermique des logements pour éradiquer la précarité énergétique et diminuer drastiquement leur coût énergétique, et si nécessaire, en la couplant avec la sortie de l'insalubrité, la rénovation des logements vieillissants, l'adaptation au vieillissement de la population... ; • l'anticipation des mutations foncières ; • la réhabilitation du parc existant et le cas échéant, des démolitions ciblées ; • le renforcement de la mixité des usages et une transformation du cadre de vie en favorisant l'accueil d'activités, de commerces, de services de proximité et d'équipements adaptés aux populations ; 	<p>« Poursuivre la réalisation des projets stratégiques en cours (NPNRU + ZAC...) »</p> <p>« Créer de nouveaux espaces verts perméables lors de toute opération d'aménagement »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES prévoit la rénovation des quartiers en QPV</p> <p>- Les OAP sectorielles permettent un travail sur les quartiers dit sensibles et leur renouvellement urbain, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielle Quartier Fabien - OAP sectorielle Haut Mont-Mesly - OAP sectorielle Allée du commerce <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<ul style="list-style-type: none"> • la lutte contre les nuisances, pollutions, effets d'îlots de chaleur* néfastes à la santé des populations ; • la résilience face aux risques* d'inondations, le cas échéant ; • la création d'espaces verts - parcs, jardins collectifs*, espaces végétalisés, espaces d'agriculture urbaine – participant à la désimperméabilisation de certaines zones. 			
<p>P 66 Désenclaver les quartiers isolés* par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une amélioration de leur desserte en transports collectifs* ; • la réalisation d'aménagements pour les modes actifs* permettant d'accéder aux transports lourds (métro, RER, Grand Paris Express, tramway), aux équipements et aux pôles d'emplois ; • la réalisation d'aménagements urbains permettant à l'ensemble des usagers (y compris ceux en situation de handicap) d'accéder plus facilement aux réseaux de transports lourds, aux équipements et aux pôles d'emplois ; • la réduction des coupures urbaines. 	<p>« Développer le réseau de liaisons pour les mobilités actives et les perméabilités à pied (<i>liaison domicile ou liaison pôle d'emploi vers les transports en commun, projet intercommunal La Végétale...</i>) »</p>	<p>- Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes et renforçant de fait la marchabilité des flux et les modes actifs.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	

Chapitre 7 : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	P 67 Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.	« Viser l'objectif de 1 886 logements par an »	(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ») (Cf. chapitre « Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) » du présent document)	- Cf. chapitre « Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) » du présent document.
	P 68 Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports collectifs* structurants.	« Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) »	- Les OAP sectorielles en cœur de ville indique des chiffres concernant la production de logements (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	
	P 69 Favoriser la transformation des bâtiments vacants, notamment les immeubles de bureaux obsolètes, pour répondre aux besoins en logements.	« Favoriser la remise sur le marché des logements vacants »		- <u>Destinations et sous-destinations</u> : la variété des sous-destinations autorisées au sein des zones UM (mixtes) et UC (centralités) permet de favoriser la transformation des bâtiments vacants, notamment pour répondre aux besoins en logements.
Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)	P 70 Veiller à la diversité des tailles de logements, en relation avec le parc existant, afin de favoriser les parcours résidentiels, notamment dans les opérations d'aménagement* et les projets autour des gares.	« Favoriser la création de nouveaux logements de typologies variées en fonction du parc de logements existants »	- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES assure le renouvellement urbain en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée (Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	- <u>Dispositions communes</u> : Au sein des dispositions communes graphiques, un chapitre dédié à la « taille minimale des logements au titre du L.151-14 du Code de l'Environnement » permet de favoriser une plus grande diversité des tailles de logements. Les secteurs d'application de ces dispositions sont repérés

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 71 Répondre aux besoins en logements spécifiques (étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, personnes en situation de handicap, etc.), dans le cadre de la construction des 38 000 logements en moyenne par an à l'échelle métropolitaine.</p>	<p>« Développer des logements spécifiques notamment en direction des personnes âgées, (logements adaptés, établissements spécialisés) »</p> <p>« Proposer une offre de logements inclusifs notamment pour les personnes en situation de handicap »</p> <p>« Consolider l'offre pour les étudiants (offre locative, résidences étudiantes) en privilégiant leur localisation à proximité des établissements d'enseignement supérieur et des transports en commun »</p>		<p>graphiquement sur les plans de mixité.</p> <p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : L'hébergement est autorisé sans condition au sein des secteurs destinés à accueillir des habitations (UC, UM, UR) ainsi qu'au sein UEh « hôpital / hébergement » afin de répondre aux orientations du PADD.</p>
<p>P 72 Implanter prioritairement les logements à destination des étudiants à proximité des lieux d'enseignement et des pôles d'échanges* qui les desservent.</p>	<p>« Consolider l'offre pour les étudiants (offre locative, résidences étudiantes) en privilégiant leur localisation à proximité des établissements d'enseignement supérieur et des transports en commun »</p>	<p>- Les OAP sectorielles cible des secteurs de développement de certaine part de logements. Ces secteurs peuvent ainsi faire l'objet d'une offre de logements étudiants.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	
<p>P 73 Promouvoir l'adaptation des logements existants dans le parc privé et social pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.</p>	<p>« Développer des logements spécifiques notamment en direction des personnes âgées, (logements adaptés, établissements spécialisés) »</p> <p>« Proposer une offre de logements inclusifs notamment pour les personnes en situation de handicap »</p> <p>« Faciliter l'adaptabilité du parc de logements existant et notamment à la dépendance »</p>		<p>- <u>Règlement</u> : Les dispositions réglementaires du PLUi ne viennent pas à l'encontre des règles définies par le Code la construction et de l'habitation, qui est le document applicable dans le cadre de la mise en œuvre de cette orientation.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>P 74 Augmenter l'offre d'hébergement - urgence, résidence sociale, intermédiation locative - dans tous les territoires et dans un objectif de rééquilibrage.</p>	<p>« Renforcer la part en accession aidée dans une perspective de mixité sociale et développer notamment la location-accession (PSLA) »</p>	<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : L'hébergement est autorisé sans condition au sein des secteurs destinés à accueillir des habitations (UC, UM, UR) ainsi qu'au sein Ueh « hôpital / hébergement » afin de répondre aux orientations du PADD. (cf. Chapitre « les caractéristiques es différentes zones » du présent document)</p> <p>- <u>Dispositions communes</u> : les secteurs de mixité sociale identifiés au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme au sein du chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » permettent de fixer un seuil minimum de logements locatifs sociaux selon le type d'opération.</p>
	<p>P 75 Réserver les emplacements nécessaires* à l'accueil et au souhait d'ancrage territorial des gens du voyage.</p>	<p>« Accompagner la réponse aux besoins d'habitat adapté pour les Gens du Voyage (problématiques de sédentarisation, etc.) »</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : La section « aire d'accueil des gens du voyage », incluse dans le chapitre « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », précise que les aires d'accueil des gens du voyage, identifiés au document graphique, les caravanes et dépôts de caravanes sont autorisés.</p>
<p>Développer une offre locative accessible</p>	<p>P 76 Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de création de 22 700 logements sociaux en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixé par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en veillant notamment au rééquilibrage de l'offre.</p>	<p>« Répondre aux objectifs en matière de production de logement social »</p>	<p>- Plusieurs OAP sectorielles donnent des précisions sur le minimum de logements sociaux attendus</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations</p> <p>- <u>Dispositions communes</u> : les secteurs de mixité sociale identifiés au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme au sein du chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » permettent de fixer un seuil minimum de logements</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>P 77 Instaurer un nouvel équilibre de l'offre de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les communes de la Métropole où l'offre en logement social est inférieure à 25 %, la production de logements sociaux doit être augmentée afin d'atteindre l'objectif fixé par l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi SRU (sauf exemption en application de la loi) ; • dans les autres communes, privilégier la production de logements qui favorisent le renforcement de la mixité sociale. 	<p>« Renforcer la part en accession aidée dans une perspective de mixité sociale et développer notamment la location-accession (PSLA) »</p>	<p>d'Aménagement et de Programmation »)</p> <p>- Plusieurs OAP sectorielles précisent des minimums de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>locatifs sociaux selon le type d'opération.</p> <p>- <u>Dispositions communes</u> : les secteurs de mixité sociale identifiés au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme au sein du chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » permettent de fixer un seuil minimum de logements locatifs sociaux selon le type d'opération.</p>
	<p>P 78 Développer une offre locative intermédiaire en réponse aux besoins des populations</p>	<p>« Développer une offre nouvelle de logements à même de répondre aux besoins des actifs et accompagnant le développement de l'emploi local »</p> <p>« Renforcer la part en accession aidée dans une perspective de mixité sociale et développer notamment la location-accession (PSLA) »</p>	<p>- Plusieurs OAP sectorielles précisent des minimums de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	
<p>Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique</p>	<p>P 79 Dans les secteurs d'habitat insalubre et indigne, initier ou poursuivre les opérations de requalification des quartiers anciens, copropriétés et secteurs pavillonnaires dégradés.</p>	<p>« Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil »</p> <p>« Assurer des logements décentes et agréables à vivre (surface minimale, espaces extérieurs, ensoleillement) »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES accompagne les secteurs en opération de lutte contre l'habitat dégradé.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les dispositions relatives aux bâtis patrimoniaux et aux ensembles patrimoniaux, inscrites au sein du chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », prévoient une possibilité de démolition d'éléments de patrimoines bâtis lorsque celle-ci est rendue nécessaire par l'état de ruine ou d'insalubrité des bâtiments.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
			<p>- <u>Indices</u> : les règles d'implantation des nouvelles constructions en secteur UH (pavillonnaires) ont été édictées de manière à limiter les possibilités de divisions pavillonnaires.</p>
<p>P 80 Développer des formes urbaines économes en énergie et favoriser dans le cadre des opérations d'aménagement* des systèmes mutualisés de production d'énergie en valorisant les potentiels locaux dans l'habitat collectif et individuel.</p>	<p>« <i>S'inscrire dans la trajectoire de réduction des consommations d'énergie fixée par le PCAET à savoir une réduction de 50 % en 2050 par rapport à 2012.</i> »</p> <p>« <i>Encourager la performance énergétique des bâtiments (conception bioclimatique et qualité de l'isolation, production d'énergies renouvelables)</i> »</p> <p>« <i>Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables, notamment sur les grands équipements et au sein des parcs d'activités</i> »</p> <p>« <i>Promouvoir les principes de bio-climatisme dans les futurs projets architecturaux et urbains.</i> »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES incite à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « desserte par les réseaux » des dispositions communes écrites, une règle impose, pour tout programme de construction de plus de 1.000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, d'être raccordé à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.</p> <p>Les dispositions écrites précisent également que « les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie...) ».</p> <p>- <u>Dispositions communes</u> : Une modulation (30 cm maximum) par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est permise au sein des dispositions communes écrites en zones urbaines afin d'autoriser une isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.</p>
<p>P 81 Accélérer la rénovation thermique des logements de l'ensemble du parc public et privé, en aidant prioritairement les populations exposées à la précarité énergétique. L'objectif est d'atteindre un parc « 0 carbone » à l'horizon 2050, ce qui implique une rénovation de l'ordre de 3 % du parc en moyenne par an.</p>	<p>« <i>Accélérer massivement la rénovation énergétique du parc de logements existant en respectant les objectifs du PCAET dans une démarche de lutte contre la précarité énergétique de la population</i> »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES décrit les attentes en termes de confort thermique et d'isolation.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	

Chapitre 8 : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public</p>	<p>P 82 Préserver les espaces verts accessibles au public et pérenniser leur vocation.</p>	<p>« S'appuyer sur les différents espaces ouverts des communes (espaces verts, autres espaces publics, ...) pour compléter l'offre en équipements en développement des fonctions favorables à la santé : parcours de loisirs de plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale... »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 83 Créer de nouveaux jardins et parcs publics de proximité, et renforcer leur maillage, pour que tous les métropolitains disposent d'une offre accessible de l'ordre de 10 minutes à pied de son lieu de résidence et de travail, et pour tendre vers 10 m² par habitant, conformément aux préconisations de l'OMS.</p>	<p>Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines, ...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'îlots »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 84 Renforcer la proportion de parcs et jardins accessibles au public par rapport aux espaces urbanisés et au regard de l'augmentation de la densité humaine, à l'occasion des opérations d'aménagement* ou des projets de construction.</p>	<p>« Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines, ...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'îlots »</p> <p>« Identifier les projets de développement de transport en commun comme un levier de végétalisation (plantation d'arbres d'alignement, rue-jardin) pour le territoire. »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 85 Améliorer la relation ville-cours d'eau par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la création d'une continuité des berges le long des cours d'eau et des canaux ; • la renaturation* des berges. <p>Valoriser et rendre majoritairement accessibles à tous les espaces riverains</p>	<p>« Anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (zones d'expansion des crues, berges) »</p> <p>« Préserver les berges des cours d'eau »</p> <p>« Contribuer à la reconquête de zones de baignade dans la Marne et la Seine »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	des cours d'eau et des canaux, tout en garantissant le fonctionnement des activités industrielles et logistiques.	« Désimperméabiliser, végétaliser les espaces publics tout en y renforçant la présence de l'eau »		
Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements	<p>P 86 La présente prescription poursuit un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintenir globalement la proportion de pleine terre* existante à l'échelle du territoire ; • renforcer la pleine terre* dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre*. <p>La proportion de pleine terre* existante lors de l'élaboration du PLUi sera maintenue à l'échelle du document d'urbanisme concerné, et pourra être augmentée, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire. Si certains espaces de pleine terre* ne peuvent pas être préservés, veiller à la compensation des espaces supprimés par des règles adaptées, suivant la règle posée par le PCAEM, et à une répartition équilibrée au sein du PLUi du territoire.</p> <p>Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, renforcer la part des espaces de pleine terre* dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30 %. Pour la mise en œuvre de cet objectif chiffré, le PLUi tient compte des circonstances locales pour adapter le coefficient de pleine terre* selon les secteurs, tout en veillant à une répartition équilibrée de la pleine terre* sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>« Viser une part majoritaire d'espaces non-bâtis et de pleine terre dans le cadre des opérations d'aménagement, favorisant notamment le support de biodiversité, la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain, la gestion naturelle des eaux pluviales... »</p> <p>« Identifier des zones de renaturation préférentielle pouvant accueillir un projet de compensation environnementale dans le cadre des opérations d'aménagement »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p> <p>- Cf. Chapitre « extrait des indices » du présent règlement.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>Dans l'ensemble du territoire métropolitain, pour favoriser les continuités écologiques*, préserver les qualités des sols et les continuités entre espaces végétalisés, le morcellement des espaces de pleine terre* doit être évité.</p> <p>Par espaces de pleine terre*, on entend les espaces libres ne comportant pas de construction (en surélévation comme en sous-sol), et permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure profonds nécessaires au fonctionnement urbain (ouvrages ferroviaires par exemple) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre*.</p>			
<p>P 87 Protéger les alignements d'arbres et les esplanades végétalisées. Accroître leur présence par une plantation plus systématique dans les espaces publics pour renforcer les ombrages, la fraîcheur et aider à la gestion intégrée des eaux pluviales*, notamment le long des grandes voies structurantes*.</p>	<p>« Identifier les projets de déploiement de continuités actives comme un levier de végétalisation (plantation d'arbres d'alignement, rue-jardin) pour le territoire. »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
<p>P 88 Renforcer le maillage des espaces verts et des jardins, et leurs continuités au sein des îlots bâtis. Identifier et protéger dans les documents d'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique ou paysager les arbres remarquables et les espaces verts à l'intérieur des îlots bâtis.</p> <p>Dans les équipements, développer les espaces plantés et leurs qualités écologiques au sein :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des espaces dédiés aux sports et aux loisirs de plein air ; 	<p>« Protéger les espaces naturels ponctuels (parcs et square, cœurs d'îlot) ainsi que les arbres et alignements d'arbres remarquables »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<ul style="list-style-type: none"> • des espaces non bâtis de tous les équipements recevant du public (écoles, crèches...); • des cimetières. 			
<p>P 89 Faciliter et encourager les projets de végétalisation, notamment des murs et des toitures-terrasses.</p>	<p>« Renforcer la végétalisation des centres urbains afin de réduire la température et capter le carbone (CO2) »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
<p>Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains</p>	<p>P 90 Sans préjudice des dispositions du Code forestier en matière de gestion durable, préserver les bois et forêts, et leurs fonctionnalités. Les nouvelles constructions et installations sont exclues dans les bois et forêts à l'exception de celles indispensables à leur gestion ne pouvant trouver place dans l'espace urbanisé existant. Les constructions et installations existantes présentant un intérêt général ne sont pas remises en cause.</p>	<p>« Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 91 Améliorer la qualité paysagère des interfaces et des lisières entre les forêts, bois et grands parcs, et le territoire urbanisé. Protéger les lisières des espaces boisés. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.</p>	<p>« Améliorer qualitativement l'espace public et son interface avec l'espace privé, en termes de paysage, de lieux d'agrément et d'appropriation collective, de qualité d'usage et de modularité »</p> <p>« Diversifier la strate végétale (arborée, arbustive, herbacée...) »</p> <p>« Préserver ou aménager systématiquement les lisières en bordure d'urbanisation pour favoriser une meilleure cohabitation des fonctions. Elles pourront être supports de productions locales de proximité (vergers, potagers, maraichage, agroforesterie, arboriculture, haie bocagère...), d'espaces récréatifs et de loisirs et/ou de circulations actives »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris</p>	<p>P 92 Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité* et les corridors écologiques*, ainsi que les liaisons et secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain*. Cette trame verte et bleue* s'inscrit en continuité de celles des territoires limitrophes de la Métropole.</p>	<p><i>« Préserver et renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité (milieux forestiers et agricoles) »</i></p> <p><i>« Veiller à une meilleure protection des espaces verts au sein de l'espace urbain, de manière adéquate selon les caractéristiques de chaque quartier »</i></p> <p><i>« Renforcer la qualité écologique des espaces végétalisés en milieu urbain et les capacités d'accueil de la biodiversité dans le bâti »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>
	<p>P 93 Résorber la fragmentation de la trame verte et bleue* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • effacer les obstacles identifiés sur les corridors écologiques* et les cours d'eau ; • rendre la ville plus perméable au vivant (faune et flore). 	<p><i>« Résorber les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires par la création de liaisons favorables aux modes actifs »</i></p> <p><i>« Affirmer un principe de transition végétale (diversification des strates) afin de renforcer la trame verte »</i></p> <p><i>« Mieux qualifier les milieux favorables à la faune commune qui y trouve nourriture et sites de repos (bosquet, haie vive, milieux humides...) »</i></p> <p><i>« Préserver et renforcer les corridors aquatiques »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>
	<p>P 94 Créer des continuités écologiques* dans le cadre de la réalisation, de la transformation et de la gestion des infrastructures ferroviaires, routières, autoroutières et aéroportuaires. Sont concernées les dépendances vertes*, notamment les talus et les bas-côtés.</p>	<p><i>« Végétaliser les abords d'infrastructures de transport linéaires »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>
	<p>P 95 Faciliter la réouverture des rus et rivières, notamment la Bièvre, la Morée, le Crout, la Vieille Mer, le Sausset, le Ru</p>	<p><i>« Favoriser la renaturation constituant à la réouverture des rus, mais aussi à la restauration de zones humides ou de zones</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du</i></p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	de Rungis, le Morbras, l'Orge, le Ru de Marivel et ses affluents, le Ru de Vaucresson, le Ru de la Molette, le Ru d'Arra et le Ru de Saint-Cucufa et le Ru les Landes. Les aménagements urbains et aménagements de voirie ne doivent pas contrarier une réouverture ultérieure de ces cours d'eau.	<i>d'expansion des crues (lit majeur de la Marne et du Morbras) »</i>	Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale
Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine	P 96 Préserver les espaces agricoles existants et leurs fonctionnalités, tenir compte de leurs interfaces avec le milieu urbain. Cette prescription ne s'applique pas aux projets en extension urbaine autorisés au titre de la prescription n° 33 du DOO.	<i>« Préserver une trame agricole du territoire afin de conserver cette activité, et plus globalement, lutter contre l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricoles »</i>	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale
	P 97 Développer de nouveaux espaces pour l'agriculture et autoriser les bâtiments et installations indispensables à l'activité agricole dans les zones urbaines.	<i>« Prévoir des espaces pour développer de l'agriculture urbaine »</i> <i>« Favoriser et inclure systématiquement l'agriculture urbaine au sein des projets d'aménagement afin d'augmenter les surfaces cultivées en ville »</i> <i>« Soutenir la diversification des activités agricoles en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT) »</i> <i>« Garantir la variété des paysages agricoles et intégrer dans le paysage les constructions agricoles »</i>	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale
	P 98 Prendre les dispositions favorisant le développement de l'agriculture urbaine notamment en prévoyant des espaces dédiés à la culture et en permettant les installations nécessaires (accessibilité, espaces de stockage, irrigation, etc.).	<i>« Développer l'agriculture urbaine et les productions locales en favorisant les initiatives citoyennes, dans le respect de l'environnement et sans utilisation de produits phytosanitaires »</i> <i>« Favoriser et inclure systématiquement l'agriculture urbaine au sein des projets</i>	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p><i>d'aménagement afin d'augmenter les surfaces cultivées en ville »</i></p> <p><i>« Conforter les filières amont/aval, les pôles de transformation, de stockage des productions agricoles »</i></p>		
<p>P 99 Préserver les jardins collectifs* existants, ou les compenser lorsqu'ils ne peuvent être maintenus. En créer de nouveaux dans les zones à forte densité démographique.</p>	<p><i>« Créer de la mixité fonctionnelle et sociale (jardins partagés, zones de rencontre, etc.) dans les futures opérations d'aménagement »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>
<p>Préserver, valoriser et créer des espaces en eau</p> <p>P 100 Protéger les cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords. Améliorer leur qualité écologique et sanitaire, notamment par leur renaturation*, et en évitant toute nouvelle minéralisation de l'interface eau-berge. Le PLUi définit notamment une marge de recul adaptée à ces objectifs pour interdire l'implantation des constructions et installations engendrant l'imperméabilisation des sols. Cette marge de recul tient compte, le cas échéant, des risques d'inondations par débordement et de la mobilité du cours d'eau.</p>	<p><i>« Préserver les berges des cours d'eau »</i></p> <p><i>« Planifier et engager la renaturation d'espaces artificialisés en milieux urbains »</i></p> <p><i>« Protéger le réseau hydrographique (lacs, étangs, mares, plan d'eau, Seine et Marne, rivières Yerres, Morbras, Réveillon, etc) et ses abords pour garantir leurs qualités écologiques et paysagères »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>
	<p>P 101 Seules sont admises sur les berges et les quais des cours d'eau et des canaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les activités économiques utilisatrices des voies d'eau ou contribuant au fonctionnement portuaire ; • les installations indispensables aux fonctions d'assainissement, de prélèvement d'eau et de protection contre les inondations ; • les activités de sport, loisirs, culture, commerce et restauration, dans la 	<p><i>« Prévoir des destinations de constructions (habitat, activités, logistique urbaine, équipement...) compatibles avec le voisinage d'activités industrielles en particulier sur la vallée de la Seine et la boucle de la Marne »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>mesure où elles n'engendrent qu'une imperméabilisation limitée des berges.</p> <p>P 102 Développer la présence de l'eau visible en ville en cohérence avec la trame verte et bleue de la Métropole (bassins, mares, zones humides, jardins de pluie, noues etc.).</p>	<p>« Valoriser les mares/plans d'eaux existants et en révélant lorsque c'est possible, les ruisseaux et anciens cours d'eau »</p> <p>« Favoriser la création de noues au sein des projets d'aménagement »</p> <p>« Valoriser la présence de l'eau au sein du cadre de vie, notamment les abords des plans d'eau, fleuves et cours d'eau »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 103 Préserver et restaurer les zones humides* y compris celles qui ne sont pas représentées sur la carte « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue », leurs fonctionnalités et en développer de nouvelles.</p>	<p>« Identifier et assurer la protection des milieux humides à la faveur de chaque projet »</p> <p>« Favoriser la renaturation constituant à la réouverture des rus, mais aussi à la restauration de zones humides ou de zones d'expansion des crues (lit majeur de la Marne et du Morbras) »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
Préserver la ressource en eau	<p>P 104 Protéger les captages d'eau de surface, ainsi que les nappes stratégiques, destinés à l'alimentation en eau potable contre les pollutions.</p>	<p>« Promouvoir les constructions exemplaires / innovantes en termes d'architecture bioclimatique et notamment sur la gestion de l'eau (récupération de l'eau de pluie, eaux grises) »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 105 Déconnecter les eaux pluviales, des réseaux d'assainissement unitaires et séparatifs par leur gestion à la source. Sont privilégiées pour les pluies courantes (ou petites pluies*), et au-delà si possible, les solutions basées sur la nature (infiltration permettant l'alimentation des sols végétalisés et l'évapotranspiration, toiture végétale, noue infiltrante, etc.) en adaptant leur technique de mise en œuvre autant que</p>	<p>« Anticiper la prise en compte du schéma directeur d'assainissement et du futur règlement d'assainissement en cours d'élaboration »</p> <p>« Imposer le zéro rejet et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour tout projet d'aménagement »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
nécessaire à la nature du sous-sol ou la présence d'ouvrages vulnérables. Cette prescription vaut tant pour le bâti et les infrastructures existants que les travaux à venir.			
P 106 Favoriser l'infiltration des eaux par la désimperméabilisation des sols. Les PLU(i) mobiliseront les outils permettant de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 %. Lorsque cela est possible, cette compensation se fait à l'échelle du même bassin versant.	« <i>Tendre vers le zéro rejet et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle de manière générale y compris pour le bâti existant</i> »	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale
P 107 Prévoir des dispositifs permettant de retarder le ruissellement, et ainsi éviter les rejets polluants en milieu naturel (arbres, haies, bandes végétalisées, sols rugueux, etc.).	« <i>Tendre vers le zéro rejet et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle de manière générale y compris pour le bâti existant</i> »	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale
P 108 Favoriser la sobriété des usages de la ressource en eau potable. Diversifier les ressources alternatives à l'eau potable pour les usages ne nécessitant pas cette qualité (arrosage, nettoyage, curage, etc.). Les réseaux d'eau non potable (réseau parisien, réseaux d'eau industrielle, postes d'épuisement d'exhaure, réutilisation d'eau usée traitée, etc.) doivent être préservés et renforcés.	« <i>Inciter à la récupération des eaux de pluie et favoriser tout dispositif permettant la réutilisation des eaux</i> » « <i>Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau</i> » « <i>Rechercher la sobriété foncière et la gestion mesurée des ressources notamment en eau pour tout projet d'aménagement</i> »	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale	- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale

Chapitre 9 : Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 109 Préserver les grands paysages structurants hérités de la topographie naturelle, notamment les vallées et les coteaux. Maintenir les vues lointaines sur ces grands paysages.</p>	<p>« <i>Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles, notamment vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux</i> »</p>	<p>- L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES aborde notamment la préservation des grands paysages</p> <p>- Différentes OAP sectorielles prennent en compte les vues sur les grands paysages avec notamment des orientations sur les cônes de vue à préserver/renforcer.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les prescriptions graphiques (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, espaces boisés classés, espaces paysagers, alignements, arbres remarquables) permettent de protéger et de mettre en valeur les éléments constitutifs du grand paysage.</p> <p>Par ailleurs, le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » intègre les protections relatives aux cônes de vue paysager au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>P 110 Mettre en valeur les vallées et les berges au sein de l'espace urbanisé. Développer les continuités paysagères à l'échelle des vallées, des cours d'eau et des canaux.</p>	<p>« <i>Prendre en compte le relief dans l'aménagement du territoire : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête</i> »</p>	<p>- L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES travaille sur la mise en valeur des continuités paysagère des grands marqueurs du territoire.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les prescriptions graphiques (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, espaces boisés classés, espaces paysagers, alignements, arbres remarquables) permettent de protéger et de mettre en valeur les vallées et les berges au sein de l'espace urbanisé tout en assurant les continuités paysagères à l'échelle des vallées, des cours d'eau et des canaux.</p>
<p>P 111 Préserver les paysages urbains qui fondent l'identité du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des grandes compositions* et monuments ; • tracés historiques ; • ensembles urbains modernes ; • biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. 	<p>« <i>Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles, notamment vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux</i> »</p> <p>« <i>Porter une attention particulière à la qualité naturelle et paysagère des sites inscrits</i> »</p> <p>« <i>Respecter les spécificités des villes afin de préserver leurs identités et la diversité de leurs formes urbaines</i> »</p>	<p>- Différentes OAP sectorielles identifient le patrimoine à préserver, notamment le patrimoine ponctuel identitaire du territoire.</p> <p>- La prise en compte patrimoine est évoquée dans l'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES.</p> <p><i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i></p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » intègre des dispositions relatives aux bâtis patrimoniaux et ensembles urbains protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces prescriptions spécifiques, applicables aux bâtis identifiés sur les plans de zonage, permet de préserver les paysages urbains qui fondent l'identité du territoire.</p> <p>De manière transversale, les dispositions communes écrites assurent la protection et la conservation du patrimoine local.</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 112 Embellir les espaces publics (grands boulevards, infrastructures routières et autoroutières, centres-villes). Améliorer les voies routières et autoroutières pour une meilleure intégration urbaine. Renforcer les continuités écologiques*, paysagères et urbaines lors de l'aménagement de ces axes.</p>	<p>« <i>Mettre en valeur les espaces publics à travers un traitement apaisé offrant une plus grande place aux piétons et à la végétalisation</i> »</p>	<p>- Les OAP sectorielles ont des orientations qui améliorent l'espace public et repensent ses usages.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Comme énoncé au chapitre « desserte par les réseaux » des dispositions communes écrites, 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.</p>
<p>P 113 Renforcer la qualité architecturale et paysagère des espaces en périphérie des villes (zones d'activités monofonctionnelles, grands ensembles d'habitats dégradés, etc.).</p>	<p>« <i>Promouvoir les constructions exemplaires / innovantes en termes d'architecture bioclimatique et notamment sur la gestion de l'eau (récupération de l'eau de pluie, eaux grises)</i> »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES revient sur cette idée en orientant sur les matériaux et la qualité architectural du bâti.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	
<p>P 114 Favoriser la création et l'innovation en matière d'architecture et d'aménagement paysager, en visant l'exemplarité par l'intégration des enjeux environnementaux et de sobriété énergétique.</p>	<p>« <i>Promouvoir les constructions exemplaires / innovantes en termes d'architecture bioclimatique et notamment sur la gestion de l'eau (récupération de l'eau de pluie, eaux grises)</i> »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES revient sur cette idée en orientant sur les matériaux et la qualité architectural du bâti.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : L'ensemble des prescriptions inscrites aux chapitres « performances énergétiques et environnementales », « aspects extérieurs des constructions » et « traitement des espaces non bâtis » favorisent la qualité environnementale, architecturale et paysagère des constructions (performances énergétiques, aspect et qualité des matériaux, composition paysagère des espaces non bâtis, etc.).</p>

Chapitre 10 : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains	P 115 Pérenniser les installations des grands services urbains* (eau et assainissement, énergie, déchets, matériaux, lignes Très Haute Tension, etc.) existantes et réduire la vulnérabilité* des installations situées en zone inondable pour les effets systémiques sur le fonctionnement du territoire. Dans le cas où pour des raisons techniques, la relocalisation des grands services urbains s'avérerait indispensable, elle doit se faire à proximité des emplacements existants, en tenant compte des risques d'inondations.	« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRI de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »		<p>- <u>Dispositions communes</u> : Les dispositions communes traitent de la thématique des grands services urbains à travers le chapitre « desserte par les réseaux ». Des règles relatives au raccordement sont édictées pour assurer le bon raccordement des constructions aux réseaux et répondre aux normes de sécurité en vigueur.</p> <p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : Un sous-secteur UEs, spécifique aux services urbains, a été créé afin de définir des dispositions spécifiques permettant de pérenniser les installations des grands services urbains.</p>
	P 116 Prévoir les emplacements nécessaires* à l'extension, l'adaptation, l'implantation de nouveaux services urbains, ainsi qu'à l'enfouissement des lignes Très Haute Tension, en garantissant leur accessibilité. Ces implantations doivent tenir compte : <ul style="list-style-type: none"> • de l'urbanisation environnante, afin de prévenir l'exposition des populations aux risques* et nuisances ; • des paysages et des tissus urbains afin de s'inscrire dans une démarche de qualité architecturale. 	« Prêter une attention particulière aux espaces de transition entre des tissus urbains différents »		<p>- <u>Dispositions communes</u> : Le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » intègre les protections relatives aux cônes de vue paysager au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- <u>Emplacements réservés</u> : Cet outil permet notamment d'identifier un emplacement nécessaire à l'implantation de nouveaux services urbains Cf. Le chapitre « Les caractéristiques des prescriptions graphiques » du présent document.</p>
	P 117 Éviter les nouvelles installations de grands services urbains* en zone inondable à l'exception de ceux dont l'activité implique la proximité de l'eau.	« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRI de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »	- L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGE prévoit des formes urbaines résilientes au risque	- <u>Annexes</u> : Les servitudes d'utilité publique, annexées au présent PLUi, s'appliquent à l'ensemble des secteurs concernées par des risques et des nuisances.

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
		d'inondation dans les zones d'aléa fort <i>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</i>	
	P 118 Prévoir le déploiement d'un réseau de stations de services urbains* rassemblant différentes fonctions (gestion des déchets, logistique, production d'énergie, etc.).	<i>« Encourager la mise en place de nouvelles structures et équipements type déchetteries fixes et mobiles, recycleries/ressourceries permettant la collecte de flux de déchets plus volumineux et spécifiques de par leur nature et leur valorisation possible »</i> <i>« Encadrer davantage les flux générés par le transport de marchandises en anticipant l'évolution de l'activité de la logistique sur le territoire, pour notamment en limiter les impacts négatifs »</i>	- <u>Destinations et sous-destinations</u> : La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dont relèvent les constructions relatives aux services urbains, est autorisée sans condition dans toutes les zones du PLUi, à l'exception du sous-secteur Ap (Agricole protégée) et des zones 2AU (zones fermées à l'urbanisation) au sein desquels leur implantation est interdite.
Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire	P 119 Créer des espaces pour le développement de l'économie circulaire* , pour la réparation, le réemploi, la collecte, le transport (centres de transfert), y compris pour les activités agricoles, mais aussi le recyclage et la valorisation matière et énergétique des déchets (méthaniseurs, plateformes de compostage, plateformes dédiées aux matériaux du BTP, etc.).	<i>« Développer l'économie circulaire, pour limiter l'utilisation des ressources en s'inscrivant au maximum dans des boucles locales (économie de fonctionnalité, gestion durable des déchets, réemploi des matériaux dans les projets d'aménagement et de construction, ...) »</i>	- <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « gestion des déchets », des prescriptions relatives au système de collecte des déchets sont édictées afin notamment d'assurer le respect des prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du règlement de collecte des déchets de GPSEA, annexé au présent PLUi.
	P 120 Développer et organiser l'implantation d'installations de collecte, de traitement et de réutilisation des déchets à toutes les échelles (point déchets de proximité, déchèteries d'échelle territoriale, tri et transformation des déchets, ressourceries etc.).	<i>« Développer l'économie circulaire, pour limiter l'utilisation des ressources en s'inscrivant au maximum dans des boucles locales (économie de fonctionnalité, gestion durable des déchets, réemploi des matériaux dans les projets d'aménagement et de construction, ...) »</i>	- <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « gestion des déchets », des prescriptions relatives au système de collecte des déchets sont édictées afin notamment d'assurer le respect des prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du règlement de collecte des déchets de GPSEA, annexé au présent PLUi.

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>« Encourager la mise en place de nouvelles structures et équipements type déchetteries fixes et mobiles, recycleries/ressourceries permettant la collecte de flux de déchets plus volumineux et spécifiques de par leur nature et leur valorisation possible »</p>		
<p>P 121 Préserver l'accès aux ressources en matériaux, notamment les gisements et leur exploitation future.</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par cette orientation</p>		
<p>P 122 Sécuriser l'approvisionnement en matériaux par le maintien des ports fluviaux et des infrastructures ferroviaires, et la protection de leur accessibilité.</p>		<p>- Dans les OAP sectorielles, notamment à Alfortville, il est question de maintenir et renforcer le secteur d'activités en bord de Seine.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Plans de zonage</u> : Pour garantir le maintien et le bon fonctionnement du port de Bonneuil-sur-Marne, celui-ci a été classé en zone UI.</p>
<p>P 123 Favoriser le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés, biosourcés et/ou locaux dans les opérations d'aménagement*, les projets de construction et de réhabilitation, et les projets d'aménagement d'espaces publics.</p>	<p>« Développer l'économie circulaire, pour limiter l'utilisation des ressources en s'inscrivant au maximum dans des boucles locales (économie de fonctionnalité, gestion durable des déchets, réemploi des matériaux dans les projets d'aménagement et de construction, ...) »</p> <p>« Limiter l'impact environnemental de la construction en valorisant les matériaux du secteur des bâtiments et des travaux publics (structuration de filière de réemploi) et en utilisant des matériaux ayant un impact environnemental moindre (matériaux naturels, à faible impact environnemental, matériaux recyclés, géo et biosourcés, ...) »</p>	<p>- 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.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » traite des « performances énergétiques et environnementales » ainsi que de « l'aspect extérieur » des constructions.</p>
<p>P 124 Prévoir les emplacements nécessaires* au fonctionnement de la</p>	<p>« Encourager les pratiques et filières agricoles locales (circuits courts, vente</p>		<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : La sous-destination « exploitation agricole »</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	filière agricole en milieu urbain, pour la production, la transformation et la distribution en circuit court.	<i>directe, ferme urbaine, maraîchage, AMAP...)</i> » <i>« Promouvoir de nouveaux espaces agricoles comme support de compensation environnementale, dans le cadre d'opérations d'aménagement »</i>		est autorisée dans quelques zones du PLUi (zone UI, UE) afin notamment de favoriser le développement de nouvelles formes d'agricultures innovantes intégrées dans la ville.

Chapitre 11 : Organiser la transition énergétique

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
<p>P 125 Prévoir dans les PLUi des dispositifs pour inciter à la rénovation thermique des bâtiments existants dans le respect de leurs qualités bioclimatiques intrinsèques.</p> <p>Les solutions techniques mises en œuvre ne doivent pas compromettre la qualité architecturale des constructions.</p>	<p>« Accélérer massivement la rénovation énergétique du parc de logements existant en respectant les objectifs du PCAET dans une démarche de lutte contre la précarité énergétique de la population »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES intervient sur ces thématiques de rénovation thermique et de développement durable.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Une modulation (30 cm maximum) par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est permise au sein des dispositions communes écrites en zones urbaines afin d'autoriser une isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Les règles édictées dans le document « aspects extérieurs des constructions » permettent d'assurer que les solutions techniques mises en œuvre ne compromettent pas la qualité architecturale des constructions.</p>
<p>P 126 Prévoir dans les PLUi des règles incitant les bâtiments neufs à répondre aux critères d'éco-conception et d'architecture bioclimatique*, et à être producteurs d'énergie.</p>	<p>« Développer des environnements favorables à la santé par des opérations d'aménagement HQE et bioclimatiques, une perméabilité piétonne, la proximité de la nature, la baisse de la circulation automobile, l'utilisation d'écomatériaux... »</p>	<p>- L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES intervient sur ces thématiques de rénovation thermique et de développement durable.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « performances énergétiques et environnementales » des dispositions communes écrites en zones urbaines, une règle impose que les « constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique ».</p>
<p>P 127 Réserver les emplacements nécessaires* au développement des énergies renouvelables et de récupération*.</p> <p>À titre d'exemples, sont concernés les forages géothermiques (profonds ou de surface), les centrales solaires (photovoltaïques ou thermiques), les unités de méthanisation* de biodéchets et/ou de boues de station d'épuration, les centrales biomasse ou Combustibles Solides de Récupération (CSR).</p>	<p>« Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables, notamment sur les grands équipements et au sein des parcs d'activités »</p>		<p>- <u>Destinations et sous-destinations</u> : La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dont relèvent les constructions relatives au développement des énergies renouvelables et de récupération, est autorisée sans condition dans toutes les zones du PLUi, à l'exception du sous-secteur Ap (Agricole protégée) et 2AU (zones fermées à l'urbanisation) au sein desquels leur implantation est interdite.</p>
<p>P 128 Mailler le territoire par des bornes de recharge et points d'avitaillement en énergies alternatives aux carburants fossiles</p>	<p>« Encourager l'installation d'ENR dans le tissu pavillonnaire (panneaux solaires, pompes à chaleur...) »</p>	<p>L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES oriente sur les possibles en matière de développement durable et d'alternative aux énergies fossiles.</p>	<p>- <u>Dispositions communes</u> : Dans la section « stationnement » il est rappelé les normes imposées par le Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules</p>

Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
(électricité, gaz naturel pour les véhicules - GNV -, hydrogène).	<p>« Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables, notamment sur les grands équipements et au sein des parcs d'activités »</p> <p>« Développer massivement le potentiel solaire des zones d'activités économiques et des équipements »</p>	(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)	électriques. Ainsi, il est rappelé qu'une « part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations. »
<p>P 129 Développer les systèmes mutualisés de récupération et de production d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par raccordement à un réseau de chaleur* existant, • par extension d'un réseau de chaleur existant, • par création de nouveaux réseaux de chaleur ou toute autre forme de réseau. 	« Développer, interconnecter les réseaux de chaleur alimentés par les énergies propres, développer le mix énergétique du chauffage urbain »	<p>L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES oriente sur les possibles en matière de développement durable et d'alternative aux énergies fossiles.</p> <p>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)</p>	- <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « desserte par les réseaux » des dispositions communes écrites, une règle impose, pour tout programme de construction de plus de 1.000 m ² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, d'être raccordé à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Chapitre 12 : Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales

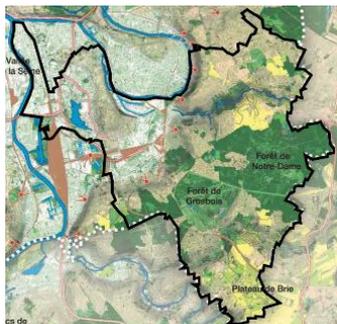
	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
Maîtriser les risques	<p>P 130 Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques des populations et des services indispensables au fonctionnement de la Métropole (grands services urbains*, sites SEVESO), et adapter le bâti en fonction des risques*.</p> <p>Dans les zones d'aléas* forts à très forts, limiter la densification et favoriser les usages les moins vulnérables (activités, certains équipements, espaces verts, etc.) aux risques d'inondations par débordement et par remontée de nappe, en tenant compte des contraintes d'évacuation de la population.</p> <p>En l'absence d'alternative de développements dans des secteurs moins exposés et au regard du caractère structurant du projet (intérêts économiques, sociaux, environnementaux ou patrimoniaux), la densification peut être envisagée, dans le respect des PPRI, sous réserve de réduire la vulnérabilité* globale du site, notamment en favorisant les usages les moins vulnérables, en respectant une démarche d'aménagement résilient, et en intégrant la gestion de crise (évacuation, maintien sur place en condition dégradée, etc.).</p>	<p>« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRI de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »</p> <p>« Prendre en compte les risques géotechniques (retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, cavités...) »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 131 Dans les zones inondables, renforcer la végétation de pleine terre* et la réalisation d'aménagements et/ou d'ouvrages naturels de ralentissement dynamique des crues (zones humides*, noues, talus, haies, etc.).</p>	<p>« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRI de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »</p> <p>« Anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (zones d'expansion des crues, berges) »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 132 Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues*.</p>	<p>« Anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (zones d'expansion des crues, berges) »</p> <p>« Favoriser la renaturation constituant à la réouverture des rus, mais aussi à la restauration de zones humides ou de</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>

	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
		<p><i>zones d'expansion des crues (lit majeur de la Marne et du Morbras) »</i></p>		
	<p>P 133 Réduire la vulnérabilité* technique et organisationnelle des services et équipements de premières nécessités des réseaux structurants* de la Métropole du Grand Paris, ainsi que celle des activités économiques.</p>	<p>« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »</p> <p>« Anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (zones d'expansion des crues, berges) »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
	<p>P 134 Intégrer l'adaptation et la résilience climatiques dans les opérations d'aménagement*, en s'appuyant notamment sur la forme urbaine, et l'agencement des fonctions et sur l'adaptation des usages et des paysages aux périodes de canicule, d'inondation et d'étiage.</p>	<p>« Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs, en plaçant l'arbre et l'eau au cœur du dispositif dans les espaces publics tout comme à toutes les échelles des projets d'aménagement »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>
<p>Lutter contre les nuisances</p>	<p>P 135 Limiter l'exposition aux nuisances (bruit, pollutions, etc.) dans un objectif de protection des populations en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • évitant d'implanter des constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) et favorisant l'isolation des bâtiments existants à proximité des grandes voies et des infrastructures routières ou ferroviaires ; • adaptant les usages en fonction des nuisances sonores des zones aéroportuaires, en limitant l'accueil de nouveaux logements dans les secteurs les plus impactés, et en favorisant l'isolation des bâtiments existants ; • préservant et développant des zones calmes, préférentiellement végétalisées et de pleine terre* ; • prenant en compte, la pollution des sols pour définir l'usage des terrains et éviter la pollution des nappes phréatiques. <p>Les secteurs exposés à un cumul de plusieurs types de nuisances font l'objet d'une vigilance particulière.</p>	<p>« Permettre une diminution des nuisances sonores via notamment le renforcement de la protection acoustique le long des grandes infrastructures de transport et les prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement via des programmations qui limitent l'exposition des populations en particulier des populations sensibles »</p> <p>« Anticiper le risque de pollution des sols pour faciliter les opérations en renouvellement urbain »</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>	<p>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</p>

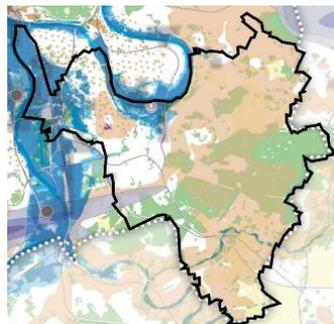
	Orientation du DOO	PADD	OAP	Règlement/ zonage
	<p>P 136 Dans les opérations d'aménagement* le long d'axes de transports bruyants, privilégier les constructions à destination autre que le logement en premier rang, en tenant compte des projets engagés d'apaisement des voiries. Par ailleurs, des dispositifs de réduction du bruit doivent être mis en place le long de ces axes.</p>	<p><i>« Permettre une diminution des nuisances sonores via notamment le renforcement de la protection acoustique le long des grandes infrastructures de transport et les prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement via des programmations qui limitent l'exposition des populations en particulier des populations sensibles »</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>	<p><i>- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale</i></p>

Les prescriptions du DOO sont accompagnées de **six cartes** qui couvrent la totalité du territoire de la MGP. Les cartes du DOO sont prescriptives et leur lecture s'articule avec l'ensemble des prescriptions écrites. La légende de ces cartes est cohérente avec le texte du DOO avec lequel elle fait le lien. Ces cartes, qui ne sont pas une représentation à la parcelle, ont pour objet de mettre en exergue les enjeux métropolitains et n'ont pas vocation à être exhaustives. L'échelle des cartes du DOO, le recours à des figurés symboliques et le rapport de compatibilité laissent une marge d'interprétation aux Territoires dans la déclinaison plus précise de ces cartes dans le cadre du PLUi, notamment au regard de la réalité du terrain.

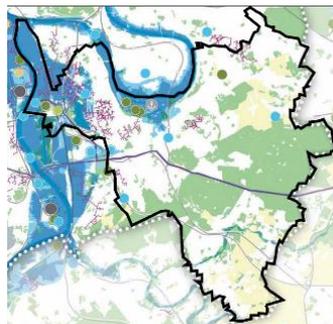
Quatre des six cartes traitent des prescriptions ayant trait à **l'environnement, les paysages et la transition écologique**.



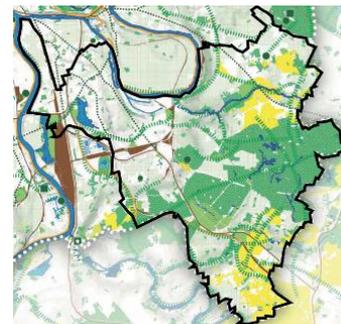
PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES DE LA MGP



MAÎTRISER LES RISQUES ET LUTTER CONTRE LES DÉGRADATIONS ENVIRONNEMENTALES

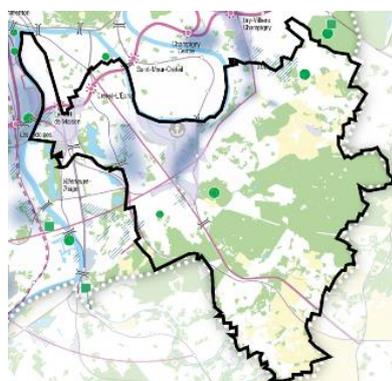


ENGAGER LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DANS UNE STRATÉGIE AMBITIEUSE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DE RÉDUCTION DES DÉCHETS

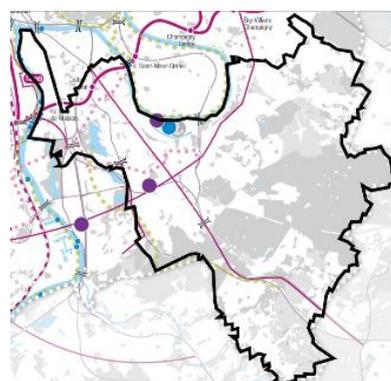


RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE ET DÉVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Deux des six cartes traitent des prescriptions ayant trait aux **projets et aux liens entre les territoires**.



VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DANS DES ZONES D'INTENSITÉ URBAINES SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN



TISSER DES LIENS ENTRE LES TERRITOIRES

Traduction des orientations graphiques du DOO du SCoT dans le PLUi

Ces cartes ont été utilisées comme le **socle ayant servi à établir les différents axes du PADD**.

Ainsi, **l’Axe 1** du PADD, « *Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole* », définit des orientations ayant trait à la préservation des paysages, des espaces naturels et de la nature en ville. De sorte, les cartes « Protéger et mettre en valeur les paysages de la MGP », « Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » et « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales » ont plus particulièrement servi à construire cet axe.

L’Axe 2 du PADD, « *Grand Paris Sud Est Avenir, terre d’avenir : transitions et innovations* », définit des orientations ayant trait à la transition écologique et au développement durable. De sorte, les cartes intitulées « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales », « Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d’économie circulaire et de réduction des déchets », « Tisser des liens entre les territoires » et « Veiller à un développement équilibré dans des zones d’intensité urbaines sur le territoire métropolitain » ont permis de nourrir cet axe.

Enfin, **l’Axe 3** du PADD, « *Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : Vivante et animée* », s’oriente lui davantage sur la requalification des espaces publics, le vivre ensemble et la sauvegarde du patrimoine bâti. Ainsi, il regroupe des thématiques indirectement liées aux cartographies des orientations du SCOT de manière croisée s’en pour autant être basé sur l’une d’entre-elles spécifiquement.

Les cartes du SCoT ont, par ailleurs, été prises en compte lors de la **réalisation des OAP thématiques et également, à une moindre échelle, des OAP sectorielles**. Celles-ci trouvent ainsi, dans une logique de déclinaison, une **traduction dans le règlement** du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir.

3. Le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH)

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d’une politique de l’hébergement et de l’accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d’amélioration des structures d’hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d’exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d’une veille sociale unique. Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l’habitat indigne.

Il fixe **5 grands objectifs** :

- Produire une offre de logement et d’hébergement adaptée aux besoins des ménages
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
- Garantir l’accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibre de l’offre de logements

Le SCoT définit un objectif de construction de **38 000 logements** en moyenne par an, et **22 700 logements sociaux** à l’échelle métropolitaine, fixé par le schéma régional de l’habitat et de l’hébergement (SRHH).

a. Réponse du PLUi aux objectifs de construction de logements fixés par le SRHH

Objectifs de construction de logements du SRHH

Les **objectifs de construction de logements** sont les suivants à Paris et à l’échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris :

Dépt	Intercommunalités	Objectifs
Total Métropole du Grand Paris		37 743
75	T1 - Paris	3 988
92	T2 - Vallée sud Grand Paris	2 791
92	T3 - Grand paris Seine Ouest	2 000
92	T4 - Paris Ouest la Défense	4 459
92	T5 - Boucle Nord de seine	2 815
Total des Hauts-de-Seine		12 065
93	T6 - Plaine Commune	3 709
93	T7 - Paris Terres d'Envol	2 322
93	T8 - Est Ensemble	3 065
93	T9 - Grand Paris Grand Est	2 335
Total de la Seine-Saint-Denis		11 431
94	T10 - Paris Est Mame et Bois	2 980
94	T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 884
94	T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 395

→ Soit **11 304** logements sur la période du SRHH (2024-2030).

Localisation des nouveaux logements prévue par le PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu dans les conseils municipaux et lors du Conseil territorial du 13 décembre 2023 conditionne, pour sa part :

- La densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) ;
- La réappropriation des secteurs en friche et du potentiel mutable en fonction des opportunités foncières via des opérations d'aménagement ;
- Le développement de projets à dominante logement à proximité des polarités fonctionnelles (commerces, services, équipements) de villes et quartiers ;
- La poursuite de la réalisation des projets stratégiques en cours (NPNRU + ZAC...).

Production de logements prévue dans le cadre de projets d'aménagement

Le territoire de l'EPT est un territoire bâtisseur avec de **nombreuses opérations d'aménagement** en cours ou à venir. Ces projets jouent un rôle central dans la réalisation de la production de logements, notamment de logements sociaux. Du fait de leur superficie et leurs compositions, ils constituent une **réserve de production conséquente** dans les années à venir.

	Localisation des opérations d'aménagement		Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi	
	Nom de l'opération d'aménagement	Ville	Programmation restante de logement	Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)
ZAC	ZAC du Centre-commercial du Grand Ensemble	Alfortville	146 log	0 log
	ZAC de la Charmeraie	Boissy-Saint-Léger	650 log	50 log
	ZAC Multi-sites du centre ancien	Bonneuil-sur-Marne	283 log	NR
	ZAC Entrée de ville Nord	Chennevières-sur-Marne	1 300 log	325 log
	ZAC Multi-sites du centre ancien	Créteil	360 log	NR
	ZAC Triangle de l'Echat		1 565 log	786 log
	ZAC de la Plaine des Cantoux	Ormesson-sur-Marne	360 log	180 log
	ZAC Coteaux d'Ormesson		745 log	372 log
	ZAC Centre-ville		185 log	55 log
	ZAC Les Portes de Noisneau	Noisneau	417 log	188 log
	ZAC Centre-ville	Sucy-en-Brie	350 log	90 log
	ZAC Cité verte-fosse Rouge		547 log	137 log
			6 908 log	2 183 log
Programmes de renouvellement urbain	Les trois Tours	Alfortville	367 log	80 log
	PRIR La Haie-Griselle – La Hêtraie	Boissy-Saint-Léger / Limeil-Brévannes	70 log	0 log
	Quartier Fabien	Bonneuil-sur-Marne	667 log	103 log
	NPNRU – Le Bois l'Abbé	Chennevières-sur-Marne	513 log	NR
	Haut Mont-Mesly	Créteil	1 005 log	208 log
	Allée du Commerces		416 log	131 log
			3 038 log	522 log
OAP (hors ZAC et programmes de renouvellement urbain)	Centre-ville / Maillarde	Chennevières-sur-Marne	500 log	NR
	RD4 et ses abords	La Queue-en-Brie	130 log	NR
	Chemin de la Montagne		460 log	115 log

	Localisation des opérations d'aménagement		Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi	
	Nom de l'opération d'aménagement	Ville	Programmation restante de logement	Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)
	Chemin Vert		75 log	NR
	Rue Pasteur	Limeil-Brévannes	15 log	NR
	Pasteur	Mandres-les-Roses	50 log	15 log
	Croix Rouge		100 log	30 log
	Secteurs de renouvellement urbain	Noiseau	71 log	29 log
	L'Ormois	Périgny-sur-Yerres	150 log	45 log
	Santeny Grange	Santeny	8 log	NR
	Avenue Général Leclerc		40 log	40 log
	Triangle Ormeteau		100 log	65 log
			1 699 log	339 log
Autres types d'opérations d'aménagement	Place Acharack – Boulevard Carnot	Alfortville	520 log	NR
	Secteur gare		363 log	20 log
	Jardins d'Alfortville		250 log	75 log
	Créteil l'Echat	Créteil	420 log	NR
	Ilot Jacquard		140 log	0 log
	Projet Ardouin-Kiffer	Le Plessis-Trévisé	36 log	9 log
	Jean Moulin Chennevières	Chennevières-sur-Marne	600 log	0 log
			2 329 log	104 log
Projets – secteurs à plan masse	Ex VALEO - Boule COGEDIM	Créteil	303 log	63 log
	Mesly - Dupeyroux		150 log	30 log
	Lemoine		72 log	14 log
			525 log	107 log

	Programmation restante à la date d'arrêt du PLUi	
	Programmation restante de logement	Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)
Total toutes opérations confondues	14 499 log	3 255 log

NR : Non renseigné.

PS : Les OAP présentées dans le tableau ci-dessus ne sont que celles présentant une programmation chiffrée de logements. En outre, les opérations d'aménagement en cours ayant une programmation restante de logements nulle n'ont pas été intégrées au tableau.

Ainsi, à compter de la date d'arrêt du PLUi, **14 449 nouveaux logements** sont prévus sur la période de mise en œuvre du PLUi. Ces projections répondent donc aux objectifs de construction de **11 304 logements** fixés par le SRHH sur la période 2024-2030. À ce chiffre s'ajoutent les **programmations de logements non chiffrés des OAP** qui n'ont pas été intégrés dans le tableau ci-dessus : celles-ci représentent une part significative de nouveaux logements.

Production de logements permise par le règlement

Le nombre de nouveaux logements construits pourrait également être plus important au vu des **potentialités de densification permises par le règlement du présent PLUi** (cf. chapitre « exposé des dispositions qui favorisent la

densification des espaces bâtis » du présent document). Ainsi, d'après les projections réalisées, la production de logements permise par le PLUi permet de répondre largement aux **objectifs de construction fixés par le SRHH sur la période 2024-2030**.

b. Réponse du PLUi aux objectifs de construction de logements sociaux fixés par le SRHH

Objectifs de construction de logements sociaux du SRHH

- Réaliser les objectifs de production de la loi SRU.
- Tous les leviers doivent être mobilisés pour atteindre les objectifs légaux de développement du parc social : construction neuve, acquisition-amélioration de logements du parc privé, ou reconventionnement de parc HLM arrivé en fin de convention.

Libellé de l'EPT	Borne basse	Cible préférentielle
T1 - Paris	3 781	4 281
T2 - Vallée sud Grand Paris	1 387	1 697
T3 - Grand paris Seine Ouest	1 287	1 587
T4 - Paris Ouest la Défense	2 482	3 045
T5 - Boucle Nord de seine	1 146	1 366
T6 - Plaine Commune	678	908
T7 - Paris Terres d'Envol	507	707
T8 - Est Ensemble	606	778
T9 - Grand Paris Grand Est	1 297	1 613
T10 - Paris Est Marne et Bois	2 497	2 874
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	935	1 114
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 508	1 934

État des lieux des logements sociaux sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

Le nombre de logements sociaux à Grand Paris Sud Est Avenir au 1^{er} janvier 2023 était de **44 633**, soit une moyenne de **34,67 %** du parc des résidences principales.

6 communes sur 16 ont atteint l'objectif de la loi SRU. Plus précisément, ces communes l'ont généralement dépassé de plusieurs points et donc consacrent une part importante de leur parc de logements au logement social. Ainsi, au 1^{er} janvier 2023, 5 communes présentent une part de logement social supérieure à 30%, et pour 3 d'entre elles, supérieure à 40%. Il atteint même 65,78% du parc à Bonneuil-sur-Marne.

10 communes se trouvent, quant à elle, en-deçà des objectifs de la loi SRU. Il s'agit de Chennevières-sur-Marne (22,80%), Sucy-en-Brie (22,19%), Mandres-les-Roses (21,36%), Le Plessis-Tréville (20,96%), Santeny (17,75%), Noisieu (15,2%), Villecresnes (13,94%), Marolles-en-Brie (12,13%), Périgny-sur-Yerres (9,66%) et Ormesson-sur-Marne (7,88%). Elles sont ainsi en situation de carence vis-à-vis de la loi et doivent rééquilibrer leur parc en faveur du logement social sur le temps du PLU. Trois d'entre ces communes sont néanmoins en passe d'atteindre les obligations à l'image de Sucy-en-Brie, Mandres-les-Roses et Chennevières-sur-Marne qui dépassent les 21 %.

Cependant, des outils, mis en place par le PLUi, favorisent la diversité sociale et permettront aux communes de rattraper leur retard sur l'objectif de la loi SRU. Ainsi, pour exemple, des secteurs de mixité sociale sont mis en place sur les communes déficitaires (Cf. *Chapitre Caractéristiques des prescriptions graphiques*) à savoir :

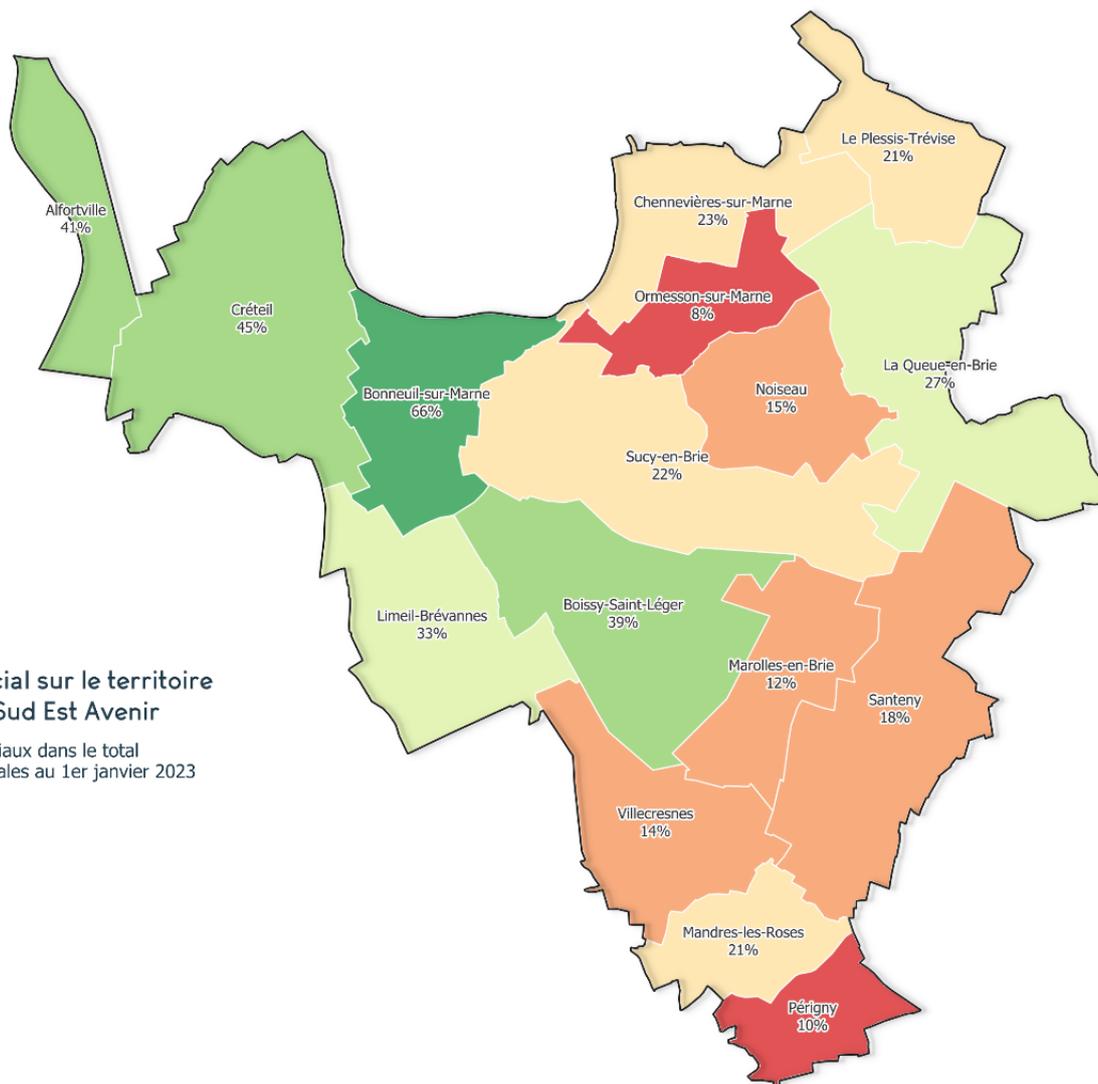
- Chennevières-sur-Marne : Csm1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le Plessis-Tréville : Lpt1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code

de la Construction et de l'Habitation. Pour les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, la part minimale est portée à 30% de logements locatifs sociaux.

- Marolles en Brie : Meb1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 10 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Mandres-les-Roses : Mlr1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 6 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Noiseau : No1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 9 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Ormesson-sur-Marne : Osm1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Périgny-sur-Yerres : Psy1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Santeny : Sa1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Villecresnes : Vi1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En ce qui concerne la commune de Sucy-en-Brie :

- La commune est en passe d'atteindre son objectif de 25%, avec 22,19%. Ainsi, grâce à la programmation de logements présente dans ses secteurs d'OAP, la commune pourra atteindre l'objectif de la loi SRU.



Le logement social sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

Part de logements sociaux dans le total des résidences principales au 1er janvier 2023

- Moins de 10 %
- De 10 à 20%
- De 20 à 25%
- De 25 à 35%
- De 35 à 45 %
- Plus de 45 %

Réalisation Espace Ville. Source : APUR. Données DRIHL Île-de-France.

Production de logements prévue dans le cadre du PADD

Au sein de l'axe 2 « Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations », le PADD fixe un objectif clair de **répondre aux objectifs en matière de production de logement social** afin notamment de **favoriser la mixité sociale** (dans et hors des quartiers prioritaires).

Production de logements prévue dans le cadre de projets d'aménagement

Cet objectif est traduit réglementairement au sein du PLUi. La production de logements locatifs sociaux est ainsi permise par la mise en place d'outils adaptés à l'échelle des secteurs de projet : **secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour mixité sociale, programmation des OAP sectorielles favorisant la mixité sociale** (Cf. « *Tableau de programmation de logements prévus dans le cadre d'opérations d'aménagement* » présenté ci-dessus au chapitre « *réponse du PLUi aux objectifs de construction de logements fixés par le SRHH* »).

Ainsi, à compter de la date d'arrêt du PLUi, sur les **14 449 nouveaux logements** prévus sur la période de mise en œuvre du PLUi, **3 255 sont des Logements Locatifs Sociaux (LLS)**.

Toutefois, à ce chiffre s'ajoutent les **programmations de logements non chiffrés des OAP** qui n'ont pas intégrés dans le tableau ci-dessus. Par ailleurs, le nombre de logement sociaux pourrait également être plus important au

vu des **potentialités de densification permises par le règlement du présent PLUi** (cf. chapitre « *exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis* » du présent document).

Au vu des divers dispositifs réglementaires mis en place à l'échelle du territoire, le nombre de logements sociaux réalisé annuellement devrait être **largement supérieur** à celui estimé à partir des programmations de logements connus à l'heure actuelle au sein des différentes projets.

D'après les projections réalisées, la production de logements permise par le PLUi devrait donc permettre de se rapprocher au mieux des **objectifs de construction prévus par la loi SRU et attendus par le SDRIF-e à échéance 2030**.

Enfin, il est nécessaire de rappeler qu'à l'échelle du territoire de GPSEA, le **taux de logements sociaux est important** (près de 35 %) et qu'au niveau communal, les outils mis en place traduisent la **volonté de chacune des communes d'atteindre les objectifs de la loi SRU**.

4. Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), document approuvé en 2014, vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières. Ce plan est actuellement en révision et a fait l'objet d'un arrêt en date du 27 mars 2024. Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens. Le PDUIF est constitué de trois documents :

- Le document principal qui précise les enjeux, les objectifs et le plan d'actions à mettre en œuvre sur la période 2010-2020
- Un rapport environnemental qui analyse l'incidence sur l'environnement des actions inscrites au PDUIF
- Une annexe accessibilité qui détaille les actions à mener pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite

Le PDUIF entend développer des actions à mettre en œuvre à partir de 9 défis et un point sur le partage multimodal de la voirie (PMV) :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs [Action 1.1],
- PMV. Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF,
- 2. Rendre les transports collectifs plus attractifs [Actions 2.1 à 2.9],
- 3. et 4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo [Actions 3/4.1 à 3/4.2 – 3.1 – 4.1 à 4.3],
- 5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés [Actions 5.1 à 5.6],
- 6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement [Actions 6.1 à 6.2],
- 7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train [Actions 7.1 à 7.5],
- 9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements [Actions 9.1 à 9.3].

Les applications du PDUIF concernant le stationnement véhicule à Grand Paris Sud Est Avenir

Les constructions à destination d'habitation :

Il est préconisé de ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

COMMUNE	PRESCRIPTION DU PDUIF		RÈGLES DU PLUI	
	Taux de motorisation	Nombre de place par logement à ne pas dépasser	À moins de 500 mètres d'un TC	A plus de 500 mètres d'un TC
Alfortville	0,72	1,09	min. 1pl/log	min. 1,09 pl/log
Boissy-Saint-Léger	1,00	1,5	min. 1pl/log	min. 1,5 pl/log
Bonneuil-sur-Marne	0,89	1,34	min. 1pl/log	min. 1,34 pl/log
Chennevières-sur-Marne	1,14	1,72	min. 1pl/log	min. 1,72 pl/log
Créteil	0,79	1,18	min. 1pl/log	min. 1,18 pl/log
La Queue-en-Brie	1,40	2,1	min. 1pl/log	min. 2,1 pl/log
Le Plessis-Trévisé	1,19	1,78	min. 1pl/log	min. 1,5 pl/log
Limeil-Brévannes	1,18	1,78	min. 1pl/log	min. 1,78 pl/log
Mandres-les-Roses	1,52	2,28	min. 1pl/log	min. 2,28 pl/log
Marolles-en-Brie	1,63	2,44	min. 1pl/log	min. 2,44 pl/log
Noisieu	1,47	2,2	min. 1pl/log	min. 2 pl/log
Ormesson-sur-Marne	1,53	2,3	min. 1pl/log	min. 2,3 pl/log
Périgny-sur-Yerres	1,56	2,34	min. 1pl/log	min. 2 pl/log
Santeny	1,61	2,41	min. 1pl/log	min. 2,41 pl/log
Sucy-en-Brie	1,24	1,86	min. 1pl/log	min. 1,5 pl/log
Vilcresnes	1,45	2,17	min. 1pl/log	min. 2,17 pl/log

Constructions à destination de bureaux :

COMMUNE	RÈGLES STATIONNEMENT BUREAU
Alfortville	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 60m ² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 50m ² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante.
Boissy-Saint-Léger	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m ² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante.
Bonneuil-sur-Marne	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Chennevières-sur-Marne	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m ² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante.
Créteil	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 60m ² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 50m ² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante.
La Queue-en-Brie	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Le Plessis-Trévisé	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Limeil-Brévannes	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m ² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante.
Mandres-les-Roses	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Marolles-en-Brie	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Noiseau	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Ormesson-sur-Marne	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Périgny-sur-Yerres	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Santeny	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.
Sucy-en-Brie	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m ² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante.
Villecresnes	Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m ² Sdp.

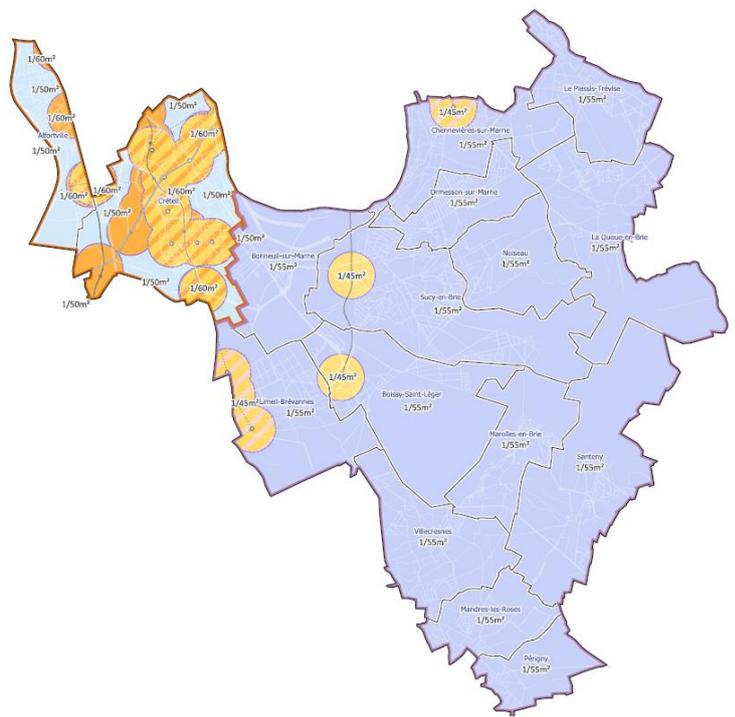
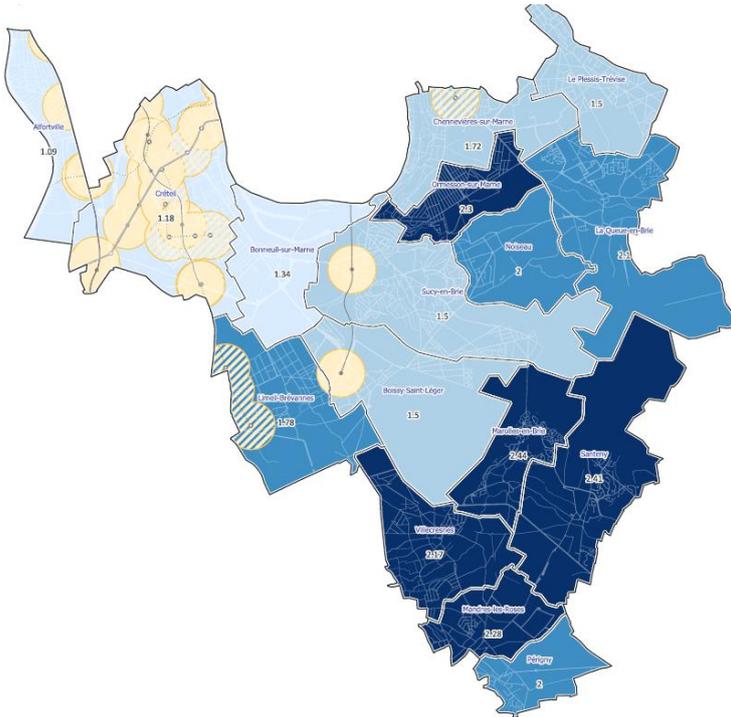
Le PLUi est compatible avec les prescriptions du PDUiF en matière de stationnement pour les habitations et les bureaux.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme fixe également des normes de stationnement, à savoir :

- **Conformément à l'article L.151-36 :** Pour les constructions à destination d'habitation à moins de 500 mètres d'une gare, 1 place par logement maximum.
- **Conformément à l'article L.151-35 :** pour les logements sociaux et résidences universitaires à plus de 500 mètres d'une gare, 1 place par logement maximum.

Pour les logements sociaux et résidences universitaires à moins de 500 mètres d'une gare, **0,5 place par logement maximum.**

Ces normes sont appliquées dans le PLUI.



Normes de stationnement pour les constructions à destination du logement *

A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus de :
 - 0,5 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat ou par logement locatif intermédiaire
 - 1 place par logement

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus de :
 - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement locatif intermédiaire
 - Nombre de place par logement indiqué sur le plan d'après la norme PDUJF

Entre 1,09 et 2,44 places par logement

Fond de plan

- Point de desserte en transport en commun existant
- Point de desserte en transport en commun en projet
- Réseau de transport en commun existant
- Réseau de transport en commun en projet

Périmètre de 500m autour des points de desserte en transport en commun structurant

- Existant
- En projet

Normes de stationnement pour les constructions à destination de bureaux *

A moins de 500m d'un point de desserte en transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour :

- 45 m² de surface de plancher
- 60m² de surface de plancher

Au delà de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour :

- 50m² de surface de plancher
- 55m² de surface de plancher

Normes de stationnement pour les constructions à destination des commerces et activités de services*

Périmètres d'application

- Commune du cœur de métropole
- Commune de l'agglomération centrale

Fond de plan

- Point de desserte en transport en commun existant
- Point de desserte en transport en commun en projet
- Réseau de transport en commun existant
- Réseau de transport en commun en projet

Périmètre de 500m autour des points de desserte en transport en commun structurant

- Existant
- En projet

Le stationnement vélo

Les règles qualitatives et quantitatives en matière de stationnement vélo reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

5. Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir (PLM)

Co-construit avec l'ensemble des villes du Territoire et des partenaires de la mobilité, le Plan Local de Mobilité a été adopté par le Conseil de Territoire du **12 octobre 2022**.

Celui-ci est constitué d'un diagnostic des conditions de mobilité et d'un plan d'actions organisé en six grandes thématiques, regroupant 30 sous-actions :

- **Hiérarchiser** le réseau viaire et mettre en œuvre sa **pacification** ;
 - Affirmer la pratique des **modes actifs** en aménageant notamment des continuités cyclables ;
 - Rendre les **transports en commun plus attractifs** en accompagnant l'arrivée des projets structurants de transports ;
 - Gérer le **stationnement** sur GPSEA en luttant notamment contre le stationnement illicite ;
 - Améliorer le **transport et la livraison des marchandises** ;
- Communiquer, sensibiliser, observer** pour affirmer la stratégie de GPSEA en matière de mobilité.

Les grands objectifs du PLM

Traduction dans le PLUi

Action 1 : Hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification

- Adopter une hiérarchisation du réseau viaire sur les bases des fonctionnalités modales souhaitées
- Impulser auprès des maîtres d'ouvrages une prise en compte des points durs prioritaires
- Mettre en œuvre une pacification de la voirie dans les secteurs à enjeux
- Prendre en compte l'accessibilité pour tous sur GPSEA

Le PADD invite à :

- Mailler le territoire en transports en commun et favoriser la multimodalité ;
- Améliorer de la circulation automobile et des connexions routières ;
- Développer les modes alternatifs à la voiture et les modes actifs ;
- Fluidifier les déplacements à l'échelle du Territoire, des communes et des quartiers en résorbant les coupures urbaines ;
- S'appuyer sur la hiérarchisation du réseau viaire mise en place dans le cadre du Plan Local de Mobilités (PLM) de GPSEA.

Action 2 : Affirmer la pratique des modes actifs

- Mettre en œuvre le schéma directeur cyclable de GPSEA
- Développer l'offre de stationnement des cycles
- Mettre en place un jalonnement adapté aux cycles pour favoriser la pratique
- Prendre en compte la spécificité des cycles au niveau des carrefours
- Gérer la continuité de l'aménagement cyclable au niveau des arrêts de bus
- Communiquer sur les itinéraires cyclables via les outils numériques et des plans dédiés
- Faciliter l'installation d'ateliers vélo sur le territoire
- Développer des points relais techniques vélo
- Mieux connaître la fréquentation des cycles sur les itinéraires de GPSEA
- Expérimenter dans le cadre de certains périmètres des PLU, des normes visant une augmentation décisive des emplacements de stationnement dévolus aux cycles
- Assurer une meilleure perméabilité des opérations urbaines actuelles et en projet pour les trajets en modes actifs et à pied en particulier dans le cadre de la charte d'aménagement

Le PADD invite à :

- Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite ;
- Mettre en cohérence les itinéraires existants et donner une lisibilité au réseau en mettant en place un jalonnement adapté notamment aux cycles pour favoriser la pratique (conformément au PLM) ;
- Soutenir la mise en œuvre du RER vélo, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité et développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris ;
- Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques.

Action 3 : Rendre les transports en commun plus attractifs

- Accompagner l'arrivée des grands projets de TC par une amélioration du réseau de bus de GPSEA
- Impulser auprès des maîtres d'ouvrage une prise en compte des points durs pour améliorer la circulation des bus
- Conforter les pôles d'échanges de GPSEA par un développement de la multimodalité d'accès

Le PADD invite à :

- Mailler le territoire en transports en commun et favoriser la multimodalité, ceci permettrait de pacifier les axes de transports individuels ;
- Développer les modes alternatifs à la voiture et les modes actifs ;
- Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- Renforcer les centralités existantes (centres villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.) ;
- Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Action 4 : Gérer le stationnement sur GPSEA

- Accompagner les villes dans leurs politiques de stationnement
- Lutter contre le stationnement illicite et les abus par un contrôle adapté
- Favoriser une mutualisation du stationnement sur les opérations en projet et sur les espaces stratégiques
- Aller vers une réappropriation des espaces de stationnement en voirie pour d'autres usages

Le PADD invite à :

- Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques (pôles d'échange, lieux d'emplois, polarité commerciale, de loisirs...) ;
- Favoriser l'implantation de parkings relais à proximité des gares et stations ;
- Maîtriser et gérer le stationnement pour une utilisation plus rationnelle de l'automobile et de l'espace public. Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement dans les principales centralités ;
- Favoriser un usage partagé des aires de livraison en journée et en soirée compatible avec le stationnement résidentiel.

Action 5 : Améliorer le transport et la livraison des marchandises

- Définir un schéma d'itinéraires PL en lien avec la hiérarchisation du réseau viaire
- Améliorer les livraisons de marchandises par la localisation, le développement d'aires adaptées et la mise en place d'une réglementation spécifique
- Développer des lieux de consignes pour colis au niveau des principaux pôles d'échanges de TC

Le PADD invite à :

- Accompagner le développement des aires de livraison suffisamment dimensionnées notamment sur les secteurs les plus commerçants, les rendre visibles et veiller à leur respect ;
- Déployer des points de livraison pour les particuliers notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et communiquer sur ce réseau ainsi que sur les horaires de livraison.

Action 6 : Communiquer, sensibiliser, observer

- Mettre en place une stratégie de communication / information sur la mobilité à l'échelle de GPSEA
- Favoriser l'émergence de plans de mobilité pour les principaux secteurs d'emplois du territoire
- Assurer un suivi et une évaluation du plan d'actions du PLM de GPSEA
- Faire des habitants des acteurs de la mobilité
- GPSEA, futur laboratoire de nouvelles mobilités

Le PADD invite à :

- Communiquer sur le réseau ainsi que sur les horaires.

6. Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir

Le Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir s'accompagne d'un Plan Vélo, outil dédié pour mettre en œuvre une **politique cyclable ambitieuse** sur le territoire.

Pleinement intégrés à une stratégie plus globale de transition énergétique et économique – qui se traduit par le plan climat de GPSEA – le PLM et le Plan Vélo dotent le Territoire d'une **feuille de route opérationnelle sur l'ensemble des enjeux de déplacements et notamment de mobilité durable et efficiente**.

Approuvé à l'unanimité au conseil territorial du 15 décembre 2021, le Plan Vélo traduit les ambitions de l'Établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir et de ses 16 communes membres pour **développer la pratique du vélo sur le territoire intercommunal**.

Ce document définit un programme de **onze actions** organisées autour de **trois volets** :

- Un volet infrastructure ;
- Un volet services ;
- Un volet prospectif.

Le plan prévoit notamment l'aménagement de 242 kilomètres d'itinéraires cyclables **d'ici 10 ans**. Le maillage cyclable proposé dans le Plan Vélo s'appuie sur les aménagements déjà réalisés pour constituer un **réseau cyclable complet et sans discontinuité**, pour des déplacements quotidiens entre les communes et vers les principales centralités.

Les grands objectifs du plan vélo

Traduction dans le PLUi

1. Les infrastructures du Plan Vélo :

- La réalisation des aménagements cyclables
- Le traitement des intersections
- Les franchissements

Le PADD invite à :

- Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite ;
- Soutenir la mise en œuvre du RER vélo, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité et développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris.

2. Les services associés :

- Développer l'offre de stationnement des cycles
- Mettre en place un jalonnement adapté aux cycles pour favoriser la pratique
- Prendre en compte la spécificité des cycles au niveau des carrefours
- S'appuyer sur le développement attendu des vélos à assistance électrique (VAE) en location en lien avec le projet de déploiement régional mené par IDFM
- Communiquer sur les itinéraires cyclables via les outils numériques et des plans dédiés
- Faciliter l'installation d'ateliers vélo sur le territoire
- Développer des points relais techniques vélo
- Mieux connaître la fréquentation des cycles sur les itinéraires de GPSEA

Le PADD invite à :

- Mettre en cohérence les itinéraires existants et donner une lisibilité au réseau en mettant en place un jalonnement adapté notamment aux cycles pour favoriser la pratique (conformément au PLM) ;
- Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques.

7. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie, adopté le **23 mars 2022**, est un document stratégique établi pour la gestion et la protection des ressources en eau dans le bassin hydrographique Seine-Normandie.

Ce schéma, mis en œuvre par le Comité de Bassin Seine-Normandie et l'Agence de l'eau Seine-Normandie, a pour objectif de répondre aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de l'Union européenne.

Les grands défis du SDAGE 2022 -2027

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Traduction dans le PLUi

Le PADD :

Le PADD développe ces grands défis au sein du sous axe « **Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau** » organisé en deux grandes orientations « **Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire** » et « **Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales** » :

Ainsi, pour des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée, le PADD développe des orientations. La protection du réseau hydrographique, qu'il s'agisse des lacs, étangs, mares ou des rivières comme la Seine et la Marne, garantit la préservation de leur qualité écologique et paysagère, indispensable à la biodiversité locale. La valorisation des mares et plans d'eau existants, ainsi que la remise en lumière des anciens cours d'eau lorsque c'est possible, contribue à rétablir les continuités écologiques et à créer des habitats propices pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques. De même, la préservation et le renforcement des corridors aquatiques facilitent la circulation des espèces, garantissant ainsi la connectivité entre différents milieux naturels. Par ailleurs, la renaturation, qu'il s'agisse de la réouverture des rus ou de la restauration des zones humides et d'expansion des crues comme les lits majeurs de la Marne et du Morbras, permet de restaurer des habitats essentiels et d'assurer la fonctionnalité des écosystèmes locaux.

Aussi, pour réduire les pollutions diffuses, notamment sur les aires d'alimentation des captages d'eau potable, les orientations du PADD privilégient une gestion prudente des ressources et de l'aménagement. L'approche de sobriété foncière pour tout projet limite les pollutions potentielles en réduisant les sources de contamination. L'imposition d'un objectif de zéro rejet et d'infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle empêche les polluants de se disperser dans les nappes phréatiques et les cours d'eau. De plus, la promotion des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux de pluie aide à minimiser l'usage des ressources en eau potable, contribuant ainsi à la durabilité des approvisionnements tout en limitant les rejets dans le milieu naturel.

De plus, pour un territoire sain, la réduction des pressions ponctuelles est présente dans le PADD. L'amélioration continue de la qualité de l'eau, en visant par exemple à reconquérir des zones de baignade dans la Marne et la Seine, diminue les sources de pollution localisées. Par ailleurs, la désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics renforcent la présence de l'eau dans le paysage, tout en réduisant le ruissellement et en filtrant

naturellement les polluants. L'insertion de noues dans les projets d'aménagement permet également une infiltration efficace des eaux de pluie, limitant les risques de débordements et de pollutions ponctuelles.

Mais encore, le PADD pour assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique, oriente sur l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la désimperméabilisation des sols et les systèmes de récupération des eaux de pluie qui renforcent l'adaptabilité des territoires face aux aléas climatiques. La restauration de zones d'expansion des crues, comme dans les lits majeurs de la Marne et du Morbras, permet également de mieux gérer les crues naturelles et de protéger les infrastructures humaines. En intégrant les orientations des schémas directeurs et règlements d'assainissement en cours d'élaboration, les projets s'adaptent aux futures contraintes liées au changement climatique, assurant une gestion pérenne et résiliente de l'eau.

Enfin, la PADD oriente indirectement pour protéger et restaurer la mer et le littoral, en agissant depuis les bassins versants jusqu'aux côtes. La réduction des rejets et l'infiltration des eaux pluviales dans les sols limitent le transfert de polluants vers les cours d'eau, qui finissent par atteindre les mers. La restauration des zones de baignade en Marne et en Seine limite également les pollutions en amont et contribue à améliorer la qualité de l'eau dans les bassins versants, ce qui profite aux écosystèmes côtiers. De plus, la préservation des berges assure une filtration naturelle des polluants avant leur entrée dans les grandes étendues d'eau, participant ainsi à la préservation de la biodiversité marine et littorale.

Les OAP :

Les OAP « TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE » et « LISIÈRES ET PAYSAGES » définit des principes de gestion intégrée des eaux pluviales, d'infiltration et de désimperméabilisation. Ces principes incluent la préservation des milieux contribuant au maintien de la fraîcheur sur le territoire et favorisent également le cycle naturel de l'eau par des mesures de désimperméabilisation des sols et de gestion alternative des eaux pluviales.

Les OAP sectorielles permettent de décliner les principes des OAP thématiques à l'échelle des secteurs de projet. Chaque secteur prévoit des espaces verts favorables à la réduction du ruissellement, en fonction du contexte urbain et des contraintes spécifiques.

Règlement et zonage :

Pour réduire le ruissellement et limiter l'imperméabilisation :

- Protection des grandes aires d'importance : le territoire protège les zones favorables à l'infiltration.
- Obligations en matière de pleine terre : certaines zones sont définies avec des obligations spécifiques pour maintenir des surfaces de pleine terre
- Des mesures protègent les parcs, les espaces paysagers protégés et les alignements d'arbres, des éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.

De plus, des incitations sont proposées pour la récupération de l'eau, destinée à l'arrosage des espaces verts et/ou à l'alimentation des sanitaires.

(Cf. Évaluation environnementale)

8. Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

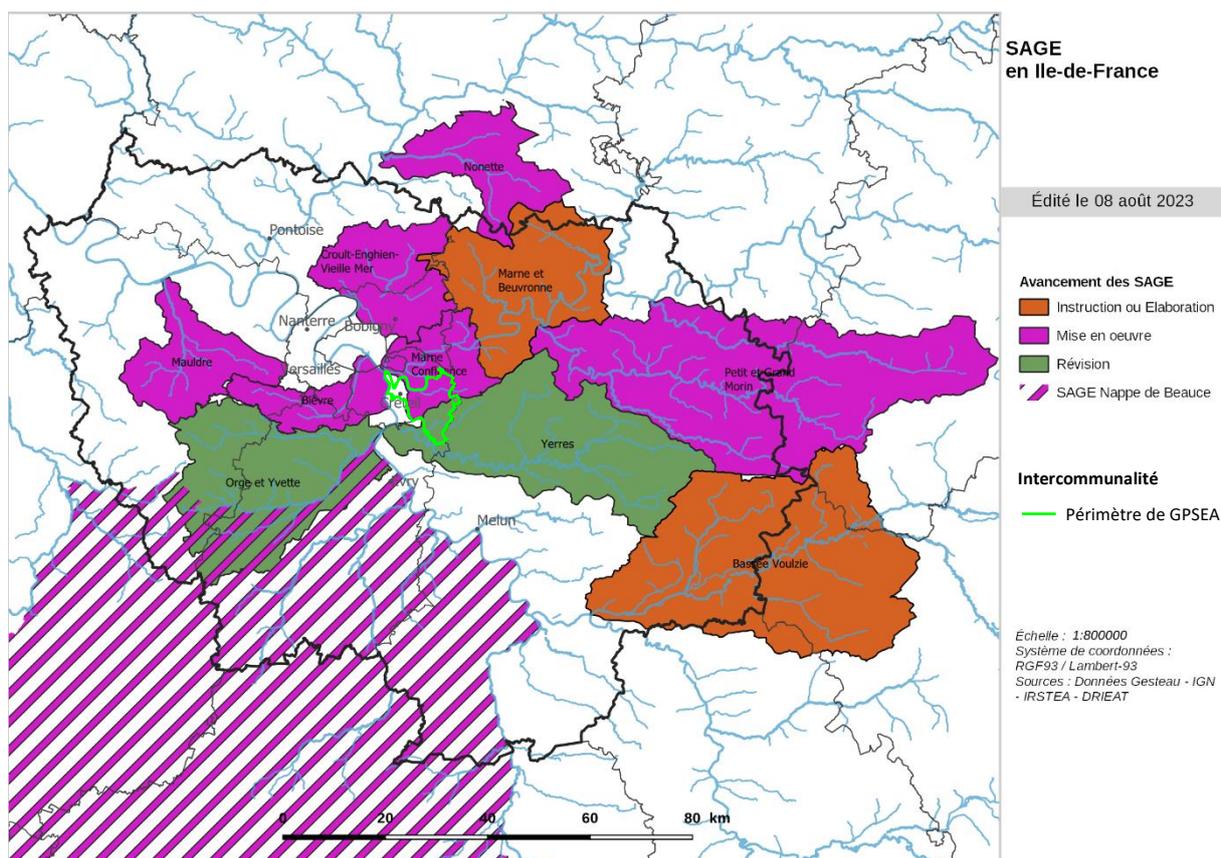
Les objectifs des SAGE du territoire

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la **gestion équilibrée et durable de la ressource en eau**.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un **bassin versant hydrographique ou une nappe**.

2 SAGE du territoire déclinent les objectifs du SDAGE sur leur bassin versant :

- **SAGE Marne Confluence** (communes concernées sur une partie ou l'ensemble de leur territoire : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Tréville, Limeil-Brévannes, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, et Sucy-en-Brie) ;
- **SAGE de l'Yerres** (communes concernées sur une partie ou l'ensemble de leur territoire : Boissy-Saint-Léger, La Queue-en-Brie, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, et Villecresnes).



Le SAGE Marne Confluence : Le SAGE Marne Confluence concerne uniquement la partie nord de l'intercommunalité. Le SAGE Marne Confluence a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018. Les principaux enjeux du SAGE Marne Confluence sont les suivants :

- L'aménagement durable dans un contexte de développement urbain ;
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents ;
- La conciliation des différents usages de l'eau ;
- La qualité des eaux et des milieux aquatiques.

Les objectifs généraux du SAGE Marne Confluence sont les suivants :

- OG1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence ;
- OG2 : Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE ;
- OG3 : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages ;
- OG4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ;
- OG5 : Se réapproprier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques ;
- OG6 : Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE.

Le SAGE de l'Yerres : Le SAGE de l'Yerres concerne uniquement la partie sud de l'intercommunalité. Le SAGE de l'Yerres est porté par le SyAGE. Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 octobre 2011. L'élaboration du premier SAGE a permis de définir cinq grandes orientations pour le territoire :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés ;
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation ;
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations ;
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Traduction dans le PLUi

Le PADD :

AXE 1 :

Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire

- Protéger le réseau hydrographique (lacs, étangs, mares, plan d'eau, Seine et Marne, rivières Yerres, Morbras, Réveillon, etc) et ses abords pour garantir leurs qualités écologiques et paysagères ;
- Valoriser les mares/plans d'eaux existants et en révélant lorsque c'est possible, les ruisseaux et anciens cours d'eau ;
- Identifier et assurer la protection des milieux humides à la faveur de chaque projet ;
- Préserver et renforcer les corridors aquatiques ;
- Préserver les berges des cours d'eau ;
- Favoriser la renaturation constituant à la réouverture des rus, mais aussi à la restauration de zones humides ou de zones d'expansion des crues (lit majeur de la Marne et du Morbras).

Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Rechercher la sobriété foncière et la gestion mesurée des ressources notamment en eau pour tout projet d'aménagement ;
- Imposer le zéro rejet et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour tout projet d'aménagement ;
- Tendre vers le zéro rejet et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle de manière générale y compris pour le bâti existant ;
- Anticiper la prise en compte du schéma directeur d'assainissement et du futur règlement d'assainissement en cours d'élaboration ;
- Favoriser la création de noues au sein des projets d'aménagement ;
- Désimperméabiliser, végétaliser les espaces publics tout en y renforçant la présence de l'eau ;
- Inciter à la récupération des eaux de pluie et favoriser tout dispositif permettant la réutilisation des eaux ;
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau ;
- Contribuer à la reconquête de zones de baignade dans la Marne et la Seine.

Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire

- Valoriser la présence de l'eau au sein du cadre de vie, notamment les abords des plans d'eau, fleuves et cours d'eau.

Les OAP :

OAP thématiques

Exemple : OAP « Trame Verte et Bleue & Nature en ville »

Protéger la trame bleue

- Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue (localisation des cours d'eau, des sources, zones humides. Identifiées dans les prescriptions graphiques) pour permettre leur protection en lien avec les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Préserver les zones favorables à l'expansion des crues (préserver l'existant) en lien avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Privilégier des stratégies basées sur la nature.
- Renaturer et désimperméabiliser les berges / renforcer la ripisylve en lien avec les SAGE.

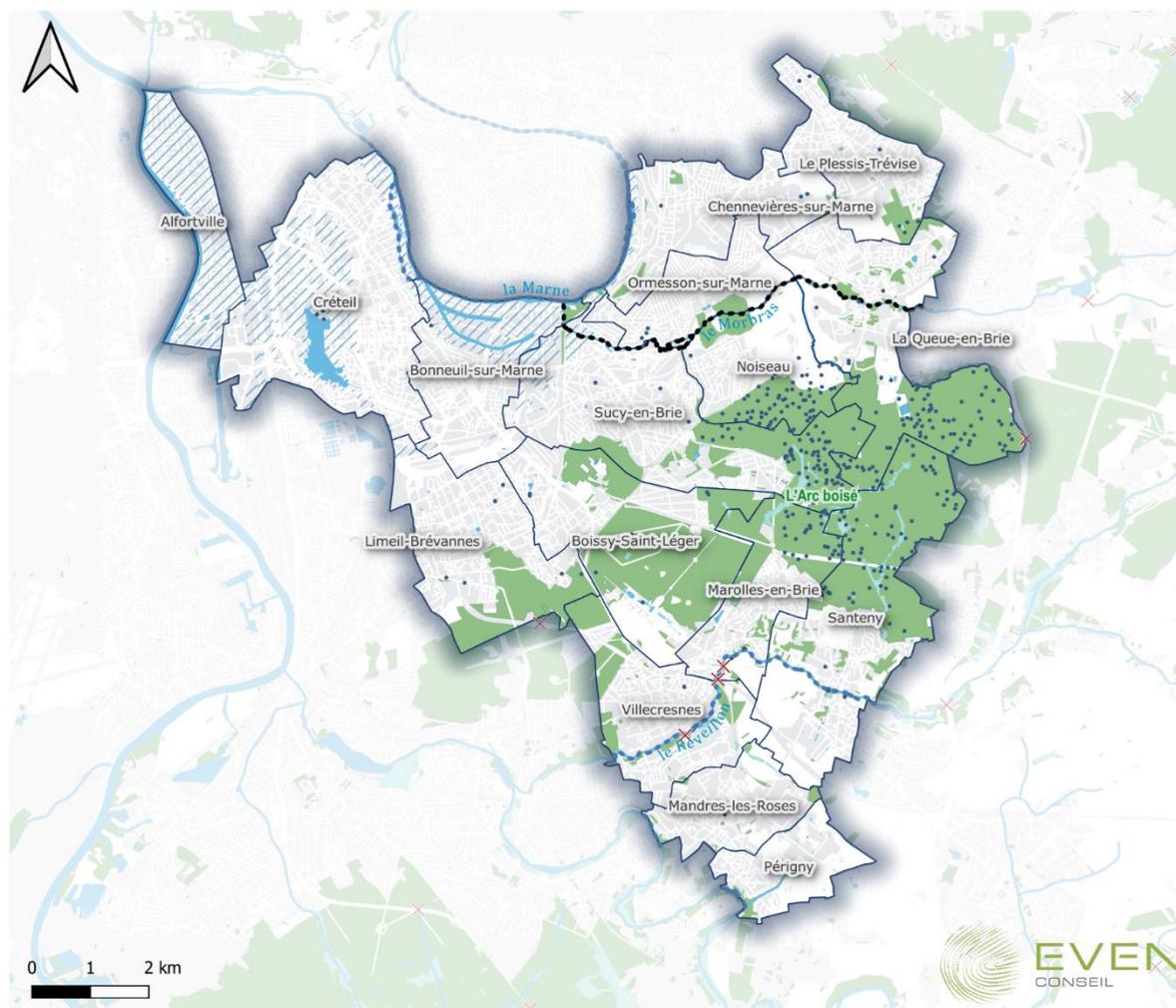
Faire vivre la trame bleue

- Affirmer le rôle de certains cours d'eau du territoire comme continuité écologique et territoriale : réouverture des rus...
- Préserver et améliorer la qualité des milieux aquatiques en développant des zones tampons pour limiter la pollution diffuse.

Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration à la parcelle dans tout nouveau projet d'aménagement.
- En fonction de l'état des sols et de la capacité d'infiltration, s'assurer que les porteurs de projet ont réalisé une étude de sols préalable et la prenne en compte. Cette étude permettra de déterminer les meilleures pratiques pour gérer les eaux pluviales sur place, favorisant ainsi une absorption efficace dans le sol et réduisant le ruissellement vers les systèmes de drainage urbain.

La trame des milieux aquatiques



2.1 Protéger la trame bleue

- Valoriser les cours d'eau
 - Protéger les mares
- Préserver les zones humides
- ✗ Agir sur les obstacles à l'écoulement

2.2. Faire vivre la trame bleue

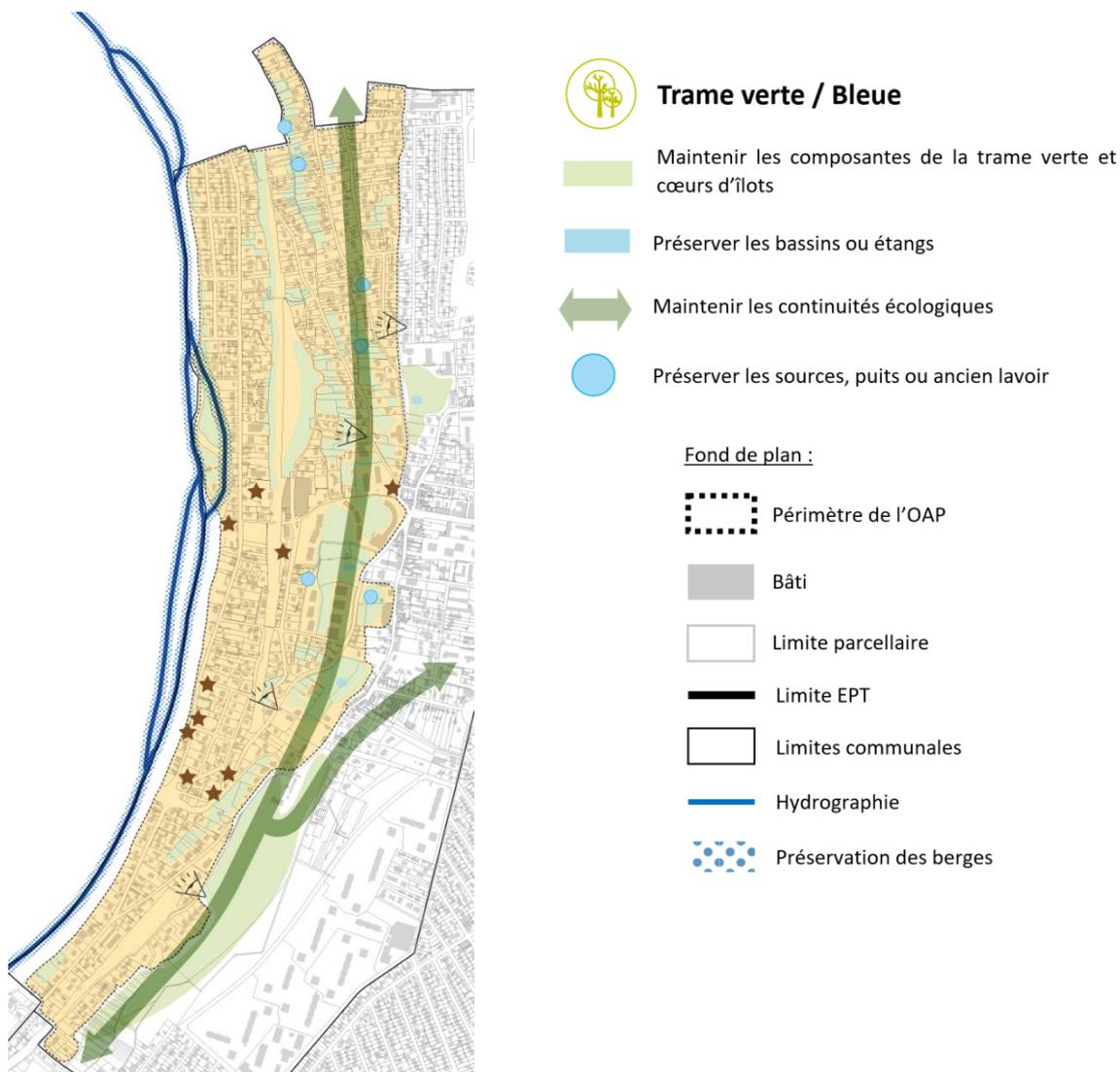
- Renaturer les berges et renforcer la ripisylve en lien avec les SAGE
- Restaurer et désimperméabiliser et renforcer les berges et la ripisylve en lien avec les SAGE
- /// Préserver les zones favorables à l'expansion des crues (préserver l'existant) en lien avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI). Privilégier des stratégies basées sur la nature

Réalisation : Even Conseil - juin 2024
Sources : BD Topo (IGN), MOS Ile-de-France 2021

OAP sectorielles

Les OAP sectorielles ont une section d'orientations spécifiquement dédiée aux trames verte et bleue ainsi qu'aux risques et nuisances. Cette section rassemble les orientations en lien avec la prise ne compte des SAGE dans la mesure du possible le moment venu.

Exemple : OAP « Secteur Coteau – Bord de Marne » de Chennevières-sur-Marne



Le zonage et le règlement

Les plans et cours d'eau du territoire ainsi que leurs abords sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, pour réduire le ruissellement et limiter l'imperméabilisation :

- Protection des grandes aires d'importance : le territoire protège les zones favorables à l'infiltration.
- Obligations en matière de pleine terre : certaines zones sont définies avec des obligations spécifiques pour maintenir des surfaces de pleine terre
- Des mesures protègent les parcs, les espaces paysagers protégés et les alignements d'arbres, des éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.

De plus, des incitations sont proposées pour la récupération de l'eau, destinée à l'arrosage des espaces verts et/ou à l'alimentation des sanitaires.

(Cf. Évaluation environnementale)

9. Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM)

Plan Climat Air Energie Métropolitain a été adopté le **12 novembre 2018**, dans le respect des obligations légales et réglementaires qui incombent aux territoires du fait des engagements nationaux pour le climat et en articulation avec les différents outils de planification stratégique et d'urbanisme existant aux différentes échelles de l'action administrative.

La **Stratégie du Plan Climat-Air-Énergie Métropolitain** exprime la vision de la Métropole du Grand Paris pour l'avenir du territoire. Elle affirme une triple ambition à 2050 :

- Atteindre la neutralité carbone ;
- Respecter les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé sur la qualité de l'air ;
- Adapter le territoire aux changements climatiques.

Elle comprend un **programme d'actions** qui doit permettre, dans les domaines de compétence du territoire et en collaboration étroite avec les communes, d'atteindre les objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial de la Métropole du Grand Paris.

Le **12 octobre 2023**, après quasiment 6 ans de mise en œuvre, le Conseil métropolitain a acté le lancement de la **révision du PCAEM**, précisé les modalités d'élaboration et déterminé les principes directeurs qui guideront cette démarche :

- Aboutir à un plan climat encore plus exemplaire ;
- Définir des actions encore plus opérationnelles ;
- Engager l'ensemble des acteurs du territoire dans la dynamique.

(Cf. Évaluation environnementale)

10. Plan Climat de Grand Paris Sud Est Avenir (PCAET)

Dès 2017, l'Établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé la réalisation de son premier Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Il formalise l'engagement de GPSEA en matière de transition énergétique, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Adopté le **9 juin 2021**, le **PCAET 2019-2025**, qui comporte 50 actions, se décline sur 5 volets :

- Le climat ;
- L'air ;
- L'énergie ;
- L'économie circulaire et durable ;
- L'éco-exemplarité.

(Cf. Évaluation environnementale)

II. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

II. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Inscrite au chapitre « conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions », la **prescription numéro 33** du DOO du SCoT-M de la Métropole du Grand Paris fixe un **cap clair concernant la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : « *La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée 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. Compte tenu de ces projets prévus dans des secteurs géographiques déterminés, l'objectif de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle métropolitaine est de 170 hectares (voir tableau en annexe n°1).* »

Le caractère prescriptif du DOO du SCoT-M implique que cette disposition trouve une **traduction règlementaire au sein du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir**. Afin de justifier du respect de l'objectif de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du SCoT-M par ce dernier, il convient d'étudier, au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire de l'EPT, la **consommation projetée de chacune des communes**.

Par ailleurs, si une **certaine souplesse** est permise par le SCoT-M afin, notamment, d'assurer 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, le document supra-communal précise également que :

« *En marge de cet objectif chiffré, peuvent toutefois être autorisés, 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 :*

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

L'objectif chiffré ne s'applique pas aux infrastructures de transports dont l'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Le référentiel élaboré pour le calcul de la consommation d'ENAF

Est considéré comme consommation d'espace NAF dans le PLUi, le **changement d'occupation ou nature du sol induit par le dispositif règlementaire du PLUi**. Autrement dit, les espaces NAF non protégés par un classement en zone N et A ou par une protection au titre du L. 151-23 ou L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont comptabilisés en tant que consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Pour déterminer « l'état zéro » des espaces naturels, agricoles et forestiers, le présent calcul s'appuie sur le **MOS 2021 de l'IPR mais également sur un travail d'analyse de terrain entre 2021 et la date d'approbation du SCOT-M (juillet 2023)**. En effet, l'état zéro des espaces NAF doit être comptabilisé à compter de la date d'approbation du SCOT (juillet 2023). Ainsi, si des ENAF ont été consommés par des opérations entre 2021 et la date d'approbation du SCOT-M (2023), cette consommation n'est pas comptabilisée dans le calcul de la consommation à venir du PLUi.

Ce travail d'analyse de l'état du sol à la date d'approbation du SCoT a également permis d'exclure plusieurs secteurs du calcul de la consommation d'espace à venir du PLUi :

- Les espaces identifiés dont la superficie n'est pas suffisante pour permettre de les considérer comme relevant de l'ENAF (<500m²) ;

- Les secteurs qui, au regard de la réalité du terrain, ne doivent pas être considérés comme des ENAF (Cf. exemple d'un secteur de la commune de Limeil-Brévannes ci-dessous).

Exemple de secteur à Limeil-Brévannes ne devant pas être considéré comme de l'ENAF à la date d'approbation du SCoT-M :



Secteur identifié en ENAF par le MOS 2021

Si les espaces identifiés ci-contre ont été classés en ENAF par le MOS 2021, ces derniers ne devraient pas être considérés comme tels au **regard de la réalité du terrain**. En effet, cette parcelle, classée en zone U... au sein du PLU communal, est **urbanisée depuis plusieurs dizaines d'années** et ne constitue pas, à ce titre, de l'ENAF.

2000-2005



2006-2010



2011-2015



Aujourd'hui



Le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier du PLUi

Les données ci-dessous permettent de chiffrer précisément la consommation d'espace projetée aussi bien à **l'échelle communale qu'à l'échelle intercommunale** : ainsi, la consommation d'espace sur le territoire de l'EPT GPSEA est estimée à **55,61 ha, soit 3 fois moins qu'au cours de ces 10 dernières années**. Ce chiffre est toutefois à relativiser dans la mesure où une part non négligeable de la consommation est liée à la réalisation de ZAC identifiées par le SCoT-M et d'infrastructures de transport.

Ainsi, les colonnes « consommation dans les ZAC identifiées au SCoT-M en ha » et « consommation pour infrastructure de transport en ha » correspondent aux surfaces consommées par le PLUi mais compatibles **avec l'orientation P33 du SCoT-M**. Déduction faite de ces deux catégories, il est ainsi prévu à l'échelle du territoire intercommunal une **consommation de seulement 38,32 ha**, sur un territoire près de **10 000 ha, soit environ 0,39 % du territoire**.

Or, si le législateur et les rédacteurs du SCoT-M visent une protection stricte des espaces naturels, agricoles et forestiers, il convient de rappeler que le PLUi doit prendre en compte le SCoT-M dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

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	/
Noiseau	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-Trévisé	0,00	0,00	0	0,00	/
Santeny	2,52	0,00	0	2,52	/
Sucy-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	

Afin de justifier de la consommation d'espaces prévue sur le territoire intercommunal, les secteurs inclus dans cette enveloppe de consommation sont présentés ci-après :

Légende :

-  Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU, hors ZAC listées par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)
-  Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF destiné à des infrastructures de transport

A. Secteurs inscrits dans une OAP

Les espaces identifiés ci-dessous sont localisés au **sein d'un secteur d'OAP**. Le tableau ci-dessous recense les **aménagements prévus** sur chacun de ces sites, tous localisés à proximité immédiate des zones urbaines desservies et aménagées, afin de faciliter leur aménagement en continuité :

COMMUNE	OAP	AMÉNAGEMENTS
Chennevières-sur-Marne	Entrée de ville Nord	<p>Ce secteur doit accueillir de nouveaux aménagements, en lien avec la création de l'infrastructure Altival, le long de la RD4 : l'objectif est d'apaiser la circulation sur cet axe et de mieux l'intégrer à la ville, en relation avec la valorisation du Fort de Champigny et de son parc.</p> <p>La partie nord de l'OAP, identifiée ci-dessous, est concernée par le développement d'un secteur de constructions mixtes (logements, activités, commerces et services) : il y est notamment prévu la réalisation d'une école de 12 classes et d'un centre périscolaire de loisirs.</p> <p>Dans l'optique d'affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipement, la partie sud de l'OAP accueillera de nouveau équipements, notamment un gymnase.</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement du site, le parc du Fort de Champigny doit être préservé et ses abords végétalisés. Par ailleurs, le corridor Nord-sud de la trame verte identifié dans le secteur sera renforcé.</p>
La-Queue-en-Brie	RD4 et ses abords	<p>La requalification de la RD4 constitue l'un des enjeux majeurs du développement urbain de La Queue-en-Brie. Cette voie nécessite une profonde requalification, laissant la place aux transports en commun, aux modes doux mais aussi à une circulation et des stationnements automobiles organisés et permettant, en conséquence, un renouvellement du tissu bâti qui la borde pour y garantir une plus grande urbanité.</p> <p>Le secteur de consommation d'espace identifié doit accueillir de nouveaux logements en réponse aux objectifs de constructions et de densification de la commune. Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les alignements d'arbres existants seront préservés.</p>
Mandres-les-Roses	Croix Rouge	<p>Ce secteur d'urbanisation future se situe en continuité immédiate d'une zone d'habitat individuel et à proximité d'une zone d'activités. La zone AU offre ainsi un emplacement stratégique au cœur de la commune de par sa proximité avec le centre-ville, le collège et l'école maternelle, et à l'intérieur de la rue François Coppée : route départementale (RD 253).</p> <p>L'aménagement de ce secteur poursuit plusieurs objectifs : la création de logements justifié par l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, optimiser les déplacements et les infrastructures, préserver le patrimoine et l'identité locale et promouvoir la qualité urbaine et environnementale. Dans cette perspective, l'OAP prévoit notamment l'aménagement d'un grand espace vert participant ainsi au développement de la nature en ville.</p>
Noiseau	Secteurs de renouvellement urbain	<p>Ces sites ont été choisis pour leur capacité à évoluer : localisation dans la commune, disponibilité foncière, surface de terrain, possibilité de mutation... L'objectif sur ces sites est de rendre obligatoire en cas d'évolution une densité de logement minimale rapportée à la surface des terrains afin de contribuer aux objectifs de création de logements déterminés par le PADD.</p> <p>Le secteur Estienne d'Orves constitue un secteur de renouvellement urbain : il y est prévu la création de nouveaux logements, dont 40 % minimum de logements locatifs sociaux.</p> <p>Le secteur Rue Milard, quant à lui, est destiné à accueillir une opération de construction 100 % accession. Sur ce site, les espaces verts existants (bande végétalisée, frange arbustive, etc.) doivent être conservés.</p>

<p align="center">Périgny-sur-Yerres</p>	<p align="center">L'Ormois</p>	<p>Les espaces identifiés représentent des opportunités significatives pour répondre aux besoins croissants de la population et pour façonner le développement urbain futur de Périgny-sur-Yerres.</p> <p>L'aménagement de ce secteur vise notamment à répondre aux exigences légales de la loi SRU tout en créant un environnement propice à l'épanouissement des habitants, avec la création de 150 logements dont 30 % de logements sociaux. Par ailleurs, il est prévu la création d'un groupe scolaire, intégrant de l'espace désimperméabilisé et végétalisé, pour répondre aux besoins liés au nombre croissant d'enfants scolarisés à Périgny-sur-Yerres.</p> <p>Le projet d'aménagement de Périgny-sur-Yerres se veut novateur et respectueux de l'environnement. En termes de préservation de l'environnement, le projet s'appuiera sur une trame verte et bleue, favorisant la connexion des espaces naturels et la protection des écosystèmes locaux.</p>
<p align="center">Villecresnes</p>	<p align="center">Entrée de ville Ouest</p>	<p>L'objectif de cette OAP est d'apporter plus de cohérence à l'entrée de ville ouest, d'anticiper les mutations du bâti existants, et de préserver les espaces naturels environnant.</p> <p>Le secteur de consommation identifié correspond à une zone d'équipement : son aménagement doit ainsi permettre le développement de résidences de services en continuité avec les établissements présents.</p>
<p align="center">Villecresnes</p>	<p align="center">Entrée de ville Sud</p>	<p>Cette OAP prévoit la requalification de l'entrée de ville sud de Villecresnes tout en assurant une transition qualitative avec les espaces environnants, notamment <i>via</i> la création de zones tampons.</p> <p>L'aménagement du secteur identifié ci-dessous doit permettre de conforter la zone économique existante, localisée plus au sud. Bien que cet espace soit destiné à l'accueil d'activités économiques, un travail particulier sur les transitions paysagères avec les tissus urbains alentours est prévu dans le cadre de son aménagement.</p>



Chennevières-sur-Marne - OAP Entrée de ville Nord (partie nord de l'OAP)



Chennevières-sur-Marne - OAP Entrée de ville Nord (partie sud de l'OAP)

[CLIQUEZ POUR REVENIR AU SOMMAIRE](#)



Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC labellisé par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MGS 2021)

La-Queue-en-Brie - OAP RD4 et ses abords



Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC labellisé par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MGS 2021)

Mandres-les-Roses - OAP Croix Rouge



Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC labellisé par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MGS 2021)

Noisneau - OAP Secteurs de renouvellement urbain - Secteur Rue Milard



Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC labellisé par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MGS 2021)

Noisneau - OAP Secteurs de renouvellement urbain - Secteur Estienne d'Orves

[CLIQUEZ POUR REVENIR AU SOMMAIRE](#)



Source: HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLUI GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU, hors ZAC labellées par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)

Périgny-sur-Yerres - OAP de l'Ormois



Source: HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLUI GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU, hors ZAC labellées par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)

Villecresnes - OAP Entrée de ville Sud



Source: HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLUI GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU, hors ZAC labellées par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)

Villecresnes - OAP Entrée de ville Ouest

B. Secteurs inscrits dans une zone d'habitat

Les espaces identifiés ci-dessous sont localisés dans des **zones dédiées aux logements** sur le plan de zonage du PLUi, mais sont actuellement recouverts par un **couvert végétal et un sol non anthropisé**. Ainsi, même s'ils sont dans la continuité urbaine du tissu d'habitat existant, ces secteurs sont considérés comme participants de la consommation d'espace.

Malgré tout, pour faire face aux **besoins grandissant de production de logements**, ces secteurs représentent une **ressource foncière non négligeable**. De plus, au sein de la zone UH, les règles mises en place par le règlement du PLUi permettent de **préserver des espaces de pleine terre dans des proportions importantes, favorables au couvert végétal, et de limiter l'artificialisation des sols de ces secteurs**.



LA-QUEUE-EN-BRIE

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U) et AU, hors ZAC bâties par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



MAROLLES-EN-BRIE

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U) et AU, hors ZAC bâties par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



MAROLLES-EN-BRIE

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U) et AU, hors ZAC bâties par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



SANTENY

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U) et AU, hors ZAC bâties par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



VILLECRESNES

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U) et AU, hors ZAC bâties par le SCOT-M, hors protections environnementales et hors ER pour infrastructure de transport)

*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)

C. Secteurs inscrits dans des quartiers mixtes en devenir

Les espaces identifiés ci-dessous sont localisés dans des **zones dédiées aux centralités** sur le plan de zonage du PLUi, mais sont actuellement recouverts par un **couvert végétal**. Ainsi, même s'ils sont dans la continuité urbaine du tissu existant et à proximité immédiate de projets de transports structurants ou de nouvelles centralités, ces secteurs sont considérés comme étant de la consommation d'espace.

Malgré tout, pour faire face aux **besoins grandissants de production de logements** et pour être cohérent avec la **densification des secteurs de centralité et d'accessibilité**, ces secteurs représentent alors une ressource foncière non négligeable.

De sorte, au sein de la zone UC, les règles mises en place par le règlement du PLUi permettent de voir se développer une **certaine densification pour concentrer des logements, services et commerces autour des zones d'attraction, tout en ayant un minimum de pleine terre à respecter**. Ceci permet alors de limiter l'artificialisation des sols grâce à une densification ponctuelle de ces secteurs afin de limiter l'étalement urbain.



D. Secteurs inscrits dans une zone économique

Les espaces identifiés ci-dessous sont localisés dans des **zones dédiées à l'activité** sur le plan de zonage du PLUi, mais sont actuellement recouverts par un **couvert végétal**. Ainsi, même s'ils sont, pour certains, dans la continuité urbaine du tissu existant et ont fait l'objet d'occupations peu qualitatives des terres, ces secteurs sont considérés comme étant de la consommation d'espace.

Ils sont essentiels pour répondre aux besoins d'espaces productifs, puisque ces secteurs représentent une **ressource foncière non négligeable**. Ces espaces sont pour certains situés dans le prolongement de zones d'activités existantes, le long de voie rapide, et constituent donc un potentiel d'agrandissement. De cette façon, les activités, et les possibles nuisances qu'elles engendrent, se concentreront dans des espaces déjà dédiés à cet effet.

L'aménagement de ces secteurs généreront des emplois locaux et participeront à soutenir l'économie sur le territoire, conformément aux orientations du SCOT-M et du PADD du PLUi afin d'assurer un rapport équilibré entre habitat et emploi, et ainsi limiter les déplacements pendulaires à l'extérieur du territoire.



SANTENY
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



VILLECRESNES
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



BOISSY-ST-LEGER
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



LA-QUEUE-EN-BRIE
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



LA-QUEUE-EN-BRIE
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



LA-QUEUE-EN-BRIE
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



PERIGNY
Sources : HERE SATELLITE 2023, MOS 2021, PLU1 GPSEA 2024, PLAN CADASTRAL 2024
Espace compatible en tant que consommation d'ENAF (ENAF* au sein des zones U et AU), hors ZAC bâties par le SCOT M, hors protections environnementales et hors ER (pour infrastructure de transport)
*ENAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)

E. Secteurs inscrits dans une zone d'équipements

Les espaces identifiés ci-dessous sont localisés dans des **zones dédiées aux équipements** sur le plan de zonage du PLUi, mais sont actuellement recouverts par un **couvert végétal**. Ainsi, même s'ils sont, pour certains, dans la continuité urbaine du tissu existant et sur des espaces peu qualitatifs aujourd'hui, ces secteurs sont considérés comme étant de la consommation d'espace. Il est à noter que plusieurs d'entre eux étaient **déjà classés en zone d'équipements** au sein des PLU communaux, ainsi le PLUi n'est pas source de création de nouvelle consommation de ces espaces dans ce cas-là.

Malgré tout, pour faire face aux besoins en équipements de la population, ces secteurs représentent une **ressource foncière non négligeable**. Cependant, ces secteurs ne sont pas voués à être totalement urbanisés, car ils sont souvent imaginés comme des **espaces verts dans lesquels des équipements d'intérêt collectif et des services publics ponctuels** seraient présents, avec une part de pleine terre importante, ou bien comme des sites probables pour des extensions futures d'équipements existants. De plus, dans la grande majorité des cas, ces terrains sont la propriété des communes, donc sujet à une attention particulière.



CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Source: HERE SATELLITE 2023, MO3 2021, PLUi GPSEA-2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace compatible en tant que consommation d'EMAF (EMAF au sein des zones U et AU), hors ZAC, telles que le SCOT-A, hors protections environnementales et hors EB pour infrastructure de transport

*EMAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Source: HERE SATELLITE 2023, MO3 2021, PLUi GPSEA-2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace compatible en tant que consommation d'EMAF (EMAF au sein des zones U et AU), hors ZAC, telles que le SCOT-A, hors protections environnementales et hors EB pour infrastructure de transport

*EMAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Source: HERE SATELLITE 2023, MO3 2021, PLUi GPSEA-2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace compatible en tant que consommation d'EMAF (EMAF au sein des zones U et AU), hors ZAC, telles que le SCOT-A, hors protections environnementales et hors EB pour infrastructure de transport

*EMAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)

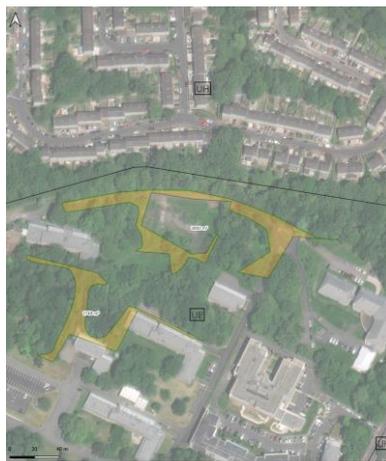


CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Source: HERE SATELLITE 2023, MO3 2021, PLUi GPSEA-2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace compatible en tant que consommation d'EMAF (EMAF au sein des zones U et AU), hors ZAC, telles que le SCOT-A, hors protections environnementales et hors EB pour infrastructure de transport

*EMAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



LA-QUEUE-EN-BRIE

Source: HERE SATELLITE 2023, MO3 2021, PLUi GPSEA-2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace compatible en tant que consommation d'EMAF (EMAF au sein des zones U et AU), hors ZAC, telles que le SCOT-A, hors protections environnementales et hors EB pour infrastructure de transport

*EMAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



LA-QUEUE-EN-BRIE

Source: HERE SATELLITE 2023, MO3 2021, PLUi GPSEA-2024, PLAN CADASTRAL 2024

Espace compatible en tant que consommation d'EMAF (EMAF au sein des zones U et AU), hors ZAC, telles que le SCOT-A, hors protections environnementales et hors EB pour infrastructure de transport

*EMAF = espace naturel, agricole et forestier (identifiés dans le MOS 2021)



F. Secteur concerné par une réserve foncière

L'espace identifié ci-dessous est, classé au sein d'une **zone 2AU**, c'est-à-dire une **zone fermée à l'urbanisation**. Ce secteur, localisé au sud de la commune, constitue une réserve foncière qui s'inscrit dans le prolongement de l'ancienne **ZAC du bois d'Auteuil**, zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements.



Il convient également de noter que ce chiffre de consommation est à relativiser dans la mesure où **le zonage PLUi va permettre de protéger de larges espaces naturels, agricoles et forestiers qui figuraient en zone urbaine dans les PLU communaux.**

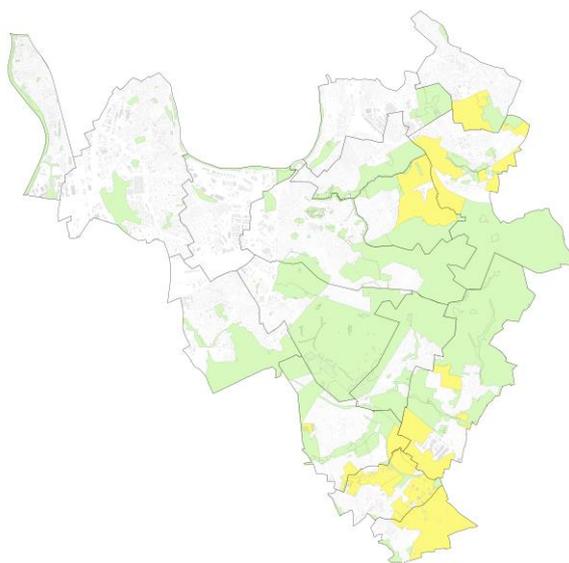
Le tableau ci-dessous présente l'évolution des surfaces en zones urbaine (U), agricole (A) et naturelle (N) après l'élaboration du zonage PLUi, par rapport aux PLU communaux.

Les zones urbaines (U), comptabilisées de manière transversales, ont été réduites de 16 ha afin de coller plus précisément au parcellaire dans la définition des enveloppes urbaines. Par ailleurs, **102 ha ont été reclassés en zone N ou A.** Les zones à urbaniser (AU) ont été réduites de 77 ha. De la même manière que pour les zones urbanisées, **28 ha ont été reclassés en zones N ou A.** La protection des espaces se fait essentiellement par un classement en zone naturelle des grands parcs urbains et des zones de loisirs avec un caractère paysager.

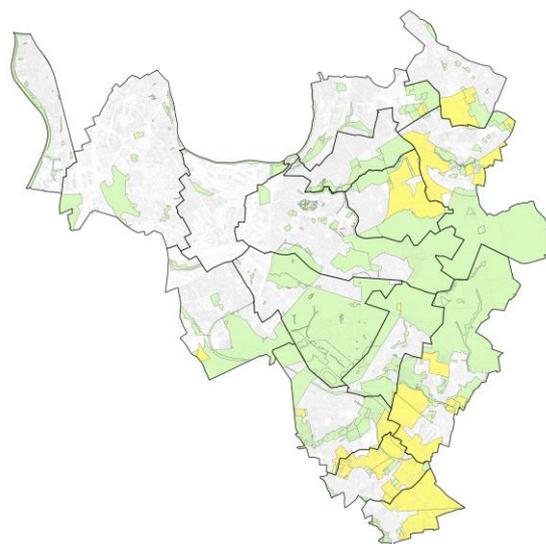
Zone	Surface (ha)		
	PLU communaux	PLUi	Évolution après élaboration PLUi
U	5 378	5 362	- 16
A	964	1 009	+ 45
N	3 582	3 630	+ 48
AU	100	23	- 77

Cartographie des zones naturelles et agricoles

PLU communaux



PLUi



Enfin, **le PLUi instaure d'autres types de protections des espaces naturels en zone urbaine.** Le tableau ci-dessous présente l'évolution des surfaces protégées par des prescriptions avec l'élaboration du PLUi, telles que l'identification d'éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (Cf. Chapitre VI.B.3. « Les caractéristiques des prescriptions graphiques » du présent document).

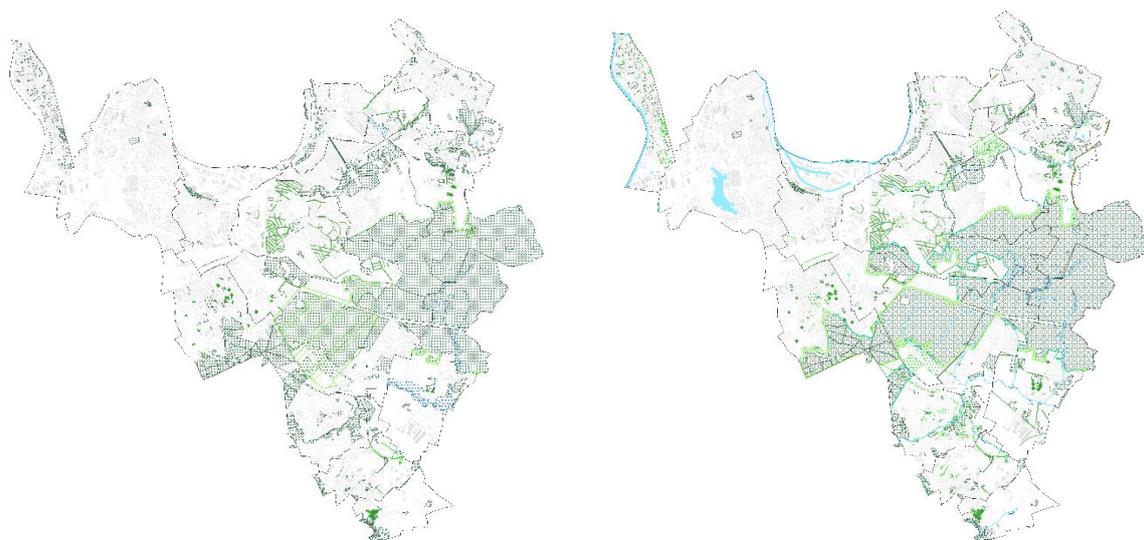
Les espaces verts et paysagers représentaient 244 ha dans les PLU communaux et le PLUi a permis de protéger 22 ha supplémentaires en zone urbaine. On compte également davantage d'espaces boisés classés dans le PLUi par rapport au zonage initial (+75 ha). Les zones humides repérées représentent une superficie inférieure dans le PLUi en comparaison au zonage actuel des PLU communaux, cela se justifie par le fait que leur repérage a été affiné au plus près des zones humides avérées dans le cadre de l'étude du SAGE de l'Yerres. Enfin, l'ensemble

des plans d'eau et cours d'eau du territoire ont été protégés pour des motifs d'ordre écologique (art. 151-23 du CU) dans le PLUi. À noter que sur les 164 ha supplémentaires identifiés, 94 ha représentent la Marne et ses abords ainsi que l'Yerres, dont la protection est évidente, ce qui montre une progression de +70 ha pour le reste des plans d'eau, essentiellement en zone urbaine.

L'essentiel des protections nouvellement instaurées par le PLUi se fait par l'identification d'espaces verts et paysagers, situés en secteurs d'équipements ou d'activités. Les protections d'espaces verts sont également assurées dans les zones avec une vocation d'habitat, par des espaces verts paysagers et des espaces paysagers d'usage collectif.

Type de prescription	Surface (ha)		
	PLU communaux	PLUi	Évolution
Espaces verts et paysagers	244	266	+ 22
Espace boisés classés	2 391	2 466	+ 75
Zones humides	119	69	- 50
Plan d'eau et cours d'eau	6	170	+ 164

Cartographie des protections d'ordre environnemental et paysager
PLU communaux **PLUi**



En conclusion, bien qu'une consommation d'espaces naturels, agricoles soit effectivement envisagée dans le cadre du PLUi, ceux-ci sont largement réduits par rapport à l'addition de toutes les zones à urbaniser des PLU existants. L'effort collectif de réduction, appuyé comme objectif du PADD, est remarquable. Par ailleurs, le cumul de toutes les protections apportées par le PLUi permet d'amender en surface et valoriser les outils plus strictement que les protections existantes dans les PLU. Malgré la possibilité de consommation effective d'ENAF restante, l'apport du PLUi est indéniable en matière de protection de la nature à travers les outils croisés de protection de la trame verte et bleue du territoire (+45 ha de zones agricoles, +48 ha de zones naturelles +22 ha d'EBC, +75 ha d'espaces paysagers, +164 ha de protection des zones en eau). Toutes ces zones protégées permettent ainsi de compenser largement les 38 ha restantes de zones à urbaniser.

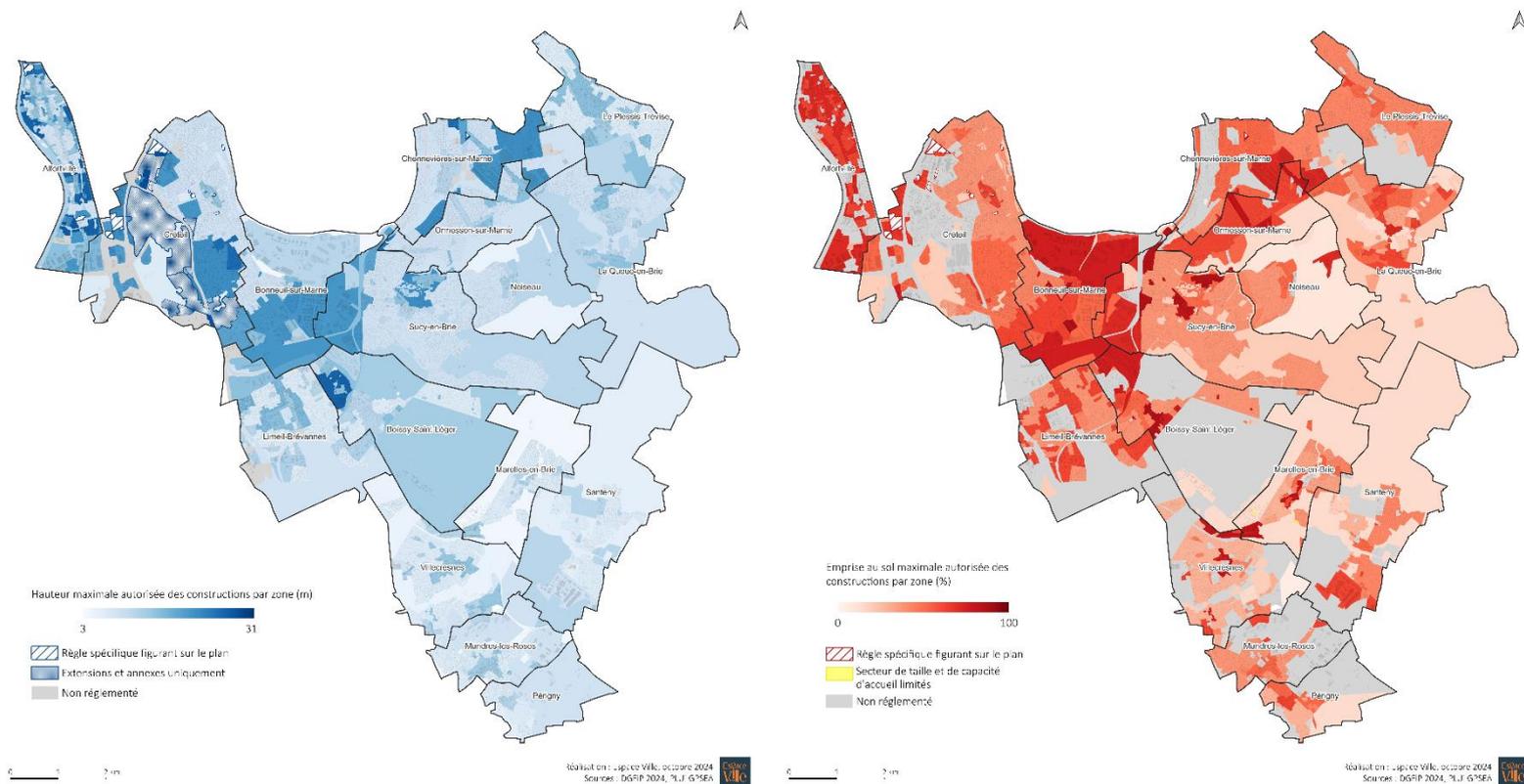
III. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

III. EXPOSE DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

L'objectif de construction fixé pour le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir sur la période du SRHH (2024-2030) est de 11 304 logements. Pour répondre à cet objectif, **le PLUi s'est engagé à accompagner la production de nouveau logements via les projets d'aménagements** qui sont encadrés et rendus possibles à travers divers outils : OAP sectorielles, zones urbaines de projet accompagnées de ZAC (UP), secteurs à plans masses, ainsi que par les capacités de densification permises dans les zones urbanisées au regard des droits à construire définis réglementairement par les indices réglementaires sur chaque zone. La priorité étant systématiquement de densifier les espaces urbains déjà équipés en matière de voiries et réseaux, à proximité des équipements publics et des polarités commerciales et de services.

Il convient donc d'établir les **capacités du territoire à accueillir ces nouveaux logements** dans les années à venir, toujours dans un **objectif de réduction de la consommation d'espace**. Les capacités de densification du Grand Paris Sud Est Avenir ont été analysées par une mise en regard de l'état actuel des ensembles bâtis existants et des règles de hauteur et d'emprise au sol édictées dans le règlement du PLUi. Le tout, en prenant en compte les contraintes empêchant ou limitant la constructibilité.

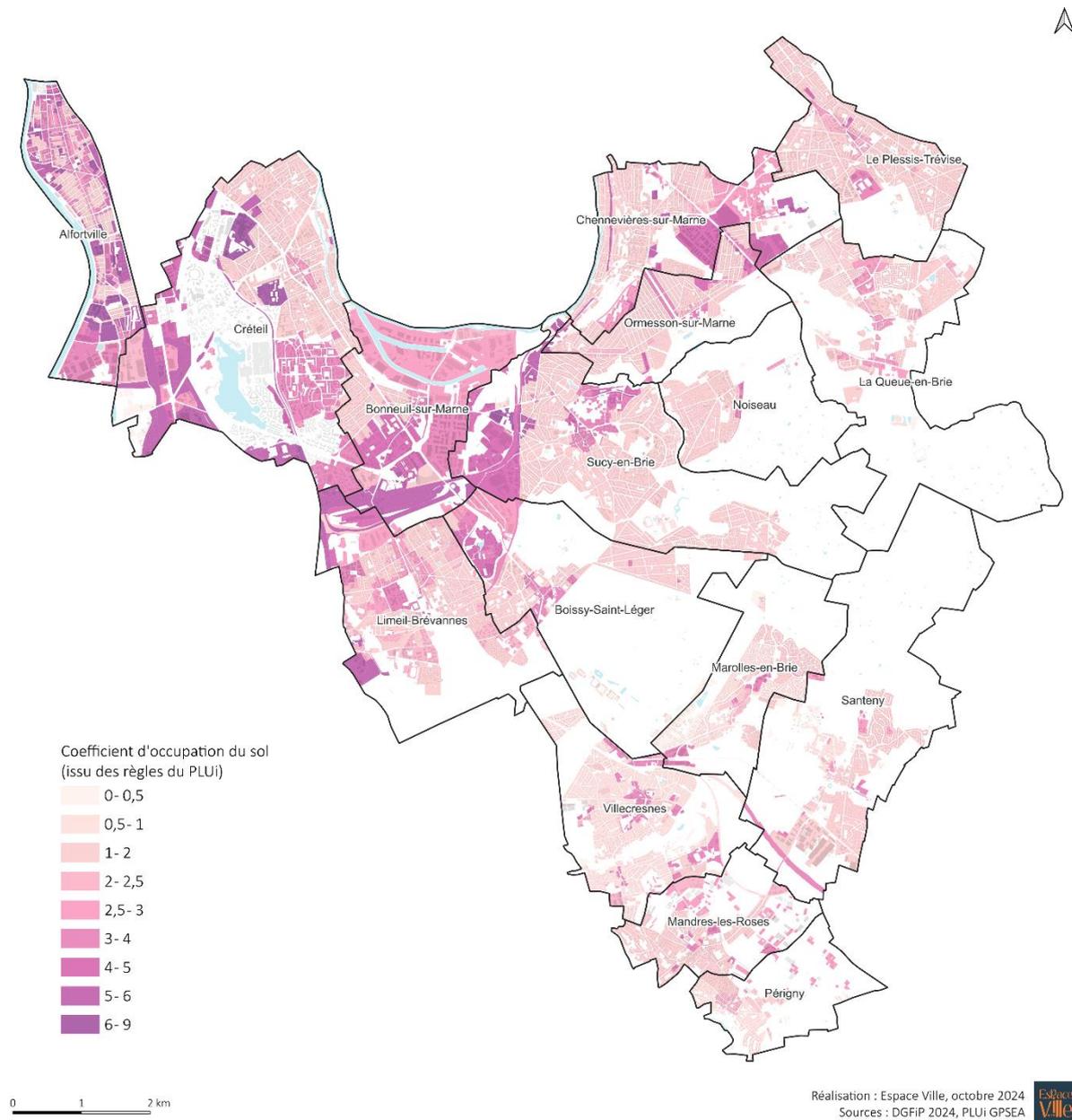
Cartes de la hauteur et de l'emprise au sol maximale autorisées des constructions dans le règlement



Les deux cartographies ci-dessus présentent les deux indicateurs nécessaires au calcul du **coefficient d'occupation du sol (COS) réglementaire** à l'échelle de la parcelle. Ce « coefficient d'occupation du sol réglementaire » est une valeur utilisée uniquement dans le rapport de présentation, permettant de déterminer et justifier les possibilités de densification. Elle prend en compte la hauteur maximale autorisée par les constructions et le coefficient d'emprise au sol fixés réglementairement. Plus le coefficient est élevé, plus les surfaces à développer sont importantes. On peut noter par exemple, que les zones à dominante pavillonnaire offrent des possibilités de densification plutôt limitées par rapport à d'autres secteurs plus centraux ou mixtes. Ceci s'explique par les objectifs fixés par le PADD de préserver les formes d'habitat individuel et pavillonnaire

tout en y permettant une évolution maîtrisée. À l'inverse, dans les secteurs d'équipements et d'activités, cette possibilité de densification apparait clairement, avec des COS allant en moyenne de 3 à 6 selon les secteurs. Ainsi, cela traduit une certaine souplesse réglementaire instaurée par le PLUi pour permettre l'implantation et l'extension de constructions à destination d'équipement ou d'activités.

Cartographie du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal autorisé par le règlement du PLUi



Afin d'analyser la capacité de densification du territoire, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal autorisé par le règlement du PLUi* (combinaison de la règle de hauteur et d'emprise au sol autorisée dans le règlement, Cf. carte ci-dessus) a été comparé avec le COS des constructions existantes. La carte ci-après met en évidence ce différentiel et exprime **la part exploitable par rapport à la constructibilité autorisée dans le règlement du PLUi sur les parcelles en zones U, hors secteurs inconstructibles (N et A).**

* Pour réaliser cette analyse, les règles inscrites dans les indices ont été recensées au sein d'un tableau. Afin de faciliter leur traitement, ces règles ont été simplifiées : seules les dispositions générales ont été prises en compte, excluant ainsi les règles particulières applicables dans chaque secteur (ex. « L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'un programme comportant du

logement social implanté sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 000 mètres², l'emprise au sol des constructions de 50 % est majorée de 10 %. » : dans ce cas précis, la règle spécifique aux programmes de logements sociaux n'a pas été intégrée au tableau, il s'agit de la règle générale de 50 % qui s'applique).

Le pourcentage ainsi présenté indique dans quelles proportions la parcelle peut être densifiée. Plus le chiffre est proche de 100 %, plus les possibilités de densification sont importantes ; tandis que plus on est proche de 0 %, moins il reste de possibilités de construire sur la parcelle, c'est-à-dire que les seuils maximums imposés par le règlement ont déjà été atteints par les constructions existantes. Par exemple, si la part exploitable d'une parcelle s'élève à 90 %, cela signifie que seulement 10 % des capacités de construction sont déjà exploitées ; le règlement autorise donc une multiplication par 10 du COS existant sur la parcelle.

À ce calcul, sont venus s'ajouter les servitudes d'utilités publiques qui atténuent, voire rendent nulles les possibilités de densification.

Ainsi, sur l'ensemble du territoire, la part de constructibilité exploitable autorisée par le règlement s'élève à 76 %. Cela signifie que moins d'un quart (24 %) des capacités de construction autorisées sont actuellement exploitées par le bâti existant. On pourrait donc théoriquement quadrupler les densités actuelles dans les zones urbaines de Grand Paris Sud Est Avenir. Un chiffre plutôt élevé que l'on peut néanmoins expliquer de différentes manières :

- La souplesse, voir la non-réglementation, des seuils maximums d'emprise au sol et de hauteur imposée dans les zones d'équipements UE (92 % de constructibilité exploitable) et dans les zones d'activités UI (87 %). En effet, afin de faciliter l'implantation de ce type de constructions, les droits à construire sont généralement assez importants.
- Une constructibilité importante dans les secteurs d'habitat à dominante collective UR (82 %) résultant de la prise en compte d'un bâti existant avec des hauteurs déjà élevées. Les évolutions permises dans ces secteurs restent à relativiser par la présence d'espaces paysagers protégés qui limitent la constructibilité pour protéger la trame verte et bleue. Par ailleurs, les ensembles d'habitats collectifs déjà constitués n'évoluent généralement qu'à la marge, en raison de l'ampleur d'une éventuelle évolution et des coûts induits.
- Bien que les possibilités de constructions soient moindres dans les secteurs d'habitat pavillonnaire UH (65 % de constructibilité exploitable), par rapport au reste du territoire, il convient de relativiser ce chiffre. Les possibilités de constructions en zones UH restent largement limitées par les règles d'implantation (retrait, bande de constructibilité, etc.), qui n'ont pas été prises en compte dans ce calcul. Il existe également d'autres règles qui réduisent les possibilités de constructions, telles que les règles de transition entre zones pavillonnaires et secteurs denses (hauteur, retrait) ou encore des règles qui varient selon la taille des unités foncières. Ces éléments n'ont pas pu être pris en compte dans l'analyse chiffrée à l'échelle du territoire, mais ils pourraient diviser par deux le potentiel de construction pour ne permettre que des surélévations et extensions en zone UH.
- Dans les secteurs UM mixtes, la part exploitable est de 69 %. Ce résultat montre un souhait des communes et de l'EPT de conserver des densités bâties relativement importantes dans ces secteurs généralement en mutation.

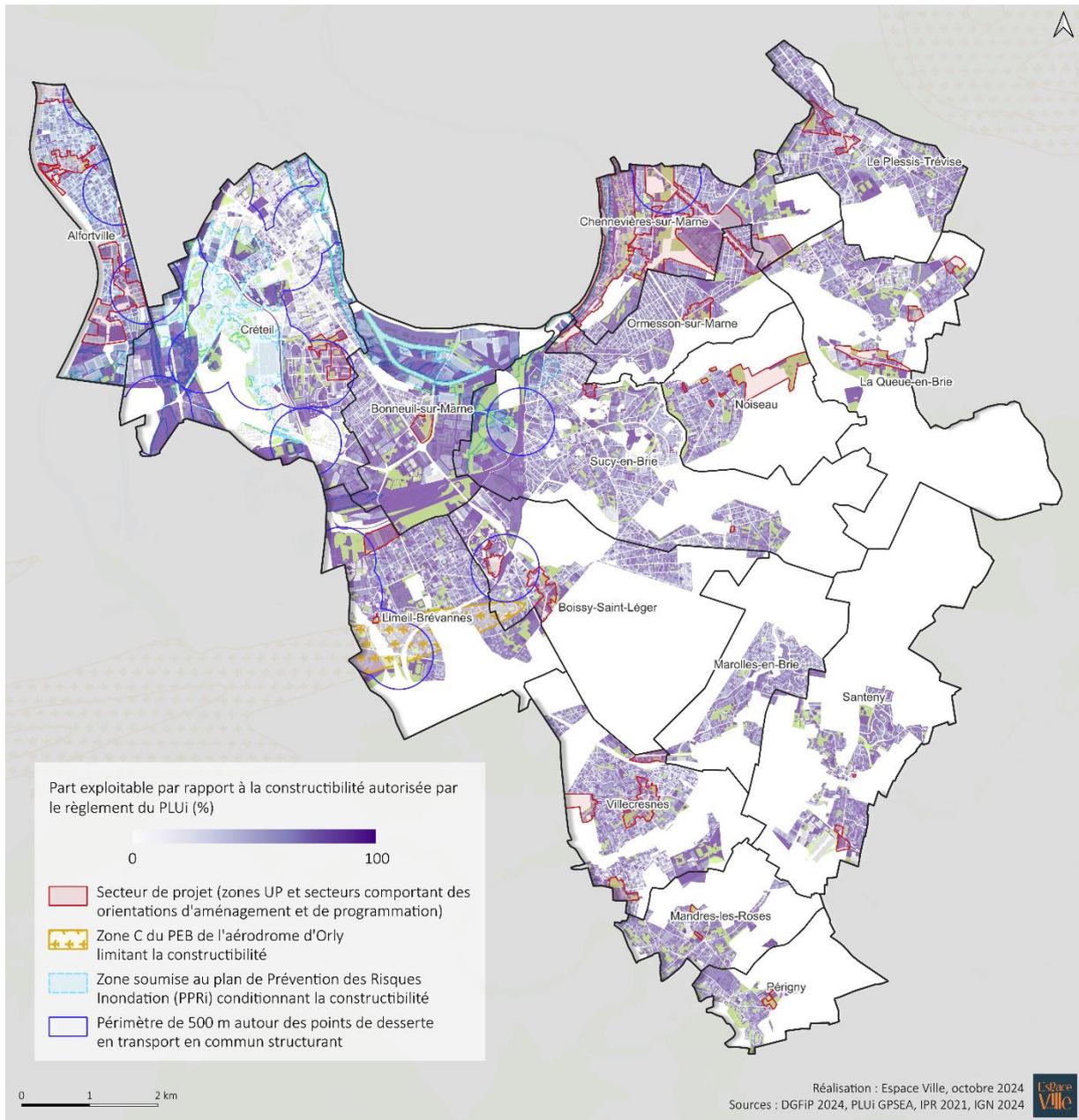
Il convient également de rappeler que ce chiffre de 76 % de capacité de densification est **un chiffre théorique qui doit être largement relativisé** : il s'explique à la fois par la qualité des données disponibles (le nombre de niveaux des bâtiments existants dans la BD TOPO de l'IGN ne reflète pas toujours la réalité), mais aussi par **d'autres facteurs limitant la constructibilité** (en partie déjà évoqués au paragraphe précédent). Ces derniers sont en effet plus difficilement quantifiables mais doivent tout de même être pris en compte. En effet, on pourra observer une réduction des capacités de densification dans les cas suivant :

- Dans le cas où les protections réglementaires (espaces paysagers, ...) représentent une part plus importante que le pourcentage de pleine terre défini dans le règlement pour une unité foncière, alors elles pourraient entraîner une réduction des possibilités de construction.
- Le « périmètre ABF », fixé autour d'un monument classé, implique que tout projet sera soumis à l'approbation des Architectes des Bâtiments de France.
- En plus des règles de limitation de la hauteur et de l'emprise au sol maximales des constructions, le potentiel de constructibilité peut être limité par les règles d'implantation (à l'alignement, en limites séparatives et entre deux constructions) avec par exemple des bandes de constructibilité ou des retraits imposés.

- Les règles de stationnement peuvent conditionner la réalisation de grandes opérations de constructions de nouveaux logements dans la mesure où le nombre de places de stationnement imposé par logement en fonction des zones peut avoir un impact sur la faisabilité économique d'une opération et freiner les possibilités de densification.
- Il existe des règles de transition entre les zones pavillonnaires et les secteurs denses, qui fixent des distances plus importantes et des hauteurs plus faibles pour l'implantation de nouvelles constructions.
- Les servitudes d'utilités publiques telles que le PPRi et le PEB qui, en dehors des zones strictement non constructibles, peuvent limiter très fortement la création de nouveaux logements. De plus, les rez-de-chaussée en zones inondables ne constituent généralement pas un niveau habitable en raison des plus hautes eaux connues (PHEC). Enfin, en zone C du PEB, les nouvelles constructions sont possibles à condition de ne pas permettre l'augmentation du nombre d'habitants dans le secteur concerné.

Ainsi, malgré un taux de rétention du foncier, les capacités de densification des espaces bâtis existants sur l'ensemble du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir devraient permettre d'assurer une production stable en logements aussi bien à **l'horizon du SRHH (2030) qu'à l'horizon du PLUi**. La traduction réglementaire des objectifs de densification des zones urbaines s'appuie essentiellement sur les possibilités offertes dans les zones d'habitat à dominante collective. Elle s'appuie ensuite de manière globale dans l'ensemble du diffus du territoire lorsque le foncier le permet, comme dans les zones de centralités qui offrent encore d'importantes capacités d'extension des constructions existantes, ou de constructions de nouveaux logements, en particulier à proximité des gares.

Cartographie des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



IV. Explication des choix retenus pour établir le PADD

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

A. Les objectifs de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi

Le Conseil de Territoire lors de sa séance du 9 juin 2021 a approuvé les objectifs suivants :

Objectif n°1 : Améliorer le cadre de vie et intensifier l'identité paysagère

Il s'agit ici d'une part, de renaturer le territoire dans la plaine comme sur le plateau en intégrant la nature en ville et la biodiversité dans l'aménagement tout en valorisant les aménités du territoire par la mise en valeur des parcours remarquables et le chemin de l'eau, d'autre part de préserver et/ou valoriser les espaces naturels et agricoles.

Objectif n°2 : Améliorer l'attractivité du territoire

Le futur PLUi a pour ambition de renforcer la lisibilité et l'attractivité du territoire au moyen de trois leviers principaux : penser un habitat durable et de qualité en développant une politique de l'habitat qualitative et permettant aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire ; affirmer GPSEA comme un territoire de la culture et des sports/loisirs en travaillant sur les complémentarités culturelles, la mise en réseaux des polarités vertes, sportives et patrimoniales ; valoriser des secteurs stratégiques tels le port de Bonneuil, les terres agricoles ou le pôle hospitalo-universitaire.

Objectif n°3 : Vivre et travailler sur le territoire

Cet objectif vise à organiser un accès équilibré aux équipements et services, en confortant la plaine dans sa vocation d'accueil des grands équipements et services et le plateau pour les équipements et services intermédiaires et le développement des loisirs de plein air, à faciliter les déplacements en améliorant l'offre de transport (covoiturage, transport à la demande, pistes cyclables...), à encourager le développement économique local par un accès facilité à l'emploi pour les actifs du territoire, une construction de parcours résidentiel économique pour les entreprises et une production ou une préservation de foncier économique.

Objectif n°4 : Conforter l'identité nourricière du territoire

Grand Paris Sud Est Avenir est le poumon agricole de la Métropole du Grand Paris qu'il convient de maintenir et de conforter en préservant les terres agricoles, en développant les circuits courts et en encourageant une agriculture durable et de qualité. Cet objectif doit permettre également de renforcer les liens avec le territoire urbanisé par la création d'un maillage d'agriculture urbaine et le développement de la culture du bien manger pour tous

B. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole	
Orientations du PADD	Diagnostic
<p>S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité Prolonger la trame verte dans le milieu urbain Dans une perspective ZAN, Favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et naturelle et de renaturation en milieu urbain 	<p>Les enjeux :</p> <p>Enjeux habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des habitats (bois, landes, friches) localisés soumis à une pression de l'urbanisation donc de l'artificialisation des sols, notamment les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver : bois de Notre-Dame, basse vallée de l'Yerres (ZNIEFF de type II) ; Limitier les pressions sur les zones protégées identifiées, telles que l'augmentation de l'artificialisation des sols, le déboisement ou encore l'installation de lignes à haute tension à proximité de ZNIEFF, qui menacent l'intérêt écologique fort de ces milieux. <p>Enjeux floristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des connaissances sur la flore locale de l'EPT à renforcer, afin d'accroître la prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques Une gestion différenciée des espaces verts pour permettre aux espèces locales de réaliser leur cycle biologique naturel et lutter contre les plantes invasives au moment opportun Des habitats naturels à conserver et des espaces verts à créer permettant d'accueillir la diversité floristique locale, les favorisant par rapport aux plantes invasives <p>Enjeux faunistiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des connaissances sur la faune locale (notamment sur les mammifères) de l'EPT à renforcer, afin d'accroître la prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques ; Des sites uniques en Ile de France à protéger comme la forêt domaniale de Notre-Dame, ZNIEFF de type II accueillant le blaireau européen, espèce sur liste rouge mondiale. <p>Enjeux écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver ; De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire ; Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ; Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement ; Préserver toutes zones humides identifiées sur le territoire ;

	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ;• Des espaces relais tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ;• Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ;• Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ;• Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique ;• Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité• Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain...
--	--

AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole	
Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les terres agricoles et conforter leur exploitation • Développer l'activité agricole du premier territoire nourricier de la Métropole • Développer les pratiques d'agriculture urbaine sur le Territoire 	<p>Les enjeux :</p> <p>Une agriculture qui a façonné l'identité paysagère et économique de Grand Paris Sud Est Avenir, terres nourricières de la Métropole du Grand Paris.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des terres agricoles qui ont été plus ou moins fortement consommées selon les communes, mais qui se sont, a contrario, développées sur certains secteurs. Une consommation d'espaces agricoles à limiter afin de conserver cette activité, et plus globalement, une lutte contre l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricole à mener • L'existence de friches agricoles dont l'évolution est à encadrer • Une diversité de cultures sur le territoire, tournées vers le maraîchage, la culture céréalière et d'oléo-protéagineux, l'horticulture ou encore les vergers. Une diversité à maintenir, en accompagnant les exploitations dans leurs projets de développement ou de diversification, notamment en direction de l'agriculture biologique. • Une production horticole remarquable à conforter. • Un total de 28 exploitants sur le Territoire, dont la moitié a entre 50 et 59 ans. Un enjeu de pérennisation des exploitations agricoles existantes. • Des pratiques et projets d'agriculture urbaine qui se développent de manière croissante. Un type d'agriculture à favoriser et inclure de manière plus courante au sein des projets d'aménagement

AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire • Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales 	<p>Les enjeux :</p> <p>Enjeux habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des petits cours d'eau à préserver (le Réveillon, l'Yerres, et le Morbras) présentant un potentiel écologique ; et des berges à reconquérir sur les portions le permettant. <p>Enjeux liés à la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : Ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais soumis à de forts prélèvements /ZRE) • Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie • La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; <i>ex : récupération de l'eau de pluie, économie de l'eau potable...</i> • Des secteurs d'enjeux en cours d'identification : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un zonage d'assainissement à travailler (Chennevières, îles de Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy) ; ○ Des réseaux d'assainissement à améliorer en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration ; ○ Des eaux usées et des eaux pluviales à séparer (notamment sur la commune d'Alfortville) ; ○ La prévention de l'obstruction des réseaux en amont, vecteurs de débordements ; ○ Des sols à désimperméabiliser pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de son contact avec le sol. (ex : création de noues, stationnement en pavés enherbés et infiltrants, création d'espaces verts ...).

AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole	
Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Valoriser la diversité paysagère du Territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire • Concilier les paysages agricoles et urbains et constituer des lisières de qualité en limite de l'espace urbain • Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune • Porter une attention particulière au traitement des entrées de ville 	<p>Les enjeux :</p> <p>Des formes urbaines variées, héritées des logiques, des besoins et des styles architecturaux de différentes époques, qui ne se retrouvent pas toujours sur l'ensemble du territoire. Un enjeu de préservation, de valorisation de ces formes urbaines, et de considération des identités se dégage.</p> <p>Enjeux des paysages liés aux ambiances naturelles et au patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine • La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes • La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère • L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val • La connexion de ces coupures vertes avec la coulée verte (la Végétal) • L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver • Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable

AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'exposition des populations et des biens aux risques naturels • Prendre en compte les risques technologiques (ICPE, sites SEVESO, TMD) • Limiter et réduire l'exposition aux nuisances d'origine anthropique • Anticiper les conséquences du réchauffement climatique 	<p>Les enjeux :</p> <p>Enjeux pressentis liés aux risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposés au risque inondation par débordement de la Seine et de la Marne à protéger : <ul style="list-style-type: none"> ○ 5 communes considérées comme TRI (Territoires à Risque important d'Inondation) : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie. • Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement urbain à préserver ; <ul style="list-style-type: none"> ○ 7 communes concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie ; ○ 2 communes concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres. • Des risques liés aux mouvements de terrain à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels (PPRMT) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Toutes les communes du territoire présentent un risque RGA faible à fort ; ○ 4 communes concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne. <p>Enjeux pressentis en matière de risques technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire industrialisé avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 SEVESO seuil bas à Santeny : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI • La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur le territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacés par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée¹ ; ○ 14 communes concernées par le passage d'une canalisation de gaz ; ○ Alfortville concerné par le passage en limite Ouest du territoire d'une canalisation d'hydrocarbures ; ○ Les voies ferrées concernent particulièrement le Nord-Ouest du territoire (RER ou ligne classique) ;

	<ul style="list-style-type: none">○ Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d’Île-de-France, offrant une desserte tri-modale (embranchement eau, fer et route), génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière.● Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l’anticipation face aux enjeux de pollutions des sols :<ul style="list-style-type: none">○ Une concentration des sols pollués et potentiellement pollués le long de la Seine et de la Marne ;○ Ainsi que dans les zones les plus urbanisées (avec une concentration plus forte dans les communes du Nord que du Sud). <p>Enjeux pressentis en matière de nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none">● Des nuisances sonores à réduire à l’émission ;● La réception des nuisances sonores par la population à réduire ;● Les secteurs à enjeux prioritaires qui se dégagent (entourés en jaune sur la carte précédente) et les infrastructures correspondantes sont :<ul style="list-style-type: none">○ Faisceau ferroviaire Paris-Lyon (+ D6 côté Maisons-Alfort) à Alfortville○ D1, D86 et métro ligne 8 à Créteil○ D1 + barreau ferroviaire à Bonneuil-sur-Marne○ D111 à Ormesson et Sucy-en-Brie, avec également un impact du bruit ferroviaire sur ce secteur (RER A et voie de grande ceinture),○ D252 à Marolles-en-Brie (+ bruit aérien).● Des infrastructures émettrices de champs électromagnétiques et marquantes dans le paysage (lignes Haute Tension, antennes relais) à reconsidérer ; <p>Enjeux pressentis en matière de qualité de l’air :</p> <ul style="list-style-type: none">● Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier ;● Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire.
--	--

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> Mieux mailler le territoire en transports en commun et favoriser la multimodalité Améliorer la circulation automobile et les connexions routières Développer les modes alternatifs à la voiture et les modes actifs Fluidifier les déplacements à l'échelle du Territoire, des communes et des quartiers en résorbant les coupures urbaines Anticiper l'évolution des activités logistiques 	<p>Les enjeux :</p> <p>Le réseau routier de GPSEA, a pour double enjeu, la fluidification du trafic à toutes les échelles, mais aussi la lutte contre les nuisances induites par les grandes infrastructures. De plus, le territoire compte sur la présence de plusieurs infrastructures de transports lourds, qui seront prochainement complétées par des projets de nouvelles lignes (Métro ligne 15 et Téléphérique câble 1). Cependant, la majorité du territoire sera encore trop peu desservie par les transports en commun.</p> <ul style="list-style-type: none"> L'accompagnement de l'arrivée des futures gares/stations et l'optimisation du fonctionnement du réseau ferré existant La diversification des modes de rabattement (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables...) en direction des gares et des communes plus rurales du plateau Briard notamment La réduction des disparités d'accessibilité de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale et intra-territoriale <p>La mobilité cyclable de GPSEA est contrainte par l'absence d'itinéraires longs et continus, ainsi que par des difficultés de franchissement autour des grandes coupures du territoire. L'aménagement de nouveaux itinéraires doux (La Végétale), le plan vélo, et les projets extraterritoriaux (réseau vélo Île-de-France VIF), constituent un enjeu fort du territoire, notamment dans une optique de maillage territorial globale.</p> <p>La mobilité de GPSEA entraine plusieurs constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les actifs sont fortement mobiles dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail, avec une part relativement importante au sein du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en direction de Créteil D'importants flux de mobilités qui se concentrent également en direction de Paris, 1er pôle d'attraction des actifs du territoire Le recours aux transports en commun et aux modes actifs est fortement dépendant de la proximité géographique des communes et des quartiers par rapport aux grandes infrastructures de transports en commun <p>Les enjeux se focalisent donc sur la desserte en transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> La nécessité de renforcer le maillage territorial en transports en commun structurants pour faciliter les mobilités et assurer des alternatives plus écologiques à la voiture La nécessité de valorisation des pôles gare comme lieux multifonctionnels, afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie sur l'ensemble du territoire, accessibles en transports en commun <p>Le stationnement occupe beaucoup d'espaces publics à libérer. La présence marquée des véhicules motorisés est à revoir en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin et en renforçant les offres alternatives pour limiter la place de la voiture dans le tissu urbain</p>

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Orientations du PADD	Diagnostic
	<p>Les coupures urbaines ont un impact sur la mobilité des usagers, à l'échelle des communes et du territoire. Les éléments de coupure naturelle (Seine et Marne), se retrouvent surtout en frange du territoire, venant contrarier l'accessibilité à GPSEA depuis les communes et territoires voisins. Les coupures anthropiques se retrouvent en majorité au sein du territoire, avec entre autres les grandes infrastructures ferrées et routières.</p> <ul style="list-style-type: none">• Des difficultés à prendre en compte et à résoudre dans la mesure du possible (création de franchissements, diversification des emprises monofonctionnelles...)• Un équilibre à trouver entre une organisation territoriale répondant aux besoins de la Métropole du Grand Paris, et un fonctionnement urbain et un cadre de vie non pénalisés• Renforcer les liens entre les EPT voisins de GPSEA en agissant sur les coupures urbaines en frange de territoire

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations	
Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les composantes urbaines des différentes communes • Assurer un développement équilibré du territoire • S'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels 	<p>Les enjeux :</p> <p>GPSEA est composé de territoires de petite et grande couronne parisienne. Son occupation du sol a donc, pour partie, suivi le phénomène de forte urbanisation au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Pour autant, GPSEA a, pour la majorité de son territoire, su préserver ces espaces naturels et agricoles de grande couronne. Dans un contexte environnemental et sociétal exigeant et contraignant, l'enjeu est de freiner la consommation afin de préserver des espaces de respiration et de biodiversité, pour privilégier la densification des tissus urbains existants.</p> <p>Des densités importantes concentrées sur une partie du territoire, puis ponctuellement sur l'ensemble de GPSEA, répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques, comme la proximité à Paris, les centres-villes, les gares, et les axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont fortement présents, relativement peu denses, constituant un patrimoine important à préserver pour son intérêt social, environnemental, et identitaire. La poursuite générale de la densification est conditionnée à l'identification de secteurs sur des critères de réceptivité (paysage, offre d'équipements publics, rapport à l'espace public, desserte par les réseaux publics) pour promouvoir une intensification raisonnée, ciblée et respectueuse des tissus urbains et naturels existants.</p> <p>La densité de population par km² la plus faible de la Métropole du Grand Paris, mais d'importantes disparités selon les communes, et notamment entre la pointe Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) et le reste du territoire (communes agricoles, arc boisé...). Une évolution urbaine du territoire à assurer de manière cohérente et équilibrée, en la calibrant par rapport aux différentes densités préexistantes, et en la ciblant dans certains secteurs (proximité des gares, des axes structurants et des aménités urbaines) tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel.</p> <p>Un parc constitué en majorité par des grands logements, mais offrant tout de même une diversité de tailles qui représente un atout pour l'accueil de tout type de ménage. Néanmoins, le parc de logements est polarisé entre les communes du Plateau-Briard, disposant davantage de grands logements, et celles de la pointe Ouest et des bords de Marne où la typologie de logements est davantage axée sur les moyens voire petits logements, faisant ainsi naître un enjeu de rééquilibrage du parc. L'objectif est à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De permettre aux familles de se loger au sein des communes plus denses du nord et de l'ouest ; • De rendre la partie Sud du Territoire, composée de petites villes et de plus grands logements (maisons), accessible aux plus petits ménages (seniors, couples, personnes seules).

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la croissance démographique • Assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire et favoriser la mixité intergénérationnelle • Favoriser la mixité sociale (dans et hors des quartiers prioritaires) • Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins • Garantir des logements de qualité et répondre à l'évolution des modes d'habiter en facilitant les formes et structures innovantes 	<p>Les enjeux :</p> <p>Le Territoire le moins peuplé de la Métropole du Grand Paris, mais connaissant une forte croissance démographique par rapport aux tendances observables au sein de la Métropole et qui ne devrait pas faiblir en raison de son caractère en partie endogène, et d'un rythme de construction élevé. Un enjeu d'accompagnement de cette croissance et des mutations qu'elle implique (transports, équipements publics, services...), dans l'objectif d'assurer un développement équilibré du territoire et respectueuse de ses composantes (polarités urbaines, pôles de proximité, espaces naturels, agricoles et forestiers...).</p> <p>Une population jeune et dynamique, où les parts des moins de 20 ans et des plus de 65 ans sont équilibrées à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et dans la moyenne de la Métropole du Grand Paris, mais qui peut se montrer davantage polarisée à l'échelle communale. Par ailleurs, sur la période récente, la population du Territoire connaît un phénomène de vieillissement se traduisant par une augmentation des classes d'âges les plus âgées et une diminution ou stagnation des classes d'âge les plus jeunes. Face à ces constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un équilibre à maintenir entre les différentes classes d'âge en favorisant le renouvellement de la population, afin de faire perdurer tous les âges de la vie sur le Territoire • Une réflexion à affiner selon les profils de communes et à lier à la question du logement afin d'assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire • Un accompagnement des ménages les plus âgés (aide à domicile, logements...) <p>Des tendances au desserrement des ménages, à la décohabitation et au vieillissement de la population qui ont un impact sur les besoins en logement. Un enjeu d'adaptation de l'offre de logement et de sa diversification, notamment afin d'anticiper le vieillissement de la population mais également pour permettre au Territoire de rester attractif pour les familles, le tout pour favoriser le parcours résidentiel au sein du territoire.</p> <p>Une population en moyenne moins diplômée qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris et principalement constituée d'employés et de professions intermédiaires. Néanmoins, sur la période récente, la part de population diplômée du supérieur et de cadres augmente, dans certaines communes témoignant des évolutions du profil socio-économique de la population.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des tendances à encourager, notamment par le biais des formations proposées sur le Territoire, des activités implantées et de la qualité des services à la population, afin d'accentuer l'attractivité résidentielle du Territoire. Également un enjeu de maintien en place des classes moyennes au sein des communes • Une tendance au départ des ouvriers et des cadres de certaines communes à inverser afin d'accroître la mixité sociale.

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Orientations du PADD	Diagnostic
	<p>Un Territoire qui se montre moins inégalitaire qu'en moyenne sur la Métropole. Un rattrapage est cependant à accompagner auprès des quartiers les plus défavorisés afin de réduire les inégalités sur le territoire.</p> <p>Sur la période récente, un parc de logements qui s'est accru de manière hétérogène selon les communes, avec un effort important réalisé au sein des communes du sud du Territoire mais plus limité au sein de celles situées au nord-est. Un effort de production de logements à poursuivre au sein de secteurs identifiés, afin de garantir le parcours résidentiel (en lien avec les tendances démographiques précédemment exposées) et l'accueil de nouveaux ménages sur le Territoire.</p> <p>Un parc de logements occupé de manière équilibrée entre propriétaires et locataires. Un équilibre à maintenir et à travailler à l'échelle des communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En favorisant la création de nouveaux logements de typologies variées et notamment des plus petits logements au sein des communes n'en disposant pas, davantage propices à être loués (sous réserve d'une demande le nécessitant). • En accompagnant l'accession à la propriété notamment dans les communes où la part de propriétaires est plus faible et où la population est en moyenne moins aisée (en veillant néanmoins à ne pas favoriser à terme l'apparition de copropriétés dégradés). • En poursuivant la construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans les communes carencées. <p>Plus de la moitié des logements construits entre la fin de la seconde guerre mondiale et les années 1990, posant pour certains des problématiques de rénovation et d'efficacité énergétique (notamment pour ceux construits avant 1974 et la première Règlementation Thermique). Une rénovation des logements à accompagner et accélérer.</p> <p>Des prix à l'achat qui varient du simple au double selon les communes et leur positionnement vis-à-vis de Paris, et qui peuvent constituer un obstacle à l'installation de nouveaux ménages et notamment des jeunes ménages et ménages précaires. Une action à mener via une maîtrise des prix des logements en permettant des prix abordables et le maintien des possibilités, pour les catégories populaires, de continuer à se loger aux portes de Paris. De plus, cela peut également fait par le développement du locatif social et/ou privé.</p> <p>Un enjeu de développement de logements spécifiques notamment en direction des personnes âgées, par des logements adaptés ainsi que par des établissements spécialisés, et notamment dans les communes pavillonnaires où les logements peuvent être surdimensionnés par rapport aux besoins de ce public. L'offre en direction des étudiants est également à consolider, par une offre locative et en résidences étudiantes dans les communes de la pointe Ouest, qui bénéficient de l'implantation d'un nombre important d'établissements du supérieur et qui captent une partie des étudiants qui poursuivent leurs études à Paris.</p> <p>Un parc de logements sociaux bénéficiant d'une conséquente assise sur le nord-ouest du territoire, mais souffrant de fortes disparités dans leur répartition, avec un Est et</p>

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Orientations du PADD	Diagnostic
	<p>un Sud du Territoire bien moins fournis. À ces différentiels entre communes, s'ajoute également un phénomène de concentration des logements sociaux au sein de certains quartiers d'une même commune (notamment au sein des QPV). Plusieurs enjeux se croisent :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'augmentation de la part de logements sociaux au sein des communes en carence, pour satisfaire aux objectifs globaux de mixité sociale ;• Le rééquilibrage de la part de logements sociaux au sein des communes qui présentent les taux les plus élevés

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier et conforter les activités économiques sur le territoire afin de compléter l'offre existante • Renforcer le poids économique du Territoire en matière d'emploi • Favoriser l'accès à l'emploi aux actifs résidant sur le Territoire 	<p>Les enjeux :</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre commerciale satisfaisante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien du tissu commercial de proximité, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces • Le développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets où cela convient, dans un objectif de mixité fonctionnelle et de qualité de vie • L'adaptation de l'offre commerciale à la demande, mais aussi aux spécificités territoriales de GPSEA en équilibrant la vie urbaine et la vie rurale <p>Des conditions d'accès à l'emploi qui varient au sein de Grand Paris Sud Est Avenir, avec des taux d'emploi généralement plus faibles au sein des communes le long de la Marne, couplé pour certaines d'entre elles à une progression du chômage sur la période récente. Un enjeu d'accompagnement à l'insertion professionnelle au sein de ces communes et d'adéquation des formations proposées au profit des emplois du territoire.</p> <p>Un nombre d'emplois qui stagne sur la période récente mais cachant une diversité de situations au sein des communes. Si certaines d'entre elles ont connu une augmentation importante de leur tissu d'emploi (jusqu'à 6,1% par an à Santeny), pour d'autres, la diminution du nombre d'emplois a également été conséquente (-4,2% annuel à Mandres-les-Roses). Une dynamique de création d'emploi à conforter ou à réenclencher en se basant sur les particularités et atouts de chaque commune, ainsi que sur le profil socio-économique des actifs.</p> <p>Un territoire à l'attractivité principalement résidentielle en dépit de l'existence de polarités d'emploi locales (Créteil en premier lieu, mais également Bonneuil-sur-Marne).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un indice de concentration de l'emploi à équilibrer (92 emplois pour 100 actifs occupés en 2018) afin de renforcer le poids économique du Territoire et de proposer des emplois pour les actifs résidents. • Un accès à l'emploi à améliorer en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures ferroviaires (Ligne 15, Téléval) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil), tant au sein même du Territoire qu'en direction des autres bassins d'emplois. <p>Des grands secteurs d'activités (tertiaire, industrie, construction) qui restent stables sur la période, au profil du maintien du tissu d'emplois dans la construction et l'industrie, ce qui démarque Grand Paris Sud Est Avenir par rapport aux autres Territoires, qui connaissent une forte augmentation de l'emploi tertiaire.</p>

- **Un équilibre entre secteurs d'activités à conserver** afin de garantir la cohérence entre le profil socio-économique des actifs du Territoire et les types d'emplois proposés, ainsi que la diversité du tissu économique
- **Accompagner la dynamique de création d'emplois au sein de chaque secteur** afin d'être en mesure de proposer une nouvelle offre d'emplois, notamment tertiaires à proximité des gares, sans fragiliser les autres secteurs.

L'existence d'un réseau important de structures d'accompagnement à la personne et d'insertion professionnelle à l'échelle des communes et du Territoire, prenant parfois des formes innovantes (écoles de la 2^e chance, Mission locale du Plateau Briard). **Un réseau de structures et de personnes à maintenir et développer.**

Un tissu d'établissements économiques en développement, œuvrant principalement au sein du secteur tertiaire marchand (commerces, transports, services...). Une part néanmoins importante d'établissements du secteur tertiaire non marchand en lien avec l'existence de grandes administrations publiques et de pôles hospitaliers. Un enjeu de **maintien et de développement des activités sur le Territoire.**

Des zones d'activités économiques se concentrant au nord-ouest du Territoire, en lien avec le port de Bonneuil qui constitue une plateforme multimodale de première importance à l'échelle de l'Île-de-France. Au nord-est et au sud du Territoire, un maillage régulier en plus petites polarités économiques. Un **foncier économique à sanctuariser** et une **mixité fonctionnelle des tissus urbains à maintenir où développer** là où elle est pertinente (zones urbaines denses, proximité des gares...), notamment en tirant parti des grands projets d'aménagement.

Des secteurs et filières d'activités caractéristiques à l'identité économique de Grand Paris Sud Est Avenir **dont le rayonnement est à conforter :**

- Une **présence historique de grandes administrations publiques à maintenir** tout en favorisant les **synergies de ces établissements avec les autres acteurs économiques du territoire**
- Un réseau d'acteurs agissant dans le secteur de la santé et de certaines filières d'excellence, où il s'agit également de **favoriser les synergies** entre les centres hospitaliers, les établissements de formation, les laboratoires et les acteurs économiques **dans une optique de favoriser l'innovation en matière de santé sur le Territoire.**
- Un secteur du BTP fortement implanté sur le Territoire et connaissant une croissance rapide, notamment dans le cadre des chantiers du Grand Paris Express. Une nécessité d'**accompagner le développement des filières et la montée en compétences des activités et de leurs employés** par le développement de l'offre en formation dans ces métiers, en conservant des possibilités d'accueil de nouvelles activités au sein des zones d'activités économiques ou encore en encourageant les partenariats entre les différents métiers et filières.
- Une filière de l'agroalimentaire complète des champs à l'assiette mais qui a connu une diminution importante des emplois sur la dernière décennie. Un enjeu de **maintien et de renforcement de cette filière sur le territoire, de développement des différents débouchés** (commerce de gros, offre locale...), **et des circuits courts sur le Territoire.**

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations	
Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Affirmer l'engagement du Territoire dans la transition énergétique • Développer la production d'énergies renouvelables (ENR) conformément au PCAET • Garantir des projets plus vertueux en matière environnementale (constructions biosourcées, labellisation environnementale). 	<p>Les enjeux :</p> <p>Enjeux climat-énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment ; • La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique ; • Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité. <ul style="list-style-type: none"> ○ Notamment le développement des systèmes de production d'énergie électrique renouvelable pour compléter le mix énergétique renouvelable actuellement principalement porté par la production de chaleur ; • Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire.

AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée	
Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Tendre vers la ville des proximités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les centralités existantes (centres villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.) • Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain 	<p>Les enjeux :</p> <p>Des zones d'activités économiques se concentrant au nord-ouest du Territoire, en lien avec le port de Bonneuil qui constitue une plateforme multimodale de première importance à l'échelle de l'Île-de-France. Au nord-est et au sud du Territoire, un maillage régulier en plus petites polarités économiques. Un foncier économique à sanctuariser et une mixité fonctionnelle des tissus urbains à maintenir où développer là où elle est pertinente (zones urbaines denses, proximité des gares...), notamment en tirant parti des grands projets d'aménagement.</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre commerciale satisfaisante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien du tissu commercial de proximité, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces • Le développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets où cela convient, dans un objectif de mixité fonctionnelle et de qualité de vie • L'adaptation de l'offre commerciale à la demande, mais aussi aux spécificités territoriales de GPSEA en équilibrant la vie urbaine et la vie rurale <p>Des densités importantes concentrées sur une partie du territoire, puis ponctuellement sur l'ensemble de GPSEA, répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques, comme la proximité à Paris, les centres-villes, les gares, et les axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont fortement présents, relativement peu denses, constituant un patrimoine important à préserver pour son intérêt social, environnemental, et identitaire. La poursuite générale de la densification est conditionnée à l'identification de secteurs sur des critères de réceptivité (paysage, offre d'équipements publics, rapport à l'espace public, desserte par les réseaux publics) pour promouvoir une intensification raisonnée, ciblée et respectueuse des tissus urbains et naturels existants.</p> <p>La densité de population par km² la plus faible de la Métropole du Grand Paris, mais d'importantes disparités selon les communes, et notamment entre la pointe Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) et le reste du territoire (communes agricoles, arc boisé...). Une évolution urbaine du territoire à assurer de manière cohérente et équilibrée, en la calibrant par rapport aux différentes densités préexistantes, et en la ciblant dans certains secteurs (proximité des gares, des axes structurants et des aménités urbaines) tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel.</p>

AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Assurer l'accès à une offre de services et d'équipements diversifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une mutualisation, une complémentarité et un équilibre de l'offre en équipements entre les communes, au service des habitants • Anticiper et développer l'offre en équipements dédiées à l'éducation et à l'accueil de jeunes enfants, en corrélation avec les besoins de la population • Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements de loisirs, vecteurs de bien-être et de qualité de vie • Améliorer l'accès à une offre locale de santé 	<p>Les enjeux :</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre d'équipements importante et diversifiée, dont notamment quelques équipements d'envergure métropolitaine, dans les domaines de la santé, de la culture et de l'administration.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une accessibilité aux équipements à pérenniser, face à la hausse de population et la densification à venir • Un enjeu d'adaptation des équipements existants, afin de les faire évoluer en fonction des besoins de la population • Une mutualisation des équipements d'échelle intercommunale à renforcer, afin de garantir une offre maillée et diversifiée

AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Promouvoir le vivre ensemble</p> <ul style="list-style-type: none">• Conforter l'animation urbaine et développer des lieux de convivialité• Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous• Promouvoir une économie plus solidaire et inclusive	<p>Les enjeux :</p> <p>L'existence d'acteurs diversifiés œuvrant dans le champ de l'ESS. Un développement d'activités liées à l'ESS à encourager et à accompagner, dans une démarche d'accompagnement et de financement des projets, dans un objectif d'inclusion, de développement de services à destination de la population et de création d'emplois.</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre d'équipements importante et diversifiée, dont notamment quelques équipements d'envergure métropolitaine, dans les domaines de la santé, de la culture et de l'administration. Une accessibilité aux équipements à pérenniser, face à la hausse de population et la densification à venir.</p>

AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver et mettre en valeur le patrimoine commun du territoire• S'appuyer sur le patrimoine pour assurer la valorisation et le rayonnement touristique du territoire	<p>Les enjeux :</p> <p>Des formes urbaines variées, héritées des logiques, des besoins et des styles architecturaux de différentes époques, qui ne se retrouvent pas toujours sur l'ensemble du territoire. Un enjeu de préservation, de valorisation de ces formes urbaines, et de considération des identités se dégage.</p> <p>Un patrimoine bâti diversifié, entre tradition et modernité, témoin d'une histoire riche aux différentes facettes, qui se construit évidemment toujours. L'enjeu est de protéger ces éléments de patrimoine et leurs abords, tout en pensant au patrimoine futur à bâtir.</p>

AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée

Orientations du PADD	Diagnostic
<p>Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le déploiement de continuités actives pour mailler efficacement l'ensemble du territoire • Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacement alternatifs à la voiture • Tisser des liens entre mobilités actives et agrotourisme • Accroître la place de l'utilisateur au sein des espaces publics 	<p>Les enjeux :</p> <p>La mobilité cyclable de GPSEA est contrainte par l'absence d'itinéraires longs et continus, ainsi que par des difficultés de franchissement autour des grandes coupures du territoire. L'aménagement de nouveaux itinéraires doux (La Végétale), le plan vélo, et les projets extraterritoriaux (réseau vélo Île-de-France VIF), constituent un enjeu fort du territoire, notamment dans une optique de maillage territorial globale.</p> <p>Le réseau routier de GPSEA, a pour double enjeu, la fluidification du trafic à toutes les échelles, mais aussi la lutte contre les nuisances induites par les grandes infrastructures. De plus, le territoire compte sur la présence de plusieurs infrastructures de transports lourds, qui seront prochainement complétées par des projets de nouvelles lignes (Métro ligne 15 et Téléphérique câble 1). Cependant, la majorité du territoire sera encore trop peu desservie par les transports en commun.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accompagnement de l'arrivée des futures gares/stations et l'optimisation du fonctionnement du réseau ferré existant • La diversification des modes de rabattement (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables...) en direction des gares et des communes plus rurales du plateau Briard notamment • La réduction des disparités d'accessibilité de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale et intra-territoriale <p>Les enjeux se focalisent donc sur la desserte en transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nécessité de renforcer le maillage territorial en transports en commun structurants pour faciliter les mobilités et assurer des alternatives plus écologiques à la voiture • La nécessité de valorisation des pôles gare comme lieux multifonctionnels, afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie sur l'ensemble du territoire, accessibles en transports en commun <p>Le stationnement occupe beaucoup d'espaces publics à libérer. La présence marquée des véhicules motorisés est à revoir en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin et en renforçant les offres alternatives pour limiter la place de la voiture dans le tissu urbain.</p>

V. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

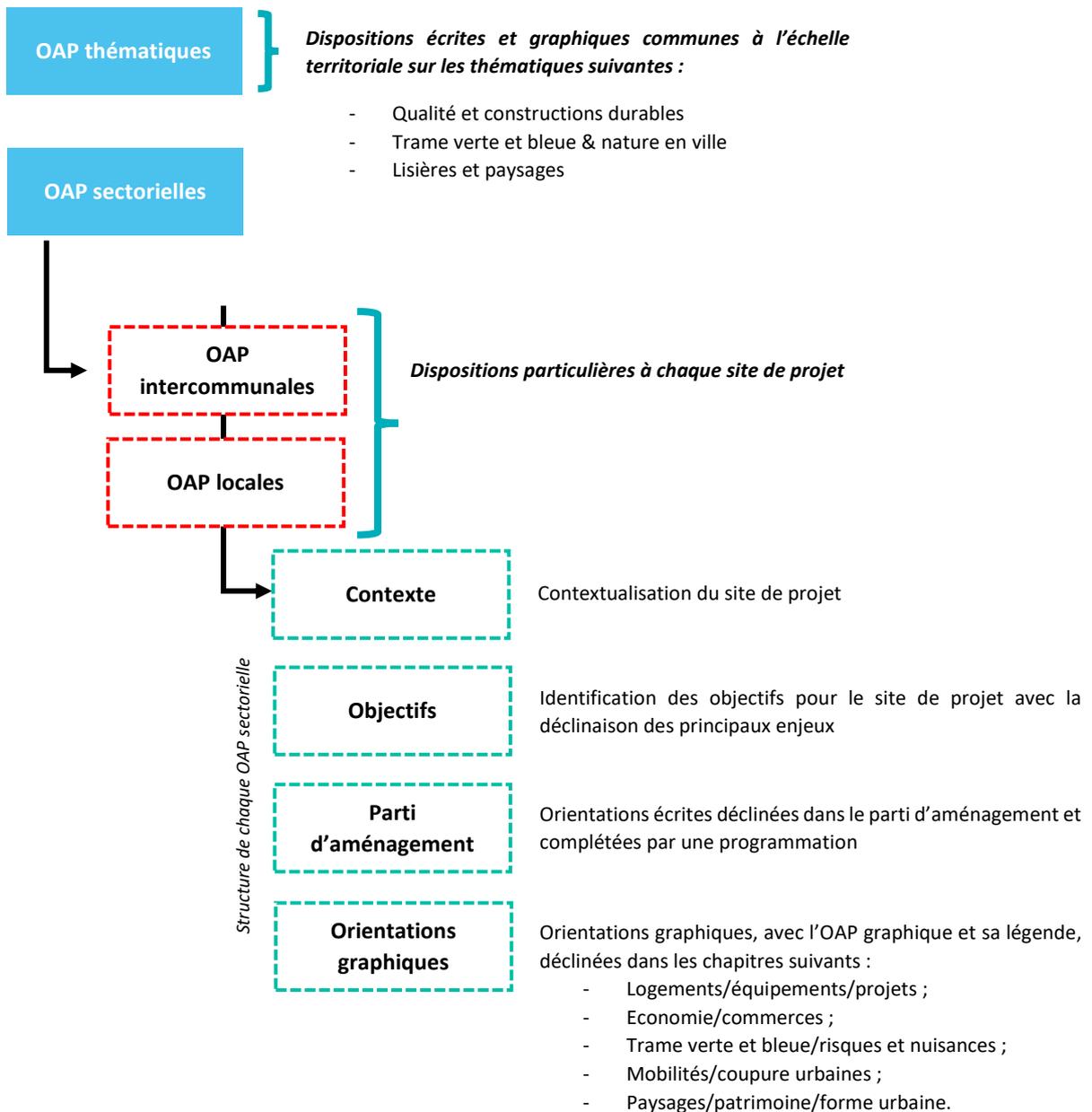
V. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

A. Présentation des typologiques d'OAP

Permettre une finesse des règles et projets au niveau communal en gardant la cohérence globale

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Grand Paris Sud Est Avenir s'articulent selon une logique d'échelle territoriale vers le local.

Les OAP thématiques viennent préciser les orientations du PADD à l'échelle du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir sur une thématique précise, et les OAP sectorielles précisent des orientations opérationnelles et programmatiques à l'échelle communale/intercommunale.



1. Les OAP thématiques

Elles détaillent les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs du PADD afin de rendre prescriptif certains éléments des politiques publiques sectorielles et thématiques. Ceci en les spatialisant et en prenant en compte les différents contextes locaux sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, les trois grands axes du PADD ont été précisés et déclinés à travers quatre OAP thématiques. Chaque OAP thématique décline de manière transversale les grands axes du PADD.

Ainsi, les OAP thématiques sont au nombre de trois :

- **Trame verte et bleue & nature en ville**
- **Lisières et paysages**
- **Qualité et constructions durables**

Que ce soit par les orientations écrites ou cartographiques, les OAP thématiques permettent de décliner de manière plus précise les grandes orientations du PADD.

Ainsi par exemple, l'OAP *Trame verte et bleue & nature en ville* décline les corridors écologiques et les espaces de nature en ville, l'OAP *Lisières et paysages* décline les grandes morphologies paysagères et leur mise en valeur, enfin, l'OAP *Qualité et constructions durables* vient préciser des obligations et préconisations à respecter pour une meilleure qualité et durabilité dans le développement des opérations de logements.

2. Les OAP sectorielles

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation dont l'échelle est encore la plus fine. Elles viennent traduire les orientations du PADD et décliner localement à l'aide de cartographie les orientations des OAP thématiques.

Les OAP sectorielles, quant à elle, visent à permettre la mise en œuvre d'opérations assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux. Ceci dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative. Les OAP sectorielles visent dès lors à encadrer les projets, plus ou moins fortement en fonction de la maîtrise sur le secteur et de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres qui peuvent interne à un quartier d'une commune ou à l'intersection de plusieurs communes. Elles ont ainsi pour rôle de fixer le parti d'aménagement sur un secteur précis et de venir compléter les dispositions règlementaires en spatialisant ou en définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles.

Le choix de la délimitation des secteurs de projet s'est fait en deux temps :

- Une actualisation des projets des communes en fonction :
 - De l'évolution des volontés et ambitions communales par rapport au PLU communal et en fonction des orientations du PADD du PLUi,
 - De l'état d'avancement des secteurs de projet ciblés dans les PLU communaux.
- L'apparition de nouveaux projets pouvant faire l'objet d'OAP.

La légende et la figuration des orientations sur les cartographies des OAP ont pu être harmonisées, de même que la manière dont chaque orientation a pu être écrite. En revanche, il est à noter que le « fond » de l'orientation traduit la volonté et l'ambition qui se rattachent à chaque site, tout en restant dans une déclinaison du PADD du PLUi. Si les OAP existaient souvent dans les PLU communaux, le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi a néanmoins permis une actualisation, voire une refonte globale des orientations portées sur chaque site de projet. Celles-ci ont notamment pu être requestionnées, en particulier, au regard du PADD du PLUi.

Les OAP des PLU communaux avaient des niveaux de précision ou d'écriture différents selon les communes. Il est alors apparu nécessaire d'harmoniser graphiquement les cartographies pour faciliter la lecture des OAP de manière transversale et obtenir une cohérence d'ensemble pour le document. Ainsi, les OAP ont toutes été retravaillées suivant le même graphisme de légende du PLUi. Cette légende s'organise en cinq thématiques :

- **Logements/équipements/projets**
- **Paysages/patrimoine/forme urbaine**
- **Trame verte et bleue/risques et nuisances**
- **Mobilités/coupures urbaines**
- **Économie/commerces.**

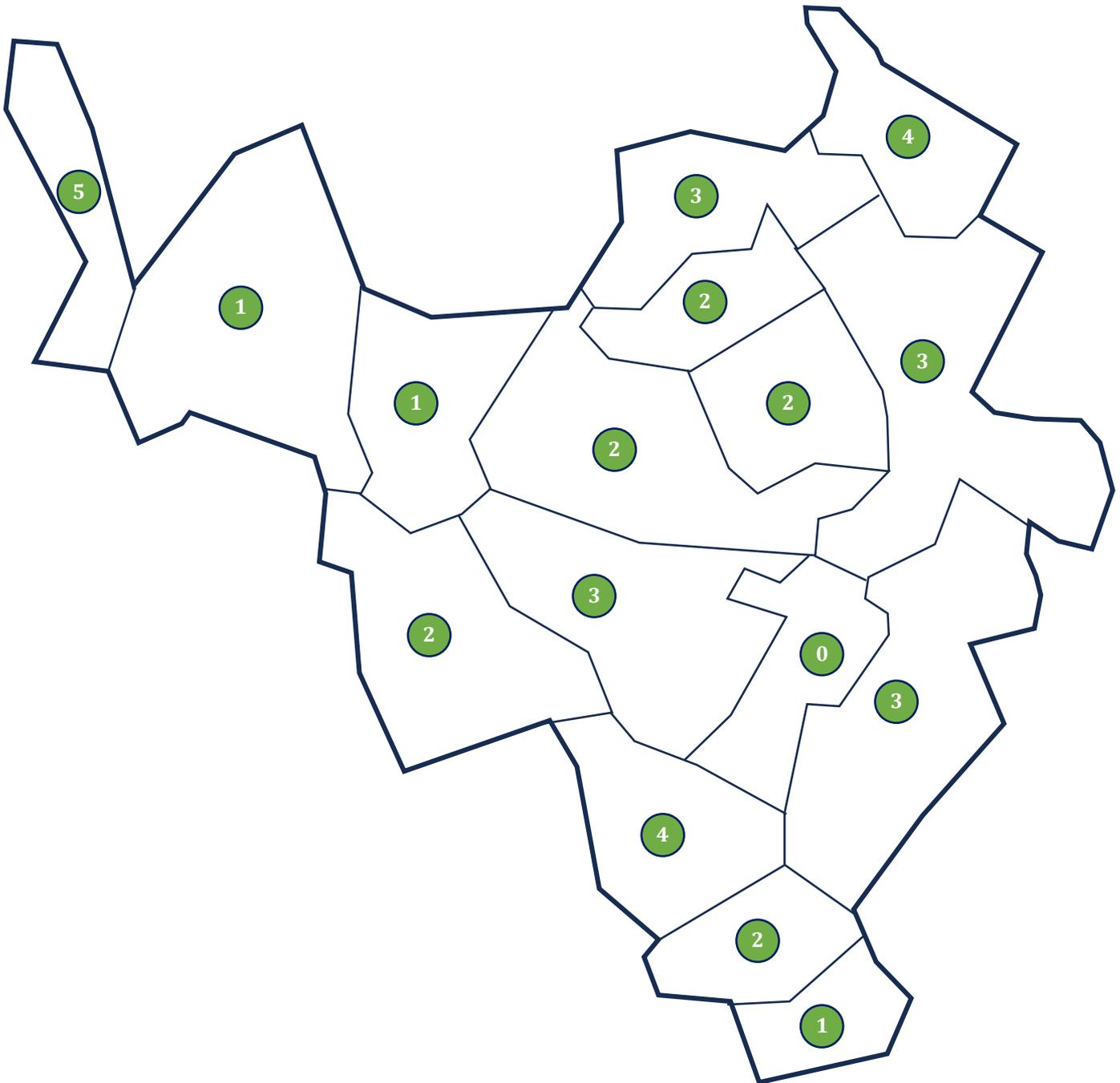
Dans cette perspective, un socle commun a été défini pour cadrer les informations présentes dans toutes les OAP. Il est développé de la manière suivante, avec en plus d'une localisation du site de projet à l'échelle du Territoire et dans son environnement urbain, grâce au développement des items suivants :

- **Contexte**, qui entend mettre en avant le contexte urbain dans lequel se place le site de projet, ainsi que sa localisation
- **Objectifs**, qui permettent un ciblage des enjeux principaux et des objectifs généraux poursuivis par l'OAP et vise à mettre en valeur pourquoi il pouvait être pertinent de développer une OAP sur ce site/secteur de projet
- **Parti d'aménagement**, qui entend mettre en valeur les attentes concernant particulièrement l'accessibilité de l'opération et les éléments de qualité urbaine et architecturale
- **Programmation**, qui cible les principaux éléments de programme attendus sur le site de projet, notamment en termes de mixité fonctionnelle et/ou de l'habitat

Ainsi, le document d'abord d'échelle communale, dans la continuité directe des PLU communaux, avec les OAP sectorielles a également permis de constituer un outil intercommunal, à l'échelle du Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, avec les OAP sectorielles intercommunales.

Ce document est composé de **1 OAP sectorielle intercommunale** et d'un total de **38 OAP sectorielles** réparties comme suit :

Nombre d'OAP sectorielles par commune



B. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

La méthodologie :

D'ampleur et portant sur des sujets divers, les OAP sectorielles peuvent toutefois être regroupées en grandes catégories, à partir desquelles s'apprécie la justification des choix effectués ayant présidé à leur rédaction. Pour celles-ci, les OAP sont ainsi regroupées au sein de six grandes catégories :

- Les OAP requalifiant **les entrées de ville**,
- Les OAP focalisées sur **les centres-villes**,
- Les OAP développées sur **des secteurs de renouvellement urbain**,
- Les OAP encadrant **des secteurs mixtes** ;
- Les OAP développées sur **des petits secteurs d'aménagement**

Les présentes justifications sont ainsi rédigées pour chacune de ces grandes catégories, au regard du PADD du PLUi, celles-ci venant répondre, à leur niveau propre, à des objectifs portés par le PADD. Il est à noter par ailleurs qu'un certain nombre d'orientations du PADD sont entrées dans la démarche de réflexion pour l'élaboration des OAP mais ne sont pas exprimées ci-dessous, et ce pour les raisons suivantes :

- Soit, elles sont transversales à l'ensemble des OAP sectorielles développées au sein du PLUi ;
- Soit, elles sont plus directement développées par une ou plusieurs OAP thématiques, et traduites au sein des OAP sectorielles par cet intermédiaire ;
- Soit, elles concernent plus directement une des OAP sectorielles comprises au sein de la catégorie mais pas la catégorie prise dans son ensemble.

Ainsi, la justification de la cohérence des OAP thématiques et sectorielles, dans un souci de clarté, est organisée selon les trois grands axes du PADD suivis des orientations précises du PADD :

AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole

AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations

AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée

1. Les OAP thématiques

OAP Thématique : Qualité et constructions durables

Orientations du PADD

AXE 1 :

Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune

- Promouvoir des opérations dont les gabarits, l'aspect extérieur et l'architecture s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant ;
- Prêter une attention particulière aux espaces de transition entre des tissus urbains différents ;
- Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques, productives et logistiques dans le respect du paysage environnant conformément au RLPi.

Anticiper les conséquences du réchauffement climatique

- Des mesures renforcées devront être prises au sein des îlots de chaleur urbains existants ;
- Promouvoir les principes de bio-climatisme dans les futurs projets architecturaux et urbains.

Respecter les composantes urbaines des différentes communes

- Respecter les spécificités des villes afin de préserver leurs identités et la diversité de leurs formes urbaines ;
- Préserver les caractéristiques du milieu rural et le caractère villageois de certaines communes notamment sur le plateau Briard ;
- Préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, véritable marqueur de l'identité du territoire, en veillant à la qualité architecturale et en préservant les espaces de jardin. Lutter contre la déstructuration de ce tissu par des divisions pavillonnaires et parcellaires abusives.

Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins

- Maintenir une part équilibrée concernant le statut d'occupation des logements (propriétaires / locataires) ;
- Favoriser la création de nouveaux logements de typologies variées en fonction du parc de logements existants.

AXE 2 :

Garantir des logements de qualité et répondre à l'évolution des modes d'habiter en facilitant les formes et structures innovantes

- Assurer des logements décents et agréables à vivre (surface minimale, espaces extérieurs, ensoleillement) ;
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- Encourager le développement de constructions adaptables ou réversibles, afin de faciliter leurs évolutions futures.

Garantir des projets plus vertueux en matière environnementale (constructions biosourcées, labellisation environnementale)

- Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie ;
- Réutiliser les matériaux de déconstruction, utiliser des matériaux naturels, à faibles impacts environnementaux, géo et biosourcés ;
- Limiter l'impact environnemental de la construction en valorisant les matériaux du secteur des bâtiments et des travaux publics (structuration de filière de réemploi) et en utilisant des matériaux ayant un impact environnemental moindre (matériaux naturels, à faible impact environnemental, matériaux recyclés, géo et biosourcés, ...) ;
- Promouvoir les constructions exemplaires / innovantes en termes d'architecture bioclimatique et notamment sur la gestion de l'eau (récupération de l'eau de pluie, eaux grises).

Orientations déclinées dans les OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Qualité et constructions durables a été élaborée afin de constituer une transcription et une précision des objectifs du PADD concernant l'habitat. En effet, elle entend mettre en perspective des orientations de qualité et durabilité de l'habitat, au sein d'un document opposable du PLUi permettant de favoriser la mise en œuvre d'un certain équilibre à l'échelle du territoire.

Elle développe notamment les orientations suivantes pour répondre au PADD :

- *Composer le projet en tenant compte des éléments patrimoniaux (patrimoine ancien, industriel, mémoire ouvrière et agricole...) ou paysagers par la transformation, la conservation ou l'utilisation de références historiques culturelles et symboliques du quartier ;*
- *Assurer un épannelage de hauteurs et des distances de retraits entre les tissus urbains d'habitats collectifs ou les zones d'activités et les quartiers pavillonnaires afin d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles opérations ;*

L'OAP Qualité et constructions durables s'inscrit dans une démarche stratégique visant à encadrer et maîtriser le développement de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de développer un cadre de vie qualitatif et durable.

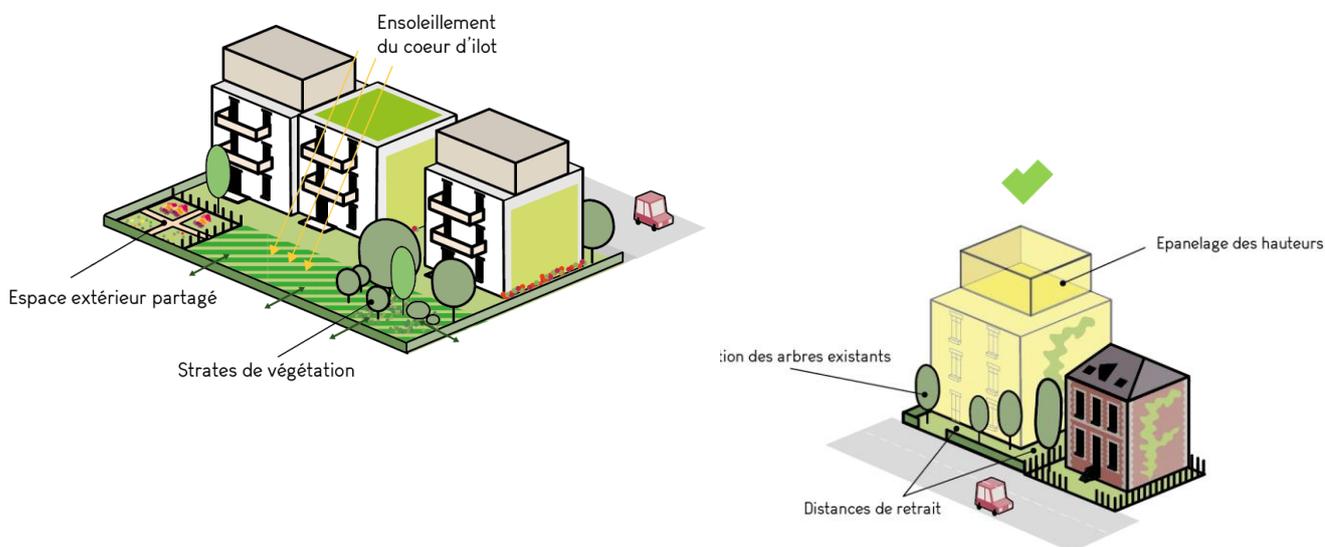
L'OAP a pour ambition d'anticiper les besoins futurs en matière de logements, tout en équilibrant l'offre à l'échelle du territoire. Cette démarche permet d'articuler le développement des nouveaux logements avec la rénovation des logements existants, en tenant compte de la nécessité de préserver les secteurs de plus faible densité. L'objectif est ainsi de maintenir la cohésion et l'équilibre entre les différents secteurs du territoire, tout en répondant aux dynamiques d'un marché immobilier en constante évolution.

L'OAP joue un rôle fondamental dans l'équilibrage territorial en assurant une distribution cohérente et équitable des nouvelles constructions. Cependant, sa mise en œuvre à une échelle locale se réalise à travers les OAP sectorielles. Ces dernières définissent précisément, pour chaque secteur, la programmation des projets et la manière dont les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel.

Malgré tout, l'OAP cible trois niveaux d'actions avec leurs spécificités, Quartier, Opération, et Logement. Ainsi, l'OAP façonne la qualité, la résilience, l'offre et la durabilité du logement sur le territoire de GPSEA.

L'élaboration d'objectifs de qualité de l'habitat au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constitue un moyen d'harmoniser ces objectifs pour l'ensemble du territoire, en visant à améliorer les standards de manière uniforme et ambitieuse, là où les chartes constructeur/promoteurs déjà existantes pour certaines communes n'avaient aucun impact réglementaire et n'étaient qu'un outil de négociation avec le porteur de projet sans l'assurance qu'elles puissent être prises en compte, l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Exemple illustratif de l'OAP :



OAP Thématique : Trame verte et bleue & nature en ville

Orientations du PADD

AXE 1 :

S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité

- Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique ;
- Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité ;
- Prolonger la trame verte dans le milieu urbain ;
- Dans une perspective ZAN, favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et naturelle et de renaturation en milieu urbain.

Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière

- Maintenir des « sols vivants » et préserver les secteurs à haute potentialité agronomique comme socle de production et de richesse ;
- Promouvoir de nouveaux espaces agricoles comme support de compensation environnementale, dans le cadre d'opérations d'aménagement ;
- Soutenir les systèmes et pratiques productives conciliant performances économiques et environnementales en particulier en favorisant la renaturation des espaces agricoles ainsi que la récupération des eaux pluviales in-situ, dans un objectif de préservation et de gestion mesurée des ressources en eau ;
- Développer les pratiques d'agriculture urbaine sur le Territoire.

Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau

- Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire ;
- Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

- Diminuer les pollutions lumineuses en ville conformément au RLPI pour favoriser la trame noire ;
- Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs, en plaçant l'arbre et l'eau au cœur du dispositif dans les espaces publics tout comme à toutes les échelles des projets d'aménagement ;
- Des mesures renforcées devront être prises au sein des îlots de chaleur urbains existants.

Orientations déclinées dans les OAP

L'OAP protège les grands réservoirs de biodiversité, qu'ils soient forestiers ou constitués de milieux ouverts, pour préserver les écosystèmes locaux essentiels. De sorte, en sanctuarisant ces zones, l'OAP permet d'éviter leur urbanisation et de maintenir leur équilibre écologique. L'OAP vise également à limiter l'étalement urbain pour protéger les espaces naturels et agricoles, garantissant ainsi la sécurité alimentaire et la conservation des paysages. La protection des corridors écologiques, tels que la trame bleue (réseaux hydriques), la trame boisée, et les milieux ouverts, est cruciale pour la connectivité et la biodiversité. L'OAP vise aussi à encourager des actions de renaturation, de désimperméabilisation, et d'intégration de la nature en ville pour restaurer les écosystèmes, renforcer la résilience climatique et améliorer la qualité de vie urbaine.

Elle développe notamment les orientations suivantes pour répondre aux objectifs du PADD :

- *Protéger les réservoirs de biodiversité (noyaux primaires) dans leur emprise actuelle (zéro artificialisation et zonage naturel) ;*
- *Dans le cadre des aménagements extérieurs, conserver la végétation existante (arbre, haie...) est une priorité ;*
- *Renaturer et désimperméabiliser les berges / renforcer la ripisylve en lien avec les SAGE ;*
- *Favoriser le maintien des éléments existants (cœur végétal, arbres, haies, etc.) au sein des corridors à préserver ;*
- *Créer de nouveaux espaces verts perméables qualitatifs lors de toute opération d'aménagement ;*
- *Végétaliser les cœurs d'îlots des tissus denses.*

OAP Thématique : Lisières et paysages

Orientations du PADD

AXE 1 :

S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité

- Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières.

Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire

- Porter une attention particulière à la qualité naturelle et paysagère des sites inscrits ;
- Prendre en compte le relief dans l'aménagement du territoire : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête ;
- Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles, notamment vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux ;
- Garantir la variété des paysages agricoles et intégrer dans le paysage les constructions agricoles ;
- Valoriser la présence de l'eau au sein du cadre de vie, notamment les abords des plans d'eau, fleuves et cours d'eau.

Concilier les paysages agricoles et urbains et constituer des lisières de qualité en limite de l'espace urbain

- Préserver ou aménager systématiquement les lisières en bordure d'urbanisation pour favoriser une meilleure cohabitation des fonctions. Elles pourront être supports de productions locales de proximité (vergers, potagers, maraichage, agroforesterie, arboriculture, haie bocagère...), d'espaces récréatifs et de loisirs et/ou de circulations actives ;
- Affirmer un principe de transition végétale (diversification des strates) afin de renforcer la trame verte.

Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune

- Promouvoir des opérations dont les gabarits, l'aspect extérieur et l'architecture s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant ;
- Prêter une attention particulière aux espaces de transition entre des tissus urbains différents ;
- Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques, productives et logistiques dans le respect du paysage environnant conformément au RLPi.

AXE 2 :

Respecter les composantes urbaines des différentes communes

- Respecter les spécificités des villes afin de préserver leurs identités et la diversité de leurs formes urbaines ;
- Préserver les caractéristiques du milieu rural et le caractère villageois de certaines communes notamment sur le plateau Briard ;
- Préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, véritable marqueur de l'identité du territoire, en veillant à la qualité architecturale et en préservant les espaces de jardin. Lutter contre la déstructuration de ce tissu par des divisions pavillonnaires et parcellaires abusives.

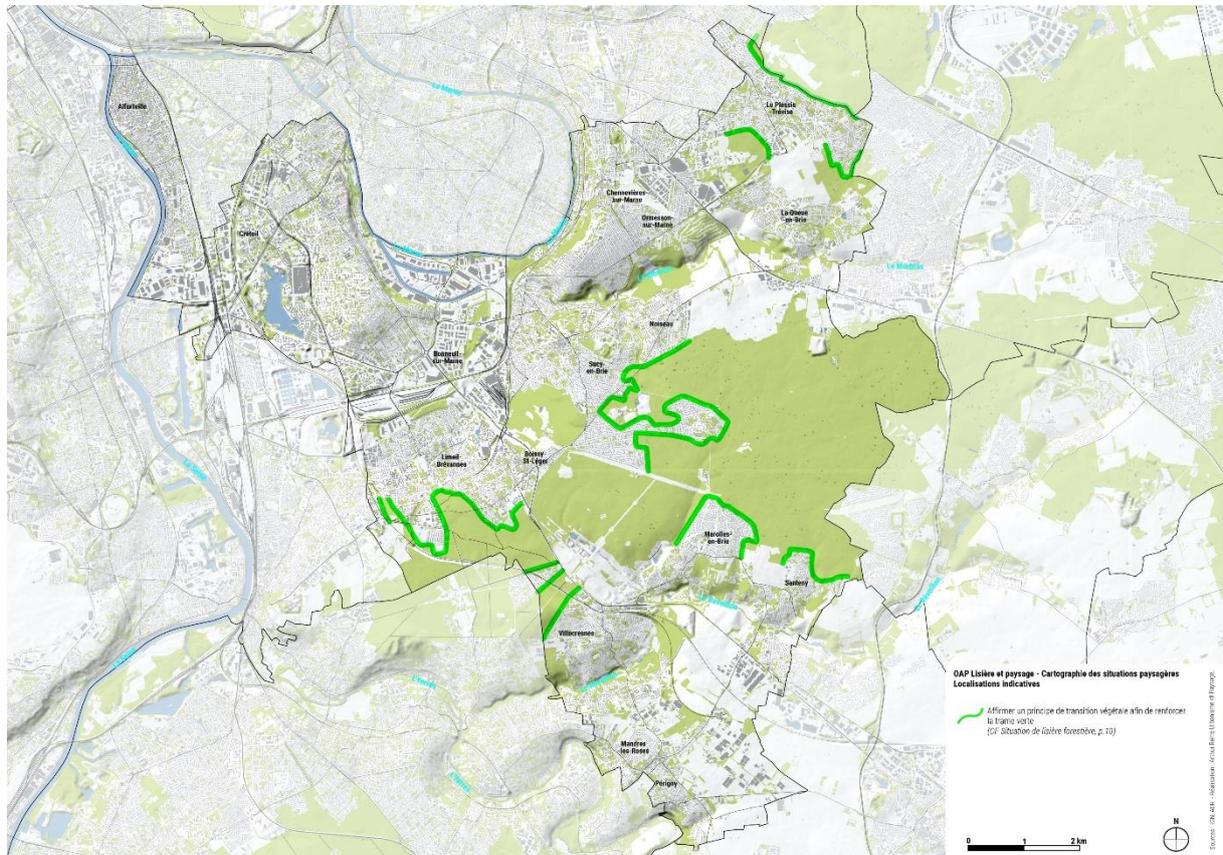
Orientations déclinées dans les OAP

Situé entre la confluence de la Seine et de la Marne et le plateau Briard, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est composé d'une diversité de contextes et d'enjeux paysagers, fortement liée à une géographie qui influence les perceptions paysagères. Les deux grandes vallées fluviales de la Seine et de la Marne cernent le nord-est et le nord-ouest de ce territoire, vers lesquels différents affluents convergent. Ce cheminement de l'eau a façonné des reliefs qui constituent des éléments très prégnants dans le paysage à l'image du coteau de Chennevières. En plus de ces éléments paysagers, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est caractérisé par l'arc forestier qui s'exprime surtout par des effets de lisières boisés dans le paysage. Par ailleurs, ces grandes forêts jouxtent des espaces ouverts agricoles, majoritairement céréaliers du plateau Briard. Ces espaces agricoles côtoient l'urbain en produisant des effets de frange sans réelle transition.

L'OAP développe notamment les orientations suivantes pour répondre aux objectifs du PADD :

- Au sein de l'espace agricole, préserver ou recréer des alignements d'arbres, des haies arbustives, permettant l'expression d'une transition paysagère douce entre paysage agricole et paysage urbain.) ;
- Assurer le recul des constructions par rapport à la forêt (cf. règlement) ;
- Interdire les dispositifs générant une imperméabilité entre l'arrière de la parcelle et la forêt : haies monospécifiques, murs et murets, barrières, etc. ;
- Dans les opérations urbaines, étudier la possibilité de réouvrir les cours d'eau enfouis ;
- Désimperméabiliser les sols et gérer les eaux pluviales à la parcelle ;
- Prendre en compte la topographie et les courbes de niveau lors de l'insertion de nouveaux éléments bâtis ;
- Constituer un front de Seine majoritairement végétalisé renforçant le caractère de fraîcheur de la Seine.

Exemple illustratif de l'OAP :



2. Les OAP sectorielles

CATEGORIE : Les entrées de ville

Orientations du PADD

AXE 1 :

Porter une attention particulière au traitement des entrées de ville

- Garantir un traitement urbain, bâti, paysager, agricole, de qualité en fonction des spécificités des entrées de ville du territoire afin de marquer l'entrée ou a contrario garantir une harmonie de traitement avec le milieu environnant. Ces aménagements devront être conformes au règlement local de publicité intercommunal (RLPi).

AXE 2 :

Assurer un développement équilibré du territoire

- Prioriser la réappropriation des secteurs en friche et du potentiel mutable en fonction des opportunités foncières via des opérations d'aménagement ;
- Encadrer l'évolution des secteurs mutables (gabarits, transitions urbaines) ;
- Poursuivre le renouvellement bâti et paysager des abords en complément de la requalification de certains axes en vue d'une pacification de la voirie dans les secteurs à enjeux en partenariat avec les gestionnaires compétents.

Orientations déclinées dans les OAP

Les entrées de ville sont des espaces stratégiques qui doivent bénéficier d'une attention particulière pour garantir une intégration harmonieuse et qualitative, tant sur le plan urbain que paysager et bâti. Il s'agit de valoriser ces espaces en leur conférant une identité marquée ou, le cas échéant, de préserver une cohérence paysagère avec le milieu environnant. Cela passe par des aménagements respectueux des spécificités locales, contribuant à l'attractivité du territoire. Les OAP viseront ainsi à assurer une continuité visuelle et une qualité d'ensemble des aménagements en fonction de l'environnement immédiat, qu'il s'agisse de zones urbaines, agricoles ou naturelles.

Les OAP devront permettre de structurer un développement équilibré en tirant parti des espaces disponibles et des secteurs en mutation. Une priorité sera donnée à la réappropriation des friches et des secteurs au potentiel mutable, en fonction des opportunités foncières, afin de redynamiser des espaces sous-utilisés. Des opérations d'aménagement seront planifiées pour exploiter au mieux ce potentiel, en accompagnant l'évolution de ces zones par une gestion encadrée des gabarits et des transitions urbaines. Il est essentiel de maîtriser les formes bâties et les densités pour garantir une intégration harmonieuse avec les tissus existants.

Le renouvellement des abords des entrées de ville constitue une priorité pour améliorer l'image de ces espaces, notamment par la requalification de certains axes stratégiques. Ces projets de renouvellement devront intégrer une réflexion sur la pacification des voiries et espaces publics, en collaboration avec les gestionnaires compétents, pour assurer des déplacements plus sûrs et confortables, pour tous les modes de déplacement. L'objectif est d'offrir des espaces de qualité, où le cadre de vie est valorisé par des aménagements urbains et paysagers adaptés, favorisant une transition fluide entre les zones d'entrée de ville et les espaces environnants.

Ainsi, les OAP des entrées de ville s'inscrivent dans une démarche globale de valorisation du territoire, visant à concilier développement urbain, qualité paysagère et durabilité, tout en tenant compte des dynamiques et des spécificités locales.

Exemples d'OAP sectorielles concernées par des enjeux de requalification d'entrée de ville :

- *Alfortville OAP Confluence / entrée de ville*
- *Alfortville OAP Entrée de ville Sud*
- *Chennevières-sur-Marne OAP Entrée de ville Nord*
- *Noiseau OAP Les portes de Noiseau*
- *Villecresnes OAP Entrée de ville Nord*

- Villecresnes OAP Entrée de ville Ouest
- Villecresnes OAP Entrée de ville Sud



Légende :

- Mobilités / Coupures urbaines**
 - Aménager un espace public structurant de qualité
 - Aménager des principes de liaisons douces
 - Aménager le nouveau carrefour de l'infrastructure Altival et de la RD4 et étudier le franchissement de la RD4 par l'infrastructure Altival
 - Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation
 - Aménager une voirie de circulation en lien avec Altival
 - Logements / Équipements / Projets**
 - Développer un secteur de constructions mixtes (logements, activités, commerces et services)
 - Affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipement et y développer les usages
 - Imposer une part de logements sociaux
 - Principe d'équipement :
 - Une école de 12 classes et un centre préscolaire de loisir.
 - Un gymnase.
 - Trame verte / Bleue**
 - Préserver le parc du Fort de Champigny tout en envisageant son ouverture au public, et végétaliser ses abords
 - Renforcer le corridor Nord-sud de la trame verte
 - Maintenir les alignements d'arbres existants
 - Économie / Commerces**
 - Développer l'activité économique et commerciale
 - Constituer des linéaires à vocation économiques
 - Paysages / Patrimoine / Forme urbaine**
 - Améliorer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny
 - Élément patrimonial à protéger
 - Veiller à la bonne insertion urbains et paysagère des nouvelles constructions
- Fond de plan :**
- Périmètre de l'OAP
 - Bâti
 - Limite parcellaire
 - Limite EPT
 - Limites communales

Exemple : Villecresnes OAP Entrée de ville Nord



Légende :

- Mobilités / Coupures urbaines**
 - Élargir la voie D253
 - Créer un dispositif d'aménagement de carrefour à sur l'axe de la RN19
 - Développer un principe de sentier piéton
 - Logements / Équipements / Projets**
 - Construire un secteur mixte avec des commerces et activités en rez-de-chaussée et des logements en R+1. La hauteur maximale autorisée est du R+1+C. Les immeubles en entrée de ville doivent respecter l'architecture Briarde.
 - Conforter le secteur d'habitation
 - Paysages / Patrimoine / Forme urbaine**
 - Épingler les gabarits en fonction du tissu bâti existant à prévoir. Densité des gabarits et emprise au sol à diminuer à proximité des pavillons existants
 - Mettre en place des espaces tampons boisés avec la Végétale ou les terrains non bâtis
 - Protéger le bâti patrimonial
 - Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)
 - Retrait obligatoire pour l'élargissement de la RN19
 - Économie / Commerces**
 - Préserver/Reinforcer le linéaire commercial le long de la RN19.
- Fond de plan :**
- Périmètre de l'OAP
 - Bâti
 - Limite parcellaire
 - Limite EPT
 - Limites communales

CATEGORIE : Les centres-villes

Orientations du PADD

AXE 1 :

Prolonger la trame verte dans le milieu urbain

- Renforcer la végétalisation des centres urbains afin de réduire la température et capter le carbone (CO2).

Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire

- Améliorer l'image et l'attractivité des centres-villes tout en préservant la qualité paysagère des centres historiques.

AXE 2 :

Améliorer la circulation automobile et les connexions routières

- Maîtriser et gérer le stationnement pour une utilisation plus rationnelle de l'automobile et de l'espace public. Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement dans les principales centralités.

AXE 3 :

Renforcer les centralités existantes (centres-villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.)

- Favoriser l'évolution des centres-villes du territoire en accompagnant leur restructuration et leur réorganisation tout en respectant les qualités patrimoniales des centres historiques ;
- Accompagner la création de nouvelles polarités, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE) par l'implantation de nouveaux commerces et activités tertiaires par exemple ;
- Renforcer l'offre commerciale de centralité existante et proposer une offre qualitative et diversifiée ;
- Mettre en valeur les espaces publics à travers un traitement apaisé offrant une plus grande place aux piétons et à la végétalisation ;
- Favoriser les connexions et la complémentarité entre les polarités du territoire en reliant les polarités existantes et projetées par les transports collectifs et les mobilités douces ;
- Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite.

Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain

- Développer l'activité économique à proximité des lieux de vie afin de rapprocher les emplois des habitants ;
- Encourager l'implantation de nouveaux commerces de proximité, équipements et services par la création de rez-de-chaussée actifs dans les centralités ;
- Adapter l'offre en locaux commerciaux aux nouveaux besoins et renforcer l'accessibilité aux polarités commerciales de proximité.

Orientations déclinées dans les OAP

La création d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) sectorielles pour les centres-villes se justifie par l'importance cruciale de ces espaces dans la structuration et la dynamisation des territoires urbains. Les centres-villes jouent un rôle central dans l'identité, l'attractivité et la vitalité des villes.

Les centres-villes sont souvent le cœur historique et commercial des communes, mais ils sont également confrontés à des défis croissants tels que la vacance commerciale, la dégradation du bâti, la saturation des espaces publics, les îlots de chaleur et les problématiques de mobilité. L'OAP permet de cibler précisément ces enjeux en proposant des actions coordonnées qui répondent aux besoins spécifiques de chaque commune.

Les centres-villes doivent être des lieux vivants, où cohabitent diverses fonctions (habitat, commerce, services, loisirs) et populations. Les OAP facilitent la mise en œuvre de politiques favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, en encourageant la réhabilitation de l'habitat, le développement de logements abordables, et

l'installation d'activités commerciales variées. Cette mixité est essentielle pour maintenir l'animation des centres-villes tout au long de la journée et prévenir la mono-activité, souvent source de déclin.

Par ailleurs, les OAP sur les centres-villes permettent également de valoriser une qualité de vie de proximité, et conforter ces lieux, vecteurs de l'identité du territoire. Dans cette perspective, les OAP développées sur les centres-villes anciens visent le plus souvent à favoriser la préservation de leur fonction patrimoniale et des formes urbaines historiques.

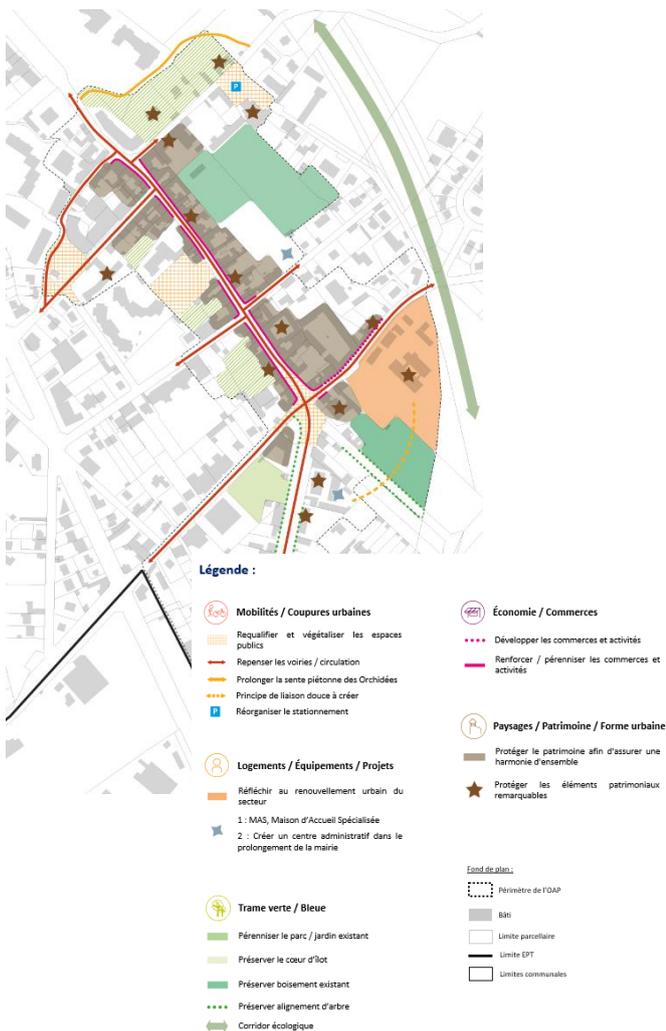
L'organisation urbaine liée à la mise en œuvre d'OAP sur ces secteurs déjà urbanisés favorise la confortation d'espaces de nature en ville de qualité et bien intégrés au sein de leurs espaces urbains. Une OAP permet de repenser les espaces publics en intégrant des solutions durables : végétalisation pour réduire les îlots de chaleur, gestion écologique des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, et réduction de l'empreinte carbone des aménagements. Ces actions contribuent à créer des espaces résilients, capables de s'adapter aux changements climatiques tout en offrant un cadre de vie agréable.

En parallèle des règles d'urbanismes qui s'appliquent dans un rapport de conformité dans ces secteurs, les OAP permettent de préciser dans un plan légendé qui s'appliquera dans un rapport de compatibilité, des orientations en matière d'aménagement favorables au fonctionnement urbain, et à la santé des occupants et utilisateurs.

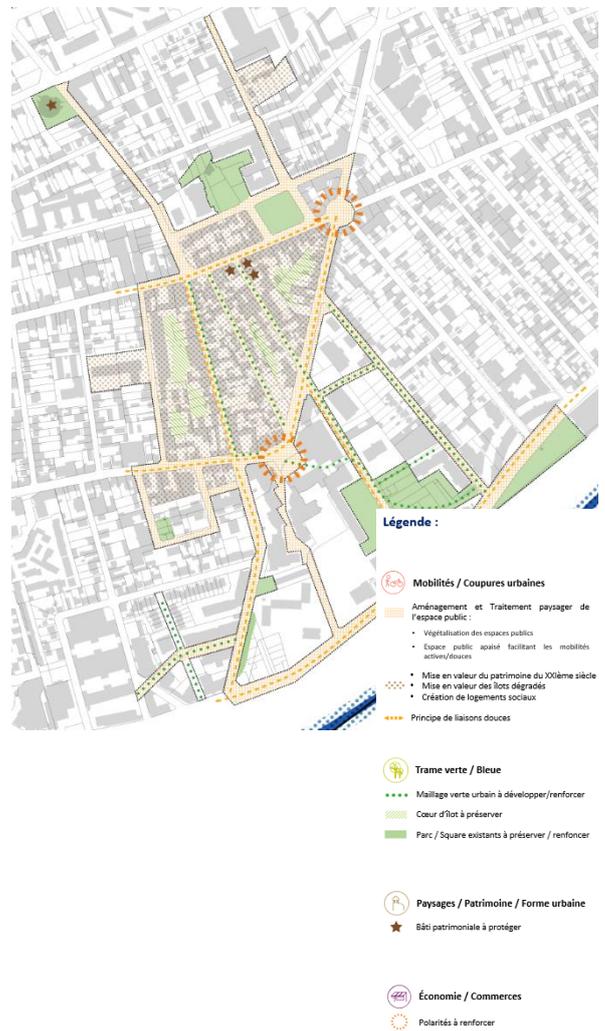
Exemples d'OAP sectorielles qui concernent l'aménagement de centres-villes :

- *Alfortville OAP Hyper centre – La Ville Jardin*
- *Boissy-Saint-Léger OAP Centre-ville*
- *Chennevières-sur-Marne OAP Centre-ville Maillard*
- *Villecresnes OAP Centre-ville*

Exemple : Boissy-Saint-Léger OAP Centre-ville



Exemple : Alfortville OAP Hyper centre – La Ville Jardin



CATEGORIE : Les secteurs de renouvellement urbain

Orientations du PADD

AXE 2 :

Assurer un développement équilibré du territoire

- Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) ;
- Prioriser la réappropriation des secteurs en friche et du potentiel mutable en fonction des opportunités foncières via des opérations d'aménagement ;
- Prioriser le développement de projets à dominante logement à proximité des polarités fonctionnelles (commerces, services, équipements) de villes et quartiers ;
- Poursuivre la réalisation des projets stratégiques en cours (NPNRU + ZAC...) ;
- Encadrer l'évolution des secteurs mutables (gabarits, transitions urbaines) ;
- Poursuivre le renouvellement bâti et paysager des abords en complément de la requalification de certains axes en vue d'une pacification de la voirie dans les secteurs à enjeux en partenariat avec les gestionnaires compétents ;
- Poser un principe de « conciliation » entre renouvellement urbain et sauvegarde d'espèces protégées
- Favoriser la densification des zones d'activités économiques dans une logique de sobriété foncière en améliorant leur performance environnementale sur le plan de la consommation foncière notamment.

Orientations déclinées dans les OAP

La création d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) dédiées au renouvellement urbain se justifie par la nécessité d'apporter des réponses ciblées et efficaces aux défis spécifiques rencontrés dans ces territoires. Ces sites de projet sont souvent marqués par une concentration de difficultés socio-économiques, un cadre de vie dégradé, et un sentiment d'isolement, nécessitent des interventions à la fois globales et adaptées aux particularités locales.

Les OAP permettent de structurer l'action publique autour d'objectifs clairs et adaptés à la réalité locale, en intégrant une vision cohérente du développement urbain, social et économique. Elle garantit une approche intégrée où le renouvellement urbain ne se limite pas à des interventions ponctuelles, mais s'inscrit dans une démarche de transformation durable. Le renouvellement urbain vise à améliorer le cadre de vie des habitants, mais aussi à rétablir la cohésion sociale en luttant contre la fragmentation spatiale et sociale. Les OAP permettent d'orienter les interventions vers la création d'espaces publics de qualité, le développement de services de proximité, et la promotion de la mixité sociale. En attirant de nouvelles populations et en redynamisant l'économie locale, ces opérations renforcent l'attractivité de ces secteurs de projet, contribuant ainsi à leur intégration dans le tissu urbain environnant.

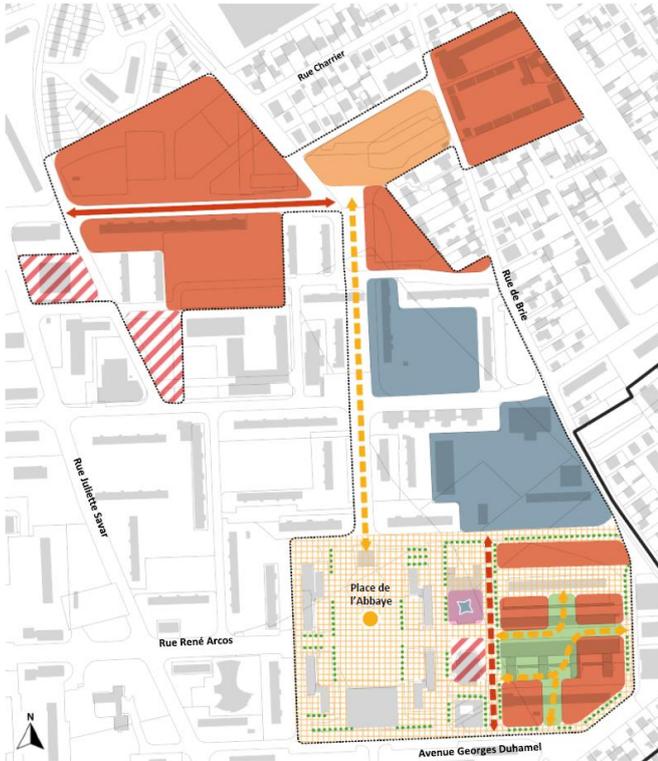
L'aménagement urbain associé à l'application des OAP dans ces zones, qu'elles soient déjà bâties, favorise la création d'espaces naturels de qualité, harmonieusement intégrés au sein du tissu urbain. Grâce aux OAP, il est possible de repenser les espaces publics en y intégrant des solutions durables, comme la végétalisation pour atténuer les îlots de chaleur, la gestion écologique des eaux pluviales, l'amélioration de la biodiversité et la diminution de l'empreinte carbone des aménagements. Ces actions contribuent à façonner des espaces résilients, capables de s'adapter aux évolutions climatiques tout en offrant un cadre de vie agréable.

Les OAP développées sur les secteurs de renouvellement urbain permettent la mise en œuvre de projets d'aménagement, permettant la création de logements et équipements dans les espaces urbains, de manière organisée. Ainsi, ces OAP permettent de garantir une bonne organisation des espaces construits et espaces libres, en faveur de la présence d'espaces de nature en ville de qualité et d'une densité au juste niveau. Grâce aux OAP, le PLUi permet ainsi une articulation et une prise en compte globale des différents plans et programmes ayant cours sur le territoire, et la garantie d'une programmation maîtrisée en nombre et typologie de logements favorisant la densification des zones urbaines, tout en s'assurant de la capacité des voiries, réseaux et équipements publics de les accueillir dans de bonnes conditions de sécurité et de fonctionnement.

Exemples d'OAP sectorielles concernées par l'enjeu de renouvellement urbain :

- Créteil OAP Haut Mont-Mesly
- Bonneuil-sur-Marne OAP Quartier Fabien
- Sucy-en-Brie OAP Îlot pavillonnaire Fosse Rouge

Exemple : Créteil OAP Haut Mont-Mesly



Légende :

- | | |
|--|--|
| <p> Mobilités / Coupures urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> → Élargir la voie existante → Créer un mail piétonnier et réaliser des cheminements au sein du parc public à créer ● Requalifier la place de l'Abbaye Requalifier l'espace public en développant des espaces verts et en restructurant les voiries. Créer un parking public destiné à la clientèle des commerces et la patientèle de la Maison de santé et permettre la résidentialisation de la copropriété « Les Vignes » avec la création d'un parking privatif d'au moins 50 places et le réaménagement des espaces extérieurs | <p> Logements / Équipements / Projets</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Créer un secteur à vocation d'habitat dans un principe de mixité sociale (R+7 max) ■ Créer un secteur à vocation d'habitat et/ou d'équipement public dans un principe de mixité sociale ■ Créer un secteur de surfaces commerciales (en rez-de-chaussée) et d'habitat ■ Créer des équipements publics ■ Requalifier les équipements publics existants ■ Accueillir une maison de santé (ou maison médical) |
| <p> Économie / Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Permettre la création de surfaces commerciales | <p>Fond de plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Périmètre de l'OAP ■ Bâti □ Limite parcellaire — Limite EPT □ Limites communales |
| <p> Trame verte / Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●● Maintenir / créer des alignements d'arbres ■ Créer un grand parc public | |

Exemple : Bonneuil-sur-Marne OAP Quartier Fabien



Légende :

- | | |
|--|--|
| <p> Mobilités / Coupures urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●● Aménagement d'un mail piéton traversant ●●●● Voie à créer/prolonger | <p> Économie / Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●● RDC composés d'activités et de commerces |
| <p> Logements / Équipements / Projets</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Requalification du bâti existant ■ Secteur de construction d'habitat collectif ■ Aménagement d'une nouvelle école maternelle ■ Principe d'équipement : <ol style="list-style-type: none"> 1. Pôle de santé 2. Services publics divers | <p> Paysages / Patrimoine / Forme urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Principe de perméabilité / Couloir verte ■ Création de cônes de vues sur le futur parc |
| <p> Trame verte / Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Végétalisation générale du secteur de projet (espaces publics ; cours ; ...) ■ Aménagement d'un parc central avec des équipements récents ■ Composer un corridor support de trame verte ●●●● Maintenir les alignements d'arbres existants | <p>Fond de plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Périmètre de l'OAP ■ Bâti □ Limite parcellaire — Limite EPT □ Limites communales |

CATEGORIE : Les secteurs d'aménagement mixtes

Orientations du PADD

AXE 1 :

Anticiper les conséquences du réchauffement climatique

- Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs, en plaçant l'arbre et l'eau au cœur du dispositif dans les espaces publics tout comme à toutes les échelles des projets d'aménagement.

AXE 2 :

Améliorer la circulation automobile et les connexions routières

- S'appuyer sur la hiérarchisation du réseau viaire mise en place dans le cadre du Plan Local de Mobilités (PLM) de GPSEA.

Accompagner la croissance démographique

- Objectifs quantitatifs : Viser l'objectif de 1 884 logements par an.

Favoriser la mixité sociale (dans et hors des quartiers prioritaires)

- Répondre aux objectifs en matière de production de logement social.

Diversifier et conforter les activités économiques sur le territoire afin de compléter l'offre existante

- Pérenniser les zones d'activités économiques existantes ;
- Redynamiser et requalifier les zones d'activités existantes, notamment en accueillant des activités innovantes, respectueuses de l'environnement ;
- Rendre lisibles et attractives les zones d'activités tout en conservant la dynamique commerciale ;
- Diversifier l'activité économique et favoriser les activités à haute valeur ajoutée ;
- Conforter l'activité résidentielle (services à la personne, artisanat, commerces), créatrice d'emplois et de qualité de vie.

Renforcer le poids économique du Territoire en matière d'emploi

- Rechercher un équilibre habitat / emploi sur le territoire.

Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain

- Développer l'activité économique à proximité des lieux de vie afin de rapprocher les emplois des habitants ;
- Encourager l'implantation de nouveaux commerces de proximité, équipements et services par la création de rez-de-chaussée actifs dans les centralités ;
- Adapter l'offre en locaux commerciaux aux nouveaux besoins et renforcer l'accessibilité aux polarités commerciales de proximité.

AXE 3 :

Poursuivre le déploiement de continuités actives pour mailler efficacement l'ensemble du territoire

- Développer le réseau de liaisons pour les mobilités actives et les perméabilités à pied (liaison domicile ou liaison pôle d'emploi vers les transports en commun, projet intercommunal La Végétale...)
- Favoriser un meilleur partage de l'espace public, notamment le long des principaux axes, et secteurs à enjeux conformément au PLM au profit des mobilités actives et des transports en commun
- Soutenir la mise en œuvre du RER vélo, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité et développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris.

Accroître la place de l'utilisateur au sein des espaces publics

- Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs, en prenant en compte les problématiques d'intermodalité et de sécurité pour l'ensemble des individus, à toute heure de la journée et de la nuit.

Orientations déclinées dans les OAP

La création d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) de secteurs d'aménagement mixtes se justifie par l'amélioration de la qualité de vie au sein des villes et la création de secteurs vivants. Les espaces publics qui accompagnent ces secteurs sont des lieux de rencontre, de détente, et d'échange qui contribuent à la cohésion sociale, à l'identité des quartiers, et à l'attractivité des territoires.

La requalification urbaine, à travers une OAP créant des secteurs mixtes, permet de valoriser l'existant tout en renouvelant l'offre résidentielle et économique, en intégrant dans la réflexion les spécificités locales. Cela peut passer par la réhabilitation de places historiques relançant une dynamique commerciale et sociale, ou encore la modernisation de grandes entités économiques autrefois monofonctionnelles. Cette valorisation contribue non seulement à préserver le patrimoine et les emplois, mais aussi à créer/renforcer le sentiment d'appartenance des habitants à leur quartier et à leur ville.

Les aménagements vieillissants, l'usure des infrastructures, et l'évolution des usages nécessitent des interventions pour redonner vie à ces lieux. Une OAP dédiée permet de planifier et de coordonner ces interventions de manière cohérente, en visant à moderniser les infrastructures, à améliorer la qualité des espaces, et à adapter leur usage aux réalités contemporaines. Cette approche garantit que les espaces publics redeviennent des lieux attrayants, sécurisés, et fonctionnels pour tous, jouant un rôle central dans la vie collective et la cohésion sociale. Ils sont les lieux où se croisent différentes populations.

L'organisation urbaine liée à la mise en œuvre d'OAP sur ces secteurs déjà urbanisés ou non favorise la confortation d'espaces de nature en ville de qualité et bien intégrés au sein de leurs espaces urbains. Une OAP permet de repenser les espaces publics en intégrant des solutions durables : végétalisation pour réduire les îlots de chaleur, gestion écologique des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, et réduction de l'empreinte carbone des aménagements. Ces actions contribuent à créer des espaces résilients, capables de s'adapter aux changements climatiques tout en offrant un cadre de vie agréable.

Les OAP poursuivant l'objectif d'accompagner et d'encadrer l'aménagement sur des secteurs déjà urbanisés doit permettre la mise œuvre d'opérations de logement qualitatives, pour assurer les objectifs de production de logements ciblés par les documents supra-territoriaux. Ces secteurs de projet permettent de développer une offre de logement garantissant une réponse adaptée à ces objectifs.

Exemples d'OAP sectorielles qui portent sur des secteurs d'aménagement mixtes :

- *Alfortville OAP Jardins d'Alfortville*
- *Alfortville OAP Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun*
- *Le Plessis-Tréville OAP Leclerc*
- *Mandres-les-Roses OAP Croix Rouge*

Exemple : Le Plessis-Tréville OAP Leclerc



Légende :

- | | |
|---|---|
| <p> Mobilités / Coupures urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer un cheminement piéton Maintenir un parking public | <p> Paysages / Patrimoine / Forme urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Réaliser une percée visuelle Créer un front bâti à l'alignement Créer un front bâti avec un retrait de 8m |
| <p> Logements / Équipements / Projets</p> <ul style="list-style-type: none"> Renouveler le secteur, habitat collectif et/ou équipement public en R+3 maximum | <p>Fond de plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Bâti Limite parcellaire Limite EPT Limites communales |
| <p> Trame verte / Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer un espace vert | |
| <p> Économie / Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer des commerces, activités et services en rez-de-chaussée | |

CATEGORIE : Les « petits » secteurs d'aménagement

Orientations du PADD

AXE 1 :

Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune

- Promouvoir des opérations dont les gabarits, l'aspect extérieur et l'architecture s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant.

Limiter et réduire l'exposition aux nuisances d'origine anthropique

- Développer des environnements favorables à la santé par des opérations d'aménagement HQE et bioclimatiques, une perméabilité piétonne, la proximité de la nature, la baisse de la circulation automobile, l'utilisation d'écomatériaux...

AXE 2 :

Accompagner la croissance démographique

- Objectifs quantitatifs : viser l'objectif de 1 884 logements par an.

Favoriser la mixité sociale (dans et hors des quartiers prioritaires)

- Répondre aux objectifs en matière de production de logement social.

Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins

- Favoriser la création de nouveaux logements de typologies variées en fonction du parc de logements existants.

Garantir des logements de qualité et répondre à l'évolution des modes d'habiter en facilitant les formes et structures innovantes

- Assurer des logements décents et agréables à vivre (surface minimale, espaces extérieurs, ensoleillement) ;
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

AXE 3 :

Renforcer les centralités existantes (centres villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.)

- Mettre en valeur les espaces publics à travers un traitement apaisé offrant une plus grande place aux piétons et à la végétalisation.

Accroître la place de l'usager au sein des espaces publics

- Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs, en prenant en compte les problématiques d'intermodalité et de sécurité pour l'ensemble des individus, à toute heure de la journée et de la nuit.

Orientations déclinées dans les OAP

La création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées à des secteurs de faible superficie, vise à améliorer la qualité de vie dans des quartiers à dimension humaine et à répondre aux besoins de logements et d'aménités. Ces interventions ciblées permettent de requalifier et densifier les zones existantes tout en préservant leur identité et en favorisant l'intégration harmonieuse de nouveaux habitats au tissu urbain.

Ces OAP mettent en avant la revitalisation des espaces publics de proximité. Ceux-ci deviennent des lieux de rencontre et de socialisation. En redynamisant ces espaces, les OAP contribuent à une meilleure qualité de vie, et apportent une véritable identité aux secteurs concernés.

Par ailleurs, les projets de logement, en s'inscrivant dans une logique de durabilité, permettent d'adopter des pratiques écologiques : végétalisation des espaces publics, gestion naturelle des eaux pluviales, réduction des

îlots de chaleur et valorisation de la biodiversité urbaine. Les OAP facilitent ainsi la création d’espaces de vie plus résilients, adaptés aux changements climatiques et répondant aux attentes des résidents pour un environnement de qualité.

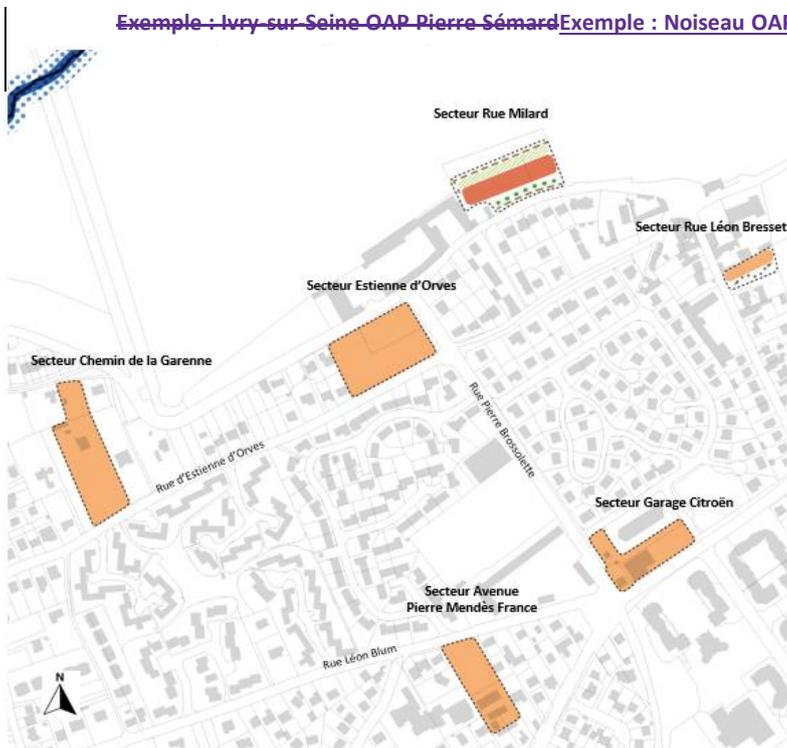
En apportant une réponse ponctuelle et concrète aux besoins de logements, ces secteurs d’OAP de superficie restreinte permettent de produire une offre résidentielle variée et de qualité, à même de satisfaire les exigences locales en matière de mixité sociale, mixité de fonction et de cadre de vie.

Plusieurs « petites » OAP sectorielles cumulées, comme à Noiseau par exemple, permettent de développer un nombre de logements relativement important en optimisation des zones urbaines, tout en restant dans la finesse d’implantation site par site pour encadrer des projets ciblés et maîtrisés.

Exemples d’OAP sectorielles qui concernent l’aménagement de petits secteurs :

- Limeil-Brévannes OAP Rue Pasteur
- Mandres-les-Roses OAP Pasteur
- Noiseau OAP Secteurs de renouvellement urbain
- Santeny OAP Avenue Général Leclerc
- Sucy-en-Brie OAP Centre-commercial les Bruyères
- Le Plessis-Trévisé OAP Saint-Antoine

Exemple : Ivry-sur-Seine OAP Pierre Sémard **Exemple : Noiseau OAP**



Légende :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Logements / Équipements / Projets Créer un secteur de renouvellement urbain avec une densité de 45 logements à l'hectare minimum et 40% de LLS, avec une hauteur maximale de 10m Créer une opération de construction 100% accession
 Trame verte / Bleue Conserver la bande végétalisée Maintenir la frange arbustive
 Paysages / Patrimoine / Forme urbaine Protéger les murs Créer une perméabilité | <p>Fond de plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Bâti Limite parcellaire Limite EPT Limites communales Hydrographie Préservation des berges |
|---|---|

Exemple : Santeny OAP Avenue Général Leclerc

Légende :

- Mobilités / Coupures urbaines**
- Requalifier l'Avenue du Général Leclerc

- Logements / Équipements / Projets**
- Permettre la réalisation de logements collectifs au nord de la RN19
- Prévoir environ 40 logements sociaux

- Fond de plan :**
- Périmètre de l'OAP
 - Bâti
 - Limite parcellaire
 - Limite EPT
 - Limites communales



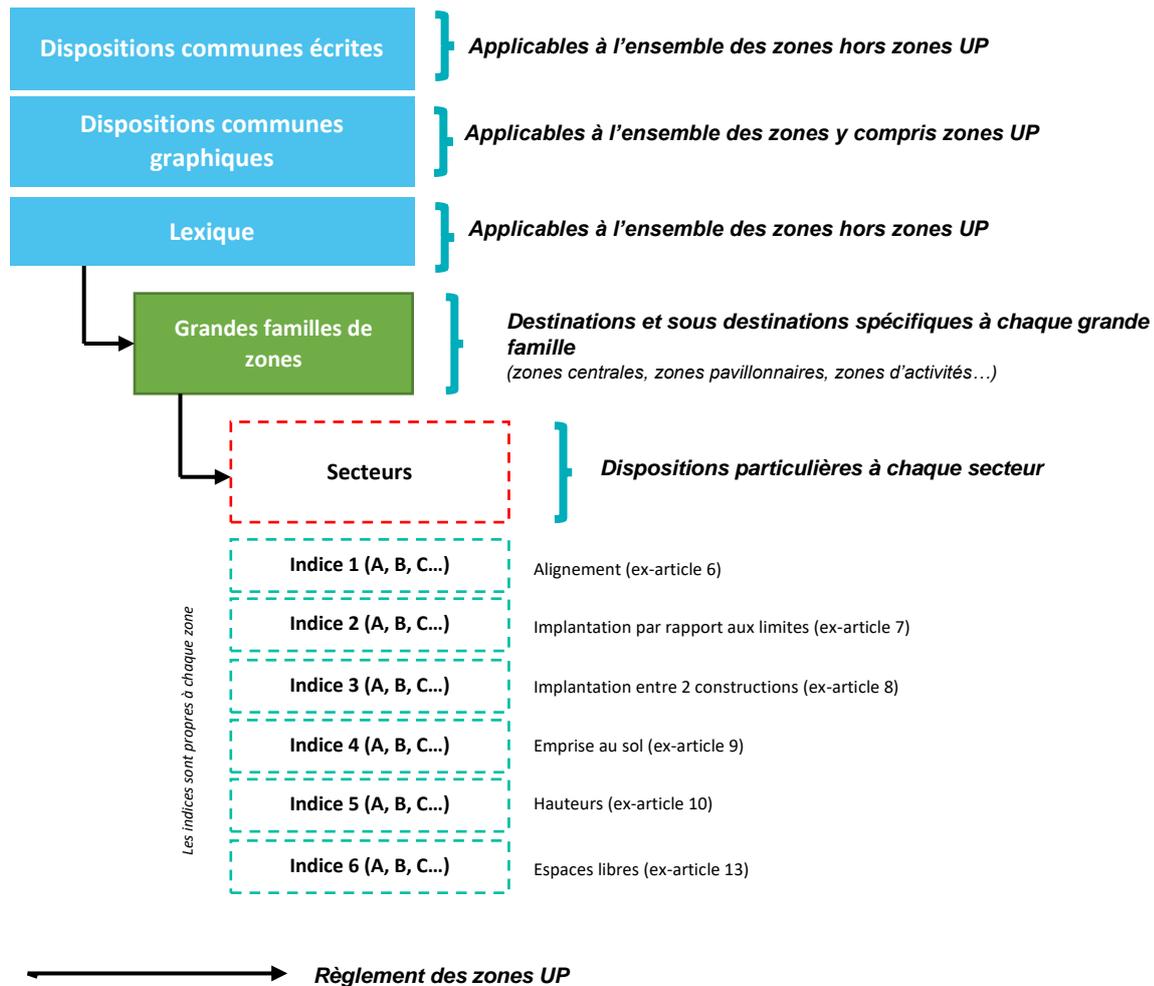
VI. Explication des choix retenus pour établir le règlement

VI. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE REGLEMENT

A. Introduction : structure du règlement

Permettre une finesse des règles au niveau communal en gardant la cohérence globale

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les particularismes des règlements existants.



Des dispositions particulières pour les zones de projet (UP)

Ces zones visent à permettre la réalisation des projets en cours ou prévus. Elles ont vocation à terme (une fois les projets finalisés), à être rebasculées dans les zones générales.

Elles disposent d'un règlement singulier : les zones UP dérogent ainsi aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est toutefois à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP.

Le dispositif réglementaire se compose d'une partie écrite déclinée comme suit :

- **Les dispositions communes écrites**

Les dispositions communes écrites sont des dispositions transversales communes à toutes les villes et qui s'appliquent à toutes les zones. Elles abordent les questions notamment de la desserte des terrains, de la gestion des eaux de pluies, des règles de stationnement, de la préservation des cours d'eau et des dispositions relatives aux ouvrages techniques.

- **Les dispositions communes graphiques**

Les dispositions communes graphiques regroupent les dispositions faisant l'objet d'une localisation géographique précise sur les plans des prescriptions graphiques. Elles abordent notamment les questions de mixité fonctionnelles (à travers notamment les linéaires commerciaux et actifs), les protections patrimoniales et environnementales, les dispositions particulières liées aux secteurs de projet et les dispositions relatives à des implantations particulières pour les constructions.

- **Le lexique**

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

- **Les destinations et sous-destinations**

Les tableaux de destinations et sous-destinations déclinent les **conditions d'occupation du sol** pour chacune des zones et sous-secteurs du PLUi.

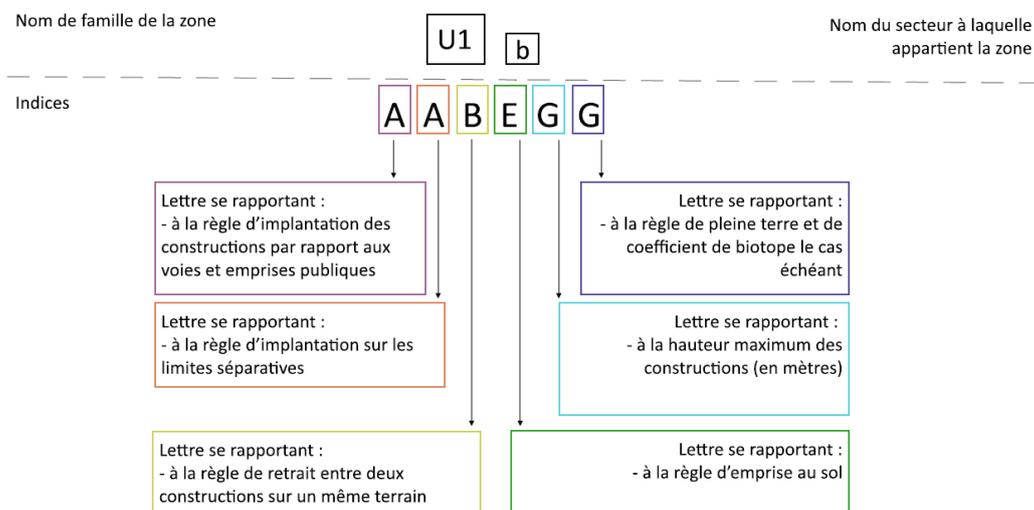
- **Les fiches indices**

Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones UC, UH, UR, UM, UE, UI, AU, N et A du PLUi.

Elles déclinent les dispositions suivantes :

- Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Les dispositions concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives ;
- Les dispositions concernant le retrait entre deux constructions sur un même terrain ;
- Les dispositions concernant l'emprise au sol des constructions ;
- Les dispositions concernant les espaces libres de toutes constructions ;
- Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions.

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.

- **Les dispositions propres aux zones de projet (UP)**

Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices. Ce dispositif particulier a été mis en place afin de préserver la réalisation de projets engagés, qui demandent un règlement spécifique. Ces zones n'ont pas vocation à être pérennes dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif réglementaire général.

Et d'une partie graphique comprenant :

- **Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale**

Ils reprennent, à l'échelle de chaque commune, l'ensemble des délimitations de zones, des secteurs et des indices correspondants. Sur ces plans apparaît l'ensemble des prescriptions graphiques liées aux secteurs de projet, aux emplacements réservés et aux servitudes, aux dispositions particulières concernant les formes urbaines et les implantations, les dispositions concernant la mixité fonctionnelle, les éléments de patrimoine, les éléments de nature en ville à préserver ainsi que les protections paysagères et environnementales.

- **Le plan de stationnement**

Sur ce plan apparaissent les périmètres de 500 mètres autour des gares actuelles ou futures ou s'appliquent des règles de stationnement particulières.

- **Les plans de mixité**

Ces plans localisent les secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ainsi que les secteurs concernés par une taille minimale de logements (article L.151-14 du Code de l'urbanisme).

- **Les plans masses**

Ces plans sont des dessins techniques qui représentent une vue d'ensemble d'un terrain et des bâtiments ou aménagements qui y sont prévus. Il indique les dimensions, l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain, les accès, les espaces verts et les réseaux. Utilisé pour des secteurs de projet, il permet de visualiser l'organisation générale d'un aménagement futur.

- **Plan de nivellement**

Un plan de nivellement représente les variations de niveau d'un terrain pour permettre la réalisation de travaux de construction ou d'aménagement.

B. La délimitation des zones

1. Les logiques de zonage

L'élaboration du plan de zonage du PLUI résulte de plusieurs objectifs :

- La volonté de préserver la finesse des délimitations de zones au sein des PLU existants, tout en proposant une logique de zonage commune à l'ensemble du territoire. Cette harmonisation des zonages vise à garantir une certaine lisibilité du territoire, de son organisation, des morphologies existantes et souhaitées ;
- La prise en compte des singularités du territoire et des particularités de chaque commune. Le règlement écrit, qui adopte un système de règles par « indices » permet de respecter cet objectif ;
- La prise en compte des grands projets urbains en cours ;
- La traduction des orientations définies dans le PADD.

Ont été définies :

Des zones urbaines générales, présentant différents niveaux de densités et de mixité fonctionnelle :

- **La zone UC**, qui correspond aux centralités du territoire existantes ou à conforter. Il s'agit de formes urbaines bâties traditionnelles disposant d'une dimension patrimoniale importante à préserver ;
- **La zone UM**, qui correspond aux secteurs mixtes, située le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;
- **La zone UH**, qui comprend les secteurs de préservation des formes pavillonnaires existantes, qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Ce sont des secteurs d'apaisement.
- **La zone UR**, qui délimite les secteurs de résidences collectives.

Ces zones comprennent des secteurs qui permettent une prise en compte fine des spécificités et enjeux locaux en matière de destinations autorisées ou interdites et d'implantations.

Des zones urbaines fonctionnelles, avec des vocations spécifiques :

- **La zone UI** encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Les logements y sont interdits (en dehors de ceux liés aux activités) ; A l'image des zones urbaines générale, cette zone comprend des sous-secteurs qui permettent une prise en compte fine des différentes vocations des secteurs d'activités.
- **La zone UE** regroupe les grandes emprises d'équipement du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les équipements liés aux services urbains (UEs) et aux équipements hospitaliers et d'hébergement (UEh).

Des zones de projet et de renouvellement urbain :

Les zones UP encadrent les secteurs porteurs d'un projet particulier (ZAC, NPNRU, etc.). La définition de cette zone permet l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

Les zones à urbaniser ou fermées à l'urbanisation :

Les zones AU encadrent les secteurs de projet sur des zones dépourvues de réseaux et de voiries et/ou situées en extension de l'urbanisation.

Les zones 2AU sont par définition fermées à l'urbanisation. Toutes les destinations/sous-destinations sont interdites. Elles sont donc dépourvues d'indices.

Les zones naturelles :

La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les parcs et équipement (Ne) et les espaces sportifs de loisirs non bâtis (NI).

Les zones agricoles délimitent les grands espaces de cultures du territoire. Un sous-secteur Ap délimitant les espaces agricoles protégés a également été défini.

2. Les caractéristiques des différentes zones

La zone UC

Présentation de la zone

UC : Cœur de ville

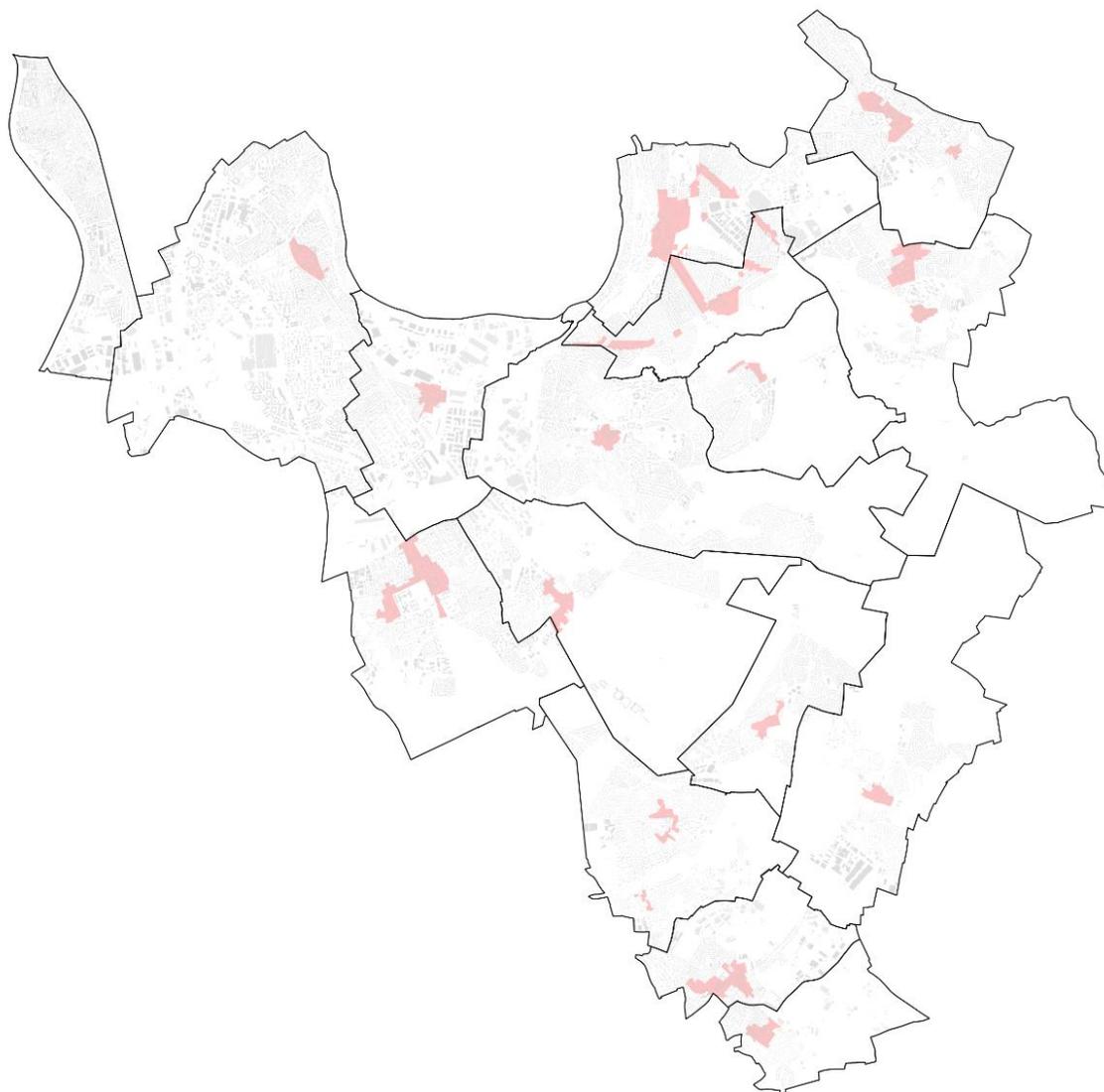


La zone UC comprend les secteurs de centre-ville, centre-bourg, souvent caractérisés par un tissu ancien. La trame urbaine y est assez dense avec des fonctions mixites, résidentielle, commerçante, de services, d'équipements, ... Le commerce de gros, les autres hébergements touristiques, la cuisine dédiée à la vente en ligne et les exploitations agricoles et forestières y sont interdites.

La zone UC comprend un sous-secteur UCp dont les destinations autorisées sont réduites pour préserver les centres historiques à caractère patrimonial.

Superficie de la zone	291 ha
-----------------------	--------

Réalisation : Espace Ville



Justification de la zone

La zone UC vise à préserver l'intégrité et l'identité des centres-villes et des centres-bourgs, qui sont souvent des lieux historiques ou à haute densité de population. En interdisant certaines activités comme le commerce de gros ou en autorisant sous conditions, le règlement s'assure de maintenir une cohérence entre le type d'activités et les caractéristiques de la zone. La mixité fonctionnelle permet de dynamiser ces secteurs tout en respectant les contraintes physiques (espace limité, patrimoine architectural, etc.). La densité urbaine et la diversité des usages (résidentiel, commercial, service) favorisent un développement harmonieux et durable de ces espaces.

Ainsi, **la zone UC** cherche à protéger et à valoriser les centres-villes et centres-bourgs tout en y intégrant des activités compatibles avec leur tissu urbain dense et leur patrimoine.

Dispositions particulières – sous-destination lieux de culte :

En ce qui concerne plus spécifiquement les lieux de culte, la réglementation de cette sous-destination ne peut être uniforme au regard de la taille et de la diversité du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Elle tient notamment compte des tissus urbains plus denses et plus mixtes à Créteil que dans les autres communes du territoire.

Aussi, il a été convenu qu'à Créteil, commune faisant partie de « l'hypercentre » identifié par le SDRIF-e, l'implantation de nouveaux lieux de culte est autorisée dans les zones pouvant accueillir une mixité fonctionnelle en milieu dense (zones centrales UC, tissus mixtes UM, secteurs d'habitat collectif UR et d'équipements UE, sauf sous-secteur UEs).

Ainsi, pour les autres communes du territoire, l'implantation de nouveaux lieux de culte n'est autorisée qu'en zones d'équipements UE, à l'exception du sous-secteur UEs, dans un tissu moins dense et sous pression foncière.

Les critères de réglementation spécifique à la zone, d'insertion urbaine et architecturale, d'accessibilité et de stationnement continuent de valoir dans tous les cas pour les créations nouvelles comme les extensions.

Justification du sous-secteur

Sous-secteur	Justification
UCp <i>(zone centrale patrimoniale)</i>	La zone UC comprend également un sous-secteur UCp . Bien qu'il soit toujours constitué d'un tissu dense et central, ce sous-secteur se distingue par une moindre diversité de fonctions. Ainsi, une limitation à d'autres activités est mise en place pour préserver davantage le cadre de vie et la morphologie historique urbaine du secteur.

La zone UM

Présentation de la zone



Superficie de la zone	568 ha
-----------------------	--------

La zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent dans la continuité des centres-villes. Il s'agit de secteurs qui ont souvent vocation à évoluer et à se renouveler pour constituer un environnement urbain fort et varié. Cette zone présente des formes urbaines très hétérogènes, avec des typologies et implantations variées, avec des formes bâties variées d'une commune à l'autre. Il peut s'agir d'un bâti traditionnel ancien ou plus récent partageant une certaine densité et une implantation généralement à l'alignement des voies.

Le commerce de gros, les autres hébergements touristiques, la cuisine dédiée à la vente en ligne et les exploitations agricoles et forestières y sont interdites. Toutes les autres destinations y sont autorisées, ou sous conditions.

Justification de la zone

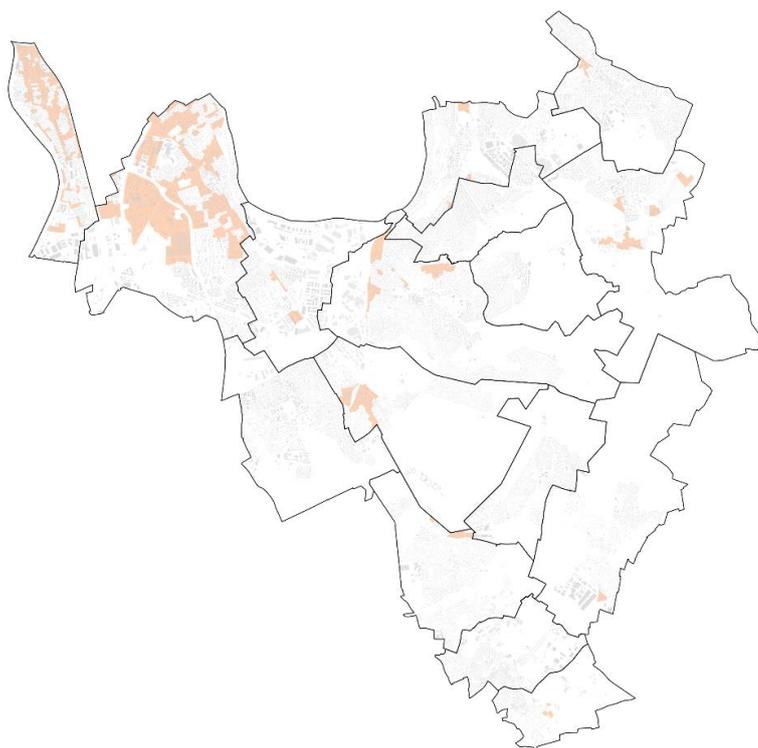
La zone UM permet de maintenir la mixité fonctionnelle (résidentielle, commerciale, etc.) tout en assurant une cohérence urbaine et en évitant certaines activités jugées non adaptées à ces espaces (comme les commerces de gros ou les exploitations agricoles).

L'hétérogénéité des formes urbaines est justifiée par la volonté d'accommoder des types variés de constructions, en fonction des particularités locales, tout en respectant une certaine densité urbaine. De plus, les activités interdites, comme la cuisine en ligne ou les exploitations agricoles, sont jugées incompatibles avec l'objectif d'un développement urbain dense et varié, ce qui justifie leur exclusion.

Ainsi, **la zone UM** permet d'encourager un développement urbain varié et cohérent, en limitant les activités incompatibles avec l'objectif d'une densité urbaine couplée à un cadre de vie préservé.

Dispositions particulières – sous-destination lieux de culte :

Cf. « Les caractéristiques des différentes zones – zone UC ».



Réalisé par Espace Ville

La zone UH

Présentation de la zone

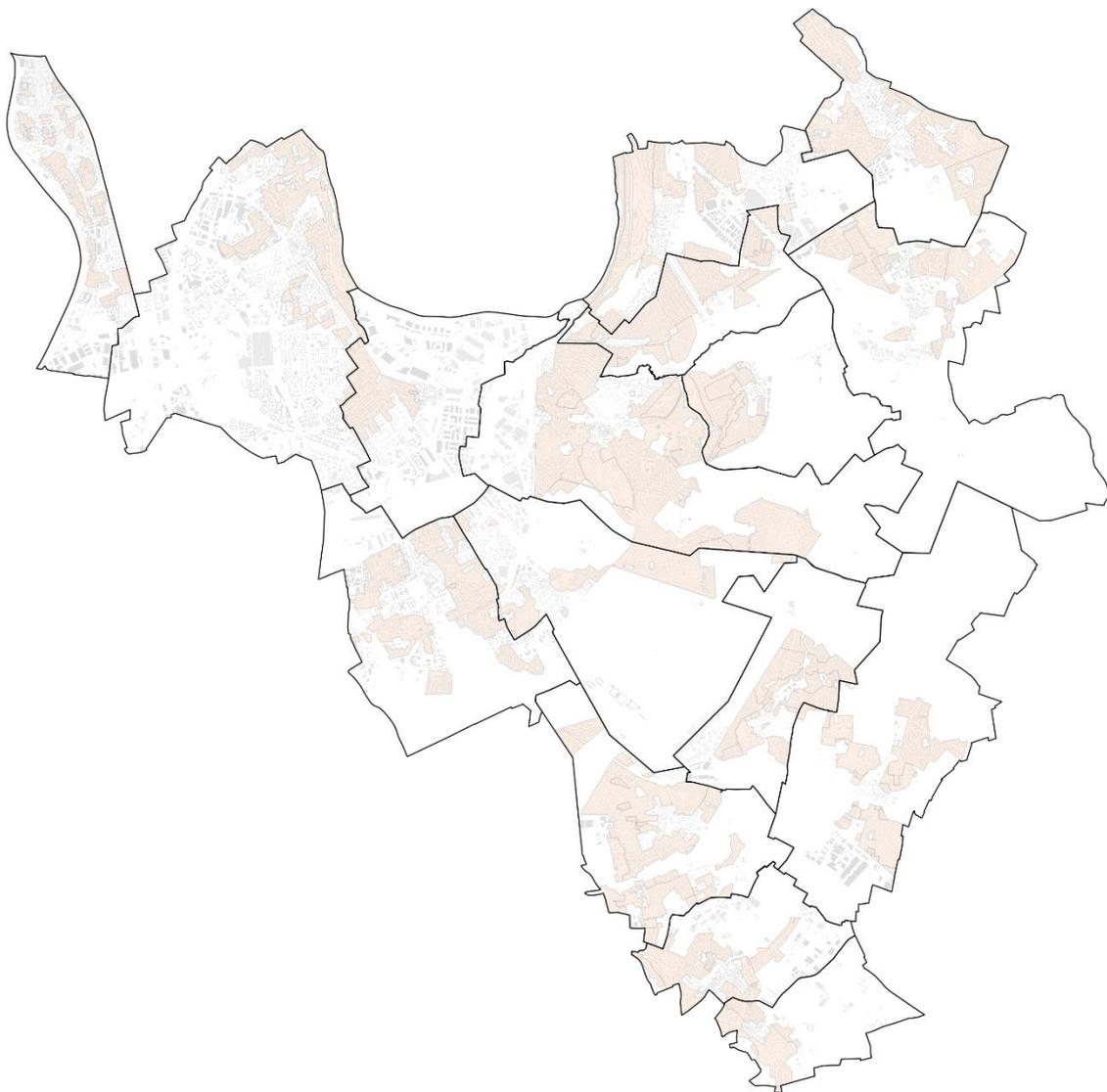
UH : Habitat individuel



La zone UH comprend un tissu urbain peu dense et dont la fonction résidentielle y est fortement majoritaire, sans vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Il s'agit d'habitat individuel et pavillonnaire. Seuls l'habitation et certains équipements y sont autorisés. Les autres destinations y sont interdites, ou alors autorisés sous conditions, pour conserver le caractère paisible de l'habitat individuel.

La zone UH comprend un **sous-secteur UHm** qui offre une diversité de fonction au sein du tissu d'habitat individuel.

Superficie de la zone	2 388 ha
-----------------------	----------



Réalisation : Espace Ville

Justification de la zone

La **zone UH** est un espace urbain peu dense, ce qui signifie que les habitations ne sont pas concentrées. Elle est principalement destinée à des fonctions résidentielles, notamment des habitats individuels et pavillonnaires.

L'objectif est de maintenir cet environnement résidentiel paisible et peu dense, sans le transformer vers une autre forme d'urbanisation. Cela reflète une volonté de conserver le caractère paisible de la zone, en limitant les activités qui pourraient perturber la tranquillité des résidents (bruits, trafic, etc.). Les autres activités ou destinations (commerce, industrie, services de grande envergure) sont interdites ou ne peuvent être installées qu'en respectant certaines conditions précises. Ces mesures visent à préserver le caractère résidentiel et calme de cette zone.

Dispositions particulières sous-destination logements :

À Limeil-Brévannes, au vu des capacités des réseaux et des voiries et afin de préserver le tissu pavillonnaire et ses qualités intrinsèques, les immeubles collectifs sont interdits en zone UH. Il a noté que la commune a fortement contribué à l'effort de production de logements ces dernières années. Environ 2 200 logements ont été réalisés entre 2010 et 2021 à Limeil-Brévannes, soit l'équivalent de 20% du parc de logements de la commune. Ainsi, au sein de la zone UH, les nouvelles opérations de logements sont toujours possibles mais doivent respecter la forme urbaine d'habitat individuel. La commune prévoit le développement d'un nouveau secteur de logements individuels dans le cadre de son OAP « Rue Pasteur », afin de poursuivre ses efforts en matière de constructions de logements.

Justification du sous-secteur

Sous-secteur	Justification
UHm <i>(Zone à dominante d'habitat individuel mixte)</i>	La zone UH comprend également un sous-secteur UHm . Bien qu'il soit toujours constitué d'habitat individuel, ce sous-secteur se distingue par une plus grande diversité de fonctions (par exemple, des commerces de proximité, des petits services, ...). Ainsi, une légère ouverture à d'autres activités est permise tout en préservant l'habitat individuel.

La zone UR

Présentation de la zone

UR : Résidentiel collectif



Superficie de la zone

586 ha

La zone UR délimite les secteurs à dominante d'habitat collectif où la fonction résidentielle est dominante. Les équipements y sont autorisés, ainsi que certains commerces et activités de services et les activités des secteurs secondaires et tertiaires mais sous conditions et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations. Elle regroupe des quartiers de grands ensembles comme des opérations résidentielles collectives plus récentes

Ces secteurs se caractérisent par des implantations et des hauteurs très hétérogènes, mais présentant souvent une organisation propre avec leurs espaces verts.

Justification de la zone

La zone UR est pensée avant tout pour accueillir des logements collectifs, répondant aux besoins de densité urbaine tout en offrant un cadre adapté aux habitants. L'objectif est de concentrer l'habitat collectif dans des zones bien définies, ce qui facilite la gestion des infrastructures, des services publics et des équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.

Afin de préserver la tranquillité et la qualité de vie des résidents, certaines conditions s'appliquent pour limiter les activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, circulation, etc.). Les secteurs secondaires et tertiaires sont ainsi acceptés, mais sous conditions restrictives, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec les habitations.

La présence d'espaces verts, dans certains de ces collectifs, est un facteur essentiel pour le confort des résidents et ils contribuent à l'amélioration de la qualité de vie, tout en offrant des lieux de rencontre et de détente, en répondant aux exigences environnementales.

Dispositions particulières – sous-destination lieux de culte :

Cf. « Les caractéristiques des différentes zones – zone UC ».

Réalisation : Espace Ville

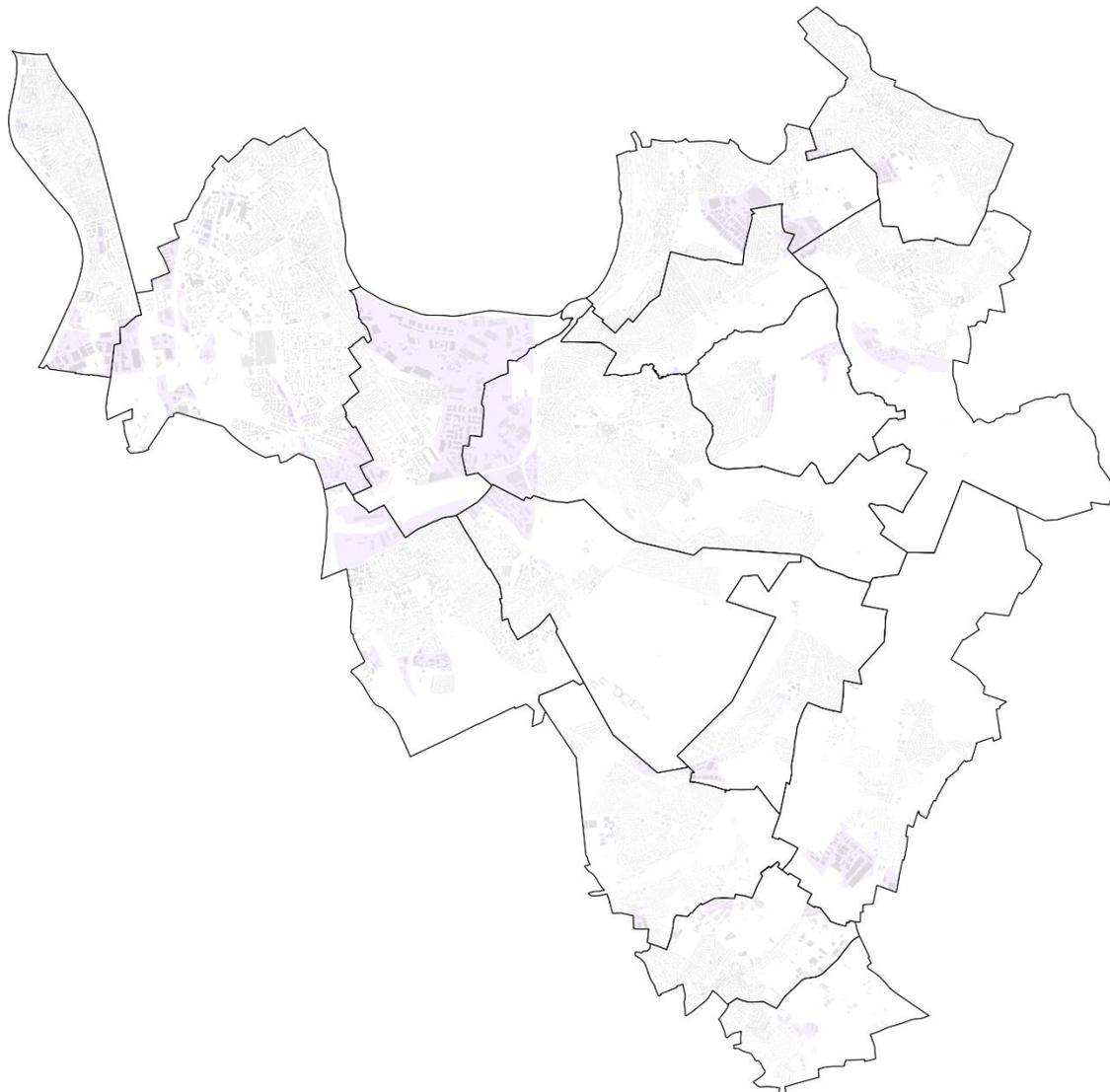
La zone UI

Présentation de la zone



La zone UI encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Il s'agit généralement de grands terrains, dont l'organisation parcellaire et l'implantation du bâti varient en fonction du domaine d'activité des entreprises qui les occupent.

Superficie de la zone	911 ha
-----------------------	--------



Réalisation : Espace Ville

Justification de la zone

La zone UI permet d'assurer le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire. Ainsi, les constructions à destination de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites, dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement. Sont également autorisés sans condition l'ensemble des sous-destinations relatives aux « équipement d'intérêt collectif et services publics », à l'exception des lieux de culte. Les autres sous-destinations autorisées dans ces zones sont liées au développement économique et commercial du territoire (artisanat et commerce de détail, restauration, industrie, etc.). Il est à noter que les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition d'être directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.

Justification des sous-secteurs

Sous-secteur	Justification
Uip <i>(Zone d'activité économique productive)</i>	Ce sous-secteur concentre les activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les équipements et des services publics, et les exploitations agricoles. Il permet de réunir tous les types d'activités qui entraînent une forme de production au sein d'une zone spécialisée et adaptée aux besoins.
Uic <i>(Zone commerciale / hôtelière)</i>	Ce sous-secteur regroupe les activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, ainsi que les équipements et des services publics et les commerces et activités de services. Il permet de réunir tous les types d'activités commerciales et de services, ainsi que les bureaux au sein d'une zone spécialisée et adaptée aux besoins.
Uii <i>(Zone logistique)</i>	Ce sous-secteur concentre les activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les équipements et des services publics. Il permet d'autoriser tous les types d'activités liées à la logistique au sein d'une zone spécialisée et adaptée aux besoins.

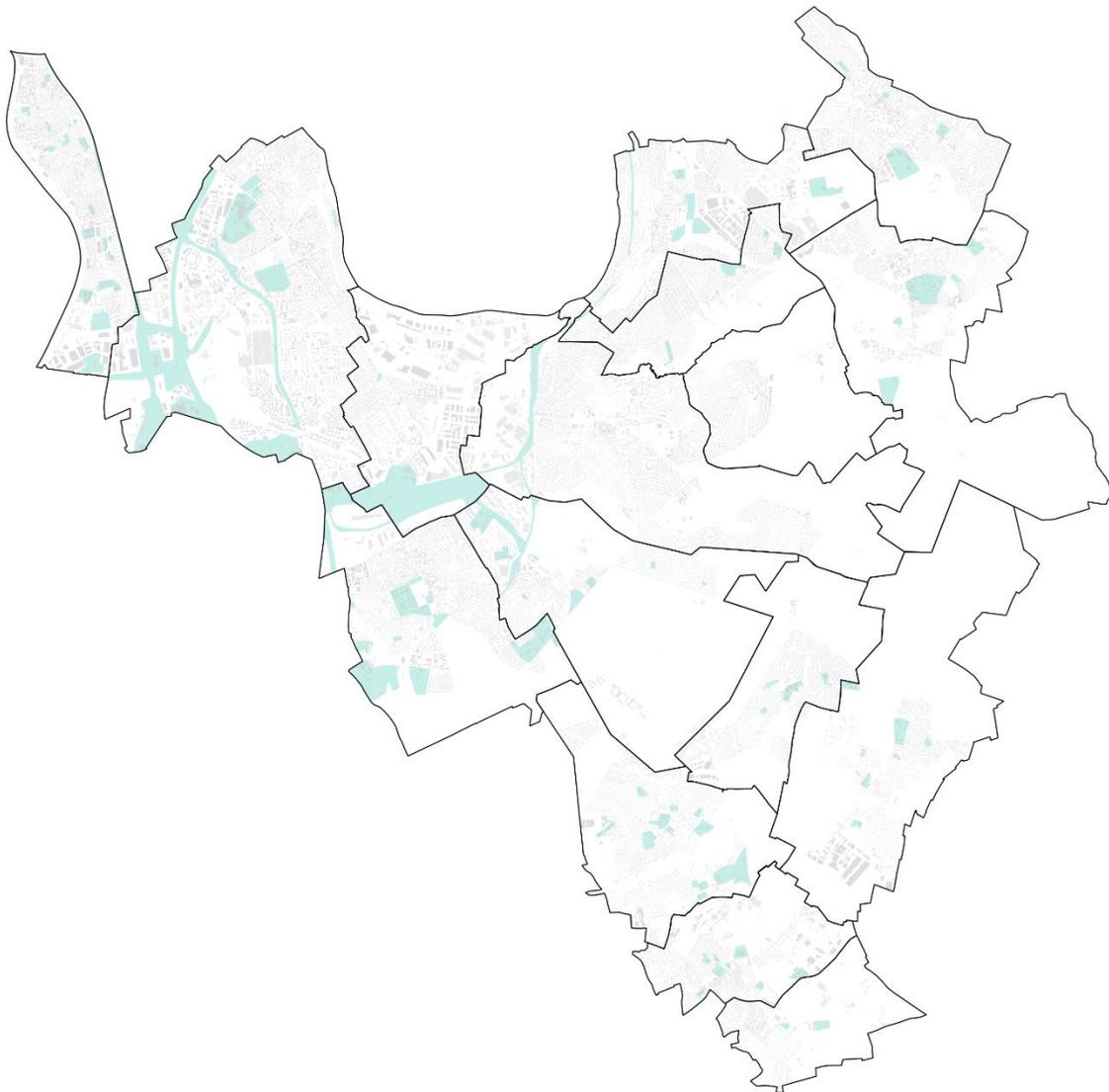
La zone UE

Présentation de la zone



La zone UE regroupe les grandes emprises d'équipements et installation d'intérêt collectif du territoire. L'objectif est de permettre le développement, le renouvellement et l'adaptation de ces équipements.

Superficie de la zone	612 ha
-----------------------	--------



Réalisation : Espace Ville

Justification de la zone

La zone UE bénéficie d'un dispositif réglementaire souple afin de ne pas contraindre le développement de nouveaux équipements publics, ainsi que l'évolution des équipements existants. Ainsi, l'ensemble des constructions relatives à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les sous-destinations « cinéma » et « centre de congrès et d'exposition » sont autorisées sans condition dans la zone. Par ailleurs, il est permis, sous certaines conditions, les constructions à destination de « logement » et « d'hébergement », de « restauration » et « d'entrepôt » qui ont un lien avec les équipements en place.

Justification des sous-secteurs

Sous-secteur	Justification
UEs <i>(Services urbains)</i>	<p>Le sous-secteur UEs est dédié aux services urbains du territoire afin de définir des dispositions spécifiques permettant de développer et pérenniser les installations des grands services urbains tout en permettant leur évolution. Plusieurs sous-destinations relatives aux « équipements d'intérêt collectif et services publics », tel que « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont ainsi autorisées sans condition au sein du sous-secteur UEs. Sont également autorisés, sous condition, les constructions à destination de logements (logements de fonction et gardiennage) ou encore les constructions à destination de restauration et d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.</p>
UEh <i>(Hôpital / hébergement)</i>	<p>Ce sous-secteur, dédié aux équipements hospitaliers et aux principaux secteurs d'hébergement, vise à conforter l'implantation de ce type d'équipement au sein des secteurs identifiés afin de leur permettre de se développer en fonction de leurs besoins spécifiques. Ainsi, il est seulement possible d'y voir se développer des hébergements ou des équipements techniques, de bureaux et d'enseignement de santé et d'action sociale. Tout autre sous-destination est interdite, sauf si elle est directement liée au bon fonctionnement de la destination principale de la zone.</p>

La zone AU

Présentation de la zone



La zone AU délimite les secteurs aujourd'hui non urbanisés qui ont vocation à le devenir dans une temporalité proche. Les équipements y sont autorisés, ainsi que le logement, certains commerces et activités de services et les activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Superficie de la zone	15 ha
-----------------------	-------



Réalisation : Espace Ville

Justification de la zone

Les zones AU bénéficie d'un dispositif réglementaire spécifique. Ainsi, les destinations et sous-destinations dépendent des projets souhaités.

ZONES AU	Justification
AUcsm1 <i>Zone à urbaniser ZAC entrée de Ville Nord</i>	Ce secteur correspond en partie à une OAP sur la commune de Chennevières-sur-Marne. Il permet l'implantation d'habitations, de certains commerces et services, ainsi que du bureau et des équipements.
AUmlr1 <i>Zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel</i>	Ce secteur correspond à une OAP sur la commune de Mandres-les-Roses. Il permet l'implantation de logements et d'équipements.
AUno1 <i>Zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel</i>	Ce secteur correspond à une OAP sur la commune de Noisieu. Il permet l'implantation d'habitations, de certains commerces et services, ainsi que du bureau et des équipements.
AUvi1 <i>Zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel</i>	Ce secteur correspond à une OAP sur la commune de Villecresnes. Il permet l'implantation de logements et d'équipements.

La zone 2AU

Présentation de la zone

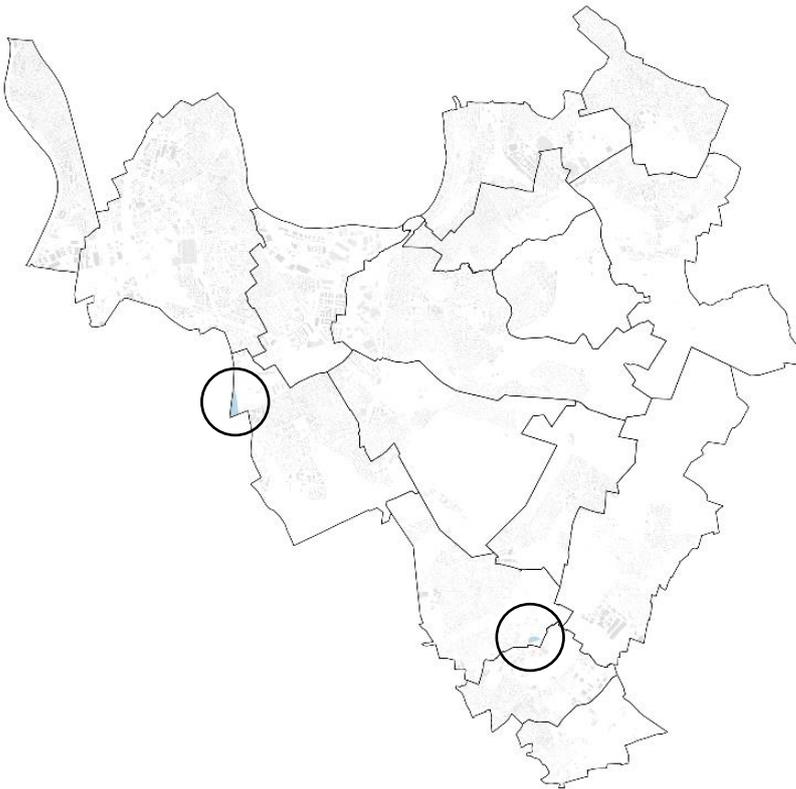


La zone 2AU délimite les secteurs aujourd'hui non urbanisés qui ont vocation à le devenir dans une temporalité lointaine. Aucune destination et sous-destination n'y est autorisée.

Superficie de la zone	7 ha
-----------------------	------

Justification de la zone

La zone 2AU permet de définir des secteurs sur lesquelles les communes ont des possibles intentions d'urbanisation. Cette zone est aujourd'hui fermée à l'urbanisation. Si elle doit s'ouvrir, pour laisser place à un projet, alors une modification du PLUi sera nécessaire. Dans le cas contraire elle restera non urbanisée et non urbanisable.



Réalisation : Espace Ville

La zone UP

Présentation de la zone



La **zone UP** encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ainsi, ces zones disposent d'un règlement spécifique (Cf. « *règlement des zones UP* ») qui permet de mettre en œuvre ces projets, et ne sont pas soumises au système d'indices communs à l'ensemble du territoire.

Superficie de la zone	5 ha
-----------------------	------



Réalisation : Espace Ville

Justification de la zone

Les zones UP (projet) du territoire, localisées à Alfortville et Sucy-en-Brie, portent sur des secteurs faisant l'objet d'une **ZAC** (Cf. ZAC du Centre commercial du Grand ensemble à Alfortville et ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie) engagées **avant l'approbation du présent PLUi**. Dans ce cadre, un règlement spécifique – reprenant les dispositions définies pour ces secteurs au sein des PLU communaux – s'applique à ces zones UP afin d'assurer une continuité avec les règles précédemment fixées. En effet, les projets ayant été pensés au regard d'exigences réglementaires passées, une évolution des dispositions risquerait de **mettre en péril l'économie de ces grands projets initiés antérieurement à l'approbation du présent PLUi**.

À ce titre, les zones UP **dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique** ; en revanche, les **dispositions graphiques s'appliquent à ces zones UP**.

Il est toutefois à noter qu'à terme, une fois les opérations d'aménagement terminées, les zones UP sont destinées à être **réintégrées dans le dispositif classique du PLUi** (classement en zone urbaine).

Ci-après, le **tableau récapitulatif des zones UP** :

Commune	Nom de zone UP
Alfortville	UP1
Sucy-en-Brie	UP2

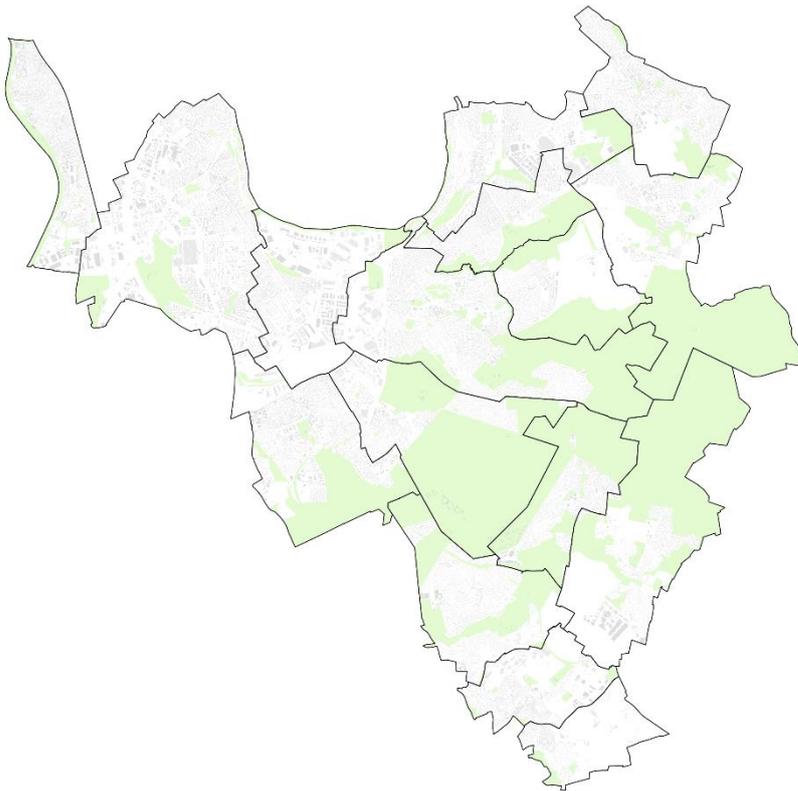
La zone N

Présentation de la zone



La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire, que constituent la Seine, la Marne, les parcs, les bois et forêts, et grands espaces verts, dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer.

Superficie de la zone	3 630 ha
-----------------------	----------



Justification de la zone

Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisés sans condition sur l'ensemble du territoire pour faciliter notamment le déploiement des réseaux de services urbains.

Réalisation : Espace Ville

Justification des sous-secteurs

Sous-secteur	Justification
<p align="center">Ne <i>(Équipements / parcs)</i></p>	<p>Ce sous-secteur regroupe les parcs et les zones d'équipement disposant d'un caractère naturel prédominant. Au sein de ces espaces, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics. Une exception est faite pour les logements sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.</p> <p>Les destinations autorisées sous conditions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site. De plus, les constructions étant limitées en hauteur et en emprise au sol, les constructions ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p>
<p align="center">NI <i>(Loisirs / sportifs)</i></p>	<p>Ce sous-secteur concerne les espaces de loisirs et sportifs à caractère naturel. Ces espaces ne peuvent accueillir que des équipements d'intérêt collectif et services publics relatifs aux loisirs et au sport (« salle d'art et de spectacles » et « équipements sportifs ») ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisés sans condition sur l'ensemble du territoire pour faciliter notamment le déploiement des réseaux de services urbains.</p> <p>Sont également autorisés sous condition les constructions à destination de logements et autres hébergements touristiques liées au fonctionnement de la zone : dans tous les cas, l'implantation des constructions autorisées est strictement encadrée par le règlement (emprise limitée, taux de pleine terre important, etc.).</p> <p>Il est à noter que la sous-destination « autres hébergements touristiques » est uniquement autorisée au sein de la zone NI : en effet, le territoire présente une certaine densité urbaine, de nombreuses contraintes fortes (PEB, PPRI, différents risques et nuisances) et peu de zones naturelles favorables à l'implantation de la destination « autres hébergement touristique ». La principale forme de tourisme autorisée au sein des autres zones est l'hôtellerie, ce qui permet notamment de favoriser le tourisme d'affaire sur territoire et ainsi de répondre aux orientations du PADD.</p> <p>Les destinations autorisées sous conditions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site. De plus, les constructions étant limitées en hauteur et en emprise au sol, les constructions ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p>
<p align="center">STECAL Nmeb1</p>	<p>Sur la commune de Marolles-en-Brie, un STECAL a été instauré afin de permettre les constructions à destination de logement. Les droits à construire sont fortement limités par le règlement en termes d'implantations et de volumétrie. Ce STECAL n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site ni à proximité du site. Il s'agit de permettre la réalisation de logements pour les employés du parc de Gros Bois.</p>

<p>STECAL Na1</p>	<p>Sur la commune d'Alfortville, un STECAL a été instauré afin de permettre les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration. Les droits à construire sont fortement limités par le règlement en termes d'implantations et de volumétrie. Ce STECAL n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site ni à proximité du site. Il s'agit de permettre la réalisation d'un commerce/restaurant sur les quais de Seine.</p>
--------------------------	--

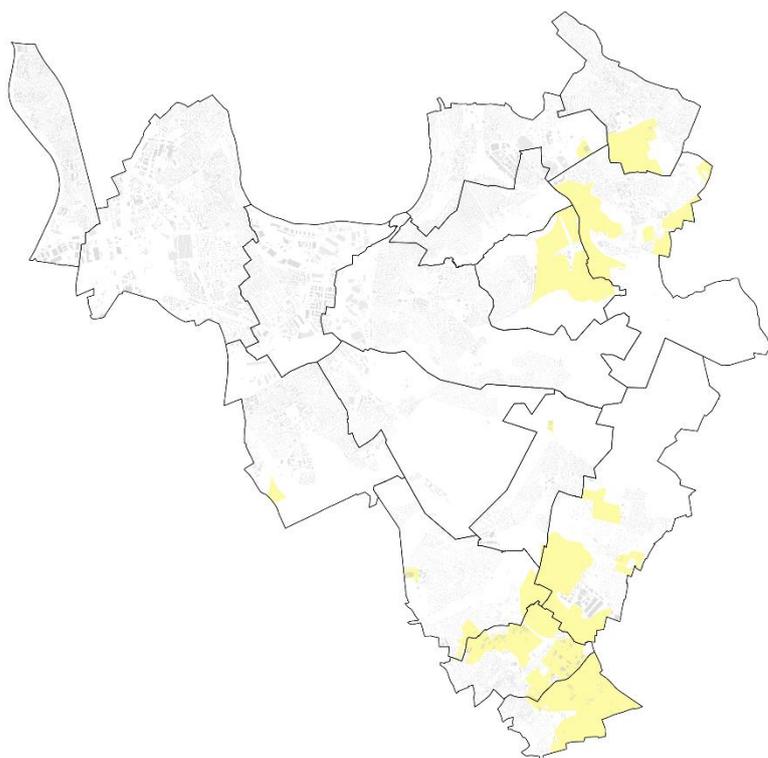
La zone A

Présentation de la zone



La zone A regroupe les grands espaces agricoles du territoire. Toutes constructions y sont interdites sauf les exploitations agricoles, et le logement sous conditions strictes.

Superficie de la zone	1 010 ha
-----------------------	----------



Justification de la zone

Cette zone permet de garantir le maintien et le développement des espaces agricoles du territoire en interdisant toute construction en dehors des exploitations agricoles et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Seul le logement directement lié à l'exploitation agricole est autorisé mais très encadré :

- « Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² par construction autonome, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur, soit situé à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole. »
- « Les extensions et annexes des constructions existantes de plus de 60m² de surface de plancher et dans les limites des règles fixées par les indices. »

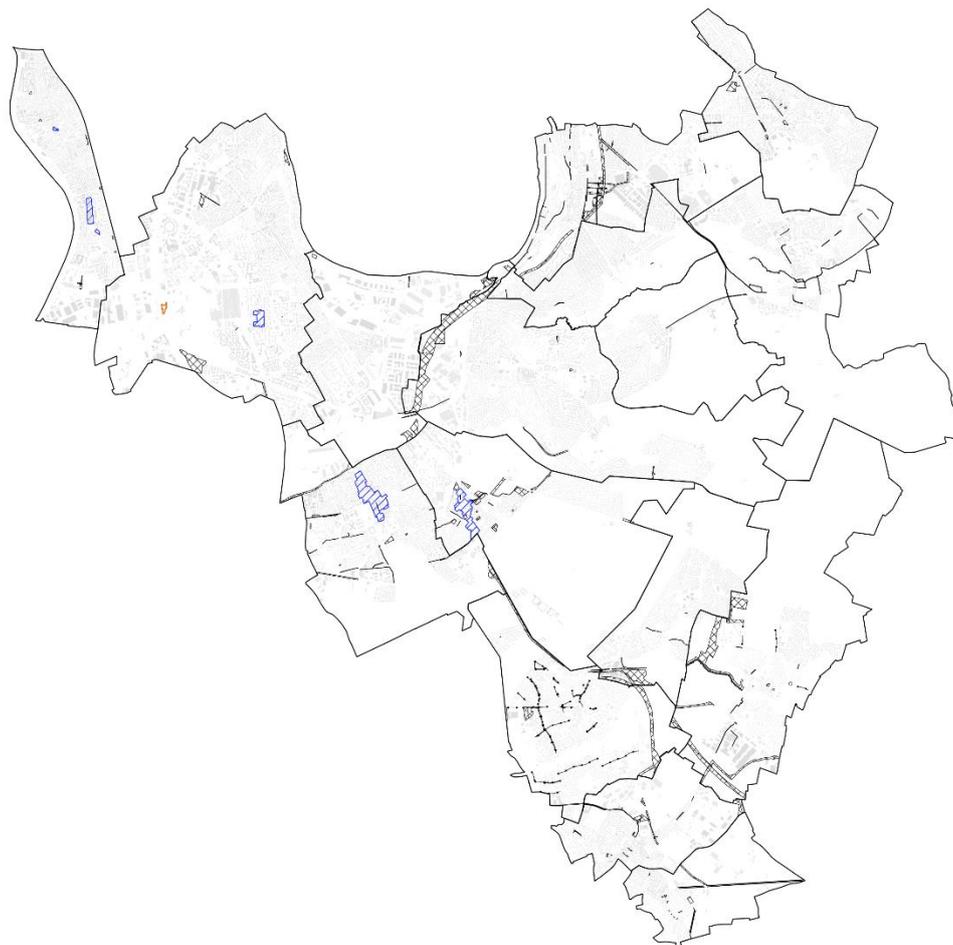
Réalisation : Espace Ville

Justification du sous-secteur

Sous-secteur	Justification
<p style="text-align: center;">Ap <i>(Agricole protégé)</i></p>	<p>Au sein de ce sous-secteur, aucune construction n'est autorisée, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisés sans condition sur l'ensemble du territoire pour faciliter notamment le déploiement des réseaux de services urbains.</p> <p>Ce zonage permet ainsi d'assurer une forte protection des paysages agricoles du territoire en ne permettant que la culture des sols.</p>

3. Les caractéristiques des prescriptions graphiques

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Réalisation : Espace Ville

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)



Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 9 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

L'objectif principal du PAPAG est de préserver des zones urbaines/périurbaines pour des projets d'aménagement futurs, sans pour autant permettre un développement non planifié ou non coordonné à court terme. Il s'agit de mettre une zone "en attente", en réservant son potentiel à un futur projet d'aménagement global, souvent en lien avec une vision à long terme de développement ou de réorganisation du territoire. Lorsqu'un PAPAG est instauré, les permis de construire peuvent être refusés ou ajournés dans la zone concernée, dans l'attente du projet d'aménagement du périmètre en question. Cela évite une urbanisation anarchique et permet de maîtriser les enjeux fonciers.

Le périmètre d'attente permettant une constructibilité limitée pendant 5 ans est apparu comme l'outil adéquat offert par le Code de l'urbanisme. Dans le cadre des réflexions en cours, les communes qui envisagent des projets d'aménagement, sans pour autant voir une réflexion avancée, peuvent ainsi encadrer le devenir de ces secteurs.

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	Limite de construction (en surface de plancher)	Justification
Alfortville	Approbation du PLUi	9 m ²	<p>PAPAG rues de Lisbonne/Londres/Jaeger : Cet îlot très défini d'un point de vue géographique, est situé à l'articulation de plusieurs secteurs en mutation ou amenés à muter à court ou moyen termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement effectué des espaces publics du Grand Ensemble, • Réaménagement et transformation en cours du centre commercial du Grand Ensemble au travers de la ZAC du même nom : création d'espaces publics paysagers, rénovation de l'offre commerciale, production de logements, maillage des espaces publics nouveaux et existants, etc. • Réaménagement effectué de la place de l'Europe, • Réaménagement à venir de la pointe située entre les rues de Toulon et de Grenoble, • Réaménagement achevé des équipements sportifs : terrains de tennis, palais des sports et salle Delmas, etc. • Réaménagement des espaces publics en lien avec l'arrivée de la ligne 15 et de son interconnexion avec la ligne RER D de vert de maisons. <p>Ce rôle d'articulation, est sensible et nécessite une réflexion préalable. Or, la transformation spontanée de ce tissu, au gré d'initiatives privées ponctuelles et non coordonnées, annihilerait la réflexion globale et pourrait conduire à surenchérir le foncier rendant difficile sa maîtrise ultérieure, voire, conduirait à générer des délaissés ou résidus urbains, non ou très peu mutables et peu qualitatifs. Au contraire, la transformation encadrée d'un tissu complexe (présence de quelques d'activités et d'habitations existantes disparates), le tout incarné dans un tissu de faibles hauteurs, nécessite de prendre un temps de réflexion quant au paysage urbain souhaité, à la mixité des fonctions souhaitées et au choix des outils d'urbanisme et d'aménagement pour conduire cette transformation. Enfin, ces éléments de réflexions, s'inscrivent dans la lignée directe de l'un des trois axes déclinés dans le PADD du PLUi, tel qu'ils ressortent de la délibération du conseil territorial du 13 décembre 2023 :</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré ; • Répondre aux besoins en logement en favorisant la mixité sociale et générationnelle ; • Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité
Alfortville	Approbation du PLUi	9 m ²	<p>PAPAG rues Victor Hugo / PVC : Ce périmètre situé en hypercentre, à proximité immédiate de Mairie, et au croisement de deux axes structurants : la rue Paul Vaillant Couturier, colonne vertébrale du territoire communal, et la rue Victor Hugo, un des axes majeurs est-ouest. Ce périmètre se caractérise par un tissu urbain mixte ancien, peu qualitatif et de faibles hauteurs, au regard du PLU actuel ou des immeubles collectifs environnants. Plus largement, la présence d'activités disparates et peu compatibles en hypercentre y est recensée. La transformation d'un tissu complexe (mélange d'activités et d'habitations existantes) nécessite de prendre un temps de réflexion quant à l'insertion urbaine souhaitée, à l'interface avec les espaces publics, à la mixité des fonctions souhaitées et au choix des outils d'urbanisme et d'aménagement pour conduire cette transformation. Au contraire, la transformation spontanée de ce tissu, au gré d'initiatives privées ponctuelles et non coordonnées, annihilerait la réflexion globale et pourrait conduire à surenchérir le foncier rendant difficile sa maîtrise ultérieure, voire, conduirait à générer des délaissés ou résidus</p>

			<p>urbains, non ou très peu mutables. Enfin, ces éléments de réflexions, s'inscrivent dans la lignée directe de l'un des trois axes déclinés dans le PADD du PLUi, tel qu'ils ressortent de la délibération du conseil territorial du 13 décembre 2023 :</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré ; • Répondre aux besoins en logement en favorisant la mixité sociale et générationnelle ; • Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité
Boissy-Saint-Léger	Servitude qui doit être levée en février 2027	9 m ²	<p>La délimitation de ce PAPAG sur une durée de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU entend permettre la mise en œuvre d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur d'entrée de ville de part et d'autre d'un axe majeur que constitue l'ancienne RN19. L'objectif est de favoriser une évolution adaptée du tissu urbain, dont le parcellaire est aujourd'hui très morcelé et hétérogène. Le PAPAG permet ainsi de limiter une évolution non structurée du tissu urbain actuel, pour permettre à moyen terme un développement cohérent par l'instauration de règles d'urbanisme qui traduisent un projet d'évolution étudié à l'échelle globale du secteur et à même de qualifier cette entrée de ville tant sur le plans paysager qu'urbain.</p>
Créteil	Servitude levée le 14/12/2027	40 m ²	<p>Le secteur « Kennedy – Chabrier », communément appelé « bas du Mont Mesly », présente un caractère urbain spécifique, étant donné son implantation entre la rue structurante René ARCOS, reliant le quartier « Front de Lac - Ormetteau – Port » et le haut du Mont-Mesly. Il s'agit d'une double pièce urbaine structurée sur un même modèle urbain constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un centre commercial et d'un important parking de surface, • de commerces, du centre social Kennedy et d'un important parking de surface. <p>La commune est pleinement consciente de la nécessité d'une intervention majeure afin d'apporter un nouveau souffle à l'offre commerciale existante tout en améliorant la qualité urbaine du site. C'est pourquoi elle ne peut laisser la requalification de ce secteur se faire de manière désordonnée. Par conséquent, la commune souhaite dans le cadre de la modification du Plan local d'urbanisme de Créteil, inscrire un « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) qui permettra de refuser les éventuels permis de construire sur ce périmètre, pendant une durée maximale de 5 ans, conformément à l'article L151-54 du code de l'urbanisme. Ce périmètre d'attente, suffisamment large, laissera ainsi à la commune un temps de réflexion et de réalisation d'études urbaines et financière nécessaires à la définition d'un schéma de principe d'aménagement durable. Cela permettra aussi d'associer les cristoliens à l'élaboration d'un projet raisonné intégrant pleinement les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Les parcelles concernées par cette servitude, sur un périmètre de 35 972 m², sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AS n° 55, 56, 179, 198, 199, 200, 214, 215 ; • AR n° 218, 219, 220 ; • AQ n° 165, 226, 227, 228, 229.
Limeil-Brévannes	Approbation du PLUi	9 m ²	<p>La ville de Limeil-Brévannes et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations, renouveler le bâti, proposer une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, et anticiper les besoins en équipement public. Pour cela, des périmètres d'intervention foncière et d'études ont été créés en partenariat avec le SAF 94. Grand Paris Aménagement a en charge l'initiative d'une opération d'aménagement (ZAC) sur le secteur, des études sont en cours. Dans l'attente de l'outil d'aménagement, un PAPAG est créé afin de ne pas obérer l'avenir et de ne pas rendre le projet plus onéreux.</p>

Aire d'accueil des gens du voyage



Aire d'accueil des gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 (dite loi Besson) impose aux communes de plus de 5000 habitants de prévoir des espaces réservés pour les gens du voyage. Différents outils et prescriptions graphiques permettent de répondre à cette obligation d'espace réservés aux gens du voyage, cependant, les aires d'accueil permettent de répondre aux besoins d'habitat temporaire ou itinérant, tout en imposant des règles spécifiques à ce secteur.

Sur l'aire d'accueil des gens du voyage identifié au document graphique, les caravanes et dépôts de caravanes sont autorisés.

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme



Emplacement réservé

..... Emplacement réservé

Au total, le projet de PLUi recense 222 emplacements réservés.

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant en annexe du règlement.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

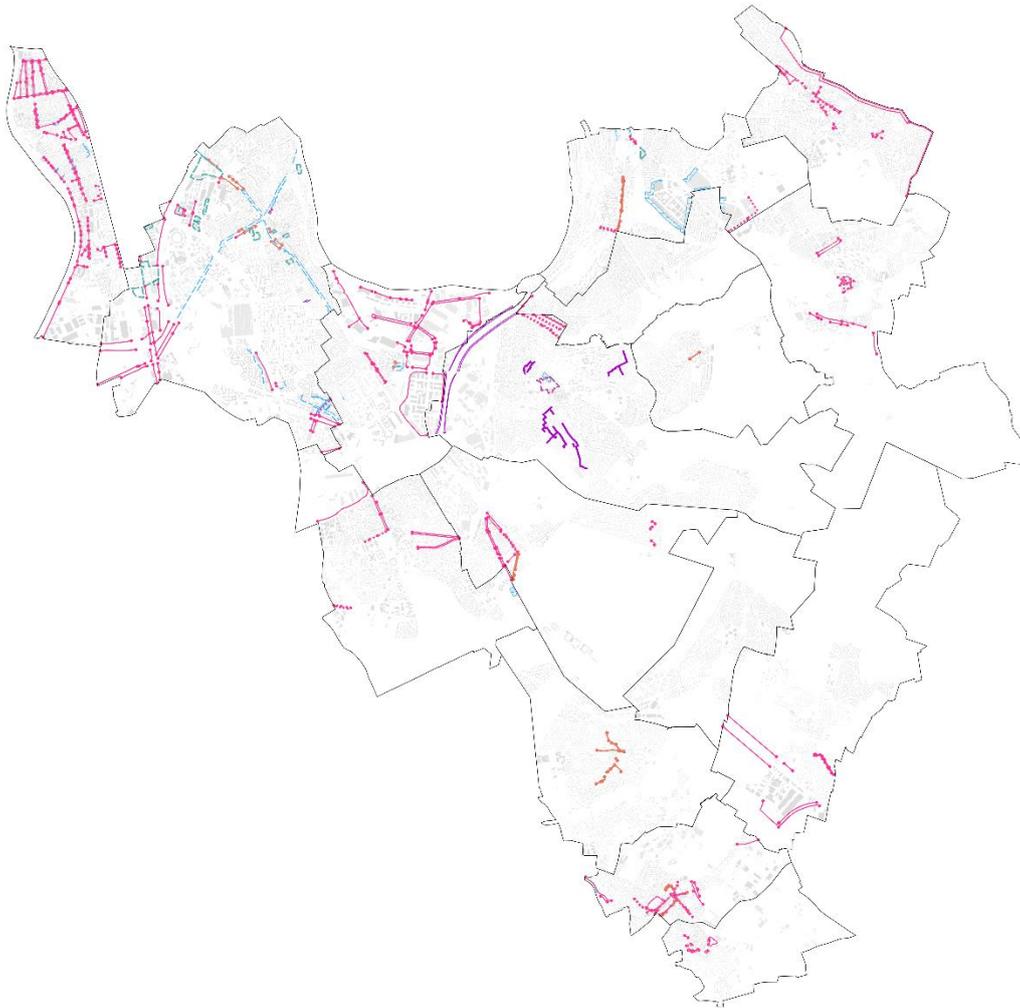
Extraits du tableau des emplacements réservés :

Alfortville	7	Programme de logements	1114 m ²	Commune
Alfortville	8	Espace public	588 m ²	Société du Grand Paris
Alfortville	9	Espace public	600 m ²	Commune
Boissy-Saint-Léger	10	Elargissement des trottoirs rue Louise-Chenu (en partie)	217 m ²	Commune
Boissy-Saint-Léger	11	Corridor écologique entre le domaine de Grosbois et la forêt de Notre-Dame	3549 m ²	Région
Boissy-Saint-Léger	12	Espace paysager et stationnement	2386 m ²	Commune
Créteil	69	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	61574 m ²	Commune
Créteil	70	Circulations, stationnements et espaces verts	12774 m ²	Commune
La Queue-en-Brie	71	Elargissement de voie	2604 m ²	Commune
La Queue-en-Brie	72	Elargissement de voie	889 m ²	Commune
La Queue-en-Brie	73	Aménagement cyclable	3563 m ²	Département
Limeil-Brévannes	99	Sentier ville	318 m ²	Commune
Limeil-Brévannes	100	Elargissement de voie	525 m ²	Commune
Mandres-les-Roses	101	Stationnement Collège et Transport scolaire	2539 m ²	Commune
Mandres-les-Roses	102	Agrandissement cimetière	5319 m ²	Commune

Secteur soumis à des risques naturels au titre du R151-34 du code l'urbanisme

L'article R151-34 du Code de l'urbanisme précise que dans les zones U, AU, A et N du PLUi, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. En l'occurrence, le ru du Réveillon est déjà sorti de son lit à plusieurs reprises, provoquant des inondations dans les communes concernées par les secteurs repérés (Santeny). Aussi, afin de transmettre la connaissance de ce risque qui ne fait pas l'objet d'une inscription en tant que servitude d'utilité publique au titre d'un PPRi, les secteurs sont repérés. Et des prescriptions s'appliquent pour éviter ou réduire l'impact de ce risque.

Volumétrie et implantation des constructions



Réalisation : Espace Ville

Les règles de volumétrie et d'implantation spécifiques des constructions

-  Alignement spécifique
RU1
-  Retrait spécifique
RU1
-  Recul spécifique
RU1
-  Implantation spécifique
RU1
-  Hauteur spécifique
RU1
-  Hauteur spécifique
RU1
-  Emprise au sol spécifique
RU1

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions font partie des principes d'urbanisme qui régissent l'organisation des bâtiments dans l'espace urbain. Ces règles visent à garantir une harmonie entre les constructions, à préserver la qualité de vie des habitants, et à respecter les caractéristiques des sites environnants (bâties existants, paysages, etc.). Cependant, dans certains cas, des exceptions aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions sont nécessaires pour répondre à des enjeux ponctuels. Ainsi, ces

cas spécifiques repérés sur le plan de zonage permettent, par exemple, le développement d'émergences ponctuelles, ou encore le respect très localisé d'une spécificité urbaine à préserver.

Exemples :

- Lpt1
Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres de la lisière du bois Saint-Martin. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà dans cette bande, les reconstructions, les rénovations ainsi que les extensions (de 20 m² maximum) sont autorisées dans cette bande.
- Lpt2
Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà situé dans cette bande, des extensions de 20 m² maximum pourront être créées dans cette bande. Les végétaux et arbres de hautes tiges seront préservés dans cette bande de 10 mètres.

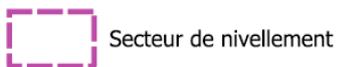
L'instauration de ces dispositions sur un secteur géographique précis à savoir le Bois Saint Martin, permet d'assurer une protection de l'urbanisation par rapport à ce bois. Ces dispositions permettent de traduire règlementairement dans le PLUi, l'arrêté inter-préfectoral de protection de biotope (annexé au présent PLUi) qui limite fortement les occupations du sol à proximité du périmètre de protection de biotope (notamment interdictions de constructions ou d'aménagement pouvant porter atteinte d'une manière indistincte à l'équilibre biologique du milieu).

Secteur à plan masse



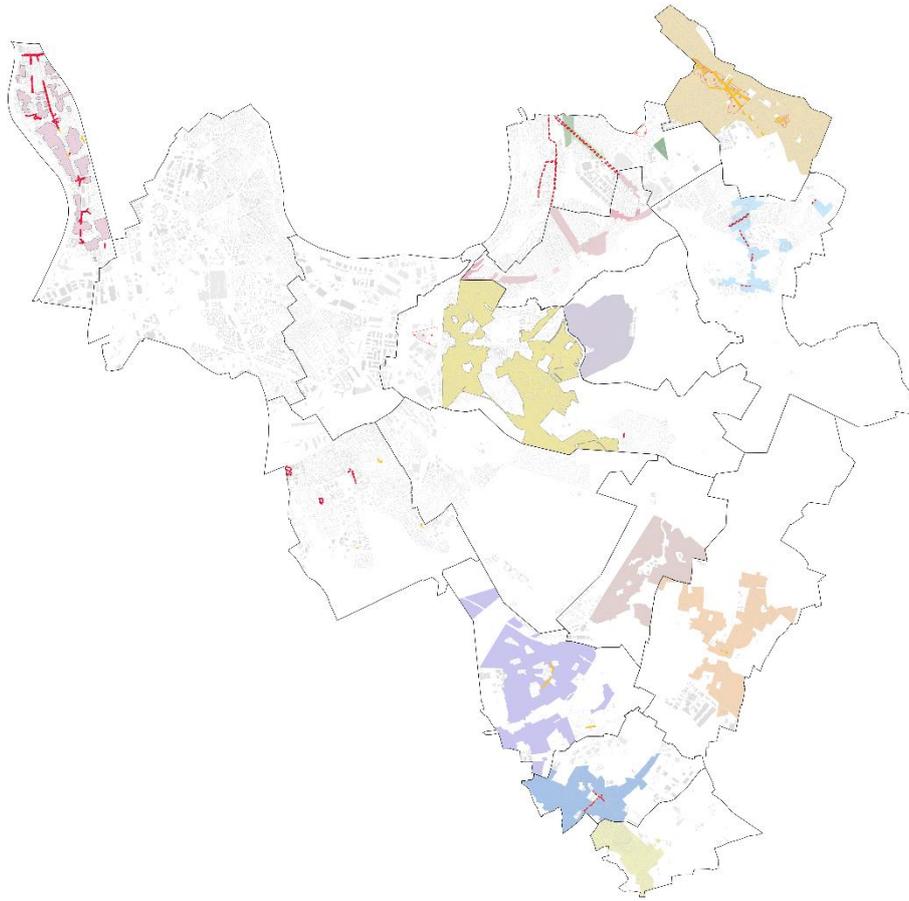
Les secteurs de plans masses sont des zones définies sur un plan de zonage, caractérisées par des règles spécifiques d'urbanisme, notamment en termes de volume, de densité et d'implantation des bâtiments. Ils sont souvent utilisés pour planifier des ensembles plus larges. Les secteurs de plans masses sont des divisions sur un plan de zonage qui permettent de définir où et comment les différentes constructions peuvent être réalisées, en tenant compte de critères comme la densité, la hauteur, l'implantation et l'usage du sol. Ces secteurs aident à organiser l'espace urbain et à coordonner le développement selon les objectifs. Il convient donc de se reporter sur les dispositions figurant sur le plan masse ainsi que dans le chapitre dispositions communes écrites du règlement.

Plan de nivellement



Un plan de nivellement représente les variations de niveau d'un terrain pour permettre la réalisation de travaux de construction ou d'aménagement. Ce type de plan indique avec précision les niveaux de différentes tranches d'un site, ce qui permet d'avoir une nouvelle base de référence pour mesurer les hauteurs maximales autorisées des bâtiments.

Mixité fonctionnelle et sociale



Réalisation : Espace Ville

Les linéaires

-  Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
-  Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
-  Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux et artisanaux, les linéaires de mixité d'activités et les linéaires actifs sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-37 du Code de l'urbanisme. Ces linéaires ont pour but de conforter le tissu commercial et/ou artisanal et/ou de services.

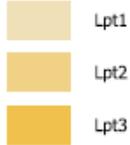
Secteur de mixité fonctionnelle

-  Secteur de mixité fonctionnelle

La création de secteurs de mixité fonctionnelle en urbanisme vise à encourager une utilisation variée du sol, en intégrant des activités résidentielles, commerciales, industrielles et de loisirs dans un même espace géographique. Cet outil permet de délimiter sur un secteur géographique précis, une proportion de destinations/sous destinations à créer ou à préserver pour assurer une mixité de fonctions.

Secteur de mixité sociale

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme



Les plans de mixité sociale en urbanisme visent à favoriser la diversité sociale dans les quartiers en intégrant différentes catégories de logements, comme des logements sociaux, intermédiaires et privés. L'objectif est de lutter contre la ségrégation sociale et de créer des environnements urbains plus équilibrés et inclusifs. Ils permettent ainsi d'orienter le développement urbain de manière à promouvoir la diversité sociale et à favoriser l'équité.

Exemples :

- Chennevières-sur-Marne : Csm1, Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La Queue en Brie : Lqeb1, Les opérations d'habitation comprenant plus de 35 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Taille minimale des logements au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

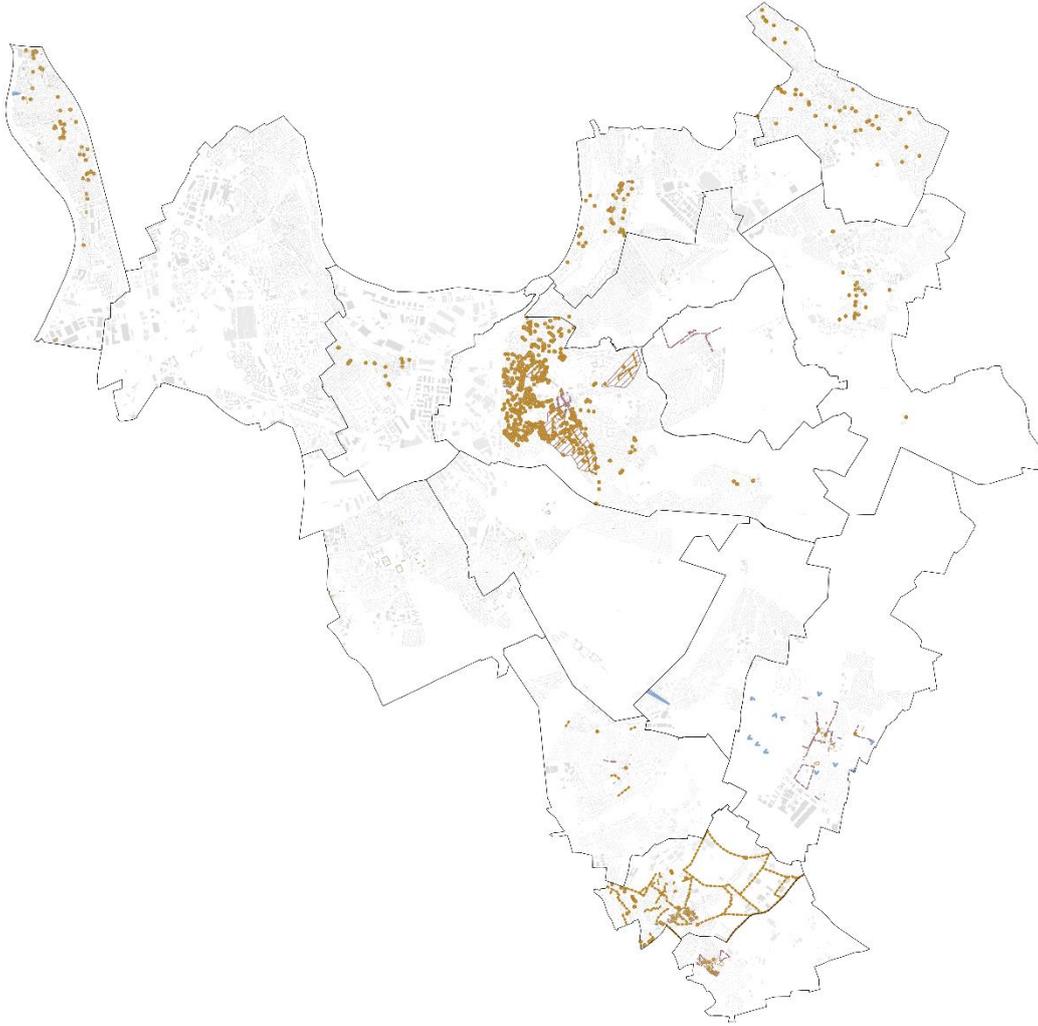


Les plans de mixité de taille minimale de logements visent à favoriser une diversité de types de logements au sein d'un même quartier ou d'une même zone. En intégrant des logements de différentes tailles (petits, moyens, grands), ces plans cherchent à accueillir des ménages variés, allant des célibataires aux familles nombreuses, ce qui contribue à la mixité sociale.

Exemples :

- Alfortville : Al1, Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.
- Sucy-en-Brie : Seb1, Dans les opérations à destination de logement visant à créer 2 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Réalisation : Espace Ville

Élément patrimonial et paysager au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

-  Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
-  Bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
-  Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
-  Cours à préserver au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Repérer ponctuellement les éléments patrimoniaux permet de conserver les bâtiments, et paysages qui ont une valeur historique, architecturale ou culturelle. Certains de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des fiches annexées au présent règlement. Pour l'ensemble des éléments repérés, des dispositions spécifiques s'appliquent.

Ces protections permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD, comme « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine commun du territoire* » ou encore « *S'appuyer sur le patrimoine pour assurer la valorisation et le rayonnement touristique du territoire.* »

Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme



Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie des ensembles bâtis patrimoniaux à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Repérer plus globalement les éléments patrimoniaux permet de conserver l'identité et l'histoire de quartier entier. Certains de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des fiches annexées au présent règlement. Pour l'ensemble des éléments repérés, des dispositions spécifiques s'appliquent.

Sente au titre du L.151-38 du Code de l'urbanisme

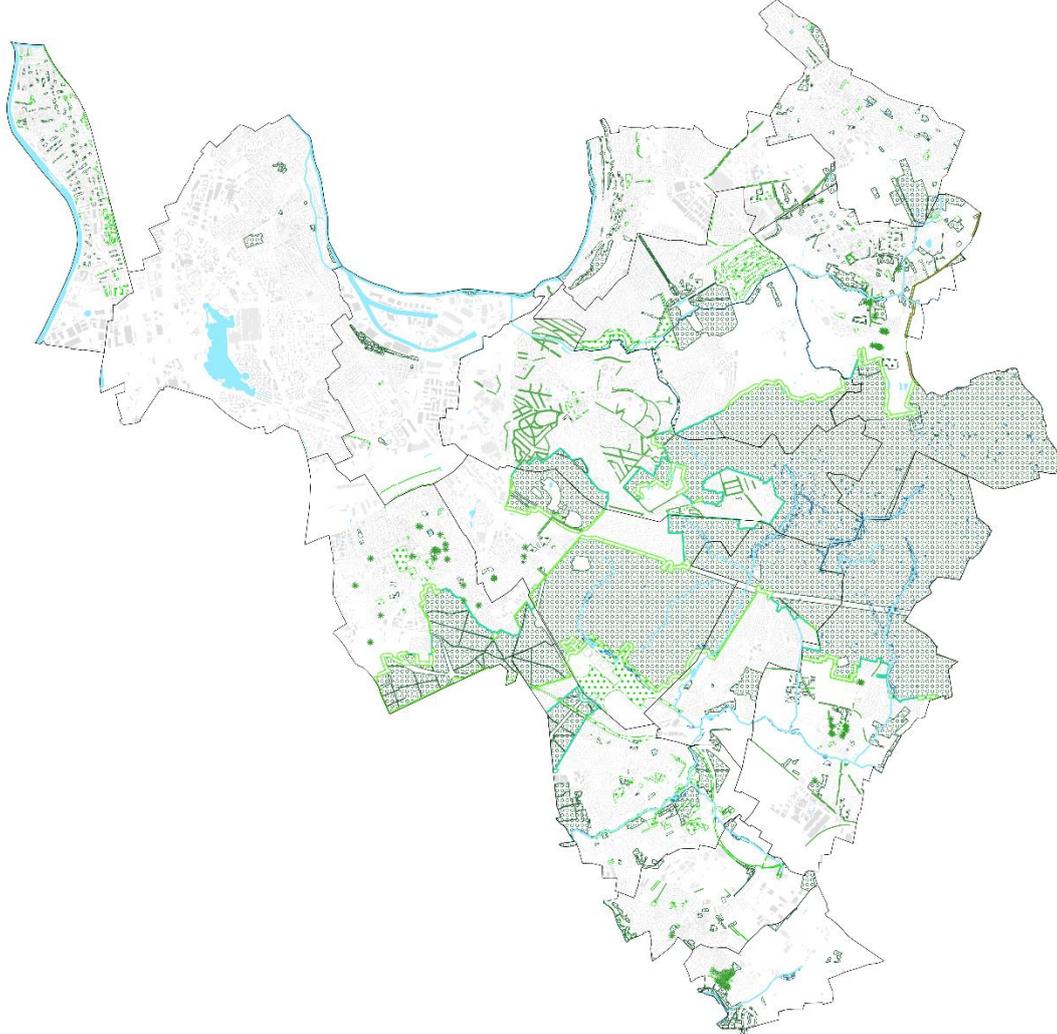


Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Le but de repérer ces sentes est de garantir leur protection et leur valorisation dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, en les identifiant, les collectivités peuvent :

- Préserver l'accès : Assurer que ces voies restent accessibles au public et ne soient pas obstruées par des constructions ou d'autres aménagements.
- Protéger l'environnement : Favoriser la conservation des espaces naturels et des paysages tout en permettant une utilisation durable de ces chemins.
- Promouvoir le patrimoine : Valoriser le patrimoine culturel et naturel en mettant en avant les itinéraires historiques et les zones de loisirs.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



Réalisation : Espace Ville

Espaces verts et paysagers identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme



Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme



Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ces espaces ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Ainsi, la mise en place de ces espaces a pour objectif :

- La protection de la biodiversité : Les espaces verts jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité en fournissant des habitats pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- L'amélioration de la qualité de vie : Ces espaces contribuent à la qualité de vie des habitants en offrant des lieux de détente, de loisirs et d'activités en plein air.
- La régulation climatique : Les espaces verts aident à réguler le climat local, en réduisant les îlots de chaleur urbains et en améliorant la qualité de l'air.
- L'esthétique et identité urbaine : Ils participent à l'esthétique des villes et peuvent renforcer l'identité locale en intégrant des éléments naturels dans le paysage urbain.
- L'aménagement équilibré : L'identification permet de prendre en compte ces espaces lors des projets d'aménagement, afin de garantir un développement urbain équilibré et durable.

En somme, l'identification des espaces verts et paysagers est essentielle pour garantir un développement durable qui respecte l'environnement et améliore le cadre de vie. Ces espaces protégés représentent au total 266 ha.

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

Sur le territoire communal de la Queue-en-Brie, une continuité écologique est matérialisée sur le plan de zonage. Cette continuité traverse une zone naturelle et un zonage agricole, rendant ces secteurs inconstructibles, et devant rester en pleine terre. Si cela ne remet pas en cause le principe même de ces zonages naturels et agricoles, il s'agit d'ajouter une prescription relative au traitement du sol afin d'assurer la perméabilité biologique de ces espaces favorable à la faune et la flore, dans le respect des trames vertes, bleues, mais également de la trame brune, dans le respect du SRCE. L'OAP trame verte et bleue & nature en ville fait également mention de continuité écologiques.

Haie à créer ou à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Des haies sont inventoriées et préservées par le PLUi. Cette protection se justifie par l'intérêt paysager de cette végétation, mais également par son intérêt patrimonial, ces haies existant de longue date, structurant le paysage. D'un point de vue de l'infiltration des eaux pluviales, ces haies limitent fortement le ruissellement et favorisent l'infiltration, ce qui est favorable pour limiter le risque d'inondation, recharger les nappes phréatiques, et assurer une plus grande humidité des sols. La justification de cette protection est aussi écologique : les haies permettant d'assurer des espaces relais, et des abris pour la faune. L'OAP lisières et paysages fait également mention de cette protection.

Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme



Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les EBC représentent au total 2 466 ha.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares



Lisière d'un massif de plus de 100 hectares hors site urbain constitué



Lisière d'un massif de plus de 100 hectares en site urbain constitué

Les lisières des forêts sont souvent des zones de transition entre les écosystèmes forestiers et non forestiers. Elles abritent une grande diversité d'espèces animales et végétales, car elles offrent une variété d'habitats. De plus, notamment dans le cadre de la gestion des incendies de forêt ou d'autres risques environnementaux, repérer les lisières permet d'identifier les zones vulnérables et de mettre en œuvre des stratégies de prévention.

Dans la lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au document graphique, les occupations et usages du sols y sont limités, conformément à l'orientation 19 du SDRIF-e. on distingue deux types de lisières sur le document graphique, les lisières en sites urbains constitués et les lisières hors sites urbains constitués.

En dehors des sites urbains constitués :

- les bâtiments à usage agricole, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.
- Peuvent toutefois être autorisés :
 - la réfection et surélévations des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
 - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;

- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public

Dans les sites urbains constitués :

- Toute construction ou extension de constructions existantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif et des abris légers, est interdite dans la bande de 12 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique.

Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme



Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme



Alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ces éléments ponctuels ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Ainsi, pour les arbres remarquables identifiés, une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction principale ou tout projet d'imperméabilisation du sol.

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Cours et plan d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme



Mares et plan d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-23, vise aussi notamment à protéger les mares et plans d'eau en tant qu'espaces naturels et ressources hydriques. Ces repérages permettent de définir des zones de non-constructibilité ou à encadrer les projets d'aménagement afin de limiter les impacts sur ces milieux. De plus, les mares et plans d'eau peuvent être soumis à des risques d'inondation. Leur repérage permet d'anticiper et de gérer ces risques dans le cadre de l'aménagement du territoire.

Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques, et notamment la trame bleue par la mise en valeur des grands paysages du territoire.

Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme



Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ». Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- De créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide
- De réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés
- D'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines
- De réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges d'une zone humide de type plans d'eaux et milieux aquatiques.

Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques, et notamment la trame bleue par la mise en valeur des grands paysages du territoire.

D. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

1. Règle particulière sur les dispositions communes

Dispositions particulières - Cour commune :

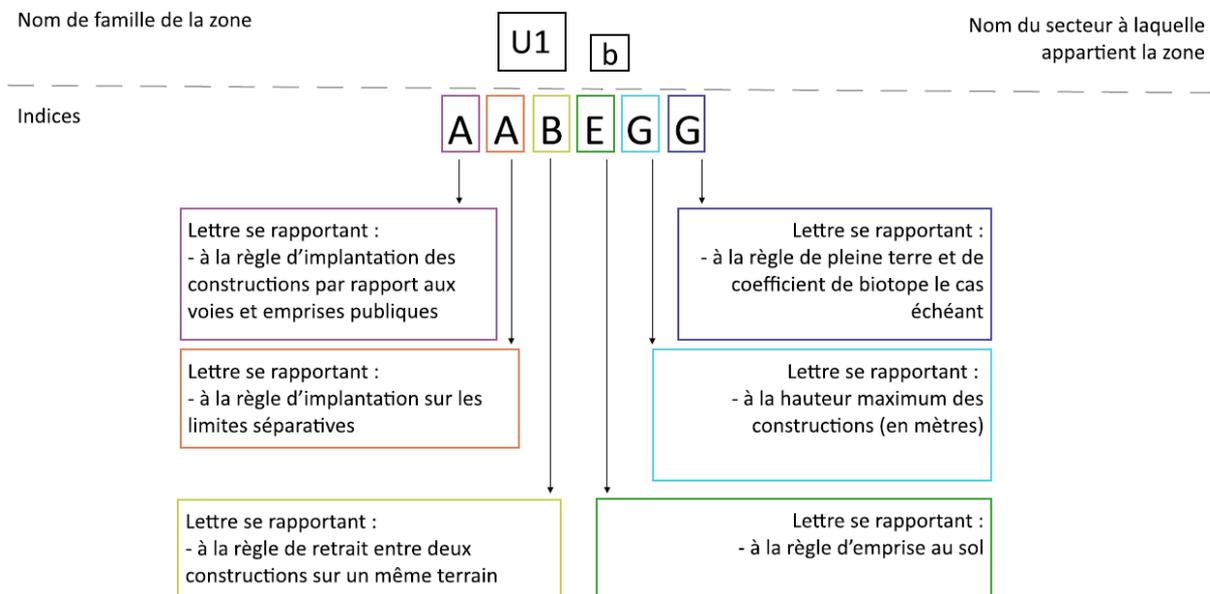
Au sein du chapitre « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions communes écrites, la règle suivante est édictée : « sauf dans les secteurs de plan masse, les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles fixées dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée ».

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour la ville de Créteil. En effet, de par sa localisation (inscrite dans l'hypercentre identifié par le SDRIF-e), cette commune est marquée par un tissu urbain plus dense et plus mixte que les autres communes du territoire. Dans ce cadre, l'usage de servitudes de cours communes est une pratique courante à Créteil qui cherche à favoriser par ce biais une meilleure qualité d'habiter dans ses projets d'opérations collectives.

2. Le fonctionnement du système d'indices

Au regard de la diversité des tissus urbains, des particularités du territoire, l'élaboration du dispositif réglementaire s'est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse du zonage et du règlement adaptée à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement. Une nomenclature a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage des zones U et de la zone N (hors zone de projet UP) :

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à :

- Tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs
- Prendre en compte la finesse des écritures réglementaires issues des PLU tout en tendant vers une harmonisation réglementaire à l'échelle du territoire

- Respecter les spécificités des tissus urbains
- Conforter les caractéristiques morphologiques existantes : implantations, densités, hauteurs, etc.

Des dispositions transversales et spécifiques aux différentes zones sont inscrites au début de chaque type de règle.

Concernant la règle de pleine terre, des dispositions transversales et spécifiques aux différentes zones ont été intégrées directement dans les indices. Il s'agit d'un pourcentage de pleine terre minimum exigé sur l'ensemble de la zone (exemple : dans les zones pavillonnaires, un seuil minimum de 30 % de pleine terre a été inscrit).

Ainsi, à l'échelle de l'EPT du Grand Paris Sud Est Avenir, pour toutes zones confondues, PLUi établit une **règle de minimum de pleine terre exigée d'environ 32%, en moyenne et par unité foncière**. Par zones, la moyenne de la règle de minimum de pleine terre exigée par unité foncière est quant à elle de :

- En zone UC de centralité, 22% ;
- En zone UM de mixité, 21% ;
- En zone UR de résidence collective, 32% ;
- En zone UH d'habitat pavillonnaire, 43% ;
- En zone UI d'activité, 16% ;
- En zone UE d'équipement, 12% ;
- En zone UP de projet, 50% ;
- En zone AU de projet, 37% ;
- En zone N naturelle, 66% ;
- En zone A agricole, 55%.

En complément de ces règles, un **coefficient de biotope minimum**, pouvant se traduire par de la pleine terre, est également fixé dans certaines zones. Par ailleurs, selon les zones, les **protections identifiées au document graphique** (Espaces boisés classés, espaces paysagers protégés, etc.) peuvent augmenter, de facto, le pourcentage de pleine terre minimum fixé.

De sorte, ces dispositions permettent de répondre à l'objectif P86 du SCoT, qui est de maintenir la proportion de pleine terre existante et de la renforcer dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés.

Ci-dessous, une cartographie du pourcentage de pleine terre minimum exigée par unité foncière :

Indice se rapportant à la part de pleine terre minimum exigée sur l'unité foncière

