



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Unité Départementale du Val-de-Marne  
SPAT/Mission Territoriale Ouest

Nos réf. : SPAT/2025-C37

Vos réf. : 2024-12-17 - DTE/ « FF/SL/AF » - D2403989

Affaire suivie par : Clémence Drevon

Tél. : 01 49 80 26 81

Courriel : [clemence.drevon@developpement-durable.gouv.fr](mailto:clemence.drevon@developpement-durable.gouv.fr)

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Courrier arrivé le : :

18 AVR. 2025

|                             | ATTRIB. | INFO |
|-----------------------------|---------|------|
| Président                   |         | X    |
| Cabinet                     |         | X    |
| DG                          |         | X    |
| SG                          |         |      |
| DGA RESS                    |         |      |
| DGA ARCI                    |         |      |
| DGA DTE                     | X       |      |
| DGA EPUB                    |         | X    |
| Elus / Autres destinataires |         |      |
|                             |         |      |
|                             |         |      |
|                             |         |      |
|                             |         |      |

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

Créteil, le 18/04/25

à l'attention de

Monsieur Michel LEPRÊTRE

Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Bâtiment Askia

11 avenue Henri Farman

94398 Orly aérogare Cedex

EPT 12  
KDK A2502070 KFK  
Reçu le 18/04/2025

## dereau d'envoi/réception

**Objet : Avis de l'État sur le PLUi de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre**

**Désignation des pièces :**

**nombre : date :**

|                                                                           |   |          |
|---------------------------------------------------------------------------|---|----------|
| Courrier de transmission au Président de l'EPT signé par le Préfet        | 1 | 18/04/25 |
| Avis de l'État sur le PLUi de Grand Orly Seine Bièvre signé par le Préfet | 1 | 18/04/25 |

**Fait en deux exemplaires – Exemplaire EPT Grand Orly Seine Bièvre**

Nom et signature, départ le (date/heure) : TCHANAKIAN Fiona, le 18/04/2025 à 12h10

La directrice adjointe de l'Unité  
Départementale du Val-de-Marne  
Fiona TCHANAKIAN

Nom et signature, arrivée le (date/heure) :

BELABOUH

Annulé le 18/04/2025  
à 14h05

**EPT**

**18 AVR. 2025**

**Grand-Orly Seine Bièvre**





**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Créteil, le

**18 AVR. 2025**

**SPAT/ 2025 - C37**

Monsieur le président,

Par délibération du 26 janvier 2021, le conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) a engagé une procédure d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Vous m'avez transmis ce projet de PLUi, arrêté en conseil territorial du 17 décembre 2024, par courrier en date du 21 janvier 2025.

La transmission de ce document s'inscrit dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA) préalable à l'enquête publique, prévue du 28 avril au 13 juin 2025.

Du point de vue de la procédure et de composition du dossier, le projet de PLUi arrêté a été élaboré en respectant l'ensemble des étapes requises et comporte toutes les pièces constitutives prévues par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme.

S'agissant des pièces annexées au dossier de PLUi arrêté, mes services ont rencontré des difficultés notables pour leur analyse. Le dossier réceptionné par les services de l'État se présente sous deux formes : un dossier papier, réceptionné le 21 janvier 2025, et un dossier numérique, dont l'accès a été formellement ouvert à l'analyse des services de l'État, à compter du 26 décembre 2024.

Ce dossier numérique, a servi de support à l'analyse des annexes au regard du volume correspondant de ces pièces, mais a fait l'objet d'évolutions successives après transmission à mes services. C'est notamment ce qui m'a conduit à accuser réception effective du PLUi en date du 21 janvier 2025 et fixer à cette date le point de départ du délai réglementaire pour émettre mon avis sur le projet de PLUi.

Le PLUi se réfère aux différents documents supérieurs, notamment le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) qui s'impose dans un rapport de compatibilité et le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) qui s'impose dans un rapport de prise en compte.

**Monsieur Michel LEPRÊTRE**  
**Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre**  
**Bâtiment Askia**  
**11 rue Henri Farman**  
**BP748**  
**94398 Orly aérogare cedex**

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), qui est une pièce maîtresse du PLUi, apporte une vision cohérente et ambitieuse de l'aménagement du territoire articulant inclusion sociale et transition écologique. Il formule des orientations fortes sur les questions du développement urbain, de l'habitat ou de l'adaptation au changement climatique.

Plusieurs contraintes importantes auxquelles le territoire est confronté sont bien prises en compte dans l'ensemble du PLUi. On peut signaler, à titre d'exemples, la lutte contre les nuisances sonores ou bien la gestion des risques, et en particulier le risque inondation.

**Toutefois, un certain nombre de réserves doivent être formulées dans l'objectif d'améliorer sa robustesse sur le plan juridique.**

Ainsi, la compatibilité du PLUi arrêté avec le SCoT-M, ou avec le plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUiF) ou avec les objectifs du SRHH ne me semble pas assurée.

Concernant la gestion des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), la consommation projetée dans le PLUi est incompatible avec l'objectif plafond de 170 hectares à l'échelle métropolitaine inscrit dans le SCoT-M (prescription 33). En effet, le PLUi projette une consommation totale de 21,32 ha d'ENAF dont 14,55 hectares (prévus hors ZAC et infrastructures de transport) qui ne respectent pas l'enveloppe de 9 ha autorisée par le SCOT-M sur le territoire de Grand Orly Seine Bièvre. Et de manière plus générale, la consommation d'ENAF que votre document prévoit n'est pas suffisamment justifiée par l'étude de lutte contre l'étalement urbain.

Certains enjeux d'aménagement du territoire gagneraient également à être revus afin d'assurer la compatibilité entre le zonage du PLUi et les cartes du SCoT-M, en particulier celle intitulée « *Développement équilibré dans des zones d'intensité urbaine* » (par exemple pour les communes de Valenton et Morangis, mais également dans les zones portuaires dédiées à la logistique). De plus, les dispositions relatives aux objectifs d'adaptation au changement climatique (pleine terre, zones humides, trame verte et bleue, compensation de la consommation des ENAF) devraient être plus affirmées pour garantir le respect des prescriptions inscrites dans le SCoT-M.

En matière de mobilités, des fragilités ont aussi été identifiées concernant la compatibilité du projet de PLUi avec le SCoT-M et avec le PDUiF. En effet, le SCoT-M impose une limitation du volume de stationnement prévu dans les nouvelles constructions en tenant compte de la qualité de la desserte en transport public. Or, le projet de PLUi impose des obligations de stationnement automobile élevées dans certaines zones bien desservies. *Ces dispositions réglementaires vont à l'encontre de l'objectif de l'EPT qui vise dans son PADD à « Accompagner le développement urbain par le développement des transports en commun et modes alternatifs à la voiture individuelle ».*

En outre, les mesures encourageant le covoiturage, l'usage de bornes électriques, la création de stationnement vélo ou l'intermodalité autour des nouveaux pôles de transport semblent insuffisantes par rapport aux orientations des documents supérieurs, SCoT-M et PDUiF, ceci dans un contexte où le projet de plan de déplacements et de mobilité d'Île-de-France, amené à remplacer prochainement le PDUiF, s'apprête à renforcer les dispositions aujourd'hui en vigueur.

En ce qui concerne le logement, la prise en compte du SRHH et l'application de la loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU) pourraient être améliorées. En effet, le PLUi indique que les opérations d'aménagement prévues pendant sa période de mise en œuvre répondent, avec 45 817 logements prévus dans la décennie à venir, aux objectifs de construction en logements du SRHH 2024-2030, lesquels exigent un rythme de production de 5 395 logements/an, soit 32 370 logements sur 6 ans et, par extrapolation, 53 950 sur 10 ans.

S'agissant de la production de logements locatifs sociaux (LLS), les informations fournies dans le PLUi font craindre que les objectifs chiffrés de la territorialisation de l'offre de logement sociale fixée par le SRHH 2024-2030 ne soient pas atteints.



Par ailleurs, un certain nombre de lacunes ou incohérences pouvant entraîner des difficultés d'applicabilité des différentes pièces du PLUi ont été identifiées notamment en ce qui concerne les pièces opposables qui sont nécessaires à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les principales faiblesses en ce registre sont listées ci-après.

La formulation de certaines règles d'urbanisme (emplacement réservé, destinations autorisées, etc.) rend incertaine leur bonne application. De plus, le règlement des zones naturelles et forestières (N) est très permissif et autorise un grand nombre de destinations et sous-destinations dont certaines ne correspondent pas à la vocation de ce zonage.

Le rapport de présentation souffre, pour sa part, d'incomplétudes qui sont de nature à fragiliser les orientations du PLUi et les mesures réglementaires qui en découlent notamment concernant l'évolution des zonages.

Également, certains choix prescrits dans le règlement pourraient gagner en cohérence en prenant mieux en compte les éléments des diagnostics et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PADD gagnerait à être enrichi avec des éléments sur les énergies renouvelables et doit veiller à se limiter formellement au champ d'application du PLUi en se dispensant de formuler une exigence de retrait des dépôts pétroliers existants sur le territoire.

En outre, l'intégration dans le présent PLUi d'un chapitre constituant un zonage pluvial est problématique. Ce document devrait en principe être élaboré et adopté selon une procédure distincte de celle du PLUi. Afin de prévenir tout risque d'illégalité du PLUi pour ce motif, je préconise que ce document, par ailleurs très ambitieux, soit adopté indépendamment du PLUi, tout en pouvant faire l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLUi.

Certaines dispositions réglementaires ou OAP pourraient empêcher les projets de l'État. Elles doivent impérativement être complétées ou corrigées pour être pleinement cohérentes avec certains enjeux portés par l'État. Il s'agit notamment de projets d'aménagement situés dans le périmètre de l'opération d'intérêt national qui pourraient être contrariés par les dispositions de certaines OAP (par exemple dans les secteurs des Ardoines et du SENIA ou encore le projet de la Cité de l'Air à Athis-Mons). De même, les projets portuaires d'Haropa à Viry-Châtillon, Orly et Choisy-le-Roi sont contraints par le zonage proposé dans le PLUi.

Inversement, le projet de gare du Grand Paris Express de Morangis fait l'objet d'une OAP alors qu'il n'est pas inscrit dans le schéma du réseau de transport du SDRIF-e.

Enfin, en ce qui concerne les actions en direction des gens du voyage, les enjeux de sédentarisation d'un certain nombre de familles sur le territoire de Grand Orly Seine Bièvre, particulièrement prégnants à Villeneuve-Saint-Georges (Pologne et Blandin), ne sont pas abordés dans le PLUi, que ce soit au niveau du diagnostic, dans les OAP sectorielles ou au travers d'emplacements réservés. Cette absence ne répond pas aux orientations du PADD et ne facilite pas l'émergence de solutions adaptées aux familles des gens du voyage, installées de longue date sur le territoire alors que des projets sont en cours.

Par courrier du 26 mars, le maire de Villejuif et vous-même m'avez demandé, d'intégrer une nouvelle OAP sectorielle dans le projet de PLUi avant son approbation afin d'encadrer et d'accompagner la mutation urbaine du Fort de la Redoute. J'émet un avis favorable à votre demande avec les conditions suivantes :

- l'OAP devra être concertée avec les différents acteurs, dans le cadre d'un prochain COPIL sur le plan guide du Fort de la Redoute ;
- l'OAP indiquera la relocalisation nécessaire des espaces que le projet viendrait consommer sur les compensations définies par l'arrêté préfectoral N°2017/DRIEE/039 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées pour la ZAC Campus Grand Parc.

En conclusion, en tant que personne publique associée, j'émet un avis favorable sur le projet PLUi que vous m'avez soumis sous réserve de la prise en compte des remarques exposées, ci-dessus, lesquelles sont explicitées et, par ailleurs, complétées par un certain nombre de recommandations et observations de forme dans le document annexé à ce courrier.

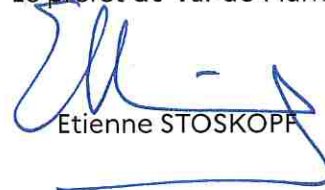
En revanche, en tant que responsable de la mise en œuvre de la stratégie immobilière et foncière de l'État dans le département, j'émet un avis défavorable sur les propositions de dispositions réglementaires qui vont à l'encontre des intérêts et projets de l'État et de ses établissements publics.

Je vous informe, enfin, que conformément aux dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, ce courrier et cet avis devront être joints au dossier soumis à enquête publique.

Les services de l'État, en particulier l'unité départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT, sont à votre disposition pour tout complément ou précision qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le préfet du Val-de-Marne



Etienne STOSKOPF

**18 AVR. 2025**

**Avis de l'État sur le projet local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement  
public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre arrêté le 17 décembre 2024**

La présente note constitue l'avis technique détaillé de l'État sur le PLUi de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) arrêté le 17 décembre 2024. Sont présentés de potentielle illégalité à modifier impérativement (1), les pistes d'amélioration du PLUi et recommandations pour l'enrichir (2) et les remarques de forme et de rédaction à corriger (3). Elle fait référence à la numérotation adoptée dans la composition du dossier de PLUi arrêté le 17/12/2024 et transmis au représentant de l'État le 21/01/2025.

**1. Potentielles illégalités et éléments à intégrer pour consolider la sécurité juridique du PLUi**

**1.1. Compatibilité du PLUi et prise en compte des documents supérieurs**

Le PLUi de l'EPT GOSB, prescrit le 21 janvier 2021, devra notamment être compatible avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) et avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUiF). Il devra également prendre en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

**1.1.1. Compatibilité du PLUi avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris**

Le PLUi est susceptible de se trouver en incompatibilité avec les prescriptions du SCoT-M sur plusieurs thématiques.

**→ Gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols**

**La prescription n°33** du SCoT de la MGP prévoit que la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) soit limitée à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT-M et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT-M.

Or, le PLUi prévoit la consommation de 21,32 ha, dont 14,55 hors ZAC et infrastructures de transport. Plus des deux tiers de la consommation des ENAF programmée par le PLUi sont donc incompatibles avec cette disposition. Ceci est particulièrement manifeste sur les communes de Rungis / Paray-Vieille-Poste (7,66 ha non prévus par le SCoT-M sur terrains ADP) et Valenton (2,36 ha non prévus par le SCoT-M).

De plus, cette **consommation d'ENAF prévisionnelle est insuffisamment justifiée** par l'étude de densification et le diagnostic foncier du rapport de présentation qui ne démontrent pas que la capacité de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés et donc qu'il est nécessaire de prévoir l'urbanisation d'ENAF.



En outre, la **méthode de calcul de la consommation d'ENAF** réalisée sur la période de référence du diagnostic doit être établie sur la période 2011-2021<sup>1</sup>. Or, l'analyse présentée dans le diagnostic du PLUi a été établie pour la période de 2012 à 2024. Par ailleurs, **l'analyse de cette consommation d'ENAF n'intègre pas la consommation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** qui représente une superficie de 1,6 ha sur la commune de Villejuif.

Également, **certains espaces naturels, agricoles et forestiers sont exclus du calcul de la consommation d'espace**. C'est le cas des « *espaces identifiés dont la superficie n'est pas suffisante pour permettre de les considérer comme relevant de l'ENAF (<500 m<sup>2</sup>)* » mentionnés dans la justification des choix retenus (p. 112). Une justification spécifique doit être apportée sur le choix d'exclure les ENAF inférieurs à 500 m<sup>2</sup>.

On note enfin qu'un secteur à Ivry-sur-Seine est jugé comme étant « *un espace en friche et ne semble pas, à ce titre, constituer un espace naturel, agricole ou forestier* » alors que le document précise qu'il s'agit d'un « *secteur identifié en ENAF par le MOS 2021* » (p. 113).

#### → Aménagement et planification urbaine

**Des incompatibilités sont identifiées entre la carte du SCoT-M « Développement équilibré dans des zones d'intensité urbaines » et le projet de PLUi.**

**À Fresnes et à Thiais**, l'orientation du SCoT-M prévoit d'« *Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activités par la préservation de leur vocation économique, l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses, la densification du bâti. Consolider les sites qui accueillent de la logistique.* ».

Or, le PLUi :

- à Fresnes, définit une zone agricole « A », des zones dédiées aux équipements de proximité « UE » et des zones de projet « UP9 » et « UP10 », correspondant au projet de la ZAC « Cerisaie Sud » à dominante résidentielle. ;
- à Thiais, délimite une zone de projet « UP22 » à dominante résidentielle, une zone dédiée aux équipements/parcs « Ne » et une zone mixte « UM » ;

**À Valenton**, la parcelle cadastrale C19 actuellement en zone agricole du PLU en vigueur et située au sud-ouest du territoire, est identifiée en zone d'activité économique mixte « Ui » par le projet de PLUi arrêté. Pour une meilleure sécurité juridique le PLUi gagnerait à justifier cette consommation et à indiquer dans quelle mesure elle sera compensée par ailleurs.

S'agissant des zones portuaires dédiées aux activités logistiques, le règlement de la zone naturelle (N) du PLUi est incompatible avec la prescription n°15 du SCoT-M<sup>2</sup> car il ne permet pas de développer les grandes plateformes logistiques, les zones dédiées aux activités logistiques et l'ensemble des sites portuaires (plateformes multimodales et ports urbains), existantes et ou à créer sur le territoire.

#### → Adaptation au changement climatique et enjeux environnementaux

Le PADD ne prévoit aucun objectif de pleine terre et le rapport de présentation évoque une règle fixant un minimum de 29 % de pleine terre en moyenne par unité foncière.

Or, la prescription 86 du SCoT-M prévoit de renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés (secteurs urbains hors voiries), pour tendre vers **30 % minimum de pleine terre**.

Le rapport d'évaluation environnementale indique que le taux de pleine terre projeté, par application des règles fixées dans le PLUi, est de 24 % en zone U (p. 69, 91, 95, 108), ce qui est bien en-deçà de l'objectif défini par le SCoT-M. **Le calcul de ces taux moyens par zonage doit être détaillé et justifié.**

<sup>1</sup> En cohérence avec la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et avec la temporalité des rapports triennaux instaurés par la loi.

<sup>2</sup> « *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* »



De plus, au sein des dispositions communes du règlement, les règles relatives aux espaces verts de pleine terre semblent concerner seulement trois communes puisque seules Arcueil, Ivry-sur-Seine et Rungis sont citées (p. 60-61). **Or, la prescription 86 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT-M dispose que des espaces de pleine terre doivent être garantis pour toutes les communes.** Pour assurer de la compatibilité du PLUi avec le SCoT-M sur ce point, il aurait été souhaitable de prévoir des orientations plus ambitieuses, qui auraient pu se traduire par des objectifs de pleine terre dans le PADD.

D'autre part, le SCoT-M porte l'objectif de « *Préserver et restaurer les zones humides* » (prescription 103). Or, il est indiqué dans le résumé de l'évaluation environnementale (p. 48-49) que « *la mise en œuvre du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre est susceptible d'induire des incidences résiduelles sur les zones humides* » et que les mesures sont jugées « *insuffisantes concernant la préservation des zones humides et en matière de protection de la trame verte et bleue* ».

Le PLUi devra donc **veiller à réduire les incidences sur la trame verte et bleue et prévoir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées.** Le PLUi devrait être complété par l'inventaire de la totalité des zones humides, afin que le règlement puisse les protéger de tout aménagement ou construction.

Concernant également la trame verte et bleue, certains corridors écologiques identifiés par le SCoT-M<sup>3</sup> ne sont pas repris dans les pièces opposables du PLUi ni dans les atlas communaux, notamment au niveau de la Bièvre à Cachan, L'Haÿ-les-Roses et Fresnes, à Chevilly-Larue, à Arcueil, à Thiais / Choisy-le-Roi et à Paray-Vieille-Poste.

De plus, il serait opportun d'ajouter des **dispositions relatives à la réouverture de la Bièvre et à la mise en valeur des berges de Seine** dans le règlement. Il s'agit en effet d'enjeux identifiés à l'échelle du territoire, inscrit dans le DOO du SCoT-M (axes 8 et 9, notamment la prescription 85)<sup>4</sup>. Les cartes du PLUi relatives aux « *éléments de la trame verte et bleue* » des atlas communaux du PLUi ne proposent **pas de prise en compte des espaces verts urbains accessibles aux habitants, ce qui ne permet pas la déclinaison de la prescription 83 du SCoT-M.**

Enfin, les **recommandations visant à « réduire la vulnérabilité du territoire au risque inondation » (sous-partie 3.1) de l'OAP « Nature et bien-être » gagneraient à être étendues à l'ensemble des zones inondables**, en cohérence avec la prescription 130 du SCoT-M. Cela concerne notamment les aléas « remontée de nappe » et « débordement ».

#### → Mobilités

Le SCoT-M impose un ajustement du stationnement en fonction de la qualité de la desserte en transport public. Or, **le règlement du PLUi prévoit des obligations de stationnement automobile élevées dans des secteurs bien desservis**, ce qui pourrait freiner le développement des mobilités décarbonées et des transports collectifs. De plus, la règle relative aux emplacements de stationnement pour véhicules dans les constructions à usage de bureaux<sup>5</sup> fixe une valeur plancher. Cette règle n'est pas compatible avec le SCoT-M dont la prescription n°64 vise à définir un plafond en fixant un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux.

Par ailleurs, **les aires de covoiturage et bornes électriques restent peu développées** malgré les orientations du SCoT-M (prescription 60) qui incitent à « *réserver les emplacements nécessaires aux nouveaux services à la mobilité* ».

### 1.1.2. Compatibilité du PLUi avec le PDUIF

Les dispositions du PDUIF **relatives au stationnement pour les vélos et la logistique urbaine ne sont pas toujours suffisamment intégrées** dans les projets d'aménagement autour des gares. De plus,

<sup>3</sup> Voir la carte « *Renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue* » du SCoT-M

<sup>4</sup> Outre le SCoT-M, directement opposable, le SAGE de la Bièvre prévoit également cet objectif au travers de l'orientation « *M.1 : Renaturation et réouverture de tronçons cohérents* ».

<sup>5</sup> Document graphique 5.4.1 du PLUi « plans de stationnement »

certaines infrastructures routières restent inadaptées à la marche et au vélo en raison du manque de résorption des coupures urbaines. Considérant les nombreux points durs de franchissement et d'interconnexion présents sur le territoire, **des règles ambitieuses sont indispensables** pour garantir l'efficacité des nouveaux pôles de transport.

À l'échelle de l'ensemble des pièces du PLUi, **les connexions entre le réseau cyclable et les gares, notamment celles du Grand Paris Express (GPE), restent incomplètes** ce qui pourrait freiner l'utilisation du vélo comme mode de rabattement vers les transports en commun.

De plus, **les places de stationnement vélo sont insuffisantes au regard des exigences du PDUiF** qui indique que ces places doivent être réservées dans un rayon de 800 m autour des pôles multimodaux. Ce manque d'emplacements de stationnement vélo couverts et sécurisés fragilise l'intermodalité avec les transports en commun (par exemple autour des gares de Juvisy-sur-Orge, d'Ablon-sur-Seine ou de Choisy-le-Roi).

L'objectif de sanctuarisation des « sites logistiques multimodaux existants ou à potentiel » est insuffisamment traité dans le projet de PLUi. Le PDUiF en vigueur met à disposition une liste de ces sites dans son action 7.1. « *Préserver et développer des sites à vocation logistique* ». Le PLUi pourrait donc **mieux intégrer la préservation de ces sites, les localiser plus précisément et prévoir des orientations plus volontaristes pour leur sanctuarisation**. Outre le rapport de présentation, des éléments pourraient également être intégrés dans le règlement et les OAP sectorielles.

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

### 1.1.3. Prise en compte du SRHH et application de la loi SRU par le PLUi

#### → Compatibilité avec l'objectif quantitatif de construction de logement

Le PLUi doit permettre d'atteindre l'objectif quantitatif de territorialisation de l'offre de logements (TOL) fixé pour 6 ans à l'échelle de la métropole, tel que défini par la prescription 67 du DOO du SCoT-M prise en application du SRHH. Cet objectif de TOL, fixé par le SRHH 2024-2030, a été rappelé dans la note d'enjeux de l'État transmise à l'EPT en janvier 2023.

En matière d'objectifs de production de logements, la justification des choix retenus par le PLUi (p. 93 et suivantes) indique que les opérations d'aménagement prévues pendant la période de mise en œuvre du PLUi (correspondant à 45 817 logements sur 10 à 15 ans) répondent aux objectifs de construction en logements du SRHH 2024-2030 (5 395 logements/an, soit 32 370 logements sur 6 ans). Pourtant, si on considère une mise en œuvre de ce PLUi pour une période de 10 ans, la production annuelle de logements devrait être de 4 582 logements/an, ce qui serait inférieur au rythme de production fixé par le SRHH.

Afin de s'inscrire dans le cadre du SRHH, il serait pertinent de clarifier la temporalité des opérations prévues et d'apporter des précisions sur l'impact des OAP additionnelles qui peuvent venir compléter l'objectif. Il conviendrait également de **fournir un état des lieux de la construction de logements** car les chiffres présentés dans le diagnostic socio-économique s'arrêtent en 2018 ou 2020.

Par ailleurs, il est nécessaire de détailler, dans la justification des choix retenus, **le nombre de logements déjà construits depuis la prescription du PLUi, le nombre de ceux restant à construire ainsi que le nombre de démolitions déjà réalisées ou projetées**, en particulier dans le cadre du NPNRU.

#### → Compatibilité avec l'objectif de développement d'une offre locative diversifiée

Le PLUi doit permettre de développer l'offre de logement accessible prévue par le SCoT-M en cohérence avec le SRHH, en particulier la production de logements sociaux dans le but d'atteindre

le taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) par commune, ce qui n'est pas démontré au sein du PLUi.

En effet, le SRHH précise que les documents d'urbanisme doivent assurer une répartition de l'offre de LLS équilibrée entre les communes, afin de garantir l'atteinte des obligations triennales résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) pour les communes qui y sont soumises (dites communes déficitaires/carencées<sup>6</sup>).

Or, s'agissant de la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, le PLUi est muet sur cette répartition. La justification des choix retenus (p. 92-93) ne renseigne pas systématiquement la part de LLS dans les opérations d'aménagement pour les communes déficitaires ou exemptées de la loi SRU. Ces dernières restent soumises au respect de l'article L. 302-5 alinéa III ter du code de la construction et de l'habitation, qui impose 25% de LLS dans toute opération d'immeuble collectif de plus de 12 logements ou 800 m<sup>2</sup>.

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

Dans le cas d'espèce, le total de logements sociaux, toutes opérations confondues, est de 11 416 LLS qu'il est prévu de produire sur la période de 10 à 15 ans du PLUi. Cependant, la TOL sociale fixe une borne basse à 1 508 LLS/an et une cible préférentielle à 1 934 logements/an. Ainsi, pour la même raison de différence de temporalité de mise en œuvre des deux plans, telle qu'évoquée plus haut, **le rapport de présentation ne justifie pas l'atteinte de la TOL sociale fixée par le SRHH 2024-2030.**

## **1.2. Fragilités juridiques et difficultés d'applicabilité du PLUi**

Les éléments présentés ci-dessous, pièce par pièce du PLUi, méritent plus de clarté afin de ne pas nuire à l'applicabilité du PLUi<sup>7</sup>.

### **1.2.1. Remarques générales sur l'opposabilité des règles du document**

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, les OAP s'imposent, en termes de compatibilité, aux autorisations relatives à l'application du droit des sols. Or, leur opposabilité n'est pas clairement identifiable au sein du PLUi car :

- les OAP intègrent des prescriptions et des recommandations sans qu'aucune distinction entre ces deux notions ne soit identifiable ;
- le règlement (pièce opposable) intègre des recommandations qui, par définition, ne peuvent être rendues opposables.

Si les OAP comportent des dispositions prescriptives opposables aux projets, un renvoi devrait être systématiquement fait entre la disposition du règlement et l'OAP. De plus, si le règlement est muet sur un sujet, **les OAP doivent intégrer une mention explicite** des dispositions qui s'appliquent.

Par ailleurs, les données relatives à l'aléa ruissellement sont réparties entre l'état initial de l'environnement, qui doit comprendre des données de diagnostic, et le règlement, qui ne devrait comprendre que des règles opposables. Il convient **de distinguer précisément ces éléments dans les pièces adaptées.**

<sup>6</sup> Pour rappel, le territoire ne compte pas de commune carencée mais plusieurs communes sont déficitaires : Rungis, Thiais, Morangis, Savigny-sur-Orge. D'autres sont exemptées pour raison d'inconstructibilité (Ablon-sur-Seine, Villeneuve-le-Roi, Paray-Vieille-Poste).

<sup>7</sup> Cette obligation de clarté et d'intelligibilité est transposable dans l'action de l'administration, et dans l'écriture du PLUi notamment dans ses pièces opposables (OAP, règlement). De plus, le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme rappelle la nécessité d'accroître l'intelligibilité des règles afin d'en permettre une meilleure utilisation. La lisibilité du règlement est notamment permise par une structure claire, une traduction spatiale du projet de territoire ou encore l'illustration des règles écrites.

### 1.2.2. Insuffisances du rapport de présentation (RP)

Le rapport de présentation doit être sincère dans son diagnostic et justifier l'ensemble des choix réglementaires. La jurisprudence rappelle notamment que les insuffisances du rapport de présentation peuvent conduire à l'annulation de la délibération approuvant le document d'urbanisme<sup>8</sup>.

#### → Incomplétudes

**Le rapport de présentation souffre d'un certain nombre d'incomplétudes qui sont de nature à fragiliser les orientations du PLUi et les mesures réglementaires qui en découlent. À plusieurs reprises, des sous-parties sont incomplètes, indiquées comme « en cours de rédaction » ou « en attente de données », ou simplement vides.**

De façon non-exhaustive, il s'agit par exemple des parties relatives au stationnement et à la desserte logistiques du diagnostic urbain (p. 150 et suivantes), du diagnostic urbain (« équipements administratifs » p. 112) et dans le diagnostic socio-économique (« santé » p. 97), du diagnostic agricole (p. 138 du diagnostic socio-économique).

En matière de risques naturels, **certaines cartes sont incomplètes pour le périmètre concerné par le plan de prévention des risques retrait-gonflement des argiles (PPRN RGA)**. Cela concerne les communes d'Arcueil, de Cachan, de L'Haÿ-les-Roses, du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif (État Environnement – Risques p. 19, 21, 22, et Évaluation environnementale – résumé p. 25).

#### → Un diagnostic à améliorer

Le diagnostic urbain (p. 39 et suivantes) s'appuie partiellement sur l'approche morphologique établie par l'Institut Paris Région (IPR) à partir de la carte des tissus urbains franciliens (TUF), puis d'une description et de l'analyse des formes urbaines du territoire. Le document n'est pas suffisamment développé et détaillé concernant l'analyse du tissu urbain.

**Cette description se traduit par des critères morphologiques des TUF trop simplifiés.**

Le tissu dense, mixte et continu que l'IPR décline en 9 sous-catégories est traité dans le diagnostic sous la seule appellation « *tissu de faubourg mixte* ». Néanmoins, le tissu urbain en ordre continu, avec des mitoyennetés et des alignements plus ou moins marqués le long des voies, n'est pas seulement un tissu de faubourg.

Ensuite, la nomenclature des TUF s'appuie sur trois critères : le critère morphologique, le critère historique et le critère fonctionnel. Or, dans les parties consacrées à l'analyse de « *l'habitat collectif organisé* », **le diagnostic ne différencie pas les 3 critères, sans couvrir la très large palette de l'habitat collectif présent sur le territoire et sans proposer de description suffisamment claire et hiérarchisée.**

De plus, dans la catégorie « *habitat collectif organisé* », le diagnostic s'expose à des contresens. S'agissant de l'ensemble de la Pierre au Prêtre à Orly, il propose une analyse qui n'est plus d'actualité. En effet, les grands projets de renouvellement urbain ont profondément remanié le tissu observé. **Le diagnostic doit s'attacher à décrire les formes urbaines actuelles**, en mentionnant les efforts effectués par les acteurs économiques, les collectivités et l'État pour les renouveler durant ces 20 dernières années.

Enfin, toujours dans la catégorie « *habitat collectif organisé* », le diagnostic distingue la sous-catégorie des grandes résidences. Toutefois, la référence aux opérations de renouvellement urbain, aux ZAC ou à la déconnexion des « *résidences privées du tissu urbain environnant* » en rend la compréhension et l'analyse difficile. La caractérisation de ces « *grandes résidences* », par leur date de construction dans les années 1960-1970, en rappelant les excès de densification urbaine, n'est pas suffisante pour définir cette sous-catégorie. Il conviendrait plutôt de formuler clairement une analyse typo-morphologique **qui permette d'analyser plus finement l'environnement urbain dans le diagnostic pour nourrir la stratégie du projet et le règlement.**

<sup>8</sup> Voir notamment la décision CE du 25 mars 1996, n° 148521.



Cet examen des formes urbaines a vocation à éclairer les choix réglementaires, explicités dans la justification des choix retenus (p. 170 et suivantes). Or, **la nomenclature de l'analyse des formes urbaines établie dans le diagnostic ne correspond pas avec celle du règlement**. L'analyse développe 6 catégories de tissus urbains alors que le règlement s'organise autour de 8 zones U. Les règles spécifiques à chacune de ces zones devraient logiquement garantir l'évolution des tissus préalablement analysés, observés, décrits. Une correspondance entre un type de tissu et un type de zone U peut être établie sans être explicitée mais **la justification des choix pour le règlement n'est que peu corrélée à l'analyse des formes urbaines**.

Enfin, des contradictions internes apparaissent dans la présentation des explications relatives au règlement et à ses différentes pièces (justification des choix retenus, p. 166 et suivantes). **En effet, il est indiqué que le lexique est « applicable à l'ensemble des zones hors zones UP », alors qu'il est écrit plus loin dans le document (p. 167) que le lexique propose « un référentiel commun »**. Il est indiqué que les zones UP dérogent au lexique. **Il est donc souhaitable que le lexique de la zone UP présente de manière exhaustive et précise les définitions qui y sont applicables**.

#### → Une justification des choix à renforcer

Le rapport de présentation du PLUi doit justifier la délimitation des zones et leur évolution (art. R. 151-2 et R. 151-5 du code de l'urbanisme).

S'agissant de l'évolution des zonages, après vérification et comparaison<sup>9</sup>, **certaines tendances d'évolution ne correspondent pas exactement** à ce qui est indiqué dans la justification des choix retenus (p. 120). L'augmentation des zones N apparaît moins importante que ce qui est annoncé et la diminution de la surface des zones U semble légèrement inférieure aux chiffres avancés. **Des précisions sur la méthode de calcul utilisée pourraient permettre de comprendre ces différences**, avec des tableaux comparatifs par exemple.

De plus, certaines erreurs de calcul dans les tableaux et commentaires (p120) ont été relevées :

- « Les zones U, comptabilisées de manière transversale, ont été réduites de 248 ha (incluant les reclassements des zones à urbaniser des PLU communaux en U dans le PLUi). » Le tableau indique 10 970 ha de zones U pour les PLU communaux puis 10 712 ha pour le PLUi soit une différence de -258 ha. **Il convient donc de corriger le chiffre de -248 ha** dans le texte et le tableau ;
- « Par ailleurs, 381 ha ont été reclassés en zone N ou A. » Or, le tableau indique qu'après élaboration du PLUi, la surface totale des zones A est de 9 ha et celle des zones N de 323 ha, ce qui représente un total de 332 ha. **Il convient donc de corriger le chiffre de 381 ha** dans le texte et dans le tableau ;
- « Ainsi, bien qu'une consommation d'environ 16 ha soit rendue possible par le PLUi, il convient de rappeler que c'est environ 330 ha, soit 3 % des zones initialement classées en zone urbaine sur le territoire qui seront à l'avenir protégées de l'urbanisation grâce au PLUi ». Le chiffre de 16 ha n'était pas mentionné dans les paragraphes précédents et n'apparaît pas dans le tableau. Il en est de même pour les 330 ha cités. **Il convient donc d'expliquer à quoi correspondent ces chiffres** de 16 ha et de 330 ha ;
- la partie « Caractéristiques des différentes zones » (p170 et suivantes) détaille les surfaces des différentes zones U. La somme de ces dernières représente 10 721 ha, ce qui ne correspond pas à la surface indiquée dans le tableau p. 120, dans lequel les zones U sont de 10 712 ha après élaboration du PLUi. **Il convient de mettre en cohérence les données** du tableau p. 120 et avec celles de la partie sur les caractéristiques des différentes zones p. 170 à 182.

En outre, **certaines règles écrites et graphiques du règlement apparaissent insuffisamment justifiées**, ce qui ne permet pas d'apprécier les objectifs recherchés par le PLUi.

<sup>9</sup> En l'absence de couches SIG correspondant au PLUi, les services de l'État ont effectué cet exercice sur la base des données du Géoportail de l'urbanisme pour les PLU et du géoréférencement des cartes PDF du PLUi dans QGIS.

À titre d'exemple, une règle est introduite sur le fractionnement du rythme de façade au-delà de 30 mètres (dispositions communes du règlement p. 18). Il en va de même pour le choix de la règle relative aux terrains d'angle (p. 20-21).

#### **D'autres règles présentent des lacunes dans leurs justifications :**

- la dérogation à l'application de l'article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme visant à ne pas appliquer en zone UH la totalité des règles édictées par le PLUi à l'ensemble du projet faisant l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager (p. 10) ;
- la règle d'implantation en retrait par rapport à la limite séparative dite de transition entre les zones denses et les zones pavillonnaires ou naturelles (p. 21) ;
- le « zonage pluvial », et les dispositions qu'il édicte dans le règlement du PLUi, ne font l'objet d'aucune justification dans le rapport de présentation.

S'agissant des objectifs chiffrés de production de logements (justification des choix retenus p. 92-93), **le tableau détaillant les projets d'aménagement en cours ou à venir présente des données qui ne semblent pas actualisées et comporte des erreurs** notamment sur les programmes NPNRU<sup>10</sup> :

- ZAC des Navigateurs-Cosmonautes (Choisy-le-Roi) : 482 logements prévus ;
- ZAC Gagarine Truillot (Ivry-sur-Seine) : 1 583 logements prévus, dont 1 273 logements familiaux parmi lesquels 338 logements familiaux sont des LLS ;
- Entrée de ville Sud-Ouest (Kremlin-Bicêtre) : 391 LLS prévus ;
- ZAC entrée de ville – Paul Hochart (l'Haÿ-les-Roses) : 960 logements prévus dont 57 LLS ;
- ZAC Lallier (l'Haÿ-les-Roses) : 781 logements prévus dont 100 LLS ;
- ZAC la Pierre au Prêtre (Orly) : 211 logements prévus ;
- ZAC Aurore (Orly) : 793 logements prévus dont 137 LLS ;
- Lutèce-Bergerie (Valenton) : 116 LLS prévus ;
- Quartier nord (Villeneuve-Saint-Georges) : 145 LLS prévus.

L'opération NPNRU ZAC des Navigateurs-Cosmonautes apparaît comptabilisée en doublon dans le calcul de production de logements : une des lignes devrait donc être supprimée. **Les sous-totaux et le total de logements devront être ainsi recalculés.**

En matière de réponse aux besoins en production de logements, la justification des choix retenus (p. 58) reprend l'explication de choix détaillés dans le PADD et les OAP à l'appui de la prescription 78 du SCoT-M<sup>11</sup>. Cette justification n'est pas satisfaisante, car la prescription 78 **porte sur l'offre locative intermédiaire** tandis que la justification apportée au niveau des OAP se focalise sur l'offre locative sociale.

En matière de stationnement, le PLUi fixe, pour plusieurs sous-destinations, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos égal à 10 % de la capacité du parc de stationnement tandis que l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments retient un seuil établi sur la base de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. **Le PLUi doit démontrer que le seuil retenu sera cohérent avec celui de l'arrêté du 30 juin 2022.**

S'agissant des règles de stationnement pour les véhicules légers, les règles plafonds du rapport de présentation (justification des choix retenus p. 98-99) sont **incohérentes avec la règle plancher** définie par le document 5.4.1 (instauration d'une règle plancher dans les bâtiments à vocation d'activités).

Enfin, **les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et les enjeux associés doivent faire l'objet d'une réelle mise en perspective au regard de la situation locale.**

<sup>10</sup> Données des services de l'État (DRIHL 94) au 1<sup>er</sup> janvier 2025, sous réserve d'évolutions éventuelles de la programmation des opérations.

<sup>11</sup> « Développer une offre locative intermédiaire en réponse aux besoins des populations. »

Par exemple, les « secteurs reconnus pour leur intérêt écologique » identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et repris dans le SCoT-M, sont bien localisés sur les cartes de l'état initial de l'environnement, mais leurs fonctionnalités et les éléments nécessaires à leur préservation doivent être caractérisés. Le rapport de présentation doit également **apporter des renseignements sur les « sources de fragmentation à dépasser », décrire les réservoirs de biodiversité...**

De plus, certains réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE sont omis (État de l'environnement – nature p. 75)<sup>12</sup>. Or, l'article L371-3 du Code de l'environnement prévoit que le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets dans un rapport de prise en compte : **le PLUi devra donc prendre en compte ces espaces de manière adaptée.**

Le rapport de présentation (justification des choix retenus, p. 204) indique que « dans les zones résidentielles et pavillonnaires, un seuil minimum de 40 % de pleine terre a été inscrit » et que « à l'échelle de l'EPT du Grand Orly Seine Bièvre, pour toutes zones confondues, le PLUi établit une règle de minimum de pleine terre exigée d'environ 29 %, en moyenne et par unité foncière », sans préciser ce qui a motivé la définition de ces seuils distincts.

### 1.2.3. Insuffisances du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les remarques transmises en août 2023 par les services de l'État sur le PADD n'ont pas été intégrées. Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit notamment définir des orientations générales concernant les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables. On peut regretter que, les éléments relatifs à ces thématiques présents dans le PADD soient peu développés et ne comportent pas d'objectifs chiffrés. En effet, le sujet des énergies est évoqué une seule fois p. 35-36 dans l'orientation « porter des projets ambitieux et durables », sans moyen concret de mise en œuvre.

À plusieurs reprises, dans le PADD mais également dans les OAP, le PLUi mentionne l'exigence du départ des deux dépôts pétroliers existants à Villeneuve-le-Roi et à Vitry-sur-Seine. Il convient de supprimer ces éléments car le champ d'application du PLUi ne lui permet pas d'imposer la fermeture d'un établissement en cours d'exploitation.

### 1.2.4. Opposabilité et applicabilité du règlement

La lecture des documents opposables appelle de nombreuses remarques sur leur lisibilité globale et leur applicabilité en matière de droit des sols. Le format du PLUi s'avère beaucoup trop complexe, tant pour les porteurs de projets que pour les acteurs de l'urbanisme.

Le projet de règlement instaure un système d'indices pour traduire les règles qui s'appliquent chaque partie du zonage. **Bien qu'il permette de traduire et de prendre en compte la diversité des situations, il apparaît difficile d'accès dans la mesure où il se cumule aux autres pièces à consulter.**

En effet, l'ensemble des règles écrites à appliquer dans chaque zone résulte de la combinaison de quatre documents différents (sauf pour la zone UP qui possède son propre règlement sans indice) :

- le lexique (pour les définitions des différents termes) ;
- les destinations et sous-destinations par zone ;
- les dispositions communes écrites pour certaines règles (dessertes, eaux pluviales, stationnements...) ;
- des fiches indices regroupant d'autres règles (hauteur, emprise au sol, retrait...) ;
- des documents graphiques parfois contradictoires (OAP, règlement), et des servitudes d'utilité publiques.

**Pour favoriser la lisibilité du PLUi et faciliter l'instruction relative à l'application du droit des sols de projets intercommunaux, il serait pertinent que chaque indice se réfère à une prescription et non à une commune.**

<sup>12</sup> Cela concerne par exemple les berges de Seine sur les communes d'Ablon-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges ou la partie sud de Valenton.

De plus, les secteurs de plan masse, outre les règles de volumétrie, ne présentent pas de dispositions réglementaires suffisamment précises ce qui nuit à la clarté et à l'opposabilité du document.

S'agissant des pièces qui composent le règlement, **les formulations employées doivent être strictement prescriptives et les recommandations devront être indiquées dans les OAP**<sup>13</sup>. Toute superposition de règles devra être corrigée afin que la règle opposable soit facilement, rapidement et clairement identifiable<sup>14</sup>. Lorsque des mentions aux autres codes que celui de l'urbanisme sont faites, il est souhaitable de rappeler l'article du code de l'urbanisme auquel elles se réfèrent.

→ **Dispositions communes (4.1) : Pour que les normes soient opposables sans difficulté, les éléments suivants devront être précisés ou modifiés**

#### Dispositions générales

Il convient de préciser **les règles concernées par la volumétrie des constructions** pour leur application aux lotissements (p. 10). La partie relative aux dispositions générales (p. 10) pourrait rappeler que les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme continuent de s'appliquer en complément du PLUi (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-25, R. 111-26, R. 111-27).

**L'atteinte à la sécurité publique, la salubrité et les nuisances** (p. 10 et p. 15), en appui de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, doit être précisément caractérisée en tenant compte « *de la probabilité de réalisation [des] risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent* » (CE du 01/03/23 n°455 629).

Par ailleurs, l'organisation intérieure des bâtiments (p. 10 – accès au rez-de-chaussée aux étages des commerces, locaux d'activités) ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Le règlement mentionne les communes concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne (p. 11) : il est rappelé que **la commune de Valenton est également concernée** par ce PPRI.

Au-delà de ces dispositions générales (p. 10 à 15), il est regrettable que les dispositions communes du règlement écrit **ne prévoient des « dispositions communes écrites et graphiques » que pour les zones urbaines (U)** : les prescriptions à appliquer sur les zones naturelles (N) et agricoles (A) se limitent aux documents « *destinations et sous-destinations* » et « *fiches des indices* », ce qui a pour effet d'en rendre la constructibilité encore plus permissive.

#### Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Dans les occupations et utilisations des sols interdites (p. 15), **les destinations interdites précises doivent être mentionnées**. Sur les affouillements et exhaussements des sols (p. 15), la condition qui leur est applicable et qui vise à éviter une différence d'altimétrie importante n'est pas opérante si aucun seuil n'est défini. Le paragraphe relatif aux occupations et utilisations du sol interdites **doit être reformulé** car en l'état il n'est pas suffisamment précis et peut en conséquence être sujet à interprétation.

Les notions de « *sécurité et salubrité publiques* » pourraient interdire toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) alors que le règlement les autorise sous conditions dans les paragraphes suivants.

De plus, les termes de « *dépôts couverts* » peuvent désigner des entrepôts, qui sont traités par ailleurs dans chaque zone et ne sont pas interdits partout.

Concernant les occupations et utilisations des sols autorisées sous-conditions, les « *besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants* » **devront être précisés** et en adéquation avec

<sup>13</sup> Voir en particulier, dans les dispositions communes du règlement écrit, les recommandations formulées aux pages 21, 22, 23, 24, 29.

<sup>14</sup> Dispositions communes, préambule (p. 9)



les objectifs poursuivis par le projet de territoire de l'EPT. Les « *usagers de la zone* » devront être **définis et géolocalisés**. Les zones à « *caractère principal d'habitat et de services* » devront être **expressément nommées** conformément au plan de zonage.

Les dispositions recevables pour rendre compatible une ICPE avec « *les milieux environnants* » **devront être dûment précisées**.

Le règlement interdit le stationnement de caravanes et camping-cars en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet (p. 16) : **cette disposition doit être supprimée et intégrée à un règlement de voirie** car un PLUi ne peut réglementer ce type d'éléments relatifs à la voirie.

#### Volumétrie et implantation des constructions

Concernant les règles d'implantation, le règlement autorise les saillies en débords de l'alignement sous conditions (p. 17). Or, **le domaine public ne peut être encadré sur ce point par un PLUi. Cela relève des** différents règlements de voirie selon leurs gestionnaires.

Tout surplomb ou occupation du domaine public doit faire objet d'une demande auprès du gestionnaire (article R. 431-13 du code de l'urbanisme). De plus, **aucune consultation ne peut ainsi être rendue obligatoire**, l'autorisation du gestionnaire fournie faisant foi.

Sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, les « *conditions optimales* » mentionnées dans le cadre de l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) **devront être clairement définies** afin d'être opposables.

Sur les rythmes de façade (p. 18), le PLUi prescrit un fractionnement : **des schémas devront être ajoutés** pour illustrer précisément les attendus de ce fractionnement et ses dimensions minimales devront être précisées.

Il serait également opportun de **concaténer l'ensemble des règles relatives aux implantations** au sein d'un document unique pour en permettre une compréhension aisée.

La règle spécifiant que les extensions ou surélévations ne sont valables qu'une seule fois (p. 18) **doit également être assouplie** dans un souci d'opérationnalité dans la mesure où l'archivage des projets par les autorités compétentes en matière d'autorisation du droit des sols ne permet pas toujours ce suivi.

Dans les règles particulières pour les établissements publics d'intérêt collectif (EPIC) (p. 20) sont mentionnées des « *dispositions ou contraintes rendent difficile le respect de ces règles* » : cette mention doit être **précisément détaillée et encadrée**, et le « *contexte environnant* » **doit être précisé et localisé**.

S'agissant des dispositions relatives aux isolations thermiques par l'extérieur, le respect des normes prévues par la RE 2020 n'apparaît pas vérifiable au regard des pièces à fournir dans une demande d'autorisation du droit des sols relative à pareille isolation thermique (aucune étude thermique ou formulaire ad hoc n'est exigible), cette règle **doit donc être modifiée pour être opposable à tout projet**.

En ce qui concerne les prescriptions sur les terrains d'angles, le **schéma illustratif devra matérialiser le pan coupé**, rendu obligatoire par le règlement, afin que le calcul du linéaire de façade de 12 mètres maximum soit clarifié.

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La partie réglementaire relative aux performances énergétiques et environnementale (p. 21-22) prévoit une disposition encadrant l'épaisseur maximale des bâtiments à destination de logement et d'hébergement, qui **devrait être regroupée** avec celle sur le rythme de façade (p. 18) pour faciliter l'application du PLUi. Une dérogation est aussi prévue sur l'épaisseur des bâtiments pour les

émergences ponctuelles en étage : ces dernières **doivent être quantifiées et définies** afin d'être clairement opposables.

Concernant les performances énergétiques dans le cadre des travaux de réhabilitation des constructions existantes (p. 22), la prescription n'est **pas suffisamment précise pour pouvoir être appliquée** et la notion d'« *amélioration significative* » doit être précisée.

S'agissant du traitement des façades (p. 23), le règlement prescrit des ruptures dans les façades au-delà d'une certaine longueur. Ces ruptures devront **être clairement définies** afin d'être facilement compréhensibles et opposables aux projets.

Il en va de même pour le marquage imposé aux limites de vitrines ou devantures sur des bâtiments contigus.

Une disposition préconise d'éviter les matériaux imités (p. 24), « *sauf dans les ensembles urbains remarquables repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits* ». Or, les « *ensembles urbains remarquables* » ne sont pas identifiés sous ce nom. **Cette règle doit donc être clarifiée** pour préciser à quel(s) document(s) elle fait référence. De plus, la formulation de cette disposition devra être revue pour **indiquer clairement les éléments interdits**<sup>15</sup>. Il est également rappelé que le règlement ne peut encadrer l'utilisation des matériaux, mais peut seulement définir les caractéristiques architecturales des façades (art. R. 151-41 du code de l'urbanisme).

Des dispositions relatives aux toitures (p. 24) renvoient à **des schémas « ci-après », qui n'ont pas été insérés**. L'ensemble des dispositions relatives, notamment, aux toitures devra être **mis en adéquation avec le cadre législatif et réglementaire opposable** aux projets de constructions et d'aménagements concernant les normes de solarisation et végétalisation des toitures<sup>16</sup>.

### Stationnement

Les normes relatives au stationnement exigé pour les logements (p. 32-33) devraient être nettement réduites, conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les objectifs poursuivis dans le projet de territoire de l'EPT.

### Équipements et réseaux

Les prescriptions associées aux pluies de référence (p. 45) sont indiquées comme étant « en cours de rédaction ». Il convient donc de compléter cette partie.

Concernant les réseaux divers, la disposition 4.2 (p. 47) **doit être mise en cohérence** avec le document 6.3.8 matérialisant le schéma des réseaux de chaleur et/ou de froid et avec les dispositions du décret n°2022-666 du 26 avril 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid. Ces éléments font référence aux délibérations communales prises avant le 1er juillet 2024 relatives aux raccordements obligatoires, ainsi que leur cartographie, afin de pouvoir les respecter et opposer aux projets.

Enfin, les dispositions relatives à la gestion des déchets devront être mises en cohérence avec le document « 6.2.3.2 Règlement Déchets GOSB » et les **normes opposables aux projets devront être clairement identifiées**.

<sup>15</sup> De manière plus générale, sur la question des matériaux, il est rappelé que la vocation du PLU n'est pas de réglementer les matériaux et que le code de l'urbanisme autorise la définition de prescriptions relatives aux matériaux seulement dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur (article R. 313-5 du code de l'urbanisme). Voir à ce sujet la question écrite n° 01509 de M. Jean-Louis Masson publiée dans le JO Sénat du 12 octobre 2017.

<sup>16</sup> Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme ; arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture ; arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, fixant la proportion de la toiture du bâtiment couverte par un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables, et précisant les conditions économiquement acceptables liées à l'installation de ces systèmes.

### Dispositions du zonage pluvial (p. 40 et suivantes)

En ce qui concerne leur opposabilité, le règlement de PLUi établit une hiérarchie entre le « zonage pluvial » et les « règlements de service des autorités gestionnaires de l'assainissement ». Or, **le règlement ne peut y procéder** ces documents n'ayant pas le même objet<sup>17</sup>.

De plus, le « zonage pluvial » intégré au règlement prévoit un mode principal et un mode dérogatoire qui « ne peut être adopté que sous acceptation de l'autorité gestionnaire de l'assainissement et du réseau de collecte concerné » (p. 41), ce qui s'apparente à une **création de procédure qui ne fait pas partie du champ de compétences** d'un règlement de PLUi.

En matière d'opposabilité du PLUi, les seules dérogations aux règles et servitudes de ce document d'urbanisme sont définies aux articles L. 152-3 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme, et le cas présent n'en fait pas partie. De plus, si la vérification des conditions validant l'acceptation du mode dérogatoire devait se faire dans le cadre des autorisations d'urbanisme, les dispositions mises en place à cet effet dans le règlement de PLUi ne doivent pas aboutir à la production de pièces supplémentaires par rapport à celles exigées par le code de l'urbanisme pour l'instruction du dossier des demandes.

La rédaction du « mode dérogatoire » est, quant à elle, peu claire et **pourrait être source de confusion quant aux bénéficiaires**.

Enfin, ce « zonage pluvial » n'ayant pas encore été adopté par l'EPT, il est difficile d'estimer à ce stade dans quelle mesure il peut d'ores et déjà être intégré au PLUi. D'autant que le dossier transmis ne donne aucune information sur l'état d'avancement de son élaboration<sup>18</sup> et qu'il n'est pas non plus joint en annexe.

Le projet de zonage pluvial paraît très ambitieux, car il dépasse pour partie le champ d'application du PLUi (raccordements, procédures spécifiques...). Dans ces conditions, même s'il est pertinent d'une part de mener conjointement les procédures d'élaboration du PLUi et du « zonage pluvial » afin de les soumettre à une enquête publique unique<sup>19</sup>, et d'autre part d'intégrer le « zonage pluvial » au PLUi qui pourra alors fixer, entre autres, des conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, etc., **il est recommandé de :**

- **disposer au préalable d'un projet de « zonage pluvial » suffisamment abouti avec son propre contenu** (état des lieux, cartographie et toute prescription utile) **indépendamment de celui du PLUi ;**
- **de mettre en œuvre une adoption distincte de celle du PLUi.** L'intégration du « zonage pluvial » au règlement de PLUi lors de son approbation ne pourra être envisagée que si, au préalable, ce « zonage pluvial » a lui-même été adopté indépendamment du PLUi.

### Dispositions communes graphiques en zone urbaine

Le règlement renvoie à des secteurs dénommés sur le modèle « Iss1 », « Ru2 », « Ru3 » ... (p. 56 à 66). Cette dénomination peut à la fois renvoyer à des prescriptions de volumétrie ou d'implantation spécifique ou à des dispositions sur les espaces verts de pleine terre, reportées sur le plan de zonage. **Une clarification des appellations de ces secteurs est nécessaire** pour bien les distinguer et éviter toute confusion.

<sup>17</sup> Le règlement d'assainissement définit « en fonction des conditions locales, les prestations assurées par le service ainsi que les obligations respectives de l'exploitant, des abonnés, des usagers et des propriétaires ». Le règlement d'assainissement est défini à l'article L. 2224-12 du CGCT alors que le zonage pluvial est défini l'article L. 2224-10 3° et 4° du CGCT.

<sup>18</sup> Pour mémoire, le zonage pluvial doit faire l'objet d'un examen au cas par cas pouvant donner lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale (article R. 122-17 du code de l'environnement), et d'une enquête publique avant son approbation. Il est donc susceptible d'évoluer, d'autant que selon le rapport de présentation, un schéma directeur assainissement territorial (SDAT) est également en cours d'élaboration, et pourrait apporter des éléments nouveaux à prendre en compte.

<sup>19</sup> Article L. 123-6 du code de l'environnement

Des dérogations à la règle d'application d'un coefficient de biotope par surface sont prévues sur les communes d'Arcueil et d'Ivry-sur-Seine (p. 60-61), alors que cet outil est appliqué avec un pourcentage minimum selon les secteurs dans les fiches indices. Pour une application plus aisée de ce coefficient, il serait plus judicieux d'appliquer le même coefficient minimum sur l'ensemble de la commune. Une multiplication des règles pourrait entraîner une mauvaise application ou une mauvaise interprétation par les services instructeurs.

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

La disposition du règlement (p. 72) visant à protéger les zones humides non répertoriées sans préciser les modalités réglementaires à mettre en œuvre est difficilement applicable. **Il convient d'identifier les zones humides et de définir des règles adaptées à leur protection.**

Enfin, dans les zones naturelles (N), afin d'assurer les continuités écologiques, la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée impose, sauf cas particuliers, à plus de 150 m des habitations, d'installer des clôtures passantes d'une hauteur maximum de 1,2 m et posées à 30 cm du sol. Il convient d'ajuster le règlement à cet effet.

#### **→ Lexique (4.2) :**

**La définition de plusieurs termes doit être ajoutée au lexique** afin de garantir la bonne applicabilité des règles qui leur sont associées : « *sinistre* », « *usagers de la zone* », « *conditions optimales* », « *restructuration lourde* », « *solution satisfaisante* » (en lien avec les clôtures), « *édicules* », « *installations techniques* ». Enfin, le caractère pérenne d'une construction doit également être ajouté dans le lexique.

**D'autres définitions doivent être précisées ou corrigées** pour garantir une application aisée du règlement.

**Des exemples d'application du coefficient de biotope par surface**, fixé à 10 % de l'unité foncière sont présentés (p. 16). Les exemples de calcul des coefficients de pondération ne sont pas suffisamment clairs et ne permettent pas une application aisée à l'instruction : ils doivent bien spécifier qu'il s'agit de trois scénarios différents et donc de résultats de surfaces à éco-aménager permettant de respecter le cas d'usage présenté.

**La définition des extensions** (p. 23) comprend une contradiction entre la première et la dernière phrase. Cela doit être modifié pour acter si une extension est limitée à 50 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de la construction existante ou de la totalité de l'emprise au sol ou surface de plancher de cette construction existante.

Si une extension ne respecte pas ces conditions, il devra également être précisé qu'elle sera considérée comme une nouvelle construction.

Le lexique prévoit une **mesure de la largeur de l'unité foncière « au droit de l'alignement »** (p. 26). Les points de mesure doivent être précisément indiqués, « *au droit de l'alignement* » n'étant pas uniformément applicable aux projets.

De plus, les modalités de calcul pour les terrains d'angle doivent être revues, la notion d'adressage n'étant pas un élément fiable et ainsi opposable juridiquement (les deux voies peuvent être des voies d'adressage). Cette définition doit ainsi être revue et développée et accompagné d'un schéma explicatif afin d'être clairement encadrée et ainsi opposable.

Le lexique **emploie des « ... » dans sa définition d'un pare-vue** (p. 29). Les « ... » doivent être supprimés pour éviter toute interprétation et les éléments constitutifs d'un pare-vue doivent être clairement définis.

**Les éléments légendés « Terrain avant travaux » sur les schémas illustratifs (p. 35) devront être revus** afin d'indiquer précisément le terrain avant travaux et non une autre information ; les légendes actuelles pouvant être assimilées au calcul des hauteurs par rapport à ce terrain avant travaux. Dans le cas où le niveau d'un terrain avant travaux ne peut pas être déterminé, cette modalité de calcul ne prend pas en compte les spécificités topographiques des territoires, qu'elles soient bâties ou



non. En cas de terrain entièrement construit, le plus bas de la construction existante sera retenu au titre du terrain avant travaux.

Enfin, les limites parcellaires ainsi que les voies publiques devront être matérialisées sur les schémas explicatifs. Un schéma illustrant le terrain naturel sur un terrain entièrement construit devra être ajouté.

**Les schémas relatifs à la définition des toitures-terrasses (p. 35) devront être plus lisibles.**

**→ Destinations et sous-destinations (4.3) :**

L'article R. 151-24 du code de l'urbanisme indique que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger* ». Or, le PLUi autorise de nombreuses activités en zone naturelle (N – p. 39 à 45).

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

Le secteur NI est à vocation loisirs/sportifs et autorise notamment la sous-destination « *salles d'art et de spectacle* », incluant les constructions liées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et les autres activités culturelles d'intérêt collectif. De même, le secteur Ne à vocation d'équipements/parcs autorise la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », qui inclut notamment les sous-destinations « *établissement d'enseignement* » et « *salles d'art et de spectacle* ».

De manière générale, la multiplicité des sous-destinations autorisées en zone Ne (naturelle à vocation d'équipement) combinée aux faibles limites de constructibilité amoindrit fortement la préservation de leur caractère naturel. Il convient de rappeler que la vocation première de la zone N est « naturelle ». **L'autorisation de tels équipements dans ces zones, sans précision ni condition, va à l'encontre de l'objectif de protection des ENAF** fixé par le code de l'urbanisme. Or, certaines destinations et sous-destinations autorisées n'ont pas de lien avec la vocation première d'une zone N et entrent, par ailleurs, en contradiction avec la description de la zone donnée dans le rapport de présentation (justification des choix retenus p. 183) : « *La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire, que constituent la Seine, les parcs, les bois et grands espaces verts, dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer.* ».

De fait, il convient soit de retirer certaines destinations et sous-destinations de la zone N, soit de classer les terrains pressentis pour accueillir des constructions dans une autre zone. Des secteurs de taille et des capacités limitées (STECAL) pourront être utilement envisagés pour l'aire d'accueil des gens du voyage, les salles de spectacle et autres équipements éventuels en zone naturelle.

Par ailleurs, certains choix relatifs à des destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans certaines zones sont insuffisamment justifiées **par le PLUi**, dans le rapport de présentation et au regard des objectifs poursuivis dans le projet de territoire adopté par l'EPT en 2019. Peuvent notamment être citées :

- l'autorisation sans condition des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone d'habitat individuel (UH) alors qu'elles sont limitées en zone d'habitat collectif (UR) ;
- l'interdiction des commerces en zone d'activités économiques productive (UIp) ;
- l'interdiction de l'hébergement et des autres hébergements touristiques en zone commerciale et hôtelière (Ulc) ;
- – les contraintes imposées à l'autorisation d'implantation de logements en zone hôpital / hébergement (Ueh).

#### → **Fiches des indices (4.4)**

Il est souhaitable de revoir le système d'indices afin qu'il puisse être facilement appréhendé par l'ensemble des acteurs de l'urbanisme. Les indices strictement identiques pourraient être regroupés. Ainsi, les dispositions relatives aux implantations, l'emprise au sol, les espaces verts et les hauteurs pourraient être contenues dans un seul et même document. **Le règlement opposable à chaque zone ou partie de territoire devrait être aussi clair que celui prévu pour la zone UP, regroupé au sein d'un même document.**

#### → **Règlement des zones UP (4.5)**

À plusieurs reprises (zones UP1, UP 9 et 10, UP11, UP12), le règlement prévoit que « *les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments* ». S'il est noté l'ambition du PLUi de concourir à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants, **le PLUi n'est pas le document permettant de définir le caractère significatif de l'amélioration de la performance, qui ne pourra être évaluée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

Le règlement des zones UP3 et UP4 à Chevilly-Larue (p. 44 et 53) et UP9, UP10 et UP12 à Fresnes (p. 75 et 97) interdit « *Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent* » : cette formulation **pourrait interdire toutes les ICPE. Or**, celles-ci sont parfois autorisées sous condition dans les paragraphes suivants. Il conviendrait donc de reformuler cette prescription afin de la préciser.

Les **installations à enregistrement doivent être ajoutées** dans le paragraphe sur l'occupation des sols soumis à condition dans les zones UP13 et UP15 à Ivry (p. 107 et 145) et les zones UP16 et UP17 à l'Haÿ-les-Roses (p. 161 et 174).

Parmi les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions en zone UP14 à Ivry-sur-Seine (p. 123), **la condition de l'autorisation de l'implantation d'une ICPE<sup>20</sup> est incompatible avec la définition même d'une ICPE** et doit donc être modifiée.

Dans les zones UP22 et UP23 A-B-C-D à Thiais (p. 233, 244 et 256), l'occupation « *dépôts couverts* » figure parmi les occupations et utilisations des sols interdites, alors qu'elle peut inclure les entrepôts, qui sont autorisées sous conditions dans les mêmes zones. **Il convient donc de préciser** cette formulation.

#### → **Patrimoine bâti protégé et patrimoine naturel protégé (4.6.1 et 4.6.2)**

Les normes opposables aux patrimoines recensés dans ces documents devront être rappelées et le document dans lequel elles sont précisées devra être indiqué. La mise en page et le contenu des pièces devront être uniformisées pour l'ensemble des communes afin d'acter l'intercommunalité du PLUi.

#### → **Plans d'alignement (4.6.3)**

La cartographie matérialisant ces alignements spécifiques à respecter devra être ajoutée au document pour permettre l'application de ces dispositions.

#### → **Emplacements réservés (ER – 4.6.4)**

Pour assurer la bonne lisibilité du PLUi, il convient de faire figurer les tableaux mentionnant les destinations et les bénéficiaires des emplacements réservés sur le document graphique qui les représente et non au sein des pièces écrites (article R. 151-34 du code de l'urbanisme). La cartographie matérialisant ces emplacements réservés devra être insérée dans le document dédié. La destination des emplacements réservés devra être conforme à celles prévues par le code de l'urbanisme, et les dimensions exactes, l'implantation et le bénéficiaire devront systématiquement être précisées pour chaque emplacement.

<sup>20</sup> « Sont autorisées : [...] les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition : que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ».

En l'état, certaines lignes sont incomplètes et les emplacements réservés (ER) concernés ne sont donc pas conformes<sup>21</sup>. Conformément à l'article R. 151-34 du CU, les ER doivent obligatoirement être destinés au bénéfice des collectivités, services et organismes publics. Les articles L. 151-41 et R. 151-38 du code de l'urbanisme disposent que les ER pour logements doivent l'être dans le respect des objectifs de mixité sociale et en vue de la réalisation de programmes de logements définis par le règlement. Ces objectifs de mixité sociale devront être précisés pour justifier les emplacements réservés pour logements et les programmes de logements prévus devront être précisément définis.

Sur la commune de L'Haÿ-les-Roses, l'emplacement réservé n°6 est destiné à une aire d'accueil des gens du voyage. Outre sa localisation en zone inconstructible liée à la proximité avec l'autoroute A6, cet emplacement réservé est prévu sur la zone N, et en partie en zone UE d'équipement de proximité. La zone N interdit tout équipement public recevant du public. Il convient de créer un STECAL sur cet emplacement réservé, afin de permettre la construction de cette aire d'accueil.

#### → Règlement graphique (5.1)

Les secteurs à risque inondation ne sont pas identifiés sur les plans de zonage. Le PLUi doit faire apparaître les secteurs où l'existence du risque justifie que les constructions et les installations soient interdites ou soumises à des conditions spéciales (zonage réglementaire du PPRI)<sup>22</sup>.

De même, toutes les zones humides inventoriées ne sont pas représentées sur les documents graphiques. **Les plans de zonage doivent être complétés.**

#### 1.2.5. Fragilités réglementaires et difficultés d'application des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP composent le corpus opposable du PLUi au même titre que les pièces du règlement. **Elles doivent donc être le plus claires et précises possible** afin de pouvoir être opposées aux projets.

Conformément à l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme, les périmètres des **OAP macro-sectorielles dites « stratégiques » doivent être délimitées dans le règlement graphique.**

**Certaines OAP ne sont pas finalisées** : à titre d'exemple, dans sa partie « contexte », l'OAP « Roseau-Champ Saint Julien » (Valenton) est présentée comme couvrant un périmètre de « XXX hectares ».

**Certaines OAP portant sur des secteurs à fort enjeu pour l'État font état de dispositions susceptibles d'entraver ou complexifier la réalisation des projets en question.**

On peut citer l'**OAP macro-sectorielle stratégique « Grand Orly »**, au niveau de la zone du SENIA, sur laquelle la partie au sud du RER C regroupant les projets urbains Parcs en Scène et la ZAC Thiais-Orly est concernée par l'orientation « *diversifier et muter en intégrant de la mixité fonctionnelle sur certains secteurs* », alors que la partie nord du RER C est concernée par l'orientation « *accompagner les grands projets urbains de développement territorial / soigner l'insertion des opérations d'aménagement (ZAC)* » : cette dernière orientation semble plus appropriée pour figurer également au sud afin de garantir la réalisation des différentes phases des projets concernés.

Sur l'**OAP intercommunale « SENIA »**, l'ensemble du périmètre de la ZAC Chemin des Carrières est concerné par l'orientation « *Aménagement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat (y compris équipements publics et collectifs, services, commerces...)* », alors que le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2021 prévoit 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à usage d'activité.

Certains termes employés dans les OAP ne sont pas définis et sont difficiles à caractériser. À titre d'exemple, on peut citer la notion de « *pétale humide* » (OAP ZAC Triangle des Meuniers), qui devra impérativement **être clarifiée pour être opposable aux projets.**

<sup>21</sup> Cela concerne notamment des ER à Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges.

<sup>22</sup> Articles R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme.

Pour certaines OAP définies sur des secteurs exposés à des risques naturels couverts par un plan de prévention des risques (notamment le PPRI de la Marne et de la Seine), on note un manque de cohérence avec les dispositions du PPRN. Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront respecter les dispositions applicables dans les zones concernées. Dans certains cas, les dispositions du PPRN interdisent certaines constructions : il est donc judicieux de faire figurer ces contraintes dans les OAP. En application de l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme, il convient **d'indiquer les zones réglementaires dans lesquelles sont situés les différents secteurs des OAP ainsi que les dispositions relatives à ces dernières**<sup>23</sup>.

Enfin, le PLUi introduit une **OAP sectorielle intercommunale « Future gare du GPE »**, qui prévoit l'intégration d'une nouvelle gare à Morangis. Cependant, le SCoT-M en vigueur matérialise le prolongement de la ligne 14 seulement par une flèche, sans arrêt précis défini à Morangis qui pourrait justifier la présence de la gare dans le PLUi (tout comme une éventuelle interconnexion L14/L18 qui n'apparaît pas à cet endroit). Par ailleurs, au regard du projet de SDRIF-e, en attente d'approbation définitive par décret en Conseil d'État, les prolongements suivants font partie de la liste des projets d'infrastructure de transports : M14 Sud – Prolongement de l'aéroport d'Orly à Morangis (projet 54) et M18 – Aéroport d'Orly – Montgeron-Crosne – Boissy-Saint-Léger (projet 57).

Ainsi, pour le moment, **aucune gare n'est prévue à Morangis**, comme le montre l'absence de cercle marron qui repère les projets de gare. De fait, si un principe de liaison est présenté dans le futur SDRIF-e, intégrer cette gare dans le PLUi paraît prématuré, en l'absence des études de faisabilité qui resteront à conduire le moment venu par les maîtres d'ouvrage (RATP pour la ligne 14/SGP pour la ligne 18) si l'opportunité de cette configuration de desserte devait se confirmer.

De plus, à l'heure actuelle, **le projet de gare est situé au milieu de zones agricoles et naturelles** selon le projet de PLUi. Une bonne partie des espaces au sud du projet de gare est repérée comme une armature verte à sanctuariser, ce qui empêche la construction au sein de cet espace. Ainsi l'emplacement de la gare mérite d'être justifié sachant que la production d'équipements, ou autres constructions qui pourrait être nécessaire pour la bonne intégration de la gare, est fortement contrainte. De plus, l'espace réservé n°12 pose la question du futur de la zone agricole au cas où le projet se réaliserait. Ainsi, **des justifications doivent être apportées** quant à la préservation de l'exploitation agricole.

Au vu de ces éléments, l'inscription du projet au sein d'une OAP ne paraît pas pertinent au regard des études de faisabilité encore en cours. Le PLUi peut mettre en avant la réflexion lancée sur ce projet comme l'indique le PADD mais **l'inscription au sein d'une OAP est prématurée et nécessite davantage de réflexion pour pouvoir l'inscrire et justifier de ce choix**. Ainsi, l'OAP devra être retirée du PLUi et pourra être ajoutée avec une autre procédure d'évolution du PLUi au moment opportun.

#### 1.2.6. Cohérence d'ensemble du PLUi et articulation entre les différentes pièces

Les pièces du PLUi doivent également faire état d'une cohérence entre elles.

En application de l'article R. 151-2 3° du code de l'urbanisme, il convient de **justifier la complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) mentionnées à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. En effet, des incohérences entre ces deux pièces du PLUi ont été identifiées.

Concernant **l'OAP intercommunale « MIN/SOGARIS/DELTA »**, le secteur sud-est est concerné en partie par l'orientation « *conforter la vocation logistique principale des activités* ». Or, le règlement prévoit sur la partie nord de ce secteur le zonage « Ui » correspondant à une zone d'activité économique mixte, imposant des conditions pour l'implantation des entrepôts. À l'inverse, dans l'OAP, la partie nord-ouest de ce secteur concerné par l'orientation « *Diversifier les activités économiques* » (où se situe le T7) se voit appliquer le zonage « Uia » dédié à l'activité alimentaire

<sup>23</sup> Cela concerne notamment les OAP sectorielles stratégiques « Portes de Paris », « Vallée de la Seine et ses affluents », « Grand Orly » ; les OAP sectorielles « Triage » (intercommunale), « Le Triangle des Sœurs » (Ablon-sur-Seine), « Les Voeux-Trou d'Enfer-Bouvray » (Orly), « Roseaux-Champs Saint-Julien » et « Lutèce » (Valenton), « Secteur centre-ville » et « Secteur Gare » (Villeneuve-le-Roi), « Centre-ville » et « Nord Économique » (Villeneuve-Saint-Georges), « Cœur de Ville », « 8 septembre 1945 », « Secteur Ardoines », « Gare des Ardoines », « Seine Gare Vitry » (Vitry-sur-Seine), ainsi que les six OAP à Ivry-sur-Seine.



(MIN).

Dans l'OAP sectorielle locale « **Domaine aéroportuaire** » à Orly, certains secteurs concernés par l'orientation « *Cœur d'Orly : Concevoir un quartier d'affaires majeur à haute qualité environnementale* » sont affectés par le zonage « UEs » dédié aux services urbains, qui interdit notamment la construction de bureau. Le règlement de la zone UP4 à Chevilly-Larue interdit le logement, or l'OAP « **ZAC TDM** » affiche dans le parti d'aménagement la « *poursuite de l'aménagement du quartier avec des programmations mixant tertiaire et logements* ».

S'agissant de l'OAP « **Quartier Montjean** » à Rungis, celle-ci prévoit une orientation « secteur mixte (logement/activité) ». Or dans le règlement le quartier est concerné par le zonage UR à dominante résidentielle collective, qui restreint fortement l'implantation d'activité. Par ailleurs il est fixé une limite de 300 m<sup>2</sup> SDP pour les commerces, alors que l'OAP autorise ceux-ci « *dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente* ».

Sur le secteur de la **ZAC du Coteau à Arcueil**, le texte de l'OAP mentionne un épannelage maximal à R+9, tandis que la cartographie indique des hauteurs jusqu'à R+13 : l'OAP en elle-même présente donc des prescriptions contradictoires.

Une incohérence apparaît également entre le plan de zonage et l'OAP sectorielle intercommunale « **Future gare du GPE** ». En effet, le plan de zonage identifie des zones agricoles sur un secteur recensé au sein de l'OAP en espace naturel et une zone naturelle au document graphique, là où l'OAP prévoit la préservation des espaces agricoles. Le plan de zonage ou l'OAP mériteraient d'être mis en cohérence avec la réalité du terrain.

Du point de vue des protections environnementales, des incohérences ont été relevées entre l'OAP thématique « **Nature et bien-être** » et les zones naturelles (N) du plan de zonage. Le PLUi doit remédier à cette incohérence en inscrivant en zone N « *les réservoirs écologiques secondaires* » et « *les espaces de nature à créer ou à restaurer* » identifiées dans l'OAP. Pour les protections réglementaires ayant été modifiées<sup>24</sup>, il convient d'apporter les justifications nécessaires et de garantir la cohérence de ces évolutions avec la volonté de l'OAP « *Nature et Bien-être* » qui identifie ces espaces comme des éléments à préserver.

S'agissant des secteurs exposés au risque inondation, si les OAP thématiques et sectorielles intègrent les aléas, la question se pose de leur **articulation avec le règlement** qui s'impose dans un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme. Le règlement aurait pu reprendre certaines orientations des OAP et ainsi mieux garantir leur application. Le manque de cartographies précises, notamment en ce qui concerne les zones d'aléas fort, les axes d'écoulement et les zones d'expansion des crues, nuit à l'appropriation des principes d'aménagement définis par les OAP.

Cette liste d'exemples n'est pas exhaustive. Il convient de manière générale **d'assurer la cohérence entre les pièces du PLUi et notamment entre celles qui composent le corpus réglementaire** afin de garantir une application aisée du document en droit des sols.

Compte tenu la vocation des zones de projet (UP), la même remarque peut s'appliquer aux secteurs classés en zone UP, zone avec un classement dérogatoire justifié et limité à l'encadrement de secteurs sur lesquels un projet particulier est prévu (ZAC, programme NPNRU...). Or, dans certains cas, il est constaté que **le zonage UP s'étend au-delà du périmètre des ZAC**<sup>25</sup>. À moins que ces classements résultent d'un souhait particulier exprimé par les communes, une mise en cohérence serait judicieuse pour mieux comprendre l'objet des zones UP sur ces secteurs.

Par ailleurs, le règlement développe les dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale institués par le PLUi (dispositions communes, p53) : ces secteurs devront être mis en adéquation avec les pourcentages de logements sociaux indiqués dans les OAP.

<sup>24</sup> Voir la partie 2.5.5. « *Recommandations sur le règlement* » du présent document.

<sup>25</sup> Par exemple la ZAC Gagarine-Truillot à Ivry-sur-Seine et le zonage UP13, la ZAC Centre-ville multisite à Villeneuve-Saint-Georges et le zonage UP31, la ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine et le zonage UP35, les ZAC Chemin des Carrières et Thiais-Orly à Orly avec les zonages UP18 et UP19.

Enfin, une **clarification des valeurs utilisées pour déterminer la consommation des ENAF est nécessaire.**

En effet, le diagnostic urbain précise (p. 15) qu'il y a eu « *81 ha d'espaces naturels, agricoles et ouverts artificialisés entre 2011 et 2021* ». Les espaces forestiers semblent ne pas être intégrés dans ce calcul. En revanche, le même document (p. 25) mentionne « *près de 25 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés* » et que « *près de 60 ha d'espaces ouverts artificialisés ont été consommés* » entre 2012 et 2021. De ce fait, on peut déduire que les espaces forestiers représenteraient 4 ha. Mais le diagnostic gagnerait en clarté en détaillant chaque espace consommé.

De plus, le PADD (p. 49) inscrit que « *près de 31 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été consommés* » sur cette même période, ce qui ne correspond pas aux valeurs transmises dans le rapport de présentation. **Il convient donc de clarifier cette différence ou de la corriger pour mettre en cohérence les pièces du PLUi.**

### 1.2.7. Annexes

S'agissant des pièces annexées au dossier de PLUi arrêté, mes services ont rencontré des difficultés notables pour leur analyse. Le dossier réceptionné par les services de l'État se présente sous deux formes : un dossier papier, réceptionné le 21 janvier 2025, et un dossier numérique, dont l'accès a été formellement ouvert à l'analyse des services de l'État, à compter du 26 décembre 2024.

Ce dossier numérique, a servi de support à l'analyse des annexes au regard du volume correspondant de ces pièces, mais a fait l'objet d'évolutions successives après transmission à mes services. C'est notamment ce qui m'a conduit à accuser réception effective du PLUi en date du 21 janvier 2025 et fixer à cette date le point de départ du délai réglementaire pour émettre mon avis sur le projet de PLUi.

**En conséquence, les observations ci-après portent sur l'analyse des annexes telles qu'elles figurent dans le dossier papier reçu le 21 janvier 2025 et telles qu'elles étaient enregistrées dans le dossier numérique à la même date.**

#### → Servitudes d'utilité publique (6.1)

Les listes des servitudes d'utilité publique (SUP) transmises en février 2024 dans le cadre du porter à connaissance (PAC) complémentaires du 13 mai 2024 ont été annexées dans leur intégralité au PLUi arrêté pour 23 des 24 communes de l'EPT. Toutefois, les éléments de cette liste figurant en pages 2 et 3 de la liste des SUP sont absents des annexes du PLUi pour la commune de Villeneuve-le-Roi. Il est donc nécessaire de compléter ce document.

Les cartes communales des SUP et les listes des SUP mériteraient d'être mises en cohérence. Certaines SUP présentes dans les listes ne sont pas représentées sur les cartes, telle que la SUP A7 relative aux forêts dites de protection à Valenton, et la SUP PM1 PPRMT argiles pour les 10 communes concernées par ce PPR argiles (Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Fresnes, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Orly, Valenton, Villejuif, Villeneuve-Saint-Georges). **La SUP du plan de prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne reste à compléter avec les 10 cartes de zonages réglementaires correspondantes.**

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est classé dans les servitudes d'utilités publiques, notamment le document « 6.1.1.0 Périmètres SUP Risques Sonores ». Or le PEB ne constitue pas une SUP (articles R. 151-51 et R. 151-52 du code de l'urbanisme). Il convient de renommer le document et de l'annexer hors de la catégorie des SUP.

La carte du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly n'est pas présente pour l'ensemble des communes concernées (par exemple Rungis). Certains arrêtés de délimitation de secteurs de renouvellement urbain en ex-zone C du PEB sont également manquants (par exemple, SRU Rue des Vignes à Villeneuve-Saint-Georges délimité par arrêté préfectoral n°2024/01320 du 22 avril 2024).

Le document relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Val-de-Marne correspondant à l'arrêté préfectoral 2024-03116 du 12 septembre 2024) ne figure pas dans le dossier numérique des pièces du PLUi. D'après le sommaire des annexes, il s'agit de l'annexe 6.1.5.1 mais en date du 21/01/2025. La pièce est manquante.

Dans les plans de SUP par commune, les plans des réseaux GRTGaz devront être annexés au même titre que ceux des réseaux d'hydrocarbures gérés par TRAPIL afin d'être opposables pour la délivrance des autorisations d'application du droit des sols.

#### → Annexes sanitaires (6.2)

Le zonage pluvial élaboré par le CD94 devra être annexé au PLUi (articles R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme).

**Annexe 6.2.3.2 – Cahier des prescriptions techniques pour la prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme** – Ce document impose la consultation des services de l'EPT par les services instructeurs pour valider les choix effectués par les promoteurs immobiliers (p. 4). Or, il est rappelé qu'il ne peut être créé de nouvelles règles de procédure ou de consultation à suivre pour l'instruction des demandes d'autorisations du droit des sols autre que celles définies par le Code de l'urbanisme.

Des dispositions sont introduites pour le cas d'immeubles « mixtes » (logements et locaux professionnels – p. 21). Ces dispositions devront être précisées afin d'être facilement opposables aux projets au regard des éléments obligatoires à fournir dans une demande d'autorisation du droit des sols.

Les calculs des besoins en bacs roulants, du dimensionnement des locaux déchets et des aires de présentation sont détaillés p. 24 et suivantes. Ces calculs devront être dûment revus afin d'être explicites et compréhensibles. Les calculs ne pourront s'appuyer sur le nombre d'habitants, inconnu au stade de la conception et de l'autorisation de construire. De plus, il est indiqué, en p. 24, que sera utilisée une moyenne de 2,5 habitants par logement, puis en p. 25 il est donné l'exemple d'un habitat individuel de 5 personnes, la moyenne n'est donc pas respectée. Ces modalités de calcul devront impérativement être corrigées afin d'être opposables. Si la donnée de calcul retenue est le volume à stocker majoré, alors les autres données devront être supprimées dans un souci évident de clarté. Les calculs relatifs à la gestion des déchets de verre devront être indiqués. Les calculs devront être exprimés en surface, plus spécifiquement en m<sup>2</sup>, afin d'être opposables et non sur l'emprise au sol d'un bac de collecte ou en surface utile (si la surface utile est retenue comme unité de mesure et calcul, elle doit être définie dans le lexique).

L'ensemble des destinations doit être évoqué et encadré en utilisant les destinations prévues aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Enfin, les dispositions relatives au tri des déchets à la source devront être conformes aux dispositions de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. Cette conformité devra apparaître distinctement notamment pour les normes prescriptives relatives au compostage des biodéchets.

**Annexe 6.2.4 – Règlement sanitaire départemental du Val-de-Marne et 6.2.5 – Règlement sanitaire départemental de l'Essonne** – Ces documents sont listés dans le cartouche des annexes sanitaires mais non fournis à la date du 21/01/2025.

#### → Annexes informatives (6.3)

Afin d'être plus facilement applicables, il serait de bonne administration d'ajouter un fond de carte matérialisant les voies pour :

- le document 6.3.1.1 matérialisant les espaces naturels sensibles ;
- le document 6.3.3 matérialisant les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- le document 6.3.10.0 matérialisant les zones de protection au titre de l'archéologie.

Les communes pour lesquelles une autorisation du droit des sols est nécessaire pour les projets de ravalement, clôture et démolition devront être listées distinctement dans les dispositions générales. Les communes pour lesquelles un périmètre de sursis à statuer existe devront être listées distinctement dans les dispositions générales.

Le document 6.3.8 matérialisant le schéma des réseaux de chaleur et/ou de froid devra être obligatoirement complété, conformément au décret n°2022-666 du 26 avril 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid, par les délibérations communales prises avant le 1er juillet 2024 relatives aux raccordements obligatoires, ainsi que leur cartographie, afin de pouvoir les respecter et opposer aux projets.

Un document graphique matérialisant les opérations d'intérêt national devra être ajouté.

Il convient d'ajouter le périmètre de la zone d'aménagement différée « secteur Malouines » à Rungis, conformément au R. 151-52 7° du code de l'urbanisme.

Concernant les périmètres d'études réglementés par l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, certains ne sont plus valables puisque les délibérations des communes sont datées de plus de dix ans. Il convient de les retirer des annexes.

## **2. Recommandations destinées à enrichir le PLUi**

Les recommandations qui suivent s'appuient tout particulièrement sur la note d'enjeux de l'État transmise le 27 janvier 2023.

### **2.1. Rapport de présentation**

#### **2.1.1. Généralités**

Le rapport de présentation doit **exposer les principales conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie (article R. 151-1 1° du code de l'urbanisme). Ces conclusions semblent correspondre aux diagrammes « Les enjeux », présentés par exemple p. 86 et 179-180 du diagnostic urbain, mais ne sont pas identifiées comme telles dans le sommaire des pièces. Cette présentation nuit à la bonne compréhension de ces éléments comme des synthèses du diagnostic : il conviendrait donc de mieux les identifier.

S'agissant des données statistiques utilisées pour élaborer le diagnostic, il est à noter que des valeurs plus récentes existent, notamment sur la construction. Les extractions de janvier 2023 des données SITADEL (Géokit 3) en dates réelles (DR) sont disponibles. Par ailleurs, le recensement de la population (RP) 2019 de l'INSEE a été publié mi-2022. Or, les données INSEE utilisées pour décrire l'existant sont issues du (RP) 2018. **Les différentes sources statistiques du diagnostic pourraient donc être mises à jour.**

#### **2.1.2. Aménagement et gestion économe de l'espace**

Le diagnostic foncier, destiné à « mettre en évidence les parcelles (bâties ou non) disposant d'un degré de mutabilité » (Diagnostic urbain p. 34), se base sur une étude qui conclut qu'environ « 7 à 8 % de la superficie des zones à vocation d'habitat du territoire Grand Orly Seine Bièvre a été identifiée comme potentiellement mutable » (p.38). Ceci soulève plusieurs remarques.

En effet, l'analyse du degré de mutabilité du territoire (p. 35) ne permet pas en l'état d'identifier clairement les friches urbaines et les dents creuses présentes sur le territoire. Il serait souhaitable que le projet de PLUi fasse apparaître une **cartographie catégorisée représentant les différents critères établis et permettant de quantifier et qualifier le potentiel de mutabilité**. De plus, il serait pertinent que le projet de PLUi arrêté permette de **distinguer, dans ce potentiel mobilisable, le foncier privé du foncier public**.

Ensuite, bien qu'il soit appréciable qu'une partie du foncier mutable soit ciblée pour de la



renaturation urbaine, le projet de PLUi ne prévoit pas de dispositions permettant de faire évoluer les secteurs visés par cette vocation. **Il serait donc intéressant de pouvoir distinguer ces espaces également.**

Le document propose aussi d'appliquer un coefficient de rétention tenant compte d'un certain nombre de critères mais sans les préciser ni les illustrer par des exemples. Dans ces conditions, il est impossible de connaître la méthodologie retenue, les critères de desserte et d'accessibilité établis, la définition des opportunités de mutation ainsi que la temporalité à échéance du PLUi.

Par ailleurs, le projet de PLUi arrêté mériterait de **détailler plus précisément les superficies nettes des secteurs mutables identifiés (friches, opérations foncier privé/public...) par communes.** Un tableau identifiant les secteurs mutables serait à cet effet pertinent.

Enfin, l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) est un acteur important tant pour Grand Orly Seine Bièvre que pour les communes connaissant de fortes contraintes foncières, sans que le document n'y fasse référence. Il serait opportun que le projet de PLUi arrêté **identifie les secteurs et les communes pour lesquelles l'établissement d'une convention avec l'EPFIF est réalisé ou en cours.**

Au regard de l'objectif global de densification, le rapport de présentation indique que « *sur l'ensemble du territoire, la part de constructibilité exploitable autorisée par le règlement s'élève à 77 %.* » (Justification des choix retenus, p. 123), mais cette donnée est difficile à évaluer. Afin de pouvoir apprécier la densification et la constructibilité, il serait pertinent de **produire les mêmes cartes que celles réalisées avec les données des PLU** pour représenter les hauteurs des bâtiments et emprises au sol applicables dans le PLUi.

Concernant la consommation d'ENAF, le diagnostic urbain indique « *En 2024, selon l'Observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation des espaces naturels et agricoles de ces dix dernières années représente 0,66 % du territoire, soit environ 81 hectares* » (p. 27). **Cette affirmation mériterait d'être étayée** dans la mesure où les données de consommation d'espaces naturels et agricoles observables sur le portail de l'artificialisation des sols ne s'étendent pas au-delà du 1er janvier 2023 et que les données pour l'année 2024 ne sont pas connues à ce jour. L'analyse réalisée sur une période allant jusqu'en 2024 doit être clarifiée afin de savoir à quelle période les « dix dernières années » font référence<sup>26</sup>.

Par ailleurs, il **serait pertinent de démontrer une trajectoire respectant le principe de zéro artificialisation nette (ZAN)** car aucune période n'est actuellement signalée en ce qui concerne l'estimation de consommation de 21,32 ha inscrite au PLUi.

Enfin, concernant les consommations d'ENAF au sein des ZAC prévues par le SCoT-M, la justification des choix retenus doit préciser les opérations concernées dans les communes de Villejuif et Ivry-sur-Seine (soit la consommation de 5,11 hectares présentée dans le tableau récapitulatif des secteurs de consommation p. 114) pour démontrer que cette consommation se limite bien à celle prévue par le SCoT-M<sup>27</sup>.

### 2.1.3. Habitat, logement et hébergement

Afin de mieux répondre aux exigences de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme, le diagnostic socio-économique **gagnerait à mobiliser des données plus récentes**, en termes de logement et d'économie, à être **complété par des scénarios prévisionnels** sur l'évolution démographique du territoire, pour prendre en compte en particulier les effets du vieillissement démographique, et à intégrer des prévisions économiques prenant en compte la transformation du tissu industriel, les évolutions des modes de consommation ou encore, de la réduction tendancielle des espaces de bureaux.

<sup>26</sup> Les services de l'État ont analysé cette consommation (81 ha), qui paraît correspondre à la période comprise entre 2011 et 2021.

<sup>27</sup> L'annexe 1 au document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT-M autorise la consommation de 3 ha pour la ZAC Campus Grand Parc (Villejuif), 3 ha pour la ZAC Gagarine-Truillot, 2 ha pour la ZAC Ivry-Confluence (Ivry-sur-Seine) et 1 ha pour la ZAC Seine Gare Vitry (Vitry-sur-Seine).

Au sujet de l'habitat des gens du voyage, conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit permettre de satisfaire les besoins de l'ensemble des modes d'habitat, ce qui inclut les gens du voyage.

Or, le diagnostic du rapport de présentation n'inclut pas d'analyse quantitative ou qualitative des besoins locaux (par exemple, la localisation potentielle d'aires ou terrains familiaux) concernant les gens du voyage. La note d'enjeux informait de la sédentarisation importante des familles de gens du voyage identifiée sur les communes de Villeneuve-Saint-Georges, Valenton, Vitry-sur-Seine et, dans une moindre mesure, Fresnes, Thiais, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi et Orly. En dépit de cette observation, l'enjeu de création de terrains familiaux n'est pas non plus abordé.

**Une analyse plus précise des emplacements au regard de l'évaluation des besoins**, réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) dans le Val-de-Marne, permettrait de mieux justifier et consolider l'orientation du PADD sur ce sujet. Le rapport de présentation ne fait pas non plus référence au SDAHGV dans l'Essonne, adopté en 2019, ni à ses prescriptions.

Les justifications apportées sur les choix du PADD (justification des choix retenus p. 128 et suivantes) mentionnent une intention de réserver des emplacements nécessaires à l'accueil et un souhait d'ancrage territorial des gens du voyage, mais le PLUi ne prévoit pas d'aménagement à destination des GDV en Essonne. Pour rappel, les prescriptions du SDAHGV en Essonne impliquent de prévoir la (ré)ouverture d'une aire permanente d'accueil (26 places) et la création d'un terrain familial locatif (24 places). Ainsi, il est attendu que **les objectifs du SDAHGV soient territorialisés sur la partie essonniennne**.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le diagnostic ne porte pas sur les enjeux du parc privé et ne propose pas de leviers d'actions pour lutter contre l'habitat indigne, contrairement à ce qui était demandé dans la note d'enjeux de l'État.

De plus, il n'y a pas d'identification spécifique des îlots ou zones dégradés. Le diagnostic du PLUi pourrait **identifier plus précisément les îlots d'habitat insalubre et les mesures de résorption en cours** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Résorption de l'Habitat Insalubre...). Par ailleurs, la confusion entre protection patrimoniale et insalubrité fragilise la cohérence des dispositions et risque de ralentir les actions ciblées contre le logement dégradé ou dangereux.

#### **2.1.4. Mobilités, transports**

Le chapitre du diagnostic urbain relatif à l'analyse des mobilités se concentre sur les déplacements des actifs, qui sont très importants eu égard au nombre de kilomètres parcourus qu'ils représentent. Toutefois, on peut regretter que **soient exclus de l'analyse les autres motifs de mobilité** (accès aux services publics, aux commerces...) et l'évolution potentielle des comportements à venir (vieillesse de la population). Par ailleurs, **les quartiers prioritaires pour la politique de la ville (QPV)**, territoires à enjeux pour l'État, **auraient pu bénéficier d'une analyse approfondie** sur le sujet de la desserte de ces quartiers, dans un objectif d'amélioration.

Le territoire est fortement marqué par de grandes coupures urbaines. Certains quartiers restent enclavés et difficilement accessibles en transports en commun, comme le quartier nord de Villeneuve-Saint-Georges ou certains secteurs d'Orly et de Chevilly-Larue.

Certains quartiers de gare présentent encore des lacunes en matière d'accessibilité pour les modes actifs (vélos et piétons).

Il est notamment constaté un manque de franchissements sécurisés pour les piétons et cyclistes (exemple Villeneuve-Saint-Georges ou Vitry-sur-Seine).

Il y a **peu de mesures correctives claires ou de priorisation des actions de résorption des coupures urbaines** dans le PLUi. Il pourrait pour cela être intéressant de réserver des emplacements pour les franchissements prioritaires.

Le réseau cyclable reste fragmenté et manque encore de continuité, en particulier aux abords des grandes infrastructures. Par exemple, les itinéraires présentent des discontinuités significatives sur le secteur Villejuif – L'Haÿ-les-Roses ou entre Orly et Thiais.

Certaines zones urbaines **n'ont pas encore intégré les exigences du Réseau Vélo Île-de-France (R-VIF)** en matière de pistes sécurisées et de stationnement vélo. Le diagnostic urbain **aurait utilement pu présenter l'état du stationnement vélo sécurisé** sur le territoire au regard de l'annexe au décret n° 2021-741 du 8 juin 2021 relatif au stationnement sécurisé des vélos en gare afin d'évaluer l'écart entre l'existant et l'objectif réglementaire, et d'inscrire le PLUi dans une démarche d'atteinte de cet objectif.

La synthèse des enjeux présentée en p. 179-180 **pourrait également faire figurer l'accompagnement du développement des itinéraires doux par des équipements vélo adaptés** (stationnement, maisons du vélo...).

S'agissant du stationnement dans les constructions à usage d'habitation, l'indicateur relatif au taux de motorisation est présenté dans la justification des choix retenus ainsi que le diagnostic territorial et socio-économique mais il **recouvre des types de données différentes** dans ces deux documents : le premier emploie ce terme afin de désigner le nombre de voitures par ménage, à l'instar du PDUIF, tandis que le second l'emploie tel que défini par l'INSEE. Pour plus de clarté, il serait utile de **mettre en cohérence les documents et présenter le mode de calcul retenu**.

S'agissant du stationnement dans les constructions à usage de bureaux, dans la justification des choix retenus (p. 98-99), les normes sont peu claires. Il est écrit qu'« *il ne pourra être exigé plus d'une place pour XXXm<sup>2</sup> SDP* », sans préciser par qui. Or, **il revient justement au PLUi de fixer la norme. Il aurait été plus cohérent d'exprimer une surface maximale à ne pas dépasser**.

De la même manière, il est écrit que « *Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront pas exiger la construction de plus d'une place pour XXXm<sup>2</sup> SDP* », tandis qu'il revient encore ici au PLUi de fixer la norme et non à un autre document à qui il s'imposerait.

De manière plus générale, **l'absence d'une politique de mutualisation claire du stationnement voiture est regrettable** notamment dans les zones denses près des gares.

### 2.1.5. Risques et nuisances

En matière de risques naturels, l'analyse des incidences (Évaluation environnementale – résumé, p. 38 et suivantes) omet les risques d'affaissement et d'effondrement de terrains alors même que plusieurs zones ont fait l'objet d'une demande d'un zonage spécial en future zone rouge du plan de prévision des risques naturels de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières (PPRMT AC 94). Elle pourrait également être complétée dans la mesure où la politique d'infiltration des eaux pluviales et de dés-imperméabilisation a une forte chance d'avoir une incidence sur l'état des carrières présentes sur les 9 communes concernées (Arcueil, Cachan, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Thiais, Villejuif et Vitry-sur-Seine). Cela a fait l'objet de nombreux échanges lors de la procédure d'élaboration du PPRNMT AC 94 que l'EPT indique pourtant vouloir intégrer en page 25 du document 1.4.c<sup>28</sup>. **Il est recommandé de compléter cette ligne du tableau par une réflexion sur les interactions entre le PLUi et ces aléas.**

S'agissant du risque inondation, le diagnostic inondation devrait être **complété par une carte des axes de ruissellement et des cartes des zones d'aléas des différents PPRI** en vigueur. Par ailleurs, **les données concernant l'aléa relatif aux remontées de nappes peuvent être améliorées**, notamment la carte d'aléa qui mentionne une zone de remontées de nappe et une zone concernée par les inondations de cave, ces dernières étant les conséquences des remontées de nappe.

<sup>28</sup> « Intégrer et coordonner les réflexions en cours sur l'élaboration d'un PPRMT à l'échelle intercommunale et anticiper son approbation dans la définition des règles d'urbanisme »

S'agissant des nuisances sonores, il est rappelé que dans les secteurs situés dans le périmètre défini par la zone C en vigueur au 20 février 2009, les restrictions à l'urbanisation inhérentes au plan d'exposition au bruit (PEB) continuent de s'appliquer sur la base de l'ancienne zone C définie par le PEB de 1975, désormais dénommée ex-zone C. Il est toutefois possible d'y autoriser, dans des secteurs de renouvellement urbain définis par arrêté, une augmentation du nombre de logements et de la population, dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative prise dans les mêmes formes. **Des précisions méritent d'être apportées** dans le document en exposant plus clairement les contraintes d'urbanisation, en particulier au regard de l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores en ex-zone C du PEB.

Par ailleurs, il convient de **préciser et procéder à l'actualisation des sources de données** sur lesquelles le PLUi s'appuie. Ainsi, concernant le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières départementales de l'Essonne, il n'est pas précisé qu'il s'agit seulement du PPBE des routes de compétence départementale de plus de 3 millions de véhicules par an. Il convient donc **d'ajouter la précision du département pour ce PPBE (Essonne)** (État de l'environnement – risques, p. 53).

Il pourra également être fait référence au **PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État dans le département du Val-de-Marne, 3ème échéance** approuvée par arrêté préfectoral n° 2024-01463 du 29 avril 2024<sup>29</sup>.

Il serait utile de **préciser la date du PPBE de l'aéroport de Paris Orly de 3ème échéance**<sup>30</sup>. Il pourrait également être précisé que le **classement sonore des voies ferroviaires et routières** dans le département du Val-de-Marne a été révisé en 2024, par arrêté préfectoral 2024-03116 du 12 septembre 2024.

De même, le classement sonore des voies ferroviaires dans le département de l'Essonne a été révisé en 2023, par arrêté préfectoral n° 2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023. Les **références des arrêtés relatifs au classement sonore des voies routières** de l'Essonne pourraient également être indiquées<sup>31</sup>.

De plus, pour enrichir ces données, **les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance auraient utilement pu être annexées**. Les cartes représentant les nuisances sonores dues aux infrastructures de transport présentes sur le territoire doivent également être mises à jour avec les données existantes les plus récentes (2022 et 2023) : la carte des nuisances sonores insérée dans l'état initial de l'environnement date en effet de 2021. De même, la carte représentant les impacts sanitaires du bruit sur le territoire (nombre de mois de vie en bonne santé perdus) date de 2019. **Elle doit être mise à jour avec les dernières données disponibles**<sup>32</sup>.

#### **2.1.6. Enjeux environnementaux, adaptation au changement climatique, bâtiment et ville durable**

En matière de lutte et d'adaptation au changement climatique, le diagnostic de la production d'énergie renouvelables et d'émissions de GES (État Environnement – Ressources p. 37 et suivantes) devrait **utiliser des données plus récentes que 2017**. Il est également recommandé de **dresser une cartographie des vulnérabilités énergétiques** du territoire caractérisant les ménages en situation de précarité énergétique.

Par ailleurs, le diagnostic santé caractérise le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU – p. 18) à l'appui d'une carte présentant les températures diurnes (jusqu'à 50 °C). Or, il est rappelé que **l'ICU**

<sup>29</sup> À noter que le PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État dans le département du Val-de-Marne de 4ème échéance sera approuvé en 2025.

<sup>30</sup> Arrêté interpréfectoral n°2022/949 du 17 mars 2022 portant approbation des cartes stratégiques de bruit et du plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aérodrome de Paris Orly

<sup>31</sup> Arrêté n° 0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national de l'Essonne.

<sup>32</sup> Mise à jour du calcul des impacts sanitaires de l'exposition au bruit des transports en Île-de-France par Bruitparif en 2024, cf. « Le Francilophone » n° 47, 3ème trimestre 2024.



se définit plutôt à partir de mesures nocturnes<sup>33</sup>.

A propos de la gestion des eaux pluviales, le rapport de présentation<sup>34</sup> pourrait préciser la **localisation des secteurs à forts enjeux de ruissellement, les secteurs prioritaires pour la dés-imperméabilisation, les secteurs de saturation des systèmes de collecte des eaux pluviales**, etc.

De plus, le rapport de présentation pourrait **mieux caractériser la situation du territoire pour les enjeux relatifs à l'assainissement et à l'engorgement des réseaux**. Cela faciliterait l'appréhension des actions à mener pour la mise en œuvre du PLUi, en complément des dispositions prévues par le règlement du service public de l'assainissement de l'EPT.

Une fois l'état initial de l'environnement complété sur les points précités, il serait en outre utile de **prévoir** dans le rapport de présentation (partie évaluation environnementale) **des indicateurs** (valeurs initiales, valeurs cibles) **qui permettraient de mieux évaluer l'efficacité des OAP** dans la gestion des eaux pluviales du territoire. Celles-ci pourraient également être complétées en reportant les secteurs à enjeux dans les cartes de l'atlas de l'OAP « *Nature et bien-être* » (seul un pictogramme d'application communale y figure aujourd'hui).

S'agissant des trames verte et bleue et de l'accès aux espaces verts, les cartes présentées dans le diagnostic santé (p. 25-26) sur les espaces verts ouverts au public et l'accessibilité aux bois, parcs, jardins et cimetières paysagers pourraient être exploitées davantage pour faire ressortir les caractéristiques du territoire.

En outre, dans le rapport de présentation, le **potentiel en matière de réservoir de biodiversité des grands cimetières parisiens** (Ivry, Thiais) aurait pu être davantage mis en avant.

Le volet Nature de l'état de l'environnement présente une carte des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue (p. 76) qui aurait pu être **complétée d'une carte des composantes de ces trames**. Le même document indique à tort qu'« *Aucune forêt de protection n'est localisée sur le territoire de l'intercommunalité* » (p. 84), en **omettant le massif forestier de l'Arc boisé**, dont une partie est située à Valenton, classée en forêt de protection par décret du 25 mai 2016<sup>35</sup>.

En matière de prise en compte des enjeux sur la santé, l'évaluation environnementale ne fait pas état de la **présence d'espèces invasives, en particulier d'espèces végétales allergisantes et des enjeux liés à la lutte anti vectorielle** (lutter contre la stagnation d'eau, notamment en zone urbaine, pour limiter l'extension du moustique-tigre) : le rapport de présentation pourrait être enrichi de ces considérations.

Plus généralement, **certaines données, notamment celles concernant la qualité de l'air et les polluants atmosphériques, nécessitent d'être actualisées** pour garantir une évaluation précise et conforme aux données récentes pour prendre en compte l'évolution des risques et des impacts environnementaux.

L'indication « *Tissu urbain mixte carencé en espaces verts publics* » ne mentionne pas tous les secteurs concernés. Le document **pourrait insister sur l'importance de ces secteurs très peuplés, carencés en espaces verts pour l'amélioration de la santé du plus grand nombre**, à mettre en regard des éléments du diagnostic socio-économique, notamment les cartes « *Les familles avec enfant(s) de moins de 25 ans* » (p. 26) ou « *Niveau du revenu déclaré des ménages* » (p. 44).

Enfin, la question de la ressource en eau n'est pas abordée dans l'évaluation environnementale du PLUi. L'accès à l'eau potable est une des contraintes pour l'organisation des zones urbaines. La disponibilité de la ressource en eau devrait être mentionnée dans le PLUi. Le territoire de l'EPT est concerné par deux usines d'alimentation en eau potable, à Choisy-le-Roi et Orly. **Le PLUi devrait**

<sup>33</sup> Voir à ce sujet les cinq cahiers consacrés aux îlots de chaleur urbains du cœur de l'agglomération parisienne réalisés par l'APUR.

<sup>34</sup> Rapport de présentation, 1.4. État initial de l'environnement, B- Ressources et écologie urbaine (p28-29)

<sup>35</sup> Cf la 4<sup>e</sup> charte de l'Arc boisé du 18 septembre 2022

mentionner la question de la protection des captages afin d'éviter toute pollution des sols pouvant altérer la qualité des eaux et de présenter les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée des captages d'eau destinée à la consommation humaine, en lien avec ces usines afin d'en tenir compte lors des projets d'urbanisme et d'aménagement.

## 2.2. Recommandations sur le PADD

### 2.2.1. Généralités

Les remarques formalisées dans le courrier transmis en août 2023 par les services de l'État, relatif au projet de PADD, demeurent largement valables.

De manière notable, l'absence totale de cartes/schémas au sein du PADD alors même qu'ils constituent des outils d'illustration des orientations des politiques d'aménagement est regrettable. Elles permettraient de représenter les différentes orientations à l'échelle du territoire en spatialisant les enjeux et faciliteraient la bonne lecture des orientations.

### 2.2.2. Aménagement et gestion économe de l'espace

Les intentions ont commandé à l'élaboration de certaines orientations du PADD doivent être précisées permettant de mieux apprécier leur pertinence.

Page 25, une des orientations vise à « offrir des commerces et des services de proximité accessibles à moins d'un quart d'heure à pied des lieux de vie et de travail » et quelques paragraphes plus loin : « conforter l'armature commerciale existante autour d'axes et de centralité pour éviter sa dispersion à l'échelle communale et territoriale ». **Ces deux formulations peuvent sembler contradictoires et une clarification des intentions précises serait judicieuse.**

Par ailleurs, en p. 27, le PADD affiche l'intention de « Faire de la protection du patrimoine bâti et naturel une priorité par rapport à l'acte de construire ». **Cette orientation semble opposer deux objectifs qui doivent être conciliés.** Il conviendrait de préciser les patrimoines concernés et les modalités de protection retenues.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont mentionnés en conclusion du PADD (p. 49). **Ces objectifs mériteraient d'être déclinés en amont dans l'orientation du PADD « anticiper et adapter le territoire de demain » et dans la partie 1 « Soutenir un développement urbain équilibré ».**

En matière d'aménagement économique, les filières stratégiques et l'intention de préserver les savoir-faire locaux sont mentionnés, mais pas clairement définis. Il conviendrait **d'identifier plus clairement les filières stratégiques et de préciser les savoir-faire locaux à préserver**, et il serait opportun **d'ajouter une cartographie des zones économiques stratégiques.**

Enfin, dans l'axe « mettre en valeur les grands paysages », les actions de la convention européenne du paysage de 2000 (Préserver / Aménager / Entretenir) sont représentées, mais avec une sur-représentation de la protection au détriment de l'aménagement, qui est insuffisamment abordé : **le renforcement des orientations relatives à cet axe est recommandé.**

### 2.2.3. Habitat, logement et hébergement

Le PLUi porte l'ambition d'une « densification maîtrisée » en secteur pavillonnaire (p. 31 du PADD) : il devrait être plus précis sur la manière dont se décline la maîtrise de la densification en secteur pavillonnaire dans les différentes pièces réglementaires du PLUi afin de s'assurer que cet objectif ne porte pas atteinte à la densification en quartier de gare (GPE et gares existantes) et secteurs à enjeux en général.

Les quartiers de gare du GPE sont fortement représentés sur le territoire. Cependant ils ne constituent pas un point d'appui important dans la stratégie du territoire. Le PADD ne mentionne les quartiers de gare qu'à trois reprises et de façon assez générique. Cette notion aurait pu faire l'objet de développements plus approfondis. En particulier, **le PADD aurait pu fixer la production**

**de logements, et notamment de logements sociaux, comme une priorité des quartiers de gare** car elle correspond à un axe majeur de la « *charte de la démarche de vitalisation des quartiers de gare du GPE* ».

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans le Val-de-Marne est toujours en cours d'élaboration. Sans préjuger de ce qui sera inscrit dans le futur schéma, le PLUi devrait prendre en compte les besoins départementaux qui ont émergé du diagnostic à partir desquels seront déclinées les futures orientations et actions du schéma<sup>36</sup>. Ces éléments devraient être pris en compte dans le PADD.

En matière de qualité du bâti, l'orientation « *Prendre en compte la nécessité de lutter et de s'adapter aux dérèglements climatiques dans la production de logements neufs par des constructions performantes* » (p. 22) pourrait utilement **s'enrichir d'un principe visant à favoriser les logements traversants**.

Enfin, le PADD **ne précise pas comment la programmation économique garantit l'équilibre emploi/habitat et la mixité fonctionnelle**, bien que l'objectif de rapprochement des emplois et des logements soit mentionné (p. 38). Il manque donc des mesures concrètes pour assurer cette mixité.

#### **2.2.4. Mobilités, transports**

Le PADD mentionne des projets de création ou de prolongement d'infrastructures de transports dans ses orientations politiques. Si certains sont connus et soutenus par l'État, d'autres ne figurent pas dans le futur SDRIF-e. On peut citer par exemple, le projet de gare GPE à Morangis et le projet de tram-train Sucy-Orly (p. 45). Ils ne présentent donc pas le même niveau de priorité que les projets inscrits au projet de SDRIF-e et au projet de PDMIF. Il convient donc de rappeler que **l'inscription de ces intentions dans le PLUi ne vaut pas garantie de leur réalisation et d'un financement de ces projets par l'État**.

#### **2.2.5. Risques et nuisances**

Le PADD reste très général sur la prise en compte des nuisances sonores sur le territoire. La partie « *Penser l'urbanisme au prisme des risques et nuisances* » **aurait pu développer davantage cette problématique** avec un point traitant spécifiquement des nuisances sonores.

De même, **la nécessité d'un travail en collaboration avec les gestionnaires des différentes infrastructures émettrices de nuisances sonores** aurait également pu être évoquée pour les projets de réduction à la source des nuisances émises par ces infrastructures.

#### **2.2.6. Enjeux environnementaux, adaptation au changement climatique, bâtiment et ville durable**

En matière de qualité paysagère, le PADD affiche des principes ambitieux qui devront faire l'objet de déclinaisons concrètes dans le reste du document<sup>37</sup>. **Certains thèmes mériteraient un développement approfondi dans le PADD :**

- les apports et bienfaits de la mise en place du végétal en ville ;
- l'importance du sol vivant, la palette végétale ;
- l'urgence du renouvellement du patrimoine arboré ;
- le développement de standards pour les plantations ;
- les systèmes de captage et de conservation des eaux pluviales ;
- la circulation de l'air pour lutter contre les îlots de chaleurs urbains
- les impluviums (systèmes de captage et de conservation des eaux pluviales) et l'aérodynamisme urbaine (réalisation d'ouverture dans les quartiers pour garantir la circulation de l'air et profiter de la présence des cours d'eau).

<sup>36</sup> Ces besoins, pour le Val-de-Marne, se traduisent par le maintien des deux aires permanentes d'accueil à Villeneuve-Saint-Georges et Ivry-sur-Seine et la création d'un terrain familial locatif d'environ 138 places caravanes minimum.

<sup>37</sup> Cela concerne par exemple les orientations suivantes : « *Faire des trames verte (végétation), bleue (eau), brune (sol), noire (lumière urbaine) et blanche (exposition aux bruits) la colonne vertébrale du développement urbain* », « *Diminuer le phénomène d'îlot de chaleur en ville et proposer des espaces d'oasis urbaines* », « *Protéger les arbres existants* », « *Favoriser la plantation de nouveaux arbres* », « *Lutter contre l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation* » ou encore « *Développer l'agriculture urbaine (notamment sur l'usage des toitures terrasses)* ».

Certains espaces verts ne sont pas cités, tels que la coulée verte Bièvre Lilas, le parc départemental des lilas à Vitry-sur-Seine, le parc des Hautes Bruyères à Villejuif ou encore le bois Cerdon à Valenton. **Le maintien et la préservation de ces espaces sont pourtant essentiels.**

Par ailleurs, il semble judicieux de **veiller au développement de la pleine terre sur l'ensemble du territoire** et pas seulement au sein des cœurs d'îlots pavillonnaires et des zones sensibles au ruissellement urbain, comme il est indiqué à la p. 18 du PADD.

Enfin, en p. 49, la mention « Ces 31 ha représentent 4,15 % de leur surface initiale », relative à l'artificialisation des sols, n'est pas très claire et ne permet pas de comprendre entièrement la démonstration. **Il convient de reformuler** pour mieux comprendre à quoi se rapporte « leur ».

## **2.3. Recommandations sur les OAP**

### **2.3.1. Généralités**

Sur la forme, les cartes et légendes devraient être positionnées de préférence sur la même page, en mode paysage, dans le sens de lecture du document, afin d'en faciliter la bonne lisibilité.

Il est à regretter la **superposition des OAP sectorielles**. Cela ne facilite pas la bonne lecture du document. Par exemple, les secteurs des Ardoines, du SENIA et de l'aéroport d'Orly sont concernés par 3 niveaux d'OAP sectorielles (locale, intercommunale et stratégique). Il y a un risque de contradiction entre les différents principes d'aménagement sur ces OAP superposées ce qui complique leur application. Par exemple, dans l'OAP intercommunale « Aéroport », l'orientation « *Développer un campus industriel métropolitain innovant à forte valeur ajoutée* » doit s'articuler avec l'OAP « *Domaine aéroportuaire* » à Orly pour permettre la réalisation du quartier d'affaires du Cœur d'Orly.

Les périmètres des OAP « Avenue François Mitterrand » et « Cité de l'Air » (Athis-Mons) ont fait l'objet d'une modification dans le PLU opposable d'Athis-Mons pour permettre les projets prévus ; **Il conviendra de mettre à jour les OAP** pour permettre le projet de renouvellement urbain le long de la RN 7 et les opérations de logements en réflexion sur la « cité de l'air ».

Enfin, l'intitulé de l'OAP « *Habitat bioclimatique* » est ambigu : le document traite des qualités attendues en matière d'habitat. Son objectif semble davantage être celui d'un habitat favorable à la santé, ce qui passe par le bioclimatisme sans s'y limiter. **L'intitulé « OAP Habitat » aurait été suffisant.**

### **2.3.2. Aménagement et gestion économe de l'espace**

**Certaines OAP sectorielles portant sur des secteurs à enjeux pour l'État nécessiteraient d'être modifiées ou enrichies.**

Par exemple, dans l'OAP sectorielle intercommunale « SENIA », les différents projets en cours dans le secteur ne sont pas mentionnés (ZAC « Thiais-Orly », projet « Parcs en Scène », extension du MIN). La partie « Contexte » mériterait d'être davantage développée.

Dans l'OAP sectorielle locale « ZAC Navigateurs-Cosmonautes », la programmation affichée de la ZAC ne correspond pas aux éléments inscrits dans le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2023.

Sur le secteur de l'OAP « Centre-ville – entrée de ville sud » à Villeneuve-Saint-Georges, il serait opportun d'indiquer que le principe d'aménagement devra tenir compte des contraintes posées par le PEB. Par ailleurs, le périmètre de la ZAC multi sites du centre-ville est affiché dans la carte de l'OAP, cependant celui-ci ne correspond que partiellement au périmètre de la ZAC indiqué dans le dossier de création approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2011. **Il convient de corriger ces éléments.**



Sur le secteur de l'OAP « Secteur Esterel Nord », il serait également opportun de **mentionner le PEB ainsi que la nécessaire création par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain** au sens des articles L. 112-10 à L. 112-15 du code de l'urbanisme afin de permettre le projet.

Sur le secteur de l'OAP « Secteur centre-ville » à Villeneuve-le-Roi, il est mentionné dans la partie « Contexte » que *« l'État a donné son accord de principe sur la délimitation d'un tel secteur (de renouvellement urbain) sur le périmètre du projet métropolitain IMGP3 »*. Il **convient de retirer cette mention** considérant que l'État a uniquement autorisé la tenue d'une enquête publique à ce stade. S'agissant de l'OAP sectorielle stratégique « Vallée de la Seine et ses affluents », il serait judicieux de **faire apparaître un figuré « port d'activité » à Viry-Châtillon<sup>38</sup>, à Orly<sup>39</sup> et à Choisy-le-Roi<sup>40</sup>**.

Concernant le **projet de port de Vitry-sur-Seine**, il conviendrait de décaler le pictogramme « port d'activité » en lieu et place du pictogramme « port de plaisance et de loisirs », car ce port sera aménagé en deux parties avec une emprise dédiée à une amodiation et une emprise de quai à usage partagé.

Les coupures urbaines constituent un marqueur fort du territoire de l'EPT. L'OAP sectorielle stratégique « Portes de Paris » préconise de réduire la fracture urbaine du boulevard périphérique par sa couverture entre la porte d'Italie et la porte d'Ivry. Il convient de **préciser que le gestionnaire du boulevard périphérique est la ville de Paris**. Son avis sera requis pour réaliser cet aménagement.

### 2.3.3. Habitat, logement et hébergement

Dans l'ensemble des OAP sectorielles, il serait pertinent de préciser **les objectifs cibles de construction de logements**.

De plus, il est essentiel de **mieux articuler les OAP stratégiques avec les enjeux d'habitat et de mixité sociale**, en intégrant des chiffrages et en prenant en compte la lutte contre l'habitat indigne. Les OAP pourraient globalement **développer des actions et orientations plus précises** pour la requalification de quartiers anciens, la réhabilitation d'immeubles dégradés ou le contrôle des divisions pavillonnaires.

Les OAP **auraient pu fixer la production de logement**, et en particulier de logement social, **comme une priorité des quartiers de gare**, comme recommandé dans la « charte de la démarche de vitalisation des quartiers de gare du GPE » adoptée par le COPIL « quartiers de gare ».

Par exemple, sur le secteur de l'OAP sectorielle intercommunale SENIA, dont la moitié sud est plutôt à vocation résidentielle, les **dispositions mériteraient d'être plus précises** et auraient pu intégrer la question du logement.

Cette approche **doit également inclure la programmation des pensions de famille** et faciliter la réalisation des « projets immobiliers connexes » portés par la SGP dans les quartiers de gare du Grand Paris Express (GPE), afin de répondre aux besoins de logement pour les publics les plus fragiles<sup>41</sup>.

Les OAP sectorielles intercommunales « Sénia », « Triage » et « MIN-Sogaris-Delta » s'inscrivent dans une dynamique globale de renouvellement urbain autour des quartiers de gare du GPE. Or, aucune

<sup>38</sup> En remplacement du figuré « port de plaisance et de loisirs ». En effet, le port urbain de Viry-Châtillon comporte un quai à usage partagé sur lequel des chargements peuvent être effectués de manière ponctuelle afin par exemple que les chantiers locaux puissent recourir à la voie fluviale et ainsi diminuer le nombre de camions sur les routes du territoire. Il accueille aussi un site actuellement amodié à l'entreprise Lafarge.

<sup>39</sup> Un quai à usage partagé vient d'être récemment réhabilité afin d'offrir une infrastructure plus efficace dans le secteur, au bénéfice principalement des chantiers locaux. Ce port a dans le passé permis l'évacuation par voie fluviale de nombreux déblais liés au chantier du T9 et sera utile pour les futurs chantiers de rénovation urbaine dans la ville d'Orly.

<sup>40</sup> Non pas seulement une navette fluviale. En effet, le port de Choisy a été entièrement réaménagé en 2017 et dispose d'un quai à usage partagé. Il accueille l'entreprise Sables et Gravier de Choisy, desservie par la voie d'eau pour l'approvisionnement de sable et de gravier revendu ensuite aux entrepreneurs de BTP pour les chantiers locaux.

<sup>41</sup> Depuis novembre 2021, l'État a fixé l'objectif de créer, dans chaque quartier de gare du Grand Paris Express, au moins une pension de famille, afin de soutenir les personnes en grande précarité en leur proposant un logement pérenne et un accompagnement social.

mention de cette exigence n'apparaît pour les gares concernées sur la ligne 14 dans le périmètre des OAP Sénia (sectorisée autour de la gare Thiais-Orly) ou MIN-Sogaris-Delta (proche de la gare MIN – Cité gastronomique). **Les OAP sectorielles devraient donc mieux intégrer les enjeux de vitalisation des quartiers de gare du GPE.**

Dans certains secteurs, d'importantes opérations de construction de logements, dont certaines s'inscrivent dans des programmes NPNRU, **mériteraient l'établissement d'une OAP**, d'autant que ces secteurs sont mentionnés dans le rapport de présentation comme étant producteurs de logements<sup>42</sup>. La création d'OAP pour ces programmes permettrait de donner une lisibilité réglementaire et opérationnelle, d'assurer une plus grande cohérence de l'ensemble des pièces constitutives du PLUi, de renforcer la coordination de différents acteurs et de mieux communiquer sur les objectifs, partis d'aménagement et connexions avec l'environnement proche, pour permettre une bonne intégration dans le territoire.

En ce qui concerne les typologies de tailles de logement, les demandeurs de logements sociaux étant majoritairement des ménages isolés ou monoparentaux (T1, T2), plafonner la production de ces typologies (OAP « *Habitat Bioclimatique* » p64) présente le risque de freiner la réponse aux besoins. Il serait donc pertinent **d'assouplir les règles de taille minimale de logement pour favoriser les petites typologies en LLS**. Il est recommandé que ces règles ne s'appliquent pas aux logements sociaux ni aux résidences pour publics spécifiques type étudiantes, foyers, etc.

Par ailleurs, **une cohérence renforcée entre les OAP locales et le rapport de présentation est nécessaire** pour éviter les divergences chiffrées et assurer la lisibilité des objectifs.

S'agissant de l'OAP « *habitat bioclimatique* », elle contient de nombreuses recommandations générales, qu'il est possible **d'approfondir davantage**. Les OAP peuvent notamment préciser les principes d'orientation des constructions, les volumétries et les typologies de bâtiments qui favorisent la circulation d'air (article R. 151-39 du code de l'urbanisme). L'orientation 2.2.3 (p. 59) évoque les formes urbaines de type « habitat intermédiaire » (habitat individuel mitoyen ou petits collectifs d'appartements superposés avec accès indépendants), qui sont des types d'immeubles qui conviennent bien à la densification des tissus pavillonnaires. **Il conviendrait ici de préciser l'orientation et d'exprimer clairement les objectifs.**

Enfin, dans sa note d'enjeux, l'État pointait un taux élevé d'habitat potentiellement indigne (PPPI) dans certaines communes du territoire<sup>43</sup>. Les OAP sectorielles locales auraient pu **aborder plus précisément la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et les modalités de résorption.**

#### 2.3.4. Mobilités, transports

En matière de mobilités, l'OAP « *Mobilités et espaces publics* » n'évoque pas le sujet de la transition énergétique des véhicules, qui pourrait être abordé pour implanter des bornes de recharge électrique. L'OAP pourrait utilement **mentionner l'intérêt de développer ces infrastructures, pour les vélos à assistance électrique et pour les voitures.**

Par ailleurs, il est regrettable que l'OAP soit concentrée presque exclusivement sur la mobilité des voyageurs, alors que des **problématiques spécifiques liées au transport de marchandises devraient y être abordées**, en complément des aspects traités dans l'OAP « *économie productive* ».

Enfin, l'OAP « Grand Orly » prévoit une orientation « *accompagner l'arrivée des nouvelles gares et stations de transports en commun et des projets urbains par la requalification/transformation des axes viaires et l'aménagement de l'espace public en faveur des déplacements en bus, à pied et à vélo* » : **il est regrettable que cette préconisation n'ait pas été étendue à l'ensemble du territoire.**

Sur le sujet du stationnement, l'importance donnée au développement de l'offre de stationnement des véhicules légers dans certaines OAP sectorielles sur des secteurs quartiers de gare du GPE est de

<sup>42</sup> Cela concerne notamment les secteurs « Aristide Briand » à Cachan, « Entrée de ville RD7 » à Chevilly-Larue, « Quartier Nord » à Villeneuve-Saint-Georges, « Concession Lebon Lamartine » à Villejuif, « Grand Vaux-Grand Val » à Savigny-sur-Orge.

<sup>43</sup> Cela concerne Villeneuve-Saint-Georges, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Le Kremlin-Bicêtre, Villeneuve-le-Roi, Villejuif et Vitry-sur-Seine.



nature à contrarier l'objectif de développement des modes actifs dans les quartiers de gare du GPE<sup>44</sup>.

Enfin, certaines OAP mentionnent des projets de création ou de prolongement d'infrastructures de transports. Si certains sont connus et soutenus par l'État, d'autres ne figurent pas dans le futur SDRIF-e. On peut citer par exemple, l'OAP thématique « *Mobilités et espaces publics* » (p. 71) et l'OAP sectorielle intercommunale « *Aéroport* ». Ils ne présentent donc pas le même niveau de priorité que les projets listés au projet de SDRIF-e et au projet de PDMIF. Il convient donc de rappeler que **l'inscription de ces intentions dans le PLUi ne vaut pas garantie de leur réalisation et d'un financement de ces projets par l'État.**

### 2.3.5. Risques et nuisances

S'agissant des enjeux liés aux risques naturels, l'OAP « *Nature et bien-être* » (p. 22) prévoit une orientation consistant à « *Préciser la nature des sols et qualifier le risque pour tout nouveau projet en secteur d'alerte d'aléa moyen à fort* ». Elle pourrait utilement être **complétée par une incitation à définir et mettre en œuvre les mesures notamment constructives** adaptées au risque ainsi identifié et qualifié.

Sur l'aléa ruissellement en particulier, l'OAP « *Nature et bien-être* » **devrait faire le lien et assurer la cohérence avec le règlement** pour une meilleure lisibilité auprès des pétitionnaires, comme cela est fait pour la pleine terre.

La gestion des risques d'inondations et la réduction de la vulnérabilité sont intégrées aux OAP sectorielles stratégiques. **Les orientations, localisables sur les cartes, devraient être représentées géographiquement.** C'est le cas par exemple des aménagements des berges de Seine et des secteurs à enjeux de désimperméabilisation.

Si les OAP thématiques et sectorielles intègrent les aléas, la question se pose de leur articulation avec le règlement qui s'impose dans un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme. Le règlement **aurait gagné à reprendre certaines orientations des OAP afin de mieux garantir leur application.**

De plus, le manque de cartographie précise, notamment en ce qui concerne les zones d'aléas fort, les axes d'écoulement et les zones d'expansion des crues **est susceptible de nuire à l'efficacité des orientations.**

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » et afin de concevoir des quartiers résilients au risque d'inondation, les OAP sectorielles **pourraient faire mention de la « Charte quartiers résilients »<sup>45</sup> et mettre en œuvre certaines orientations de cette dernière.** Ce document fixe des objectifs pour concevoir des projets urbains résilients et de ne pas augmenter la vulnérabilité des territoires aux inondations.

Sur les nuisances sonores, les cartes des OAP sectorielles intercommunales et locales ne reprennent pas systématiquement les zones du PEB d'Orly, à l'image de la cartographie des nuisances ferrées et routières. **Il convient de les compléter.**

Par ailleurs, il est parfois préconisé la création d'une frange verte et arborée entre les constructions et l'infrastructure : il est rappelé que **seule une végétation d'une densité très forte aura un effet sur les nuisances sonores.**

Enfin, sur le secteur de l'OAP sectorielle « *Victor Basch* » à Viry-Chatillon, pour limiter l'exposition **aux nuisances sonores**, il est recommandé que les projets de logements respectent les formes urbaines existantes et les gabarits anciens. Des césures, des transitions de hauteur et une porosité vers le cœur des îlots sont nécessaires. Les pignons ne devraient pas dépasser 12 à 13 m. L'OAP

<sup>44</sup> Voir la « *charte de la démarche de vitalisation des quartiers de gare du GPE* », non opposable juridiquement mais qui constitue un outil important pour mettre en œuvre des principes d'aménagement de ces secteurs sur le territoire.

<sup>45</sup> La charte est accessible sous : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.htm>. De manière générale, l'EPT peut utilement s'appuyer sur cet outil pour enrichir son PLUi sur les différentes thématiques de l'adaptation au changement climatique (risque inondation, bâtiment durable...)

mentionne un quartier enclavé entre la RN7 à l'Ouest et les voies RER à l'Est mais **des précisions seraient bienvenues sur les modalités de prise en compte des nuisances.**

### **2.3.6. Enjeux environnementaux, adaptation au changement climatique, bâtiment et ville durable**

S'agissant des trames verte et bleue et de qualité paysagère abordées dans l'OAP thématique « *Nature et bien-être* », la carte p. 7 prévoit de renforcer l'accessibilité des espaces verts publics dans le nord du territoire. Ce secteur étant fortement carencé, **il s'agirait d'abord de prioriser leur création.**

Cette carte ne retient que peu d'espaces à sanctuariser. Ils se limitent aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et à quelques espaces verts de grande taille. **Les plans d'eau de Choisy-le-Roi auraient pu y figurer et le rôle des coteaux de la vallée de l'Orge en tant que corridor écologique aurait pu être mis en avant.**

Plus généralement, les dispositions de l'OAP visant à prendre en compte les composantes de la trame verte et bleue du territoire **pourraient être renforcées pour gagner en opérationnalité.** Si elles reprennent les éléments identifiés dans l'état initial de l'environnement et les objectifs de préservation associés, elles ne proposent que peu de moyens permettant de les atteindre. Certaines orientations visant à préserver, renforcer ou créer des corridors écologiques seront difficilement opposables à l'échelle parcellaire.

Au sein des OAP sectorielles également, **une meilleure préservation des corridors écologiques est attendue.** En effet, si les objectifs de préservation et renforcement sont parfois bien indiqués, sur certaines cartes le corridor écologique est indiqué mais sans objectif de préservation ou renforcement (par exemple p. 110).

De plus, les dispositions relatives à la **protection de la trame brune (p. 17) pourraient utilement être renforcées**, sans la conditionner à la nature du projet urbain pour plus de robustesse.

Par ailleurs, la disposition relative à la compensation des abattages d'arbres (p. 18) **nécessite de définir la palette végétale des essences préconisées** afin de préparer l'évolution des arbres, particulièrement les arbres au développement lent.

Le tableau des fosses de plantation à privilégier pour le système racinaire (p. 19) **présente des tailles de fosse de terre végétale insuffisantes** pour le bon développement et la pérennité des arbres désignés. Pour des arbres de taille supérieure à 15 m à maturité (1<sup>re</sup> grandeur), il convient de prévoir une surface de 10 à 20 m<sup>2</sup> de fosse de terre végétale sur une profondeur de 1 m minimum, soit un volume de 10 à 20 m<sup>3</sup>. Pour des arbres de 3<sup>e</sup> grandeur (entre 7 et 10 m à maturité) une fosse de 4 à 6 m<sup>3</sup> devra être prévue. S'agissant de la circonférence des arbres, il importe de **rappeler que la mesure de la circonférence du tronc est prise à 1 mètre du sol.**

Enfin, la trame noire est abordée au travers de la cartographie (p. 19) qui présente des « *Secteurs de préservation de la trame noire* ». Les zones visées par cette légende semblent concerner exclusivement certains secteurs de l'EPT (notamment le parc départemental des Lilas à Vitry-sur-Seine et le long de la Seine entre Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges...) Il aurait été judicieux **d'indiquer le choix de ces zones et d'expliquer pourquoi le reste du territoire n'est pas concerné par la préservation de la trame noire.**

Par ailleurs, l'OAP sectorielle stratégique « *Portes de Paris* » mérite de mieux **intégrer les objectifs de renaturation inscrits dans le PADD** en portant une attention tout particulière, d'une part, à la gestion différenciée et favorable à la biodiversité, dans la mesure où les parcs présents peuvent nettement mieux intégrer les enjeux de biodiversité dans leur gestion sans remettre en cause leur caractère social, et d'autre part à la re-végétalisation des berges (p. 7).

L'OAP sectorielle stratégique « *Vallée de la Seine et ses affluents* » aurait également pu **démontrer une recherche d'une gestion différenciée plus favorable à la biodiversité** en particulier sur la trame



bleue (Seine, Orge et plans d'eau).

En matière d'adaptation au changement climatique, la disposition relative au traitement des îlots de chaleur urbains dans les zones d'activité (p. 24) manque d'opérationnalité. Elle **nécessiterait d'imposer le traitement végétalisé dans le règlement des zones concernées pour être effective**, avec une prise en compte dès la conception du bâtiment.

Par ailleurs, l'OAP **minimise les effets bénéfiques des panneaux photovoltaïques**. L'effet d'ombrière des installations photovoltaïques décollée de la toiture et laissant un passage d'air sur la toiture est plus efficace pour le confort d'été que les apports d'une végétalisation sommaire en toiture.

En matière de santé, la disposition « *Maintenir et préserver la présence de l'eau dans le tissu urbain notamment via l'aménagement de bassins ou de noues paysagères, des points d'eau avec bruit d'eau* » (OAP thématique « *Nature et bien-être* » . p24) appelle à la **vigilance en raison du développement rapide de risques sanitaires** (par exemple lié au moustique tigre).

## 2.4. Règlement

### 2.4.1. Généralités

Le règlement du PLUi est particulièrement complexe à appréhender. L'examen des règles applicables sur un secteur précis nécessite l'analyse des règles générales, de celles spécifiques à la zone et au secteur concerné ainsi que celles des fiches indices. Par exemple, il est très difficile de déterminer la hauteur maximale dans une zone sans indice. Un particulier éprouvera des difficultés à bien comprendre les règles applicables sur un secteur précis, les règles figurant dans plusieurs pièces du document étant parfois difficiles à interpréter. **Il convient de veiller à favoriser la meilleure lisibilité possible du PLUi pour tous les acteurs.**

Le document « **Destinations et sous-destinations (4.3)** » pourrait être enrichi d'une brève explication descriptive de la vocation de chaque zone, afin de mieux identifier ses spécificités et enjeux et ainsi mieux justifier les dispositions réglementaires s'y appliquant, sans avoir à se reporter systématiquement à la justification des choix retenus.

### 2.4.2. Aménagement et gestion économe de l'espace

#### → Dispositions communes (4.1)

Le règlement limite la reconstruction à l'identique aux constructions objets d'un sinistre (p. 10), ce qui apparaît trop restrictif. En effet, l'objectif précisé visant à « améliorer l'attractivité du territoire et réaliser pour les habitants leur parcours résidentiel sur le territoire » entérine le droit à l'erreur qui doit être laissé aux habitants.

Sur les secteurs d'aménagement à proximité de voies d'eau, le règlement interdit « *les dépôts couverts ou non couverts de matériaux et de flottes de véhicules non liés à une autre destination, autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public* » (p. 15). Or, les ports sont souvent un lieu de transit pour divers matériaux, notamment en lien avec le secteur du BTP, qui peut s'effectuer par exemple sur les quais à usage partagé. Il serait **utile d'appliquer une exception pour que les ports puissent accueillir cette occupation du sol.**

Par ailleurs, l'article 1.5 prévoit une largeur maximale des portails d'accès véhicule comprise entre 2,5 m et 4 m, étendue à 5 m en zone UI (p. 25). Or, les ports doivent être accessibles pour des trafics poids lourds voire parfois des convois exceptionnels. D'une part, il serait judicieux **d'appliquer également cette extension à la zone logistique (UII)**. D'autre part, il est parfois utile de prévoir des portails d'une largeur qui peut excéder les dimensions prévues ci-dessus : **des extensions de largeur supérieure à 5 m pourraient être accordées** sur justification du porteur de projet au regard de son activité et du trafic attendu.

Enfin, les dispositions communes du règlement (p. 50) recensent les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) instaurés sur les différentes communes en rappelant qu'ils sont instaurés pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres. Le règlement **gagnerait à mentionner cette date pour chaque PAPAG.**

#### → Destinations et sous-destinations (4.3)

Dans certains cas, les choix opérés en matière de destinations et sous-destinations autorisées ou interdites interrogent sur leur pertinence. L'ensemble de ces choix nécessite des justifications appropriées<sup>46</sup> :

- les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont limitées à 300 m<sup>2</sup> en **zone d'habitat collectif (UR)** mais autorisées sans restriction de surface en **zone d'habitat individuel (UH)**. Cette disposition n'apparaît pas pertinente au regard des besoins supérieurs en activités de services en zone d'habitat collectif mais également des restrictions de volumétrie des constructions en zone d'habitat pavillonnaire. Ces éléments devraient être mis en adéquation avec les besoins du territoire.
- en zone Ulp, **zone d'activités économiques productive**, la destination **commerce** est interdite. Cela pourrait restreindre l'offre en matière de restauration des employés sur ces sites et affecter ainsi leur attractivité. De plus, autoriser une surface de plancher limitée de commerces permettrait aux employés de ces secteurs une meilleure coordination entre vies professionnelle et personnelle. Le même constat peut être fait pour les **équipements sportifs**, également interdits en zone Uip ;
- en zone Ulc, **zone commerciale et hôtelière**, l'interdiction de **l'hébergement** ainsi que des **autres hébergements touristiques n'apparaît pas pertinente**. De plus, l'interdiction des **services publics** n'est pas pertinente : autoriser dans ces secteurs une surface limitée de services publics pourrait permettre aux citoyens de mutualiser leurs déplacements en ayant accès à proximité d'une pluralité d'activités permettant de répondre à leurs besoins et d'accentuer la proximité des services publics ;
- en zone UEh, **hôpital / hébergement**, l'autorisation d'implantation de **logements** est contrainte et ne répond pas aux besoins de la zone, notamment en matière d'accès au logement des personnels hospitaliers nécessaires pour favoriser la mixité fonctionnelle, en particulier dans les quartiers de gare du GPE.
- en zone Ula (zone d'activités alimentaires dédiée au MIN de Rungis), les **bureaux, les activités de services, les établissements de santé, d'enseignement et d'action sociale ainsi que les hôtels** devraient être autorisés sous condition dès lors que ces activités ont un lien avec la vocation alimentaire et les besoins connexes du MIN.

#### → Fiches indices (4.4)

Dans les zones agricoles (A), le PLUi fixe des règles de hauteur et d'emprise différentes sur des parcelles contiguës en zone A. **Les règles devraient être harmonisées** pour une meilleure cohérence et permettre des activités agricoles adaptées (exemple : construction de serre pour des activités de maraîchage).

#### → Règlement graphique (5)

Sur des fonciers appartenant à l'État, les règles d'urbanisme prévues dans le projet de PLUi sont bloquantes pour la réalisation de projets envisagés sur certains sites. **L'État demande la modification de ces dispositions pour permettre les projets :**

- **le Fort de la Redoute (Villejuif)** est classé partiellement en zone UP26 (ZAC Campus Grand Parc - CGP) et en zone UP27 (ZAC CGP activités/hôpital Gustave Roussy Redoute).<sup>47</sup> Une OAP pourra être envisagée pour cadrer l'aménagement sur le Fort en prévoyant de relocaliser les espaces que le projet viendrait consommer sur les compensations définies par l'arrêté préfectoral N°2017/DRIEE/039 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées pour la ZAC Campus Grand Parc ;
- **la parcelle L136 - bâtiment G du CNRS (Villejuif)** est classée en zone d'activité économique mixte (UI). Le PLUi arrêté ne permet pas, en l'état, la poursuite d'un **projet comprenant des logements pour soignants** ;
- **la parcelle INRAE O220 (Fresnes)**, inscrite sur la liste régionale des terrains de l'État mobilisables aux fins de logements, est classée en zone d'équipement (UE)<sup>48</sup>. Le PLUi arrêté

<sup>46</sup> Voir à ce sujet la partie « 1.2.4. Opposabilité et applicabilité du règlement » du présent document.

<sup>47</sup> La zone UP27 autorise les constructions à destination de logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance...) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone, ou qu'ils soient liés aux aires d'accueil des gens du voyage.

<sup>48</sup> La zone UI et la zone UE autorisent les constructions à destination de logements uniquement sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de

privilégie une extension du parc sur le secteur ce qui **prive l'État de la possibilité de porter un projet de logements** tel qu'envisagé.

- la **parcelle AO225 (Villeneuve-le-Roi)** est classée en espace paysager d'usage collectif identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction sur cette parcelle, par ailleurs concernés par les contraintes PEB et PPRI, serait empêché par cette protection ;
- la **parcelle C19 (Valenton)** est classée dans le PLUi en zone d'activité économique mixte (UI). L'accord de cession de cette parcelle, conclu entre l'État, Grand Paris Aménagement et la commune, prévoyait néanmoins un classement en zone à urbaniser (AU) au PLUi considérant l'absence de desserte par les réseaux. En tout état de cause, le classement de ces terrains en zone AU comme U du PLUi nécessite une justification de la consommation d'espace agricole et la démonstration que ce changement d'usage du sol ne remette pas en cause la pérennité des espaces agricoles du secteur et ne nuise pas à l'activité agricole en place ;
- s'agissant du **projet de Cité de la Gastronomie**, les parcelles concernées sont classées en zone d'activité économique mixte (UI) pour la partie nord située à Chevilly-Larue, et en zone d'activités économique productive (Ulp) pour la partie sud située à Rungis<sup>49</sup>. Ce classement **ne permet pas la mise en œuvre du projet de plan guide** présenté aux services de l'État en fin d'année 2024, qui envisage notamment une pension de famille, une résidence étudiante ou encore une brasserie/restaurant.

Par ailleurs, l'Etat demande la modification des dispositions qui s'appliquent aux **espaces relevant de la gestion des voies d'eau par Voies Navigables de France (VNF) et Haropa Port, qui font l'objet de classements susceptibles de gêner l'usage** qui en est fait par le gestionnaire :

- cela concerne notamment les **abords de l'écluse et l'ouvrage à Ablon-sur-Seine**, qui sont inscrits en espaces paysagers d'usage collectif. Cette inscription est incohérente avec l'usage de ces espaces qui sont fermés au public. L'écluse doit par ailleurs être agrandie, afin de répondre aux enjeux de développement du trafic fluvial sur la Seine, qui impactera la zone naturelle (N) ;
- de même, les **abords de l'écluse et l'ouvrage à Vitry-sur-Seine** sont inscrits en zone naturelle (N), au contraire des parcelles adjacentes classés en zone de projet (UP). Or, un projet de centrale hydroélectrique est à l'étude sur cette zone, qui pourrait être contraint par le zonage projeté ;
- le **parking de la gare RER situé en bord de Seine à Villeneuve Saint-Georges** est également classé en zone naturelle (N). Toutefois, il accueille des bateaux logement et doit pouvoir continuer d'accueillir le marché forain, en délégation de service public avec la commune, et des zones de travaux pour les besoins de la SNCF ;
- le classement du **port de Choisy-le-Roi (UP8)** interdit les destinations « *industrie* », « *entrepôt* » et « *bureaux* », ce qui pourrait contrevenir au bon fonctionnement du site à l'avenir. Ces destinations sont à réintroduire dans le zonage spécifique du port de Choisy-le-Roi. De plus, les dispositions relatives aux hauteurs maximales des constructions mériteraient d'être plus précises ;
- le **port d'Orly** est affecté d'un zonage équipements et services urbains UEs qui interdit les destinations « *industrie* » et « *bureau* », ce qui est susceptible de porter atteinte au bon fonctionnement du port<sup>50</sup>. Un zonage logistique Ull serait plus approprié ;
- le domaine du **port logistique géré par Haropa Port à Viry Chatillon** est scindé entre deux zonages différents. Une partie des secteurs (quai à usage partagé, installation à caractère d'animation et de loisirs, bateaux logements, zone naturelle amont, plan d'eau au droit des ports privés) est classée en zone naturelle (N). Le secteur actuellement occupé par l'entreprise Lafarge est classé en zone mixte (UM), qui autorise les entrepôts uniquement à condition qu'ils soient directement liés à une activité implantée sur la même unité foncière. Or, localiser des entrepôts dans les ports présente un intérêt afin que les exploitants

---

100 m<sup>2</sup> par logement.

<sup>49</sup> La zone UI (Chevilly-Larue) interdit l'hébergement et certaines activités de commerces et de services. La zone Ulp (Rungis) interdit l'hébergement et toutes les activités de commerces et de services. Les deux zones autorisent les constructions à destination de logements uniquement sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup> par logement.

<sup>50</sup> Celui-ci comporte un quai à usage partagé et une emprise amodiable potentiellement pour une activité du secteur du BTP qui réaliserait une partie de ses flux par la voie d'eau au service des chantiers locaux.

puissent être plus enclins à utiliser les modes de transport alternatifs à la route<sup>51</sup>. Cette séparation sur 2 zonages différents devrait être **remplacée par un zonage adapté pour l'ensemble de l'espace portuaire ;**

- le classement en zone naturelle (N) de la Seine à **proximité des ports d'Athis-Mons** interdit le stationnement de 29 bateaux logement.

### 2.4.3. Habitat, logement et hébergement

L'implantation de secteurs de mixité sociale (SMS) principalement dans des communes déjà bien dotées en logements sociaux (>35% de LLS) ne contribue pas au rééquilibrage territorial. **Il est recommandé de les ajuster et de les étendre aux communes déficitaires** (Ablon, Rungis, Thiais, Villeneuve-le-Roi...) pour y encourager la production de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et du SRHH.

Sur la commune de Morangis, au regard du règlement graphique, on note que seuls quelques secteurs ont été assignés à des règles de mixité sociale. La commune accusant un retard s'agissant du nombre de logements sociaux à produire, **il serait opportun d'étendre les secteurs de mixité sociale à l'ensemble des zones urbaines** afin de favoriser la production de logement social sur l'ensemble du territoire communal, y compris par des promoteurs privés.

En matière d'accueil des gens du voyage, le projet de PLUi arrêté **semble insuffisant pour répondre aux besoins identifiés** dans le diagnostic foncier du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. En particulier, les deux aires permanentes d'accueil à Villeneuve-Saint-Georges et Ivry-sur-Seine ne sont pas représentées sur le plan de zonage. De plus, la suppression de l'emplacement réservé n°2 au PLU en vigueur de Valenton, destiné à une aire permanente d'accueil des GDV est contraire à la recommandation de l'État.

### 2.4.4. Mobilités, transports

#### → Règlement graphique (5)

Les plans de stationnement, notamment ceux relatifs aux bâtiments à vocation d'activités (document graphique 5.4.1 du PLUi), fixent un nombre d'emplacements plancher modulé selon les secteurs : ce choix semble peu ambitieux et **le PLUi aurait pu davantage se saisir** de la possibilité offerte par l'article L. 151-32 du code de l'urbanisme<sup>52</sup>.

Par ailleurs, le classement de l'Autoroute A6 en zone naturelle à Viry-Châtillon n'est pas cohérent avec la réalité du terrain. Il convient de **le classer en zone urbaine**, les talus boisés pouvant être protégés par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### 2.4.5. Risques et nuisances

En matière de risque inondation, l'OAP « Nature et bien être » prévoit de nombreuses dispositions favorables à la gestion du risque inondation. Toutefois, certaines orientations des OAP, qui auraient dû avoir leur place dans le règlement, sont absentes. **Le règlement du PLUi aurait pu se saisir à son échelle de certaines de ces dispositions.** Il dispose notamment des leviers réglementaires pour s'assurer de la limitation des constructions en zones d'expansion de crue, dans les zones humides et aux abords des mares.

De plus, les mesures préventives relatives à la gestion de l'aléa ruissellement (règles d'implantation du premier niveau habitable des constructions pour la commune de Fresnes – dispositions

<sup>51</sup> Le port a été réaménagé à cette fin entre 2016 et 2017, et la mise au point du programme de réaménagement a été réalisée en concertation avec la Commune de Viry-Châtillon. L'équilibre de l'opération repose sur la conservation d'emprises à vocation de trafic de marchandises à côté des emprises à vocation d'espace public, d'accueil de bateaux logements ou d'activités d'animation et de loisirs sur les quais. Les programmes mixtes qui se situent à l'arrière du port de Viry-Châtillon doivent assurer les conditions d'une bonne cohabitation avec les différentes vocations de ce port urbain.

<sup>52</sup> Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. »



communes p. 11-12) **pourraient être a minima étendues aux autres communes les plus exposées**<sup>53</sup>.

En outre, si le PPRI de la Seine et de la Marne est bien mentionné (p. 11), cette référence doit être mise à jour avec **l'actualisation du PPRI** en date de décembre 2023<sup>54</sup>.

S'agissant du risque mouvement de terrains lié aux anciennes carrières, les recommandations relatives à la gestion des eaux pluviales (dispositions communes p. 12-13) sont bien reprises telles qu'elles avaient été portées à la connaissance (annexes techniques accompagnant les cartes d'aléas).

Cependant, dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques mouvements de terrain sur le secteur, **une nouvelle formulation est proposée afin de mieux concilier les enjeux de gestion des risques et de préservation des milieux aquatiques**. Il est ainsi recommandé de **remplacer** « Dans toutes les zones d'aléa : • la réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit ; • le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire », **par la formulation** : « dans toutes les zones d'aléa : Il est prescrit le raccordement des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il existe sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseaux. En cas d'absence de collecteur, les assainissements autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur et diffuser leurs rejets aussi largement que possible et le plus loin de toute construction et cavité. L'infiltration des eaux pluviales non concentrée dans le sol (correspondant à une surface d'infiltration au moins égale à la surface d'apport) est autorisée. L'infiltration des eaux pluviales concentrée dans le sol (correspondant à une surface d'infiltration inférieure à la surface d'apport) est interdite. Elle reste autorisée dans un sol reconstitué au sein d'un ouvrage étanche empêchant les eaux d'atteindre les zones sous-cavées. Dans ce cas, les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un entretien régulier pour garantir leur étanchéité. »

De plus, l'avis de l'inspection générale des carrières pour les projets en zones d'anciennes carrières est prévu (dispositions communes, p. 12), mais l'entrée en vigueur prochaine du PPRMT relatif aux anciennes carrières élargira les entités techniques compétentes pour émettre un avis concernant un projet de construction ou d'aménagement. **Il conviendrait donc de ne pas lister l'inspection générale des carrières comme la seule entité compétente**.

Enfin, il a été noté la disparition du PAPAG Porte de Gentilly dans les justifications des choix retenus ainsi que son remplacement par deux OAP (OAP Avenue Paul Vaillant-Couturier et OAP Porte de Gentilly). **Il conviendra de porter à connaissance ce changement et les justifications qui l'accompagnent auprès du service en charge de l'élaboration du PPRMT anciennes carrières**.

Sur la gestion des eaux pluviales, le règlement de la zone UP21 à Savigny-sur-Orge préconise l'installation de puisard. Or, le règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAVHY) s'applique sur la commune de Savigny-sur-Orge et n'impose pas l'installation de puisard. Il conviendrait donc que cette partie **soit remplacée par les dispositions du règlement d'assainissement** à savoir la gestion des eaux pluviales jusqu'à une pluie de 50 mm en 4 h sans rejet au réseau.

Par ailleurs, les zones UP des communes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre et Thiais interdisent l'infiltration des eaux pluviales dans la majeure partie des cas en zone d'anciennes carrières. Pour les raisons présentées au paragraphe précédent, **il est recommandé d'adapter cette interdiction** comme cela a été fait pour les zones UP des communes de Villejuif et de Vitry-sur-Seine.

En ce qui concerne les nuisances, il convient de **procéder à l'actualisation des sources de données** sur lesquelles le PLUi s'appuie notamment le classement sonore des voies ferroviaires et routières dans le département du Val-de-Marne révisé par arrêté préfectoral 2024-03116 du 12 septembre 2024.

<sup>53</sup> Elles sont identifiées en page 11 du document « État de l'environnement – risques ».

<sup>54</sup> Arrêté préfectoral n°2023/04346 du 7 décembre 2023 déclarant d'intérêt général la réalisation de la grande opération d'urbanisme « Charenton-Bercy » et emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Charenton-le-Pont et adaptation du PPRI de la Seine et de la Marne. Cette actualisation ne portait pas sur des secteurs du périmètre de l'EPT GOSB et n'a pas fait l'objet d'un porter à connaissance complémentaire.

De même, le classement sonore des voies ferroviaires dans le département de l'Essonne a été révisé en 2023, par arrêté préfectoral n° 2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023. Cette recommandation s'applique également au règlement des zones UP.

Par ailleurs, le règlement prévoit des distances minimales prévues entre les constructions principales et leurs annexes et/ou abris légers (dispositions communes, p. 17). Ces distances minimales étant faibles, voire non encadrées, des nuisances sonores et olfactives sont à prévoir (notamment pour les locaux déchets ou vélos), nuisant alors à la qualité de vie des habitants. **Cette disposition mérite d'être revue.**

Dans certains secteurs, des **règles de hauteurs favorables à la réduction des nuisances sonores** (selon les principes de bâtiment écran ou de l'épannelage) pourraient également être prescrites.

Enfin, concernant les secteurs situés dans le périmètre de l'ex-zone C du PEB, le règlement pourrait rappeler que l'augmentation de la population n'est possible que sous réserve de la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain (SRU) prise par l'autorité préfectorale. **Cette précision mérite d'être apportée dans le document et il est nécessaire de s'assurer de la conformité des projets permis par le règlement avec les contraintes d'urbanisation limitée du PEB.**

#### **2.4.6. Enjeux environnementaux, adaptation au changement climatique, bâtiment et ville durable**

##### **→ Dispositions communes (4.1) et lexique (4.2)**

En matière de transition énergétique, le règlement du PLUi s'en tient à des recommandations généralistes. Il aurait pu **se saisir plus précisément des possibilités offertes par la réglementation en vigueur** pour mettre en place des objectifs ambitieux et chiffrés.

Il est notamment possible de recommander, voire imposer, le raccordement à un réseau de distribution de chaleur ou de froid classé lorsqu'il existe des périmètres de développement prioritaires définis à partir d'un certain seuil de puissance et de distance (article L. 151-21 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le document aurait pu être enrichi en **s'appuyant sur les dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif au dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)** et ses objectifs.

**Un certain nombre des prescriptions** présentées dans les dispositions communes du règlement écrit **pourraient être améliorées**, notamment en ce qui concerne les enjeux de qualité architecturale et de performance énergétique et environnementale (p. 20 et suivantes).

La prescription « *En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'indice de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020* » (p. 20) doit être modifiée dans la mesure où **la RE2020 ne s'applique qu'aux constructions neuves**. De plus, cette majoration de hauteur ne semble pas justifiée dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Ensuite, il est précisé que les règles qui suivent s'appliquent aux opérations de plus de 10 logements et/ou 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (p. 21). Il est toutefois regrettable que **des opérations plus restreintes, dans un contexte de densification des tissus par exemple, n'y soient pas soumises**.

Le règlement introduit également une règle relative à l'épaisseur maximale des bâtiments, limitée à 15 mètres. Il est toutefois rappelé que **l'épaisseur d'un bâtiment ne semble pas pouvoir être fixée par principe**, d'un simple point de vue métrique, sans aucune forme de nuance comme dans le cas présent<sup>55</sup>.

Une règle concerne le traitement des façades de plus de 20 mètres de longueur (p. 23). Elle est **redondante et en partie contradictoire** avec celle des 30 mètres (p. 18).

<sup>55</sup> Voir à ce sujet le « *Vadémécum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité* » de l'union régionale des CAUE et le CROA d'Île-de-France.

Par ailleurs, le règlement prescrit l'intégration des coffrages des volets roulants et rideaux métalliques à l'intérieur des constructions : **une vigilance est nécessaire** car, placés à l'intérieur de la construction, ces coffres ont un impact visuel et des interfaces techniques qu'il vaut mieux éviter de complexifier davantage.

Le règlement inscrit les « matériaux imités » comme à éviter (p. 24). Or, dans un contexte de généralisation des ITE, avec des systèmes variés de bardage sur des façades ventilées, ces considérations sur les « matériaux imités » **ne sont pas en phase avec les enjeux de massification de l'isolation des bâtiments ni avec le chapitre sur les matériaux et le confort d'été** développé en p. 22.

Il en va de même pour l'interdiction des couvertures apparentes en tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment.

Enfin, le règlement prévoit des prescriptions sur la végétalisation des toitures terrasses (p. 24). Il convient de **renforcer ces prescriptions** en mentionnant notamment que trois types de végétalisation sont possibles pour les toitures terrasses inaccessibles, en fonction des épaisseurs de substrat et du type de rendu souhaité (extensive, semi-intensive ou intensive). S'agissant des toitures terrasses accessibles, **des aménagements** permettant la circulation des personnes, la protection vis-à-vis du risque de chute, des structures d'ombrages... **doivent être prévus lors de la conception**.

En outre, le règlement impose aux façades des constructions implantées en limites séparatives d'être aveugles (dispositions communes, p. 17). Cette disposition apparaît fortement dommageable aux projets en matière d'apport de lumière naturelle, notamment au regard des dispositions qualitatives prévues par le présent règlement (logement traversant, matériaux et enjeux environnementaux des constructions), mais également au regard des objectifs climatiques et de qualité de vie des citoyens prévus par le PADD. **Les ouvertures ou apports de lumière naturelle non créateurs de vue directe et ainsi de nuisance devraient être autorisés en limites séparatives** afin d'améliorer la qualité de vie des usagers mais également réduire l'utilisation de lumière artificielle.

S'agissant des prescriptions s'appliquant à des dispositions graphiques communes (dispositions communes p. 50 et suivantes) et afin de maintenir l'aspect protecteur des EPUC (p. 69), il conviendrait de **retirer la mention autorisant les stationnements perméables comme aménagements nécessaires** à la gestion et à la valorisation du parc dans les espaces paysagers d'usage collectif (EPUC).

En outre, les seuls corridors identifiés dans les dispositions communes sont ceux relatifs aux voies ferrées (p. 70). Il serait toutefois pertinent **d'ajouter des dispositions relatives aux corridors écologiques hors voies ferrées**.

De plus, les espaces verts paysagers (EVP) autorisent les constructions annexes, les serres de 20 m<sup>2</sup> et les abris légers de 15 m<sup>2</sup> (p. 70). Il convient **d'assurer la cohérence avec le lexique** qui limite la superficie des constructions annexes à 15 m<sup>2</sup> (lexique p. 17) et de regrouper sous le même terme de « construction annexe » les serres et abris légers.

Enfin, le règlement prescrit un format minimum à la plantation pour compenser les éventuels abattages d'arbres remarquables (baliveau d'au moins 300/350 cm ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte p. 71). La replantation en compensation de l'abattage d'un arbre remarquable d'un arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte ne permet pas de compenser à court terme la perte de pareil spécimen et ne poursuit pas l'objectif de nature en ville. **Cette disposition devra être complétée par une dimension minimale de l'arbre à sa plantation**, par exemple en remplaçant le « ou » par un « et ».

#### → Fiches indices (4.4)

En ce qui concerne la pleine terre, malgré la promotion récurrente de la préservation et la reconquête de la pleine terre dans les OAP, les cibles de pleine terre fixées par le règlement dans son ensemble semblent insuffisantes. **Le PLUi devrait mettre en application les objectifs énoncés et ajuster en conséquence son coefficient de pleine terre**. Par ailleurs, le minimum d'espace vert de

pleine terre fixé en zone naturelle (N) (Fiches indices, p. 352 et suivantes) est de 60 % pour la majeure partie des communes. **Ce taux est trop faible pour une zone naturelle dont la fonction est d'être protégée.** Le respect de la pleine terre et du sol vivant doit être une constante. De manière générale, tout projet de construction d'habitations collectives devrait inclure des espaces de respiration (parcs, promenades en bord de rivière...) à proximité pour démontrer que le PLUi prend en compte l'importance de l'accès aux espaces naturels pour tous.

En ce qui concerne l'emprise au sol en zones naturelle (N), naturelle équipements/parcs (Ne) et naturelle loisirs/sportifs (NI), détaillée dans les fiches indices (p. 347 et suivantes), il convient **d'imposer un seuil maximal d'emprise au sol des constructions principales sur l'ensemble des communes.** Une limitation en mètre carré serait préférable, et **cette emprise au sol doit rester faible** contrairement à ce qui est actuellement proposé. À titre d'exemples, le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 150 m<sup>2</sup> à Savigny-sur-Orge ou à 60 % de la superficie de l'unité foncière à Ivry-sur-Seine, et n'impose aucune règle sur bon nombre de communes (p. 349).

#### → Règlement des zones UP (4.5)

Afin de s'inscrire plus largement dans les principes de développement de la ville durable, il conviendrait **d'harmoniser certaines règles au sein des zones UP.** En particulier, le traitement des espaces verts (pourcentage minimum de pleine terre) et des clôtures (pour garantir la circulation de la faune) varie d'une zone à l'autre avec des règles plus ou moins exigeantes, voire inexistantes. Par exemple, en zone UP3 un pourcentage minimum de pleine terre est instauré (p. 49) alors qu'il n'est pas fixé de règles en zones UP26, UP27 et UP28 (p. 293).

De même, certains secteurs instaurent des règles concernant les clôtures alors que d'autres ne prennent pas en compte la circulation de la faune (zone UP16 notamment).

Dans les zones UP 5 à 8 (p. 73), le règlement impose des dispositifs d'économie d'énergie supplémentaires dans « *tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>* ». Cette disposition gagnerait à être harmonisée avec celle du **décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif au dispositif éco-énergie tertiaire**, qui impose aux entreprises de réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### → Règlement graphique (5)

Concernant les protections environnementales sur des secteurs identifiés, certains espaces boisés classés (EBC) ont été remplacés par des espaces verts à protéger (EVP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Or, cela implique une protection variable puisque c'est le règlement écrit du PLUi et non le code de l'urbanisme qui définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le PLUi, ces prescriptions sont décrites p. 69-70 des dispositions communes du règlement écrit et définissent 3 types d'espaces. L'un d'eux, les espaces paysagers d'usage collectif (EPUC), ne fait pas mention de la nécessité de préservation de la pleine terre. Il y a donc, pour les EBC mutés en EPUC, une dégradation de leur protection et une destination moins environnementale. En conséquence, les EBC qui ont subi une dégradation de leur protection pour être remplacés par des EVP sont à reclasser en EBC afin de se mettre en cohérence avec la volonté du SDRIF-e de sanctuariser l'armature verte.

Il conviendrait de **reprendre les aplats « espaces verts boisés » et « espaces verts de loisir » identifiés au futur SDRIF-E** afin d'y ajouter des protections réglementaires.

Ainsi, dans plusieurs cas, les protections environnementales et paysagères évoluent entre les PLU communaux et le PLUi et en résultent des protections moins exigeantes, notamment sur des corridors écologiques et des espaces de bois classés. Il est **recommandé de maintenir les protections les plus exigeantes sur ces secteurs.** Cela concerne notamment :

- Arcueil : des corridors écologiques identifiés au PLU n'ont pas été conservés dans le PLUi, de même pour les espaces verts éco-aménageables de la ZAC du Coteau ;
- Athis-Mons : les parcs du Coteau des vignes et d'Avaucourt ont perdu une grande partie de



leur protection EVP. Ce choix n'a pas été justifié et est incohérent avec l'OAP « *Nature et Bien-être* » qui vient même élargir la préservation de ces espaces avec une zone tampon. Le parc du Château des vignes est reconnu comme le réservoir de biodiversité au SRCE et ZNIEFF de type 1 ;

- Cachan : les EBC du PLU ont été transformés en « *espaces paysagers* » (L. 151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Choisy le Roi : les figurés « *arbres remarquables à protéger* » ne figurent pas tous dans le PLUi et devront être repris ;
- Ivry sur Seine : le figuré « *secteur d'intérêt paysager* » du PLU n'a pas été repris à l'identique et certains secteurs du PLUi n'ont pas du tout conservé cet élément (notamment sur les bords de Seine et autour du fort d'Ivry) ;
- Morangis : des EBC ont été déclassés pour devenir des EVP et des EPUC ;
- Rungis : les EBC du PLU sont devenus des « *zones humides* » identifiés au L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Savigny-sur-Orge : des EVP ont été reclassés en EPUC, alors qu'ils sont identifiés comme espace vert boisé et espace vert de loisir au SDRIF ;
- Villeneuve-Saint-Georges : l'EBC identifié à l'ouest semble plus morcelé et ne respecte pas la même délimitation que celui du PLU ;
- Valenton : des « *espaces paysagers ou récréatifs à protéger* » (article L. 151-23 du code de l'Urbanisme) du PLU ne figurent plus dans le PLUi. De plus, dans le zonage du PLU a été identifié le ru de Gironde, qui ne figure pas dans le zonage du PLUi. Enfin, figure dans le PLUi un « *plan d'eau et cours d'eau* » identifié au titre du 151-23 du Code de l'urbanisme qui n'est pas répertorié dans le PLU actuel, au sud de la commune : cette nouvelle protection mériterait d'être justifiée.

Par ailleurs, **le périmètre du secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Na est à repréciser et à limiter au bâti**, afin de ne pas étendre le droit de constructibilité, d'autant que son règlement autorise des hauteurs importantes.

Enfin, en ce qui concerne les zones humides que le PLUi a choisi de ne pas les représenter sur le document graphique. Celles-ci sont soumises à la loi sur l'eau, encadrées par les règlements du SAGE, et ne font donc pas l'objet de la même protection stricte par le PLUi. **Cette absence de règle est particulièrement dommageable dans les secteurs où les zones humides sont classées en zone U**, comme à Savigny-sur-Orge, et fragilise les projets dans le cadre de leurs diverses demandes d'autorisation.

## 2.5. Annexes

### → Servitudes d'utilité publique (6.1)

Il serait utile d'indiquer les sources des données ayant permis la réalisation des plans de servitudes établis à l'échelle territoriale intitulés « 6.1.1.0 Périmètres SUP Patrimoine », « 6.1.1.0 Périmètres SUP Ressources », « 6.1.1.0 Périmètres SUP Risques Naturels » et « 6.1.1.0 Périmètres SUP Risques Sonores ».

La carte d'aléas produite par le bureau de recherche géologique et minière sur les aléas de retrait-gonflement des argiles est à mettre en annexe pour permettre la bonne application des différents règlements de zone y faisant référence. Il sera important de préciser que cette carte est différente de celle établie dans le cadre du plan de prévention des risques de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne<sup>56</sup>.

S'agissant des servitudes aéronautiques, certains plans de SUP sont également manquants et à annexer :

- Athis-Mons : la PT2LH Orly aéroport-Etampes créée par décret du 28/1/1994 n'est pas listée, mais elle est représentée sur le plan des SUP communales. Le tracé du PSA au Sud du

<sup>56</sup> La carte des aléas dans le cadre du PPRN mouvement de terrain sécheresse et à la réhydratation des sols intégrée aux annexes du PLUi correspond à l'ancienne version de la carte d'aléas avant sa mise à jour par le BRGM en 2019 dans le cadre de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). La carte mise à jour mériterait d'être annexée au PLUi arrêté. Les zones d'aléas ont évolué de façon significative dans le cadre de cette mise à jour de 2019. Les arrêtés n°2019233A et 2019233Z du 22 juillet 2020 pris en application de la loi ELAN, définissant les zones exposées au phénomène, entrés en vigueur le 16 août 2020, mériteraient également d'être ajoutés aux annexes.

- territoire est légèrement erroné ;
- Juvisy-sur-Orge : la PT2LH Orly aéroport-Etampes-Morigny-Champigny créée par décret du 28/1/1994 n'est pas listée mais elle est représentée sur le plan des SUP communales ;
- Viry-Châtillon : la PT2LH Orly aéroport-Etampes-Morigny-Champigny créée par décret du 28/1/1994 n'est pas listée ;
- le plan des SUP ne fait pas apparaître les cotes du PSA à Athis-Mons, Fresnes, Juvisy-sur-Orge, Morangis et Savigny-sur-Orge ;
- les SUP aéronautiques pourraient être ajoutées aux plans des SUP des communes d'Ablon-sur-Seine, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine et Viry-Châtillon<sup>57</sup>.

Les annexes sur les nuisances sonores doivent être actualisées :

- l'arrêté n° 2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023 actualise l'arrêté du 20 mai 2003 pour le réseau ferré ;
- l'arrêté du 14 octobre 2010 concernant les cartes stratégiques a été actualisé avec les cartes de 4ème échéance par l'arrêté préfectoral 2023-DDT-SE-88 du 8 mars 2023.

Sur les plans des servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine (6.1.1) :

- une distinction doit être faite entre les zones de 500 m autour des monuments historiques, où l'avis de l'ABF dépend de la covisibilité avec le projet, et les périmètres délimités des abords (PDA), pour lesquels l'accord de l'ABF est obligatoire ;
- les parties enterrées de l'aqueduc Médicis doivent être représentées pour avertir les porteurs de projets dont les parcelles sont concernées, en particulier en cas de construction ou démolition ;
- le site patrimonial remarquable (SPR) de Villeneuve-Saint-Georges doit être représenté sur le plan.

### 3. Remarques de forme

#### 3.1. Ensemble du document

Pour une lecture plus confortable des documents, il serait bienvenu de numéroter les pages dans les sommaires des différentes pièces. En particulier, dans les différents diagnostics du rapport de présentation, les sommaires pourraient être améliorés en y indiquant la pagination et en incluant un lien de renvoi vers le sommaire dans le corps du document, ce qui simplifierait la consultation des documents. De plus, certaines cartes et certains diagrammes sont de faible qualité graphique et apparaissent donc flous ou pixelisés ce qui les rend difficilement lisibles.

#### 3.2. Rapport de présentation

##### 3.2.1. Diagnostic urbain (1.1)

Page 12 : la qualité ne permet pas de lire les étiquettes (surface et programmation des projets d'aménagements à l'échelle des EPT 2021-2030).

Page 14 : La convention ANRU signée le 05/07/2023 pour le quartier Péri-Schuman Bergonié ne porte pas sur Gentilly.

Page 14 : Ajouter la convention ANRU Lutèce-Bergerie à Valenton signée le 28/02/2023.

Pages 31-32 : les sources des cartes « *emprise au sol des constructions* » et « *les hauteurs de bâti* » sont difficilement lisibles.

Page 49 : Corriger la légende d'une image « *Organisation parcellaire* » mentionnée deux fois.

À plusieurs reprises, des routes départementales sont qualifiées de routes nationales (par exemple p125). Il convient de corriger ce point dans l'ensemble du document, ces routes ayant été transférées aux départements.

Page 127 : la carte pourrait être modifiée pour tenir compte de la mise en service de la ligne 14 du Grand Paris Express prolongée d'Olympiades à l'Aéroport d'Orly le 24 juin 2024.

Page 132 : les dates prévisionnelles de mise en service des lignes 15 et 18 doivent également être mises à jour : 2026 pour la ligne 15 sud, et 2027-2030 pour les différents tronçons de la ligne 18.

Page 140 : le réseau vélo Île-de-France (VIF) mériterait d'être cité, notamment la V1 phase 2, qui

<sup>57</sup> Les fichiers correspondants sont joints au présent document.

devrait longer Arcueil et Cachan à l'Ouest, la V7 « Saint-Fargeau-Ponthierry/Melun – Mantes-la Jolie », la V10 « Petite Ceinture » et la V20 « Grande Ceinture » qui propose une liaison Est-Ouest du territoire.

Page 176 : les acteurs associés à la résolution de ces coupures urbaines sont évoqués. Il conviendrait d'ajouter l'État aux acteurs participant aux résorptions des coupures urbaines du territoire. A titre d'exemple, l'État intervient notamment en tant que financeur du franchissement des voies ferrées des Ardoines, du projet de Tzen 5 et du câble 1.

### 3.2.2. Diagnostic socio-économique (1.2)

Page 51 : Actualiser le nombre de logements donnée 2018 par les données 2023.

Page 52 : Actualiser les données. La part de logements vacants en 2021 est de 6,2 (source : ANCT/INSEE, RP 1968-2021), en 2015 elle était de 5,6 % (source : ANCT/INSEE, RP 1968-2021) ainsi, à la page 61, il est indiqué que la part de logements vacants en 2018 était de 5,8 %.

Page 52 : Corriger « *locataire du parc social* » car il y a une répétition, l'un d'eux doit être « *Locataire du parc privé* » (probablement les 26,2 %).

Page 53 : Actualiser le nombre de logements donnée 2018 par les données 2023.

Page 56 : Dans le 1er paragraphe, corriger l'incohérence avec la représentation graphique, qui indique que c'est la commune de Valenton qui a eu une croissance du parc logements de 19,8 % et non Villejuif (5,5 %). Dans le 2e paragraphe, citer Cachan avec un taux de croissance du parc de logements de 10,5 % (supérieur à Juvisy-sur-Orge qui est citée).

Page 58 : Les données présentées dans le tableau sur l'évolution du parc de logements ne sont pas suffisamment récentes. Il convient d'actualiser les données Sit@del avec les dernières données.

Page 80 : Les données en % des logements locatifs sociaux de 2019 pourraient être actualisées avec celles de 2023. La carte sur la part des logements sociaux en 2019 semble contenir une erreur pour la commune de Paray Vieille-Poste. En effet, le taux affiché est 32,2 % et la couleur orange de l'aplat sur la commune correspond à la tranche « moins de 15 % ».

Page 81 : Corriger la liste des quartiers QPV qui a été mise à jour par le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 puis rectifiée par le décret n°2024-806 du 13 juillet 2024.

Page 82 : Actualiser les données comme pour les pages 80 et 81, le nombre de QPV actualisé est de 36 dans l'EPT12 (communes Essonne incluses).

Page 85 : Ajouter, dans le rappel de loi SRU, la précision que pour l'unité urbaine de Paris, l'obligation des 25 % s'applique à toutes les communes de plus de 1 500 habitants et actualiser les données avec celle de 2023.

Page 94 : Corriger la liste des quartiers QPV qui a été mise à jour par le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 puis rectifiée par le décret n°2024-806 du 13 juillet 2024.

Page 97 : Page à supprimer car vide et probablement pas sur le bon document (sur la santé et non le logement).

Le diagnostic santé est présent en doublons identiques, dans le document « 1.2 Diagnostic socio-économique » et dans le document « 1.3 Diagnostic santé ».

### 3.2.3. État initial de l'environnement – Nature (1.4.a)

Page 8, il est indiqué que « *L'atlas des paysages du Val-de-Marne est en cours d'élaboration* ». Or, sa réalisation est bien terminée et a donné lieu à la production d'un coffret transmis à l'EPT et aux communes, ainsi qu'à la réalisation d'un site internet<sup>58</sup>. De plus, il est indiqué que « *L'atlas des paysages du Val-de-Marne découpe le département en 20 unités paysagères* ». Or, l'Atlas des paysages du Val-de-Marne dénombre 19 unités paysagères et non 20.

Page 42 : Corriger la légende de la photo du Moulin de la Tour (Ivry-sur-Seine) par « INSCRIT MH ».

Page 43 : Mentionner que la Roseraie, labellisée « Jardin remarquable », est aussi un MH inscrit.

Page 44 : Adapter les couleurs de la carte à celles de l'Atlas des Patrimoines (SPR en bleu, sites inscrits en vert clair, classés en vert foncé).

Page 50 : Différencier les cimetières urbains et les réserves de biodiversité (ex : cimetière paysager intercommunal à Valenton, cimetières de Thiais et d'Ivry).

Page 70, il est indiqué : « *une offre de nature en ville déjà notable à renforcer* ». Le terme « *déjà notable* » paraît contradictoire avec la carence en espaces verts ouverts au public constaté page 63 du même document.

Page 87 : la Tégéval s'appelle désormais la Végétale.

<sup>58</sup> <https://www-maj.paysages.val-de-marne.e2.rie.gouv.fr/>

### 3.2.4. État initial de l'environnement – Risques (1.4.c)

Page 9 : la commune de Valenton devrait être ajoutée à la liste des communes concernées par le PPRi de la Seine et Marne dans le Val de Marne.

### 3.2.5. Atlas communaux (1.5)

Représenter entièrement certains monuments historiques pour une meilleure localisation (ex : pont-aqueduc Arcueil-Cachan, aqueduc souterrain de Rungis).

Corriger la confusion entre « PDA » et « rayons de 500 m » (ex : Cachan, Choisy, Thiais).

Ajouter les sites classés, inscrits et les bâtiments « Architecture Contemporaine Remarquable ».

Représenter les bâtiments de l'inventaire général du Patrimoine (base Mérimée).

Ajouter le SPR de Villeneuve-Saint-Georges dans la légende

### 3.2.6. Justification des choix retenus (1.7)

Page 51 : dans la colonne OAP, au 1er paragraphe, corriger « prévoir » par « prévoit ».

Pages 92 et 93 : Le tableau concernant les projets d'aménagement en cours ou à venir présente des données qui ne semblent pas actualisées et comporte certaines erreurs<sup>59</sup> : doublon de l'opération NPNRU ZAC des Navigateurs/Cosmonautes, il conviendrait de supprimer la ligne.

Page 95 : La qualité de l'image devrait être améliorée afin de permettre de mieux lire les étiquettes.

Page 96 : le sous-chapitre « Production de logements prévue dans le cadre de projets d'aménagement » est une redondance du sous-chapitre portant la même appellation des pages 91 à 93.

Page 97, la mention « le PDUIF définit à l'horizon 2020 [...] » paraît anachronique considérant que nous sommes en 2025. Cette mention pourrait être remplacée par « Le PDUIF définissait à l'horizon 2020... ».

Pages 115 à 119 : Les légendes, échelles et sources des cartes sont difficilement lisibles.

Page 138 : le document fait référence à une OAP thématique dénommée « Nature en ville ». Dans le document « 3.1 OAP thématiques », cette OAP s'appelle « OAP Nature et Bien être ».

Page 148 : dans le 2e paragraphe du sous-chapitre « Orientations déclinées dans les OAP » : corriger « Elle développement » par « Elle développe ». Les orientations ne sont pas liées à l'habitat (or, il s'agit de l'OAP Habitat bioclimatique).

Page 149 : le figuré choisi pour représenter les communes concernées par le PPRN retrait-gonflement des argiles sur la carte est difficilement lisible.

## 3.3. PADD

Page 2 : il manque un e à « réussie » (« une transition écologique réussie »)

Page 5 : le paragraphe relatif aux projets bénéficiant du renforcement du réseau de transport peut être mis à jour pour prendre en compte la mise en service de certaines lignes. La référence au RER-Vélo est également à mettre à jour au profit de réseau « VIF » (Vélo Île-de-France). Mettre à jour la mention sur l'arrivée future du prolongement de la ligne 14 du métro du GPE, effectivement mis en service en juin 2024. Corriger le mot « ave' » par « avec ».

Page 9 : dans le 2e paragraphe, supprimer le « à » en trop de « c'est-à-dire ».

Page 27 : il y a une répétition à propos de la protection du patrimoine comme priorité par rapport à l'acte de construire, inscrit deux fois dans le même paragraphe.

Page 46 : il convient de mettre à jour la mention sur l'arrivée future du T12, effectivement mis en service en décembre 2023.

## 3.4. OAP

Les cartes et leur légende devraient être présentées sur la même page pour une meilleure lisibilité. Il est également possible d'améliorer la lisibilité des cartes en ajoutant des noms de rues principales et communes voisines lorsque ce n'est pas le cas ainsi que, pour les OAP communales, le nom de la commune concernée sur la page.

<sup>59</sup> Voir les chiffres indiqués dans la partie « 1.2.2. Insuffisances du rapport de présentation » du présent document



### 3.4.1. OAP sectorielles

Page 15 : Il manque un f à « affluents » dans l'OAP sectorielle « Vallée de la Seine et ses affluents ». Le document relatif aux OAP sectorielles contient des coquilles, « mai » étant remplacé par « juin » (exemple de l'OAP « Triage » page 37 : « le désenclavement du quartier sera aussi permis avec le Juinntien (maintien) voire la réfection de la passerelle... »).

Certains aplats dans quelques cartes d'OAP ne sont pas identifiées dans la légende (par exemple avec les hachures jaunes ou oranges dans les OAP « ZAC Navigateurs-Cosmonautes » et « Triage » ou bien l'aplat jaune à pois rouges dans l'OAP « Centre-Ville Valenton »). L'OAP « aéroport » prévoit 4 étoiles marrons pour représenter des éléments du patrimoine, qui ne figurent pas toutes sur la carte. Dans l'OAP « MIN/SOGARIS/DELTA » : la carte fait apparaître des rectangles rouges qui ne sont pas identifiés dans la légende.

Pages 34-35 : Le stationnement voiture représenté sur la carte de l'OAP « Sénia » ne trouve pas de retranscription dans la légende.

Il manque un « s » au nom de la commune de Villeneuve-Saint-Georges sur la carte de l'OAP « Triage ».

OAP « Gagarine-Truillot » Ivry-sur-Seine : il est mentionné dans la partie « Objectifs » la « ZAC du Plateau » au lieu de la ZAC Gagarine-Truillot.

Page 355 : La superficie de l'OAP sectorielle « Roseau-Champ Saint-Julien » à Valenton n'est pas renseignée.

La carte et la légende des OAP sectorielles « Secteur centre-ville » et « Secteur gare » à Villeneuve-le-Roi sont difficilement lisibles (page 367). OAP « Gare » Villeneuve-le-Roi : L'OAP mentionne un accord de principe de l'État sur la création du SRU Gare à l'issue d'une rencontre de mars 2023. Il est rappelé qu'à l'heure actuelle, l'État a uniquement accordé la tenue d'une enquête publique.

Il est indiqué « Trame verte et bleue / Risques et nuisances » à la place du figuré « Économie / Commerces » sur certaines cartes (par exemple sur l'OAP « Centre-ville » de Viry-Chatillon).

Pages 429-431 : La légende de l'OAP sectorielle « Secteur 8 septembre 1945 » à Vitry-sur-Seine indique une future ligne du Métro 15 mais qui n'apparaît pas sur la carte.

L'OAP « Secteur des Ardoines » Vitry-sur-Seine : retirer la mention « *le départ du dépôt pétrolier et le démantèlement de la centrale à charbon EDF sont toutefois des préalables à sa mise en œuvre* », puisque la ZAC est déjà en cours d'aménagement.

### 3.4.2. OAP thématiques

Le numéro des pages indiqué dans le sommaire du document relatif aux OAP thématiques est incorrect.

## 3.5. Règlement

### 3.5.1. Dispositions communes

Page 5 : Le mot « or » est employé au lieu de « hors » (« *Ce document à seulement pour objet de lister les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sur l'ensemble du territoire intercommunal (or zones UP)* »).

Page 12 : la dernière phrase du premier paragraphe évoque le plan de prévention des risques inondation de la Seine et de la Marne alors que le chapitre s'intéresse aux mouvements de terrain. Elle doit être corrigée pour faire référence au plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne.

Page 21 : il est fait mention des « coffrages des volets roulants et rideaux métalliques ». On parle plutôt de « coffres » pour les volets roulants et les rideaux mécaniques.

### 3.5.2. Règlement des zones UP

Les articles 12 relatifs aux « performances énergétiques et environnementales » sont parfois sources d'une confusion entre les deux notions : par exemple, la question des matériaux biosourcés devrait figurer dans la partie sur la performance environnementale plutôt que dans celle relative à la performance énergétique.

Le règlement de la zone UP13 impose l'atteinte du label E+C-r, qui est obsolète depuis de nombreuses années et a été remplacé par la réglementation environnementale RE2020.

### 3.5.3. Règlement graphique

Sur les plans de zonage (pièces 5.x), les légendes sont dupliquées à l'identique sur chaque commune, mais en fonction des spécificités des communes, certains figurés ne correspondent à aucun secteur identifié (par exemple, la légende indique systématiquement « aires d'accueil des gens du voyage » alors que nombre de communes n'en disposent pas).

## 3.6. Annexes

### 3.6.1. Servitudes d'utilité publique

La date d'arrêt du PLUi devrait être corrigée sur les plans communaux des SUP annexés. En effet ceux-ci portent la mention suivante « *PLUi arrêté par délibération du conseil territorial en date du 19 novembre 2024* ».

Au sein du plan intitulé « 6.1.1.0 Périmètres SUP Risques Naturels », le PPRMT argiles est rassemblé avec les plans de prévention des risques technologiques or il s'agit d'un plan de prévention des risques naturels, et non d'un plan de prévention de risques technologiques.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly ne constitue pas une servitude d'utilité publique, il serait donc préférable de retirer sa représentation graphique des plans de SUP communaux. Par ailleurs la légende du PEB mentionne une « zone C ». La « zone C » a été modifiée et se nomme « ex-zone C » depuis l'approbation de la révision du PEB d'Orly le 21 décembre 2012. Le PEB de l'aéroport d'Orly n'est pas une SUP à proprement parler : il convient de le faire figurer plutôt dans les annexes informatives.

Les plans communaux des SUP de Viry-Châtillon et de Vitry-sur-Seine sont annexés en double.

Sur les plans de SUP patrimoniales (6.1.1) :

- Les sites classés et inscrits doivent être représentés selon le code couleur de l'Atlas des Patrimoines (vert foncé pour les sites classés, vert clair pour les inscrits) pour une identification plus claire.
- Un seul plan pour une grande zone comme l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ne permet pas de dessiner précisément les SUP patrimoniales et environnementales. Les plus petits monuments historiques, comme les regards de l'aqueduc Médicis ou la Tourelle à Valenton, sont difficilement visibles. Chaque ville devrait disposer de son propre plan regroupant ces servitudes, ce qui n'est pas le cas pour certaines communes comme Arcueil et Cachan.
- Certaines villes, telles que Chevilly-Larue, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge, Valenton, Villejuif et Villeneuve-Saint-Georges, présentent des cartes erronées, où des rayons de 500 m autour des monuments historiques sont encore affichés alors qu'ils ne devraient plus exister.
- À Arcueil, les rayons de 500 m autour des monuments historiques de Cachan et Gentilly ne devraient plus apparaître.
- À Athis-Mons, les rayons débordants des communes voisines doivent être supprimés.
- Au Kremlin-Bicêtre, un rayon débordant de Gentilly apparaît sur le PDA de l'hospice de Bicêtre, alors qu'il n'est plus valide.
- À Morangis, les rayons débordants doivent être supprimés.
- À Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, le rayon de 500 m autour du Petit pavillon dit la

Tourelle doit être remplacé par un périmètre de protection des abords (PDA) sur le plan.

### **3.6.2. Annexes sanitaires (6.2)**

Annexe 6.2.3.2 – Page 12 : les illustrations sont illisibles.

### **3.6.3. Annexes informatives (6.3)**

Les cartes des périmètres ZAC et DPU sont floues et pixelisées ce qui les rend peu lisibles.

Le préfet du Val-de-Marne



Etienne STOSKOPF

