# 2.1.1.

# Diagnostic territorial et socio-économique

## SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... p.3

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ..... p.126

# Diagnostic Territorial

# SOMMAIRE


**A. Analyse urbaine**

I. Évolution du Territoire ..... p.7

II. Occupation du sol ..... p.12

1. Occupation du sol ..... p.13
2. Évolution de l'occupation du sol ..... p.16
3. Les densités de bâti ..... p.17
4. Les densités de population ..... p.19
5. Consommation des espaces naturels et agricoles ..... p.22

III. Diagnostic foncier ..... p.24

IV. Formes urbaines et architecturales ..... p.39

1. Les Tissus Urbain Franciliens (TUF) ..... p.40
2. Familles de formes urbaines et architecturales ..... p.41

V. Patrimoine ..... p.55

1. Monuments historiques, sites classés et inscrits ..... p.56
2. Label ..... p.61
3. Le patrimoine remarquable ..... p.62

**B. Fonctionnement urbain**

I. Équipements et services ..... p.74

1. L'offre globale en équipements ..... p.75
2. Équipements de petite enfance ..... p.77
3. Établissements scolaires et de formation ..... p.78
4. Équipements de santé ..... p.81
5. Équipements culturels ..... p.83
6. Équipements sportifs ..... p.86
7. Les espaces verts ..... p.89
8. Équipements administratifs ..... p.90

II. Les commerces ..... p.91

1. Densité commerciale ..... p.92
2. Les commerces au quotidien ..... p.93

III. Analyse des mobilités ..... p.94

Modes de déplacement ..... p.95

# SOMMAIRE


IV. Infrastructures de transports et déplacements ..... p.100

1. Le réseau routier ..... p.101
2. Les transports collectifs ..... p.103
3. Les transports actifs ..... p.104

V. Stationnement ..... p.110

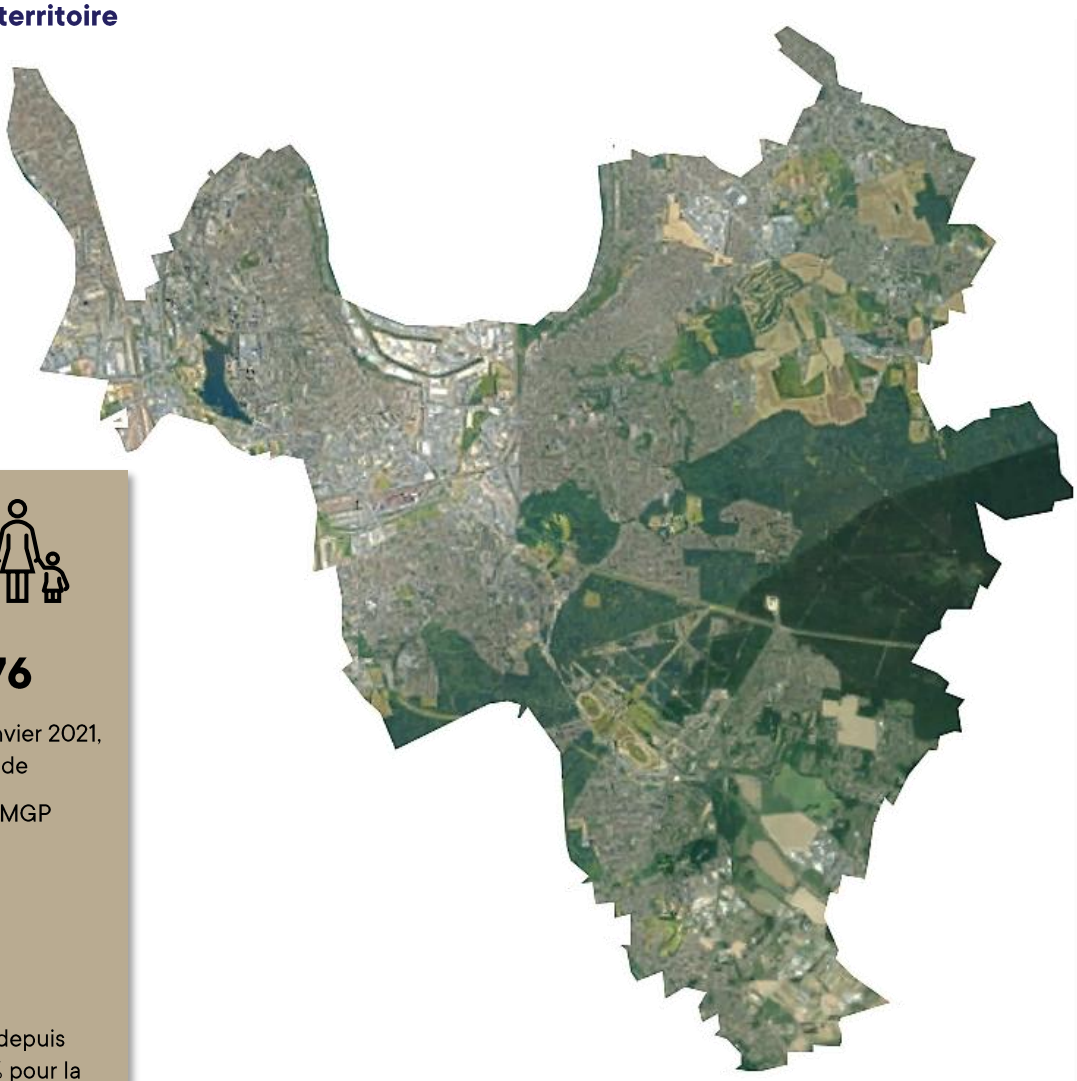
1. Capacité de stationnement public ..... p.111
2. Stationnement vélo ..... p.112

VI. Fonctionnement du territoire ..... p.114

1. Entrées et franges du territoire ..... p.115
2. Les coupures urbaines ..... p.118
3. Les poumons verts ..... p.121
4. Synthèse du fonctionnement urbain territorial ..... p.122
5. Grands projets ..... p.123

# A.
# Analyse urbaine

## I. Évolution du territoire



**323 676**

Habitants au 1er janvier 2021, sur les plus de

**7 millions** de MGP

**+4%**

De croissance depuis 2014, contre 1,3% pour la MGP

*Source : L'observatoire de GPSEA 2023*



Un territoire de

**100 km²**

sur les **814 km²** de la MGP

**16**

Communes formant le territoire, sur les 131 communes du Grand Paris

Une histoire urbaine marquée par :

**Une morphologie territoriale** entre la Seine et la Marne à l'Ouest et au Nord. Le territoire est traversé par le massif de l'Arc boisé d'Ouest en Est et constitué du plateau Briard au Sud

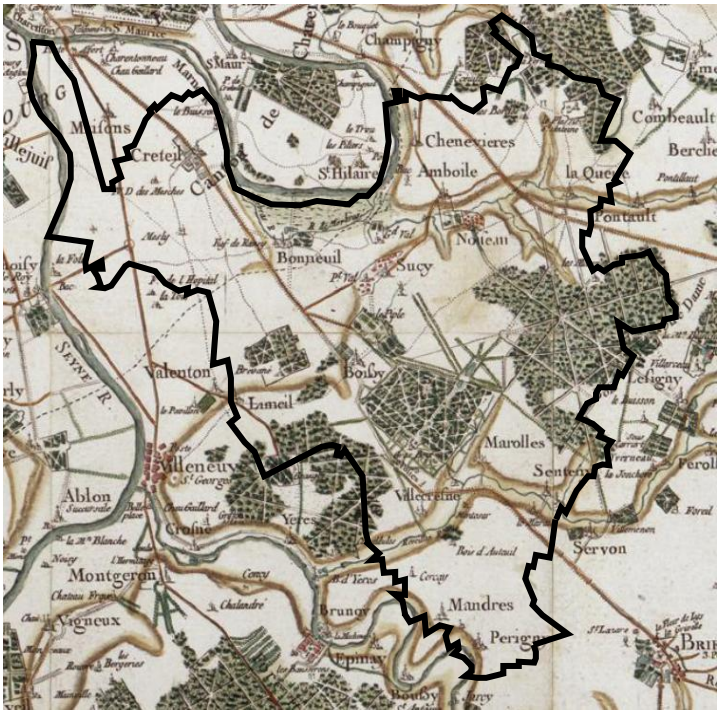
**Un territoire de transition** entre urbanité et ruralité

**Une pression démographique** au Nord-Ouest traduit par une densification importante, et un développement pavillonnaire sur l'ensemble des communes plus résidentielles.

## I. Évolution du territoire

Sur la carte de Cassini, du XVIIIème siècle, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est déjà structuré. Les voies principales traversent le territoire du Nord au Sud. Les bourgs sont présents sur l'ensemble du territoire, mais d'autres, plus majeurs à l'époque, comme Sucy et Noiseau, sont représentés plus développés.

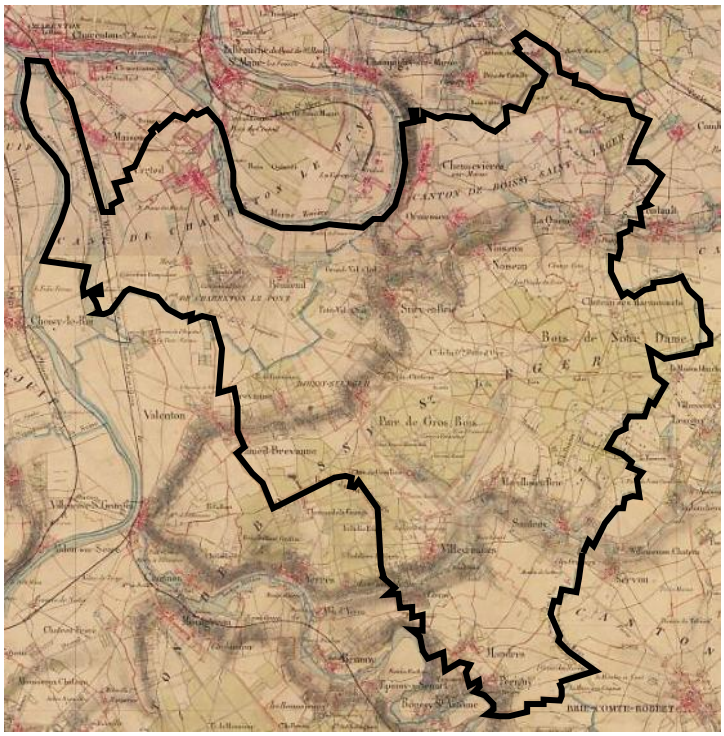
L'arc boisé du territoire ressort par la présence de bois et de domaines qui marquent le paysage du centre du territoire au niveau de Limeil, Boissy et de Marolles.




*Carte de Cassini*

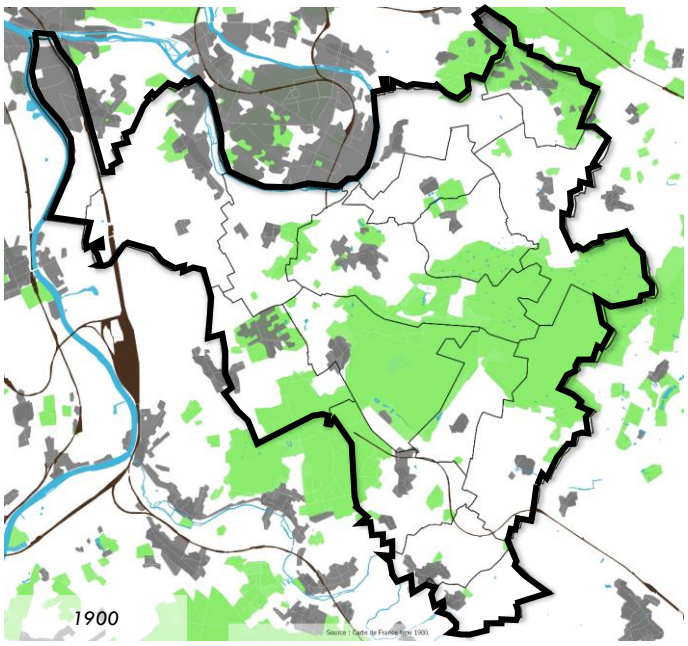
À la différence de la carte de Cassini, sur celle de l'Etat major (1820) un plus fort développement des bourgs de Créteil et de Chennevières ressort. En rose, sont représentés les villages majeurs jalonnant le territoire en relation avec les grandes routes qui arrivent de Paris. Ceux-ci se trouvent en majorité à proximité de la Marne et sur les coteaux. Le développement s'opère à proximité des ponts, rares à cette époque, qui traversent les cours d'eau.

Cette représentation fait moins ressortir l'arc boisé du territoire, composé de domaines et bois, néanmoins son importance marque toujours fortement le territoire.




*Carte de l'État major (1820) – APUR, IGN*

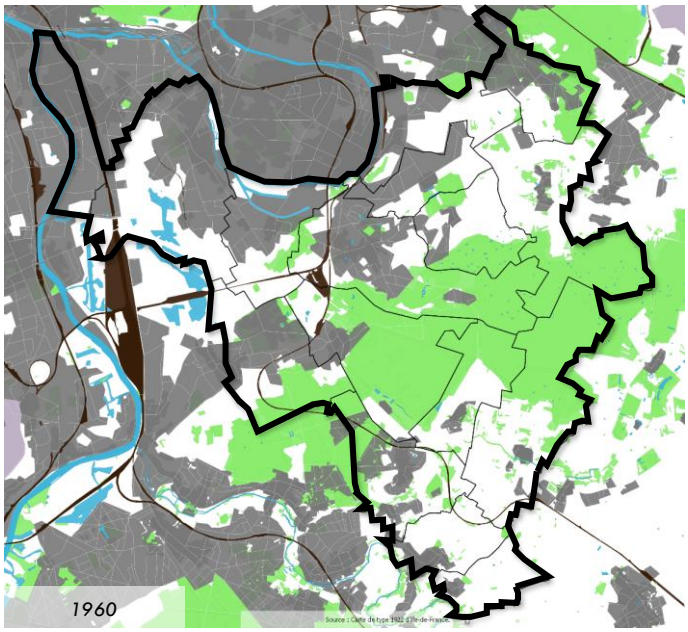
## 1. Évolution du territoire




*Réalisation Espace Ville*

Durant le siècle suivant, début du XXème siècle, l'urbanisation prend un essor, avec l'étalement des noyaux villageois et la densification des communes les plus proches de Paris, telles Alfortville et Créteil.

En parallèle, il y a un renforcement du tissu forestier, avec une couverture végétale plus importante au sein des domaines et bois déjà existants de l'arc boisé.




*Réalisation Espace Ville*

En seulement quelques décennies, l'urbanisation s'est accélérée. Elle est désormais continue entre certaines communes, venant occuper les zones anciennement agricoles.

Les grandes infrastructures se développent, comme le chemin de fer et les grands axes routier.

Il se dessine plusieurs entités sur le territoire, avec un Nord-Ouest plus urbain, un centre poumon forestier, et un Sud agricole.

Un développement des grands ensembles résidentiels dans les interstices des tissus urbains et quelques lotissements pavillonnaires sont aménagés, notamment dans les anciens domaines. Malgré tout, le tissu forestier de l'arc boisé ne diminue pas.

## 1. Évolution du territoire

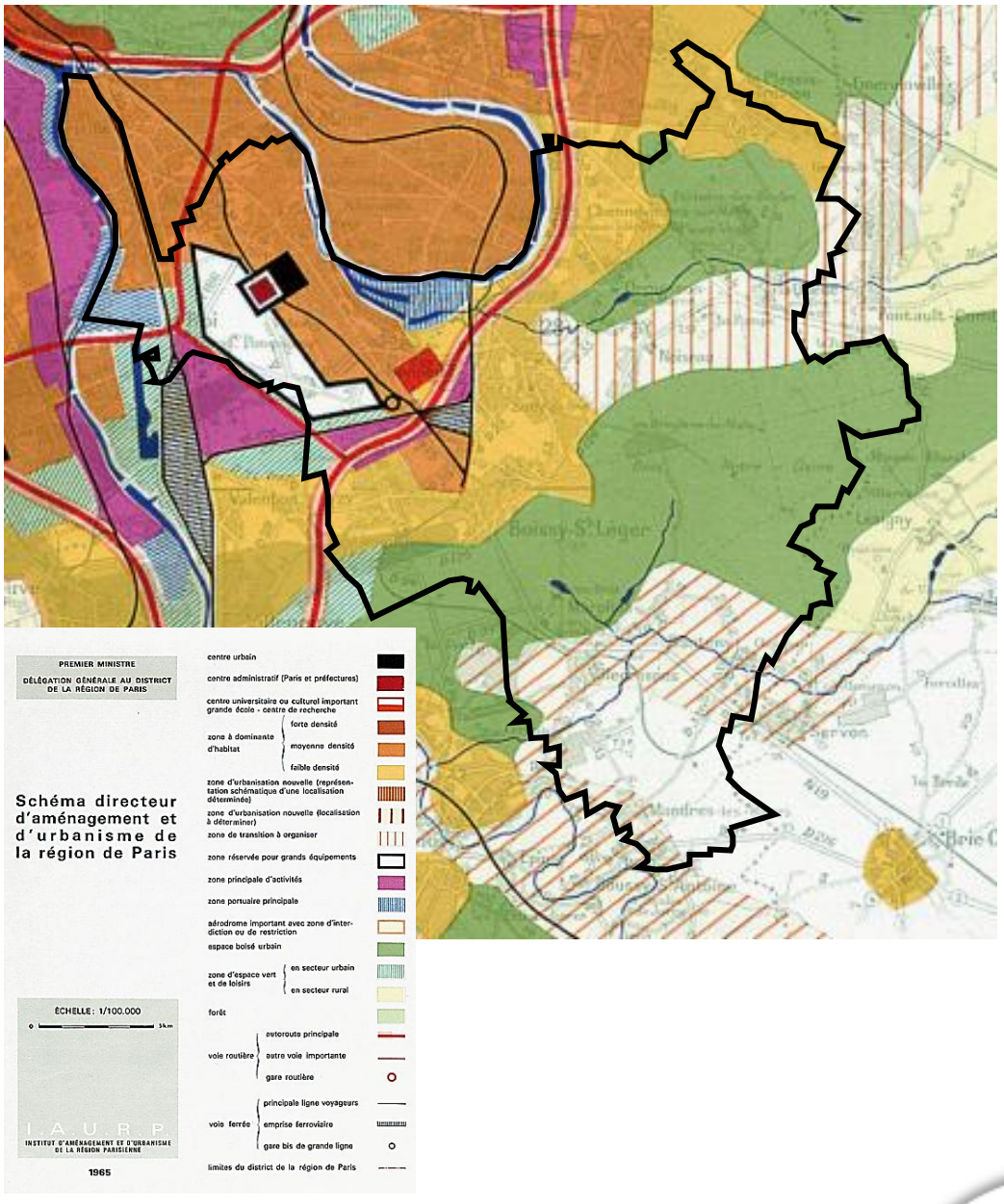
Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris, de 1965, décrit un paysage urbain en accord avec l'identité actuelle du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, le Nord-Ouest est plus dense en comparaison à tout le reste du territoire, avec une couronne de densité faible qui le ceinture au Sud. S'en suit, le centre du territoire qui se caractérise par sa large bande classifiée en espace boisé urbain.

Le Sud de GPSEA se voit classifié en zone agricole et en zone de transition.

De fait, Grand Paris Sud Est Avenir était déjà ciblé comme étant un territoire à haute densité à proximité de Paris, et résidentiel en transition avec ses espaces agricoles et boisés fortement présents.

Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris 1965

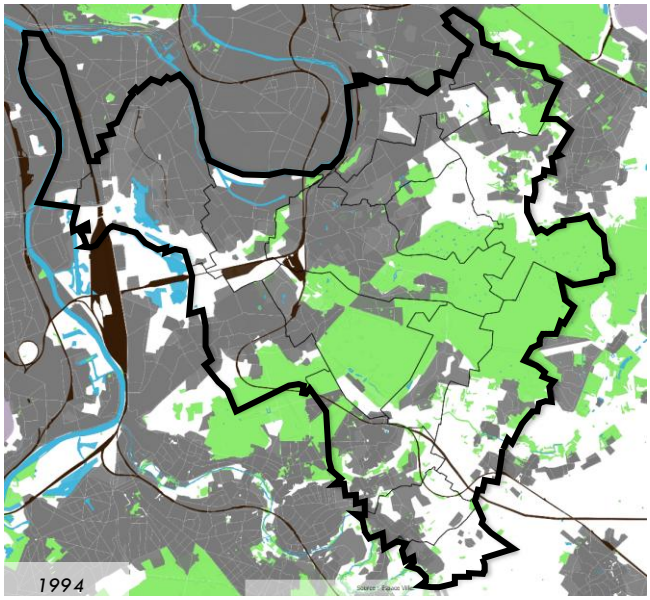


## I. Évolution du territoire

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, poumon vert de la Métropole du Grand Paris, n'a pas échappé aux tendances franciliennes.

Les terres agricoles et les espaces naturels ont disparu progressivement, contribuant à l'imperméabilisation des sols et à l'étalement urbain. Cependant, depuis 10 ans, une diminution de la consommation des espaces naturels est constatée et cela bien avant l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » fixé par le gouvernement en 2018. Ce nouvel objectif poursuit ceux mis en place par les lois antérieures qui prévoyaient, déjà à l'époque, la lutte contre l'étalement urbain et la sauvegarde des continuités écologiques.

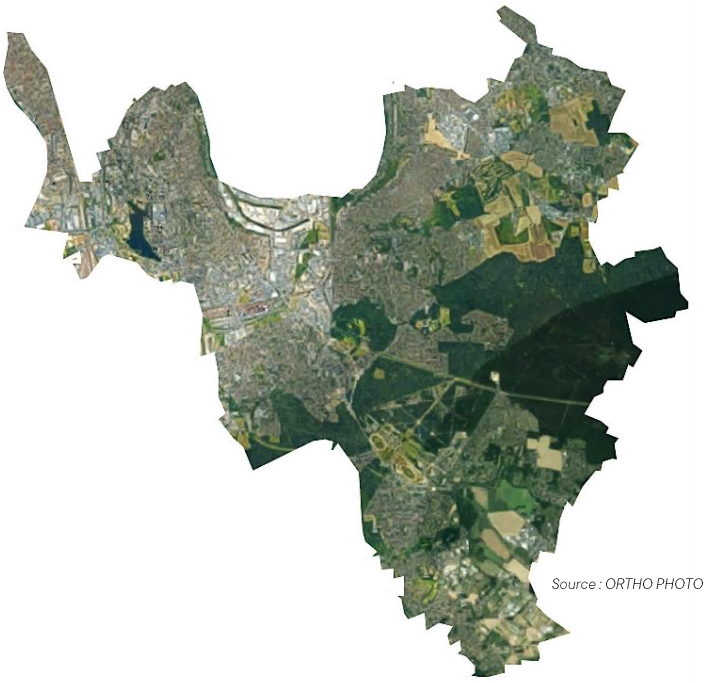
Malgré ce fort développement urbain, l'arc boisé, principale identité du territoire, a subsisté.




*Réalisation Espace Ville*

Aujourd'hui, la population de Grand Paris Sud Est Avenir est de 321 769 habitants. Si GPSEA reste un des territoires les moins peuplés de la Métropole du Grand Paris, son dynamisme est important puisque sa population a augmenté de 4% depuis 2014, contre 1,3% sur la moyenne de la MGP. Il est a ̀ce titre le 5e EPT en termes de progression de population.

Au sein de GPSEA, les populations légales des villes restent très hétérogenes entre Créteil qui culmine a ̀92 989 habitants et Périgny- sur-Yerres qui en compte 2 725. La structure de population et de densité de GPSEA reflète sa situation géographique et la diversité des communes qui composent le territoire.



*Source : ORTHO PHOTO*

## II. Occupation du sol

**51 %**

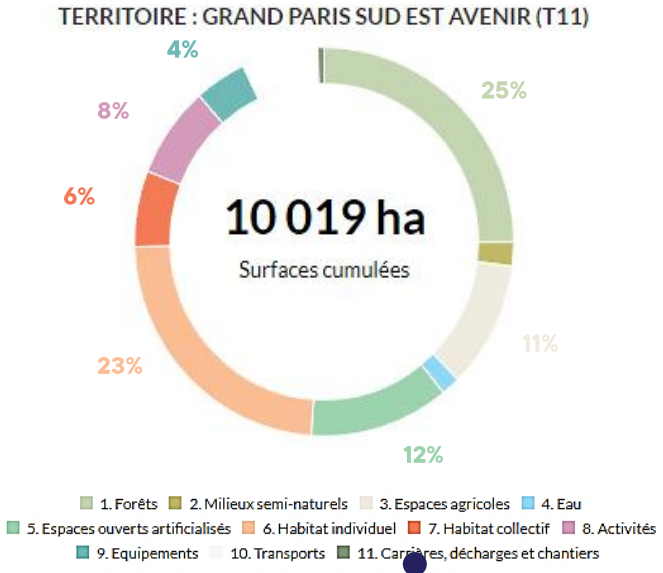
D'espaces naturels avec **25%** d'espaces forestiers, **12%** d'espaces ouverts artificialisés, **11%** d'espaces agricoles, **4%** d'espaces semi-naturels et aquatiques

**49 %**

d'urbanisation, avec une dominance d'habitat individuel

Source : IPR

Un **territoire équilibré** entre ses espaces agricoles / naturels et ses espaces urbains → Tout en ayant une **majorité non urbanisée**




Source : IPR

D'après l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols :

Entre 2009 et 2021,

**161 ha**

d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés

Soit une consommation de

**1,6 %**

de l'ensemble du territoire

Représentant

**13,4 ha**

consommés par an en moyenne

Part des types d'occupation du sol urbanisé

**48 %** d'habitat individuel

**13 %** d'habitat collectif

**16 %** d'espaces dédiés à l'activité

**9 %** d'espaces dédiés aux équipements

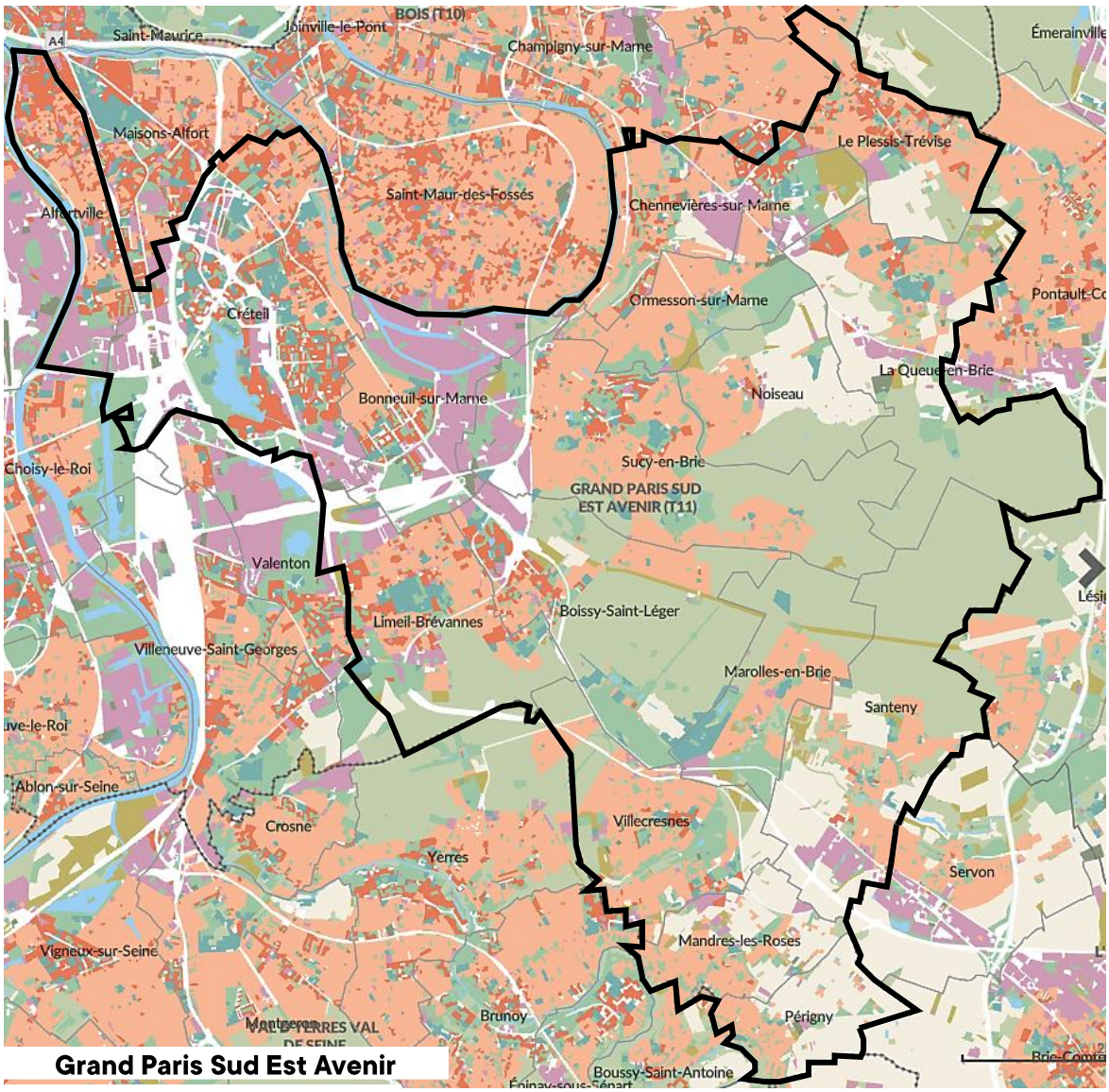
**13 %** d'espaces dédiés aux infrastructures de transports

Source : IPR

## II. Occupation du sol

### 1. Occupation du sol

Carte d'occupation du sol 2021




Modes d'occupation du sol

| | |
|---|---|
| Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) | Bois et forêts |
| | Milieux semi-naturels |
| | Espaces agricoles |
| | Eau |
| Espaces urbanisés | Espaces ouverts artificialisés |
| | Habitat individuel |
| | Habitat collectif |
| | Activités |
| | Equipements |
| | Transports |
| | Carrières, décharges et chantiers |

*Source : Le Mode d'Occupation du Sol (MOS)-IPR*

L'occupation du sol du territoire de GPSEA, est très hétérogène. Au Nord-Ouest du territoire l'hétérogénéité est d'autant plus forte. Composée de hautes densités résidentielles, d'activités économiques importantes, et d'infrastructures lourdes, cette entité se détache du reste du territoire.

Occupé par un tissu résidentiel peu dense et une couverture végétale majoritairement présente, le reste du territoire compose une autre entité.

## II. Occupation du sol

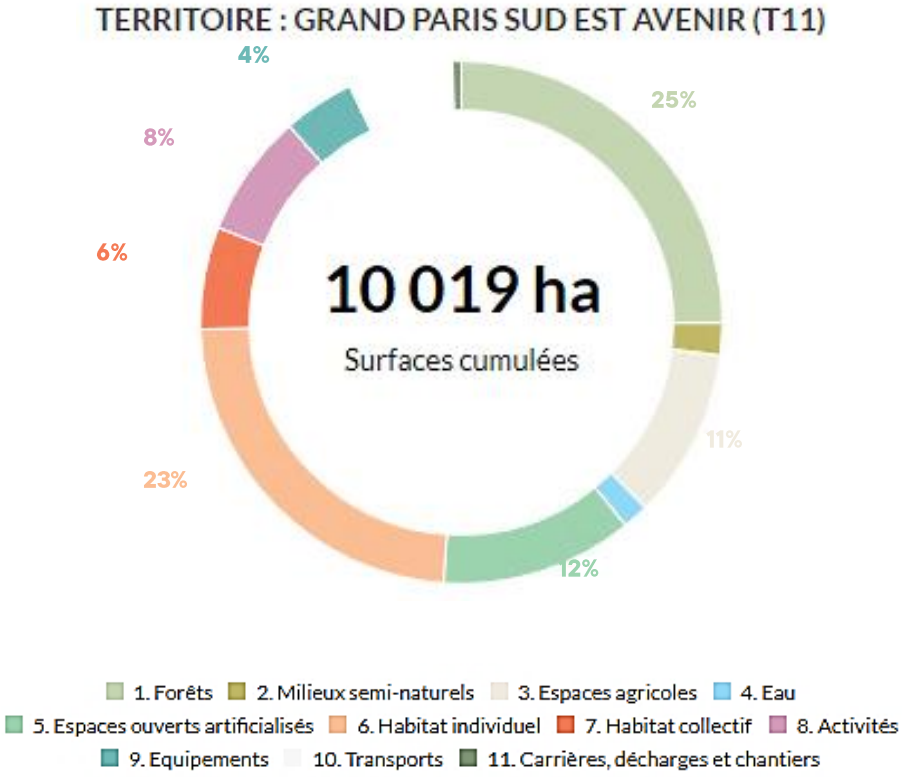
### 1. Occupation du sol

Le MOS (Mode d'Occupation du Sol) est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Réalisé par l'Institut Paris Région (IPR) à partir de photographies aériennes, le MOS distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les différentes occupations du sol au sein des espaces urbains. Il s'agit ainsi d'une carte et de chiffres officiels, réalisés à l'échelle de la Région Île-de-France. Toutefois, il convient de noter que la photo-interprétation peut donner lieu à quelques approximations dans l'identification de certains bâtiments ou espaces, nécessitant parfois de nuancer le MOS.

D'après l'Institut Paris Région, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est urbanisé sur 49% de sa superficie.

Les espaces naturels se font très présents, représentant plus de la moitié du territoire (51%). La forêt représente la plus grosse part, avec 25% du total de Grand Paris Sud Est Avenir, ensuite, l'activité agricole et les espaces ouverts artificialisés représentent le quart restant. En comparaison avec le département du Val-de-Marne, auquel appartiennent les communes, la part d'espaces artificialisés est similaire, avec 14% d'espaces ouverts artificialisés dans le département.

Largement dominé par l'habitat individuel, le territoire se voit plus occupé par les activités que par le logement collectif, avec respectivement 8% et 6%, mais il reste majoritairement occupé par sa richesse naturelle territoriale rare à l'échelle de la métropole du Grand Paris.




*Source : IPR*

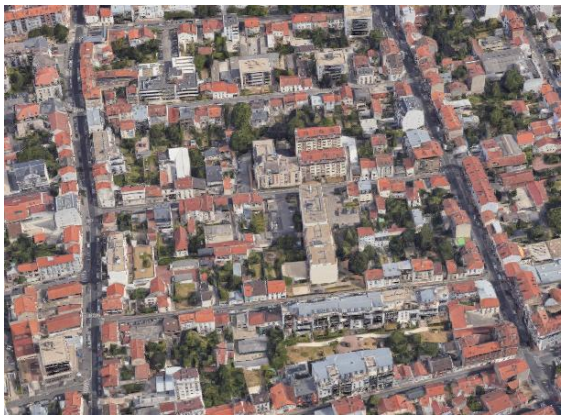
# II. Occupation du sol

## 1. Occupation du sol

Grand Paris Sud Est Avenir est en grande majorité constitué d'habitat individuel (48% de son urbanisation), et peu d'habitat collectif (13%). Leur localisation se fait selon un gradient Nord Sud, mais aussi, dans une moindre mesure, Ouest Est. L'habitat collectif est principalement concentré dans les communes les plus proches de Paris. On retrouve ponctuellement de l'habitat collectif le long des principaux axes routiers et dans la plupart des centres-bourgs. L'habitat individuel prend la forme de nappes plus imposantes dans le centre et le Sud du territoire.

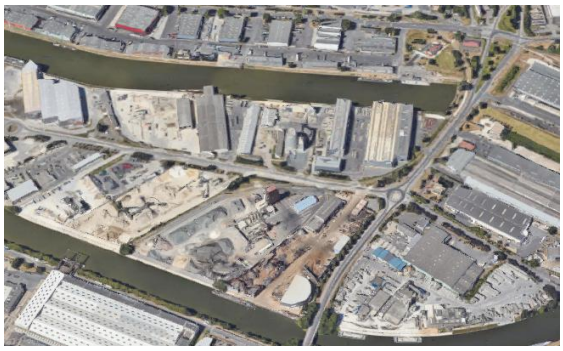


Sucy-en-Brie



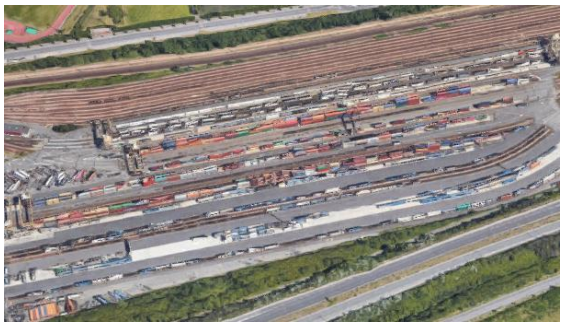
Alfortville

Les surfaces occupées par de l'activité économique, représentant 16% du territoire urbanisé, ont une implantation principalement le long de la vallée de la Marne, focalisées sur la commune de Bonneuil-sur-Marne et le long de la Seine, au niveau d'Alfortville.



Bonneuil-sur-Marne

La part non négligeable de l'occupation du sol urbanisé par les infrastructures de transport (13%) s'explique en partie par la présence d'infrastructures importantes sur le territoire. Il s'agit en premier lieu des emprises ferroviaires, autoroutières, routières, et portuaires présentes sur un arc ceinturant les communes densément urbaines d'Alfortville, Créteil, et Bonneuil-sur-Marne.



Bonneuil-sur-Marne

Enfin, la part des équipements dans l'occupation du sol urbanisé représente 9%. Regroupés en grande partie à Créteil, les équipements occupent le sol avec des emprises très variables.



Limeil-Brévannes

*Source images : ORTHO PHOTO*

## II. Occupation du sol

### 2. Évolution de l'occupation du sol

L'évolution de l'occupation du sol permet de constater plusieurs changements opérés entre 2012 et 2021.

Suivant les données du Mode d'occupation du sol, près de 60 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont changé de nature durant cette période, soit 0,5% de la surface du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Dans une autre mesure, les espaces résidentiels ont augmenté de 2% de leur surface initiale, plus particulièrement au profit de l'habitat collectif. Ceci peut s'expliquer par un renouvellement urbain et un effet de densification de l'habitat, permettant de limiter la consommation d'espace.

Les équipements, pour leur part, ont vu leur occupation du sol reculer. De la même manière, les carrières, décharges et chantiers ont réduit leur occupation du sol, caractérisant la fin de certains chantiers (constructions de logements, ...) qui ont eu lieu sur le territoire de GPSEA.

**Grand Paris Sud Est Avenir (T11)** — **Surfaces en hectares**

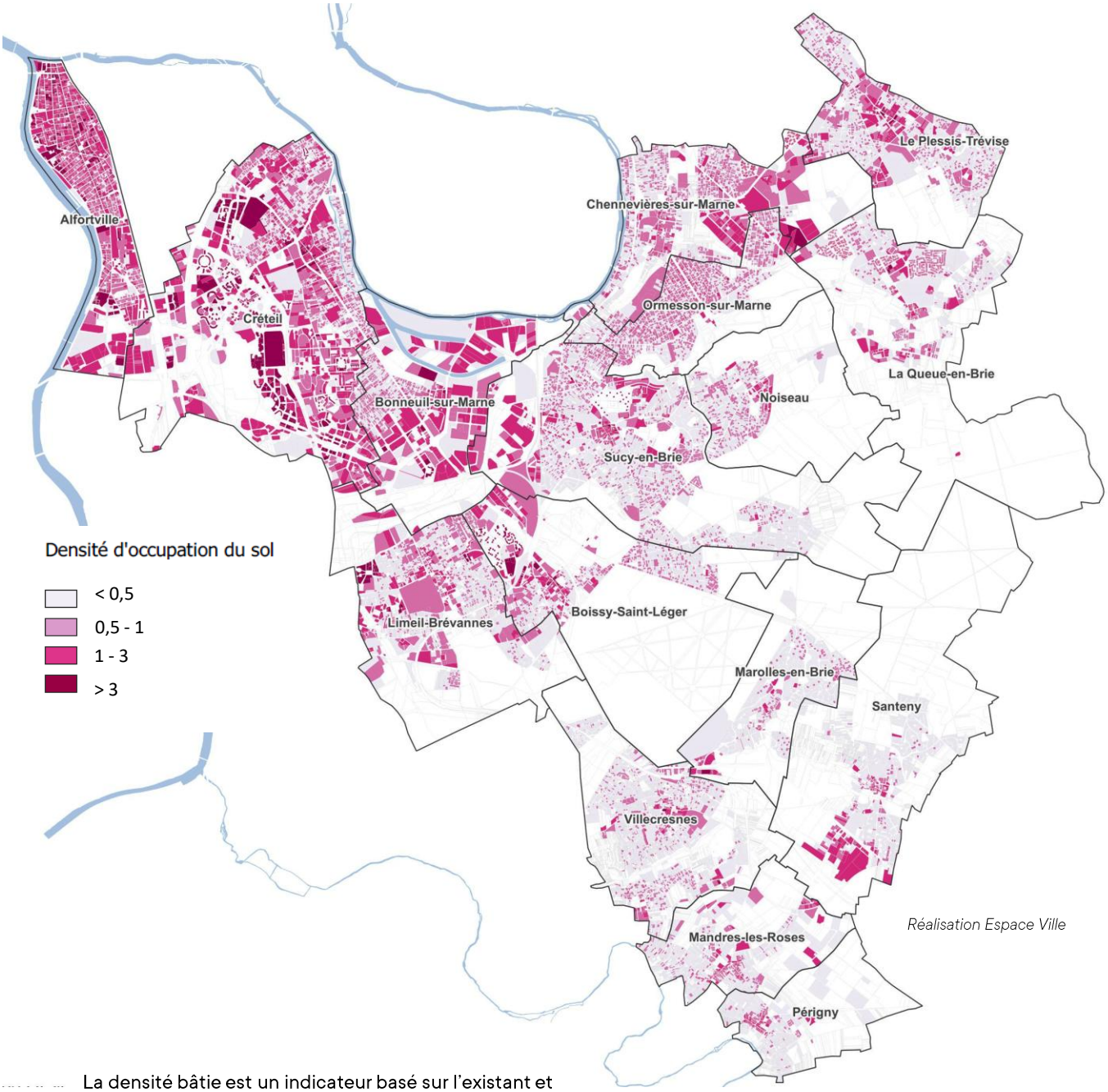
| Type d'occupation du sol | 2012 | 2017 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Bois et forêts | 2513.63 | 2509.87 | 2508.0 |
| Milieux semi-naturels | 250.45 | 200.07 | 199.84 |
| Espaces agricoles | 1057.51 | 1063.9 | 1053.99 |
| Eau | 161.85 | 162.39 | 162.39 |
| **Total espaces naturels agricoles et forestiers** | **3983.44** | **3936.23** | **3924.21** |
| Espace ouverts artificialisés | 1195.05 | 1211.39 | 1195.28 |
| Habitat individuel | 2337.65 | 2347.43 | 2353.97 |
| Habitat collectif | 593.03 | 615.51 | 634.5 |
| Activités | 752.32 | 755.27 | 765.09 |
| Équipements | 450.92 | 446.53 | 443.17 |
| Transport | 646.72 | 643.9 | 647.69 |
| Carrières, décharges et chantiers | 60.35 | 63.21 | 55.57 |
| **Total espaces artificialisés** | **6036.04** | **6083.25** | **6095.27** |
| **Total communal** | **10019.48** | **10019.48** | **10019.48** |

*Source : Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) -IPR*

## II. Occupation du sol

### 3. Les densités de bâti

Les densités d'occupation des sols




*Réalisation Espace Ville*

La densité bâtie est un indicateur basé sur l'existant et traduisant, en ce sens, une réalité perçue. Elle est le résultat du coefficient d'emprise au sol, c'est-à-dire le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments (emprise du bâtiment par rapport à la parcelle) et leur hauteur sur l'îlot sur lequel ils sont implantés.

## II. Occupation du sol

### 3. Les densités de bâti

La carte des densités d'occupation des sols révèle un territoire fortement hétérogène.

À l'échelle du territoire, la grande majorité de Grand Paris Sud Est Avenir est sujet à une densité très faible, notamment sur le plateau Briard, mais aussi sur des communes comme Créteil et Limeil-Brévannes. Ceci s'explique par plusieurs facteurs : la présence de grandes infrastructures, non prises en compte dans le calcul ; la présence forestière et agricole majoritaire sur le territoire ; la présence d'espaces naturels en ville ; et la présence sur une grande partie du territoire d'une couverture pavillonnaire marquant fortement les faibles densités bâties.

À l'inverse, des communes densement bâties voient certaines parties de leur commune être tout aussi peu denses que les communes les plus rurales du territoire, comme à Créteil avec les abords pavillonnaires de la Marne.

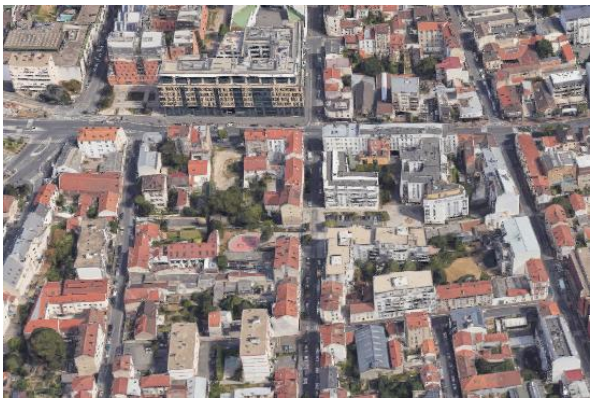
Ces éléments ponctuels apportent une cohérence au territoire, et montre l'effet de synergie entre les différentes densités à l'échelle communale comme territoriale.

Pour le reste du territoire, il en ressort une densité très importante au Nord-Est, limitrophe à Paris, focalisée sur Alfortville, Créteil et Bonneuil-sur-Marne. Ceci s'explique par la forte concentration d'activités et de population, tout comme la desserte importante en infrastructures de transport. Alfortville se distingue, avec une densité importante sur la quasi-totalité de son territoire communal. Ceci est la résultante de sa forme longitudinale, mais aussi de sa proximité immédiate à Paris.

Cependant, à l'échelle intra-communale d'autres poches de densité se distinguent. Certains centres-bourgs, ou bien grands ensembles collectifs ressortent ponctuellement, comme les centres de Le Plessis-Trévise et Sucy-en-Brie, ou bien l'habitat collectif de Limeil-Brévannes. De plus, les zones d'activités de moindre importance apparaissent dans les communes résidentielles de la moitié Est du territoire, comme les ZAC d'Ormesson-sur-Marne et de Santeny. Ainsi, sans être définissables comme étant des communes denses, certaines ont en leur sein des quartiers ou des zones comparables aux hautes densités du Nord-Est de GPSEA.



Villecresnes



Alfortville



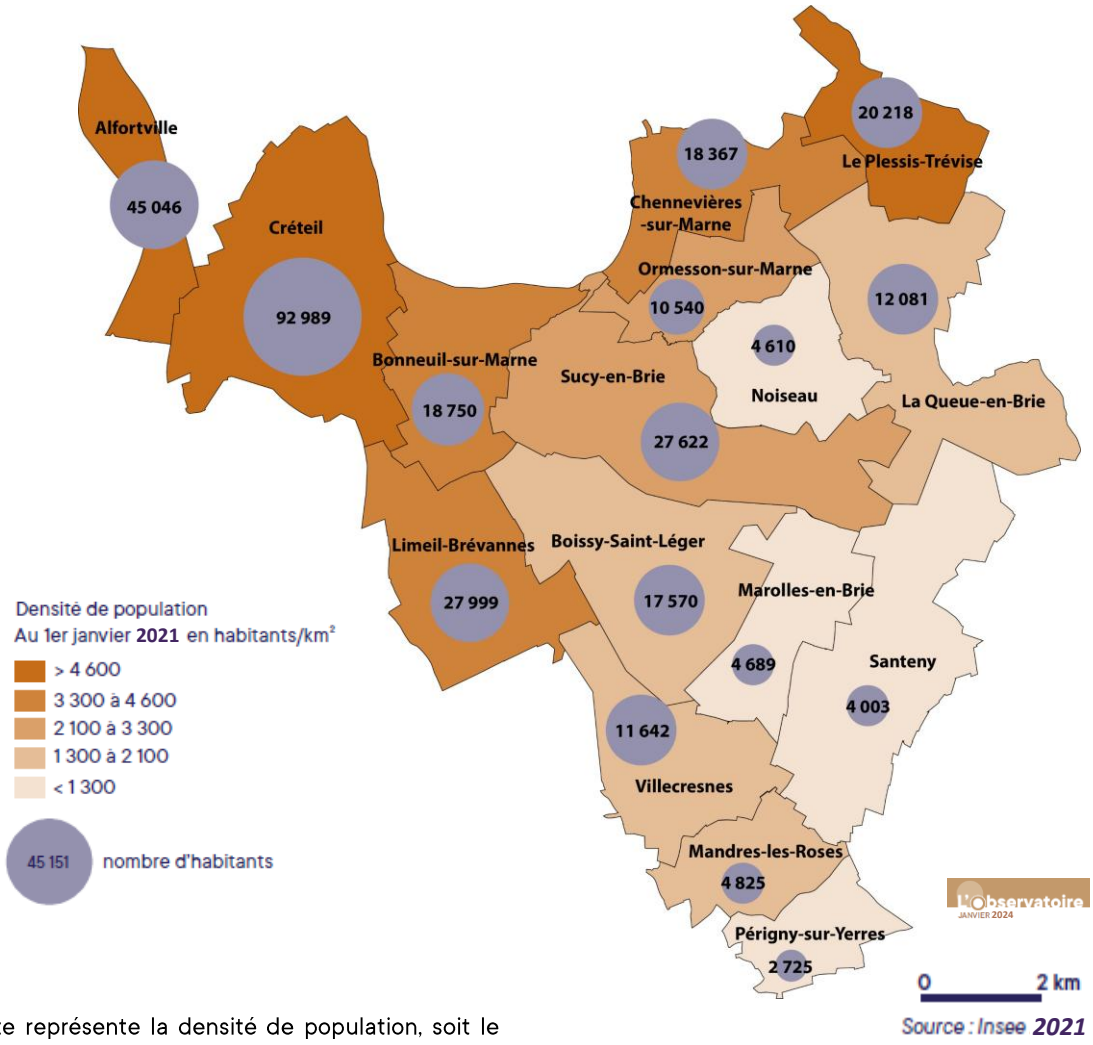
Ormesson-sur-Marne

*Source images : ORTHO PHOTO*

## II. Occupation du sol

### 4. Les densités de population

Les densités de population

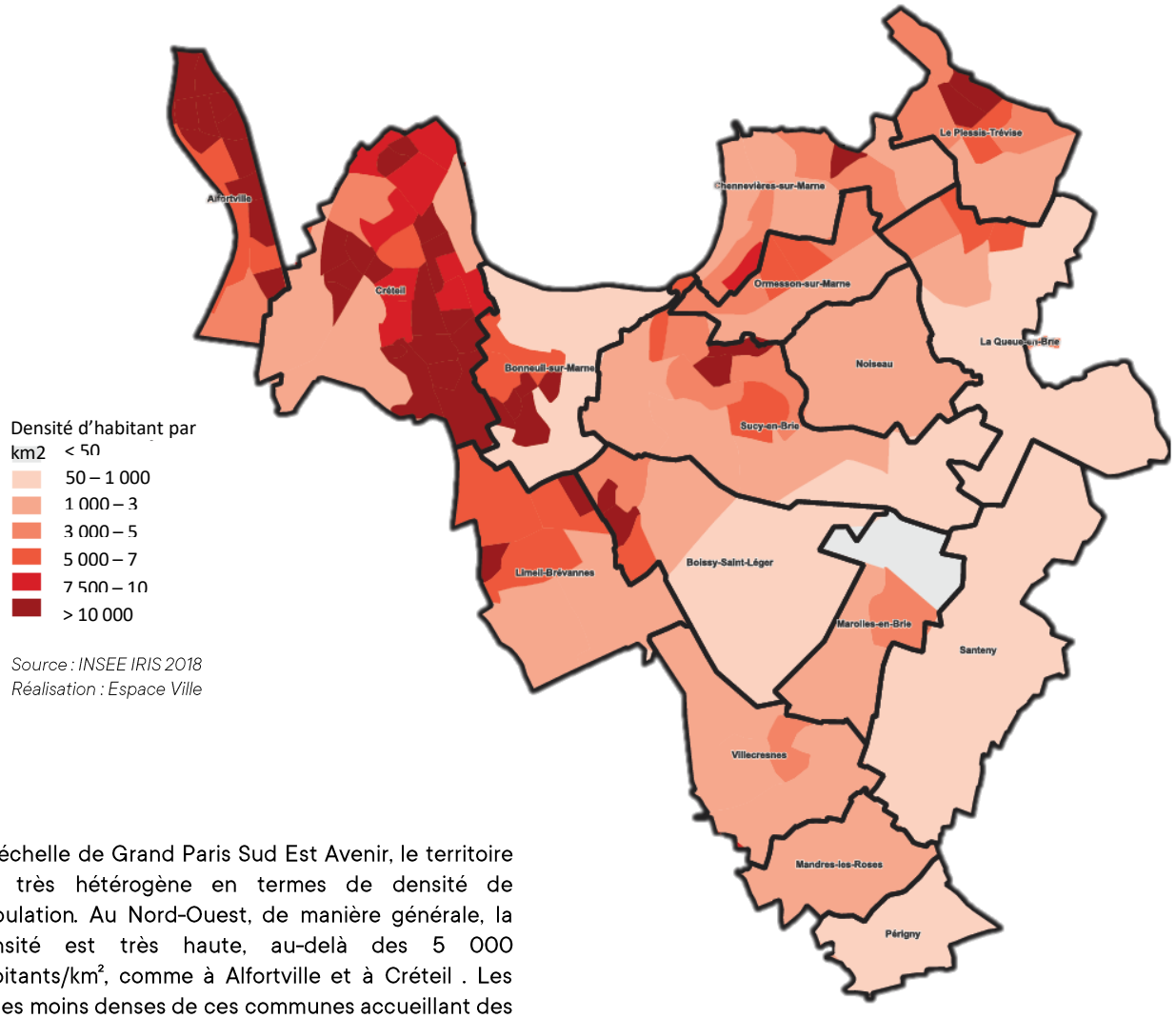



La carte représente la densité de population, soit le nombre d'habitants au km², à l'échelle des communes.

À l'échelle de la métropole du Grand Paris, le territoire est densément occupé et urbanisé dans sa quasi-totalité, accueillant 8 230 habitants/km² sur une superficie de 861 km². GPSEA a quant à lui une densité de près de 3 217 habitants/km² pour une superficie de 100 km². En comparaison, l'EPT voisin, Grand-Orly Seine Bièvre a une densité de 5 800 habitants/km² pour une superficie totale de 124 km².

## II. Occupation du sol

### 4. Les densités de population




*Source : INSEE IRIS 2018*
*Réalisation : Espace Ville*

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, le territoire est très hétérogène en termes de densité de population. Au Nord-Ouest, de manière générale, la densité est très haute, au-delà des 5 000 habitants/km², comme à Alfortville et à Créteil . Les zones moins denses de ces communes accueillant des infrastructures de transports, des activités, et de grands équipements qui font ainsi diminuer la densité de population par endroit. De fait, en matière de population, ces zones de faible densité deviennent comparables au reste du territoire bien moins urbanisé et habité, comme à Mandres-les-Roses et à Villecresnes.

Sur le reste de GPSEA, la densité humaine est assez faible, comprise entre 50 et 3 000 habitants/km². Caractérisée par des quartiers pavillonnaires, de grands bois, et des champs d'agriculture, cette autre facette de GPSEA ne suit pas la même dynamique que son Nord-Ouest dense et fortement urbanisé.

Malgré tout, de manière ponctuelle des poches de densité plus élevée apparaissent. Ainsi, les centres-bourgs, les grands ensembles collectifs, et les nouveaux quartiers collectifs se dégagent de la basse densité du tissu pavillonnaire environnant. Ces zones sont donc comparables aux densités les plus hautes présentes au Nord-Ouest, comme à Alfortville ou Créteil. En conséquence, à différentes échelles une imbrication entre basse et haute densité est notable, venant moduler le territoire ponctuellement, comme territorialement.

## II. Occupation du sol

### 4. Les densités de population

En comparant cette carte avec celle de la densité bâtie, il en ressort une forte similitude dans la répartition. Cependant, les différences sont dues à la présence ou non de population dans les hautes densités. Ainsi, les zones d'activités ne ressortent plus pour les mêmes raisons. Avec la carte des densités humaines, les zones d'activités sont logiquement très peu visibles, mais reste repérables par leurs grandes emprises monofonctionnelles limitant la présence de population par km², caractérisant des espaces de faible densité humaine.

L'arc boisé reste quant à lui toujours visible par sa faible densité bâtie et de population, soulignant un espace à l'emprise humaine réduite à son minimum.

De cette façon, il est possible, en combinant les deux cartes, de localiser les hautes densités bâties correspondant à la forte densité humaine. Il devient donc possible de caractériser les besoins et les enjeux de ces périmètres très denses.



Ormesson-sur-Marne



Limeil-Brévannes

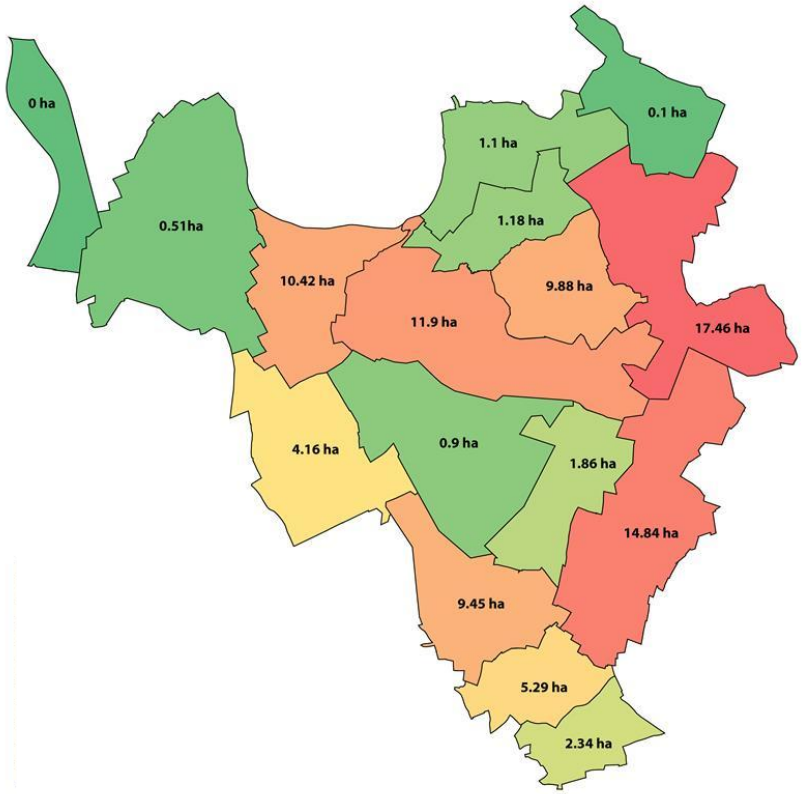
*Source images : ORTHO PHOTO*

## II. Occupation du sol

### 5. Consommation des espaces naturels et agricoles

Espaces artificialisés entre 2014-2024

| | |
|---|---|
| Alfortville | 0 |
| Boissy-Saint-Léger | 0,9 |
| Bonneuil-sur-Marne | 10,42 |
| Chennevière-sur-Marne | 1,1 |
| Créteil | 0,51 |
| La Queue-en-Brie | 17,46 |
| Le Plessis-Trévise | 0,1 |
| Limeil-Brévannes | 4,16 |
| Mandres-les-Roses | 5,29 |
| Marolles-en-Brie | 1,86 |
| Noiseau | 9,88 |
| Ormesson-sur-Marne | 1,18 |
| Périgny-sur-Yerres | 2,34 |
| Santeny | 14,84 |
| Sucy-en-Brie | 11,9 |
| Villecresnes | 9,45 |




*Source : Mon Diagnostic Artificialisation*

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». Cette définition est complétée, par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols qui définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non-artificialisé.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.:

Les données de Mon Diagnostic Artificialisation, issues des fichiers fonciers, mesurent la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles, et Forestiers) du territoire. Service aval de l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols, ce service numérique s'appuie sur les données et calculs de référence.

En 2024, selon Mon Diagnostic Artificialisation, la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers depuis 2014 représente 0,9% du territoire de l'EPCI, soit 91,4 ha, l'équivalent de 9,14 ha par an.

Les espaces consommés seraient majoritairement à destination de logements et d'activités, représentant environ 72,35 hectares, soit près de 80% des espaces consommés.

La carte ci-dessus, réalisée à partir des données de Mon Diagnostic Artificialisation, permet de constater diverses tendances selon les communes de l'EPT.

Tout d'abord, trois communes se démarquent en 2021 par leur consommation d'espace presque nulle entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2024. En effet, Alfortville, Créteil et Le Plessis-Trévise n'ont pas, ou très peu, consommé d'espaces sur la période.

## II. Occupation du sol

### 5. Consommation des espaces naturels et agricoles

Pour des communes telles qu'Alfortville ou Créteil, cela peut notamment s'expliquer par le fait que ces villes sont déjà très urbanisées. Néanmoins, de nouvelles constructions ont pu voir le jour par un processus de renouvellement urbain et de densification de l'existant.

D'autres communes, telles que Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne ou encore Marolles-en-Brie n'ont vu leurs surfaces d'espaces artificialisés qu'augmenter faiblement entre 2014 et 2024.

En ce qui concerne le reste du territoire, les communes ayant le plus consommé sont celles de l'est, comme La Queue-en-Brie et Santeny; avec respectivement 17,46 et 14,84 hectares consommés sur la période 2014-2024. Ceci s'explique par le mode de développement urbain choisi, en l'occurrence l'habitat individuel, la construction d'habitats collectifs le long de la RD4 à La Queue-en-Brie et de la grande zone d'activités de Santeny.

D'autres communes, comme Sucy-en-Brie, Bonneuil-sur-Marne, Noiseau ou encore Villecresnes, ont également connu une augmentation significative. Pour exemple, Sucy-en-Brie a été marqué par une artificialisation importante de ses espaces durant les années 2014-2024. En 2014 et 2015 notamment, la commune a connu une artificialisation de 9,11 hectares de son territoire, essentiellement liée au développement de son pôle d'activités.

Ainsi, même si à l'échelle du territoire les consommations d'espaces sont assez disparates, une tendance se dessine : si les communes déjà urbanisées sont relativement limités dans leur expansion, les communes plus rurales ou en développement absorbent davantage de pression urbaine, avec une artificialisation importante de leurs espaces.

**Consommation d'espace pour la période 2014-2024**

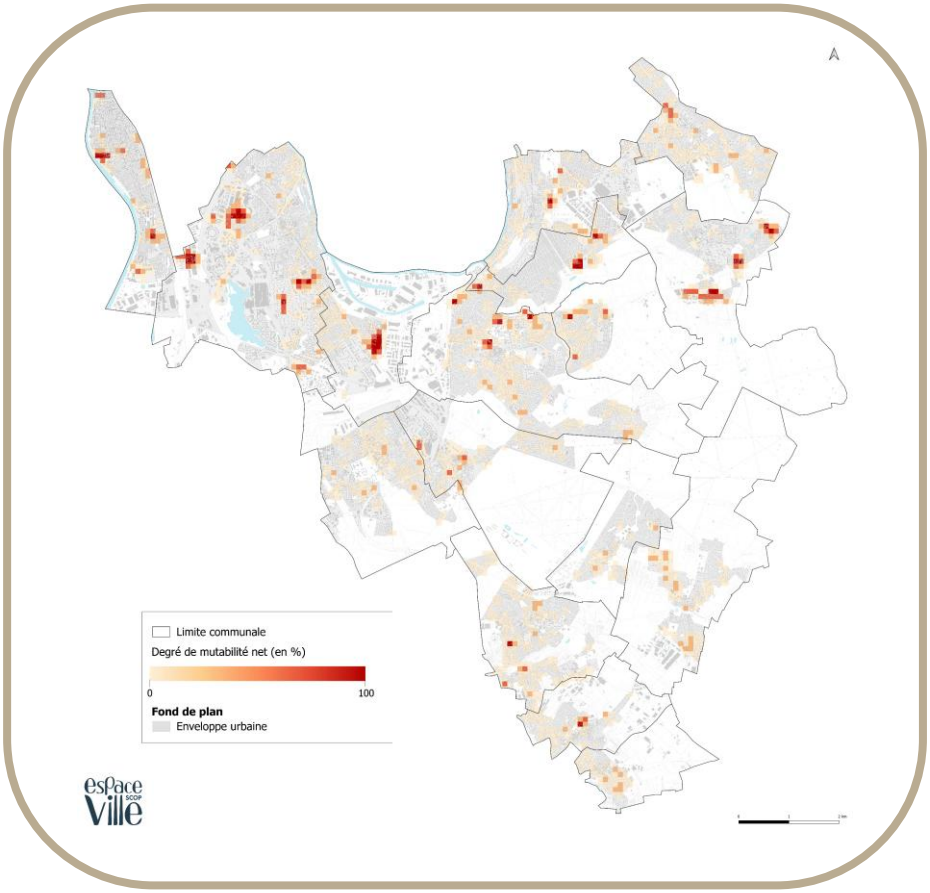
| Communes | Consommation 2014-2024 en ha |
|---|---|
| Alfortville | 0 |
| Boissy-Saint-Léger | 0,9 |
| Bonneuil-sur-Marne | 10,42 |
| Chennevières-sur-Marne | 1,1 |
| Créteil | 0,51 |
| La Queue-en-Brie | 17,46 |
| Le Plessis-Trévise | 0,1 |
| Limeil-Brévannes | 4,16 |
| Mandres-les-Roses | 5,29 |
| Marolles-en-Brie | 1,86 |
| Noiseau | 9,88 |
| Ormesson-sur-Marne | 1,18 |
| Périgny-sur-Yerres | 2,34 |
| Santeny | 14,84 |
| Sucy-en-Brie | 11,9 |
| Villecresnes | 9,45 |

*Source : Mon Diagnostic Artificialisation*

## III. Diagnostic foncier

### Objectif d'un diagnostic foncier :

- Disposer d'un état théorique et objectif des capacités de mutation des espaces bâtis à destination d'habitat conformément au R. 151-1 du Code de l'urbanisme
- Obtenir une estimation des sites susceptibles d'être densifiés, renouvelés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat sans consommer de nouveaux espaces, en extension de l'enveloppe urbaine conformément au L. 151-4 du Code de l'urbanisme




Source : *Communes ; GPSEA ; DGFiP, 2021*

**4 216 ha**

d'espaces urbanisés

Source : *Zones urbanisés du PLUi (PLU actuel)*

**178 ha**

d'espaces potentiellement mutable au regard des critères définis dans les pages suivantes

**la majorité du potentiel mobilisable est constitué de foncier privé, il est donc important de relativiser ce résultat.*

*La totalité du potentiel mutable identifié ne sera donc pas mobilisé et il sera nécessaire d'y appliquer un coefficient de rétention.*

Source : *Espace Ville, 2023*

# III. Diagnostic foncier

## 1. Analyse foncière

Le diagnostic foncier, ou « analyse des capacités de mutation des espaces bâtis » s'appuie sur une méthode théorique ayant pour but de mettre en évidence les espaces susceptibles de muter par densification ou renouvellement urbain, et de définir le degré de mutabilité selon des critères prédéfinis.

Le périmètre de cette analyse foncière correspond aux espaces déjà urbanisés comme indiqué dans le SDRIF- e : *« A ce titre, le développement de l'activité et la construction de logements reposeront avant tout sur l'optimisation des espaces déjà urbanisés. »*.

Ce diagnostic foncier a pour objectif final de quantifier et qualifier ce potentiel de mutation foncière libre à vocation habitat ou activité au sein des zones du PLUi, qui minimiseraient l'expansion urbaine.

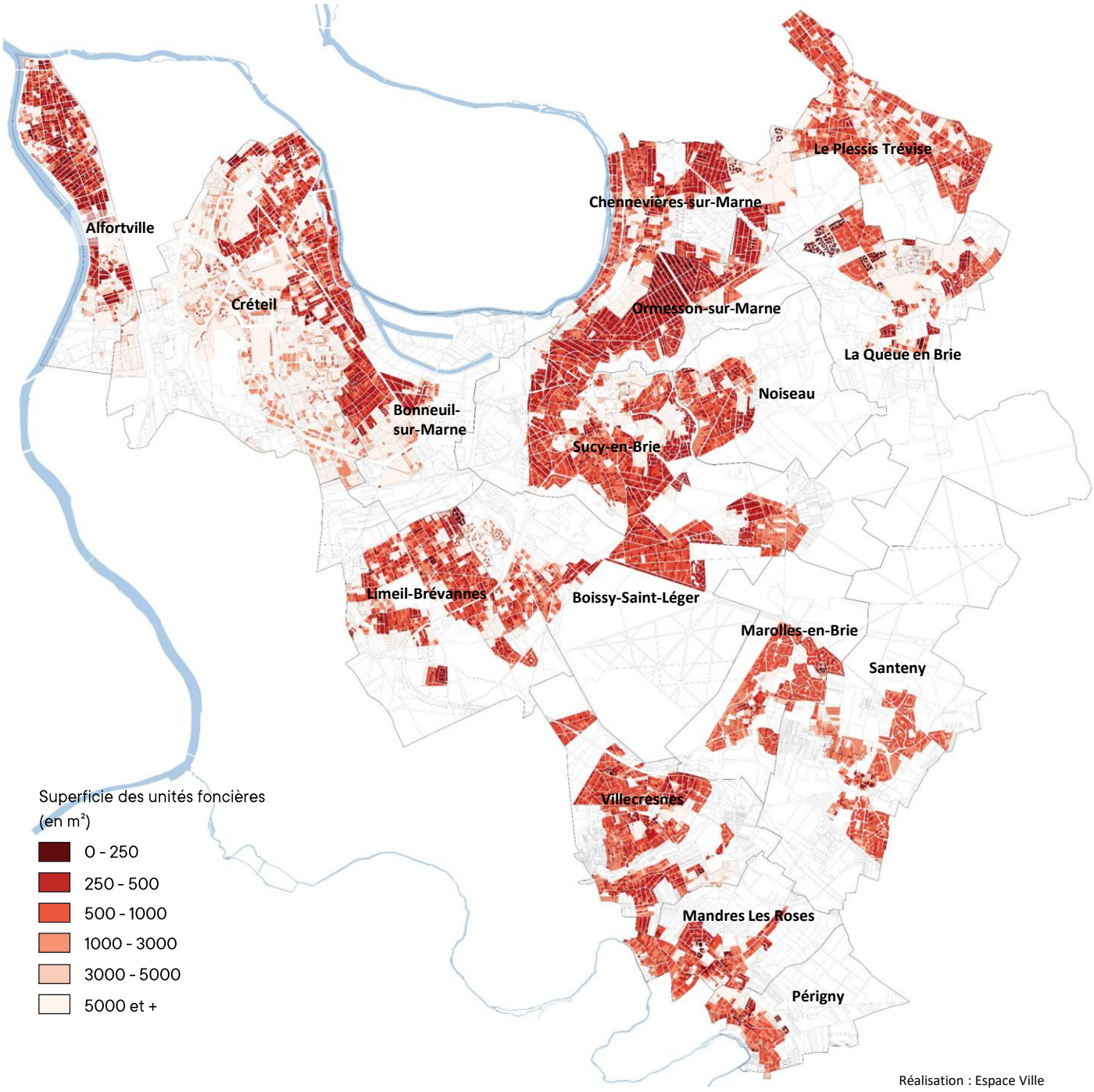
Pour réaliser l'analyse des capacités de densification des espaces urbains de Grand Paris Sud Est Avenir, l'analyse fine des formes urbaines (et du potentiel de mutation y étant lié) a été associée à :

- Une analyse de l'emprise au sol (la proportion de terrain occupée par des constructions),
- La taille des parcelles bâties,
- La hauteur du bâti.

Cette analyse se fait à l'échelle des unités foncières plutôt qu'à l'échelle des parcelles.

## III. Diagnostic foncier

### Analyse des unités foncières




Réalisation : Espace Ville
Source : DGFiP, 2021

## III. Diagnostic foncier

### Parcellaire

À l'échelle de l'intercommunalité, on observe une superficie des parcelles assez faible en centralité des communes et plus importantes en s'éloignant des centres-villes.

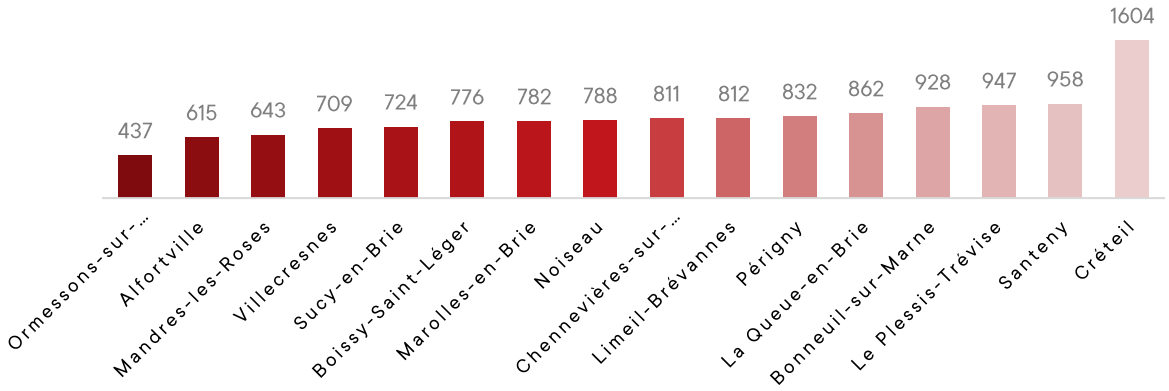
Le tissu urbain varie selon les communes et le type de tissu urbain qui s'y trouve.

On retrouve globalement des petites parcelles (variant de 400 à 600 m², voire plus petites) dans les communes d'Alfortville, Ormesson ou encore Mandres-les-Roses, où la densification est importante notamment en centre-ville où la taille du parcellaire ne dépasse pas 300 m².

La superficie moyenne des unités foncières est plus importante dans les communes du Plessis-Trévise, Santeny ou Créteil par exemple, où celle-ci dépasse les 900m². Cela peut s'expliquer par un tissu pavillonnaire homogène moins dense, des unités foncières composées de plusieurs parcelles, mais également en raison de grandes emprises d'équipements ou d'habitat collectif comme c'est le cas à Créteil.

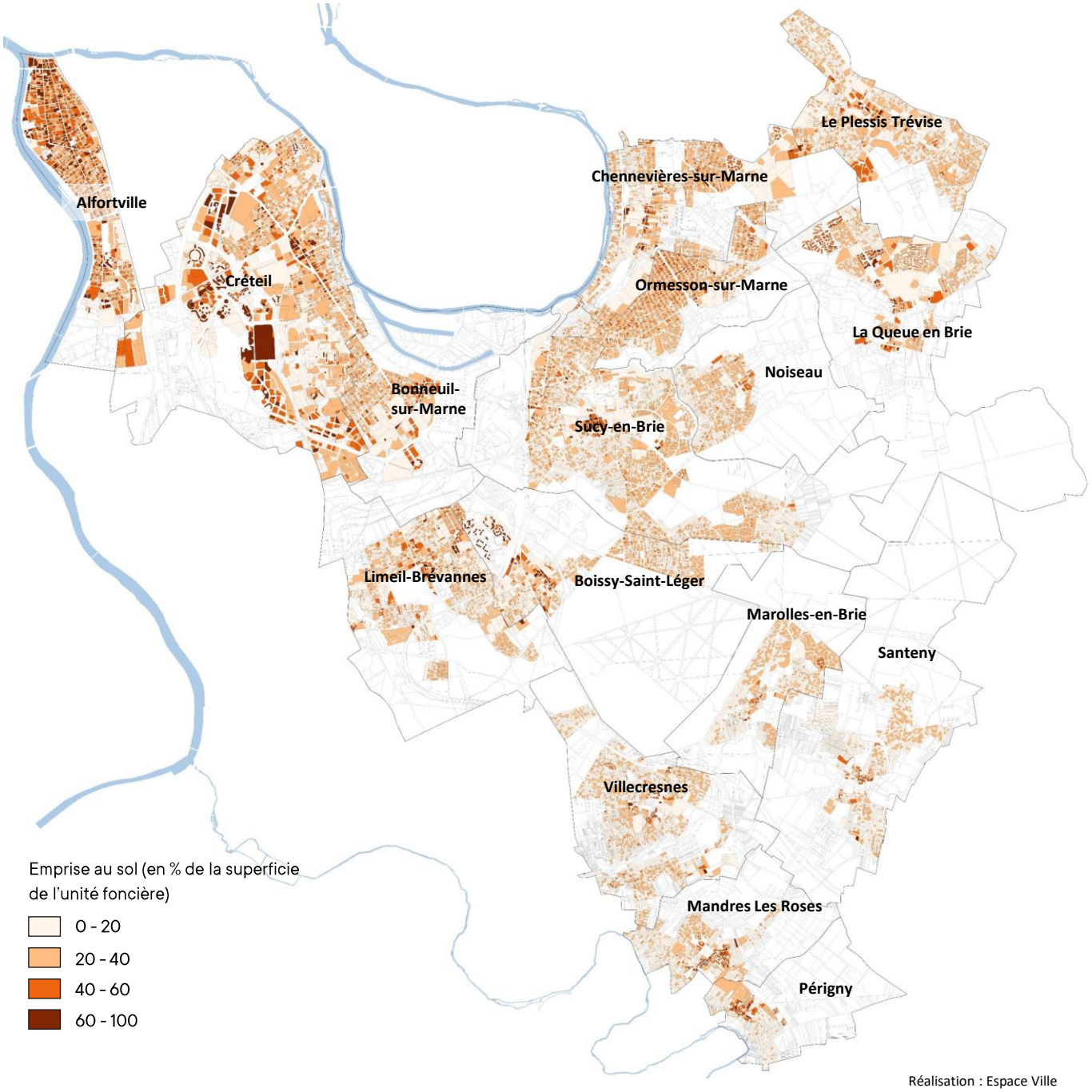
Enfin, les superficies moyennes des unités foncières des autres communes de l'intercommunalité varient de 700 à 950 m². Cette disparité peut s'expliquer par des unités foncières parfois composées de plusieurs parcelles augmentant leur superficie globale, mais également un tissu pavillonnaire plus ou moins hétérogène.

*Superficie moyenne des unités foncières des espaces urbanisés par commune (2022)*



## III. Diagnostic foncier

### Emprise au sol des constructions existantes




Réalisation : Espace Ville
Source : DGFiP, 2021

## III. Diagnostic foncier

### Emprise au sol des constructions

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe une emprise au sol assez dense dans les communes à proximité de Paris.

La ville d'Alfortville concentre en effet les plus fortes moyennes d'emprises au sol, au-delà de 35 % des superficies des unités foncières. Il s'agit de la commune où le parcellaire est plus resserré, générant des densités bâtis plus fortes.

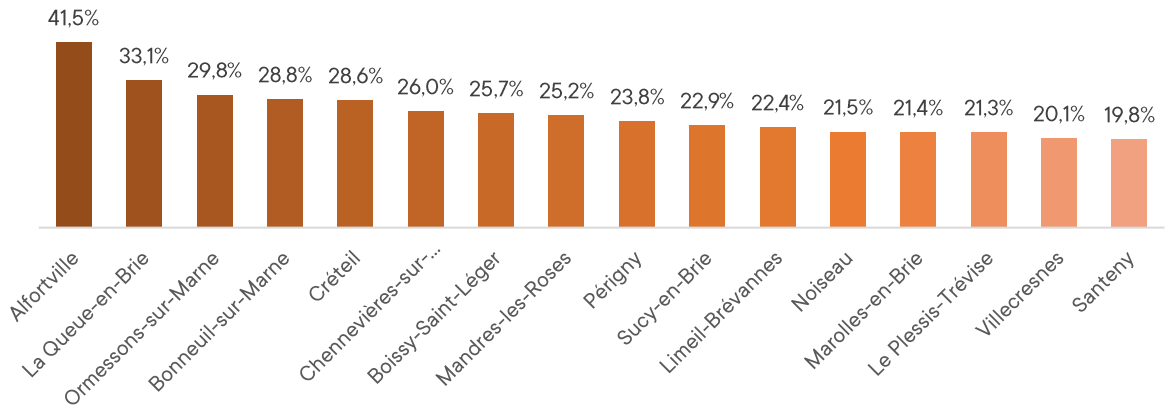
L'emprise au sol reste relativement élevée dans les communes d'Ormesson-sur-Marne, Créteil ou encore Bonneuil-sur-Marne où l'on retrouve une emprise au sol moyenne supérieur à 20%.

Enfin, c'est vers le sud du territoire qu'on retrouve les densités les moins importantes, notamment lié à la dominante d'habitat individuel.

Les emprises au sol sont généralement inférieures à 18 %.

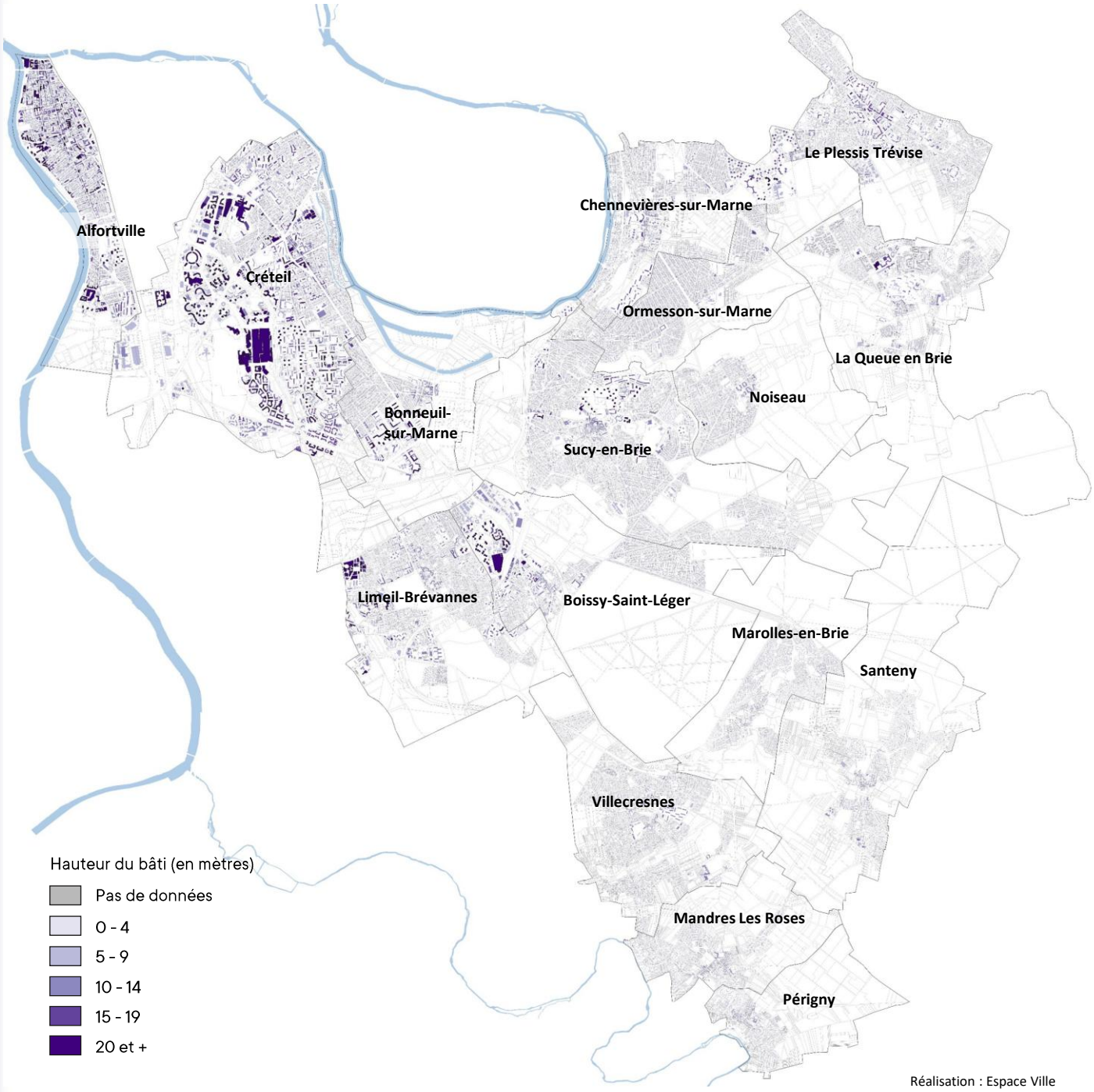
Des densités plus importantes sont également perceptibles sur les sites d'activités, tels qu'à Créteil, Sucy-en-Brie ou encore Santeny. En effet, les activités économiques sont souvent les plus grandes consommatrices d'emprise au sol. L'enjeu est d'ailleurs de retrouver des espaces non bâtis et éventuellement non bâtis sur ces secteurs monofonctionnels.

*Emprise au sol moyenne des espaces urbanisés par commune (2022)*



## III. Diagnostic foncier

### Hauteur du bâti des constructions existantes




Réalisation : Espace Ville
Source : BD TOPO de l'IGN, 2021

## III. Diagnostic foncier

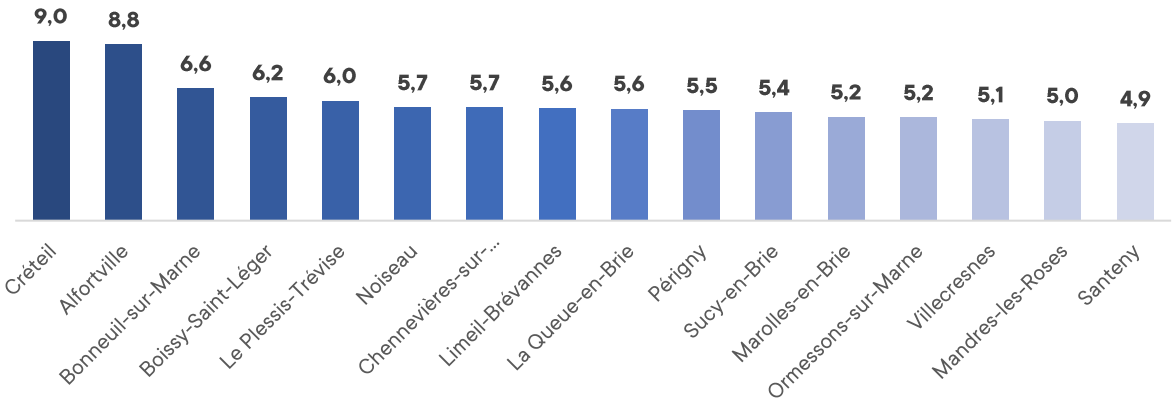
### Hauteur du bâti des constructions existantes

À l'échelle de l'intercommunalité, on observe des hauteurs plus importantes dans les communes à proximité de Paris, liées à la présence d'habitat de faubourgs.

Cela peut également s'expliquer par la présence de grande emprise d'équipement ou d'habitat de type collectif récent, ayant une hauteur pouvant dépasser les 20 mètres.

Si l'analyse des hauteurs bâties met en avant l'importance des quartiers pavillonnaires dans les communes les plus au sud (Villecresnes, Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny...), le gradient des hauteurs de bâti est moins évident que celui des emprises au sol. Se distinguent, et ce pour la quasi-totalité des communes, des poches de hauteur correspondant souvent aux quartiers de grands ensembles des années 1960 et 1970 ou aux résidences collectives plus récentes.

Hauteur moyenne des constructions par commune (en mètres, 2021)




*NB : Cette donnée (hauteur du bâti de la BD Topo – IGN) peut comporter une marge d'erreur. Le calcul des hauteurs moyennes à l'échelle de l'îlot permet de lisser les éventuels écarts existants entre la réalité du terrain et le nombre de niveaux renseigné dans la base de données.*

# III. Diagnostic foncier

## 2. Analyse du potentiel de mutabilité

Au-delà de l'analyse foncière brute, l'analyse suivante s'intéresse au potentiel de mutabilité.
Voici ce qu'énonce le Code de l'Urbanisme concernant l'objectif du diagnostic foncier :
*« Le rapport de présentation : [...]*

*2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »*

***Avec pour objectif (L. 151-4) :***

*Le rapport de présentation (partie justifications) : [...]*

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

Le diagnostic foncier qui suit s'appuie sur une analyse géomatique inspirée de la méthodologie du Cerema, c'est-à-dire avec des données factuelles disponibles à ce jour.
Le diagnostic foncier doit permettre de mettre en évidence les unités foncières (bâti ou non) disposant d'un degré de mutabilité.
Le diagnostic foncier a deux objectifs :

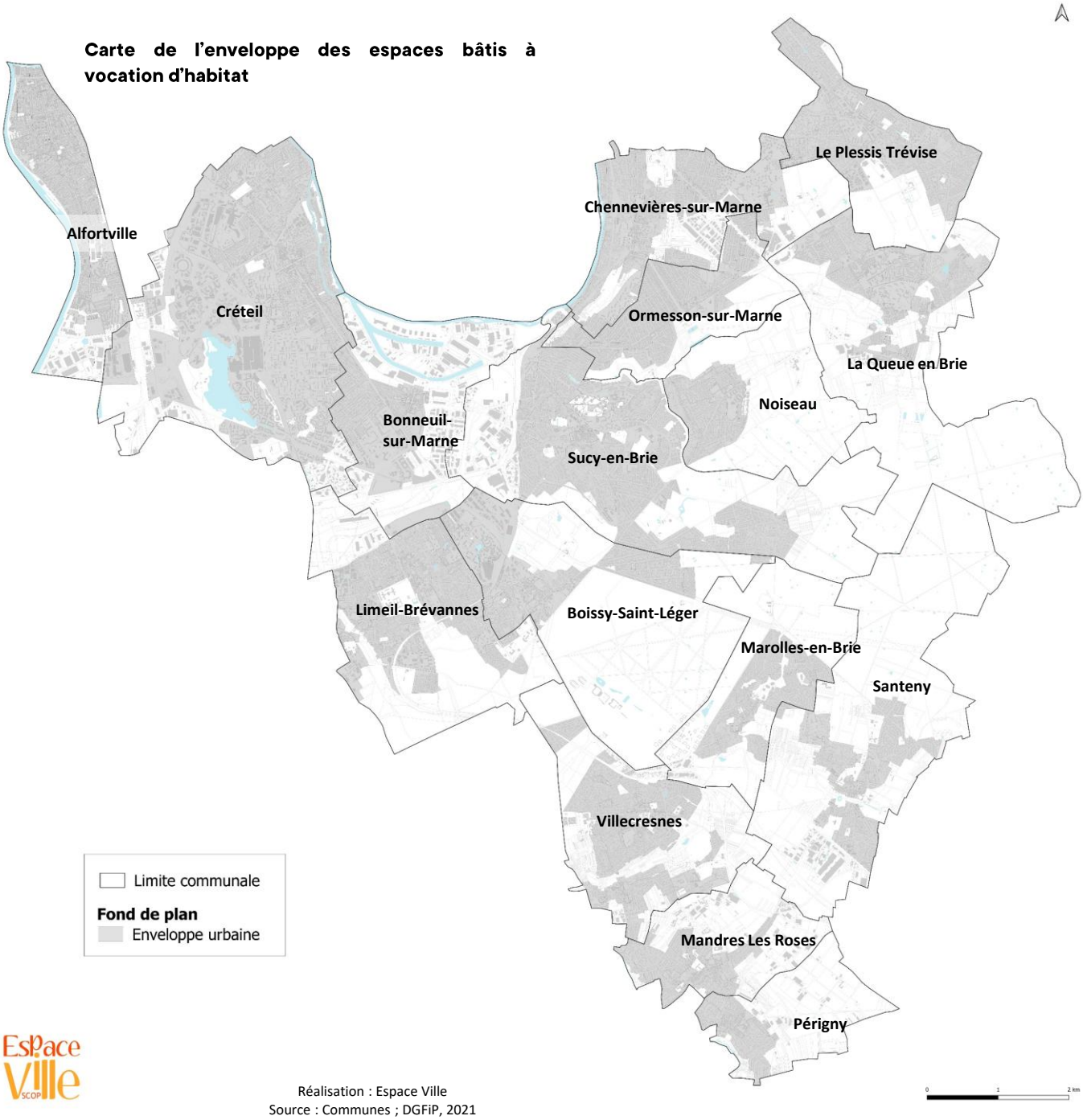
- Disposer d'un état théorique et objectif des capacités de mutation des espaces bâtis à destination d'habitat conformément au R. 151-1 du Code de l'urbanisme et cela à l'horizon de la durée du PLUi, c'est à dire 2030-2035 environ ;
- Obtenir une estimation des sites susceptibles d'être densifiés, renouvelés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat sans consommer de nouveaux espaces, en extension de l'enveloppe urbaine conformément au L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de cette étude concerne les espaces bâtis à vocation d'habitat (cf. carte ci-après).

# III. Diagnostic foncier

## 2. Analyse du potentiel de mutabilité

**Carte de l'enveloppe des espaces bâtis à vocation d'habitat**




Réalisation : Espace Ville
Source : Communes ; DGFiP, 2021

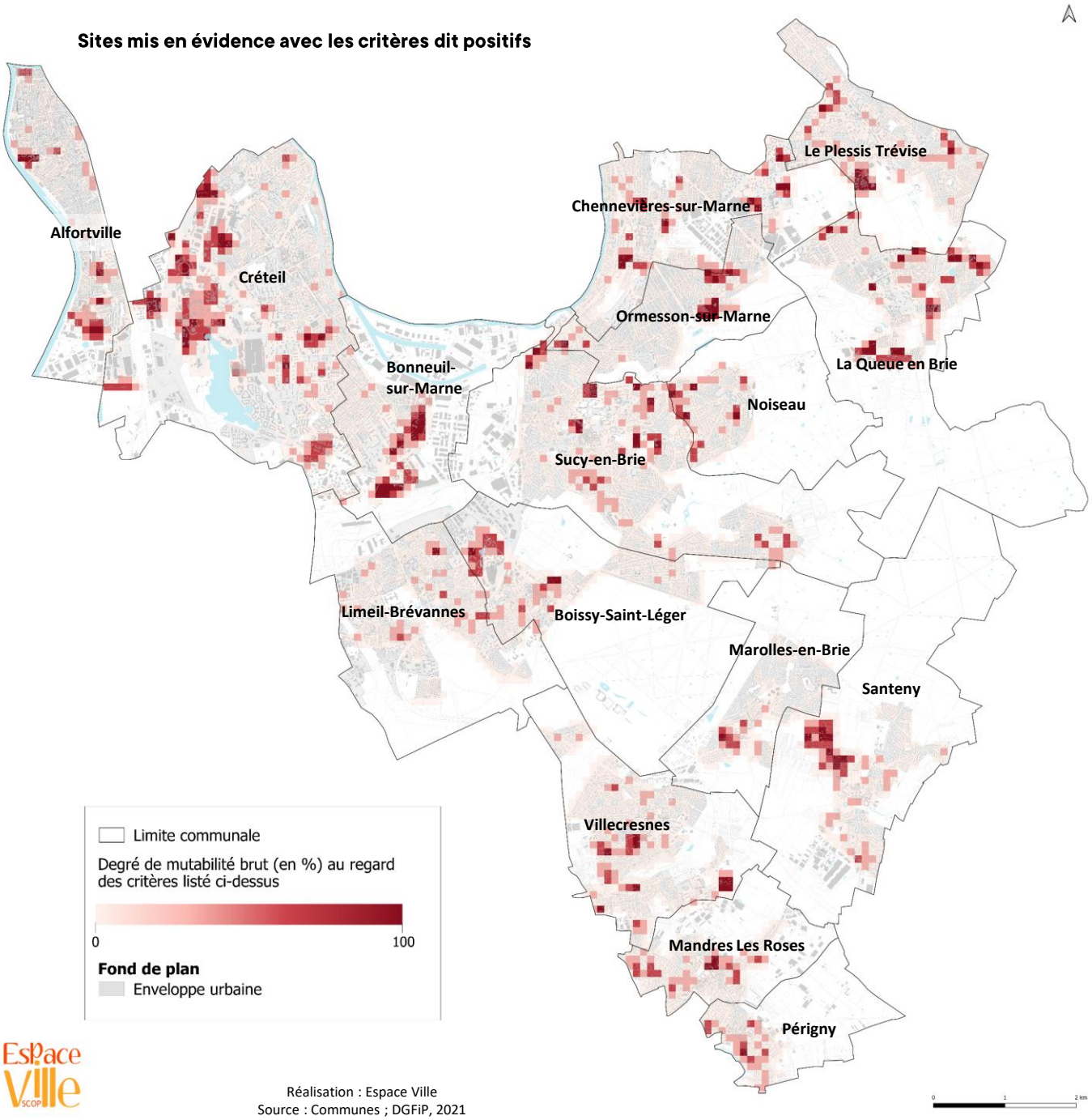
## III. Diagnostic foncier

### 2. Analyse du potentiel de mutabilité

La première étape consiste à faire l'état des lieux des fonciers mutables existants sur le territoire, au regard de plusieurs critères essentiellement basés sur leurs occupations du sol. La liste de ces critères est la suivante :

- Le foncier vacant appartenant à la société d'aménagement foncier,
- La présence de friches (selon Cartofriches),
- La faible emprise au sol des constructions constatée sur l'unité foncière,
- Les fonciers mutables en densification repérés par les différentes communes,
- Les secteurs d'OAP des PLU existants comportant des îlots mutables à vocation d'habitat ou mixte ,
- Les projets d'aménagement identifiés (ZAC en cours, NPNRU, etc.)

**Sites mis en évidence avec les critères dit positifs**

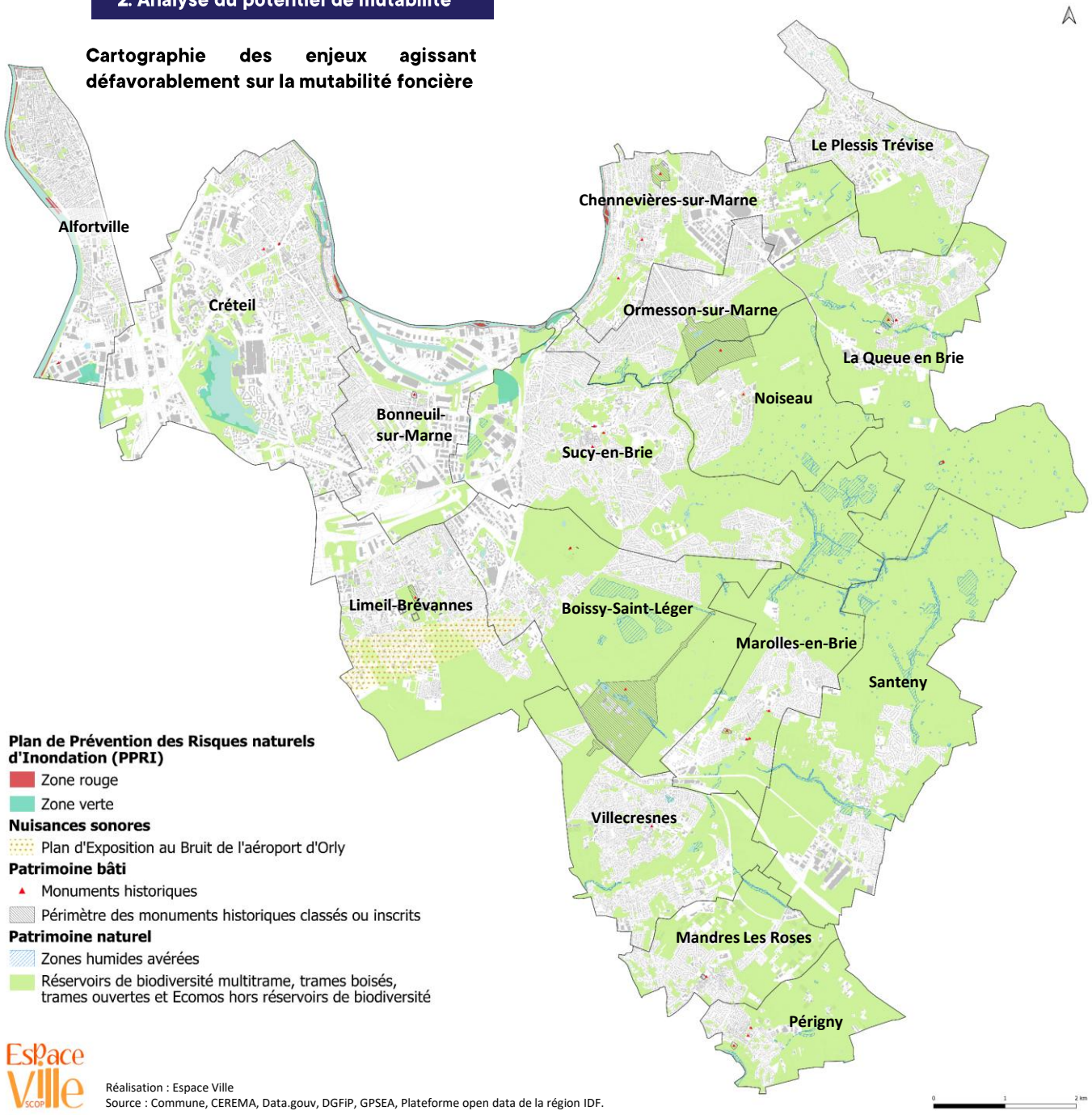



Réalisation : Espace Ville
Source : Communes ; DGFiP, 2021

## III. Diagnostic foncier

### 2. Analyse du potentiel de mutabilité

**Cartographie des enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière**



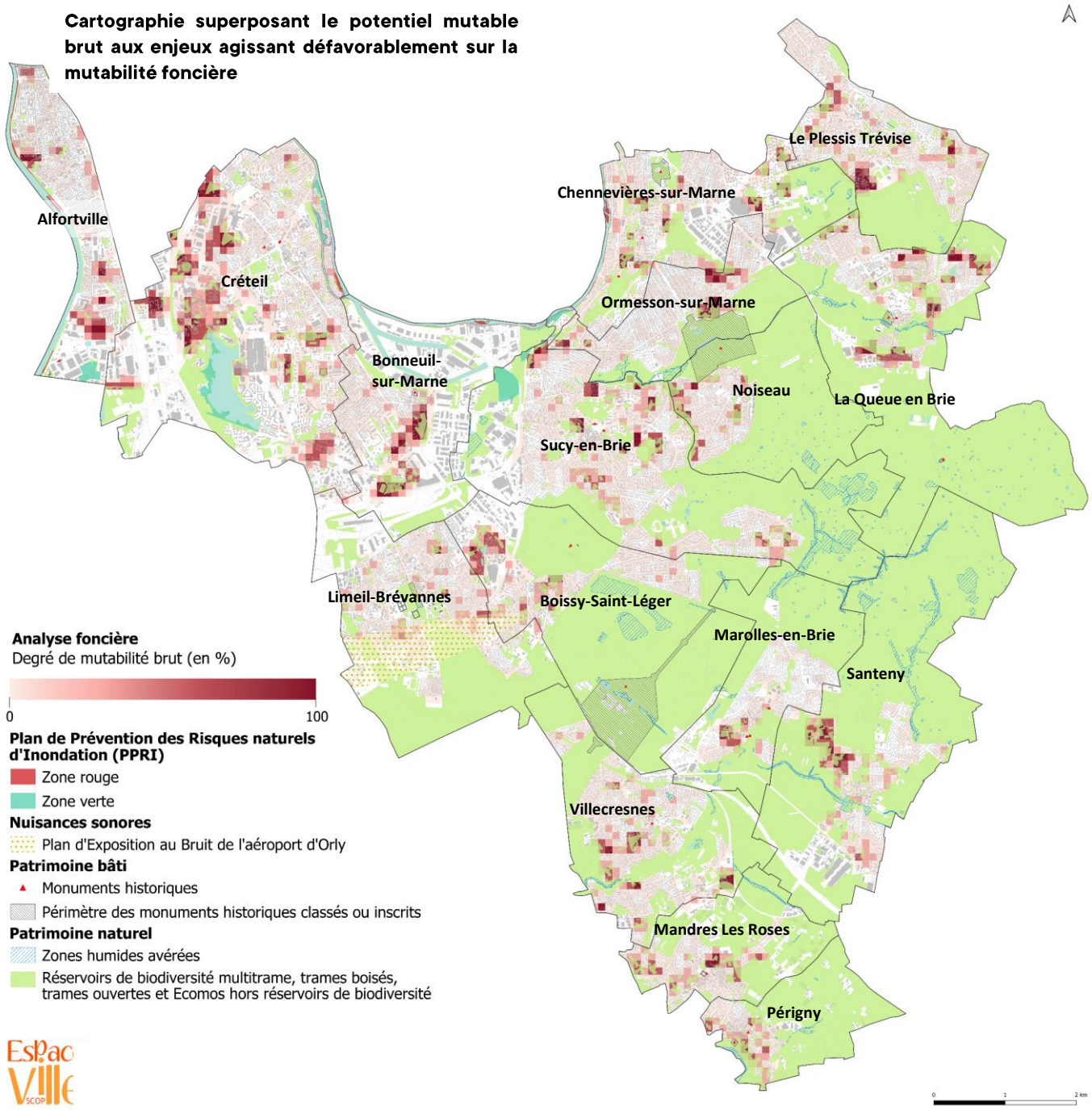

L'évolution d'un territoire doit tenir compte de certains enjeux majeurs, qui conditionnent son aménagement. La protection du patrimoine naturel et bâti, à la prise en compte des risques et des contraintes écologiques sont autant de paramètres qui tendent à faire diminuer les potentialités de développement urbain. La carte présente ainsi les principaux enjeux retenus :

- Le Plan Prévention des Risques naturels d'Inondation de la Marne et de la Seine, zone rouge et verte,
- Les zones humides avérées de la DRIET Ile de France,
- Les emprises d'équipements publics ( de type, sportifs, scolaires ...),
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly,
- La présence d'espaces verts, boisés, cœurs d'ilots ou biodiversité, sur une partie de l'unité foncière.

# III. Diagnostic foncier

## 2. Analyse du potentiel de mutabilité

**Cartographie superposant le potentiel mutable brut aux enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière**




Le potentiel mutable brut initial superposé aux enjeux environnementaux et aux risques existants permet d'extraire le réel potentiel de mutabilité au sein des zones U du territoire.

Réalisation : Espace Ville
Source : Commune, CEREMA, Data.gouv, DGFiP, GPSEA, Plateforme open data de la région IDF.

## III. Diagnostic foncier

### 2. Analyse du potentiel de mutabilité

Au regard de l'analyse combinée entre mutabilité brut du tissu urbain et de l'ensemble des enjeux environnementaux, certains sites ont perdu leurs caractères mutables.

Les communes de Créteil, Villecresnes et Sucy-en-Brie comptabilisent la plus grande superficie de secteurs potentiellement mutable, ce qui s'explique soit par un nombre important de secteurs (à Sucy-en-Brie par exemple), soit par des superficies importantes de secteurs (à Créteil par exemple).

A cette carte analytique géomatique ont été ajouté les secteurs d'aménagement en cours ou prévus par les collectivités, tels que le Triangle de l'Echat à Créteil, NPNRU- Quartier Fabien de Bonneuil-sur-Marne ou encore le NPNRU Le Bois l'Abbé de Chennevières-sur-Marne.

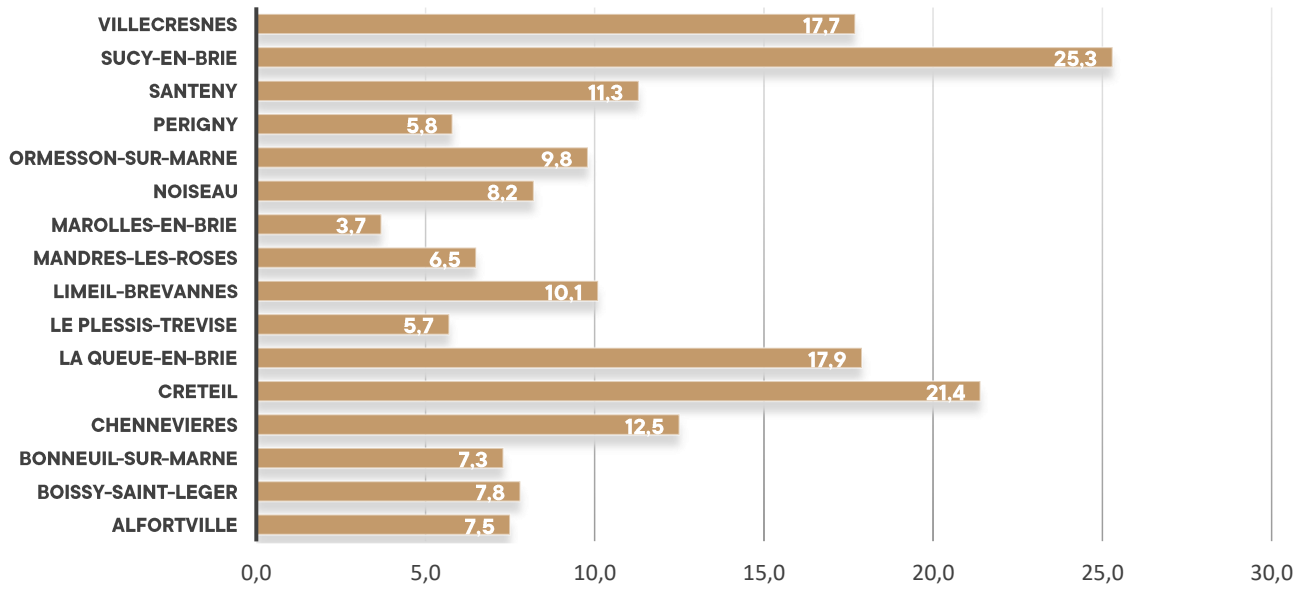
In fine, environ 5 % de la superficie des zones à vocation d'habitat du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir a été identifié comme potentiellement mutable (environ 178 ha).

Il convient cependant de relativiser ce potentiel de mutabilité, dans la mesure où la majorité du potentiel mobilisable est constitué de foncier privé, pour lequel une simple approche géomatique ne saurait rendre compte des multiples situations existantes, du contexte social, influant directement sur le devenir des terrains.

De plus, tous ces secteurs mutables n'ont pas vocation à être destiné uniquement à du logement, ni à des espaces bâtis. Ces espaces peuvent être également ciblés (au moins sur une partie) pour de la renaturation urbaine. Il faut donc tenir compte de ces paramètres.

Il est donc nécessaire d'appliquer un coefficient de rétention qui tient en compte par exemple : de la topographie plus ou moins favorables des unités foncières (forte pente), de la qualité de la desserte, de l'accessibilité et des réseaux, des opportunités foncières de mutation et de la temporalité à échéance PLUi.

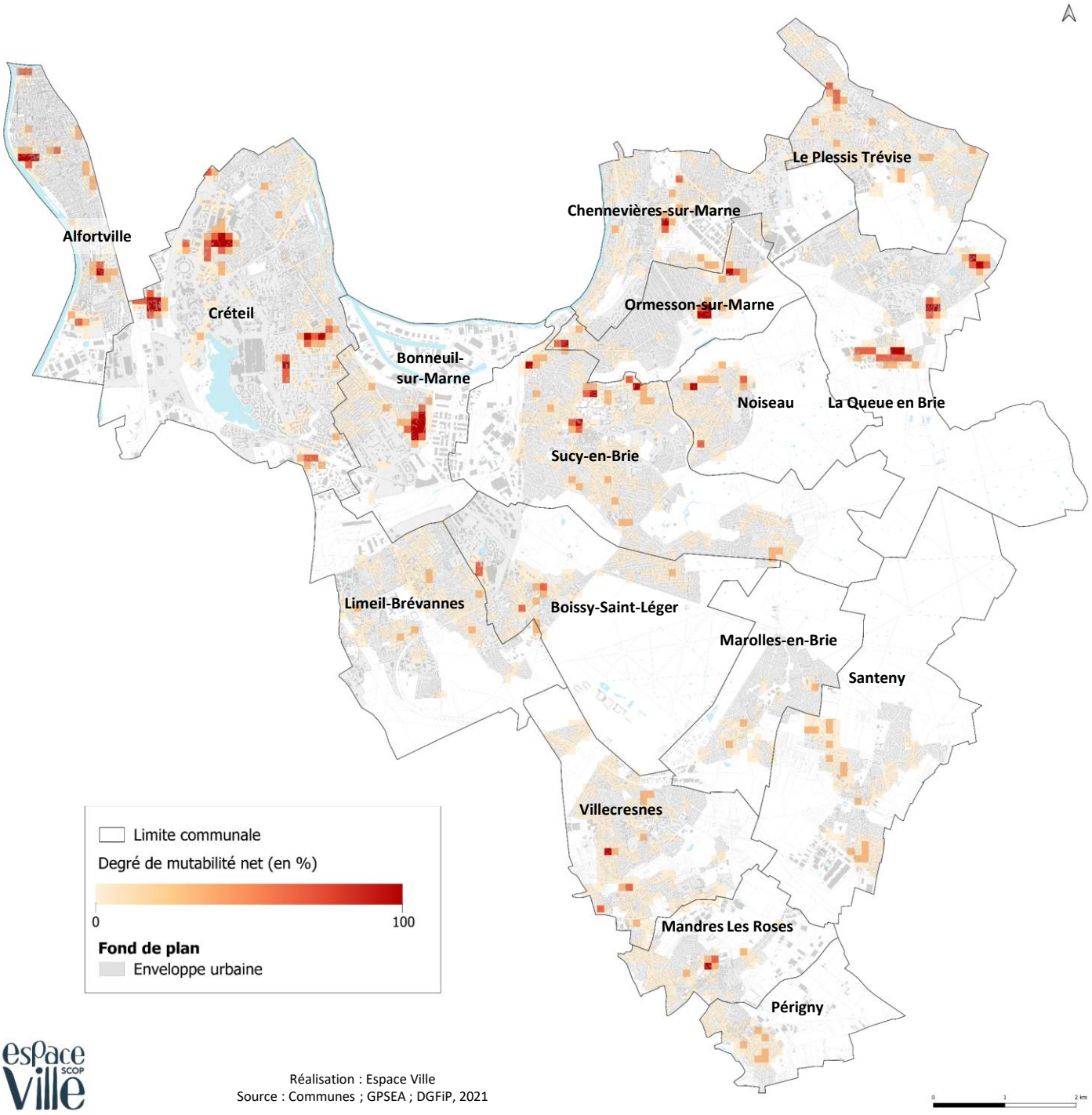
**Superficie des secteurs mutables nettes (en ha)**



# III. Diagnostic foncier

## 2. Analyse du potentiel de mutabilité

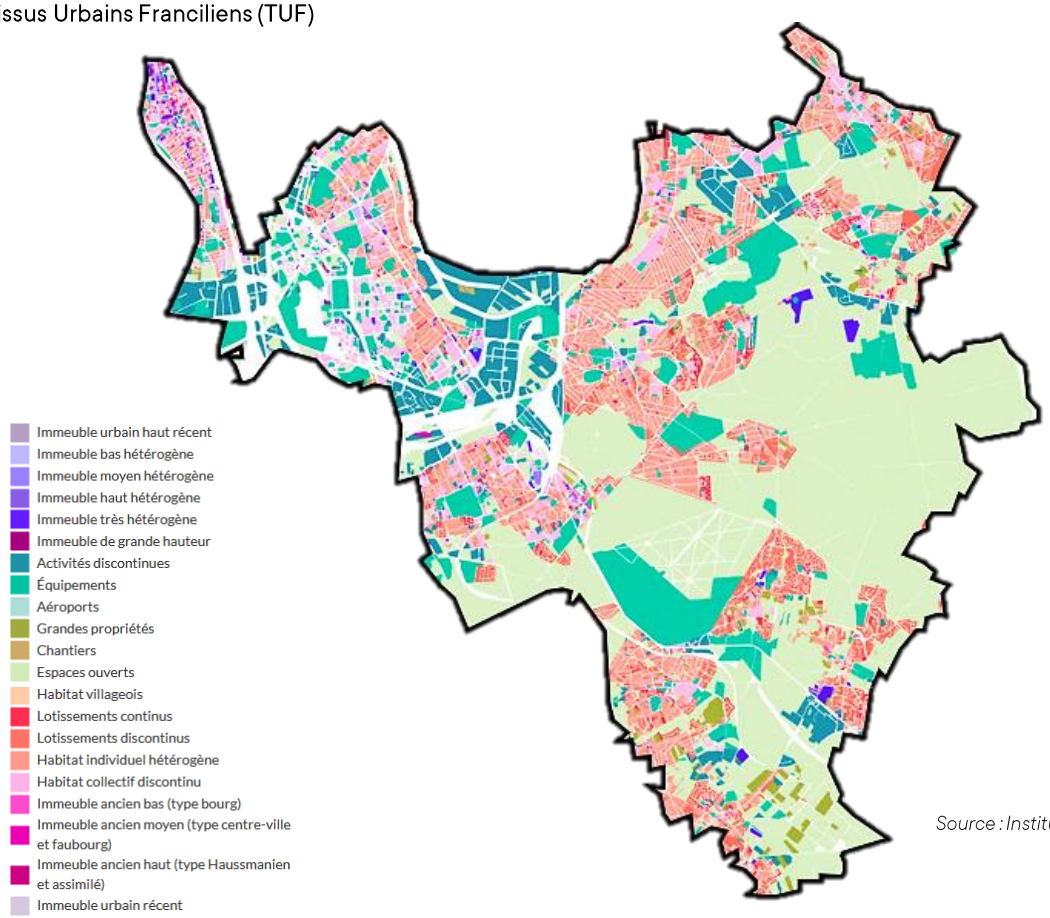
### Cartographie du potentiel de mutabilité nette




Réalisation : Espace Ville
Source : Communes ; GPSEA ; DGFiP, 2021

## IV. Forme urbaine et architecturale

Les Tissus Urbains Franciliens (TUF)




*Source : Institut Paris région*

Une grande **ceinture d'activités** au Nord-Ouest

Une **couverture pavillonnaire** très importante sur la grande majorité du territoire

Une **grande diversité** de formes urbaines localisée en limite de Paris

Un **couvert végétal** majoritaire, très présent sur la moitié Est

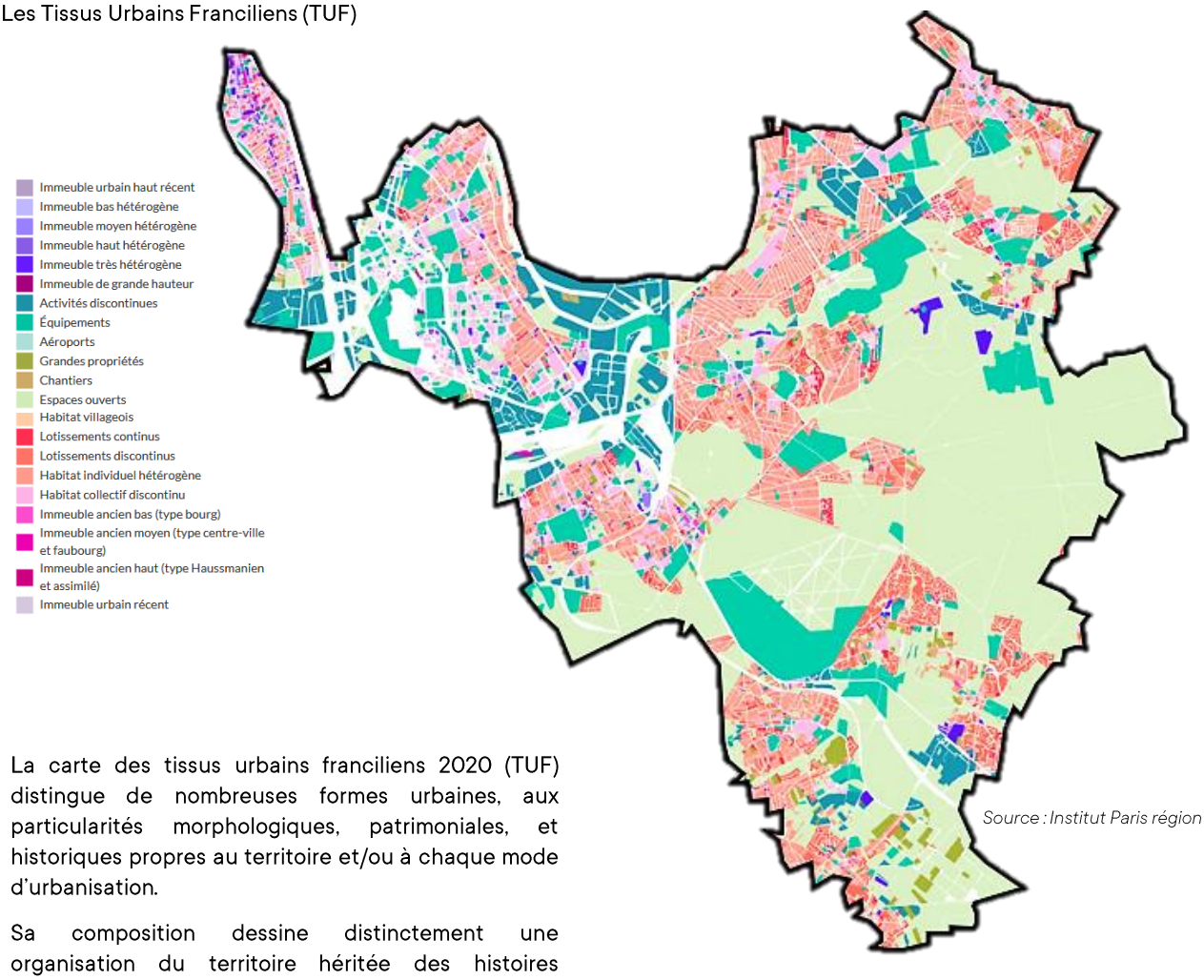
Une très grande emprise au sol du **réseau d'infrastructures** au Nord-Ouest

Présence de **centres-bourgs** ponctuelle sur tout le territoire

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 1. Les Tissus Urbains Franciliens (TUF)

Les Tissus Urbains Franciliens (TUF)




*Source : Institut Paris région*

La carte des tissus urbains franciliens 2020 (TUF) distingue de nombreuses formes urbaines, aux particularités morphologiques, patrimoniales, et historiques propres au territoire et/ou à chaque mode d'urbanisation.

Sa composition dessine distinctement une organisation du territoire héritée des histoires communales et supra-communale. Il est ainsi possible d'identifier les secteurs qui étaient autrefois des faubourgs parisiens au Nord-Est du territoire, caractérisés par la densité et la hauteur de ses constructions. La présence importante de l'habitat individuel, sur tout le reste du territoire, témoigne du passé de villégiature puis principalement de l'arrivée progressive des lotissements sur le territoire Grand Paris Sud Est Avenir.

Par ailleurs, plusieurs poches d'habitat collectif plus récent discontinu sont présentes. De la même manière, les surfaces dédiées à l'activité économique sont le plus souvent concentrées le long d'axes, d'infrastructures de transports et des cours d'eau.

Cette organisation de tissus urbains se décline en une multitude de caractéristiques morphologiques, architecturales, patrimoniales, d'usages, et de localisation. L'analyse qui en découle vise à mettre en lumière ces différentes spécificités.

Les familles de formes urbaines et architecturales, qui composent le TUF, permettent la lecture de la richesse hétérogène du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Pour simplifier et mieux appréhender GPSEA, nous avons classé en huit grandes familles les formes urbaines du territoire :

- Habitat villageois
- Tissu de faubourg mixe
- Habitat individuel organisé
- Habitant individuel spontané
- Habitat collectif organisé
- Habitat collectif isolé
- Grand secteur monofonctionnel
- Grand site d'équipement

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat villageois

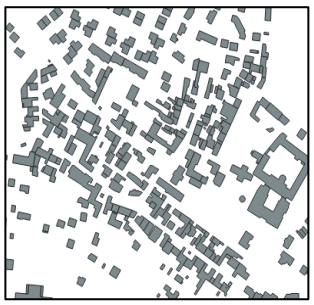
L'habitat ancien et les maisons de bourg présentent une variété importante de formes architecturales à travers le territoire, mais est caractérisé par un ensemble de similitudes notamment liées à leur implantation. Le bâti ancien se retrouve dans chaque noyau urbain du centre-bourg et des hameaux, il accueille parfois des commerces en rez-de-chaussée. Ce bâti est mitoyen et implanté en bordure de voirie sur des parcelles souvent de petite taille. Généralement cet habitat prend la forme de maisons de village d'un ou deux étages, avec des combes parfois habitables. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement, et dans le cas contraire, ce sont des murs hauts de clôture qui permettent la continuité.

Les bourgs conservent une structure villageoise historique toujours présente et caractérisée par des rues étroites et sinueuses, malgré leur développement. Même les bourgs plus récents, suivent la même logique d'implantation bâtie, mais présente une architecture plus simple et dénuée d'ornementations.



Périgny

*Source : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**

Un ensemble urbain bâti assez dense et compact. Implanté à l'alignement, il constitue un linéaire bâti homogène en termes de formes urbaines.



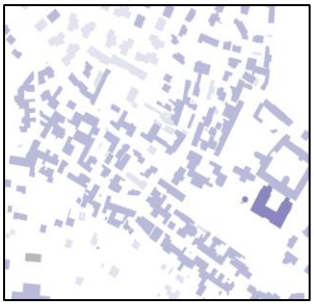
**Organisation parcellaire :**

Un parcellaire étroit en majorité avec quelques parcelles avec une emprise plus importante. Des fonds de parcelle utilisés en jardin d'agrément.



**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est élevée avec peu de variations d'une parcelle à une autre.



**Hauteur :**

Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Tissu de faubourg mixte

Ce tissu est caractéristique d'une urbanisation spontanée et non planifiée, que l'on retrouve particulièrement dans les communes les plus proches de Paris. Il s'établit principalement le long d'axes secondaires ainsi qu'autour de passages étroits et peu adaptés à la voiture. Ces quartiers sont également quadrillés par des espaces publics structurants, qui apportent notamment des espaces de respiration dans un tissu dense. En effet, le bâti y est compact et laisse peu de place à des espaces verts privés.

Le parcellaire irrégulier témoigne de la construction progressive du tissu actuel, par divisions de grandes emprises, par fusions parcellaires et par remaniements successifs. La pression foncière y est généralement importante et les parcelles sont de fait petites et optimisées, par le biais de cœurs d'îlots investis par des constructions par exemple.

L'implantation des bâtiments ne suit pas de règle précise. L'irrégularité est également de mise en termes de hauteur, compilant des R+1 et des hauteurs atteignant le R+5 par endroits, et concourt au visuel hétérogène et dynamique de ces quartiers.



Alfortville

*Source : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**

Une implantation désorganisée des bâtiments le plus souvent à l'alignement, mais parfois en retrait, notamment pour les annexes et les occupations des fonds de parcelle.



**Organisation parcellaire :**

Un parcellaire étroit, irrégulier, créant ponctuellement des cœurs d'îlots. De plus grandes parcelles peuvent également apparaître.



**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est globalement élevée, mais on constate de grandes variations d'une parcelle à l'autre.



**Hauteur :**

Des hauteurs variées, globalement de tailles modérées, ponctuées d'émergences.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Les fonctions y sont très mixtes. De nombreux commerces peuvent être présents en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation les plus hauts, mais on y trouve aussi des bâtiments de bureaux, des équipements ou des petites industries.

En termes d'architecture, cette forme urbaine est caractérisée principalement par sa grande diversité. On y croise en effet :

- Des immeubles de rapport, en brique ou en meulière et avec des éléments de façades caractéristiques du XIXème siècle
- Des maisons de ville, en brique ou en pierre meulière, plus ou moins ornementées et accompagnées de jardinets
- Des bâtiments de centres bourgs et centres anciens, à l'aspect extérieur plus épuré
- D'anciens bâtiments emblématiques d'activités artisanales, industrielles, parfois agricoles, reconvertis en logements, jouant sur le renouveau de matériaux tels que la brique, le béton, les armatures métalliques ou les verrières
- Des constructions plus récentes en dents creuses ou issues d'opérations de rénovation urbaine, aux matériaux plus modernes.

Il n'est pas rare également de trouver des opérations d'HBM, introduisant de plus grandes hauteurs et des espaces privatifs végétalisés.

Le « patchwork » architectural qui découle de ces implantations donne à ces quartiers une ambiance dynamique et chaleureuse. Ceci est renforcé par des espaces verts ponctuels et des voies de circulation végétalisées, dès lors que le bâtiment est en retrait.



Créteil



Bonneuil-sur-Marne

*Source images : ORTHO PHOTO*

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat individuel organisé

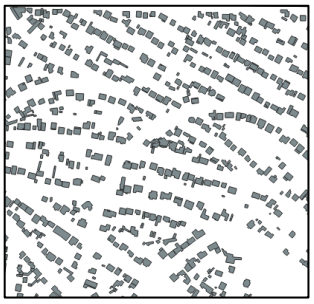
Cette forme urbaine s'est développée de manière ponctuelle sur le territoire à partir du XIXème siècle, avec une identité propre. Il s'agit d'opérations d'ensemble qui s'intègrent au sein des quartiers pavillonnaires.

Le parcellaire est assez bien structuré et homogène. Les parcelles adoptent globalement toutes la même forme, et la même surface. Les espaces libres de la parcelle sont utilisés en petits jardins d'agrément et peuvent ponctuellement accueillir des constructions annexes (cabanes de jardin, abri...). Les cœurs d'îlots présentent généralement une couverture végétale importante.

En fonction des quartiers et de leur situation, l'implantation des constructions est faite soit en retrait des limites séparatives et de la rue, soit sur les limites séparatives de manière à former un front bâti.



Ormesson-sur-Marne
*Source : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**

Des îlots desservis par des voies secondaires. Une organisation bâtie régulière dans ses gabarits et l'implantation de ses constructions.



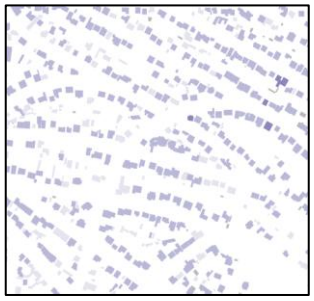
**Organisation parcellaire :**

Un parcellaire régulier, avec des parcelles de taille moyenne.



**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est globalement moyenne, mais on constate de grandes variations d'une parcelle à l'autre.



**Hauteur :**

Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Cette catégorie se traduit par plusieurs typologies qui sont le résultat d'une période d'urbanisation :

- Les lotissements de villégiature de la fin du XIXème
- Les ensembles de maisons ouvrières
- Les maisons de ville
- Les lotissements

Les lotissements de villégiature du XIXème

Ces ensembles pavillonnaires sont issus d'opérations datant de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle, lorsque la population parisienne a voulu profiter du cadre champêtre offert par le territoire pour y implanter des maisons de villégiatures. Ces maisons, ou parfois villas, sont inspirées des modèles anglo-saxons dans leur style architectural. Il s'agit de maisons généralement en meulière ou en brique, avec des détails en céramique ou faïence, dont les façades disposent de modénatures travaillées et de ferronneries détaillées. Le gabarit de ces villas oscille entre R+1+C et R+2+C, et les différents décrochés donnent lieu à des toitures à pans multiples.

L'importance des parcelles laisse souvent la place pour des petits jardins d'agrément pouvant ponctuellement accueillir des constructions annexes (cabanes de jardin, abri...). Un jardinet est généralement présent dans l'espace de retrait à l'avant de la maison. Ces bâtisses parfois fantaisistes, agrémentées de jardins souvent bien entretenus et fournis, font partie intégrante de l'identité du Territoire.



Sucy-en-Brie

Les ensembles de maisons ouvrières

Ces ensembles sont issus d'opérations de lotissement au tournant de la révolution industrielle, dans le but de loger des familles d'ouvriers à proximité des industries. Le parcellaire est généralement plus petit que les lotissements de villégiature, mais est tout autant régulier. En termes d'organisation urbaine, ces ensembles sont généralement desservis par une voie interne, piétonne ou sans issue, assurant un cadre intimiste à ses occupants.

Les pavillons sont similaires les uns aux autres, en termes de gabarits (la forme est simple, la hauteur n'excède pas R+1+C) et l'architecture épurée. De nombreuses maisons ouvrières sont composées de pierre meulière.

Les jardins ouvriers laissent aujourd'hui place à des jardins d'agrément, donnant un aspect végétalisé à l'ensemble.



Limeil-Brévannes

*Source images : ORTHO PHOTO*

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Les maisons de ville

Les maisons de ville sont généralement issues des lotissements du début du XXème siècle. Elles forment des logements individuels de petit volume, en front bâti continu, sur au plus trois niveaux (R+2), avec des façades souvent composées de pierre meulière munies de modénatures. Elles comportent également un petit jardin à l'arrière.



Sucy-en-Brie

Les lotissements récents

Peu tournés vers le reste du territoire, ces quartiers ont adopté une organisation qui est faite autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

Les pavillons plus récents situés dans ces quartiers d'habitat individuel organisé, sont moins fantaisistes dans leur aspect extérieur. Leur composition est plus rectiligne et leur revêtement en enduit clair s'abstient de tout ornement, mis à part des modénatures simples pouvant souligner les niveaux et percements.

Un emplacement est généralement réservé pour le stationnement du ou des véhicules du ménage, que ce soit en extérieur ou dans un garage couvert intégré au bâti.

Là aussi, le jardin occupe une place importante dans la composition de ces ensembles, contribuant à l'atmosphère verdoyante des lieux.



Villecresnes

*Source images : ORTHO PHOTO*

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat individuel spontané

L'installation de cette forme urbaine dans le paysage s'est échelonnée sur plusieurs époques, généralement par vague de construction.

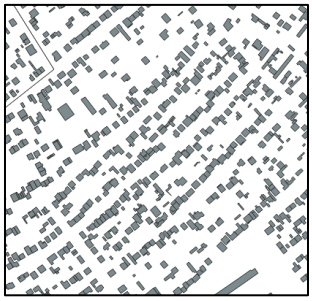
Les premiers pavillons sont construits à la fin du XIXème siècle et accueillent une population variée. Des pavillons cossus et des maisons ouvrières s'implantent ainsi sur un parcellaire contraignant issu d'anciennes parcelles agricoles et de maraîchage.

Les années 1930 voient s'édifier des maisons plus récentes, d'architecture plus simple, implantées de manière libre sur plusieurs îlots. Les constructions sont apparues spontanément dans les décennies suivantes jusqu'à aujourd'hui, au gré des opportunités foncières, donnant lieu à une mosaïque parcellaire irrégulière. Le parcellaire est donc constitué de toutes tailles et formes, ce qui s'explique par les nombreux remembrements dont il a fait l'objet. Il n'est pas rare de constater la construction de maisons en deuxième ou troisième rideau.



Bonneuil-sur-Marne

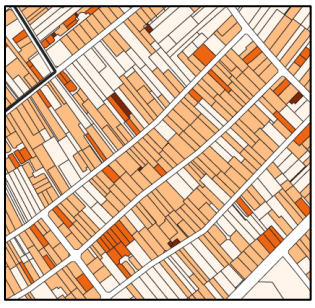
*Source : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**
Des îlots desservis par des voies secondaires, se terminant en impasses. Une organisation bâtie irrégulière dans ses gabarits et l'implantation de ses constructions.



**Organisation parcellaire :**
Des parcelles irrégulières, en termes de taille, de profondeur et de forme. De nombreuses divisions ou fusions parcellaires.



**Emprise au sol :**
Une emprise au sol globalement faible, mais variant toutefois d'une parcelle à l'autre.



**Hauteur :**
Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

L'implantation des bâtiments est également variable. Si l'alignement par rapport à la rue se fait rare, la distance de retrait est variable, tout comme l'implantation en limites séparatives. L'emprise au sol y est toutefois faible, une large part du terrain est souvent consacrée au jardin.

Les constantes de composition urbaine sont la desserte par des voies secondaires et des impasses pour les habitations en second rideau.

Ces pavillons ont été réalisés de manière spontanée, ce qui donne lieu à une irrégularité de leurs gabarits et formes architecturales, mais qui offre toutefois un paysage dynamique renforcé par la présence de jardins individuels et de rues parfois arborées.

Les typologies bâties reprennent en partie celles des constructions dans le tissu d'habitat individuel organisé (fiche précédente). Les pavillons ont des gabarits plus petits (R+1+C max), sont plus récents et sont plus épurés dans leurs façades. Ils sont généralement recouverts d'enduit de couleur claire et présentent peu de modénatures. Leurs formes, leurs toitures ou encore leurs ouvertures varient en fonction des époques : les toitures sont parfois plates durant les dernières décennies, et composées de tuiles mécaniques par exemple. Les pavillons datant du XXème siècle intègrent plus systématiquement des garages dans leur composition.

Des constructions plus contemporaines viennent encore s'implanter dans les « dents creuses » ou parfois servir d'extension à des pavillons plus anciens. Elles y apportent des variantes en termes de formes architecturales et de matériaux (bois, verre...) et continuent à dynamiser un paysage urbain déjà très éclectique.

Cette forme urbaine constitue une grande partie du tissu d'habitat individuel sur le territoire.



Bonneuil-sur-Marne



Chennevières-sur-Marne

*Source images : ORTHO PHOTO*

## IV. Forme urbaine et architecturale

### 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat collectif organisé

Cette forme urbaine a commencé à être développée à la fin du XIXème siècle avec les premiers HBM répondant à la forte demande de logements ouvriers. L'entre-deux-guerres voit apparaître les Cités-Jardins, puis dans les années 1960-70, les résidences et les grands ensembles viennent ponctuer le territoire.

Ces ensembles de collectifs ont pour caractéristiques de bénéficier souvent d'un effet tunnel et sont eux-mêmes desservis par des voies en interne, empruntées uniquement par les habitants de ces collectifs.

Le parcellaire y est protéiforme et de grande taille. Les constructions sont implantées à l'alignement, en retrait ou en cœur de parcelle en fonction du type de bâti. L'emprise au sol est également variable, mais des espaces verts couvrent généralement le reste de la parcelle. L'urbanisme en dalle peut être également une spécificité de ces ensembles collectifs.



Alfortville



Créteil

*Source images : ORTHO PHOTO*



Créteil

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Plusieurs types d'ensemble d'habitat collectif se trouvent sur le territoire :

Les Habitats à Bon Marché

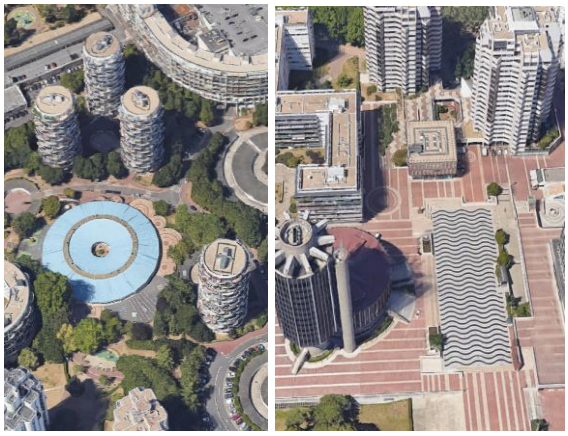


Alfortville

**Organisation urbaine :**
Suivant la trame viaire traditionnelle, malgré un détachement parfois notable du bâti traditionnel, l'implantation est faite sur des ilots autour de cours communes.

**Organisation parcellaire :**
Les constructions s'implantent sur des parcelles assez grandes qui forment de gros îlots.

Les grands ensembles



Créteil

**Organisation urbaine :**
Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante au cœur de vastes îlots plus ou moins paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.

**Organisation parcellaire :**
Les constructions s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la ville. Parfois aussi composées d'urbanisme sur dalle.

Les grandes résidences



Créteil

*Source images : ORTHO PHOTO*

**Organisation urbaine :**
Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante souvent en retrait de voirie laissant parfois place à de petits espaces verts communs ou privatifs.

**Organisation parcellaire :**
Les constructions s'implantent sur de grandes parcelles qui peuvent former de gros îlots clos.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat collectif isolé

Cette forme urbaine a commencé à être développée à la fin du XXème siècle répondant à la forte demande de logements dans des zones déjà construites.

Ces collectifs ont pour caractéristiques d'être résultants d'une densification ponctuelle de l'existant au travers de remembrements parcellaire du tissu existant.

Le parcellaire y est de taille relativement réduite. Les constructions sont implantées à l'alignement, ou en léger retrait en fonction du type de bâti. L'emprise au sol est également variable, mais elle reste importante car répondant à un besoin de densification important.



Sucy-en-Brie avant travaux



Sucy-en-Brie après travaux

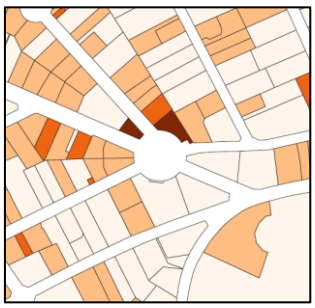
*Source images : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**
Situé en continuation de constructions existantes, ou venant rompre avec la trame urbaine en place lors du début de la densification.



**Organisation parcellaire :**
Issu d'un remembrement parcellaire, c'est-à-dire d'un regroupement de parcelles



**Emprise au sol :**
Une emprise au sol globalement importante.



**Hauteur :**
Des hauteurs globalement en harmonie avec les environs. Les exceptions sont liées à des densifications en zone pavillonnaire.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Grands secteurs monofonctionnels

Le tissu lié aux grands secteurs monofonctionnels accueille des constructions dédiées aux activités économiques. Il s'agit généralement de grands terrains, dont l'organisation parcellaire et l'implantation du bâti varient en fonction du domaine d'activité et des entreprises qui les occupent.



**Bonneuil-sur-Marne**



**Bonneuil-sur-Marne**

*Source images : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**
Un tracé de voirie rectiligne et larges, composé de routes primaires. Des constructions massives occupant une vaste surface.



**Organisation parcellaire :**
Des parcelles de tailles variables et géométriques.

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Des secteurs à dominante d'industrie ou d'entrepôt

Ces zones sont desservies par des voies de gabarit important, permettant notamment la circulation de poids lourds. Le tracé de ces voies est géométrique. Ces espaces sont caractérisés par la place importante accordée aux véhicules motorisés : par la taille des voies, mais également par les nombreux ronds-points qui s'y trouvent, par les espaces de stationnement et par la faible place laissée au piéton. Il s'agit de secteurs difficilement franchissables pour le piéton, voire dangereux.

Les parcelles sont rectangulaires et de taille variée, et les bâtiments sont implantés au centre du terrain. L'emprise au sol des constructions est également variable, ce qui peut s'expliquer par le domaine d'activités qu'elles accueillent : une activité nécessitant de gros outils de production aura besoin d'une surface importante, d'autres entreprises privilégieront des espaces de stationnement pour le transport de leur marchandise. De manière générale, les espaces non construits accueillent davantage de stationnements que d'espaces verts.

La plupart des constructions en zones d'activités économiques n'excèdent pas une hauteur de R+2 : le rez-de-chaussée est occupé par les espaces de production, et les étages par des bureaux. Les bâtiments industriels les plus anciens séparent parfois les fonctions en deux bâtiments distincts sur la même parcelle.

La qualité architecturale y est peu recherchée : il s'agit de bâtiments aux formes géométriques simples, généralement rectangulaires, en tôle ou crépis. Aucun élément de modénature n'est observé, les ouvertures y sont simples, fonctionnelles.

Certaines zones d'activités ont fait l'objet d'opérations de requalification, voire de diversification des destinations, visant une revalorisation et une meilleure intégration de ce tissu dans l'environnement urbain. La végétation est parfois présente sous la forme d'alignements d'arbres le long des voies de circulation ou de haies séparant les parcelles. Elle reste cependant peu présente au sein des parcelles.



**Bonneuil-sur-Marne**

Des secteurs à dominante tertiaire commerçant

Ces secteurs se rapproche davantage des zones d'activités industrielles. En effet, l'implantation des bâtiments se fait au centre de la parcelle sur des unités foncières très vastes. L'espace non construit est généralement partagé entre des parcs de stationnement privés et destinés aux employés.

La hauteur du bâti est généralement basse, pour plus de praticité.

Architecturalement, ces bâtiments adoptent un style très peu recherché et sans ornementation, privilégiant davantage la construction rapide et les armatures métalliques comme matériaux.



**Bonneuil-sur-Marne**

*Source images : ORTHO PHOTO*

# IV. Forme urbaine et architecturale

## 2. Familles de formes urbaines et architecturales

Grand site d'équipements

Les équipements sont relativement bien répartis sur l'ensemble des territoires communaux, en fonction de leur nature : les bâtiments religieux et administratifs sont situés dans le centre-ville, les bâtiments d'enseignement et sportifs se retrouvent dans tous les quartiers de chaque ville, et les équipements médicaux sont plus excentrés.

Le tissu dédié aux grands équipements est caractérisé par un parcellaire de grande taille présentant une grande assiette foncière.

Les bâtiments y sont implantés en cœur d'îlot ou en retrait par rapport à la voie. Pour les équipements accueillant du public tels que les complexes sportifs, les centres médicaux, etc., le terrain comporte une large surface dédiée au stationnement.

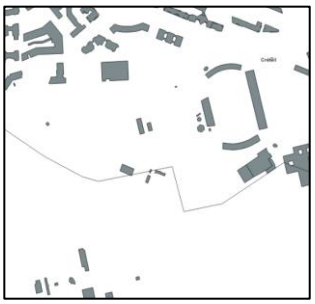
L'architecture des équipements diffère selon leur fonction. Les équipements sportifs et scolaires ont des formes et aspects très variés en fonction de leur époque de construction et de la volonté politique à ce moment. Les équipements administratifs proposent une architecture souvent plus spectaculaire, afin de marquer l'identité de la commune. Ils constituent parfois des éléments de patrimoine remarquables.

Leurs points communs sont leur hauteur moyenne, entre R+1 et R+4 généralement, et leur volonté de marquer le paysage urbain en se démarquant du tissu environnant par des singularités architecturales.



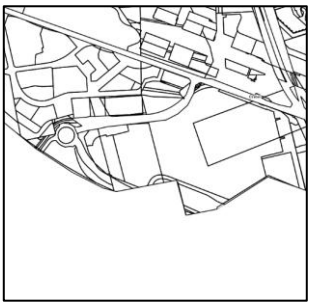
**Créteil**

*Source : ORTHO PHOTO*



**Organisation urbaine :**

Les bâtiments sont implantés au centre des parcelles.



**Organisation parcellaire :**

De vastes parcelles asymétriques.



**Emprise au sol :**

Une emprise au sol globalement faible, de grandes surfaces dédiées aux espaces verts.

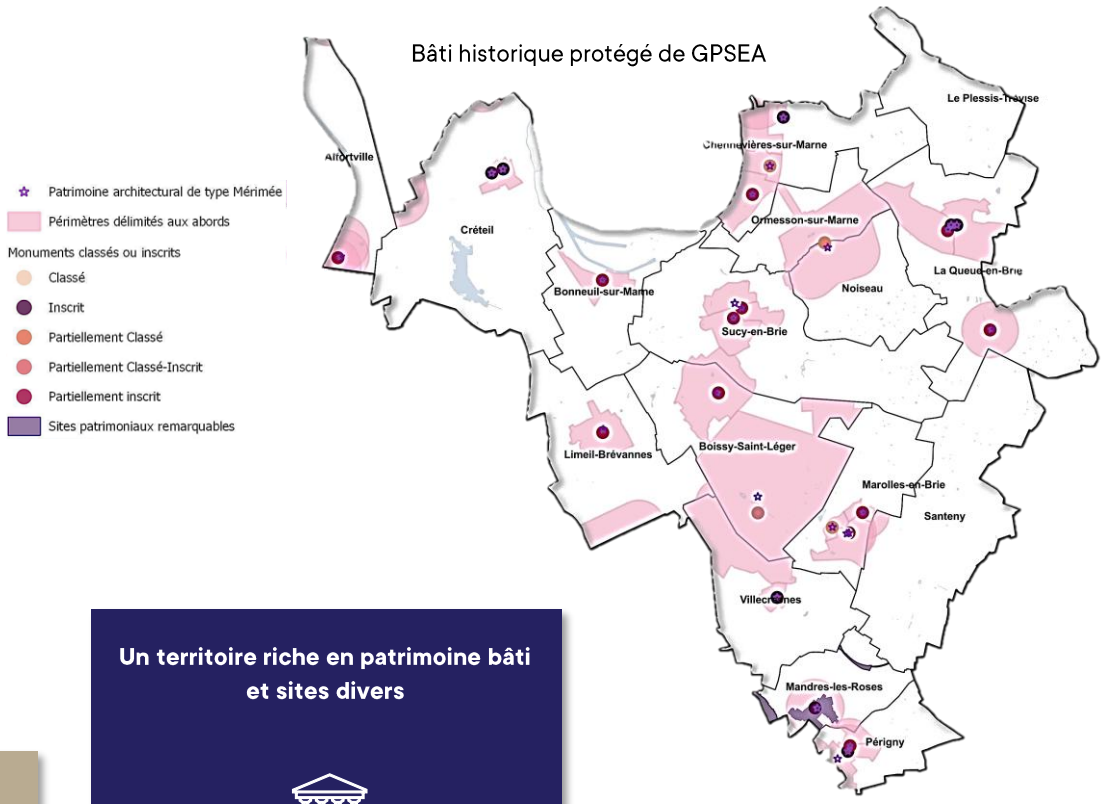


**Hauteur :**

Hauteur variable selon la nature de l'équipement, mais excédant rarement les 18 m.

## V. Patrimoine

Bâti historique protégé de GPSEA




**Un territoire riche en patrimoine bâti et sites divers**

- Patrimoine religieux, militaire et civil
- Patrimoine agricole
- Patrimoine contemporain
- Patrimoine industriel
- Patrimoine agricole
- Châteaux, maison de maitre, villas bourgeoises, habitat traditionnel

**16**
Éléments partiellement classés ou inscrits Monument historique

*Source : GPSEA*

**13 communes sur 16**
ont sur le territoire des monuments historiques

*Source : GPSEA*

**12**
Sites inscrits et classés

*Source : DRIEE Île-de-France*

**8**
Éléments inscrits Monument historique

*Source : GPSEA*

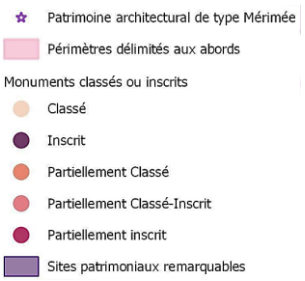
**3**
éléments classés Monument historique

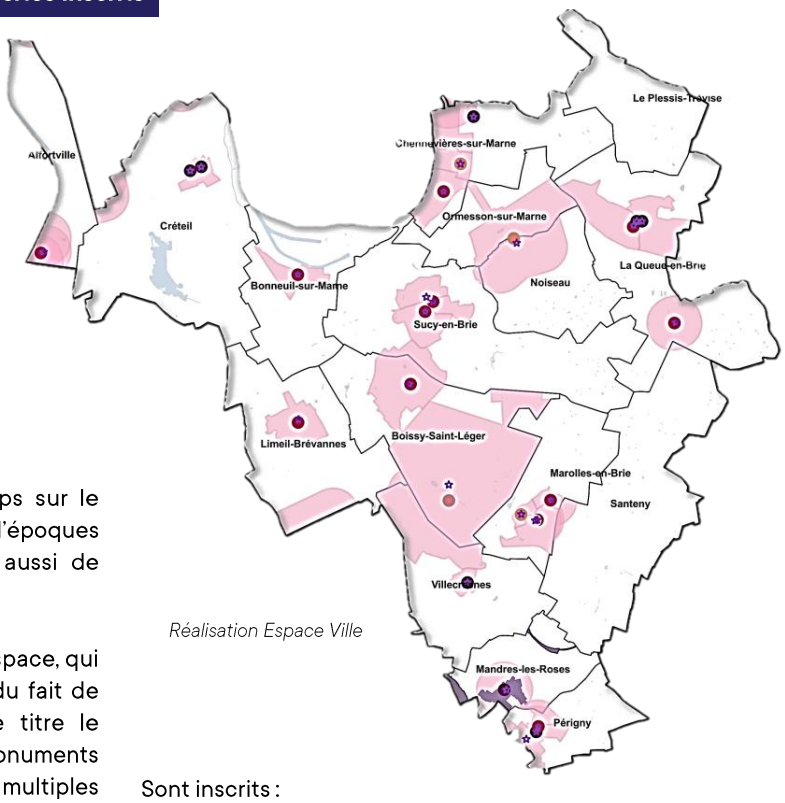
*Source : GPSEA*

## V. Patrimoine

### 1. Monuments historiques, sites classés et sites inscrits

Bâti historique protégé de GPSEA




*Réalisation Espace Ville*

Un patrimoine s'est constitué dans le temps sur le territoire, au fil de son histoire. Il est issu d'époques différentes, d'évolutions successives, mais aussi de diverses fonctions.

Un monument historique est un édifice, un espace, qui a été classé ou inscrit afin de le protéger, du fait de son intérêt historique ou artistique. A ce titre le patrimoine protégé au titre des monuments historiques comprend aujourd'hui de multiples domaines comme le patrimoine domestique, religieux ou encore industriel. Son champ temporel s'étend de la période préhistorique au XXème siècle.

Pour les édifices classés, comme pour les inscrits, cette protection peut être totale ou partielle, ne concernant que certaines parties d'un immeuble (exemple : façade, toiture, portail, etc.).

Sont classés :

- Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. C'est le plus haut niveau de protection.
- Les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.

Sont inscrits :

- Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation.
- Les espaces naturels ou bâtis de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

La distinction entre inscrit et classé peut également se comprendre selon le rayonnement de l'intérêt patrimonial de l'édifice : ainsi le classement s'effectue à un niveau national et l'inscription s'opère à un niveau régional.

Le patrimoine de Grand Paris Sud Est Avenir est relativement prégnant sur le territoire, avec une grande partie se trouvant en périmètre délimités des abords de Monuments classés ou inscrits.

Fort de ce patrimoine résultant du passé de GPSEA, le territoire est riche d'un potentiel à pérenniser.

## V. Patrimoine

### 1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les monuments inscrits :

Huit édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Fort de Champigny (Chennevières-sur-Marne)
- Colombier (Créteil)
- Église Saint-Christophe (Créteil)
- Ferme de Monsieur (Mandres-les-Roses)
- Colombier (Périgny)
- Église Saint-Nicolas (La Queue-en-Brie)
- Grosse Tour (La Queue-en-Brie)
- Église Notre-Dame (Villecresnes)



**Colombier (Créteil)**

Les monuments partiellement inscrits :

Douze édifices sont partiellement inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Ancienne usine gazière (Alfortville)
- Château du Piple (Boissy-Saint-Léger)
- Château et ferme du Rancy (Bonneuil-sur-Marne)
- Château des Rêts (Chennevières-sur-Marne)
- Château de Brévannes (Limeil-Brévannes)
- Château du Prieuré (Marolles-en-Brie)
- Château du Buisson (Marolles-en-Brie)
- Château de Périgny-le-Petit (Périgny)
- Château des Marmousets (La Queue-en-Brie)
- Ferme de l'Hermitage (La Queue-en-Brie)
- Église Saint-Martin (Sucy-en-Brie)
- Château de Haute Maison (Sucy-en-Brie)



**Église Saint-Christophe (Créteil)**



**Château du Piple (Boissy-Saint-Léger)**

*Source images : ORTHO PHOTO*

## V. Patrimoine

### 1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les monuments classés :

Trois édifices sont classés au titre des Monuments Historiques :

- Église Saint-Julien de Brioude (Marolles-en-Brie)
- Closerie et villa Falbala (Périgny-sur-Yerres)
- Château de Sucy (Sucy-en-Brie)



**Closerie et villa Falbala (Périgny)**

Les monuments partiellement classés :

Trois édifices sont partiellement classés au titre des Monuments Historiques :

- Église Saint-Pierre (Chennevières-sur-Marne)
- Maison dite « La Belle Image » (Marolles-en-Brie)
- Château d'Ormesson (Ormesson-sur-Marne)



**Église Saint-Pierre (Chennevières-sur-Marne)**



**Château d'Ormesson (Ormesson-sur-Marne)**

*Source images : Google image*

## V. Patrimoine

### 1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les monuments partiellement classés et inscrits :

Un édifice est partiellement classé et inscrit au titre des Monuments Historiques :

- Domaine de Grosbois (Boissy-Saint-Léger)



**Domaine de Grosbois (Boissy-Saint-Léger)**



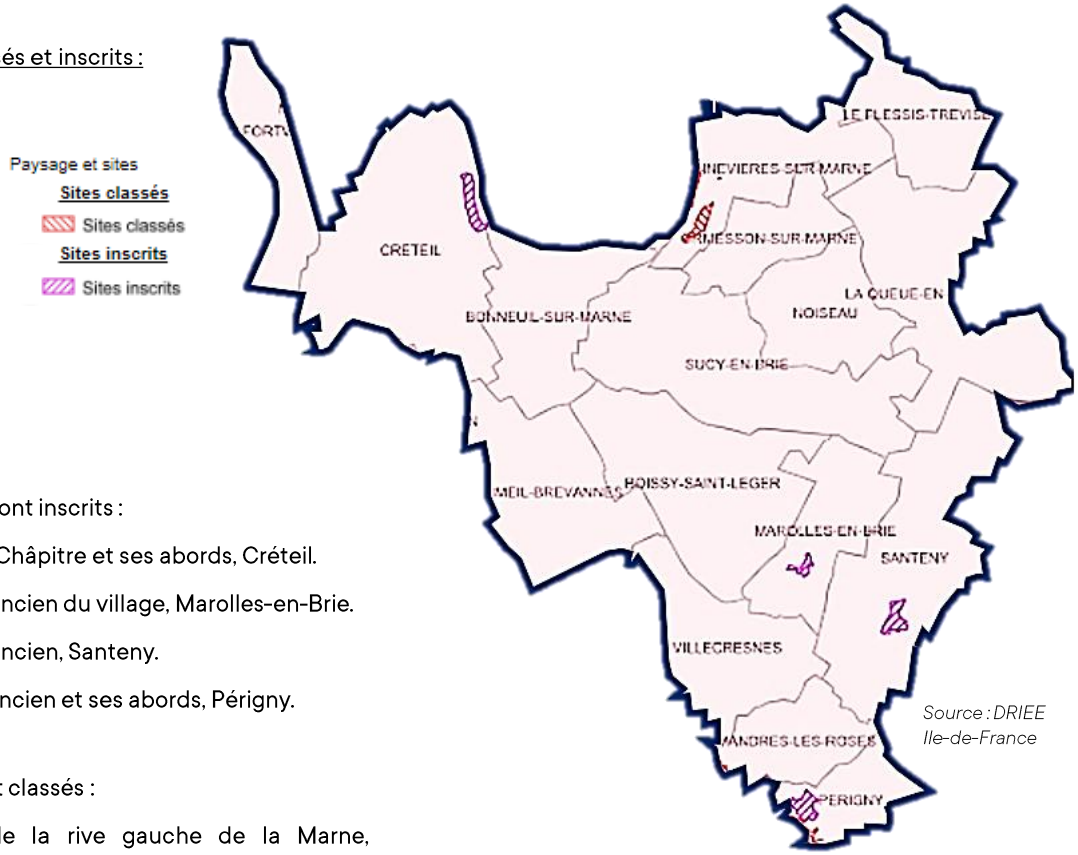
**Domaine de Grosbois (Boissy-Saint-Léger)**

*Source images : Google image*

## V. Patrimoine

### 1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les sites classés et inscrits :




*Source : DRIEE Ile-de-France*

Quatre sites sont inscrits :

- Bras du Châpitre et ses abords, Créteil.
- Centre ancien du village, Marolles-en-Brie.
- Centre ancien, Santeny.
- Village ancien et ses abords, Périgny.

Huit sites sont classés :

- Partie de la rive gauche de la Marne, Chennevières-sur Marne.
- Île des Moulins sur la Marne, Chennevières-sur Marne.
- Île des Vignerons ou île d'Amour sur la Marne, Chennevières-sur Marne.
- Île de Chennevières ou Grande-Île, Chennevières-sur Marne.
- Domaine de Rets, Chennevières-sur Marne.
- Peuplier situé dans la propriété de M. Chaboud, Sentier des Mélaines, Chennevières-sur Marne.
- Terrasse de la Mairie, Chennevières-sur Marne.
- Vallée de l'Yerres aval et ses abords, Périgny / Mandres-les-Roses / Villecresnes.



**Rive gauche de la Marne, Chennevières-sur Marne**
*Source image : ORTHO PHOTO*

## V. Patrimoine

### 2. Label

Label patrimoine contemporain remarquable

Quatre édifices sont labélisés comme patrimoine contemporain remarquable

- Cité des Bleuets (Créteil)
- Palais de Justice (Créteil)
- Préfecture du Val-de-Marne (Créteil)
- Lycée Maximilien Perret (Alfortville)

Ce label est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

À ce jour, près de 1 400 immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements sont labellisés en France.



**Cité des Bleuets (Créteil)**



**Palais de Justice (Créteil)**



**Préfecture du Val-de-Marne (Créteil)**



**Lycée Maximilien Perret (Alfortville)**

*Source images : Google image*

# V. Patrimoine

## 3. Le bâti remarquable

Au-delà des éléments qui sont d'ores et déjà repérés et protégés, le Territoire bénéficie d'un large tissu patrimonial, riche et varié. Il recouvre des formes allant du monumental au vernaculaire et représente différentes époques de construction. Au côté d'un grand patrimoine remarquable, classé, qui est présent sous la forme d'anciens châteaux ou de chasse royales, le bâti d'autres formes commence à être considéré comme objet à valoriser.

Ils sont déclinés dans ce chapitre selon les grandes familles et catégories suivantes :

- Le patrimoine religieux, militaire et civil
- Le patrimoine industriel
- Le patrimoine agricole
- Le patrimoine lié à l'habitat :
  - Les châteaux, maisons de maître et villas bourgeoises
  - Les immeubles de rapport
  - Le bâti du faubourg
  - Le patrimoine contemporain : les grands ensembles et autres résidences
- Autres éléments patrimoniaux spécifiques

## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine religieux, militaire et civil

Les édifices religieux participent grandement au patrimoine collectif et sont des monuments emblématiques qui structurent le paysage. Le territoire concentre une diversité d'édifices religieux (cathédrales, chapelles, églises, presbytères...) provenant d'époques différentes et aux caractéristiques architecturales variées.

Des matériaux variés sont utilisés et apportent une véritable diversité au patrimoine religieux du territoire : béton, briques, pierres, toiture en zinc, granit, etc.



**Bonneuil-sur-Marne**



**Santeny**



**Alfortville**




**Sucy-en-Brie**

*Source images : ORTHO PHOTO*

## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine religieux, militaire et civil

La réalisation de certains équipements publics a donné lieu à la constitution d'une partie importante du patrimoine du Territoire. De nombreux équipements et services publics sont notables pour leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, hôtels de ville, équipements sanitaires, culturels, sportifs et de loisirs, etc.

Les communes du territoire ont un patrimoine riche de la diversité de son architecture, de ses époques de constructions et de la qualité paysagère qui y est liée.

Pour ces équipements, il s'agit principalement de préserver leur valeur historique et/ou architecturale, la perception des volumes, certaines techniques constructives et les matériaux. Ces édifices constituent par ailleurs souvent de véritables repères dans le paysage urbain et dans la vie quotidienne des usagers du territoire.



**Le Plessis-Trévise**



**Sucy-en-Brie**

*Source images : ORTHO PHOTO*



**Sucy-en-Brie**



**Limeil-Brévannes**

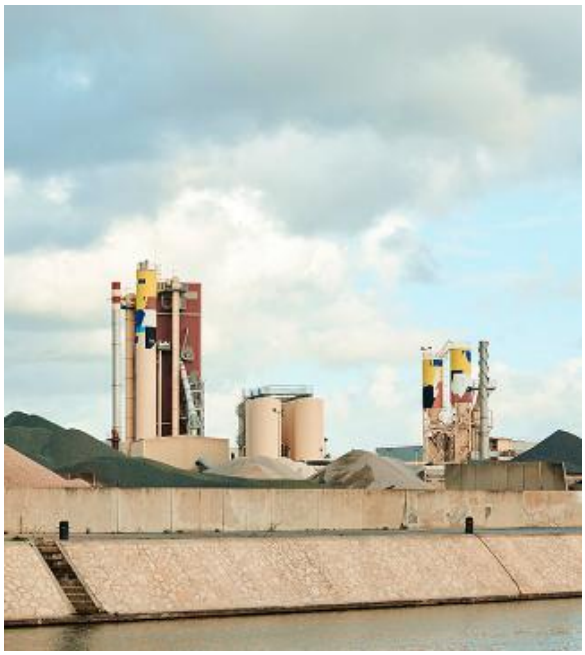
## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine industriel

Alors que la désindustrialisation a fait disparaître de nombreux sites, certains bâtiments ont été reconvertis.

Pour exemple, en partenariat avec l'Art en direct pour la Fondation Colas, Planète Émergences a accompagné l'artiste Alfe dans la réalisation d'une œuvre monumentale au milieu de la centrale SPIE de Bonneuil-sur-Marne. C'est sur les trois principaux silos du site que l'artiste a laissé voguer ses formes abstraites. Un paysage aux traits industriels et dynamiques qui ont inspirés les mouvements graphiques et colorés de Alfe.



**Bonneuil-sur-Marne**

*Source : Planète Émergences*

## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine agricole

Le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est aujourd'hui toujours empreint par l'activité agricole malgré les évolutions et transformations dans le temps. Il n'en demeure pas moins un territoire rural au passé encore visibles de nos jours.

De nombreuses communes du Territoire gardent encore des traces de ce passé rural et villageois. Certaines fermes sont encore visibles, voire ont été réhabilitées et occupent aujourd'hui de nouvelles fonctions.




**Boissy-Saint-Léger**



**Santeny**



**Bonneuil-sur-Marne**

*Source images : ORTHO PHOTO*

# V. Patrimoine

## 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Les châteaux et maisons de maître

Plusieurs châteaux et grandes bâtisses ont été édifiés sur le territoire. Si tous ne sont plus là aujourd'hui, ils constituent des éléments majeurs, emblématiques, du patrimoine et structurent encore Grand Paris Sud Est Avenir.

Le XIXe siècle, et l'arrivée des premières lignes de chemin de fer, a vu se développer sur le territoire une multitude de « petits châteaux » et maisons de maître, avec leurs parcs attenants, appartenant à des notables de Paris, venus chercher la campagne aux portes de Paris.

D'autres châteaux et parcs remarquables datant des XVIIe et XVIIIe siècles, et jusqu'au milieu du XIXème siècle, sont présents au point d'être identifiés et protégés, ponctuent le Grand Paris Sud Est Avenir.



**Limeil-Brévannes**



**Marolles-en-Brie**



**Chennevières-sur-Marne**

*Source images : ORTHO PHOTO*



**Créteil**

## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Les maisons bourgeoises

Le territoire accueille de nombreuses maisons remarquables de type maisons de maître ou bourgeoises. Ces maisons datent de la fin du XIXe siècle ou de l'entre-deux-guerres. Elles sont souvent isolées au milieu d'une propriété, précédées d'une cour et complétées d'un jardin. Leur architecture est particulièrement soignée éléments de décors sur la façade, ferronneries travaillées, etc.

Souvent en pierre de taille ou en meulière, elles présentent un gabarit important et arborent différents styles.



**Sucy-en-Brie**



**Villecresnes**



**Sucy-en-Brie**

*Source images : ORTHO PHOTO*

## Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Les immeubles de rapport

Ce type de construction et d'architecture est apparu au XVIIIème siècle, mais il s'est particulièrement développé sur le territoire au XIXème et début du XXème siècle.

Ces immeubles épousent un style qui leur est propre, entre pierres de meulière, briques rouges et blanches, voire en pierre de taille. Les façades des immeubles de rapport sont ordonnancées et diversement ornées : frises sous forme de moulures, ferronneries travaillées, etc.

Ils sont ainsi en cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire qui les entoure, mais se démarquent par leur hauteur. On les retrouve en plus grand nombre et plus densément présents à proximité de Paris, ou en centre-ville et aux abords des gares.



**Alfortville**




**Créteil**

*Source images : ORTHO PHOTO*




**Chennevières-sur-Marne**

## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Le bâti de faubourg

Très présent sur le territoire, en particulier en centre-ville, ce type de bâti accueille une diversité urbaine et fonctionnelle participant à l'identité de Grand Paris Sud Est Avenir.



**Chennevières-sur-Marne**

Les immeubles de rapport populaires :

Ce sont des immeubles datant du milieu du XIXème siècle, liés aux mutations économiques et sociales de l'époque. Ils sont implantés à l'alignement des rues, le long des grandes artères. Leur façade est généralement en plâtre avec des décorations, des ferronneries et des modénatures simples.

Les maisons en bande :

Il s'agit de maisons construites au milieu du XIXème siècle, liées aux mutations économiques et sociales de l'époque. Elles viennent s'implanter à l'alignement des rues ou en retrait avec un jardinet à l'avant. Elles utilisent des matériaux variés, mais les pentes de toit sont quasi identiques.



**Sucy-en-Brie**

Les maisons ouvrières :

Ces maisons, très présentes sur le territoire, ont été développées de la fin du XIXème siècle aux années 1950. Ces maisons sont enduites pour les plus modestes ou en meulière et possèdent peu de décors.



**Bonneuil-sur-Marne**

*Source images : ORTHO PHOTO*

## V. Patrimoine

### 3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Le patrimoine contemporain : grands ensembles et autres formes de collectif

Très présent sur le territoire, en particulier en centre-ville, ce type de bâti accueille une diversité urbaine et fonctionnelle participant à fortement à une partie de l'identité de Grand Paris Sud Est Avenir.

Les Habitations à bon marché (HBM) :

Constructions réalisées entre la fin du XIXème siècle et la Seconde guerre mondiale, les Habitations à bon marché (HBM) sont les ancêtres des HLM. Impulsées par la loi Siegfried de 1894, elles ont permis de répondre à la demande forte de logements ouvriers.

Les grands ensembles :

Les grands ensembles ont marqué les banlieues et témoignent de l'histoire de leur urbanisation. Érigés après la Seconde Guerre mondiale, ces immeubles de grande taille ont été construits sur le territoire national et particulièrement en Ile-de-France pour répondre à la pénurie importante de logements à la suite du conflit.

Les cités-jardins

Les cités-jardins offrent un exemple de l'organisation de l'espace des banlieues par la puissance publique jusqu'alors laissée à l'urbanisation privée. Les nouvelles constructions y sont souvent innovantes, de par leurs systèmes constructifs (en poteau-poutre, en préfabriqué), leur agencement, le traitement des espaces verts, ou encore à travers les matériaux utilisés (métal, verre, béton matricé...).



**Créteil**



**Sucy-en-Brie**



**Alfortville**

*Source images : ORTHO PHOTO*

## LES ENJEUX

Grand Paris Sud Est Avenir est fort de l'histoire urbaine et rurale de ses communes. Le passage par des phases de développement de centres-bourgs, puis de villes fortement urbanisées ; par un attrait de villégiature, puis l'arrivée des grandes infrastructures de transport et d'activités lourdes ; par de l'agriculture, puis un étalement urbain pavillonnaire, a donné lieu à de multiples paysages urbains, ruraux et naturels forts en identités. GPSEA poursuit son évolution, via de nombreux projets récents, en cours ou en réflexion, qui visent davantage à **réinventer les lieux déjà urbanisés**, à **sauvegarder les espaces naturels**, et à **préserver la qualité de vie** des communes rurales. Ces évolutions récentes font émerger un enjeu de **transformations urbaines territoriales respectueuses de son environnement et de son histoire**.

GPSEA est composé de territoires de petite et grande couronne parisienne. Son occupation du sol a donc, pour partie, suivit le phénomène de forte urbanisation au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Pour autant, GPSEA a, pour la majorité de son territoire, su **préserver ces espaces naturels et agricoles** de grande couronne. Dans un contexte environnemental et sociétal exigeant et contraignant, l'enjeu est de **freiner la consommation** afin de **préserver des espaces de respiration et de biodiversité**, pour **privilégier la densification des tissus urbains existants**.

Des densités importantes concentrées sur une partie du territoire, puis ponctuellement sur l'ensemble de GPSEA, répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques, comme la proximité à Paris, les centres-villes, les gares, et les axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont fortement présents, relativement peu denses, constituant un **patrimoine important à préserver** pour son **intérêt social, environnemental, et identitaire**. La poursuite générale de la densification est conditionnée à **l'identification de secteurs** sur des critères de **réceptivité** (paysage, offre d'équipements publics, rapport à l'espace public, desserte par les réseaux publics) pour promouvoir une **intensification raisonnée, ciblée et respectueuse** des tissus urbains et naturels existants.

Des formes urbaines variées, héritées des logiques, des besoins et des styles architecturaux de différentes époques, qui ne se retrouvent pas toujours sur l'ensemble du territoire. Un enjeu de **préservation**, **de valorisation de ces formes urbaines**, et de **considération des identités** se dégage.

Un patrimoine bâti diversifié, entre tradition et modernité, témoin d'une histoire riche aux différentes facettes, qui se construit évidemment toujours. L'enjeu est de **protéger ces éléments de patrimoine et leurs abords, tout en pensant au patrimoine futur à bâtir.**

# B.
# Fonctionnement urbain

## 01. Équipements et services

Un territoire bien équipé

**20**
Médiathèques / Ludothèques / Bibliothèques

**10**
Conservatoires

**11**
Cinémas

**1**
Maison des Arts et de la Culture de Créteil (MAC)

**1**
Centre National Chorégraphique

**1**
Centre National de Création Musical

**1**
Orchestre National d'Ile-de-France

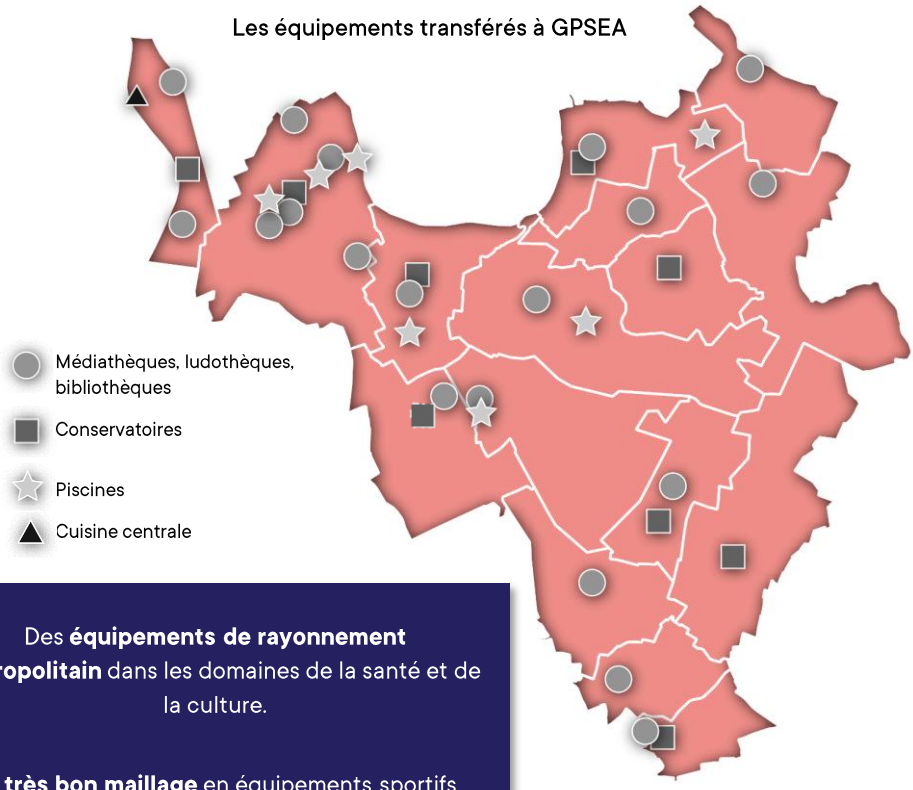
*Source : GPSEA*

**900**
Équipements publics sur GPSEA dont

**7%**
Gérés par le territoire

*Source : GPSEA*

Les équipements transférés à GPSEA




Des **équipements de rayonnement métropolitain** dans les domaines de la santé et de la culture.

Un **très bon maillage** en équipements sportifs.

**47,6**
Places pour 100 enfants de moins de 3 ans contre, **59,2 pour MGP**

**3,3**
Établissements scolaires pour 1000 enfants de 2 à 17 ans, identique à la **MGP**

**2,6**
Équipements sportifs pour 1 000 habitants, contre **1,7 pour MGP**

**824**
Équipements sportifs de tout type sur GPSEA

**5**
Centres hospitaliers

**6,2**
Médecins généralistes pour 10 000 habitants, contre **7,7 pour MGP**

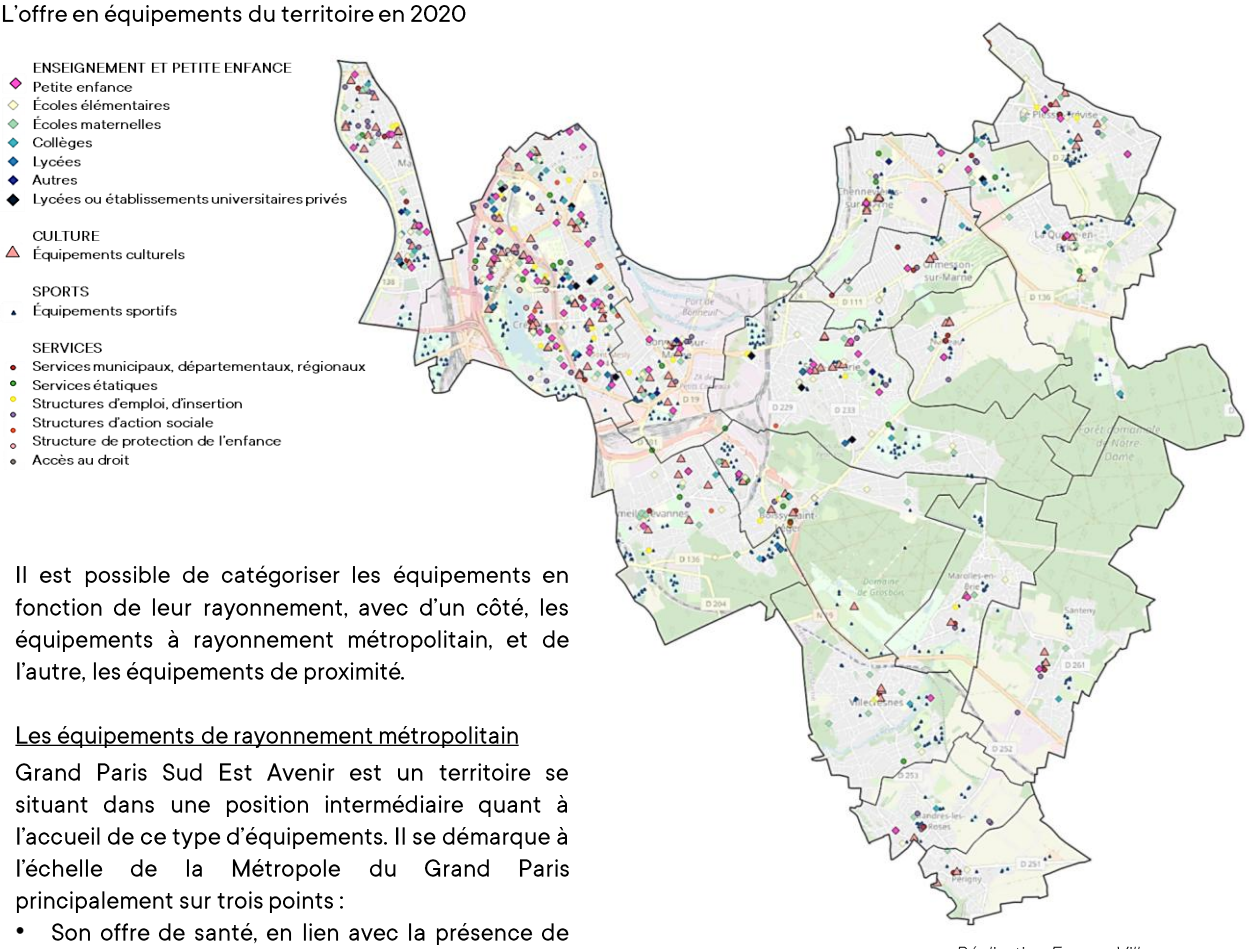
**111**
Places pour 1000 habitants de 75 ans et plus, contre **71 pour MGP**

*Source : L'Observatoire GPSEA*

# I. Équipements et services

## 1. L'offre globale en équipements

L'offre en équipements du territoire en 2020




*Réalisation Espace Ville*
*Source : Data Île de France, APUR*

Il est possible de catégoriser les équipements en fonction de leur rayonnement, avec d'un côté, les équipements à rayonnement métropolitain, et de l'autre, les équipements de proximité.

Les équipements de rayonnement métropolitain

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire se situant dans une position intermédiaire quant à l'accueil de ce type d'équipements. Il se démarque à l'échelle de la Métropole du Grand Paris principalement sur trois points :

- Son offre de santé, en lien avec la présence de grands hôpitaux et de la faculté de médecine UPEC
- Ses quelques grands équipements culturels, comme l'Orchestre National d'Ile-de-France à Alfortville.
- Ses grands équipements administratifs, comme le Tribunal et la Préfecture de Créteil.

Les équipements de proximité

Le territoire dispose d'un bon maillage en équipements de proximité, malgré une polarisation des équipements dans la partie Nord-Ouest. Au Sud et à l'Est, des communes présentent un tissu d'équipements de plus grande proximité, orientés autour des besoins quotidiens (scolaire, services de proximité, équipements sportifs...).

La cartographie des équipements montre une distribution étendue a l'ensemble du territoire. Bien entendu, les zones densément peuplées ressortent par la concentration plus importante en équipements. Ainsi, Créteil se détache des autres communes, tout comme Alfortville dans une autre mesure.

# I. Équipements et services

## 1. L'offre globale en équipements

Caractéristiques de la couverture en équipements

L'équipomètre est un outil développé par l'Institut Paris Région référençant le niveau d'équipement d'une commune sur différents domaines (éducation, santé, sports...) et comparant la commune avec son intercommunalité ainsi qu'avec la Métropole du Grand Paris (Paris exclu).

D'après l'équipomètre, l'offre en équipements de Grand Paris Sud Est Avenir dispose comme principal atout d'une couverture très satisfaisante en équipements de santé, qu'il s'agisse de groupes hospitaliers ou d'équipements de santé de proximité et spécialisés.

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire bien équipé. Il sort notamment du lot grâce à la forte présence des équipements sportifs, dont les piscines.

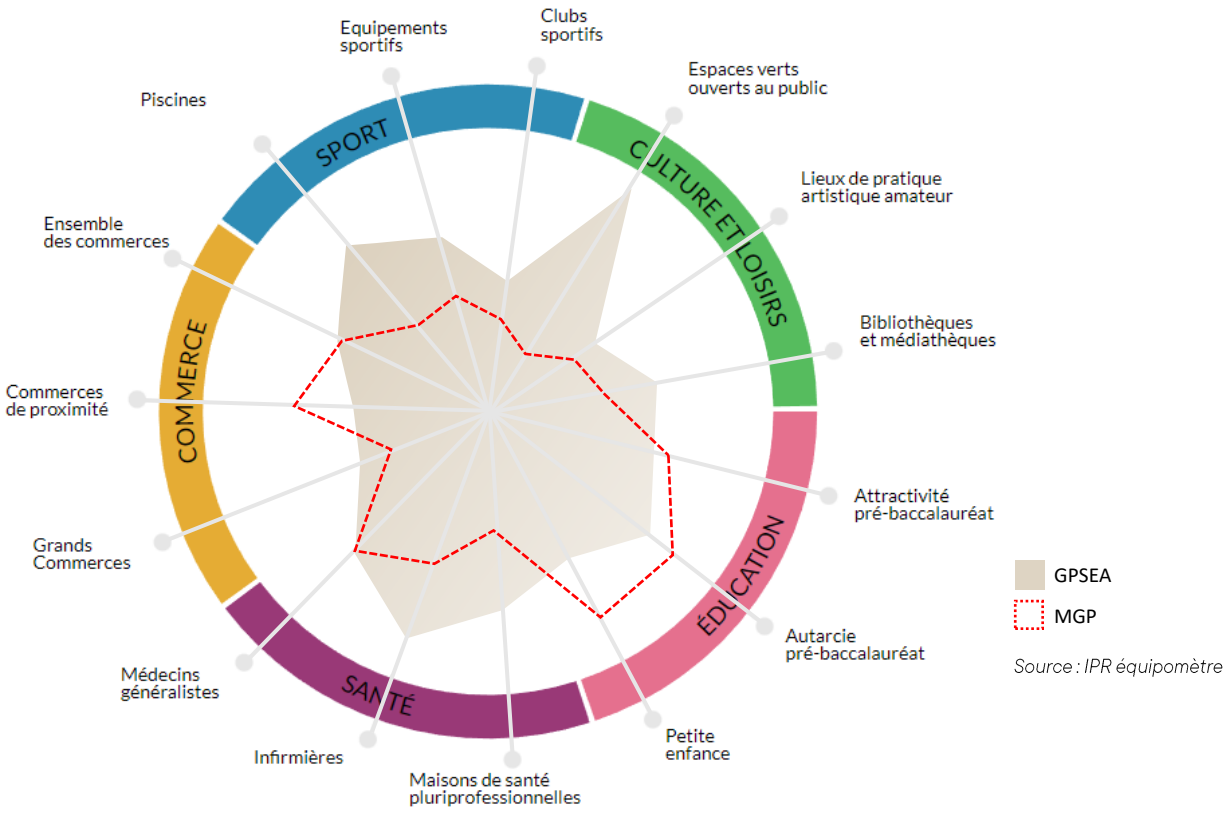
De la même manière, en matière de culture et de loisirs le territoire est exemplaire en comparaison à la Métropole du Grand Paris. Il possède particulièrement des espaces verts ouverts au public en très grande quantité.

En ce qui concerne la santé, le territoire se voit plus nuancé. Il est très bien fourni en infirmiers et en maisons de santé, mais se classe au même niveau que la métropole pour les médecins généralistes.

De même pour l'offre commerciale, qui est inferieure en commerces de proximité, mais égale sur l'ensemble de l'offre commerciale, tout en étant supérieure en ce qui concerne les grands commerces.

À contrario, GPSEA se voit totalement en recul par rapport à la MGP pour son offre éducative, notamment les équipements pour la petite enfance.

Equipomètre GPSEA

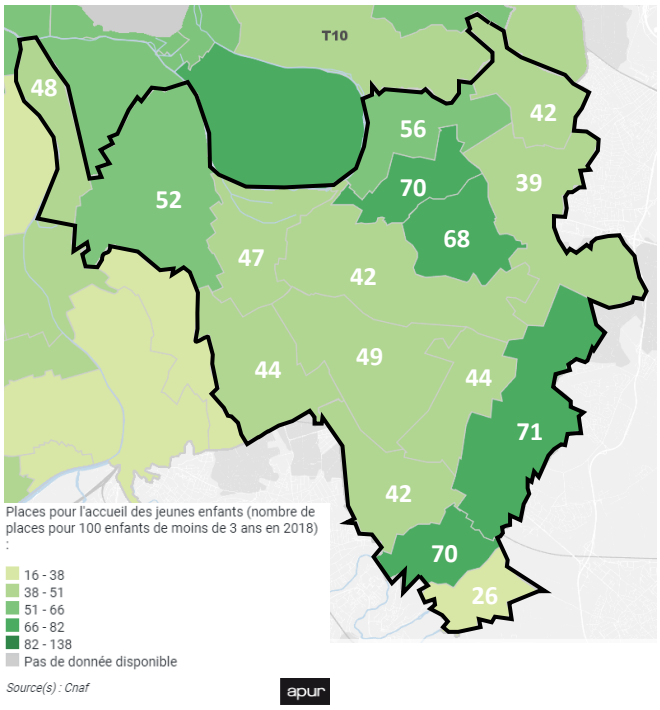



*Source : IPR équipomètre*

# I. Équipements et services

## 2. Équipements de petite enfance

Nombre de places pour 100 enfants de moins de 3 ans en 2018

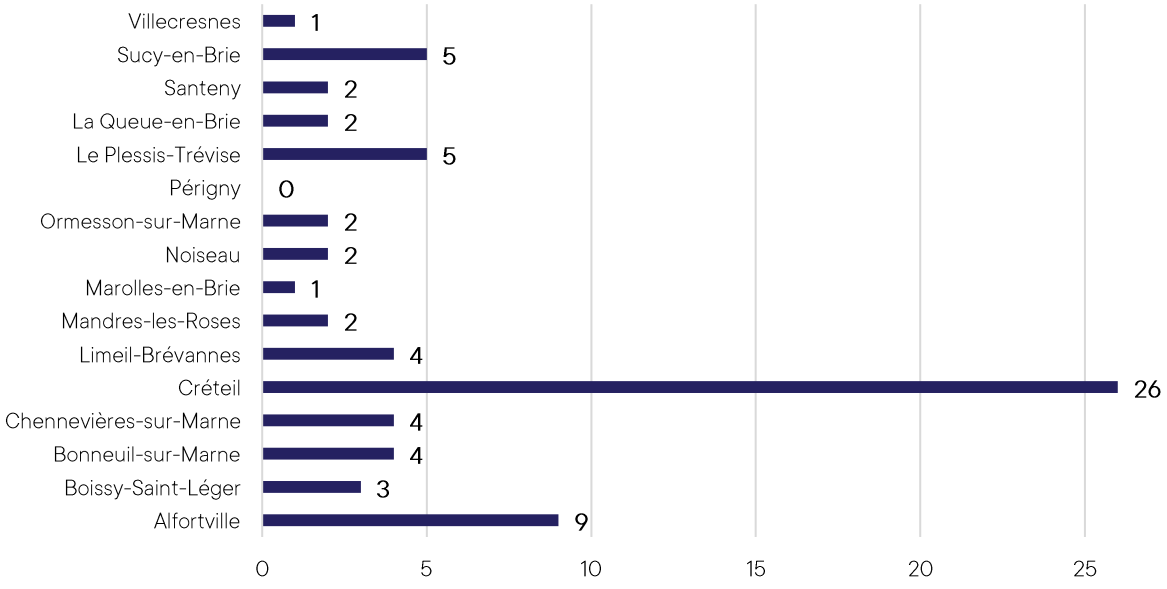



À ce jour, il existe 47,6 places d'accueil pour 100 jeunes enfants, de fait, Grand Paris Sud Est Avenir est situé dans la moyenne basse de la Métropole du Grand Paris en matière de couverture en équipements de petite enfance.

Les communes d'Ormesson-sur-Marne, Noiseau, Santeny, et Mandres-les-Roses sont les plus fournies en places, atteignant environ 70 places pour 100 enfants. À l'inverse, Périgny est la commune la moins bien équipée restant sous la barre des 30 places pour 100 enfants.

Ce ne sont donc pas les communes les plus peuplées qui sont le mieux dotées, mais davantage les communes plus résidentielles et familiales du Sud-Est et une partie du Nord-Est.

Nombre d'établissements d'accueil d'enfants en 2020 par commune




*Source : GPSEA*

## I. Équipements et services

### 3. Établissements scolaire et de formation

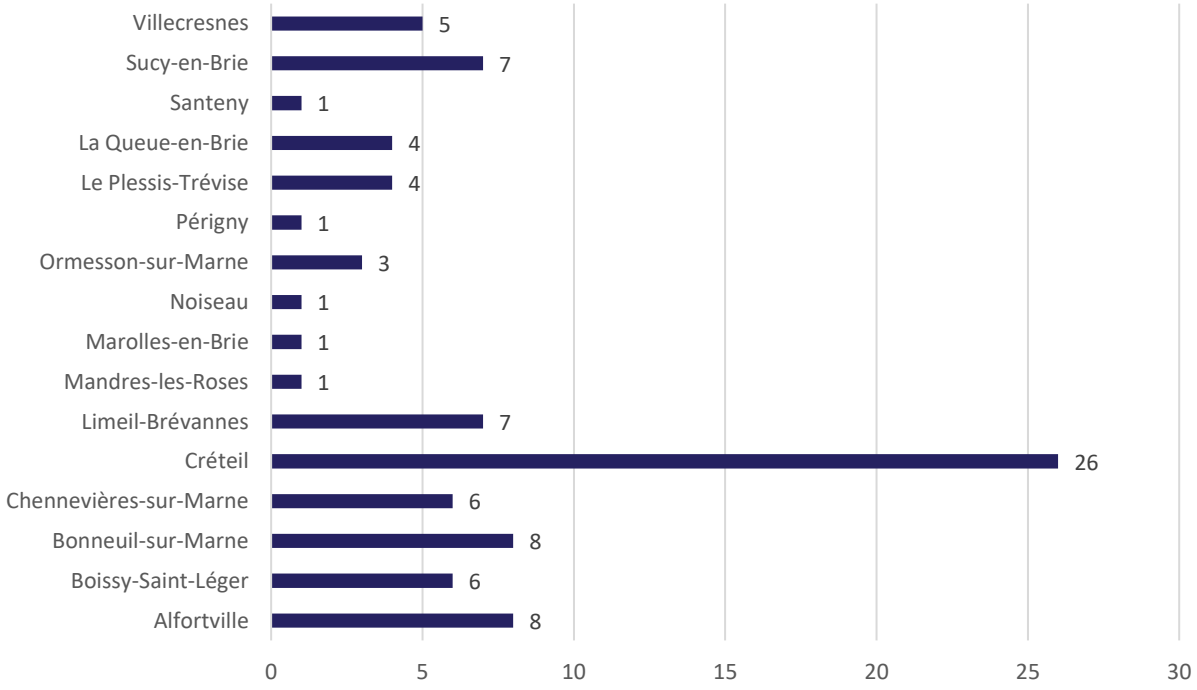
Grand Paris Sud Est Avenir compte 3,3 équipements éducatifs pour 1000 enfants. Il s'agit de la même offre que la moyenne de la Métropole du Grand Paris.

Le territoire est bien couvert en établissements scolaires. Plus précisément, Grand Paris Sud Est Avenir présente un meilleur maillage en écoles maternelles et élémentaires. Avec 4,4 écoles maternelles et élémentaires pour 1000 enfants de 2 à 10 ans, contre 4,1 pour la Métropole du Grand Paris.

En nombre strict, étant la commune du territoire la plus peuplée, Créteil se détache du lot, regroupant 26 établissements scolaires du premier degré.

Les villes d'Alfortville et de Bonneuil-sur-Marne ont le même nombre d'établissements scolaires du premier degré, cependant Alfortville a près de trois fois plus d'habitants que Bonneuil-sur-Marne. Ces chiffres sont à nuancer, car le nombre d'établissements ne représente pas le nombre de places. Le nombre d'établissement ne compte pas s'il n'est pas corrélé au nombre de places et avec la taille de la commune.

Nombre d'établissements scolaires et de formation du premier degré en 2020 par commune




*Source : GPSEA*

# I. Équipements et services

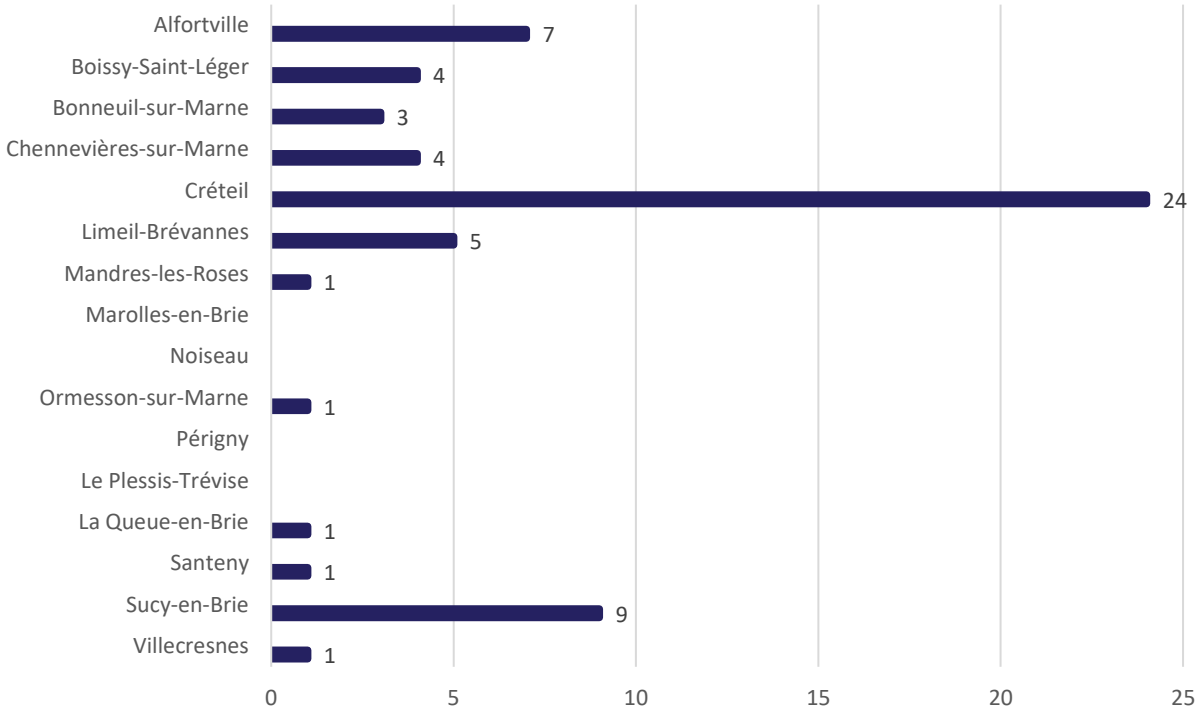
## 3. Établissements scolaire et de formation

Le territoire est bien couvert en établissements scolaires. Plus précisément, Grand Paris Sud Est Avenir présente un meilleur maillage en collèges par rapport à la Métropole du Grand Paris, avec respectivement 2,1 et 1,9 collèges pour 1000 enfants de 11 à 14 ans. Cependant, il semble davantage lacunaire en matière de lycées, toujours en comparaison avec la situation de la Métropole du Grand Paris, avec respectivement 1,6 et 1,9 lycées pour 1000 jeunes de 15 à 17 ans.

Comme pour les établissements scolaires du premier degré, la commune du territoire la plus peuplée, Créteil, se détache du lot, regroupant 24 établissements scolaires et de formation du second degré.

Sucy-en-Brie semble mieux équipée qu'Alfortville malgré une population presque deux fois moins importante, mais, encore une fois, ces chiffres sont également à nuancer car le nombre d'établissements ne représente pas le nombre de places réelles.

Nombre d'établissements scolaires et de formation du second degré en 2020 par commune




*Source : GPSEA*

# I. Équipements et services

## 3. Établissements scolaire et de formation

Représentation de l'offre scolaire et de formation




*Source : Observatoire de GPSEA*







*Source images : GPSEA*

Grand Paris Sud Est Avenir compte 32 450 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, représentant 5,6% des étudiants de la métropole du Grand Paris (584 099 étudiants) en 2022.

De fait, le territoire compte certains établissements supérieurs reconnus à l'échelle régionale et même nationale, avec notamment l'École Nationale Vétérinaire d'Alfortville, ou encore la faculté UPEC de Créteil.

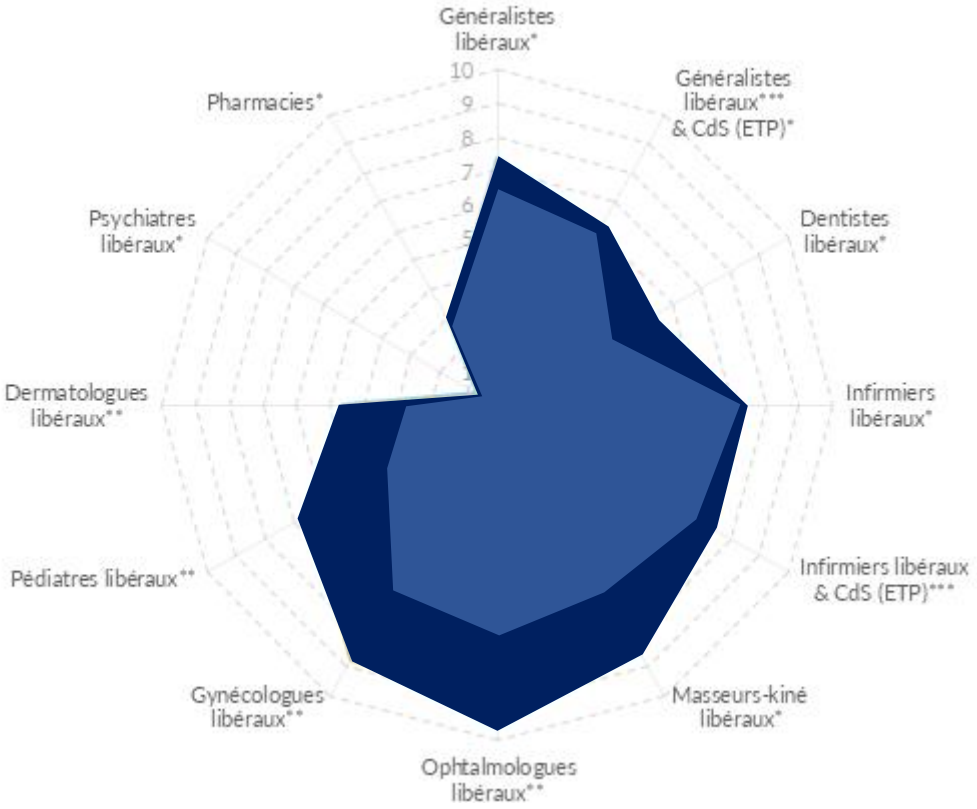
# I. Équipements et services

## 4. Équipements de santé

Grand Paris Sud Est Avenir compte 5 centres hospitaliers, dont le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil, l'Hôpital Henri-Mondor AP-HP, et l'Hôpital Émile Roux AP-HP, etc. Il s'agit d'une situation exceptionnelle en Ile-de-France, l'accès aux soins hospitaliers est donc un fort atout du territoire.

L'accès au soin est aussi caractérisé par les soins primaires. Avec 6,2 Médecins généraliste pour 10 000 habitants, contre 7,7 pour la Métropole du Grand Paris, Grand Paris Sud Est Avenir semble moins bien équipé que le reste du territoire. Cependant, en comparant le niveau médian des communes du territoire et celui des communes d'Ile-de-France, il en ressort la très bonne représentation du corps médical sur le territoire.

Grand Paris Sud Est Avenir est ainsi l'un des territoires les mieux dotés en hôpitaux publics en nombre et rapporté à la population. Ce rayonnement en termes de santé s'explique par des structures exclusivement publiques, mais aussi par la concentration et par la proximité des universités, des laboratoires de recherche, etc.




**Densités lissées d'offre médicale en 2019**

Niveau médian des communes de l'EPCI/EPT Grand Paris Sud Est A. (T11)

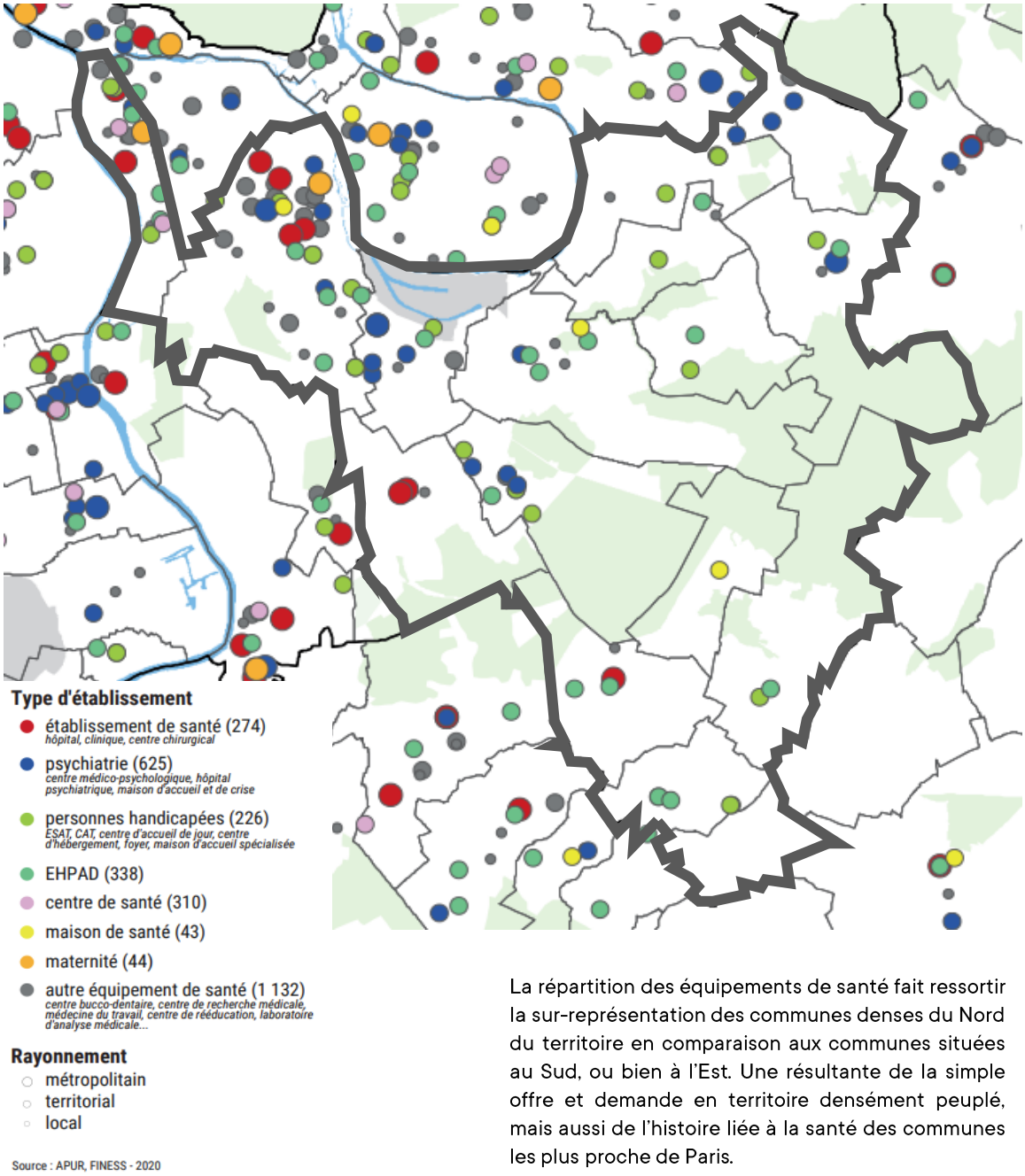
Niveau médian des communes d'Île-de-France

* Pour 10 000 habitants - ** pour 100 000 habitants.
*** ETP = équivalents temps plein (voir glossaire) – CdS = centres de santé.
Pour explication des indicateurs du graphique, voir glossaire.
Source : CartoS@anté, FNPS et SNDS 2019.

# I. Équipements et services

## 4. Équipements de santé

Répartition des équipements de santé sur le territoire de GPSEA




Source : APUR, FINESS - 2020

La répartition des équipements de santé fait ressortir la sur-représentation des communes denses du Nord du territoire en comparaison aux communes situées au Sud, ou bien à l'Est. Une résultante de la simple offre et demande en territoire densément peuplé, mais aussi de l'histoire liée à la santé des communes les plus proche de Paris.

# I. Équipements et services

## 5. Équipements culturels

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir comptabilise au total 125 équipements culturels en 2020.

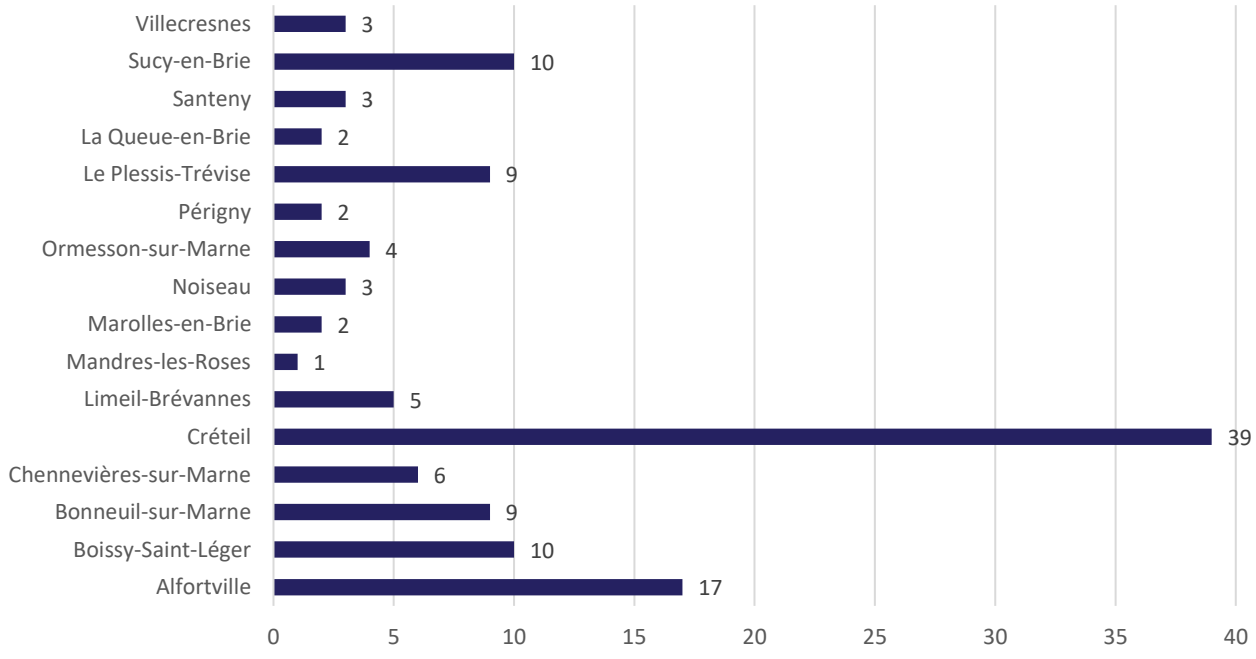
Loin devant les autres communes, Créteil se démarque avec ses 39 équipements culturels. Malgré tout, trois communes présentent un niveau d'équipements culturels remarquable, supérieur ou égal à 10 équipements culturels. Il s'agit des communes de Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger et Alfortville, disposant respectivement de 10, 10 et 17 équipements culturels.

Par la suite, le niveau d'équipements évolue entre 5 et 9, avec quatre communes (Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Chennevières-sur-Marne, et Bonneuil-sur-Marne), puis sous les 5 avec les huit communes restantes.

D'une manière générale, les communes denses du Nord du territoire accueillent en moyenne davantage d'équipements culturels que les communes au profil plus résidentiel situées au Sud ou au centre du territoire. Ce constat est à mettre en parallèle avec le coût de construction et d'entretien de ce type d'équipements, qui doit pouvoir trouver son public et pouvant subir la compétition d'autres équipements culturels à proximité.

Les équipements culturels sont fortement mis en réseau, garantissant de la diversité et de la complémentarité (84 disciplines différentes enseignées au sein des conservatoires). Ils se répartissent de manière homogène sur le territoire, avec 14 communes sur 16 qui disposent d'un conservatoire (et les deux restantes, Le Plessis-Trévise et Villecresnes, disposant d'un conservatoire de gestion associative), et 15 communes sur 16, d'une bibliothèque ou médiathèque.

Nombre d'équipements culturels par commune

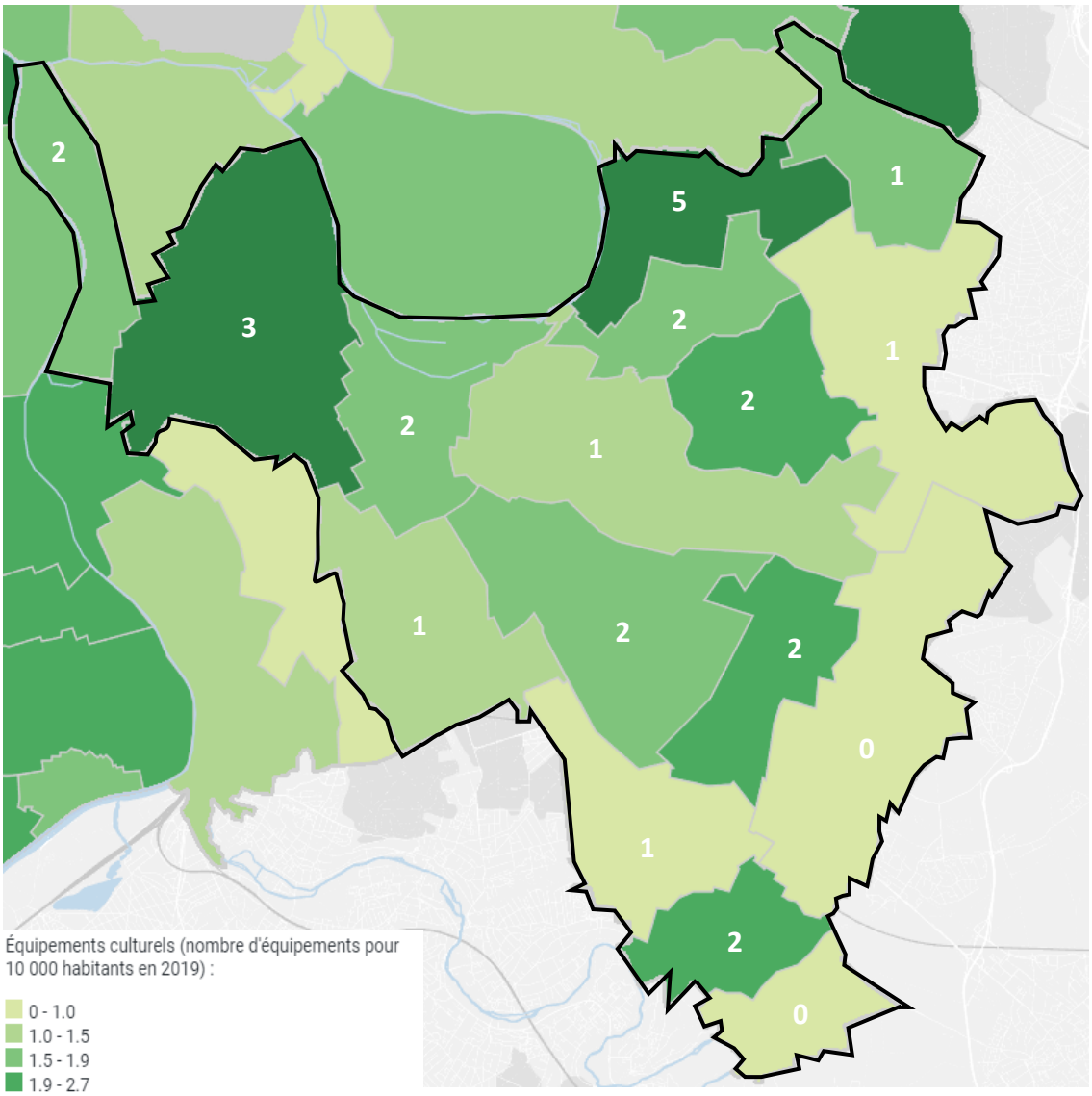



*Source : GPSEA*

## I. Équipements et services

### 5. Équipements culturels

Nombre d'équipements culturels pour 10 000 habitants en 2019




*Source(s) : Insee-BPE*

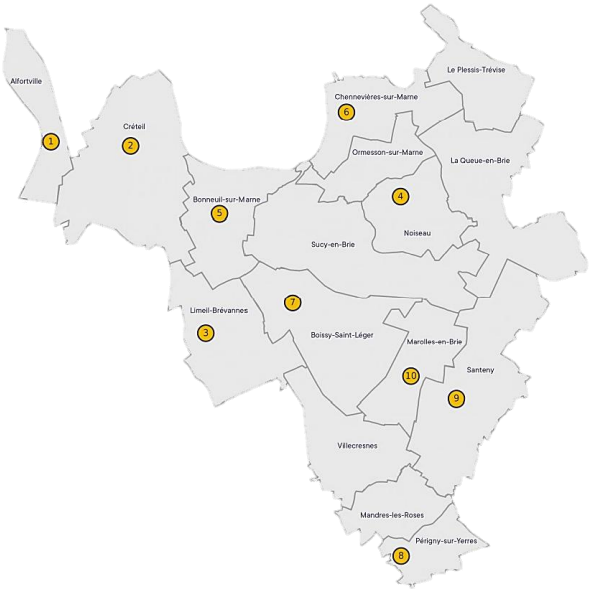
apur

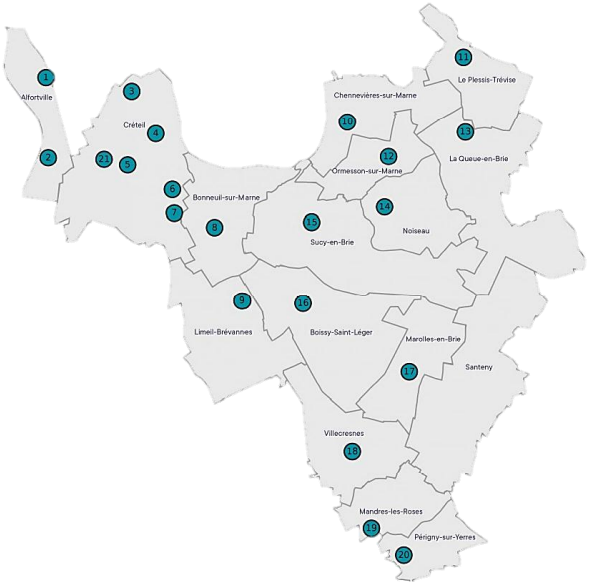
La cartographie confirme la force culturelle de Créteil, mais fait également resurgir des communes plus « secondaires » qui se voient très bien dotées, comme Chennevières-sur-Marne avec le plus haut nombre d'équipements pour 10 000 habitants.

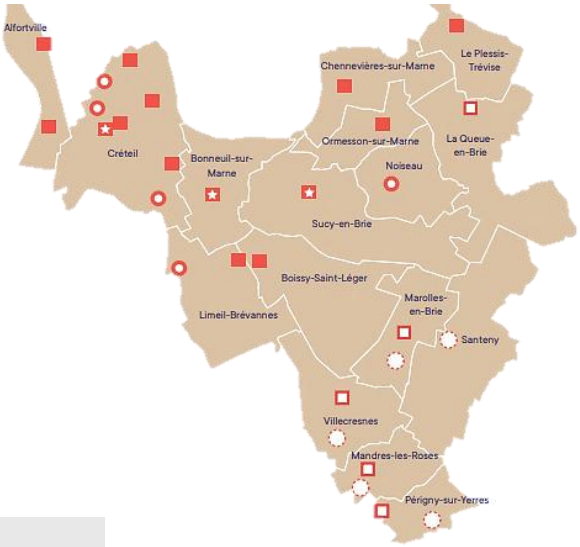
# I. Équipements et services

## 5. Équipements culturels

Certains équipements, sont transférés à la gestion de GPSEA, avec 19 Médiathèques, ludothèques ou bibliothèques, et 10 Conservatoires ou écoles de musique. La répartition géographique est relativement uniforme sur le territoire, toutes les communes étant concernées. Malgré tout, Créteil sort toujours du lot par la plus grande concentration d'équipements.




**Médiathèque**

1. Médiathèque du Pôle culturel d'Alfortville
2. Médiathèque Ile Saint-Pierre d'Alfortville
3. Médiathèque BibliBleuets de Créteil
4. Médiathèque relais Village de Créteil
5. Médiathèque de la Croix des Mèches à Créteil
6. Bibliobus
7. Médiathèque de l'Abbaye Nelson Mandela de Créteil
8. Médiathèque Bernard Ywanne de Bonneuil-sur-Marne
9. Médiathèque de Limeil-Brévannes
10. Médiathèque Albert Camus de Chennevières-sur-Marne
11. Médiathèque Jacques Duhamel du Plessis-Trévise
12. Médiathèque d'Ormesson-sur-Marne
13. Bibliothèque George Sand de la Queue-en-Brie
14. Bibliothèque de Noiseau
15. Médiathèque de Sucy-en-Brie
16. Médiathèque du Forum de Boissy-Saint-Léger
17. Bibliothèque de Marolles-en-Brie
18. Bibliothèque de Villecresnes
19. Bibliothèque de Mandres-les-Roses
20. Bibliothèque de Périgny-sur-Yerres
21. Média-Ludothèque de Créteil

0 2 km

médiathèque
médiathèque-ludothèque
bibliothèque
arrêt médiathèques mobiles
projet d'arrêt médiathèques mobiles 2019-2020

**Conservatoire - École**

1. Conservatoire à rayonnement intercommunal d'Alfortville
2. Conservatoire à rayonnement départemental Marcel Dadi de Créteil
3. Conservatoire à rayonnement intercommunal de Limeil-Brévannes
4. Centre culturel (salle de danse, école de musique) de Noiseau
5. Conservatoire de musique et d'art dramatique de Bonneuil-sur-Marne
6. Conservatoire de musique Émile Vilain de Chennevières-sur-Marne
7. École de musique de Boissy-Saint-Léger
8. Maison des associations de Périgny
9. L'Espace Montanglos de Santeny
10. La Maison des Arts et de la Musique de Marolles-en-Brie

*Sources : GPSEA*
*Réalisation : Direction de l'Observatoire de GPSEA - Décembre 2019*

## I. Équipements et services

### 6. Équipements sportifs

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est le premier Établissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris en nombre d'équipements sportifs par rapport à sa population. Il comptabilise, sur l'ensemble des communes plus de 800 équipements sportifs.

Loin devant les autres communes, Créteil se démarque avec ses 268 équipements sportifs. Malgré tout, Sucy-en-Brie présente un niveau d'équipements sportifs assez remarquable, suivi par Limeil-Brévannes et Alfortville, disposant respectivement de 104, 54 et 58 équipements sportifs.

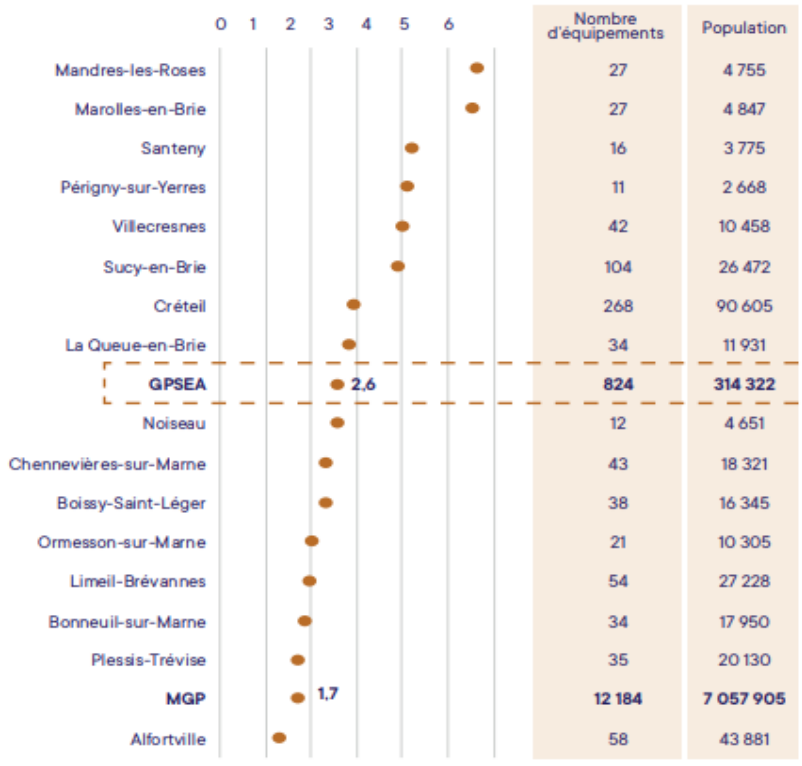
Par la suite, le niveau d'équipements évolue entre un peu plus de 40 et 20, pour neuf communes, puis sous les 20 pour les trois communes restantes.

Le territoire a un bon maillage en équipements sportifs, avec 2,6 équipements sportifs pour 1 000 habitants, contre 1,7 en moyenne à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Cela peut s'expliquer par les grands espaces du territoire propice à l'implantation de tels équipements. Ce tissu d'équipements est récent, avec 20% des équipements sportifs qui datent d'avant 1975, contre 31% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Depuis 2000, 27% des équipements ont été rénovés.

Cinq communes disposent d'une offre sportive très diversifiées (Alfortville, Créteil, Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie, et Chennevières-sur-Marne). À la différence de l'offre des sept autres communes qui est moins complète. Ces dernières sont principalement situées au Sud et à l'Ouest du territoire.

74% de ces équipements sont gérés par une structure publique, et 8% le sont par GPSEA directement.

**Nombre d'équipements pour 1 000 habitants**



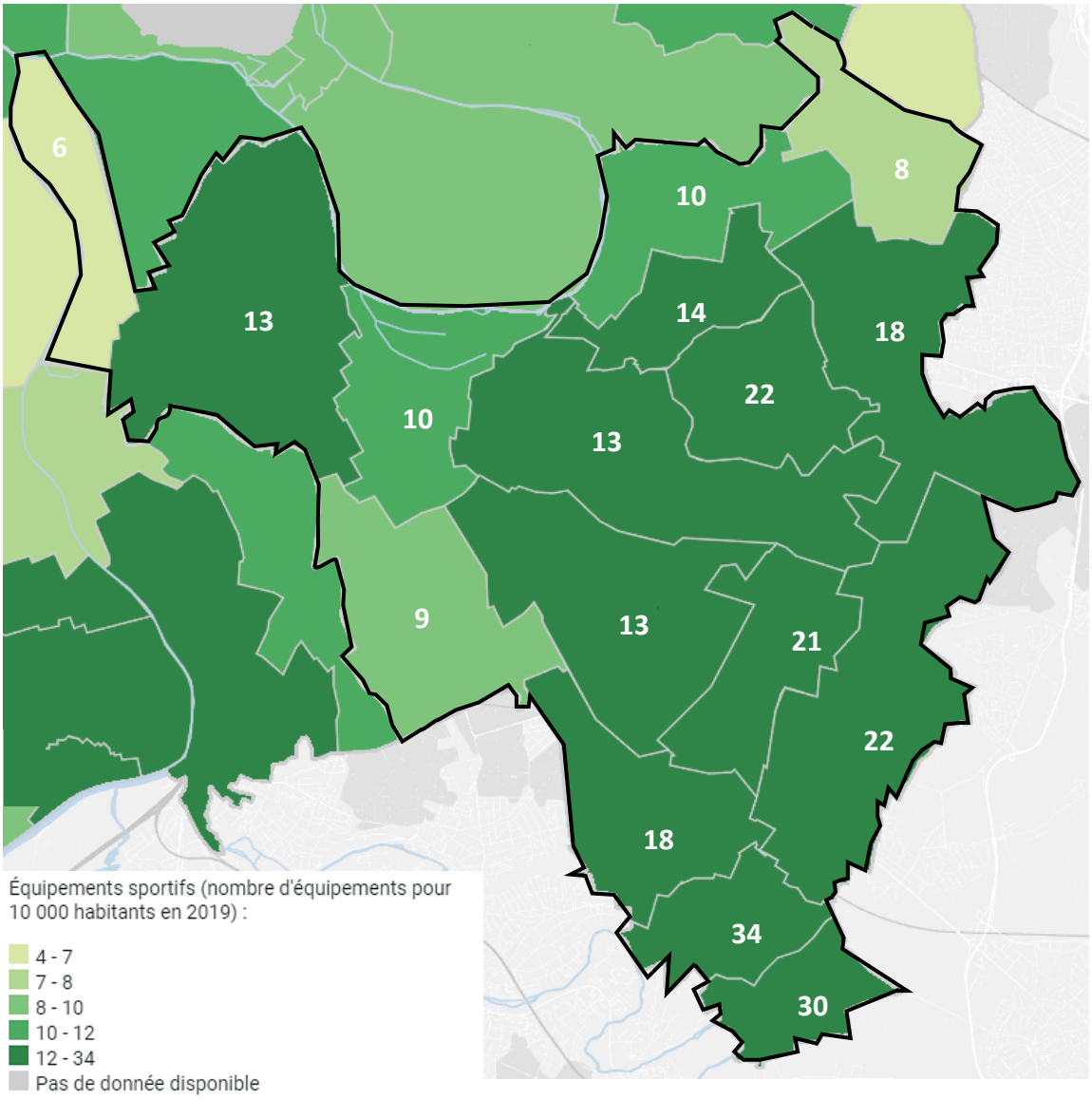

*Source : Recensement des équipements sportifs 2020, INSEE 2017*

*Source : Observatoire de GPSEA*

## I. Équipements et services

### 6. Équipements sportifs

Nombre d'équipements sportifs de toute sorte pour 10 000 habitants en 2019




*Source(s) : Insee-BPE*

apur

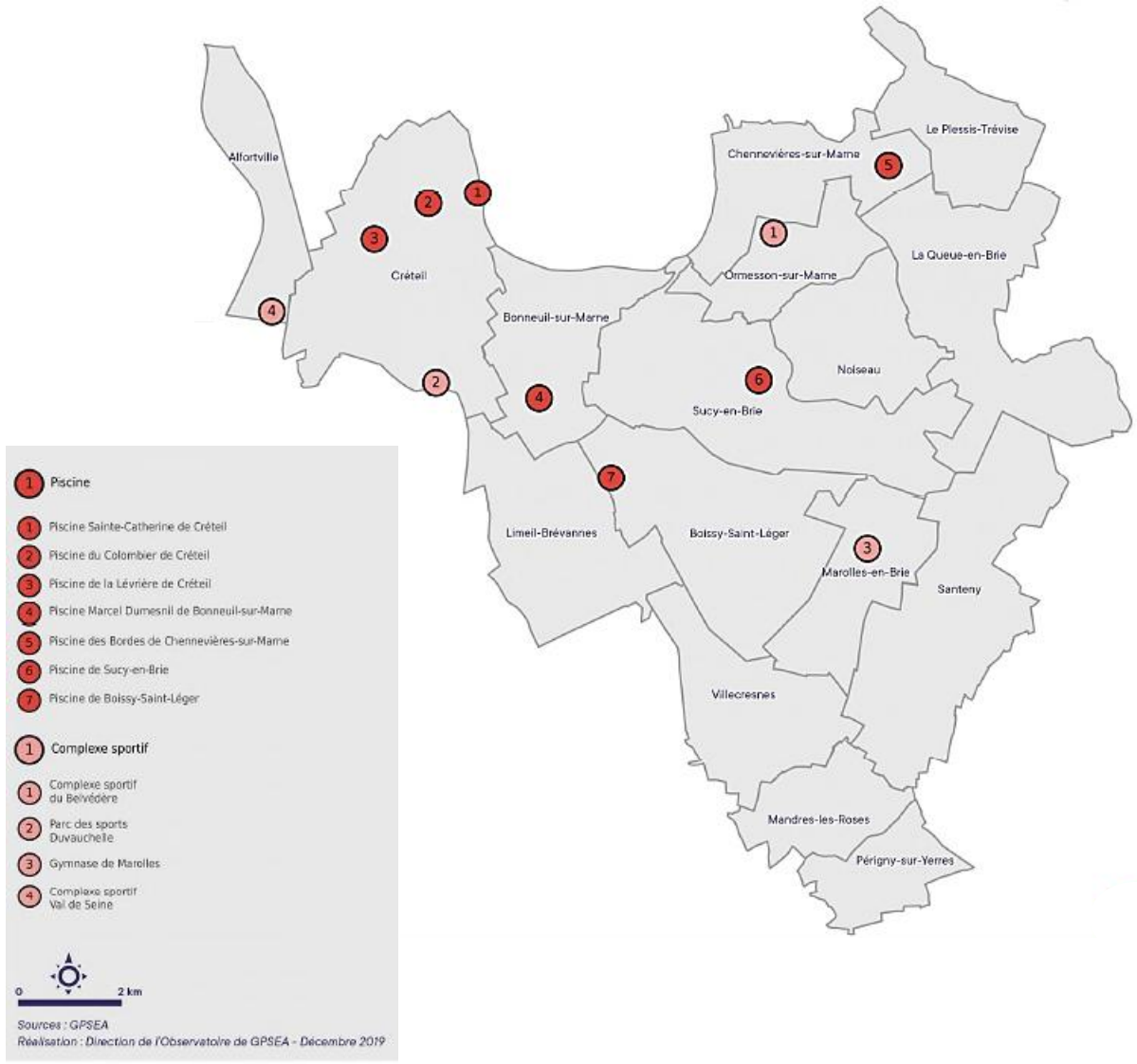
Cette cartographie permet de mettre en avant les communes les plus résidentielles comme étant les plus équipées, contrairement aux autres analyses jusqu'à présent. Cela est dû à leurs capacités foncières bien plus importantes en comparaison aux communes déjà presque intégralement urbanisées. En outre, tout équipement sportif, de tout type, est ici comptabilisé.

# I. Équipements et services

## 6. Équipements sportifs

De par sa compétence en matière d'équipements culturels et sportifs, Grand Paris Sud Est Avenir administre 7 piscines depuis 2017. Les piscines de GPSEA sont des équipements publics de proximité qui ont pour caractéristique d'accueillir l'ensemble de la population, quel que soit son âge ou sa classe sociale.

Les équipements sportifs transférés à GPSEA



# I. Équipements et services

## 7. Les espaces verts

Grand Paris Sud Est Avenir présente une diversité d'espaces verts publics sur son territoire, avec 12% d'espaces verts et de loisirs urbains, et 30% d'espaces forestiers et naturels. Certains d'entre eux sont des éléments structurants de l'identité paysagère du territoire :

- L'Île de Loisirs de Créteil
- Le Parc Départemental du Morbras
- Le domaine de Grosbois, Marolles-en-Brie
- La Forêt Domaniale de Notre-Dame

Si le Nord du territoire dispose d'un maillage de parcs et jardins plus étoffé, les communes du Sud peuvent compter sur la présence de parcs et domaines de plus grande taille ou d'espaces verts « naturels », forestiers. Ainsi, 42% des espaces boisés sont concentrés sur seulement 12% du territoire.



Iles de Loisirs, Créteil



Parc départemental du Morbras



Domaine du Grosbois, Marolles-en-Brie



Forêt domaniale de Notre-Dame

Source images : Google image

# I. Équipements et services

## 8. Équipements administratifs

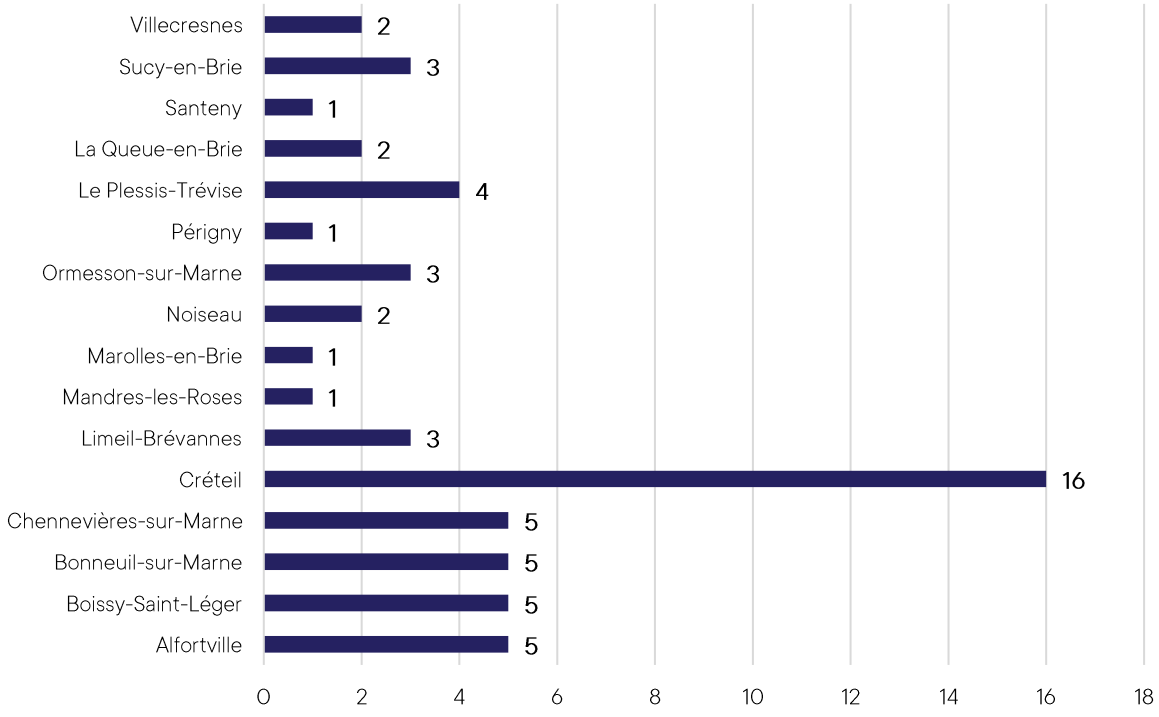
Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'équipements d'envergure comme la Préfecture ou encore le Tribunal, et présente une certaine homogénéité dans la répartition de ses équipements administratifs. Malgré tout, Créteil est plus représentée avec 16 équipements administratifs. Étant la commune la plus peuplée du territoire (92 265 habitants en 2018) et étant la préfecture, Créteil rassemble de nombreux équipements d'envergure.

Les autres communes semblent plus ou moins égales et correspondent à l'importance de leur population. Elles disposent de leurs propres administrations à l'échelle locale, à la différence de Créteil qui dispose en plus d'administrations à l'échelle départementale et territoriale.



Créteil
Source : Préfecture, Créteil

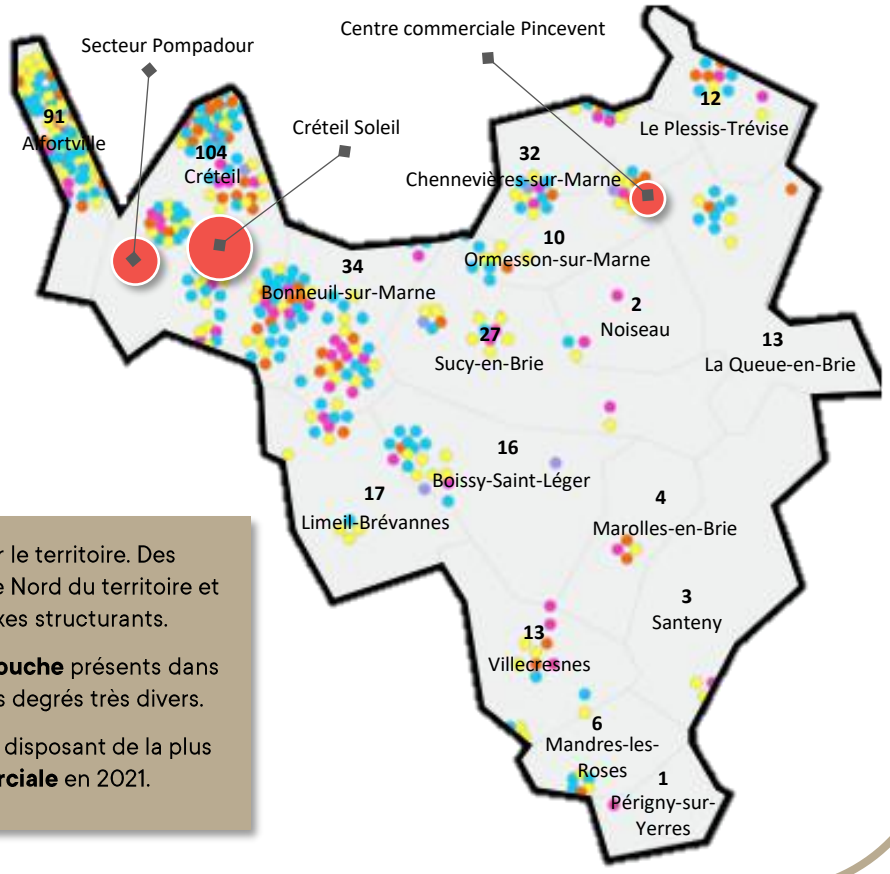
Equipements administratifs par commune




Source : GPSEA

## II. Les commerces

Les commerces de bouches et pôles commerciaux




**3 pôles commerciaux** sur le territoire. Des polarités situées dans la partie Nord du territoire et à proximité des grands axes structurants.

Un tissu de **commerces de bouche** présents dans chaque commune mais à des degrés très divers.

GPSEA parmi le tiers des EPT disposant de la plus **faible surface commerciale** en 2021.

**28 613 m²**

De surfaces commerciales programmées entre 2021 et 2030

Soit

**3%**

De la surface commerciale de 2021

Environ

**3 170**

**Commerces et services** en 2021 selon l'INSEE

Sources : Rapport d'activité GPSEA / BPE 2021 / APUR 2020

## II. Les commerces

### 1. Densité commerciale

Créteil et Alfortville forment les deux communes comportant le plus de commerces, elles regroupent à elles seules plus de la moitié des commerces du territoire.

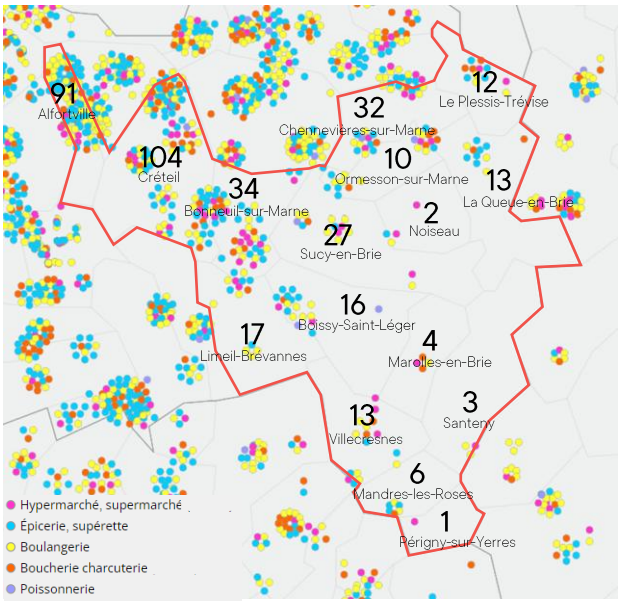
L'activité commerciale est largement portée par le centre commercial Créteil Soleil comportant 169 boutiques en 2023, faisant de celui-ci le 4e plus grand centre commercial de France. L'offre commerciale de Créteil est complétée par de plus petits centres commerciaux et commerces de proximité dans chaque quartier.

Le tissu commercial d'Alfortville est, à l'image de son tissu urbain, profondément différent de celui de Créteil et repose essentiellement sur les commerces de proximité, situés en rez-de-chaussée des immeubles longeant les principales artères urbaines.

Les autres villes du territoire comportent à leur échelle une activité commerciale de proximité, notamment composée de commerces de bouche.

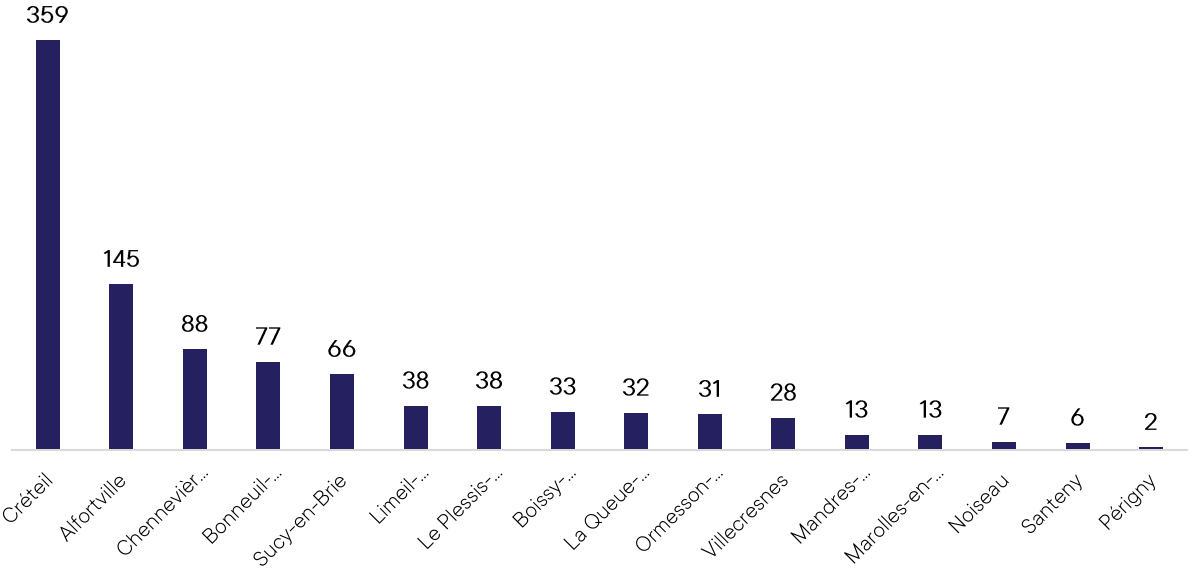
Grand Paris Sud Est Avenir fait partie du tiers des EPT disposant de la plus faible part de surface commerciale en 2021. Pour répondre à la demande, 28 613m² de commerces sont programmés sur la période 2021/2030, soit +3% de la surface commerciale de 2021.

Nombre et localisation des commerces de bouche en 2021




Source : INSEE 2021

Nombre de commerces par commune en 2021




Source : BPE 2021

## II. Les commerces

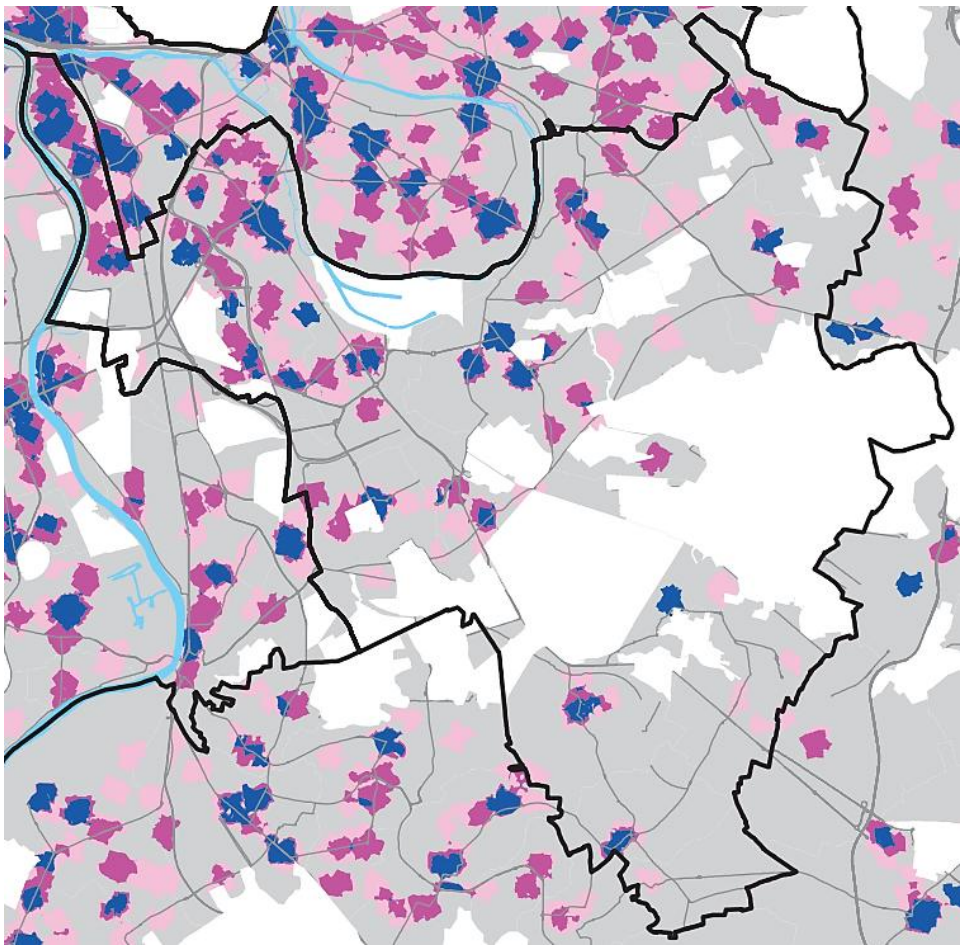
### 2. Les commerces au quotidien

L'accès aux commerces est extrêmement variable d'une commune à une autre.

Les communes les plus denses et urbaines sont mieux dotées en commerces de proximité et permettent un accès à pied aisé. À la différence des communes plus rurales et lointaines de Paris qui voient leurs commerces être structurés autour des grands axes et mettent en avant une mobilité de plus grande échelle.

Une place importante des zones d'activités et des commerces de périphérie façonne le territoire et les mobilités. La trame commerciale de proximité est donc à renforcer dans certains secteurs et à pérenniser dans d'autres.

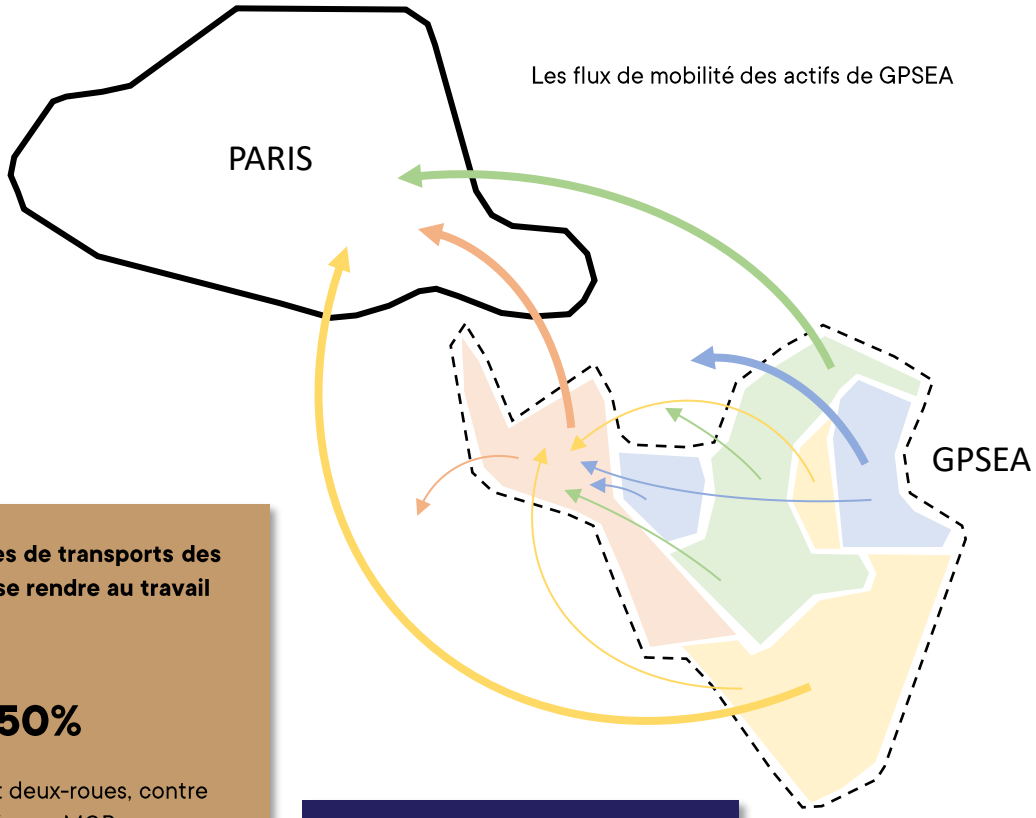
Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux trois principaux commerces du quotidien




Sources : Base permanente des équipements Insee 2017, BDCom 2017, BDTopo IGN 2019, Données carroyées Insee 2015
**Note de lecture :** Dans **les zones en bleu**, les habitants ont accès, en 5 minutes à pied, à la fois à une boulangerie, une pharmacie et une librairie/marchand de journaux, soit les 3 principaux commerces du quotidien retenus dans cette note ; dans **les zones en rose foncé**, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à 2 types de commerces sur 3 ; dans **les zones en rose pale**, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à un type de commerce sur 3 ; enfin dans **les zones grises**, les habitants se situent à plus de 5 minutes de l'un ou l'autre de ces types de commerces. Les zones blanches correspondent aux bois, forêts, très grands équipements et ne sont pas habités.

## III. Analyse des mobilités

Les flux de mobilité des actifs de GPSEA




**Part des types de transports des actifs pour se rendre au travail**

**50%**

En voiture et deux-roues, contre 32% pour MGP

**40%**

En transports en commun, contre 54% pour MGP

**6%**

À pied, contre 8% pour MGP

**3%**

Pas de transport, contre 4% pour MGP

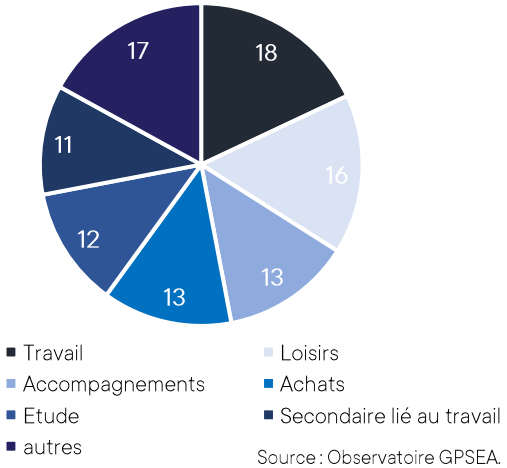
**1%**

Vélo, contre 3% pour MGP

Source : GPSEA

Des flux domicile-travail orientés principalement vers Paris, mais également vers Créteil et Alfortville

Part de la mobilité des résidents par motif en %

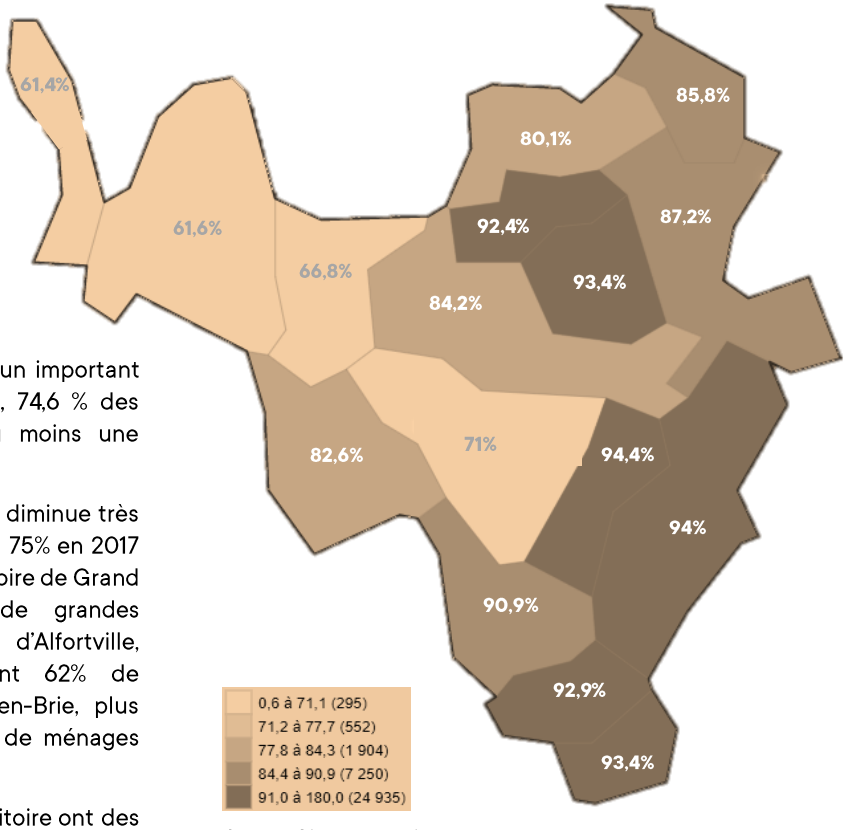



Source : Observatoire GPSEA.

## III. Analyse des mobilités

### Modes de déplacement

Part des ménages disposant d'au moins une voiture (%) en 2018




*Source : Observatoire des territoires*

Grand Paris Sud Est Avenir présente un important taux de motorisation, puisqu'en 2018, 74,6 % des ménages du territoire dispose d'au moins une voiture.

L'équipement en voiture des ménages diminue très légèrement, passant de 77% en 2007 à 75% en 2017 (de 58% à 54% sur la MGP). Sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir il y a de grandes différenciations entre les communes d'Alfortville, très fortement urbanisée, comptant 62% de ménages motorisés et de Marolles-en-Brie, plus rurale, qui compte quant à elle 94% de ménages motorisés.

Les communes du Nord-Ouest du territoire ont des taux de motorisation en général moins importants : ils sont d'environ entre 60 et 67 %, comme à Créteil pour exemple. Cela s'explique à la fois par la rareté du foncier et des places de stationnement, mais aussi par une plus faible dépendance à la voiture pour les déplacements liés au travail et au quotidien, du fait d'un maillage développé en transports en commun.

Si le positionnement des communes par rapport à Paris semble avoir une influence sur le taux de motorisation, qui augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Paris, la présence de lignes de transports en commun structurantes, comme les RER A et D, semblent également influencer le taux de motorisation des communes. Par exemple, Boissy-Saint-Léger, qui dispose d'une gare où le RER A marque l'arrêt, présente un taux de motorisation d'environ 71% en 2018 tandis que Limeil-Brévannes ou bien Sucy-en-Brie, pourtant à la même latitude, dispose d'un taux de motorisation supérieur, avec respectivement 82,6 % et 84,2%.

7 communes présentent des taux de motorisation supérieurs à 90% : Ormesson-sur-Marne, Noiseau, Santeny, Marolles-en-Brie, Villecresnes, Mandres-les-Roses, et Périgny. Ainsi, les communes du Sud et de l'Est ont un taux de motorisation plus élevé que le reste du territoire.

## III. Analyse des mobilités

### Modes de déplacement

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire où la voiture est fortement utilisée pour se déplacer puisque 47% des actifs l'utilisent au quotidien pour aller à leur lieu de travail. Cependant, une amélioration est notable, car en 2007, ils étaient encore 50% à utiliser leur voiture, la tendance est donc à la baisse. Les transports en communs étaient alors empruntés à 36% en 2007, contre 40% en 2017. Quant aux déplacements doux, ils ne sont utilisés qu'à 10%, mais il est possible que des habitudes prises par les actifs pendant la pandémie amènent à changer l'évolution de ces modes de déplacement.

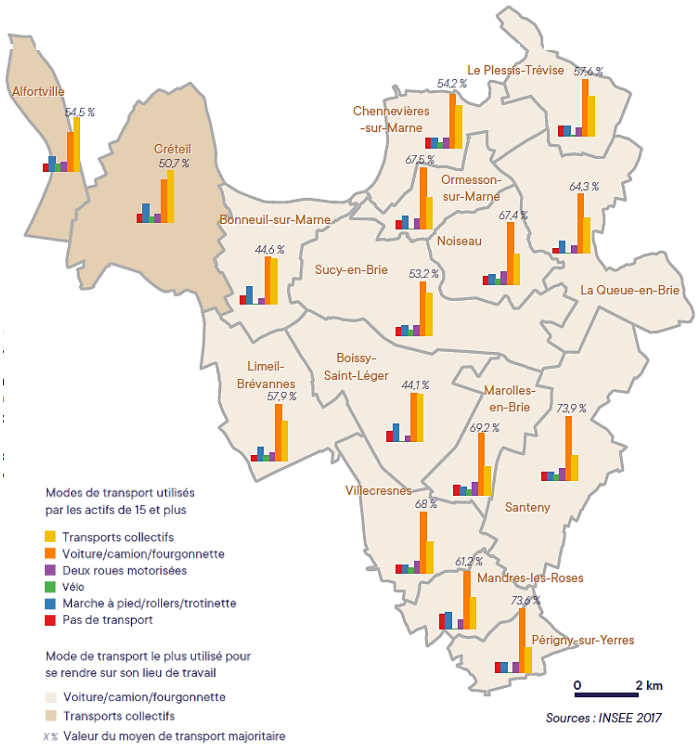
Malgré l'importance des déplacements domicile/travail, ils ne représentent qu'une part limitée de l'ensemble des déplacements. En l'occurrence, ils représentent 29% en y ajoutant les déplacements secondaires qui y sont liés.

La forme des villes et la configuration des réseaux de transports sont déterminantes dans la manière de se déplacer. Les actifs parisiens sont 65% à se déplacer en transports en commun mais plus on s'éloigne de la capitale, plus la voiture supplante ces modes de transport, même sur des distances domicile-travail très courtes.

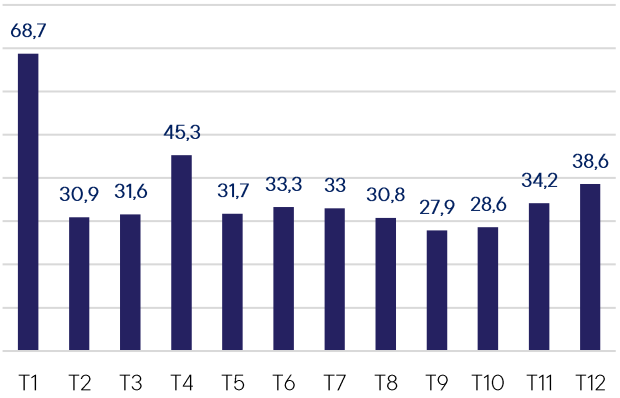
En petite couronne parisienne, 25% des actifs utilisent leur voiture pour parcourir moins d'un kilomètre pour se rendre au travail, contre 59% en grande couronne (reste de l'Île-de-France).

L'environnement urbain dense sur les communes d'Alfortville et Créteil explique la plus grande part d'actifs qui prennent les transports en commun. A l'inverse, les communes du Sud du territoire sont bien moins desservies par ces modes de transport et la voiture est encore présente à plus de 60%, même jusqu'à 74% pour la commune de Santeny.

Les modes de transports de GPSEA




Part des actifs travaillant dans leur territoire de résidences en % (2018)

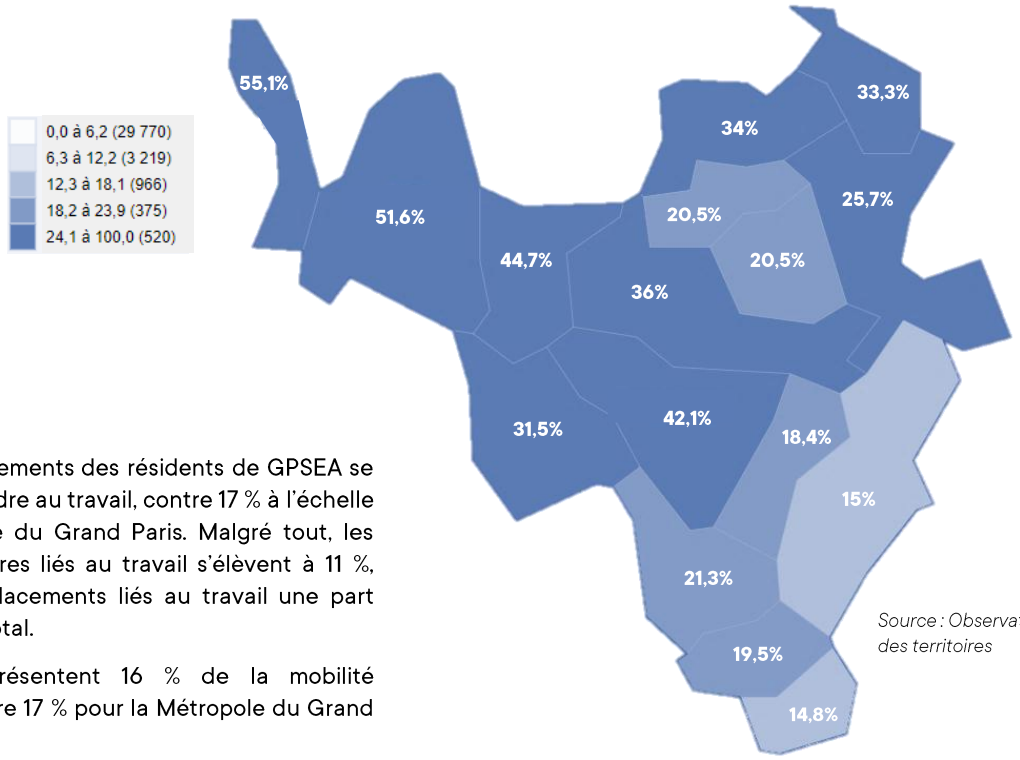



Source : APUR

## III. Analyse des mobilités

### Modes de déplacement

Part des déplacements domicile/travail en transport en commun (%)




*Source : Observatoire des territoires*

18 % des déplacements des résidents de GPSEA se font pour se rendre au travail, contre 17 % à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Malgré tout, les trajets secondaires liés au travail s'élèvent à 11 %, faisant des déplacements liés au travail une part importante du total.

Les loisirs représentent 16 % de la mobilité territoriale, contre 17 % pour la Métropole du Grand Paris.

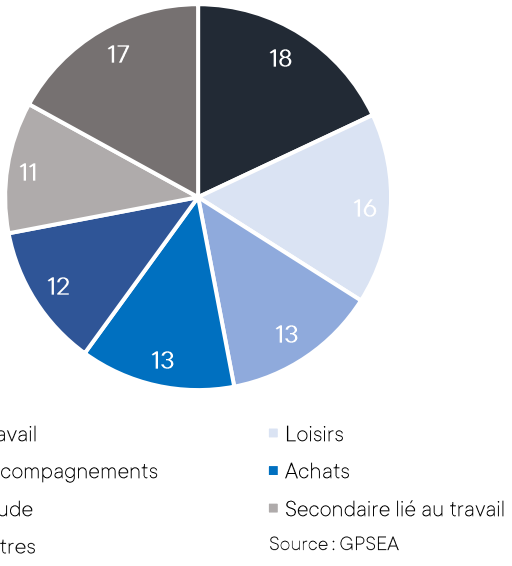
Les accompagnements représentent quant à eux 13 % des mobilités, ce qui est 3 points supérieurs à la métropole avec 10 %. Cette différence peut s'expliquer par un territoire marqué par une plus forte présence des familles.

Pour les déplacements résultants des achats, ils représentent 13 % des trajets à Grand Paris Sud Est Avenir, contre 14 % pour la Métropole du Grand Paris.

Enfin, en ce qui concerne les déplacements en rapport avec les études, les résidents y consacrent 12 % de leurs déplacements à Grand Paris Sud Est Avenir, mais ne représentent que 10 % à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

De sorte, les déplacements domicile/travail sont, en quantité, les plus importants du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Contrairement à la Métropole du Grand Paris qui consacre sa plus grande part de déplacements dits « autres déplacements » (20 %), si les déplacements domicile/travail et les déplacements secondaires liés au travail ne sont pas regroupés.

Mobilité des résidents par motif en %




Source : GPSEA

## III. Analyse des mobilités

### Modes de déplacement

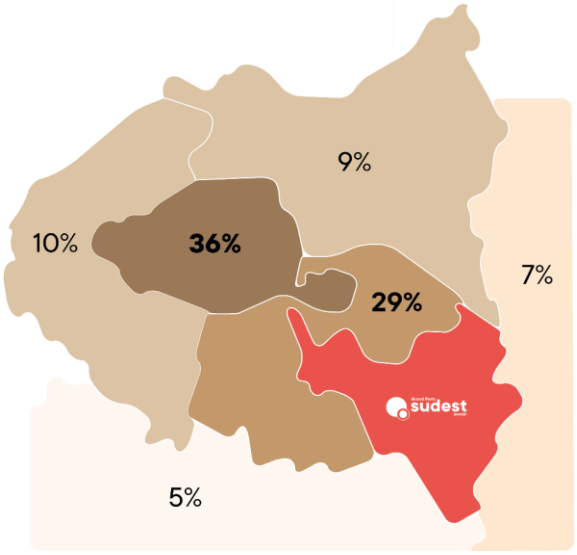
Deux tiers des habitants du territoire travaillent hors de GPSEA. Paris représente la plus grosse part des déplacements domicile/travail avec 36%.

Créteil a le plus fort taux de fixation du territoire, avec 33 % (1/3 des actifs) qui résident et travaillent à Créteil. De plus, le Nord-Ouest représente un vivier d'emplois fort qui se confirme dans les déplacements intra-Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, quatre groupes de communes se dégagent, dont les déplacements pendulaires sont tournés vers les territoires de :

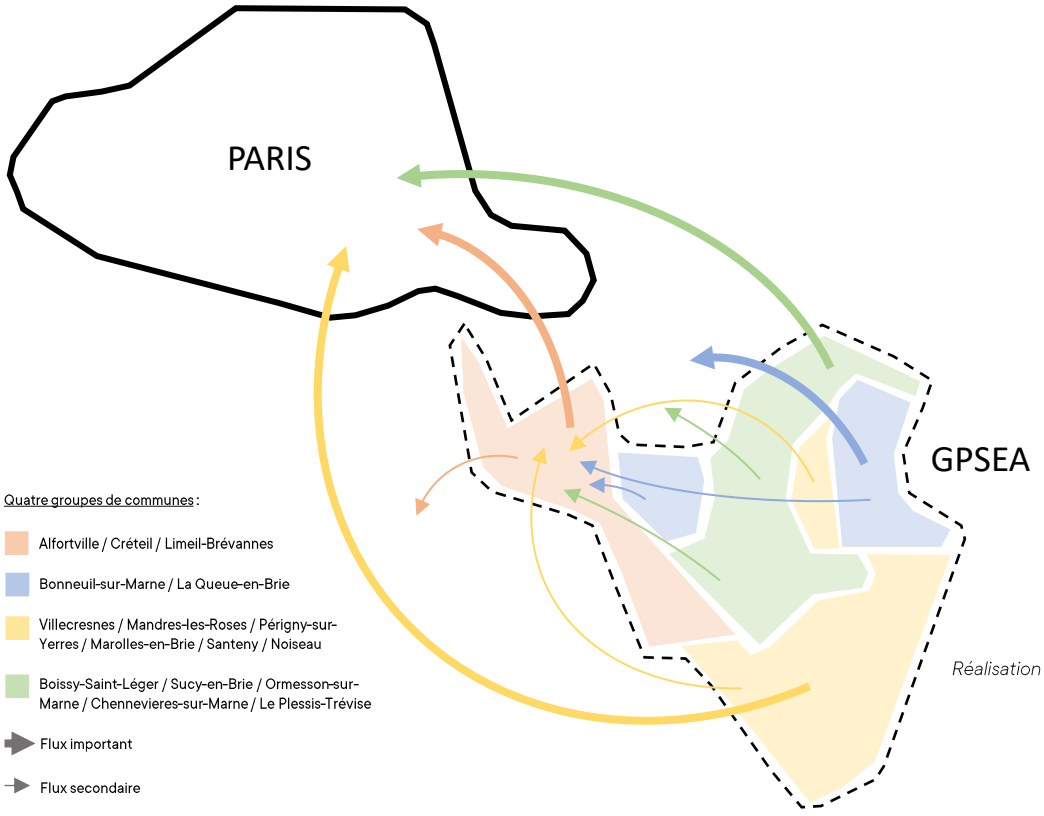
- Paris
- Paris et Saint-Maur / Champigny
- Créteil et Saint-Maur / Champigny
- Créteil

Part des déplacements domicile/travail hors GPSEA




*Source : GPSEA*

Les grands flux de déplacements




*Réalisation Espace Ville*

## III. Analyse des mobilités

### Modes de déplacement

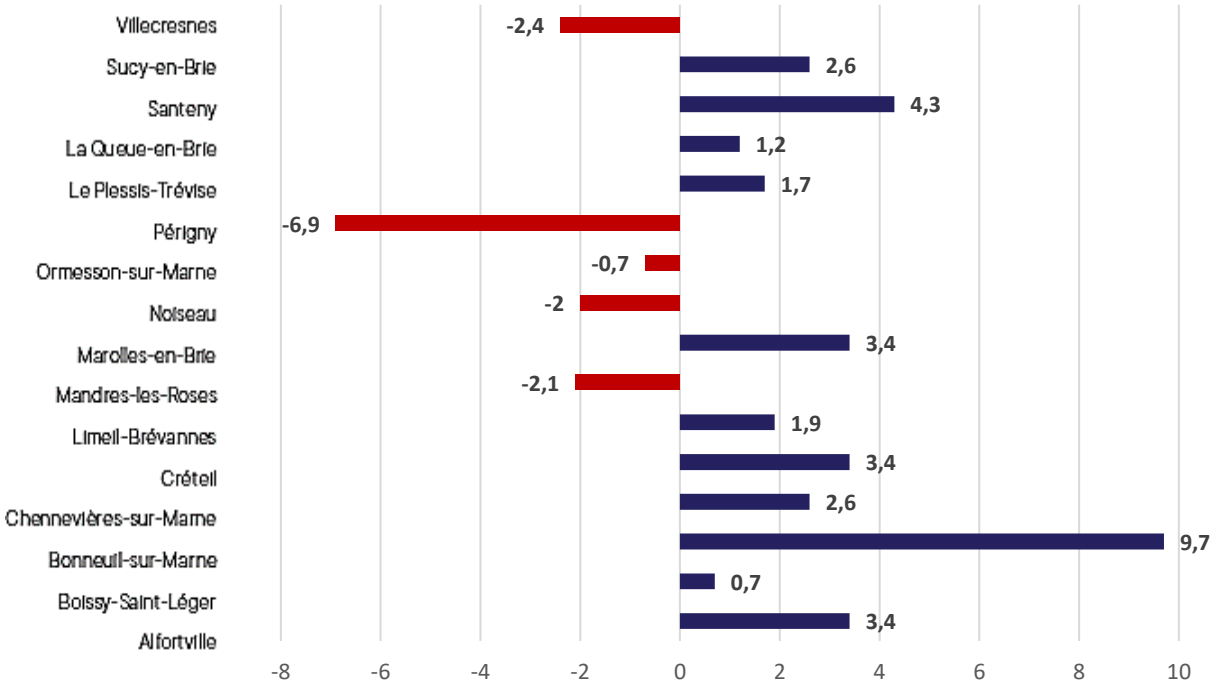
L'évolution des déplacements domicile/travail est une donnée importante pour comprendre les dynamiques territoriales et le devenir de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, 11 communes du territoire voient progresser leur part de déplacements domicile/travail en transport en commun. Bonneuil-sur-Marne est la commune avec la plus forte progression, atteignant +9,7 %. Toutes les autres communes évoluent entre 1 et 4 % sur la même période, seul Boissy-Saint-Léger marque une très faible croissance dans l'utilisation des transports en commun, avec +0,7 %.

À l'inverse, 5 communes ont vu leur taux d'évolution être négatif. Avec -6,7 %, Périgny marque sa différence, mais cela s'explique par le grand éloignement de la commune avec Paris et par sa résidentialité très forte.

Toutefois, depuis la Covid ces chiffres ont pu évoluer dans des directions toutes autres. Le télétravail et un certain exode rural à peut-être depuis modifier la trajectoire de l'évolution territoriale.

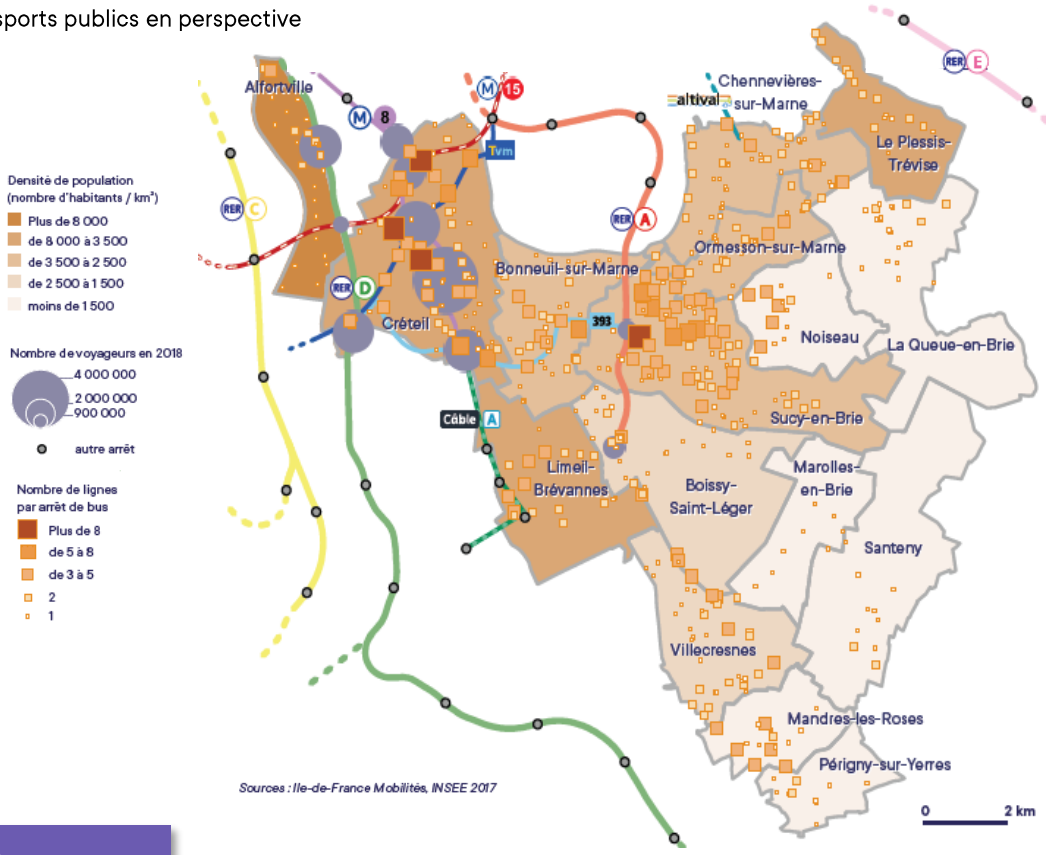
Évolution de la part des déplacements domicile/travail en transports en commun (%) entre 2013/2018




*Source : L'observatoire de GPSEA*

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

Les transports publics en perspective




**20**

Millions de voyageurs ont transité dans les gares de GPSEA en 2018

*Source : GPSEA*

**2** Lignes de RER

**1** Nouvelle ligne de métro M15

**1** Ligne de métro

**1** Projet de ligne téléphérique

*Source : GPSEA*

**49**

Lignes de bus, dont 4 Notiliens

**2**

Projets de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS)

*Source : GPSEA*

**3**

Grands projets structurants de transports collectifs

*Source : GPSEA*

**Projet RER V**

de voies cyclables

**202km**

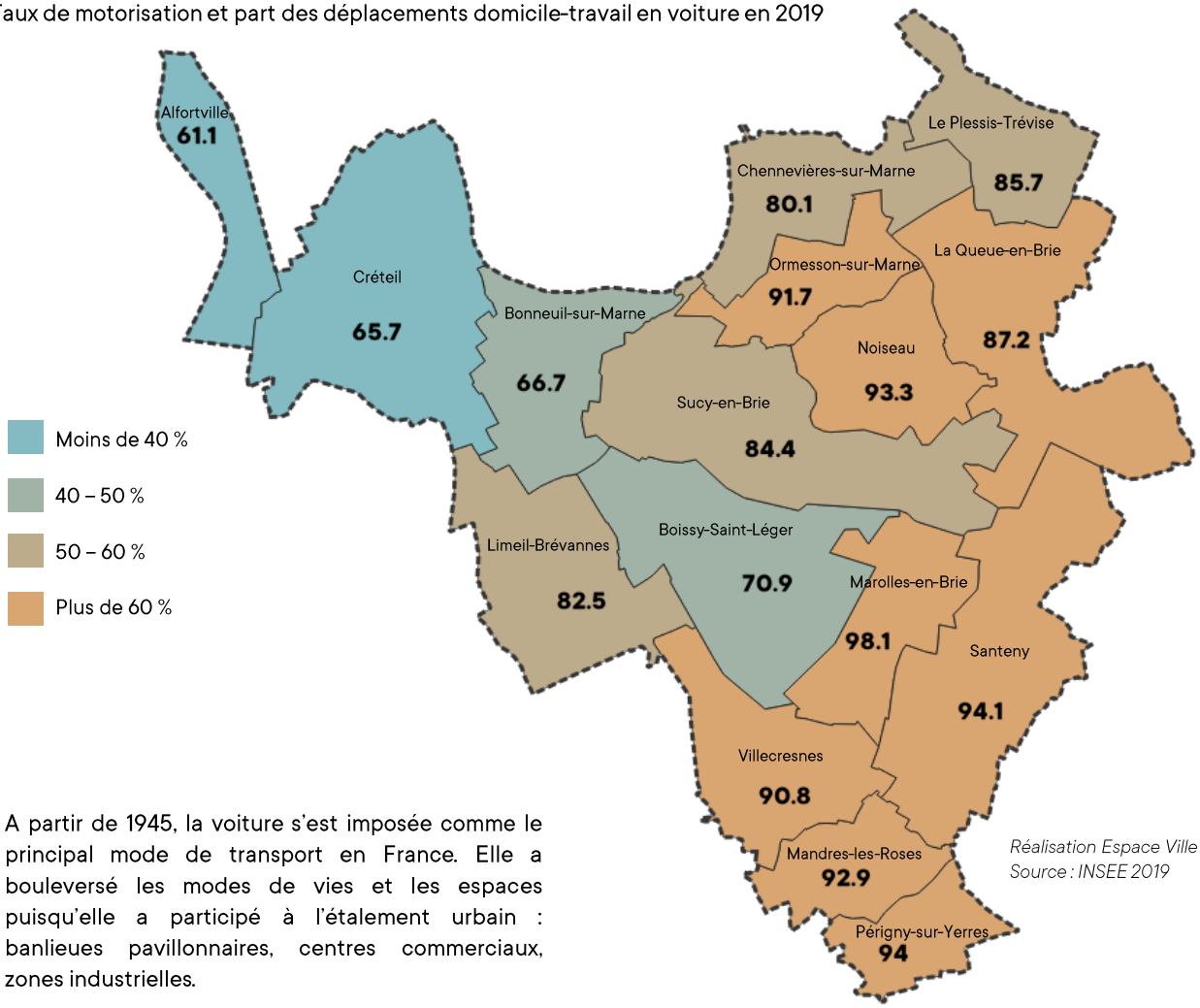
De voies cyclables à créer ou à réaménager

*Source : GPSEA*

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 1. Le réseau routier

Taux de motorisation et part des déplacements domicile-travail en voiture en 2019




*Réalisation Espace Ville*
*Source : INSEE 2019*

A partir de 1945, la voiture s'est imposée comme le principal mode de transport en France. Elle a bouleversé les modes de vies et les espaces puisqu'elle a participé à l'étalement urbain : banlieues pavillonnaires, centres commerciaux, zones industrielles.

Grand Paris Sud Est Avenir a la particularité de compter une densité de population très hétérogène, avec des parties de territoire très urbaines et d'autres plus rurales :

- Une partie Nord/Ouest très dense où la mobilité alternative à l'automobile est très développée (RER, Métro)
- Une partie centrale et Nord/Est où l'intensité du trafic automobile crée de fortes nuisances avec un recours à l'automobile très variables selon les espaces
- Une partie Sud où le recours à l'automobile est souvent plus systématique et où l'offre alternative à l'automobile est globalement moins présente et concurrentielle

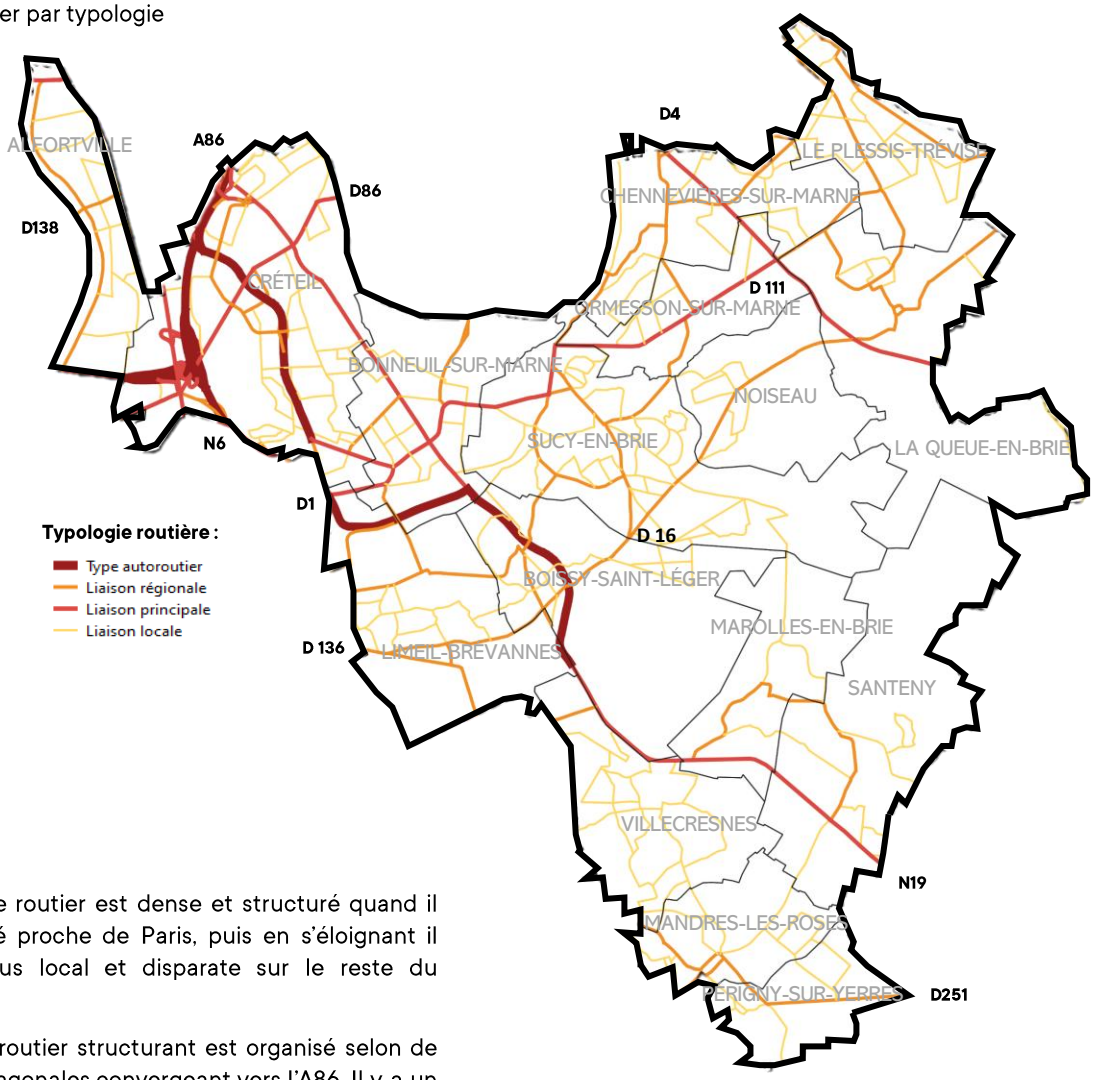
75% des ménages possèdent une voiture au sein du territoire, contre 54% pour la Métropole. Ainsi, la voiture représente 47% des déplacements des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail, contre 28% des actifs de la Métropole du Grand Paris (MGP).

À l'image de nombreux autres territoires de banlieue de la métropole, le réseau routier est structuré par des autoroutes et voies majeures en radiales depuis Paris et compte peu de dessertes transversales. GPSEA est traversé par la N19 d'Est en Ouest et par des départementales au Nord.

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 1. Le réseau routier

Réseau routier par typologie




*Réalisation Espace Ville*

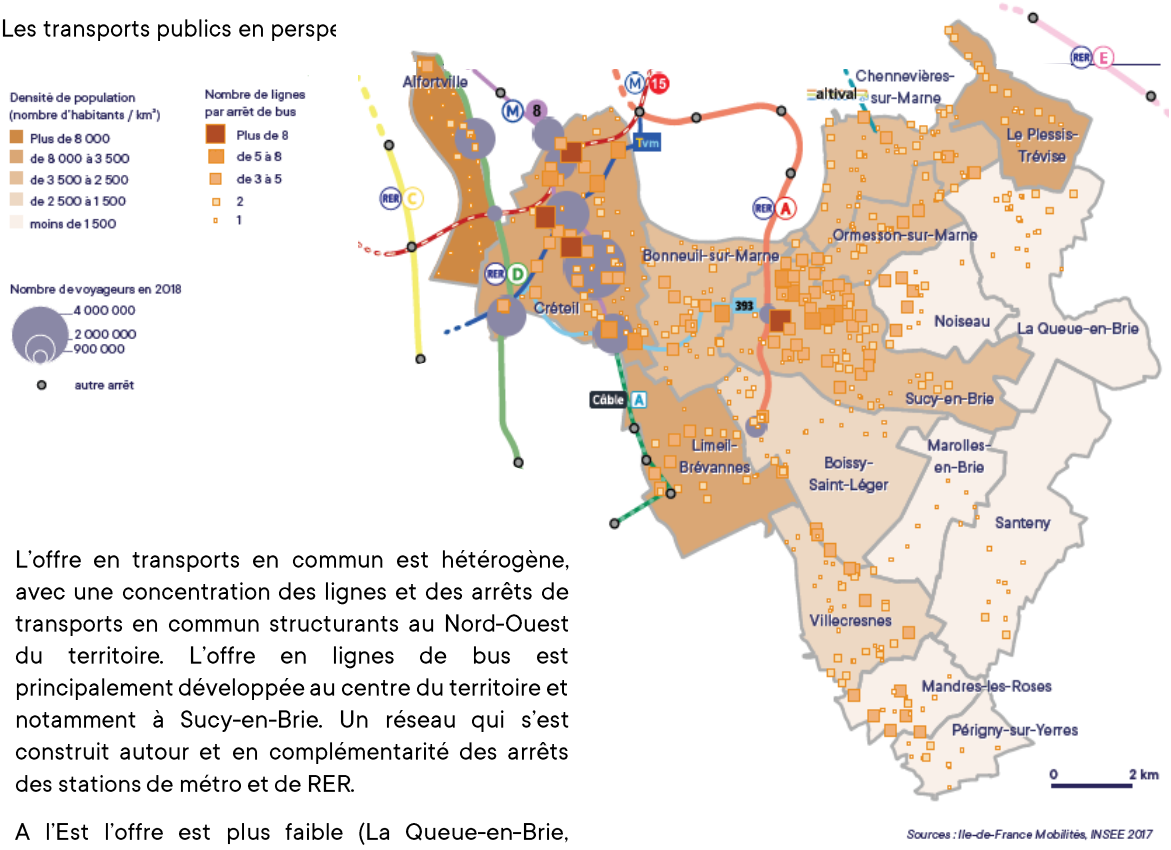
Le maillage routier est dense et structuré quand il est localisé proche de Paris, puis en s'éloignant il devient plus local et disparate sur le reste du territoire.

Le réseau routier structurant est organisé selon de grandes diagonales convergeant vers l'A86. Il y a un nombre limité d'axes franchissant les trois forêts domaniales du territoire. Ceci entretient une coupure entre les communes du Sud, où les flux y sont plus limités (Villecresnes, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Marolles-en-Brie) avec la partie Nord du territoire, où une problématique de congestion est identifiée. Cette congestion est notamment due au trafic des poids-lourds, ce qui a un impact sur la vitesse des bus et la sécurité des cyclistes

# IV. Infrastructures de transports et déplacements

## 2. Les transports collectifs

Les transports publics en perspe




Sources : Ile-de-France Mobilités, INSEE 2017

L'offre en transports en commun est hétérogène, avec une concentration des lignes et des arrêts de transports en commun structurants au Nord-Ouest du territoire. L'offre en lignes de bus est principalement développée au centre du territoire et notamment à Sucy-en-Brie. Un réseau qui s'est construit autour et en complémentarité des arrêts des stations de métro et de RER.

A l'Est l'offre est plus faible (La Queue-en-Brie, Santeny, Marolles-en-Brie), malgré les nouvelles lignes de transports prévues, (dont 2 d'envergure métropolitaines : la ligne de métro 15 du Grand Paris en 2026, et la ligne téléphérique Câble 1 d'ici 2026), car les nouvelles lignes viendront renforcer l'offre en transports en commun déjà en place sur la moitié Ouest.

Les stations de transports en commun structurants montrent une forte inégalité du territoire. Avec Alfortville et Créteil qui en regroupent l'immense majorité, le reste du territoire, à l'exception de Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, et Chennevières-sur-Marne, ne s'en voit pas du tout équipé.

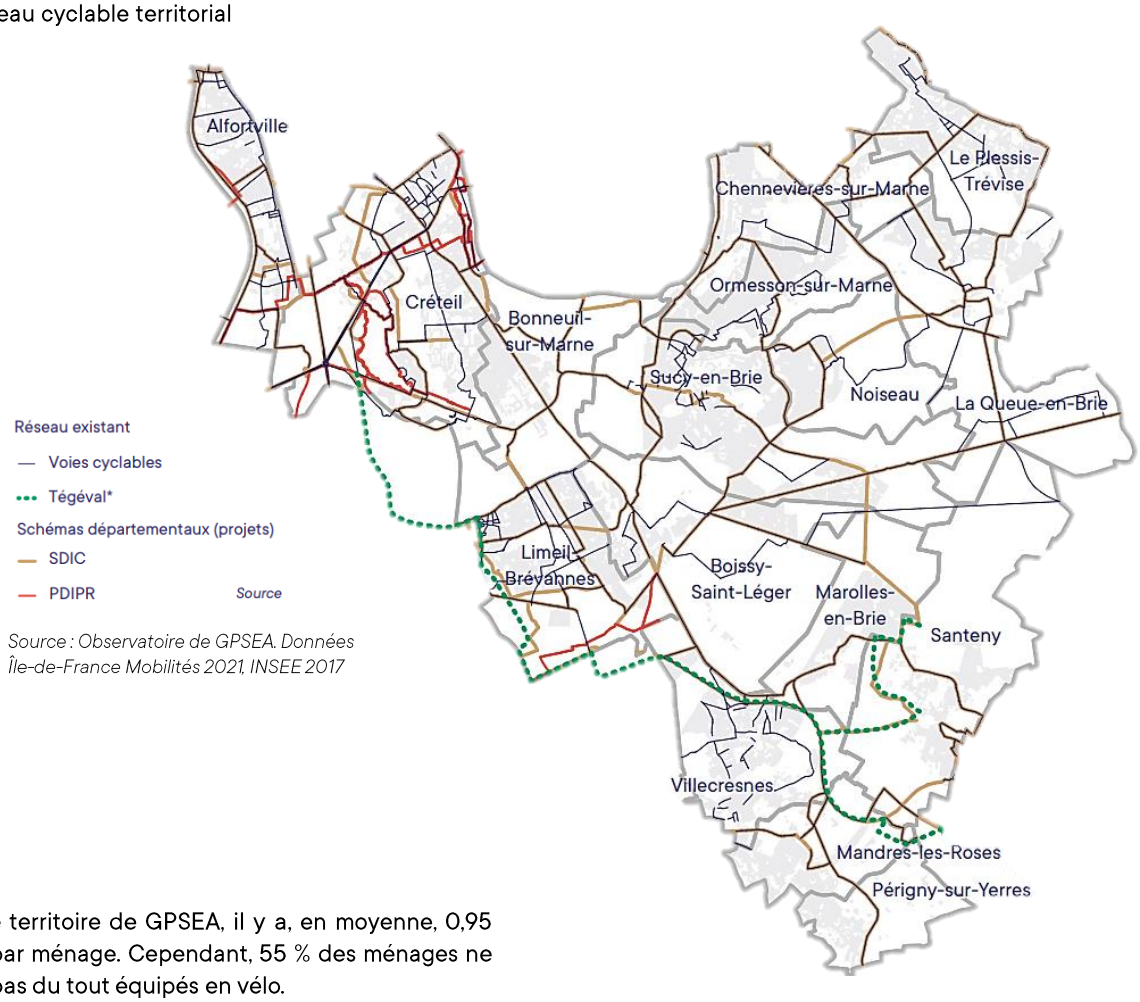
Les projets de BHNS, l'Altival, permettra d'ici 2030 de faciliter les déplacements vers les gares du RER E et du Métro 15 situés sur le territoire de Paris Est Marne et Bois. Dans un second temps, une possibilité d'extension de l'Altival jusqu'à la gare de Sucy-Bonneuil-RER pourrait voir le jour et limiter ces inégalités de connexion.

Grand Paris Sud Est Avenir a lancé un Plan Local de Mobilité (PLM), il est le premier du Val-de-Marne depuis la création des établissements publics territoriaux. Il a pour objet de préciser localement les moyens et les actions envisageables à mettre en œuvre dans les 5 ans à venir pour le territoire et ses communes dans un objectif général de développement durable. Le Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir présente la spécificité d'être assorti d'un Plan Vélo, outil dédié pour mettre en œuvre une politique cyclable ambitieuse sur le territoire. Le Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir a été adopté par le conseil de territoire du 15 décembre 2021.

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 3. Les transports actifs

Le réseau cyclable territorial




*Source : Observatoire de GPSEA. Données Île-de-France Mobilités 2021, INSEE 2017*

Sur le territoire de GPSEA, il y a, en moyenne, 0,95 vélo par ménage. Cependant, 55 % des ménages ne sont pas du tout équipés en vélo.

Néanmoins, entre 2001 et 2010, le nombre de déplacements réalisés à vélo a presque doublé en milieu dense (de type cœur d'agglomération), passant de 190 000 à 360 000 déplacements

Si le développement des transports collectifs est un enjeu fort pour le territoire Grand Paris Sud Est Avenir, il importe de penser le développement d'autres modes de déplacement et d'accompagner l'émergence de nouveaux usages de la mobilité. Les modes actifs (la marche, le cycle) sont autant de modes de déplacements qui peuvent se substituer partiellement au recours à la voiture individuelle et aux transports collectifs et/ou assurer la liaison entre les différents modes et favoriser l'intermodalité.

Les modes actifs sont des modes de déplacements du quotidien. Les aménagements en faveur des piétons et la pacification des espaces de qualité publics sont un enjeu de sécurité routière et de de vie à travers le partage d'espaces publics de qualité au service de tous les usages et usagers.

Les modes actifs participent de la multimodalité et leur développement peut permettre de diminuer l'impact environnemental de la voiture particulière d'une part, et participer à l'enjeu de santé publique d'autre part. Un certain nombre d'itinéraires sont identifiés sur le territoire dont plusieurs traversent l'Arc boisé reliant les communes de part et d'autre.

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 3. Les transports actifs

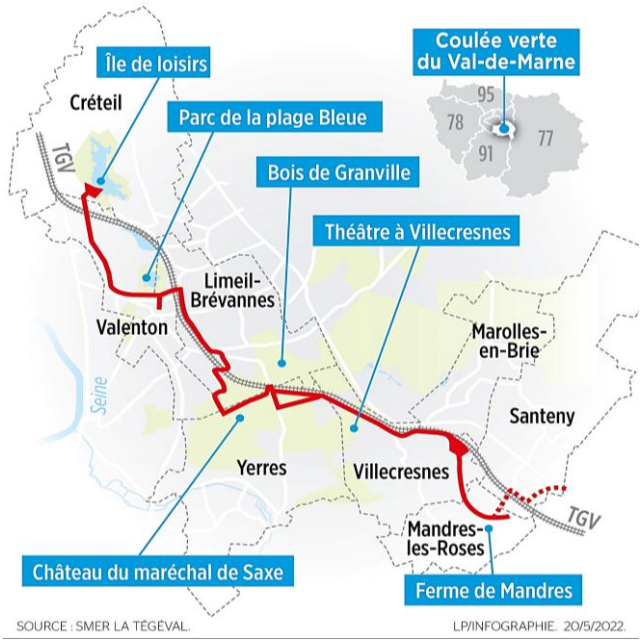
La Végétale, la voie verte

Le Syndicat Mixte d'Étude et de Réalisation (Smer) associe la Région Île-de-France, l'Agence des espaces verts (AEV) de la Région Ile-de-France et le Conseil départemental du Val-de-Marne (CD94). Ce Syndicat a été créé en 2008 pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de La Tégévale (conduite des études et des travaux d'aménagement), devenu en 2023 La Végétale.

Le syndicat est composé de 10 élus membres : 2 élus de l'Agence des Espaces Verts de la Région Île-de-France, 4 élus du Conseil Régional d'Île-de-France et 4 élus du Conseil Départemental du Val-de-Marne. Il est représenté par sa Présidente, Mme Françoise LECOUFLE, conseillère départementale du Val-de-Marne et Maire de Limeil-Brévannes.

Aujourd'hui baptisé « La Végétale », ce projet correspond à la création d'une voie verte : une voie indépendante de 96 ha pour un linéaire de 20 km, réservée aux déplacements non motorisés et imaginée dans un souci d'aménagement intégré valorisant l'environnement.

Le tracé de La Végétale traverse 8 communes du Val-de-Marne (Créteil, Valenton, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Marolles-en-Brie, Santeny, Mandres-les-Roses) et de l'Essonne (Yerres). Elle s'attache à connecter les parcs départementaux, les espaces naturels régionaux et les liaisons douces locales tout en permettant la découverte des paysages caractéristiques de ce territoire : espaces urbains denses de la Plaine centrale alluviale, coteau boisé et massif forestier de l'Arc boisé et milieux ruraux du plateau de la Brie.







*Source : Crédits photos : Crédit Yann Monel - SMER La Végétale*

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

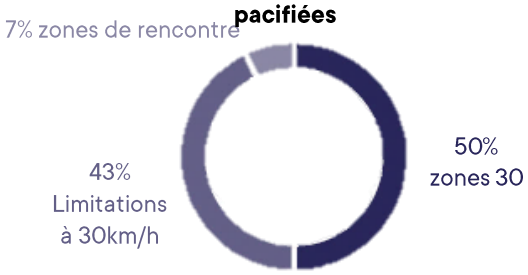
### 3. Les transports actifs

Le réseau sera à terme composé de 250km de voies cyclables, dont 154km de zone pacifiée, mais aussi 95km d'aménagements cyclables.

GPSEA s'attelle à travailler sur la continuité des aménagements cyclables, notamment dans le cadre du Plan Vélo qui a été adopté en 2021. Les programmes d'aménagements sont réalisés en lien avec les tracés :

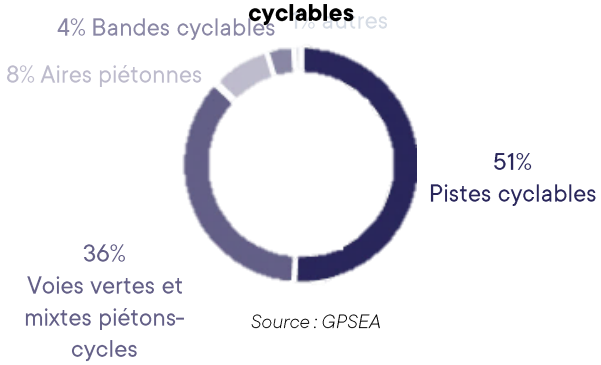
- Stratégie vélo départementale approuvée en décembre 2023. Elle marque la volonté de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité des Val-de-Marnais
- du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : il favorise la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la pratique de la randonnée, en garantissant la continuité des itinéraires de randonnée et en assurant la conservation du patrimoine tels que les chemins ruraux.

**Répartition des zones pacifiées**




*Source : GPSEA*

**Répartition des aménagements cyclables**




*Source : GPSEA*

Un réseau à échelle GPSEA




*Source : Plan Vélo GPSEA*

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 3. Les transports actifs

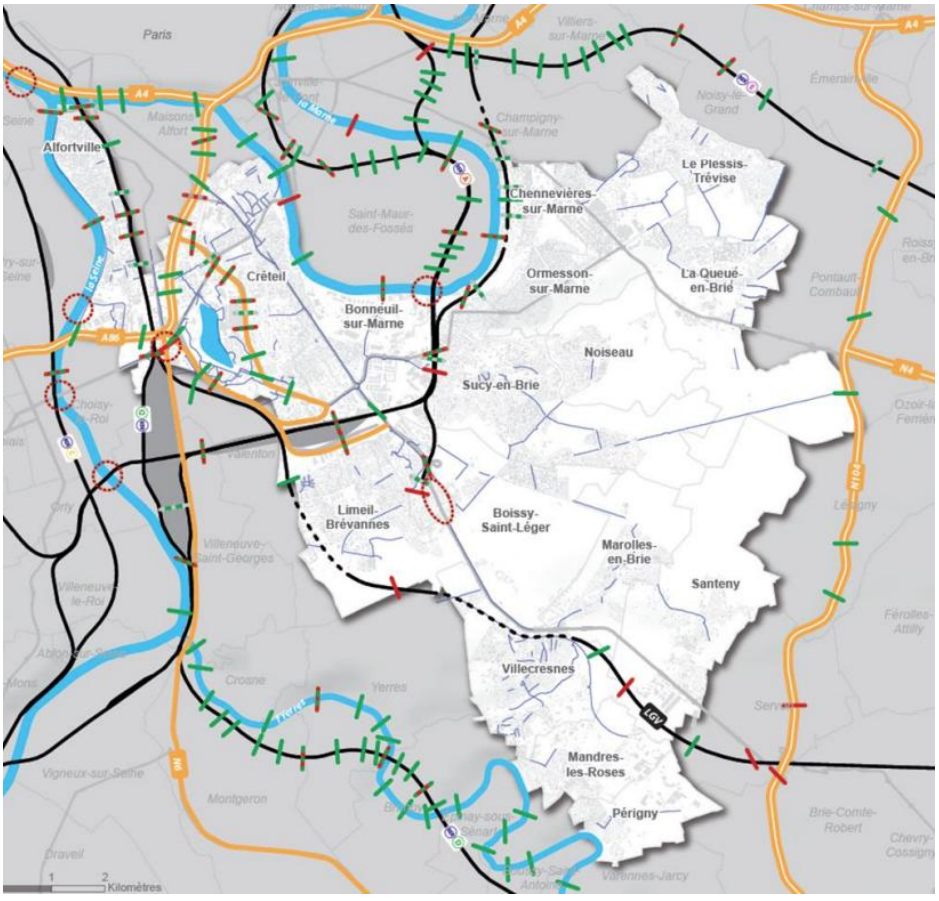
La continuité des itinéraires cyclables reste donc un enjeu important. Il existe davantage d'aménagements courts que d'itinéraires longs et continus et les espaces cyclables sont souvent ceux des transports en commun en site propre, mais ne bénéficient pas d'aménagements propres.

Cependant, les aménagements ne sont pas toujours nécessaires à l'échelle infracommunale : la politique de modération de la vitesse rend possible la pratique du vélo, excepté les infrastructures routières à fort trafic poids lourds qui fragilisent la place des modes actifs et nécessitent des aménagements spécifiques. Cet enjeu dépend à la fois de décisions métropolitaines et d'obstacles propres au territoire (les coupures urbaines).

Grand Paris Sud Est Avenir est soumis à de fortes ruptures tant au niveau des infrastructures qu'au niveau des emprises foncières. Une forme d'insularité à l'Ouest avec une frontière avec la Seine, le RER D et A, et l'A86, à l'Est avec la N104, et au Nord avec la Marne et l'A4.

Ainsi, ces franchissements et ces ruptures stratégiques pour l'accès à Grand Paris Sud Est Avenir pénalisent les modes actifs. De plus, les liens de connectivité avec les autres EPT de la Métropole du Grand Paris, hors Paris, sont plus compliqués.

De réelles coupures urbaines




*Source : Plan Vélo GPSEA*

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 3. Les transports actifs

Se déplacer à vélo se révèle encore compliqué, faute d'aménagements sécurisés et continus. Le Collectif Vélo Île-de-France appelle donc les élus franciliens à construire un RER V, un Réseau express régional vélo. Ses neuf lignes cyclables reliant les grands pôles de la région permettront, demain, à toutes et tous de se déplacer à vélo en sécurité et avec efficacité.

Face à ce besoin et pour permettre à tous les Franciliens de se mettre au vélo, le Collectif Vélo Île-de-France porte le projet d'un RER V, à l'image du RER pour les transports en commun. Il s'agit d'un réseau régional de voies cyclables continues qui permettent des déplacements à vélo quotidiens, sécurisés, efficaces et confortables entre les grands pôles d'activités de la région.

**LE RER V EN CHIFFRES**

**9** lignes cyclables larges, continues, confortables et sécurisées à travers l'Île-de-France

**650 km** d'itinéraires vélo, dont 200 km le long des voies d'eau

**500 MILLIONS D'EUROS** de budget, soit à peine 2% du coût du Grand Paris Express

Un réseau qui comprend déjà **45%** d'aménagements cyclables sécurisés (pistes et voies vertes)

Le Sud Est parisien en RER V

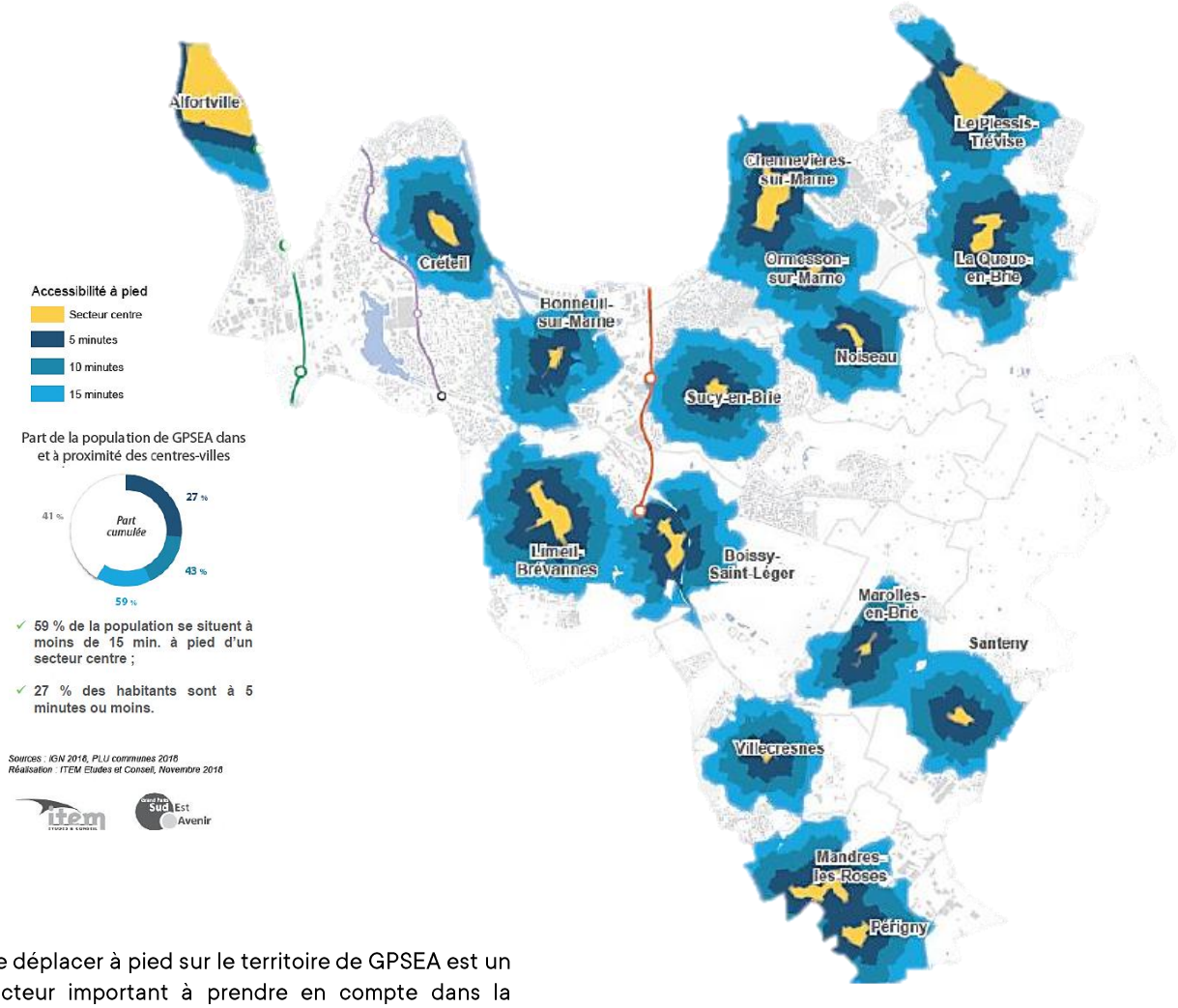



*Source : Collectif vélo Île-de-France*

## IV. Infrastructures de transports et déplacements

### 3. Les transports actifs

Accessibilité à pied au secteur centre



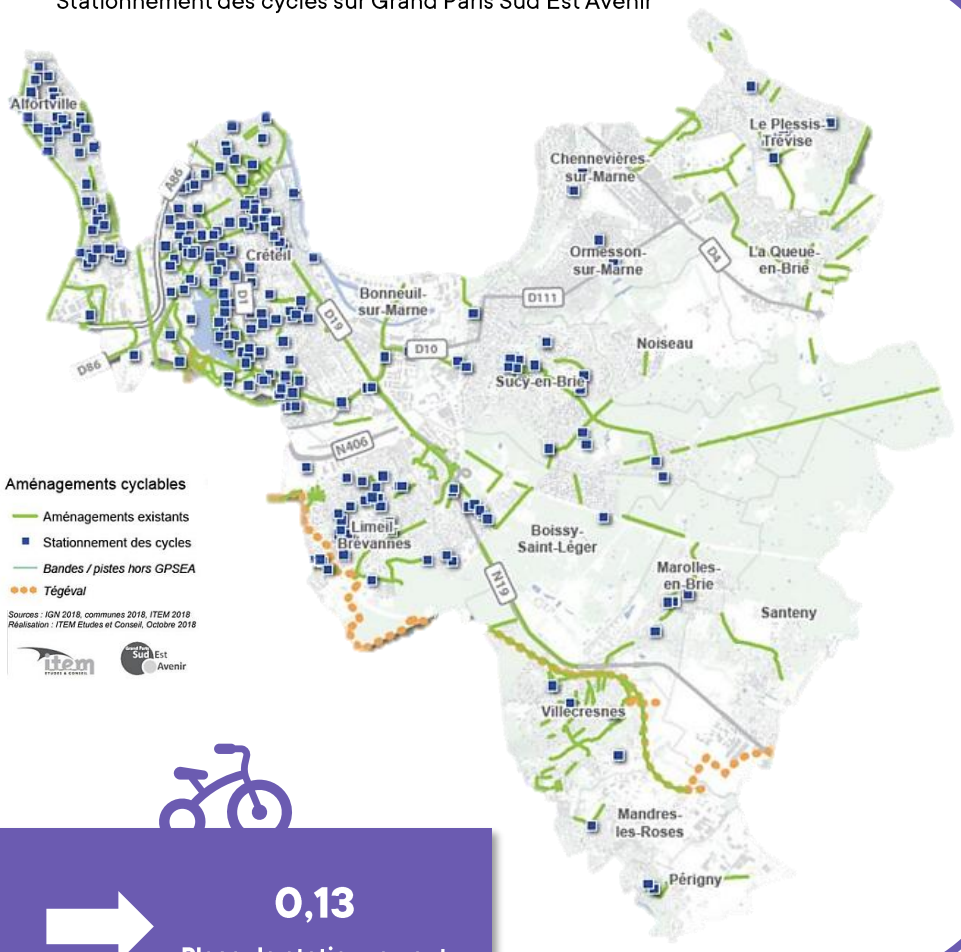

Se déplacer à pied sur le territoire de GPSEA est un facteur important à prendre en compte dans la logique de refonte dans centres-villes de l'EPT.

Les seize secteurs centres ressortent en jaune entourés par leur halo d'accessibilité. La taille des secteurs centre varie grandement en fonction des communes, tout comme leur périmètre d'accessibilité.

Une grande partie du territoire se voit hors périmètre d'accessibilité à pied, montrant de fait la nécessité de l'utilisation d'autres moyens de locomotion.

## V. Le stationnement

Stationnement des cycles sur Grand Paris Sud Est Avenir




**Environ**

**2000**

**Places de stationnement vélo**

**0,13**

**Place de stationnement vélo par habitants**

*Source : Observatoire GPSEA*

**Plan Vélo**

**+3000**

**Places de stationnement vélo en perspective**

**Parc de stationnement territoriaux**

**dont**

**2 283**

**Places de stationnements en 2018**

**54**

**Dédiées aux personnes à mobilité réduite**

*Source : Observatoire GPSEA*

## V. Le stationnement

### 1. Capacité de stationnement public

Aux voiries et parcs de stationnement d'intérêt intercommunal de l'ex-Haut Plateau du Val-de-Marne et de l'ex-Plaine centrale du Val-de-Marne, transférés au 1er janvier 2016 à Grand Paris Sud Est Avenir, s'ajoutent au 1er janvier 2018, les voiries identifiées par les communes et le Territoire comme répondant à l'un des critères suivants :

- Liaison intercommunale et entrée de ville
- Voie de transport en commun (bus)
- Desserte centre-ville, ZAC, centre commercial
- Liaison ou maillage avec les routes départementales et nationales
- Dessertes des équipements publics territoriaux et communaux
- Dessertes des gares (bus, métro, RER)



Parking relais, Sucy-en-Brie

Au 23 mai 2018, le parc de stationnement territorial est composé des sites suivants :

- Parking de la Brèche à Créteil : 820 places de stationnement dont 12 réservées aux personnes à mobilité réduite
- Parking Jean Gabin et ses abords à Créteil : 165 places dont 6 pour personnes à mobilité réduite
- Parc relais à Boissy-Saint-Léger : 630 places dont 22 pour personnes à mobilité réduite, 8 places avec borne de rechargement électrique, 2 emplacements pour les 2 roues
- Parc relais à Sucy-en-Brie : 491 places dont 11 pour personnes à mobilité réduite, 2 places avec borne de rechargement électrique, 1 emplacement pour vélos, 1 emplacement pour motos
- Parking du centre commercial de l'Échât à Créteil : 108 places dont 3 PMR
- Parking Pasteur à Limeil-Brévannes : 69 places

De fait, à ces données il convient de ne pas omettre de prendre en compte les capacités de stationnement public communales.

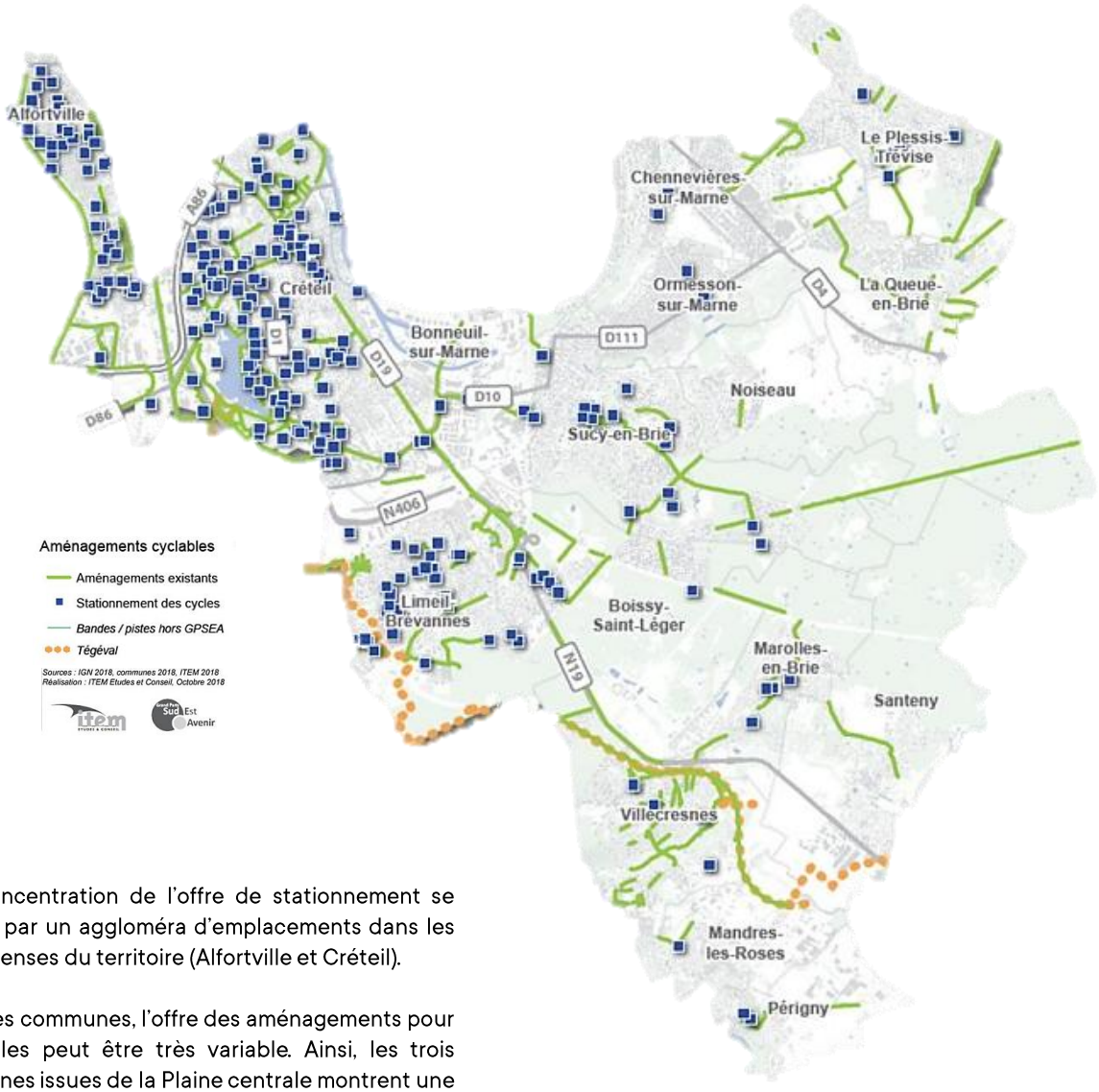



Parking Jean Gabin, Ville de Créteil
*Source images : Google image*

## V. Le stationnement

### 2. Stationnement vélo

Stationnement des cycles sur Grand Paris Sud Est Avenir




Une concentration de l'offre de stationnement se perçoit par un aggloméra d'emplacements dans les zones denses du territoire (Alfortville et Créteil).

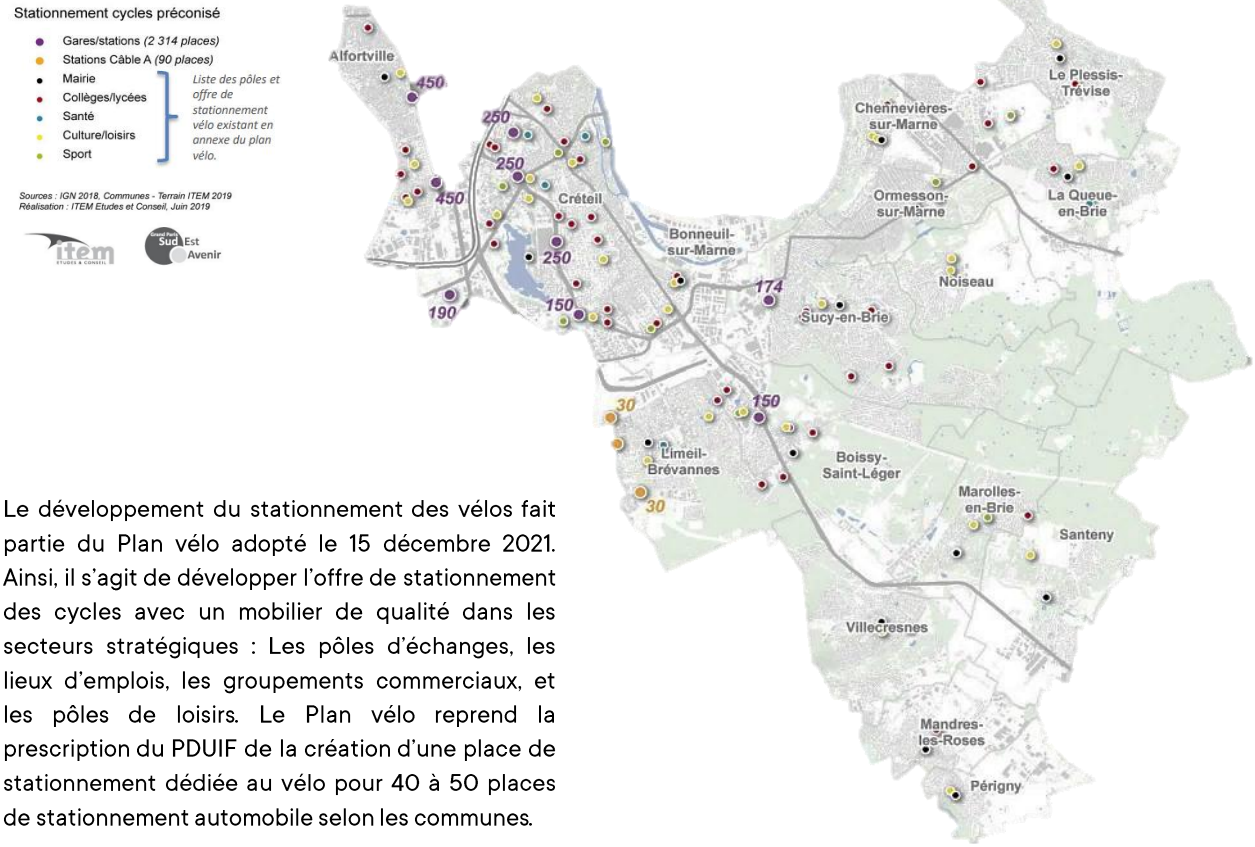
Selon les communes, l'offre des aménagements pour les cycles peut être très variable. Ainsi, les trois communes issues de la Plaine centrale montrent une forte prise en compte des cycles avec notamment un schéma des itinéraires cyclables déjà réalisés.

Trois poches de stationnements pour les cycles se dessinent sur le territoire. La plus grosse se situe au niveau de Créteil et Alfortville, puis dans de moindre mesure Limeil-Brévannes et Sucy-en-Brie. Pour exemple, Créteil concentre près de 60% des places de stationnement vélo, et offre ainsi un ratio proche de celui de Paris, avec 0,13 place par habitant.

## V. Le stationnement

### 2. Stationnement vélo

Action de développement du Plan vélo




Le développement du stationnement des vélos fait partie du Plan vélo adopté le 15 décembre 2021. Ainsi, il s'agit de développer l'offre de stationnement des cycles avec un mobilier de qualité dans les secteurs stratégiques : Les pôles d'échanges, les lieux d'emplois, les groupements commerciaux, et les pôles de loisirs. Le Plan vélo reprend la prescription du PDUIF de la création d'une place de stationnement dédiée au vélo pour 40 à 50 places de stationnement automobile selon les communes.

L'offre de stationnement doit répondre à trois critères :

- La sécurité (efficacité contre vols et dégradations)
- La commodité (accrochage et manipulation aisés des vélos)
- La proximité (faible distance entre parc de stationnement et pôle desservi)

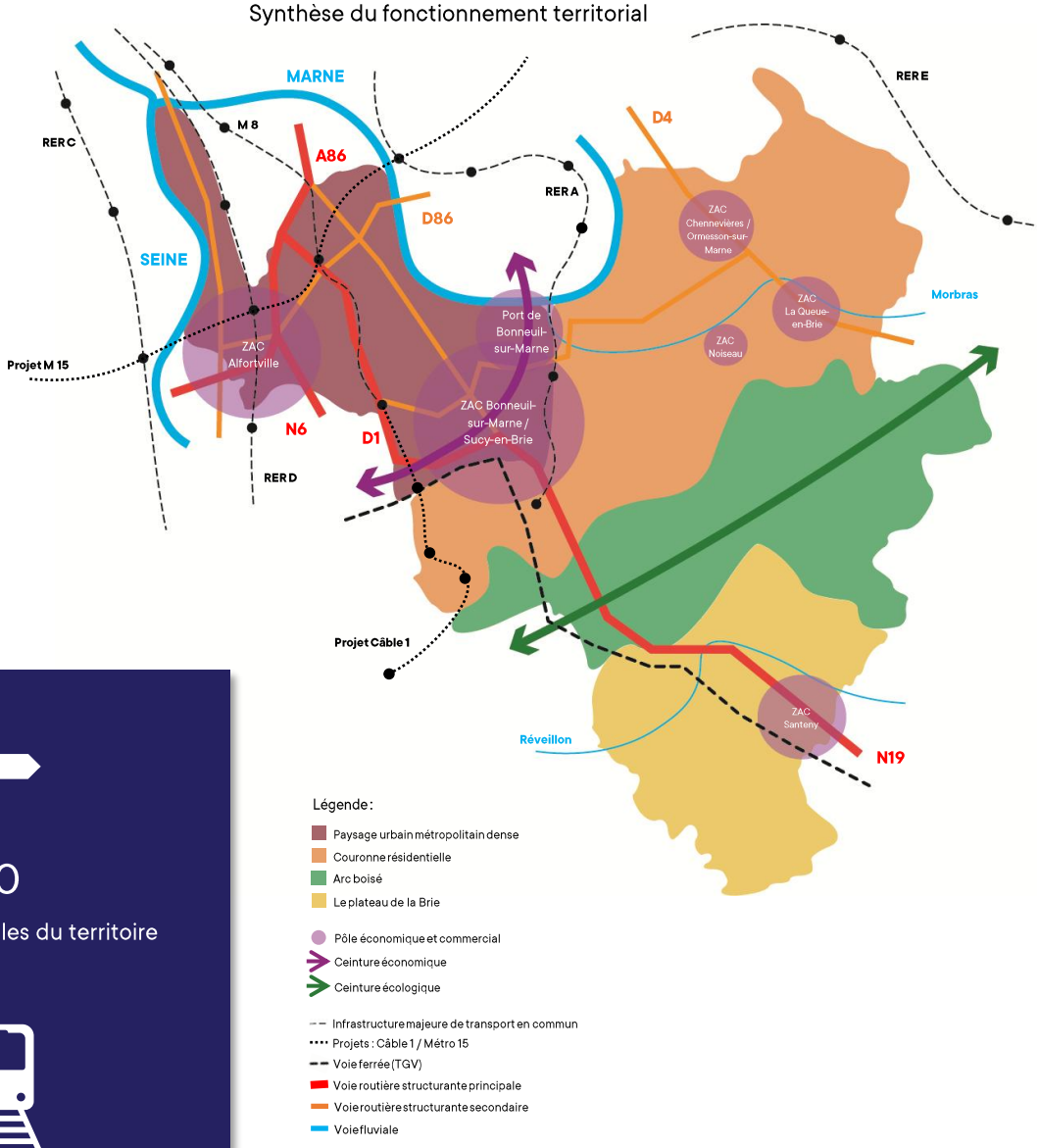
Le territoire compte aujourd'hui près de 2 000 places de stationnements vélo. Près de 3 000 places de stationnement vélo supplémentaires pourraient donc être installées.

Actuellement, sur les 47 pôles générateurs identifiés pour du stationnement de moyenne durée (établissements culturels, de santé et sportifs), seulement 46 % sont équipés de stationnements pour les cycles (274 places). Pour les établissements scolaires et administrations l'objectif est de disposer de stationnement à l'intérieur des sites pour les trajets pendulaires des enfants/adolescents ou des actifs.

En prenant en compte le stationnement existant, il serait nécessaire de disposer de plus de 1 500 stationnements vélo supplémentaires au niveau des pôles d'échanges, dont 250 seront réalisés dans des parcs vélos sécurisés.

## VI. Fonctionnement du territoire

Synthèse du fonctionnement territorial




20

Entrées principales du territoire

9

Entrées du territoire depuis les stations de métro et gares de transports en commun structurant (métro, RER)

Un territoire aux franges peu perméables

Des perméabilités davantage développées à l'Ouest et au Sud du territoire

*Source : Observatoire GPSEA*

55

Opérations d'aménagement

dont

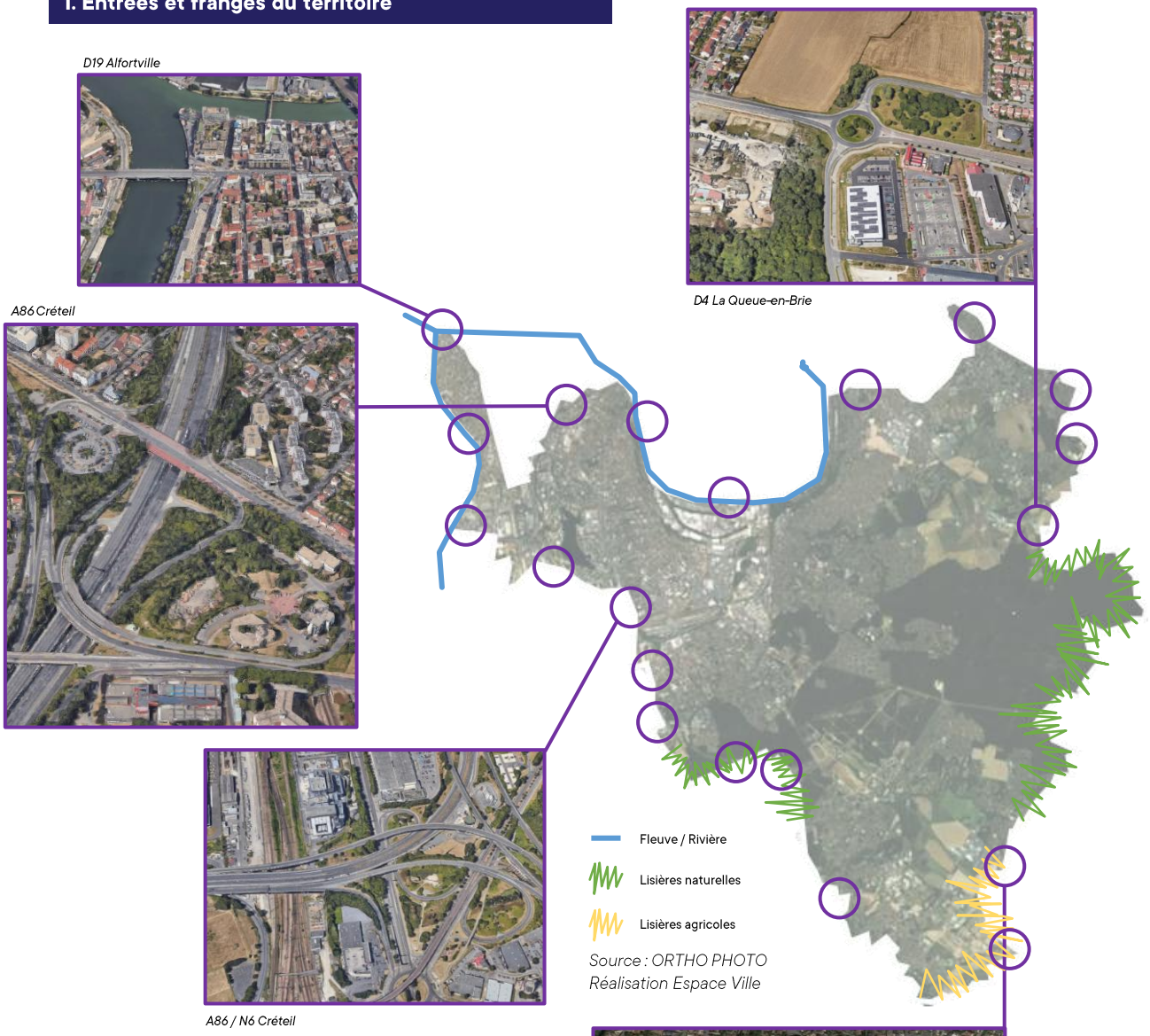
34

Zones d'aménagements concerté

*Source : Observatoire GPSEA*

# IV. Fonctionnement du territoire

## 1. Entrées et franges du territoire




Grand Paris Sud Est Avenir est bien accessible grâce à son réseau routier important formant une vingtaine d'entrées sur le territoire.

Majoritairement présentent sur le côté Ouest, ces entrées sont directement connectées aux autres entités urbaines voisines du territoire. L'Est du territoire se voit nettement moins bien doté en entrées. Cela s'explique par la présence de lisières forestières et agricoles, ainsi que par l'éloignement de Paris.

# IV. Fonctionnement du territoire

## 1. Entrées et franges du territoire

Les entrées de GPSEA ont la particularité de présenter un caractère routier particulièrement appuyé.

Les autoroutes sont les infrastructures de mobilité de transit par excellence. De fait, leurs entrées de territoire peuvent n'être empruntées qu'à des fins de traversée du territoire.

Dans les zones densément urbanisées, ces grands axes se transforment en boulevard plus ou moins arboré, structurant la ville. Ces boulevards ont généralement fait l'objet de travaux de requalification visant à intégrer des pistes cyclables, des franchissements piétons et d'en sécuriser les abords.



D19 Alfortville

Au Sud, les principales entrées de territoire se situent en dehors du tissu urbain. De fait, les abords des voies ne bénéficient pas des mêmes aménagements qu'aux portes de Paris. Ce sont des voies toutes simples le long d'espaces agricoles ou boisés.

Les principales entrées y présentent un profil plus hétérogène, en fonction de l'importance de la voirie et de son point d'accès au sein de la commune (tissu urbain, plaine...). Elles sont souvent accompagnées de zones commerciales périphériques.



D251 Périgny
*Source image: ORTHO PHOTO*

# IV. Fonctionnement du territoire

## 1. Entrées et franges du territoire

Les franges du territoire et les transitions avec les communes voisines, formant des continuités, peuvent être regroupées dans les franges dites naturelles et agricoles, les transitions urbaines « naturelles » et aussi dans les coupures urbaines.

Ces continuités sont principalement présentes au Sud du territoire. Elles sont sous forme de domaine forestier en limite de plusieurs communes, les reliant tout en coupant le tissu urbain bâti.



Domaine du Château du Maréchal de Saxe

Les franges du territoire prennent également la forme de tissus urbains développés de part et d'autre des limites du territoire, sans effet de coupure particulière. On retrouve principalement ce type de transitions au niveau des communes d'Alfortville, de Créteil, et de Bonneuil-sur-Marne, ainsi qu'à Le Plessis-Trévise de manière plus résidentielle et pavillonnaire.

Il est cependant possible de distinguer des éléments jouant comme des coupures urbaines locales. Il peut s'agir d'une plaine d'équipements ou de petits parcs, de quartiers collectifs, d'axes secondaires, etc., qui, tout en étant intégrés dans le tissu urbain, marquent au quotidien une séparation visuelle ou fonctionnelle avec les communes voisines. Ici, la D235 marque la séparation dans le tissu pavillonnaire par sa largeur un peu plus importante que les axes environnants.



Liaison urbaine Le Plessis-Trévise / Villiers-sur-Marne / Champigny-sur-Marne

*Source images : ORTHO PHOTO*

## IV. Fonctionnement du territoire

### 2. Les coupures urbaines

Les franges du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir sont marquées par d'importantes coupures urbaines, principalement liées à des infrastructures de transport. Ces éléments constituent parfois des barrières urbaines infranchissables et participent à un manque de liaison avec les communes voisines.

Dans certains cas, ces éléments peuvent également contraindre l'accès du territoire depuis les communes avoisinantes. Ces axes majeurs participent à l'accessibilité du territoire, mais constituent également des coupures urbaines importantes au sein du territoire.



Fracture territoriale Créteil / Limeil-Brévannes / Boissy-Saint-Léger



A86 et D1 Créteil
*Source images : ORTHO PHOTO*

## IV. Fonctionnement du territoire

### 2. Les coupures urbaines

Le territoire a également composé de coupures urbaines d'emprises monofonctionnelles. Elles disposent d'une surface au sol très importante uniquement dédiées à un grand équipement ou à une zone d'activités. Celles-ci représentent des obstacles à la mobilité sur le territoire de par leur superficie.

Ces infrastructures peuvent être vécues comme des facteurs d'isolement à l'échelle locale, devenues au fil du temps d'imposantes barrières à la mobilité sur le territoire.



Zone commerciale et d'équipements Alfortville



Zone commerciale Bonneuil-sur-Marne / Sucy-en-Brie / Boissy-Saint-Léger

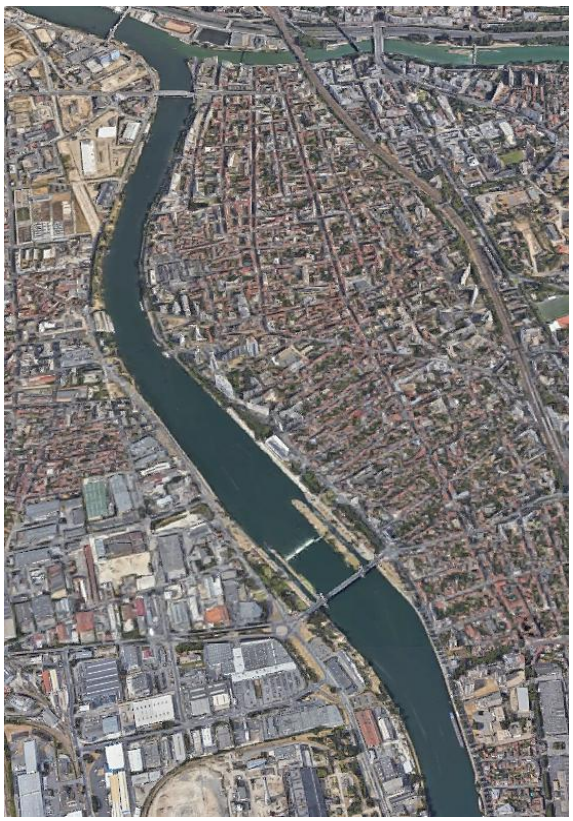
*Source images : ORTHO PHOTO*

## IV. Fonctionnement du territoire

### 2. Les coupures urbaines

Le passage de la Seine constitue une coupure urbaine peu franchissable d'Est en Ouest et vis-versa. Cette situation initiale a été aggravée par le mode de développement de la région parisienne et la multiplication de grandes infrastructures ferroviaires et routières du Nord au Sud. Aux difficultés de franchissement de la Seine peuvent donc se rajouter des difficultés de franchissement des infrastructures de transport.

La Seine est un élément naturel agissant comme une forte coupure urbaine entre Alfortville et l'Ouest du Sud parisien. Large de 150 m à 200 m et formant un linéaire de près de 5 km sur le territoire, elle constitue une coupure urbaine majeure.



La Seine Alfortville

La Marne est un élément naturel agissant comme la Seine, telle une forte coupure urbaine entre Grand Paris Sud Est Avenir et les communes limitrophes du Nord. Large de 70m à 100m et formant alors un arc de cercle de près de 8 km sur le territoire. Elle constitue donc une coupure urbaine tant à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, qu'avec l'Ouest Parisien.

Les autres cours d'eau du territoire, ne forment pour leur part aucune coupure urbaine majeure, façonnant juste la morphologie vallonnée de certaines parties du territoire.



La Marne Saint-Maur-des-Fossés
*Source images : ORTHO PHOTO*

## IV. Fonctionnement du territoire

### 3. Les poumons verts

Certains grands espaces verts du territoire pourraient être perçus comme étant des coupures urbaines territoriales, cependant, ils sont seulement des interruptions de l'urbanisation. La positivité et la qualité qu'ils apportent au territoire en font des atouts indéniables. C'est notamment le cas du domaine du Grosbois à Marolles-en-Brie, ou bien du Parc départemental du Morbras de Sucy-en-Brie, ou encore l'Ile de loisirs de Créteil.

Malgré l'arrêt de l'urbanisation bâtie, ces espaces représentent une plus-value majeure pour GPSEA. Véritable poumon vert en zone urbaine à l'échelle des communes de GPSEA, ils sont aussi l'identité du territoire. De sorte, à l'échelle de la Métropole du Grand Paris ils participent à faire du territoire l'un des principaux poumon vert métropolitain.



Parc du Morbras Sucy-en-Brie



Ile de loisirs Créteil



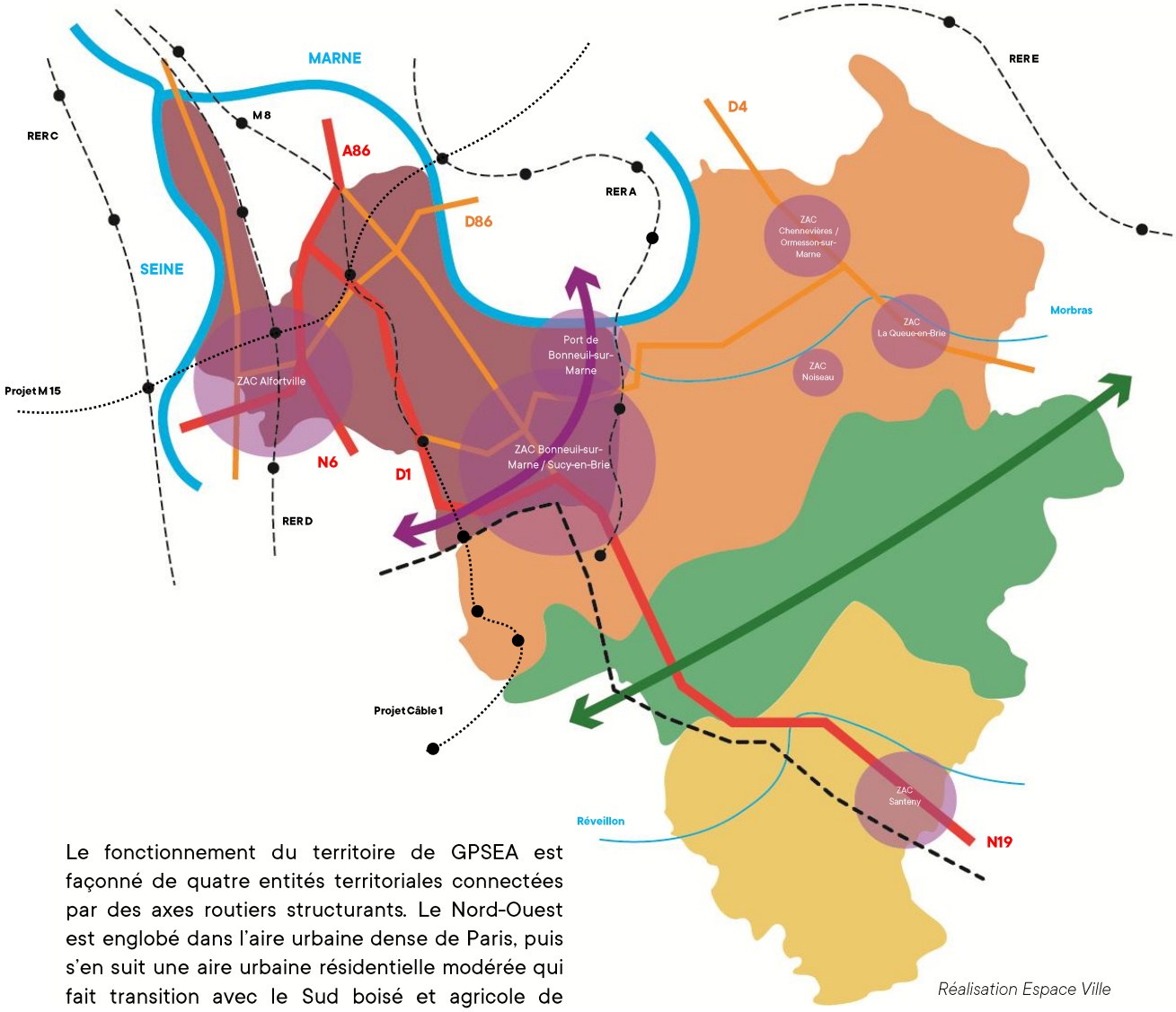
Domaine du Grosbois

Source images : ORTHO PHOTO

## IV. Fonctionnement du territoire

### 4. Synthèse du fonctionnement urbain territorial

Fonctionnement territorial




*Réalisation Espace Ville*

Le fonctionnement du territoire de GPSEA est façonné de quatre entités territoriales connectées par des axes routiers structurants. Le Nord-Ouest est englobé dans l'aire urbaine dense de Paris, puis s'en suit une aire urbaine résidentielle modérée qui fait transition avec le Sud boisé et agricole de GPSEA.

Composé de pôles économiques et commerciaux situés à proximité immédiate des grandes infrastructures, le territoire polarise malgré tout sa force économique principale au Nord-Ouest.

Scindé, à la fois par une ceinture boisée importante en son centre et par une ceinture économique au Nord-Ouest, le territoire jongle entre forte urbanité et ruralité.

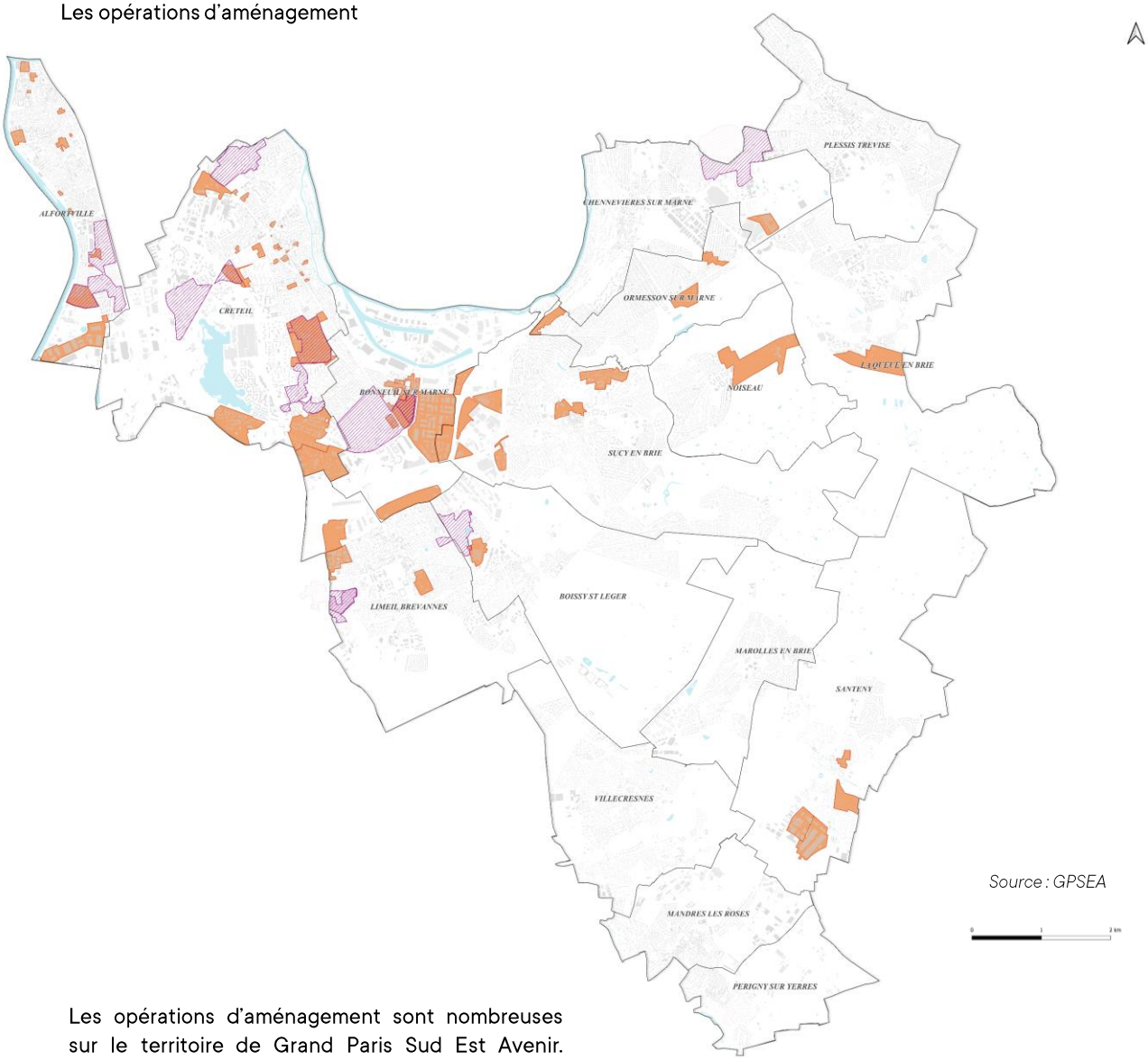
Légende :

- Paysage urbain métropolitain dense
- Couronne résidentielle
- Arc boisé
- Le plateau de la Brie
- Pôle économique et commercial
- Ceinture économique
- Ceinture écologique
- Infrastructure majeur de transport en commun
- Projets : Câble 1 / Métro 15
- Voie ferrée (TGV)
- Voie routière structurante principale
- Voie routière structurante secondaire
- Voie fluviale

# IV. Fonctionnement du territoire

## 5. Les Grands projets

Les opérations d'aménagement




*Source : GPSEA*

Les opérations d'aménagement sont nombreuses sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Regroupant 47 ZAC, 12 périmètres ANRU, ces 59 opérations façonnent le territoire de demain.

Ces opérations sont regroupées pratiquement intégralement au Nord du territoire, et surtout au Nord-Ouest.

Malgré tout, des réflexions et des études en cours se font sur le Sud de GPSEA, généralisant la plus-value globale territoriale.

11 communes de GPSEA sur 16 sont concernées par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

## LES ENJEUX

Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre d'équipements importante et diversifiée, dont notamment quelques équipements d'envergure métropolitaine, dans les domaines de la santé, de la culture et de l'administration.

- Une **accessibilité aux équipements à pérenniser**, face à la hausse de population et la densification à venir
- Un enjeu **d'adaptation des équipements existants**, afin de les faire évoluer en fonction des **besoins de la population**
- Une **mutualisation des équipements d'échelle intercommunale** à renforcer, afin de garantir **une offre maillée et diversifiée**

Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre commerciale satisfaisante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :

- Le **maintien du tissu commercial de proximité**, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces
- Le **développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets** où cela convient, dans un objectif de **mixité fonctionnelle et de qualité de vie**
- **L'adaptation de l'offre commerciale à la demande**, mais aussi **aux spécificités territoriales** de GPSEA en équilibrant **la vie urbaine et la vie rurale**

Le réseau routier de GPSEA, a pour double enjeu, la **fluidification du trafic** à toutes les échelles, mais aussi la **lutte contre les nuisances** induites par les grandes infrastructures. De plus, le territoire compte sur la présence de plusieurs **infrastructures de transports lourds**, qui seront prochainement complétées par des **projets de nouvelles lignes** (Métro ligne 15 et Téléphérique câble 1). Cependant, la majorité du territoire sera encore **trop peu desservie par les transports en commun.**

- **L'accompagnement de l'arrivée des futures gares/stations** et **l'optimisation du fonctionnement** du réseau ferré existant
- La **diversification des modes de rabattement** (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables...) en direction des gares et des communes plus rurales du plateau Briard notamment
- La **réduction des disparités d'accessibilité** de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale et intra-territoriale

## LES ENJEUX

La mobilité cyclable de GPSEA est contrainte par **l'absence d'itinéraires longs et continus,** ainsi que par des **difficultés de franchissement** autour des grandes coupures du territoire. L'aménagement de **nouveaux itinéraires doux** (La Végétale), **le plan vélo**, et **les projets extraterritoriaux** (RER V), constituent un enjeu fort du territoire, notamment dans une optique de **maillage territorial globale**.

La mobilité de GPSEA entraine plusieurs constats :

- Les actifs sont **fortement mobiles** dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail, avec une part relativement importante au sein du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en direction de Créteil
- **D'importants flux de mobilités** qui se concentrent également en direction de Paris, 1er pôle d'attraction des actifs du territoire
- Le recours aux transports en commun et aux modes actifs est **fortement dépendant** de la proximité géographique des communes et des quartiers par rapport **aux grandes infrastructures de transports en commun**

Les enjeux se focalisent donc sur la **desserte en transports en commun :**

- La nécessité de **renforcer le maillage territorial en transports en commun structurants** pour faciliter les mobilités et assurer des **alternatives plus écologiques à la voiture**
- La nécessité de **valorisation des pôles gare** comme lieux multifonctionnels, afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie **sur l'ensemble du territoire**, accessibles en transports en commun

Le stationnement occupe beaucoup **d'espaces publics à libérer**. La présence marquée des véhicules motorisés est à revoir en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin et en renforçant les offres alternatives pour **limiter la place de la voiture dans le tissu urbain**

Les coupures urbaines ont un impact sur la mobilité des usagers, à l'échelle des communes et du territoire. Les éléments de coupure naturelle (Seine et Marne), se retrouvent surtout en frange du territoire, venant contrarier l'accessibilité à GPSEA depuis les communes et territoires voisins. Les coupures anthropiques se retrouvent en majorité au sein du territoire, avec entre autres les grandes infrastructures ferrées et routières.

- Des difficultés à **prendre en compte et à résoudre dans la mesure du possible** (création de franchissements, diversification des emprises monofonctionnelles...)
- Un équilibre à trouver entre une **organisation territoriale répondant aux besoins de la Métropole du Grand Paris**, et un **fonctionnement urbain et un cadre de vie non pénalisés**
- Renforcer les liens entre les EPT voisins de GPSEA en **agissant sur les coupures urbaines en frange de territoire**

# Diagnostic socio-économique

# SOMMAIRE


## A. Population

I. Évolution et densités ..... p.129

1. Évolution ..... p.131
2. Densités ..... p.136

II. Structure de la population ..... p.138

1. Structure par âge ..... p.140
2. Composition des ménages ..... p.145

III. Profil socio-économique ..... p.150

1. Population active ..... p.152
2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles ..... p.156
3. Niveau de vie ..... p.162

## B. Logement

I. Caractéristiques et occupation du parc de logements ..... p.168

1. Nombre et évolution du parc de logements ..... p.170
2. Occupation du parc de logements ..... p.172
3. Typologie du parc de logements ..... p.179

II. Équilibre social de l'habitat ..... p.189

1. Marché du logement ..... p.190
2. Caractéristiques du parc social ..... p.191
3. Politique de la Ville ..... p.194
4. Logements et hébergements spécifiques ..... p.196

## C. Économie

I. L'emploi ..... p.201

1. Nombre d'emplois ..... p.203
2. Le profil des emplois ..... p.206
3. Insertion professionnelle ..... p.210

II. Le tissu économique ..... p.211

1. La répartition géographique et typologique des entreprises ..... p.213
2. Le nombre et le profil des établissements ..... p.219
3. Les secteurs d'activités ..... p.222
4. Les commerces ..... p.224
5. Le diagnostic agricole ..... p.231

Index ..... p.244

# A.

# Population

## I. Évolution et densités

**323 676**
Habitants en 2021

Soit
**4,5 %**
de la population de la Métropole du Grand Paris
(7 115 576 habitants en 2022)

*Source : INSEE, RP 2021*

Un **solde naturel positif** sur 15 des 16 communes de GPSEA

Un **solde migratoire positif** pour 7 d'entre elles

Un **taux d'évolution annuel de**
**0,7 %**
Entre 2016 et 2021
*En augmentation constante depuis 1975*

**0,6 %**
Solde naturel

**-0,2 %**
Solde migratoire

*Source : INSEE, RP 2021*

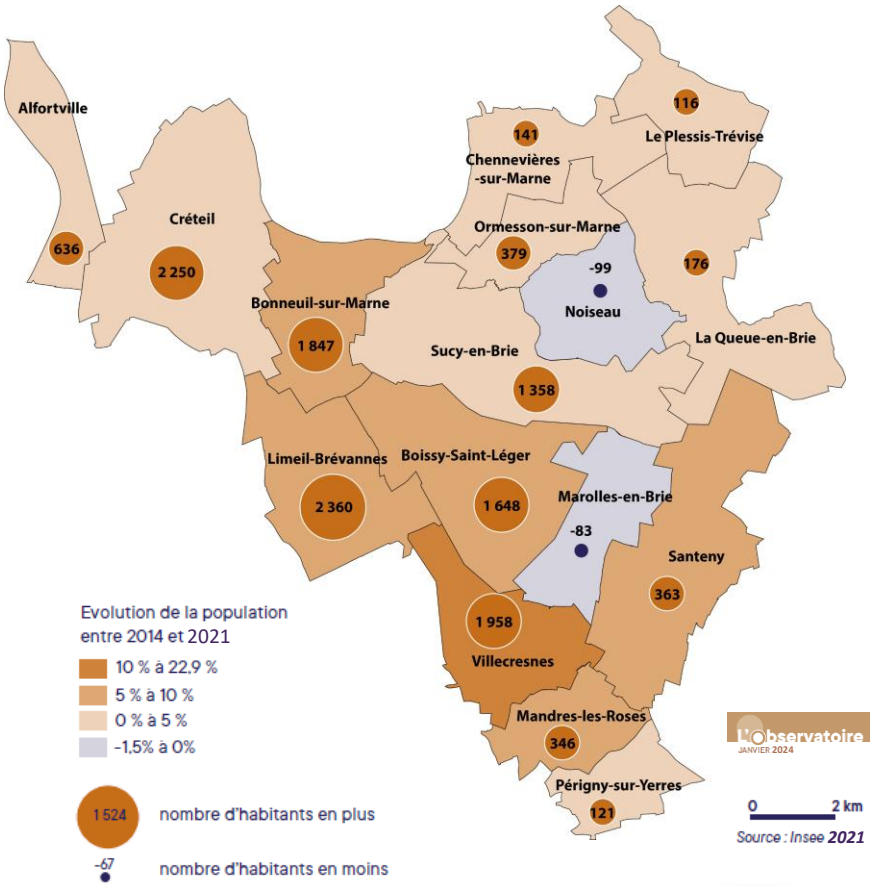
**+ 5,5 %**
de population depuis 2014

Soit plus de
**18 111**
habitants en 7 ans

Contre
**1,7 %**
pour la MGP

*Source : INSEE, RP 2021*

## Evolution de la population 2014 - 2021



## I. Évolution et densités

**5**

communes concentrant plus de 66 % de la population :

Créteil, Alfortville, Limeil-Brévannes, Le Plessis-Trévise, et Sucy-en-Brie

*Source : INSEE, RP 2021*

**5**

Des communes possèdent une **population supérieure à 20 000 habitants** en 2022

**1**

**Commune** dont la population avoisine les **100 000 d'habitants** (Créteil)

*Source : INSEE, RP 2021*

**3 243**

habitants par km² en **moyenne** sur le territoire de GPSEA

Contre

**8 740**

habitants par km² en **moyenne** au sein de la Métropole du Grand Paris

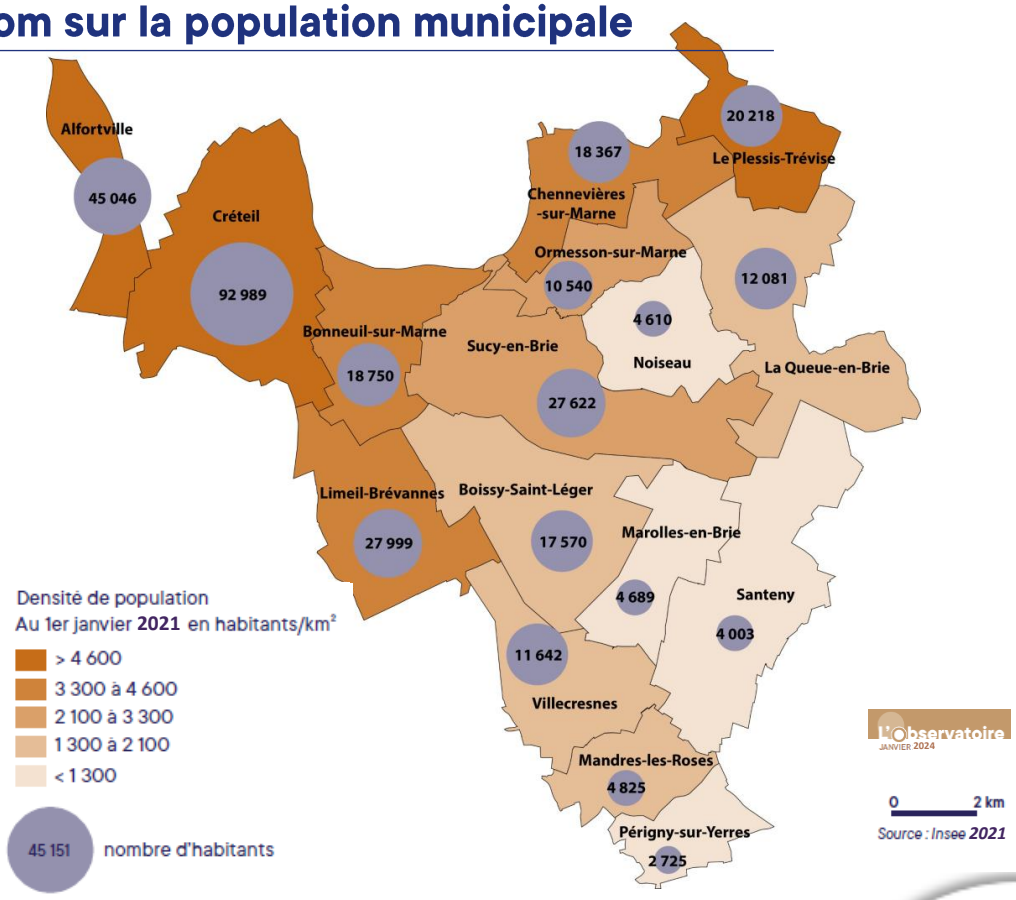
**(1e) EPT**

**le moins dense** de la Métropole du Grand Paris

*Source : INSEE, RP 2021*

Des densités **qui décroissent à mesure que l'on s'éloigne de Paris**

## Zoom sur la population municipale



# I. Évolution et densités

## 1. Évolution

### Le nombre d'habitants

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir *(GPSEA)* compte, en 2021, 323 676 habitants, ce qui en fait le plus petit Établissement Public Territorial (EPT) en termes de population. Ainsi, ce sont environ 4,5% des 7 115 576 habitants de la Métropole du Grand Paris qui résident au sein du territoire.

L'EPT a connu deux phases démographiques depuis 1968 :

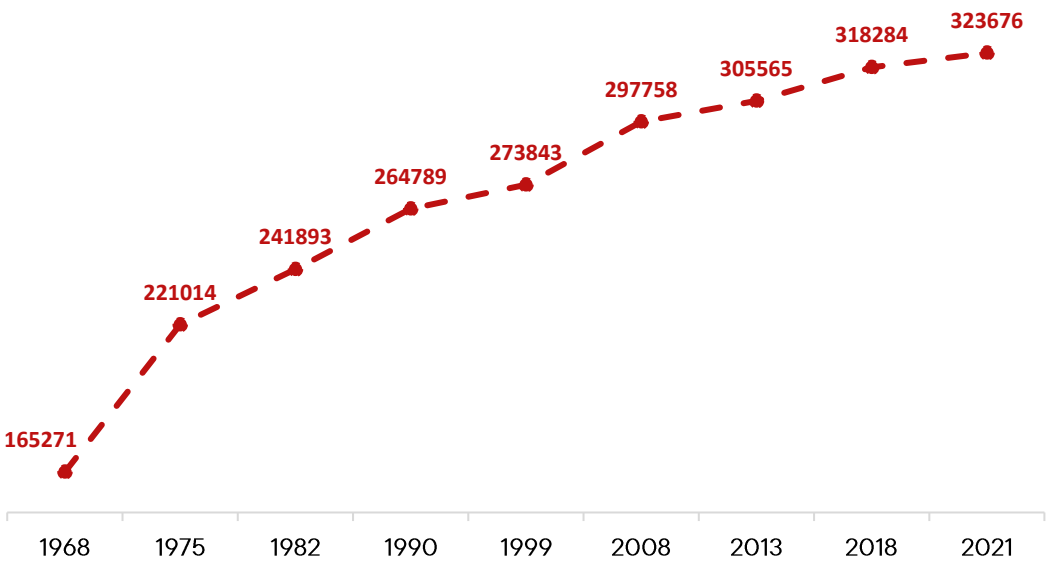
De 1968 à 1975 :

Les communes composant le territoire connaissent toutes une forte hausse de leur population, de l'ordre de 32,5%, jusqu'à atteindre 221 014 habitants en 1975.

Depuis 1975 :

Le reste de la période est marquée par une continuelle augmentation démographique entre 1975 et 2021. Une augmentation un peu plus nette se démarque entre 1999 et 2008, mais suit toujours la tangente de la courbe.

Evolution de la population de Grand Paris Sud Est Avenir




*Source : INSEE, RP 1968 à 2021*

# I. Évolution et densités

## 1. Évolutions

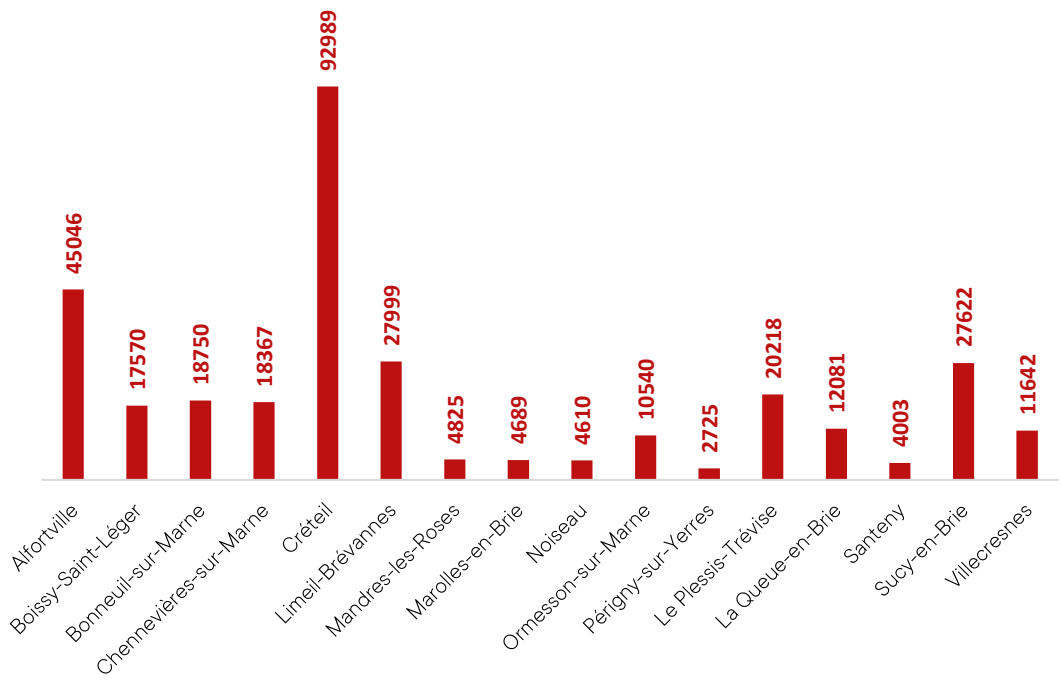
### Le nombre d'habitants

Les seize communes composant Grand Paris Sud Est Avenir présentent un poids démographique variant considérablement. Créteil, la commune la plus peuplée du territoire, totalise 92 989 habitants, quand les communes les moins peuplées, Périgny-sur-Yerres et Santeny, comptent respectivement 2 725 et 4 003 habitants.

Les 16 commues composant le Territoire peuvent schématiquement être réparties au sein de 4 ensembles :

- Les communes urbaines denses : ces communes dépassent les 40 000 habitants. Elles sont au nombre de 2 et se concentrent dans la pointe nord-ouest du Territoire : Créteil et Alfortville.
- Les communes urbaines : Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Limeil-Brévannes, le Plessis-Trévise et Sucy-en-Brie, qui comptent environ 20 000 habitants chacune.
- Les communes de tailles intermédiaires : au nombre de 3 (Ormesson-sur-Marne, La Queue-en-Brie et Villecresnes), elles regroupent environ 10 000 habitants chacune.
- Les petites villes : ces communes sont moins peuplées, avec entre 2 000 et 5 000 habitants chacune. On en distingue 5 : Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Périgny-sur-Yerres et Santeny.

Population par commune en 2021




*Source : INSEE 2021*

# I. Évolution et densités

## 1. Évolution

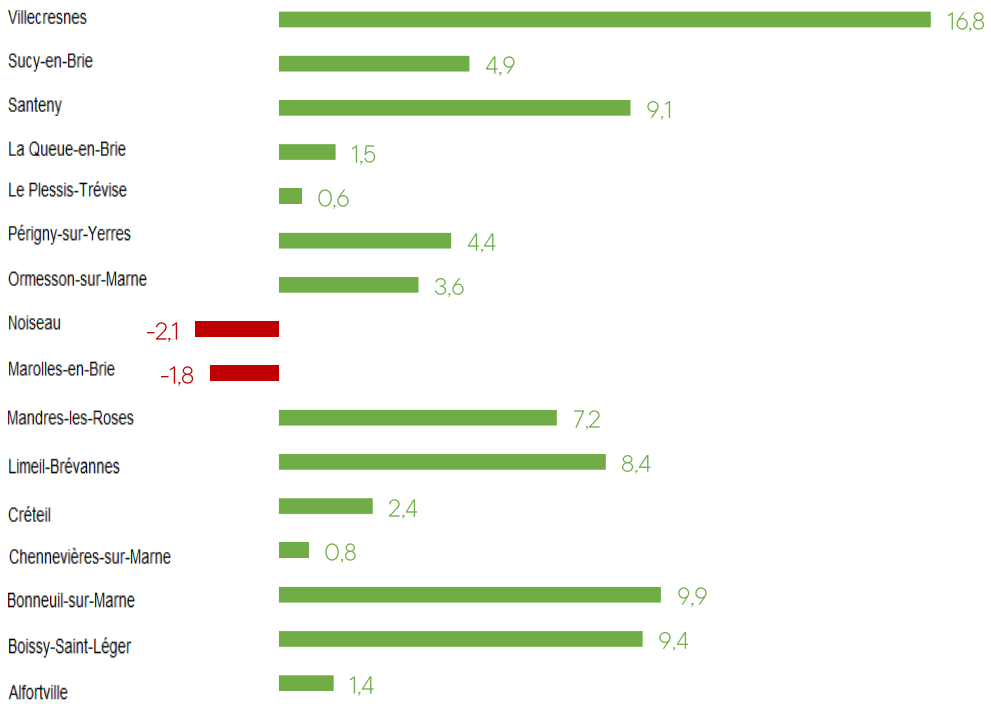
### Le nombre d'habitants

Sur la période 2015-2021, la population a augmenté de +5 % à l'échelle du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Pour autant, cette augmentation masque en réalité d'importants contrastes au sein des différentes communes composant l'EPT.

Quatorze communes ont vu leur population augmenter ou stagner sur les cinq dernières années. Cette augmentation dépasse les 10 % pour l'une d'entre elles, à Villecresnes (+16,8 %). Il s'agit des communes dont l'évolution du nombre de logements entre 2015 et 2021 est proportionnellement la plus importante du territoire.

Au contraire, deux communes ont perdu en population sur la période. Ainsi, Noiseau, et Marolles-en-Brie enregistrent une diminution respective de 2,1% et -1,8% de leur population. Ce phénomène peut s'expliquer par le desserrement des ménages, notamment dans les quartiers pavillonnaires de la seconde moitié du XXe siècle, par des opérations de démolition-reconstruction récentes ou en cours, ou encore par un solde migratoire négatif.

Variation de la population entre 2015 et 2021 en %




*Source : INSEE, RP 2014 et 2021*

# I. Évolution et densités

## 1. Évolutions

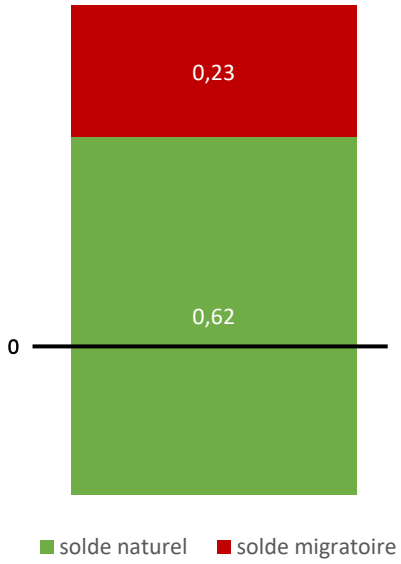
### Le taux d'évolution annuel de la population sur la période récente

Le taux d'évolution annuel de la population entre deux dates s'obtient en additionnant deux variables :

- Le solde naturel, qui désigne la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur 1 an
- Le solde migratoire, soit la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire, et le nombre qui en sont sorties au cours de la période.

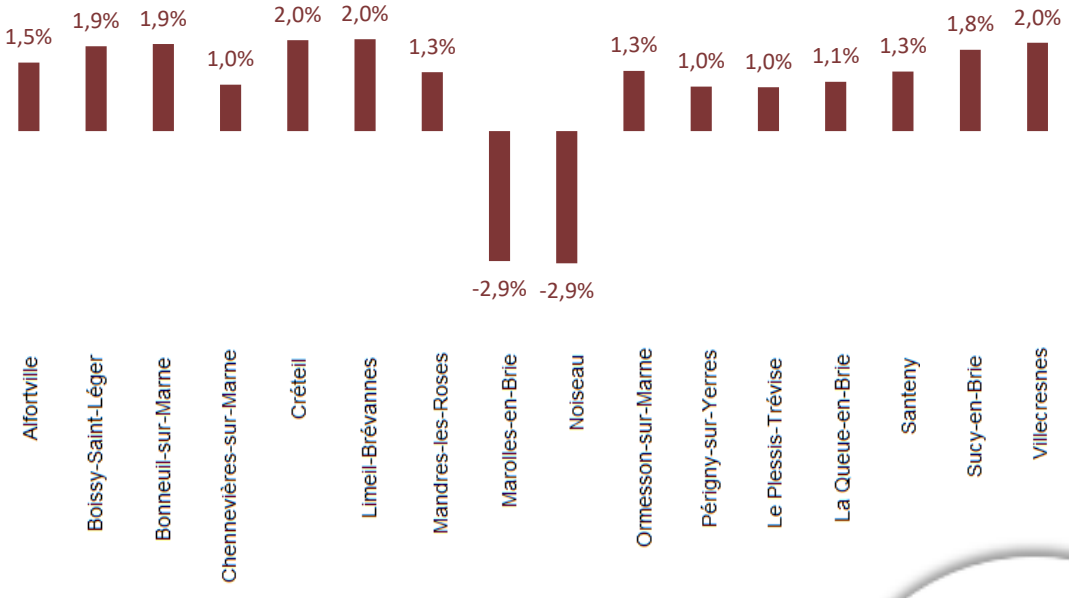
La croissance démographique est uniquement dynamisée par le solde naturel. En effet, entre 2014 et 2021, ce dernier s'élève à 0,62%, quand le solde migratoire est de 0,23%. Ainsi, si le territoire enregistre davantage de départs de population que d'arrivées, ces départs ne se traduisent pas par une diminution de la population, puisqu'ils sont plus que compensés par les naissances enregistrées sur le territoire.

Part des soldes naturel et migratoire dans le solde démographique de GPSEA




*Source : INSEE 2022*

Taux d'évolution annuel de la population sur la période 2014-2021




*Source : INSEE 2014-2021*

# I. Évolution et densités

## 1. Évolutions

### Le taux d'évolution annuel de la population sur la période récente

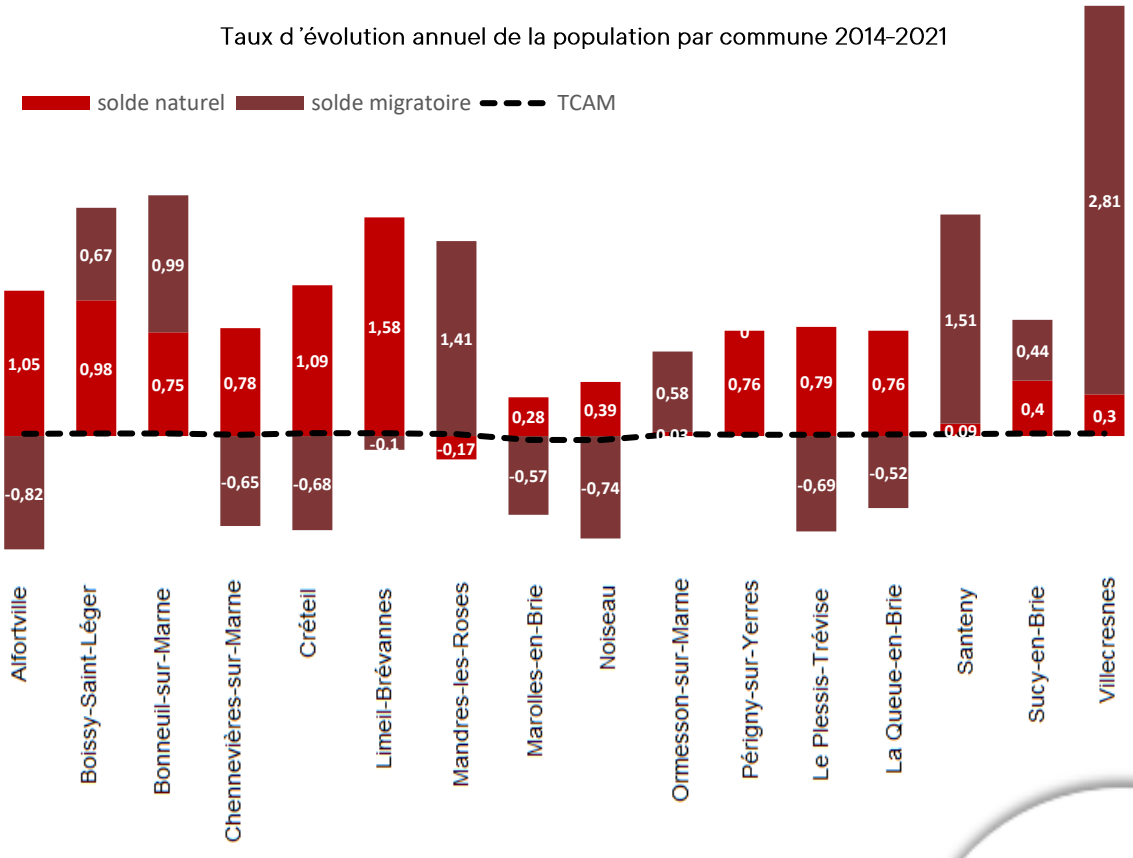
À l'échelle des communes composant le territoire, l'ensemble des seize communes présentent un solde naturel qui fluctue entre -0,17 (*Mandres-les-Roses*) et 1,58 (*Limeil-Brévannes*). Ainsi, les communes se distinguent davantage sur leur attractivité démographique et leur capacité à fixer leur population sur le territoire communal. Des qualités qui conditionnent l'obtention d'un solde migratoire positif.

Huit communes disposent d'un solde migratoire positif qui s'additionne avec un solde naturel déjà positif, sauf pour Mandres-les-Roses qui a un solde naturel légèrement négatif (*-0,17%*), tandis que les huit autres communes présentent un solde migratoire négatif. Dans deux cas (*Marolles-en-Brie et Noiseau*), le solde naturel ne parvient pas à lui seul à combler la diminution de population liée aux départs du territoire.

Cinq autres communes parviennent à rééquilibrer leur taux d'évolution grâce au solde naturel afin de continuer à gagner en population : il s'agit de Alfortville, Chennevières-sur-Marne Créteil, Le Plessis-Trévise et La Queue-en-Brie.

Ainsi, sur seize communes, sept disposent d'une attractivité résidentielle importante, tandis que pour les huit autres d'entre elles, le taux d'évolution annuel est fragilisé par un départ de population plus ou moins compensé par les naissances.

Taux d'évolution annuel de la population par commune 2014-2021

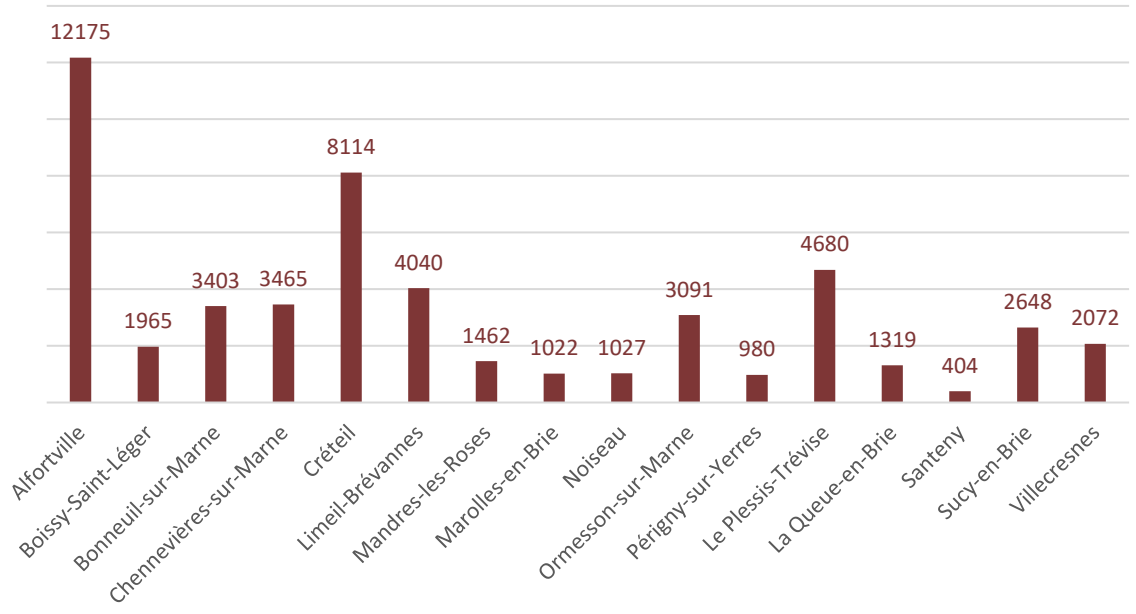



*Source : INSEE 2021*

# I. Évolution et densités

## 2. Densités

Densité de population en 2021 en hab/km²




*Source : INSEE 2021*

Selon la commune considérée, la densité fluctue de 404 habitants par km² (*Santeny*) à 12 175 habitants par km² (*Alfortville*).

La densité de population, élevée à proximité de la capitale, diminue progressivement à mesure que l'on s'éloigne vers le sud. Ainsi, les communes les plus denses se situent au Nord, avec des densités supérieures à 8 000 habitants par km² (*Alfortville, et Créteil*).

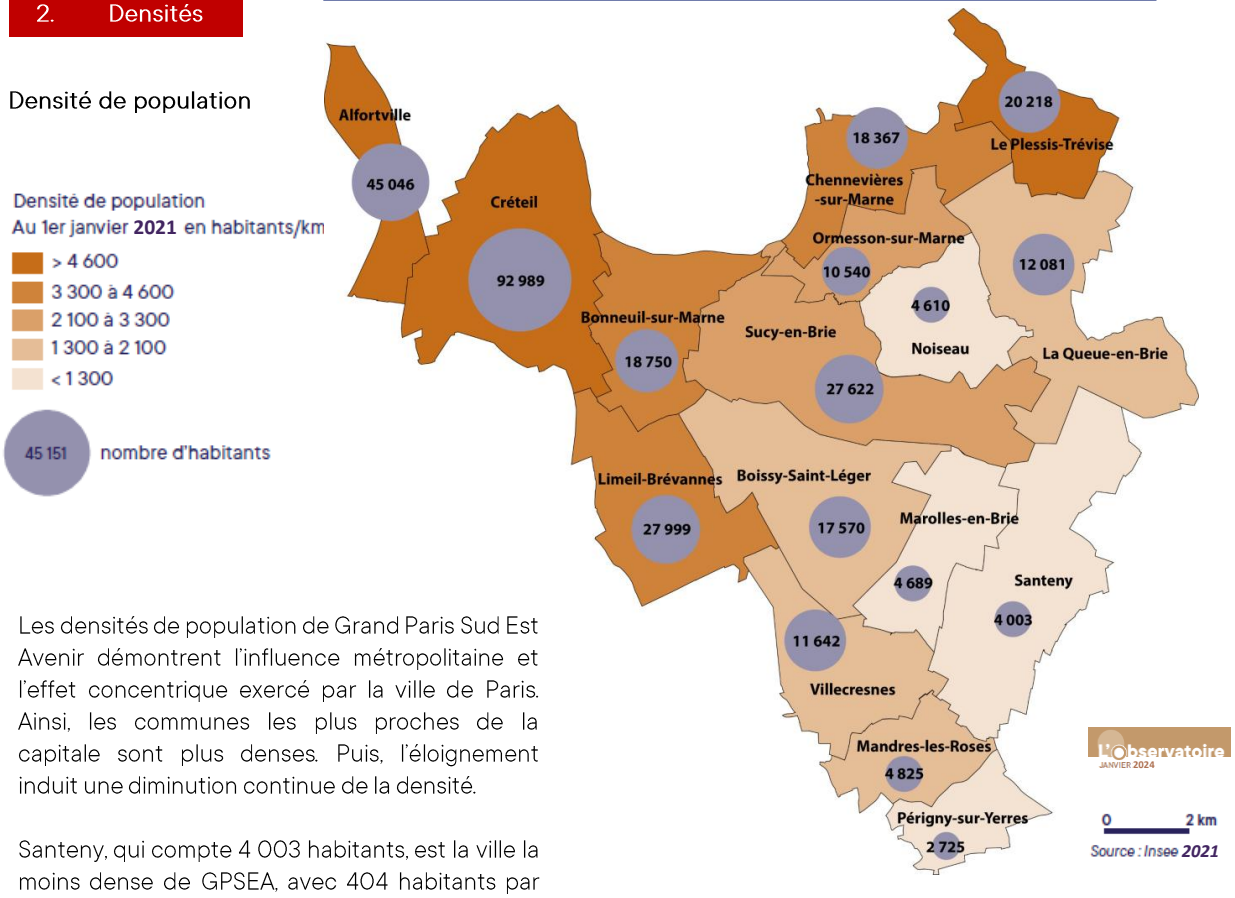
Les communes présentant les densités les plus faibles sont Santeny et Périgny-sur-Yerres, avec moins de 1 000 habitants par km², et même moins de 500 habitants par km². Les chiffres sont à prendre avec précaution puisque le périmètre de Santeny intègre, sur près de sa moitié, un domaine boisé, venant sous-estimer la densité réelle. Ce constat, également valable pour d'autres types d'infrastructures ou particularités territoriales (Arc boisé…), contribue à faire diminuer la densité statistique d'un territoire, qui peut, de fait, être décorrélée de la densité vécue par la population dans les zones résidentielles.

I. Évolution et densités

2. Densités

# Zoom sur la population municipale

Densité de population




Les densités de population de Grand Paris Sud Est Avenir démontrent l'influence métropolitaine et l'effet concentrique exercé par la ville de Paris. Ainsi, les communes les plus proches de la capitale sont plus denses. Puis, l'éloignement induit une diminution continue de la densité.

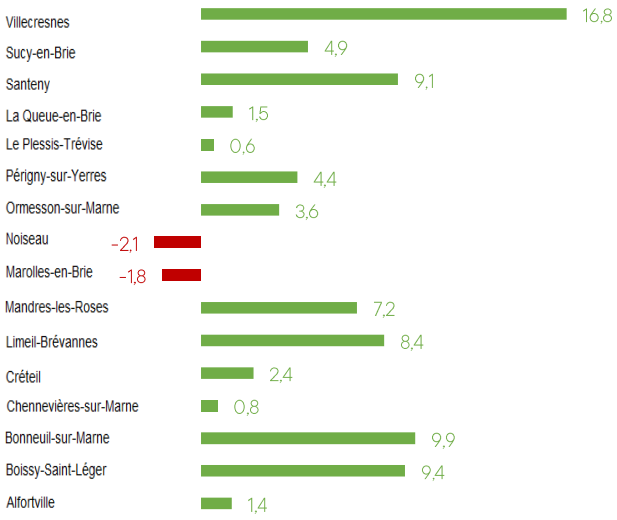
Santeny, qui compte 4 003 habitants, est la ville la moins dense de GPSEA, avec 404 habitants par km². Tandis qu'Alfortville, 45 046 habitants, compte plus de 12 175 habitants au km²

De plus, apparaît une concordance entre les densités et les réseaux de transports. Ainsi, des poches de densité apparaissent en dépit de l'éloignement relatif. Les communes les moins denses et les moins peuplées ont une part importante de leur territoire consacrée à des espaces naturels boisés ou bien des zones agricoles.

La densité de population de Grand Paris Sud Est Avenir reflète sa situation géographique et la diversité des communes qui composent le territoire. On peut un peut ainsi définir un gradient de population et de densité Ouest-Est sur GPSEA.

À l'exception de trois communes, La Queue-en-Brie, Noiseau, et Alfortville, tout le territoire a connu une densification assez importante sur la période 2014-2021, notamment les communes de Villecresnes et Limeil-Brévannes.

Variation de la population entre 2015 et 2021 en %




*Source : INSEE, RP 2014 et 2021*

## II. Structure de la population

En 2021, une population jeune et dynamique :

**39,8 %**
De moins de 30 ans

**39,82 %**
De personnes âgées de 30 à 59 ans

**20,4 %**
De personnes âgées de 60 ans ou plus

*Source : INSEE, RP 2021*

Une population en moyenne tout aussi jeune qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris

**+0,7**
point de jeunes de moins de 30 ans en 2021

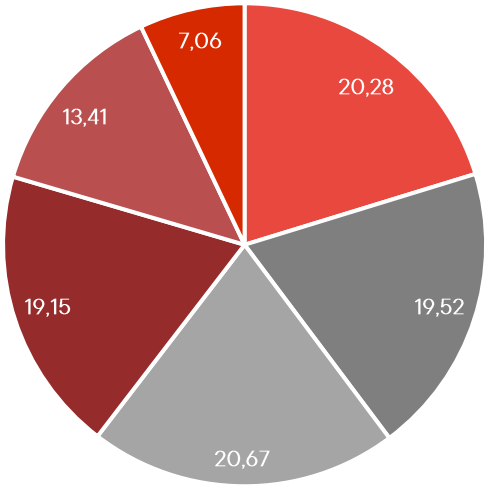
Un indice de vieillissement qui augmente de 4 points sur la période, pour atteindre

**57**
personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes

Contre un indice de 63 pour la MGP

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

Répartition de la population par tranches d'âge en 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2021*

**130**
jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2021

Un indice en baisse : **-11,5** points entre 2013 et 2021

Contre un indice de 119 pour la MGP

*Source : INSEE, RP 2021*

## II. Structure de la population

**2,4**
Personnes par ménage en 2021

**-0,1**
Point entre 2013 et 2021

Contre

**2,2**
Personnes par ménage à l'échelle de la Métropole du Grand Paris en 2021

*Source : INSEE, RP 2021*

Entre 2013 et 2018 :

**+4 points** de ménages d'une personne

**- 1,9 point** de couples sans enfant

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

Un territoire composé à :

**35 %**
De ménages d'une seule personne contre 43,2 % pour la MGP

**19,1 %**
De couples sans enfants

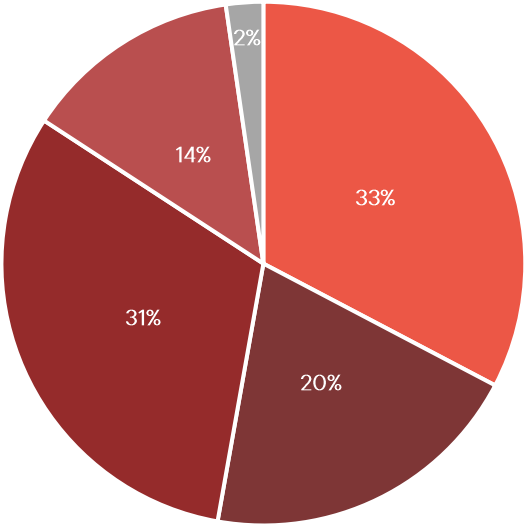
**29,7 %**
De couples avec enfants

**14,2 %**
De familles monoparentales

Soit environ **6 ménages sur 10** composés de 1 ou 2 personnes

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

Structure de la population en 2021




- Ménages d'une seule personne
- Ménages d'un couple sans enfant
- Ménages d'un couple avec enfant(s)
- Ménages monoparentale
- Part des ménages sans famille 2018

*Source : INSEE, RP 2021*

## II. Structure de la population

### 1. Structure par âge

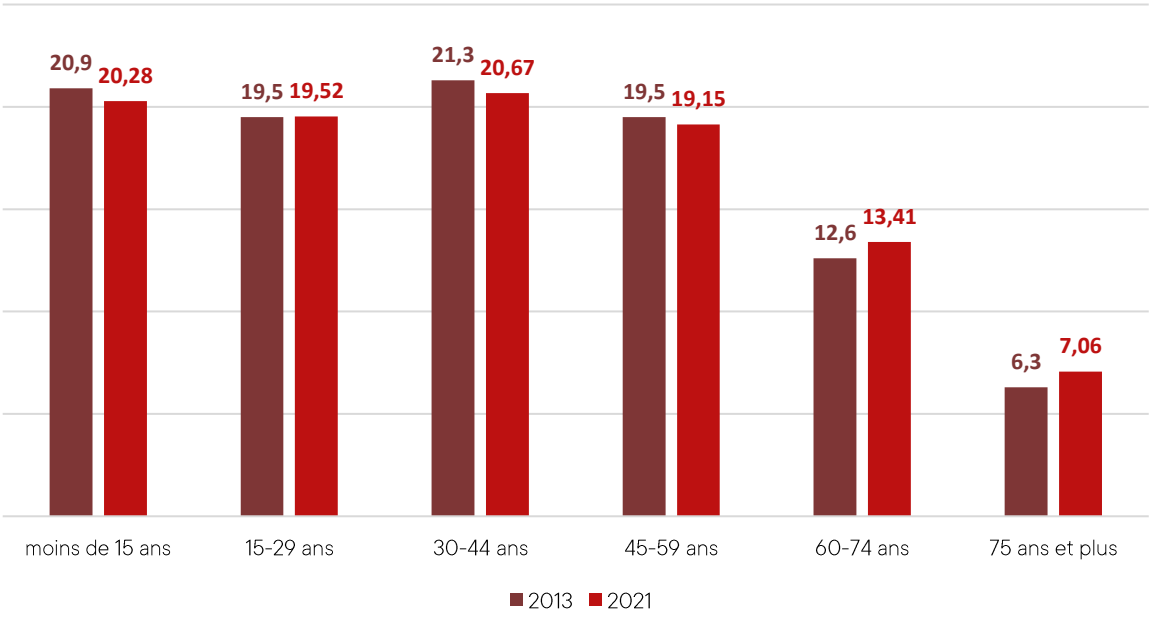
#### La répartition par classe d'âge

La population de Grand Paris Sud Est Avenir est une population jeune : en 2021, 40% des habitants ont moins de 30 ans et 80% moins de 60 ans. Les tranches d'âge correspondent finalement plutôt très bien avec la métropole du Grand Paris.

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent près de 20% de la population en 2021. La part des 60-74 ans tend à augmenter sur la période récente : entre 2013 et 2021, elle s'élève de 12,6 % à 13,41 %, soit une hausse de 0,8 % en 8 ans. S'il s'agit d'un signe de vieillissement de la population, ce dernier constat est à tempérer. Effectivement, la répartition des classes d'âge se maintient globalement entre 2013 et 2021, avec de très légères stagnations (*personnes de 15-29 ans, et de 45-59 ans*) ou diminution *(-0,6 point de personnes de moins de 15 ans, et 0,7 point pour les 30-44 ans*) confortant la population du territoire dans sa capacité à se renouveler.

Il est également à noter que la part des personnes âgées de 75 ans et plus, établie à 7,06% en 2018, progresse que très peu *(+0,7 point)* depuis 2013. La part de cette classe d'âge dans la population est particulièrement basse comparée à la moyenne nationale (*autour de 9,6 % en 2021*) mais représentative de la situation à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (*7% de personnes âgées de 75 ans et plus en moyenne*).

Évolution de la population par grande tranche d'âge entre 2013 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

## II. Structure de la population

### 1. Structure par âge

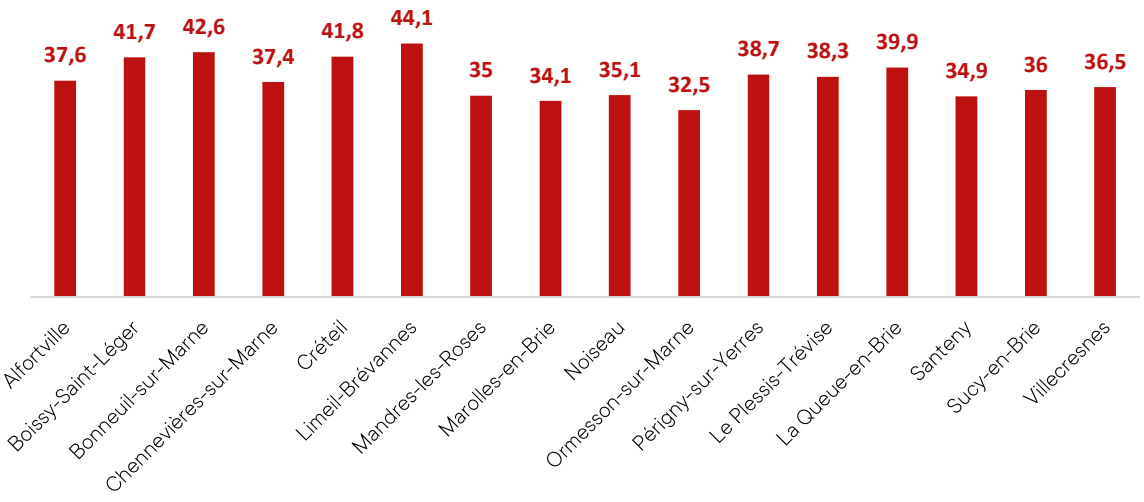
#### La population de moins de 30 ans

Lorsque l'on se place à l'échelle communale, la part des moins de 30 ans fluctue entre 32,5% (*Ormesson-sur-Marne*) et 44,1% (*Limeil-Brévannes*) en 2021. En comparaison, à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, cette part s'élève à 38% en moyenne.

Cinq communes présentent un pourcentage de jeunes de moins de 30 ans supérieur ou égal à 40% : il s'agit des communes de Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, et La Queue-en-Brie. Dans toutes les autres communes, ce pourcentage se situe au-dessous de 39% malgré tout.

Sur 5 ans, cette part évolue avec beaucoup de divergences en fonction des communes. Certaines d'entre elles voient le nombre de personnes de moins de 30 ans augmenter, alors que d'autres stagnent ou encore diminuent.

Part des moins de 30 ans dans la population de GPSEA par commune en 2021 (%)




*Source : INSEE, RP 2021*

## II. Structure de la population

### 1. Structure par âge

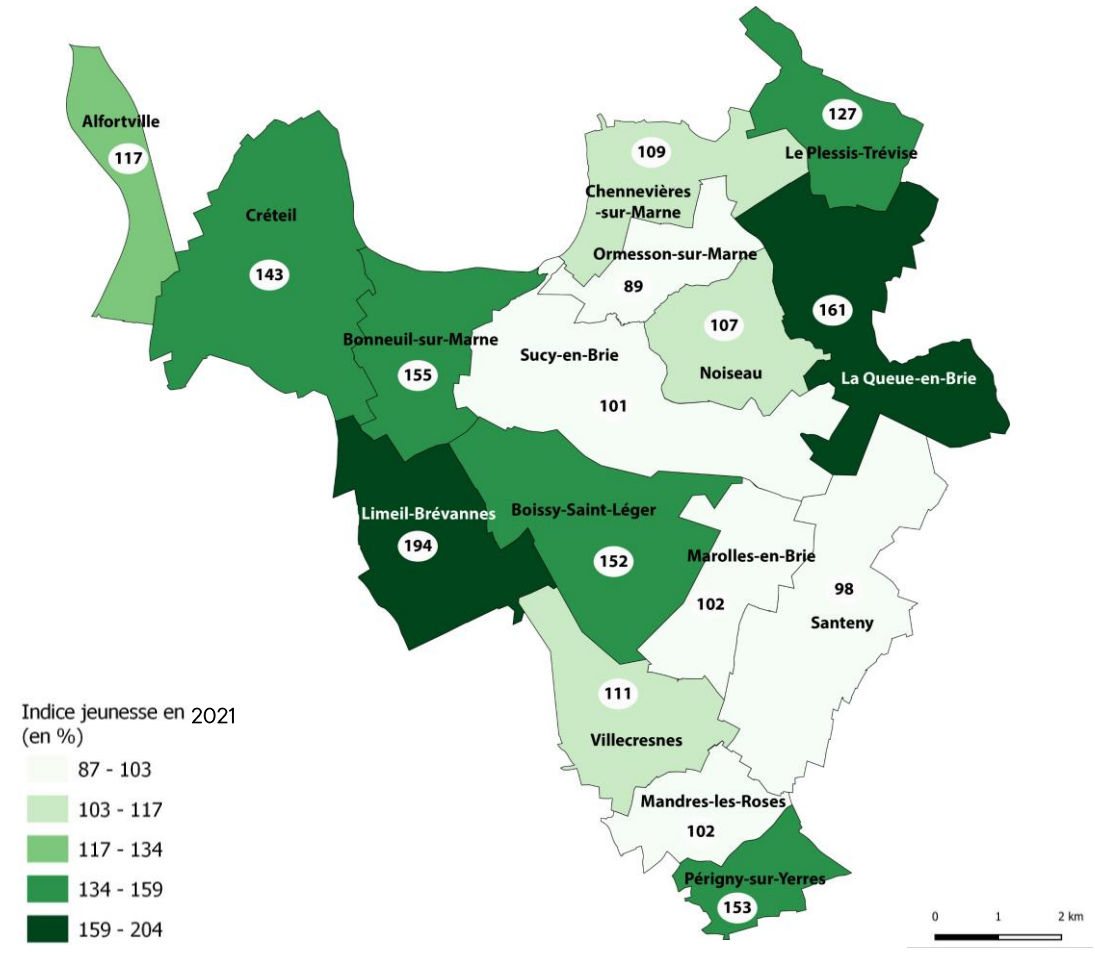
#### L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse désigne le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus.

L'indice de jeunesse du territoire se situe à 130 en 2021, contre 143 en 2013, soit en légère baisse. Cela signifie qu'il y a 130 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2021. Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'un indice de jeunesse assez similaire à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (119 en 2021).

Au niveau communal, l'indice de jeunesse fluctue entre 89 jeunes pour 100 personnes de 60 ans et plus (*Ormesson-sur-Marne*) et 194 (*Limeil-Brévannes*). Il semble que de nouvelles constructions, et donc de nouvelles familles, ont permis à Limeil-Brévannes d'acquérir une population plus jeune, faisant de sorte augmenter son indice jeunesse. Elle est d'ailleurs la commune avec la part de population sous les 30 ans la plus importante, avec 44,1%, et est composée à 34,1% de couple avec enfant(s), soit sa part de population la plus représentée.

Indice jeunesse en 2021




*Source : INSEE, RP 2021.*
*Réalisation Espace Ville*

## II. Structure de la population

### 1. Structure par âge

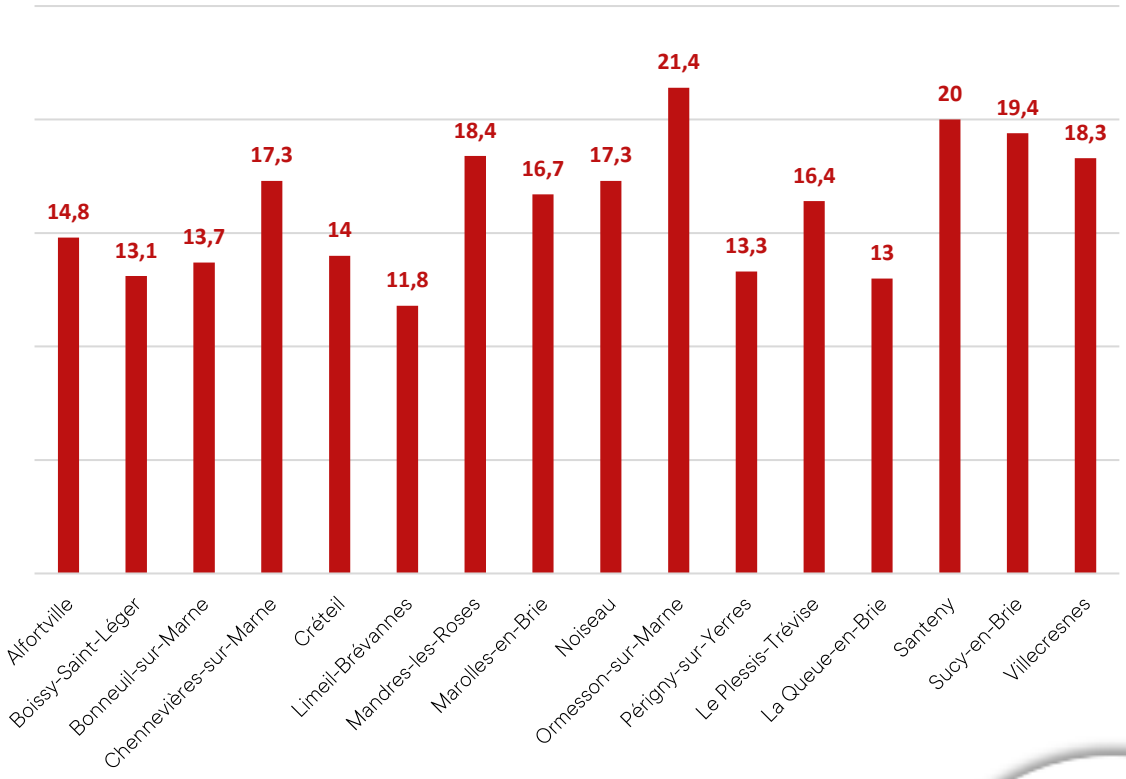
**La population de 65 ans ou plus**

La part de la population âgée de 65 ans ou plus évolue entre 11,8% (*Limeil-Brévannes*) et 21,4% (*Ormesson-sur-Marne*). En comparaison, cette part s'élève à 16,2% à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir.

Seules Santeny et Ormesson-sur-Marne atteignent ou dépassent le seuil des 20 % de personnes âgées de 65 ans ou plus au sein de leur population. À Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Périgny-sur-Yerres, et La Queue-en-Brie, cette classe d'âge représente au moins 15 % de la population.

Ainsi, selon les communes, la part de la population de 65 ans ou plus varie davantage que celle de la population de moins de 20 ans. Cependant, un léger mais général mouvement de vieillissement de la population s'observe entre 2013 et 2021.

Part des 65 ans et plus en 2021, en %

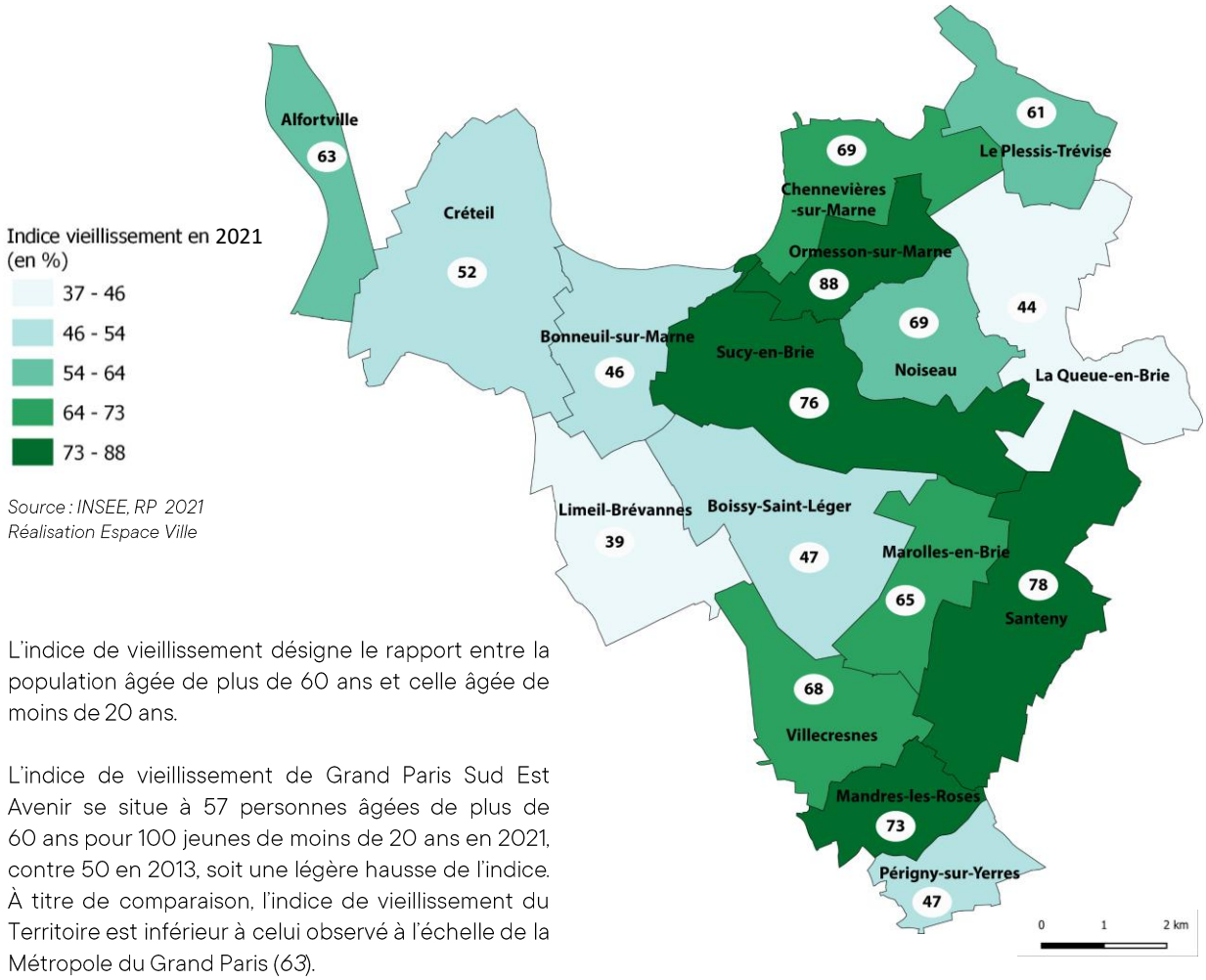



*Source : INSEE, RP 2021*

## II. Structure de la population

### 1. Structure par âge

L'indice de vieillissement




*Source : INSEE, RP 2021*
*Réalisation Espace Ville*

L'indice de vieillissement désigne le rapport entre la population âgée de plus de 60 ans et celle âgée de moins de 20 ans.

L'indice de vieillissement de Grand Paris Sud Est Avenir se situe à 57 personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2021, contre 50 en 2013, soit une légère hausse de l'indice. À titre de comparaison, l'indice de vieillissement du Territoire est inférieur à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (*63*).

Au niveau communal, l'indice de vieillissement varie de 39 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans (*Limeil-Brévannes*), à 88 (*Ormesson-sur-Marne*) en 2021.

L'indice est en augmentation au sein de quinze communes du territoire, seule Limeil-Brévannes se distingue par une forte baisse, de 45 en 2013 à 39 en 2021. Cela peut s'expliquer en regardant l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale. La part des ménages ayant emménagés récemment (depuis moins de 4 ans) à Limeil-Brévannes est importante, avec 37%. En comparaison, elle est seulement de 21,9% à Ormesson-sur-Marne.

Ainsi, de nouvelles familles attirées par de nouveaux logements ont permis de faire baisser cet indice. Contrairement à Ormesson-sur-Marne où la grande majorité des ménages sont installés sur le territoire communal depuis plus de 10 ans (61,5%), et donc se composent de personnes plus âgées, faisant augmenter l'indice.

## II. Structure de la population

### 2. Composition des ménages

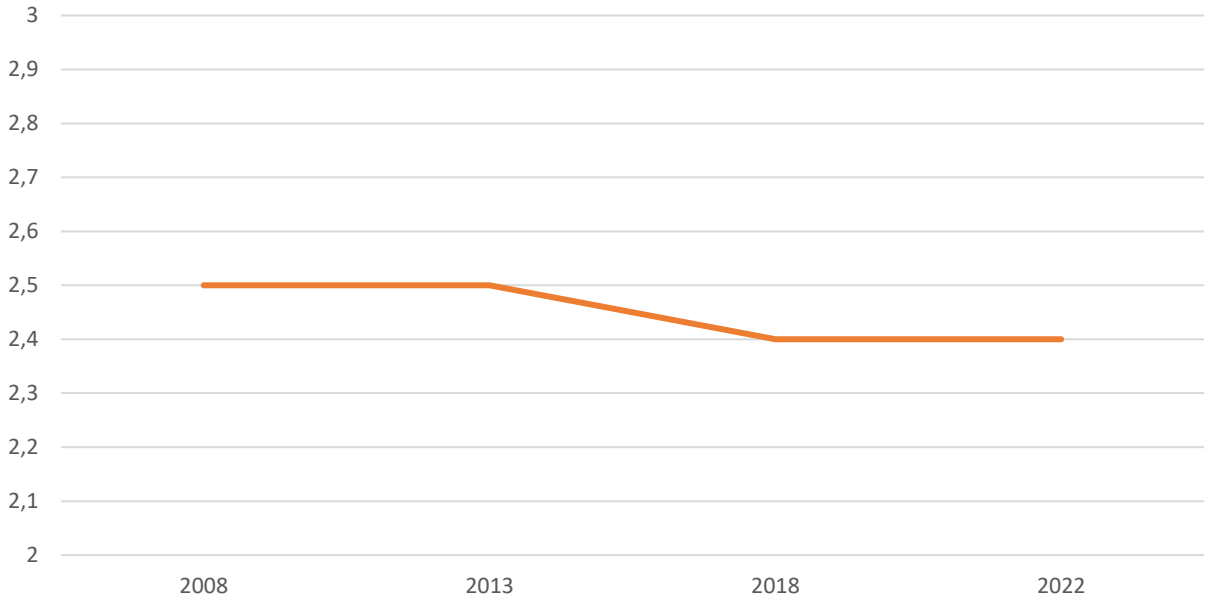
#### La taille des ménages

Il y a en moyenne 2,4 personnes par ménage au sein des résidences principales du territoire.

Sur la période récente, la taille des ménages perd 0,1 point, pour passer de 2,5 personnes par ménage en 2013, à 2,4 en 2022. Grand Paris Sud Est Avenir se situe dans la moyenne haute par rapport à la Métropole du Grand Paris, où la taille moyenne des ménages s'élève à 2,2 points, notamment en raison de la situation socio-démographique particulière que représente Paris. Malgré tout, GPSEA est seulement le 4ème territoire en termes de tailles des ménages.

Le desserrement des ménages (*diminution de la taille des ménages*) est une tendance qui se constate à l'échelle nationale, principalement du fait du vieillissement de la population et de la part croissante de familles monoparentales. Grand Paris Sud Est Avenir ne déroge pas à cette tendance, avec une diminution de la taille des ménages limitée, mais qu'il convient d'accompagner par une typologie de logement adaptée.

**Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2022**




*Source : INSEE, RP 2008, 2013, 2018 et 2022*

## II. Structure de la population

### 2. Composition des ménages

#### La taille des ménages

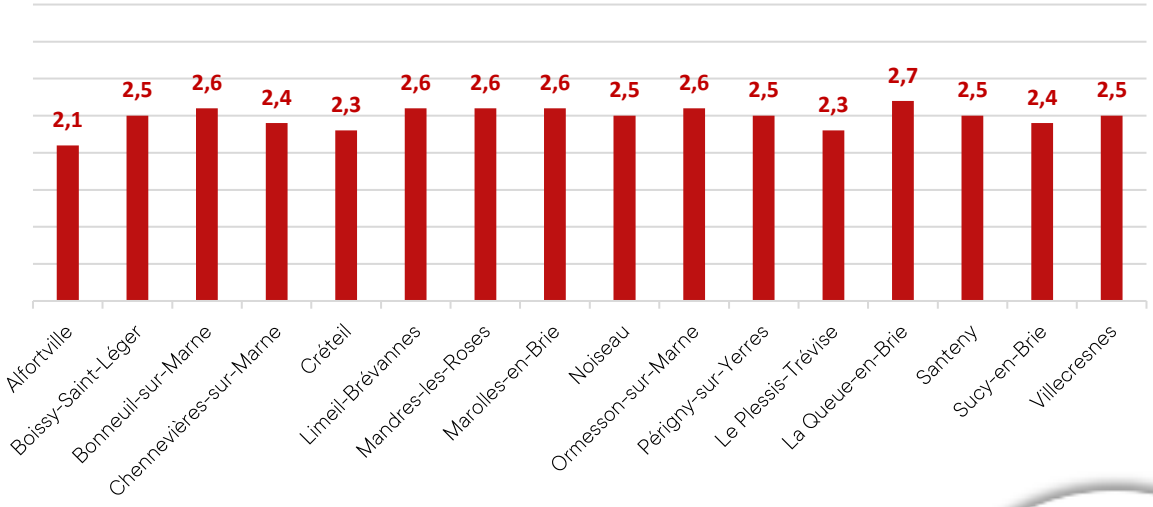
Le nombre moyen d'occupants par résidence principale varie selon les communes du territoire. Quelques tendances et caractéristiques ressortent cependant en 2022 :

- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue globalement à mesure que l'on se rapproche de Paris. Ceci s'explique par la composition des logements qui tendent à réduire en taille au plus près de la Capitale, dû à un coût du foncier important et une haute densité bâtie.
- Alfortville, Créteil, et Le Plessis-Trévise présentent le nombre d'occupants par résidence principale le plus faible (sous les 2,5). Ceci s'explique par les logements de petites tailles des communes à proximité de Paris, mais aussi par la composition importante en ménages de personne seul, que ce soit des jeunes (étudiants, jeunes actifs, ...) ou bien des personnes âgés (veuvages, ...).
- La Queue-en-Brie se distingue par une taille moyenne des ménages élevée (2,7), liée à la typologie des logements, avec une prédominance de maisons et généralement de grands logements. Ceci s'explique par la présence de familles avec enfants, représentant plus de 40 % de sa population totale.

Quatre communes ont vu la taille moyenne de leurs ménages rester stable entre 2013 et 2022 : Chennevières-sur-Marne (*2,4*), Limeil-Brévannes (*2,6*), Périgny-sur-Yerres (*2,5*) et La Queue-en-Brie (*2,7*).

Toutes les autres communes ont connu une baisse de ce taux, même si le taux garde une certaine stabilité.

Taille moyenne des ménages 2022




*Source : INSEE, RP 2022*

## II. Structure de la population

### 2. Composition des ménages

#### La typologie des ménages

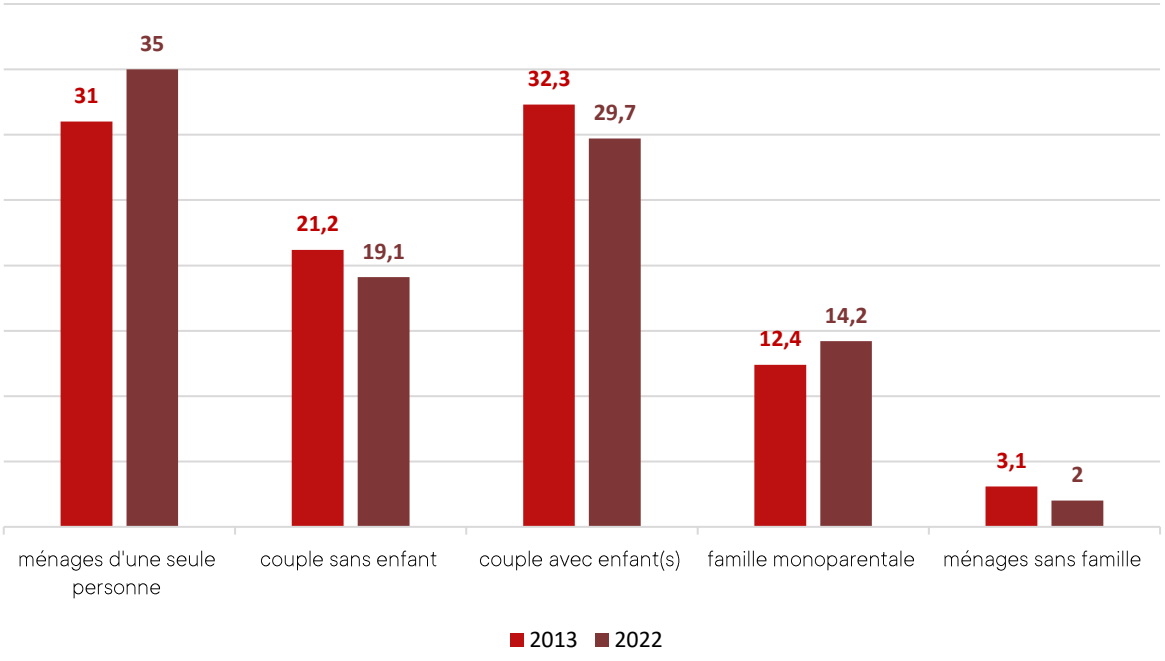
Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire où plus d'un tiers (35%) des ménages sont composés d'une personne en 2022. Il s'agit d'un chiffre en augmentation depuis 5 ans, avec +4 points entre 2013 et 2022.

Les familles avec enfant(s) et monoparentales constituent 43,9% des ménages du territoire. Pour rappel, Grand Paris Sud Est Avenir se situe néanmoins dans la moyenne haute de la Métropole du Grand Paris en matière de taille des ménages, avec une bonne représentation. De plus, 29,7% des ménages sont des couples avec enfant(s) en 2022, une part qui connait une diminution légère par rapport à 2013 (-2,6 point). Dans le même temps, la part des familles monoparentales augmente de 1,8 point, pour s'établir à 14,2% des ménages en 2022.

Les couples sans enfant(s) constituent quant à eux 19,1% des ménages, accusant une diminution de 2,1 points par rapport à 2013. La part des ménages sans famille, qui désigne l'ensemble des ménages constitués par plusieurs personnes isolées ou plusieurs familles (*colocations*,...), diminue également sur la période, pour atteindre 2% des ménages en 2022.

Ainsi, entre 2013 et 2022, le poids des ménages d'une personne et des familles monoparentales s'est conforté, au détriment des autres catégories de ménages.

Évolution de la composition des ménages en %




*Source : INSEE, RP 2008 et 2022*

## II. Structure de la population

### 2. Composition des ménages

#### La typologie des ménages

À l'échelle communale, certaines communes ont un profil davantage tourné vers l'accueil de ménages d'une seule personne, et d'autres, de familles.

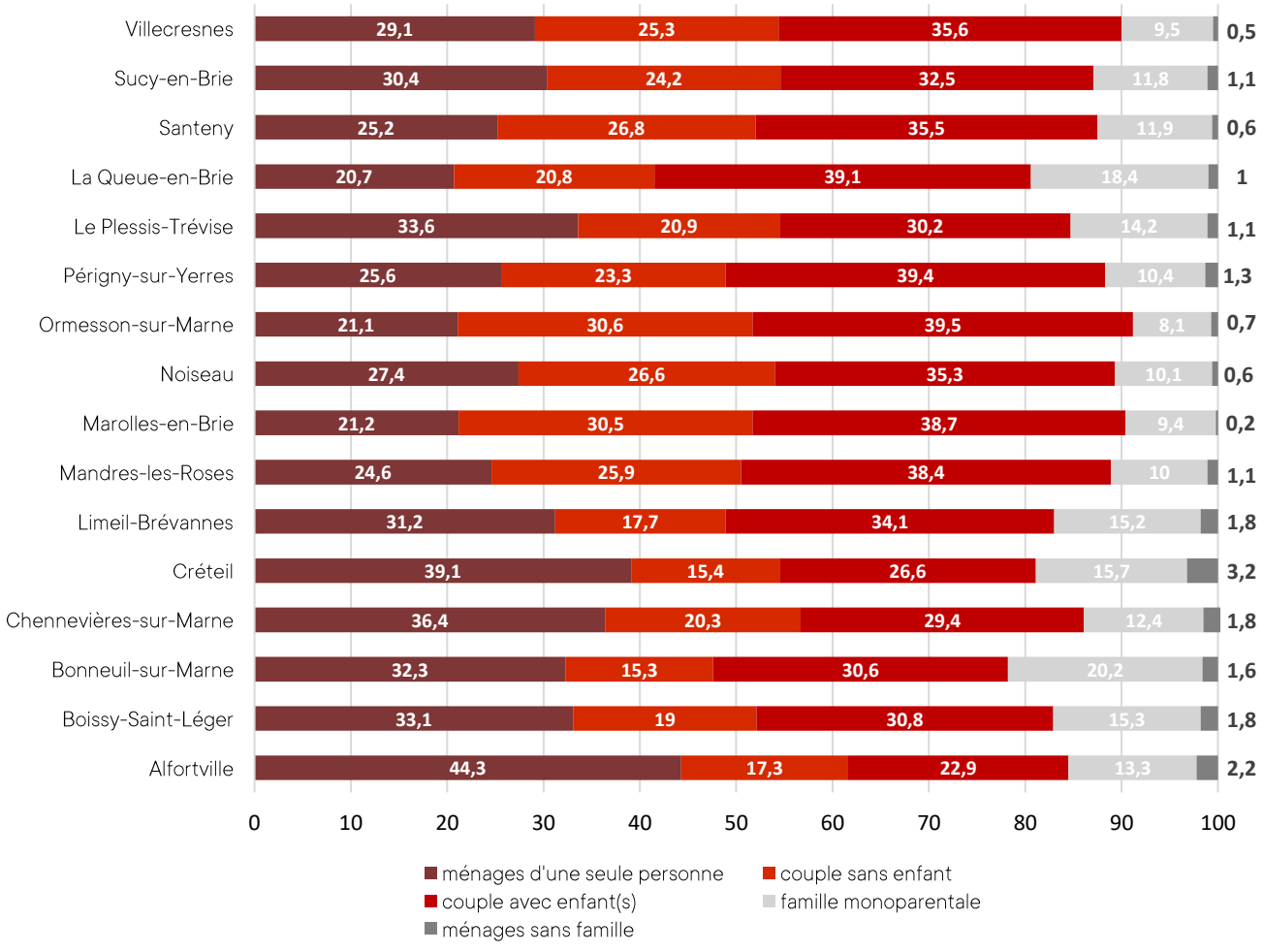
À Créteil et surtout à Alfortville, 4 ménages sur 10 sont des ménages d'une seule personne, attirés par la proximité de Paris.

Ormesson-sur-Marne accueille une proportion plus importante de couples sans enfant, qui comptent pour plus de 30 % des ménages.

La part des familles avec enfant(s) est assez variable, avec Ormesson-sur-Marne où elle atteint 39,5%, et à l'opposé Alfortville où elle ne représente que 22,9%.

Par ailleurs, la plupart des communes comptent entre 9 % et 15 % de familles monoparentales, à l'exception de Bonneuil-sur-Marne (*20,2%*), et Ormesson-sur-Marne (*8,1%*).

Composition des ménages par commune en 2022, en %




*Source : INSEE, RP 2022*

## II. Structure de la population

### 2. Composition des ménages

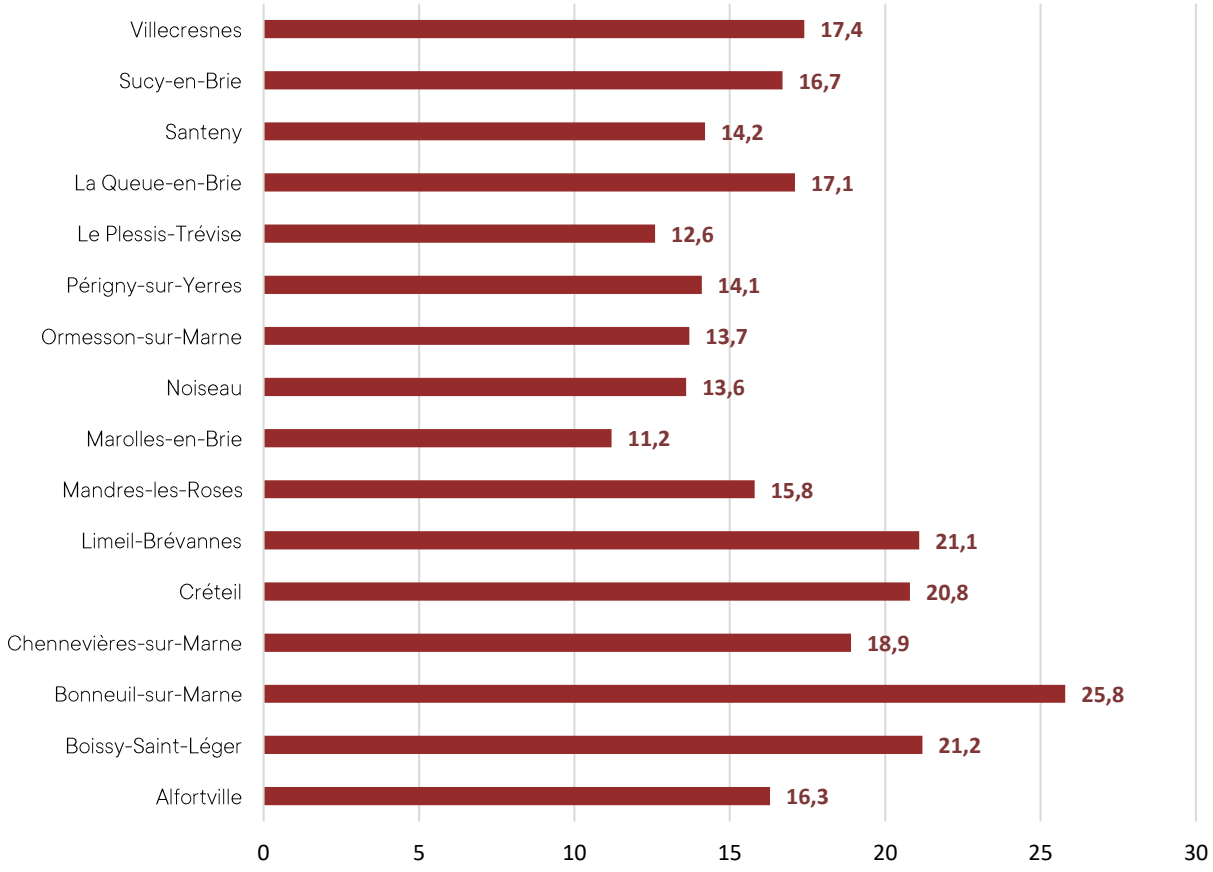
**Les familles nombreuses**

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, 43,9% des ménages sont des familles avec enfant(s). Parmi elles, 16,9% des familles sont composées de 3 enfants et plus, soit 10% du total des ménages.

Les communes de Bonneuil-sur-Marne (*25,8%*), et Boissy-Saint-Léger (*21,2%*) se distinguent par des valeurs plus élevées que les autres communes du territoire. A contrario, Périgny-sur-Yerres (*11,2%*) présente la valeur la plus basse des seize communes.

Le cas de Périgny ne s'explique pas par son indice de vieillissement bas et de jeunesse haut. La commune est composée en majorité de familles avec enfants, cependant, les parents qui composent ces familles sont encore jeunes. En conséquence, ils ont en majorité, pour le moment du moins, 1 ou 2 enfants pas plus, ce qui peut justifier cette sous-représentation des familles nombreuses sur le territoire communal.

Part des familles avec 3 enfants et plus (de moins de 25 ans) au sein des familles avec enfant(s) 2022




*Source : INSEE, RP 2022*

## III. Profil de la population

**159 086**

Personnes actives en 2021

Soit

**76 %**

De la population en âge de travailler (15 à 64 ans) contre 77% pour la MGP

*Source : INSEE, RP 2021*

**66,9 %**

De la population en âge de travailler (15-64 ans) dispose d'un emploi (67,7% pour la MGP)

**+0,9 points**

Entre 2013 et 2021

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

Un chômage qui concerne

**12,1 %**

De la population active de plus de 15 ans au chômage en 2021, soit le même ratio pour la MGP

**23,7 %**

Des jeunes de 15 à 24 ans, contre 22,1% en 2021 pour la MGP

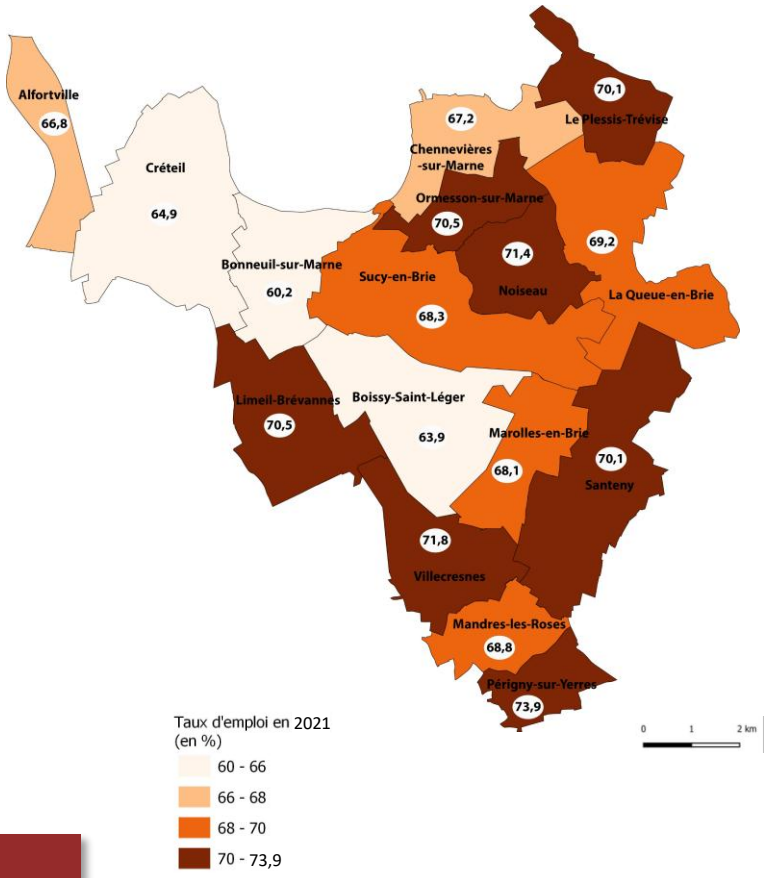
*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

Un indicateur qui tend à diminuer:

**-3,2 points**

Entre 2013 et 2021

Taux d'emploi par commune en 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2009, 2014 et 2020*
*Réalisation Espace Ville*

## III. Profil de la population

**37,4 %**

De la population **diplômée du supérieur** en 2022

Une part en augmentation

**+8,6 points**

Entre 2008 et 2021

*Source : INSEE, RP 2008 et 2021*

Une part de diplômés du supérieur restant en-deçà de **12,4 points** par rapport au niveau moyen au sein de la Métropole du Grand Paris (49,8 % en 2021)

*Source : INSEE, RP 2021*

**+ 0,9 %**

de **cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS)** parmi la population en 2021

**18,7 %**

**d'employés** parmi la population en 2021

Métropole du Grand Paris : **15,1 %**

**12,8 %**

de **cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS)** parmi la population en 2021

Métropole du Grand Paris : **22 %**

*Source : INSEE, RP 2021*

Un **revenu médian** estimé à

**25 391 €**

en 2020

supérieur d'environ **1 100 €**

au revenu médian de la Métropole du Grand Paris (24 200 €)

*Source : APUR, Chiffres clés 2020*

En 2021

**10 % de la population la plus aisée** perçoit un revenu

**5,58 fois supérieur**

au **10 % de la population la plus pauvre**

**12 %**

De la population vivant **en-dessous du seuil de pauvreté** en 2021

**-5,8 points** par rapport à la Métropole du Grand Paris (17,8 %)

*Source : INSEE, RP 2021*

# III. Profil de la population

## 1. Population active

### Les taux d'activité, d'emploi et de chômage

Grand Paris Sud Est Avenir compte 159 086 personnes actives sur son territoire. La population active se définit comme l'ensemble des personnes en âge de travailler (*15-64 ans*) occupant un emploi (*on parle alors d'actifs occupés*), ou au chômage. Cette notion écarte ainsi la population de 15 à 64 ans ne cherchant pas d'emploi, comme les étudiants, les personnes au foyer ou encore les retraités.

Le territoire accueille un nombre croissant d'actifs : +0,9 point de nouveaux actifs se sont installés entre 2013 et 2021.

Parmi les personnes âgées de 15 à 64 ans, le taux d'activité est de 76,1 % en 2021, ce qui signifie que 76,1 % des personnes en âge de travailler font partie de la population active, qu'il s'agisse d'actifs occupés ou au chômage. Entre 2013 et 2021, le taux d'activité a diminué de -0,5 point.

Enfin, 66,9% de la population de 15 à 64 ans disposent d'un emploi. Le taux d'emploi de Grand Paris Sud Est Avenir tend également à augmenter légèrement depuis 5 ans, avec +0,9 point entre 2013 et 2021.

Le taux de chômage

Le taux de chômage au sens du recensement de la population désigne le rapport entre le nombre de chômeurs et la population active. Il s'élève à 12,1% de la population active en 2021.

Le taux de chômage est stable. En effet, en 2013, il s'élevait également à 12,6 % de la population active. Ce chiffre, issu des données officielles de l'INSEE, est susceptible d'avoir connu des évolutions notables depuis cette date en raison de la crise sanitaire du COVID-19 ainsi que de la reprise économique qui s'en est suivie.

Les jeunes de 15 à 24 ans

Les jeunes actifs qui commencent leur insertion sur le marché du travail sont plus à même de rencontrer des difficultés d'accès à l'emploi.

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, 39,4% des jeunes de 15 à 24 ans font partie de la population active, dont 30,1% disposent d'un emploi.

Les taux d'activité et d'emploi de cette tranche d'âge reculent également. Le taux d'activité perd -1,6 point par rapport à 2013, et le taux d'emploi, -0,2 point en 8 ans. Le recul de ces taux peut notamment signifier que les jeunes de 15 à 24 ans retardent davantage le moment d'entrer dans la vie active, en poursuivant des études plus longues par exemple.

Parmi la population de 15 à 24 ans, 23,7% sont au chômage, un taux plus élevé que si l'on considère l'ensemble des actifs de 15 à 64 ans en raison des difficultés que peut rencontrer cette tranche d'âge, en tout début de vie professionnelle, pour s'intégrer au marché du travail. Pour autant, il s'agit d'un taux en baisse, puisqu'en 2013, 26,3 % des 15-24 ans étaient au chômage, soit une réduction de -2,6 points en 5 ans.

# III. Profil de la population

## 1. Population active

### Les taux d'activité, d'emploi et de chômage

Le taux d'activité

À l'échelle des seize communes du territoire, le taux d'activité des 15-64 ans varie de 72,1% (*Bonneuil-sur-Marne*) à 78,9% (*Périgny*).

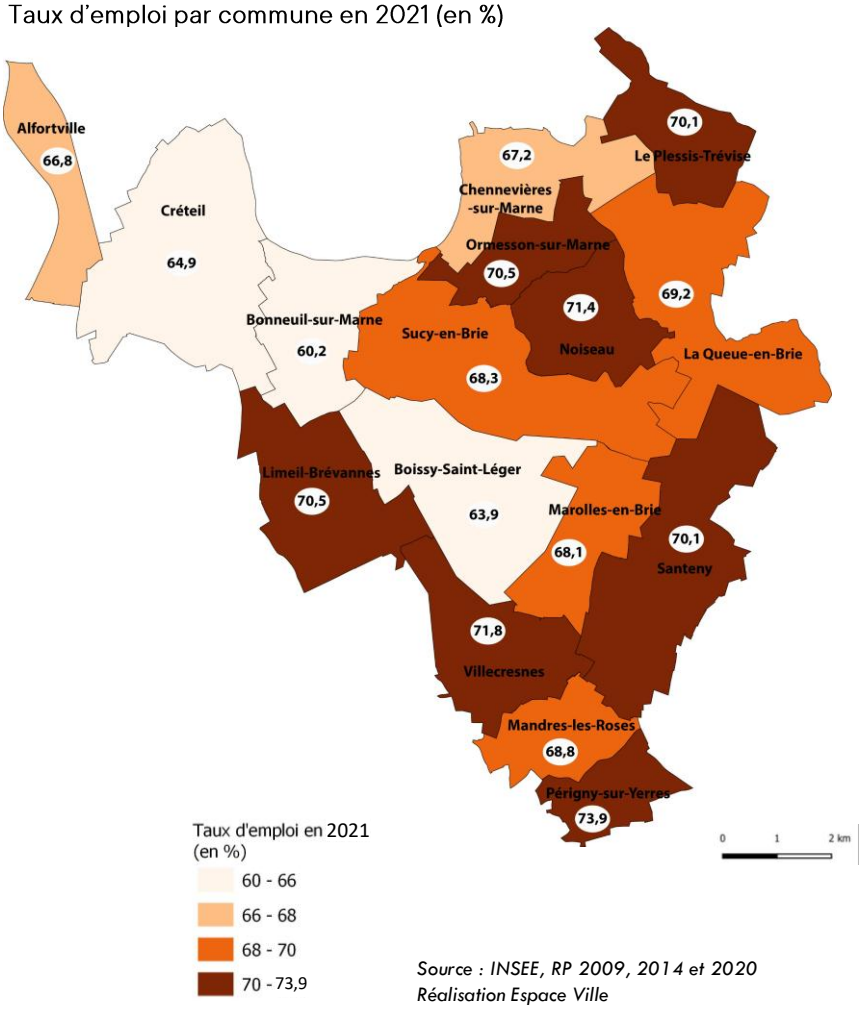
Ce taux dépend en partie par la proportion d'étudiants résidant dans les communes (*voir « la population étudiante »*). Les étudiants n'étant pas comptabilisés au sein de la population active, les communes présentant un fort pourcentage d'étudiants sur leur territoire verront mécaniquement leur taux d'activité diminuer.

Le taux d'emploi

Le taux d'emploi des 15-64 ans fluctue pour sa part de 60,2% (*Bonneuil-sur-Marne*) à 73,9% (*Périgny*). Trois communes se situent en-deçà de 65 % (*Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, et Créteil*), et six communes, au-dessus de 70 % (*Limeil-Brévannes, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Le Plessis-Trévise, et Villecresnes*).

On remarque qu'une partie des communes les plus éloignées et les moins urbaines, présentent des taux d'emploi plus élevés. Il peut s'agir d'actifs travaillant au sein de pôles économiques, tel Créteil et Bonneuil-sur-Marne à GPSEA, ou encore hors GPSEA à Paris, et qui ont fait le choix de vivre dans les communes alentour plus rurales et résidentielles.

Taux d'emploi par commune en 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2009, 2014 et 2020*
*Réalisation Espace Ville*

# III. Profil de la population

## 1. Population active

### Les taux d'activité, d'emploi et de chômage

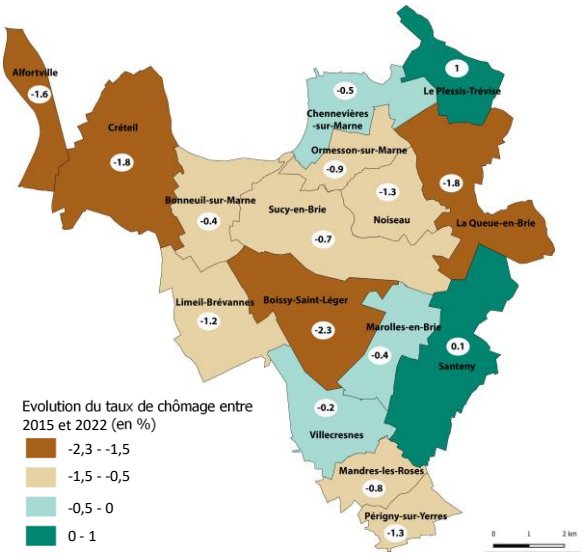
Le taux de chômage

En fonction des communes, le taux de chômage fluctue entre 16,5% (*Bonneuil-sur-Marne*) et 6,4% (*Périgny-sur-Yerres*). Il existe un fort contraste selon les communes considérées. Ainsi, le chômage dépasse les 15 % de la population active dans une des seize communes : à Bonneuil-sur-Marne.

Entre 2015 et 2021, le chômage a diminué dans 14 communes, et a augmenté dans deux communes (Santeny et Le Plessis-Trévise).

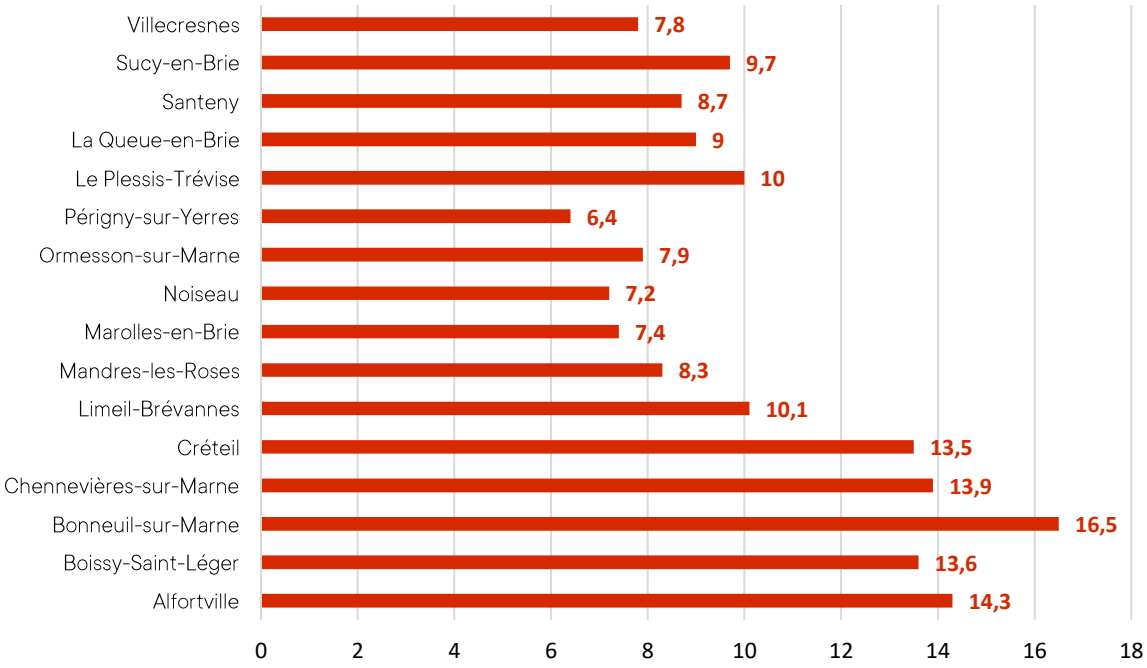
Les communes les plus urbaines (présentant la population la plus élevée et la plus dense) concentrent les taux de chômage les plus élevés.

**Évolution du taux de chômage entre 2015 et 2021 (en %)**




*Source : INSEE, RP 2015 et 2021. Réalisation Espace Ville*

Taux de chômage des 15 ans et plus (RP) 2021




*Source : INSEE, RP 2021*

# III. Profil de la population

## 1. Population active

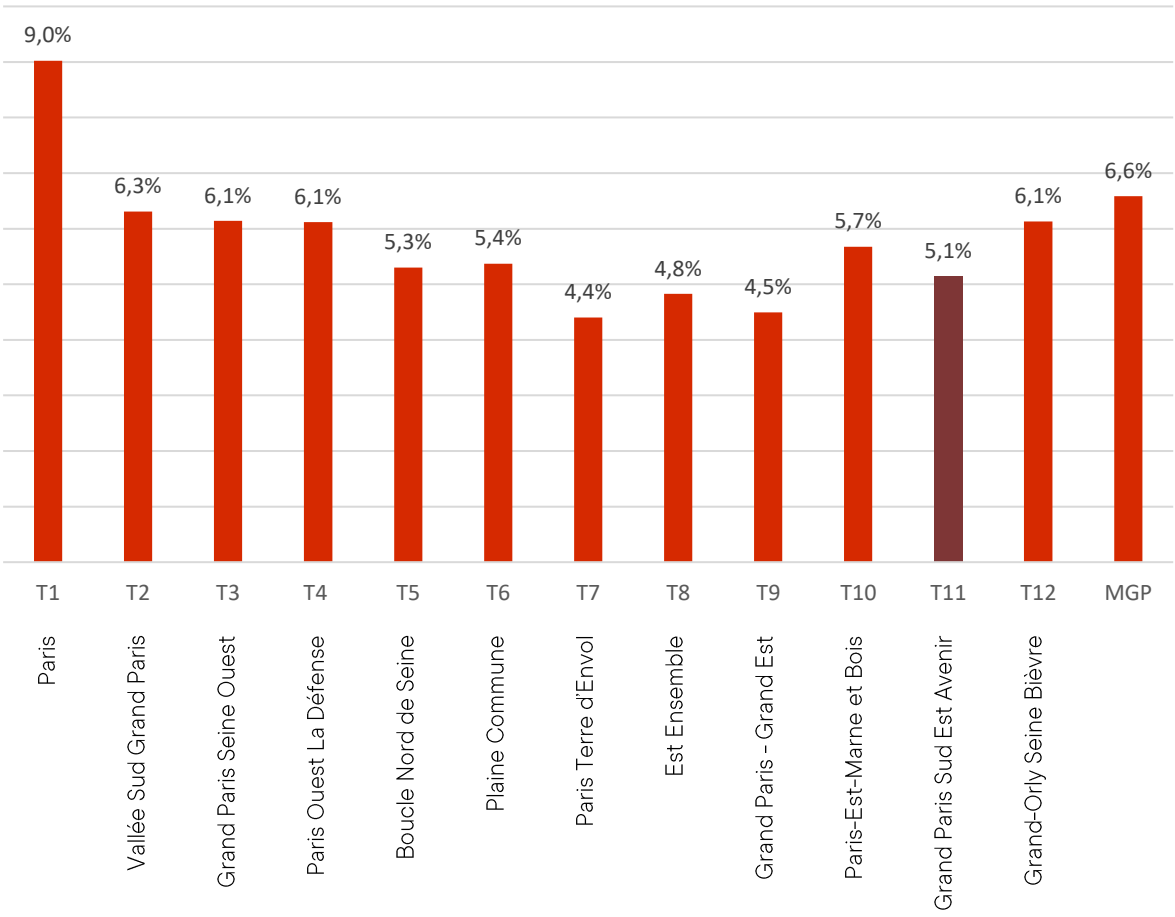
### La population étudiante

5,1% de la population de Grand Paris Sud Est Avenir est composé d'étudiants, ce qui en fait le 10ème EPT en termes de population étudiante, ex-aequo avec Plaine Commune.

Inférieure à la moyenne des douze territoires du Grand Paris, la part d'étudiants de Grand Paris Sud Est Avenir se range parmi les sept Territoires sous la barre des 6%.

Cette faible part d'étudiants au sein de la population est à mettre en relation avec, d'une part, l'éloignement géographique de la plupart des communes du Territoire des pôles d'enseignement supérieur et en premier lieu de Paris et d'autre part, une offre en transports en commun encore faiblement structurée. Alfortville et Créteil font figure d'exception, avec la présence de grands établissements secondaires (Université Paris-Créteil, école nationale vétérinaire d'Alfortville), qui attirent de nombreux étudiants.

**Part des étudiants dans la population par EPT**




*Source : APUR, Démographie étudiante février 2024*

## III. Profil de la population

### 2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

#### Le niveau de formation

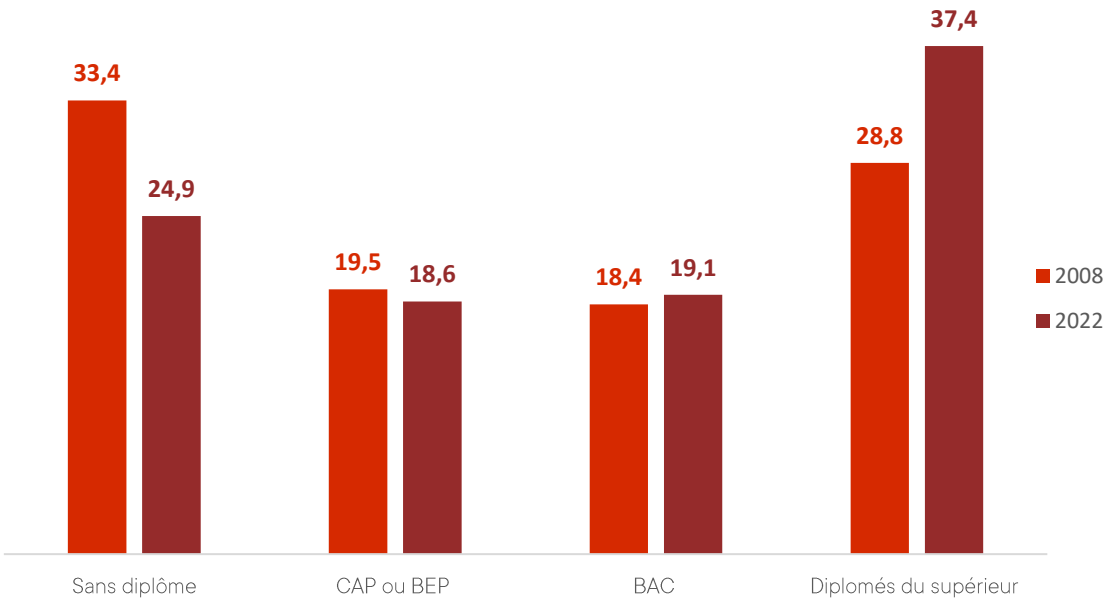
En 2022, 75,1% de la population du territoire disposent d'un diplôme. 37,4% de la population de plus de 15 ans est diplômée du supérieur, soit plus d'un tiers du total de la population. 19,1% de la population disposent d'un baccalauréat, et 18,6%, un autre diplôme équivalent ou inférieur au CAP ou BEP (*brevet des collèges, etc.*).

La part de la population non diplômée s'élève quant à elle à 24,9% en 2022.

Grand Paris Sud Est Avenir présente un niveau de diplôme bien inférieur à la moyenne de la Métropole du Grand Paris. En effet, le territoire compte une part de personnes non diplômées supérieure de 2,6 points par rapport à celle de la Métropole du Grand Paris (*22,3% en 2022*), et une part de diplômés du supérieur inférieure de 12 points à celle de la Métropole (*49,8% en 2022*)

Il est toutefois à noter que le niveau de diplôme tend à fortement augmenter sur la période récente, suivant une tendance générale. Entre 2008 et 2022, la part de la population diplômée du supérieur a augmenté de 8,6 points. La part de diplômés du baccalauréat augmente légèrement, tandis que la part de diplômés d'un CAP, BEP ou autre et de personnes non diplômées diminue de -0,9 et -0,7 point. Ainsi, le niveau de formation moyen de la population augmente, majoritairement au bénéfice de l'acquisition d'un diplôme du supérieur.

Évolution du niveau de diplôme entre 2008 et 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2008 et 2022*

# III. Profil de la population

## 2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

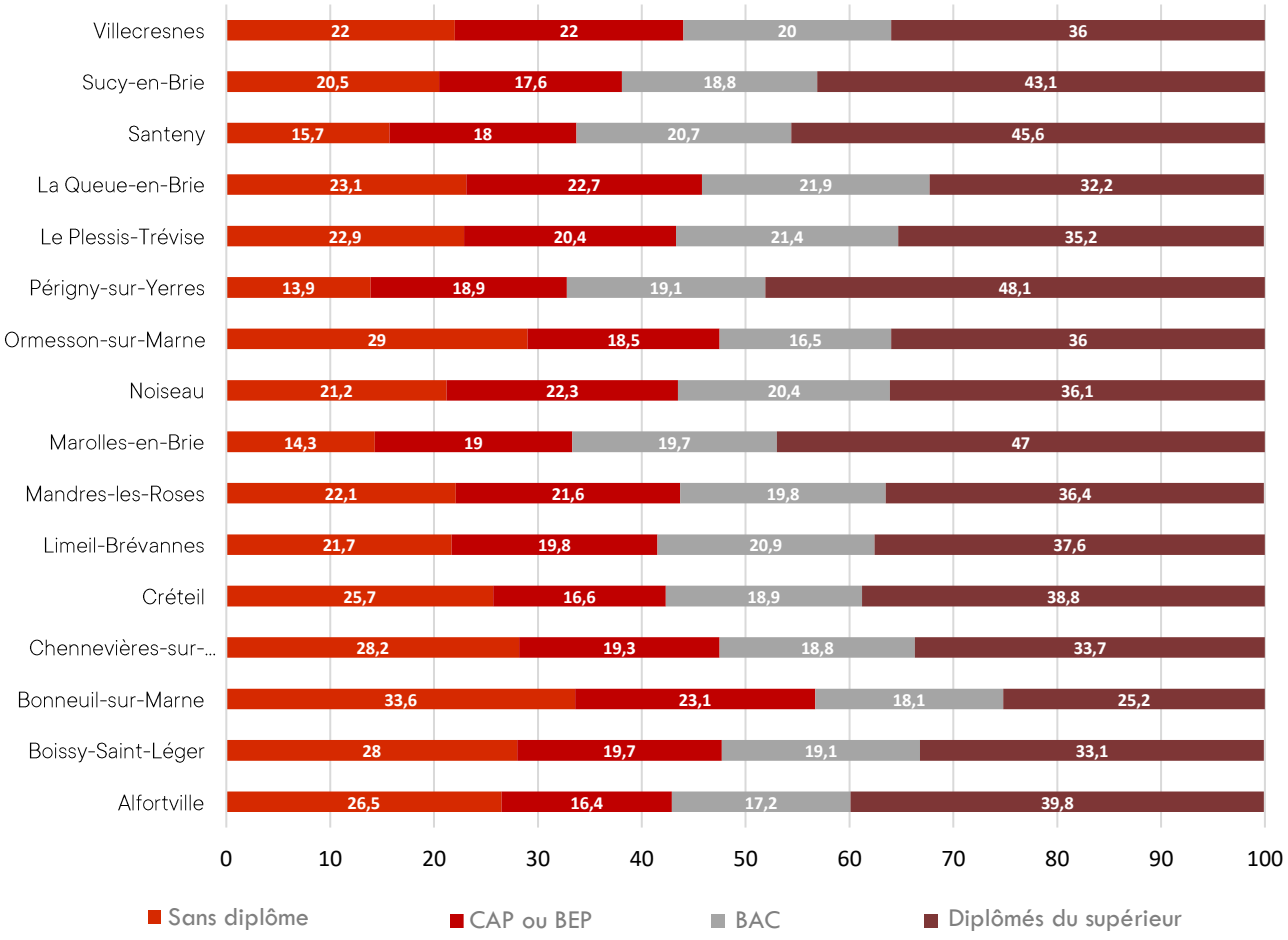
### Le niveau de formation

À l'échelle communale, la part des non-diplômés et des diplômés du supérieur varie davantage que les autres catégories, qui gardent une proportion plus ou moins équivalente d'une commune à une autre.

Quatre communes présentent une part de population diplômée du supérieur représentant plus de 40% de la population en 2022 : Sucy-en-Brie, Santeny, Périgny et Marolles-en-Brie, Périgny étant la commune où le niveau de diplômés du supérieur est le plus élevé (*48,1%*).

Une commune connaît une part de population non-diplômée supérieure à 30 % en 2022 : Bonneuil-sur-Marne. C'est également à Bonneuil-sur-Marne que la part de diplômés du supérieur est la plus faible (*25,2% en 2022*). De manière générale, les communes disposant des proportions de population non-diplômée les plus élevées sont davantage susceptibles de disposer d'une plus faible part de population diplômée du supérieur.

Part de la population de 15 ans ou plus non scolarisée selon le plus haut diplôme obtenu en 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2022*

## III. Profil de la population

### 2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

#### Les catégories socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles désignent un classement de la population de 15 ans ou plus en fonction de sa situation professionnelle.

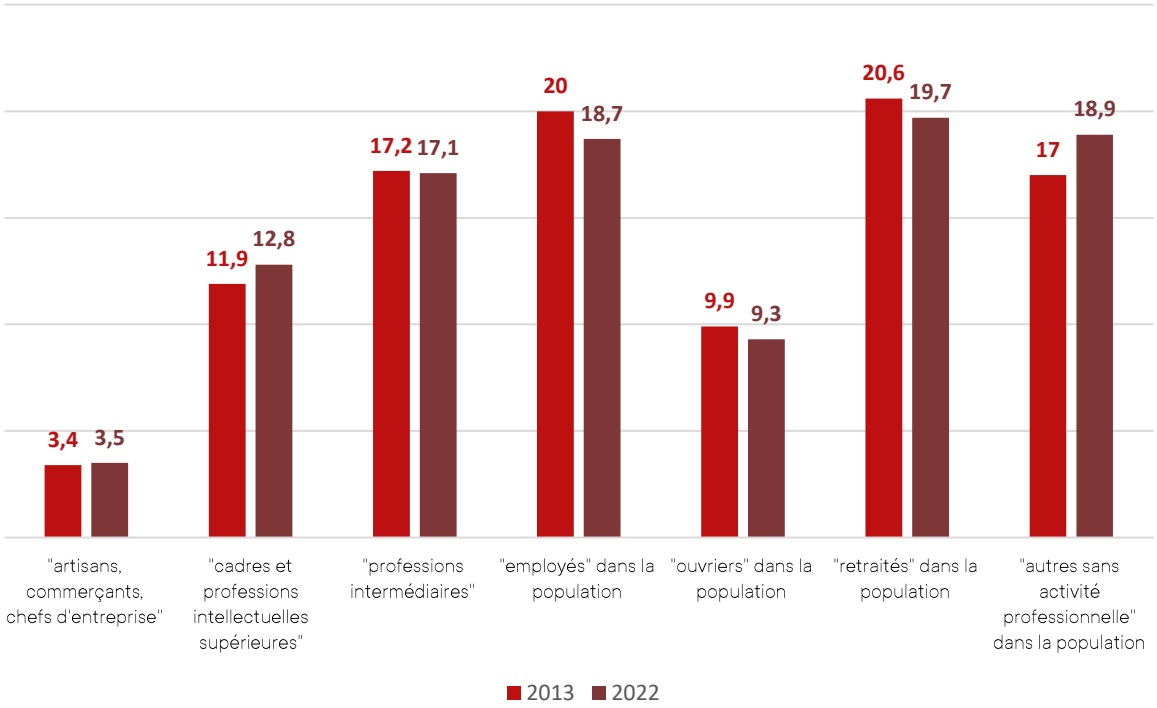
Sur le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, les trois catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les personnes sans activité professionnelle (*une vaste classe regroupant notamment les personnes au chômage, au foyer et les étudiants de 15 ans ou plus*), les employés, et les retraités. Ces catégories comptent respectivement pour 18,9%, 18,7% et 19,7% de la population de 15 ans ou plus en 2022.

Ces catégories ont légèrement évolué entre 2013 et 2022. On note une augmentation de la part de personnes sans activité professionnelle (+1,9 point) et des cadres et professions intellectuelles (+0,9 point).

Les plus fortes diminutions enregistrées concernent la part d'employés (-1,3 point), de retraités (-0,9 point) et d'ouvriers ( -0,6 point).

Les catégories socio-professionnelles à Grand Paris Sud Est Avenir sont relativement proches de celles observées à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

Évolution des catégories socio-professionnelles en 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2022*

# III. Profil de la population

## 2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

### Les catégories socio-professionnelles

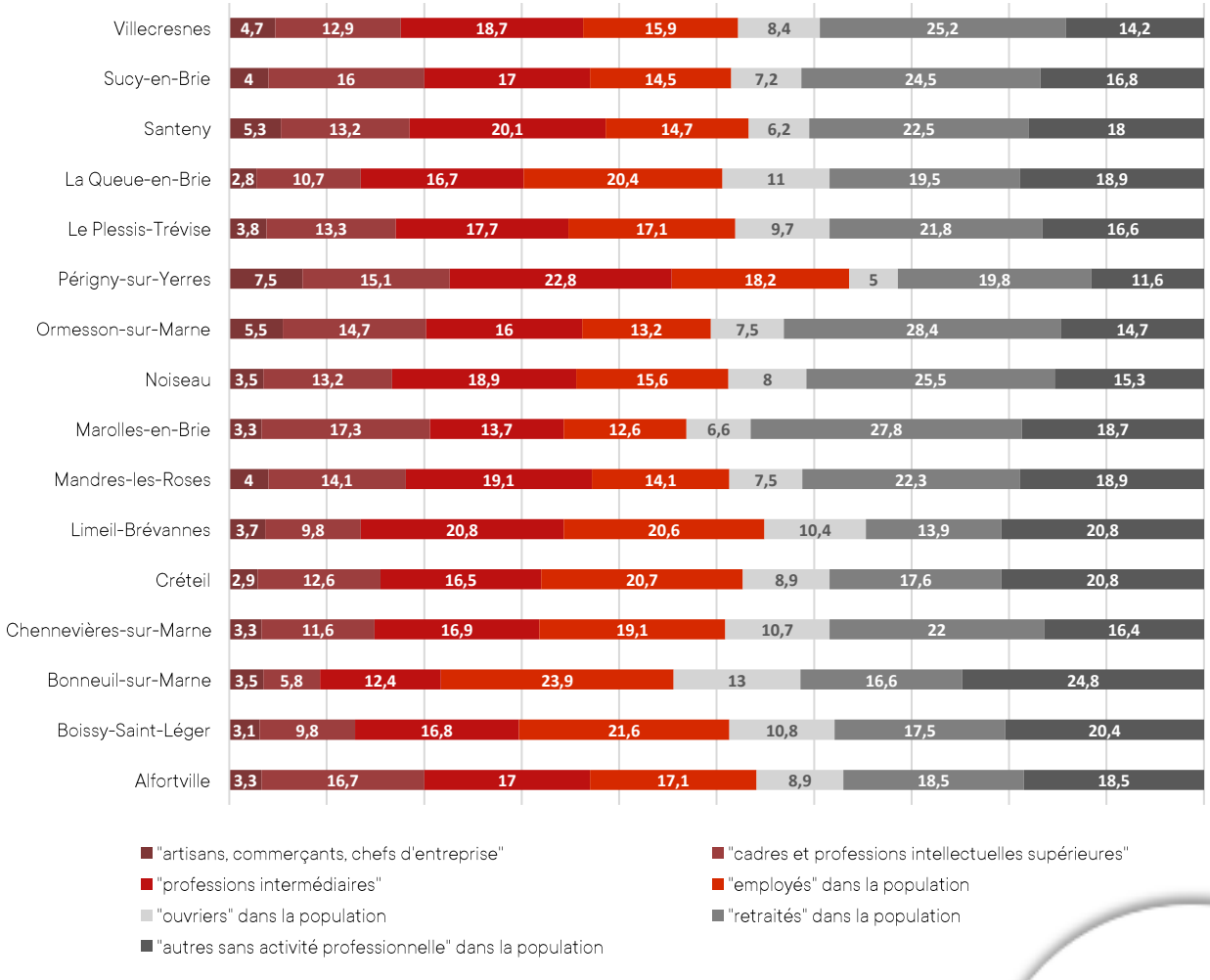
Les professions intermédiaires et les employés représentent les catégories socio-professionnelles actives les plus conséquentes.

La population ouvrière est principalement représentée à Bonneuil-sur-Marne, où cette catégorie socio-professionnelle représente 13% de la population en 2022. Elle est au contraire faiblement représentée à Périgny avec seulement 5%

Certaines communes concentrent également une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieures où cette catégorie socio-professionnelle est la plus représentée, avec Alfortville (*16,7%*), Marolles-en-Brie (*17,3%*), et Sucy-en-Brie (*16%*).

Les catégories socio-professionnelles « inactives » (*autres sans activité professionnelle, retraités*) représentent généralement moins de 40 % de la population de 15 ans ou plus., sauf pour sept communes. Bonneuil-sur-Marne (*41,4%*), Mandres-les-Roses (*41,2%*), Marolles-en-Brie (*46,5%*), Noiseau (*40,8%*), Ormesson-sur-Marne (*43,1%*), Santeny (*40,2%*), et Sucy-en-Brie (*41,3%*).

Catégories socio-professionnelles de la population en 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2022*

## III. Profil de la population

### 2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

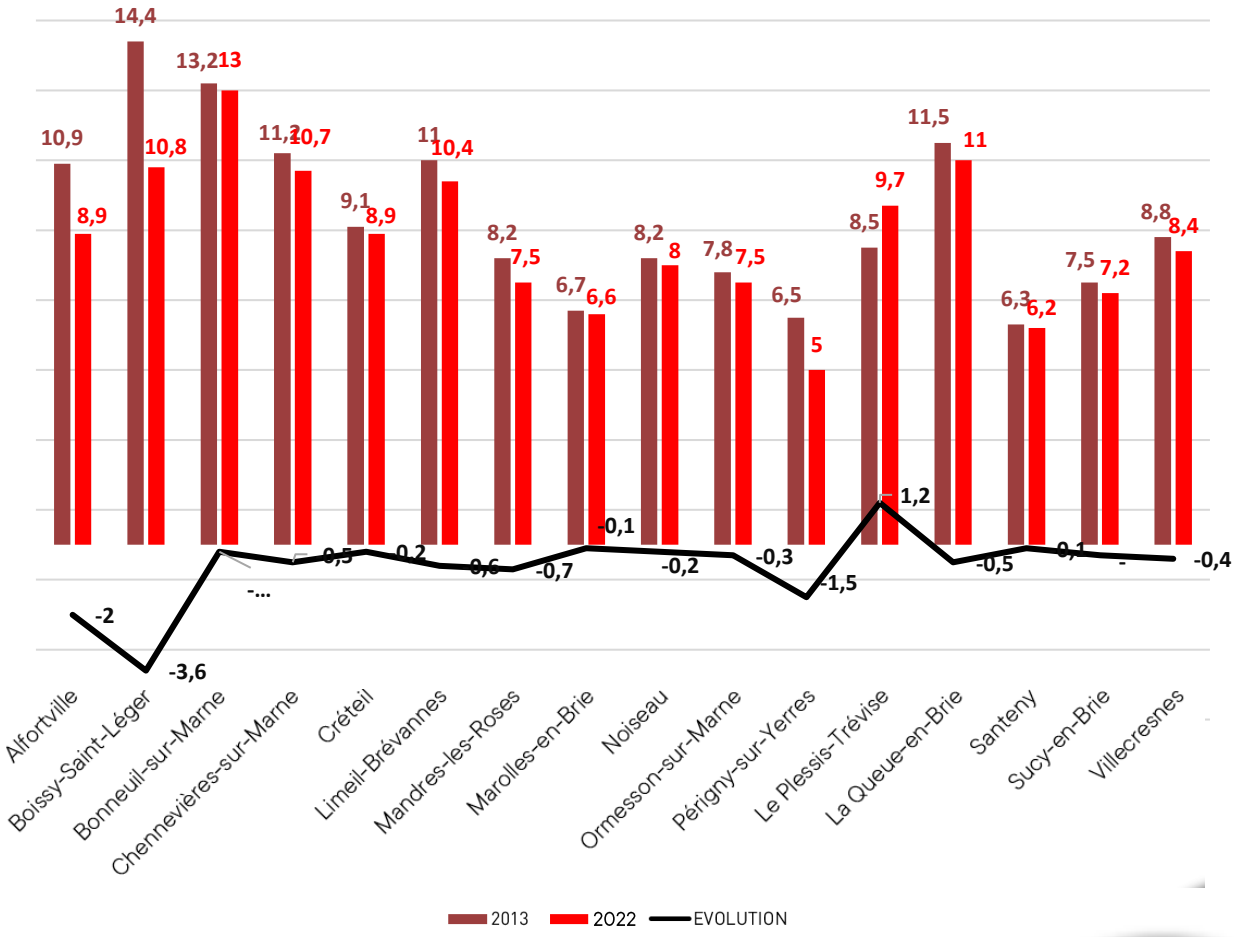
#### Les catégories socio-professionnelles

La répartition géographique de la population ouvrière et son évolution sur la période récente (2013-2022) appelle trois constats :

- La commune du Plessis-Trévise est la seule commune dont la population ouvrière a augmenté en 12 ans (+1,2).
- Certaines communes voient leur population ouvrière légèrement baisser : Alfortville (-2), Boissy-Saint-Léger (-3,6), Limeil-Brévannes (-0,6), Mandres-les-Roses (-0,7) et Périgny (-1,5).
- Certaines communes voient leur population ouvrière stagner : Bonneuil-sur-Marne (13%), Marolles-en-Brie (6,6%).

De sorte, la population ouvrière de GPSEA varie très peu. Les communes voient leur taux évoluer de manière non significative. Seules deux communes, Alfortville et surtout Boissy-Saint-Léger, voient leur taux davantage évoluer. Cette diminution plus marquée peut s'expliquer par la proximité avec Paris, mais aussi avec les transports en commun s'y rendant, favorisant de fait les migrations pendulaires vers la capitale.

Évolution de la part des ouvriers dans la population entre 2013 et 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2022*

## III. Profil de la population

### 2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

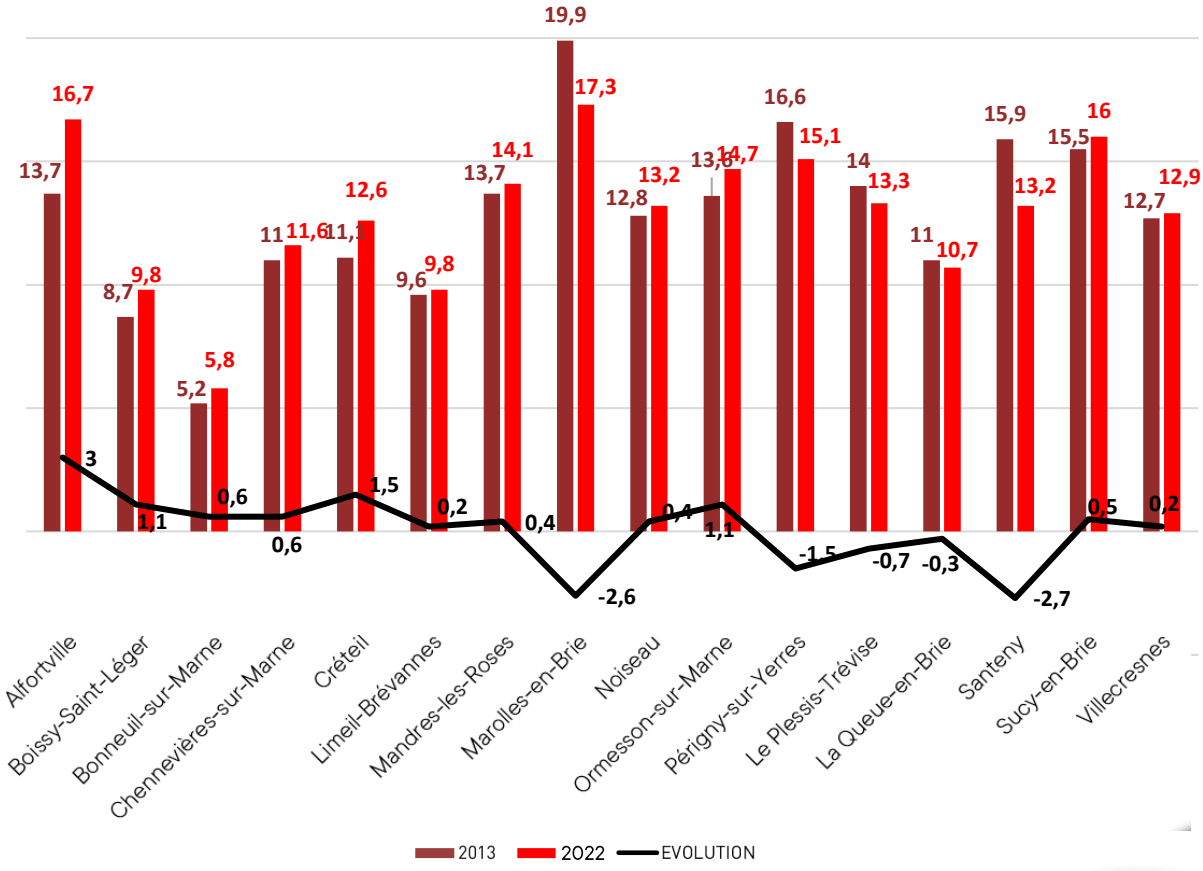
#### Les catégories socio-professionnelles

La répartition géographique de la population de cadres et professions intellectuelles supérieures est sur l'ensemble du territoire assez homogène. Elle est cependant moins élevée dans les communes de l'Ouest du Territoire.

Depuis 9 ans, cette catégorie assoit sa représentation dans huit communes, surtout dans la ville d'Alfortville, qui gagne +3 points.

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures diminue dans cinq communes, et surtout à Marolles-en-Brie et à Santeny qui perdent respectivement -2,6 points et -2,7 points, même si Marolles-en-Brie demeure la commune où la part des cadres demeure la plus élevée du Territoire.

Évolution de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population entre 2013 et 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2022*

## III. Profil de la population

### 3. Niveau de vie

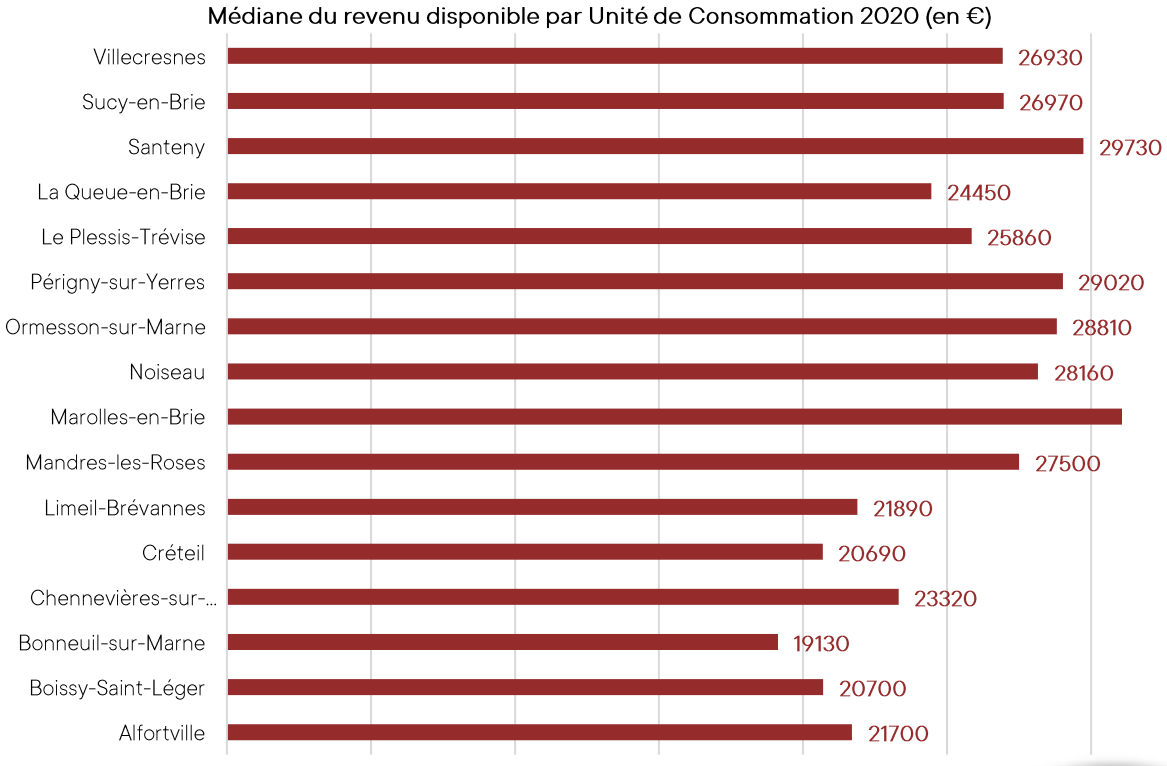
#### Le revenu

La médiane du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 50 % de ses revenus. Elle est calculée par Unité de Consommation, soit en pondérant le revenu disponible par le nombre de personnes d'un ménage et leur âge (adulte, enfant de plus ou moins 14 ans).

Le revenu disponible médian à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir s'élève à 25 391€ par unité de consommation. En comparaison, il est de 24 200€ à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, soit inférieur d'environ 1 100 €. Cependant, GPSEA procède un taux de pauvreté inférieur à celui de MGP (12% contre 17,8%), ce qui implique une inégalité de revenu un peu moins forte sur son territoire. Il reste toutefois assez important dû principalement aux villes les plus urbaines et les plus peuplées (Bonneuil-sur-Marne, Alfortville, Créteil, et Boissy-Saint-Léger), faisant chuter le revenu médian global de GPSEA.

Marolles-en-Brie est la commune dont la population dispose du revenu disponible médian le plus élevé en 2020, avec 31 410€ annuel. Le revenu médian de Villecresnes, Sucy-en-Brie, Santeny, Périgny-sur-Yerres, Ormesson-sur-Marne, Noiseau, et Mandres-les-Roses dépassent pour leur part les 26 000 €.

Une commune dispose d'un revenu médian inférieur à 20 000 €. Il s'agit de Bonneuil-sur-Marne, cette commune présente les revenus médians les plus faibles du Territoire, avec respectivement 19 130€.




*Source : INSEE, RP 2020*

## III. Profil de la population

### 3. Niveau de vie

#### Le revenu

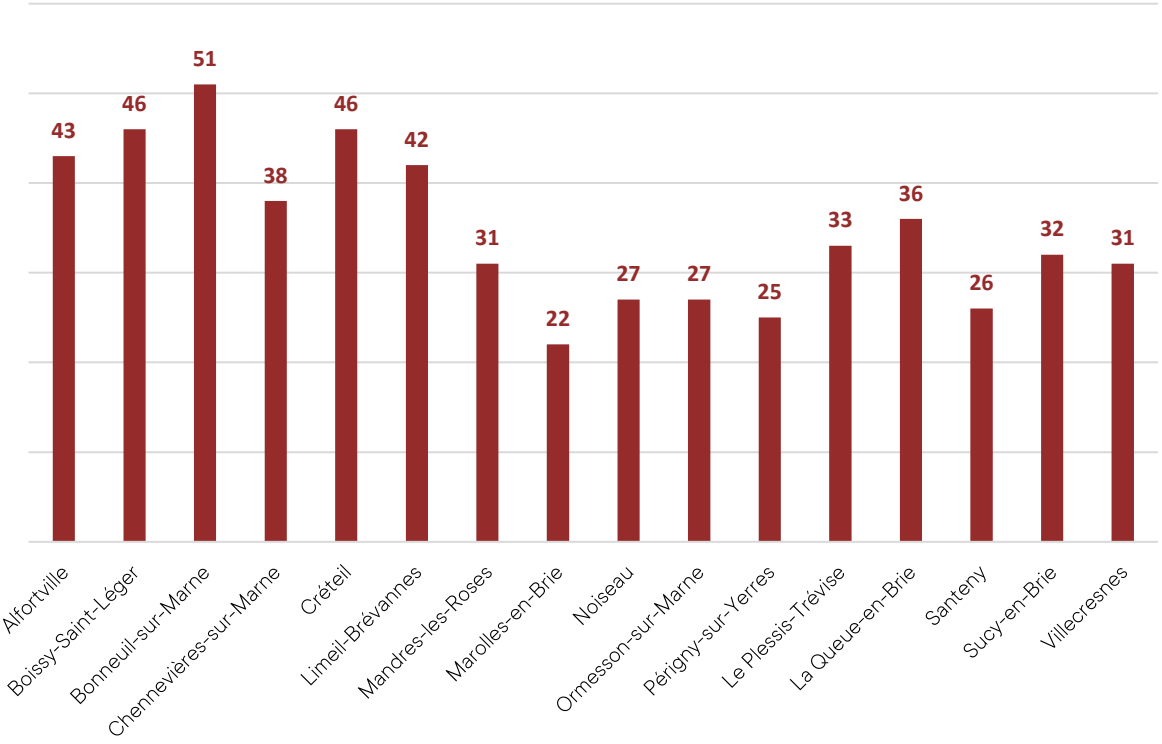
Les ménages non imposables sur le revenu

En moyenne, 34,75% des ménages du territoire ne sont pas imposables.

Bonneuil-sur-Marne est la commune avec le plus fort taux de ménages non imposables, soit 51% des ménages en 2020. Boissy-Saint-Léger, Créteil, Alfortville, et Limeil-Brévannes connaissent également une proportion élevée de ménages non imposables, supérieure à 40 %.

Marolles-en-Brie est de loin la commune disposant de la plus faible part de ménages non imposables en 2020 (*22%*), suivie de Périgny-sur-Yerres (*25%*), puis Santeny (26%).

Part des ménages fiscaux non imposés 2020 (en %)




*Source : INSEE, 2020*

## III. Profil de la population

### 3. Niveau de vie

#### Le taux de pauvreté

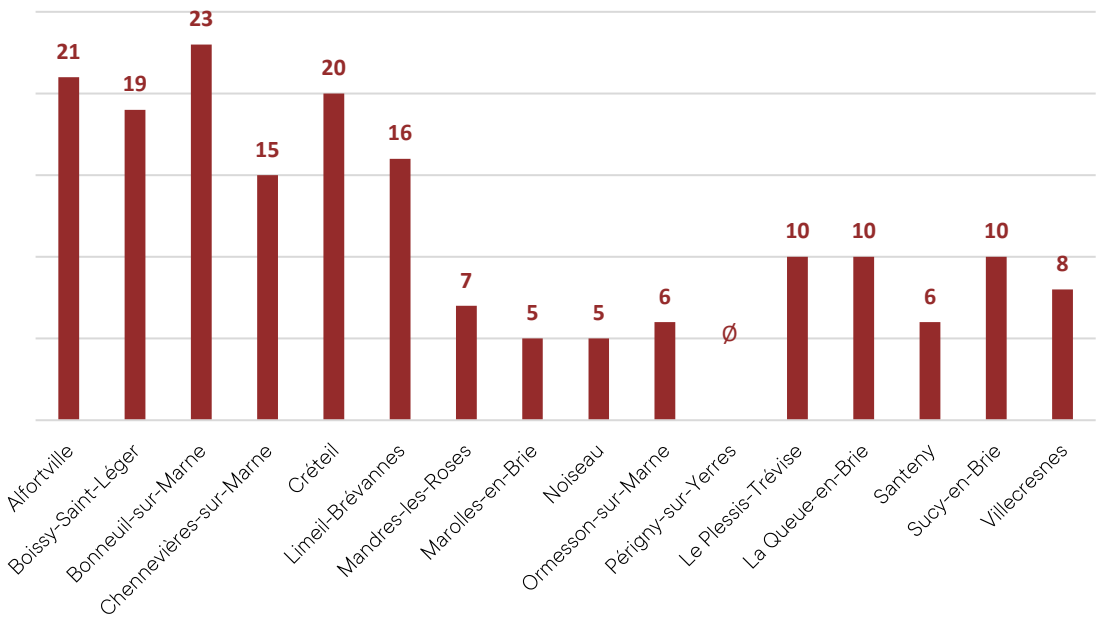
Le taux de pauvreté d'une commune ou d'un territoire désigne la part de la population qui vit avec moins de 60% du revenu médian du territoire d'étude.

En 2020, 12% des ménages de Grand Paris Sud Est Avenir vit en-dessous du seuil de pauvreté. Cela représente 5,8 points de moins par rapport à la moyenne de la Métropole du Grand Paris, où le taux de pauvreté s'élève à 17,8%.

À l'échelle communale, les taux de pauvreté sont très diversifiés. C'est à Bonneuil-sur-Marne que ce taux est le plus élevé : il atteint 21% en 2020, soit un peu moins quart de la population. Créteil et Alfortville observent également un taux de pauvreté élevé, environ 21 % de la population.

A contrario, Marolles-en-Brie, Noiseau, et Santeny disposent du plus faible taux de pauvreté, équivalent à 5% et 6% en 2020. Les communes sont suivies par Mandres-les-Roses où 7% de la population vit en-dessous du seuil de pauvreté.

Taux de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian) 2020




*Source : INSEE, 2020*

Le Territoire le moins peuplé de la Métropole du Grand Paris, mais connaissant une forte croissance démographique par rapport aux tendances observables au sein de la Métropole et qui ne devrait pas faiblir en raison de son caractère en partie endogène, et d'un rythme de construction élevé. Un enjeu **d'accompagnement de cette croissance et des mutations qu'elle implique (transports, équipements publics, services…)**, dans l'objectif d'assurer un développement équilibré du territoire et respectueuse de ses composantes (polarités urbaines, pôles de proximité, espaces naturels, agricoles et forestiers…).

La densité de population par km² la plus faible de la Métropole du Grand Paris, mais d'importantes disparités selon les communes, et notamment entre la pointe Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) et le reste du territoire (communes agricoles, arc boisé…). Une **évolution urbaine du territoire à assurer de manière cohérente et équilibrée, en la calibrant par rapport aux différentes densités préexistantes, et en la ciblant dans certains secteurs** (proximité des gares, des axes structurants et des aménités urbaines) tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel.

Une population jeune et dynamique, où les parts des moins de 20 ans et des plus de 65 ans sont équilibrées à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et dans la moyenne de la Métropole du Grand Paris, mais qui peut se montrer davantage polarisée à l'échelle communale. Par ailleurs, sur la période récente, la population du Territoire connait un phénomène de vieillissement se traduisant par une augmentation des classes d'âges les plus âgées et une diminution ou stagnation des classes d'âge les plus jeunes. Face à ces constats :

- **Un équilibre à maintenir entre les différentes classes d'âge en favorisant le renouvellement de la population,** afin de faire perdurer tous les âges de la vie sur le Territoire
- Une **réflexion à affiner selon les profils de communes et à lier à la question du logement** afin d'assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire
- Un **accompagnement des ménages les plus âgés** (aide à domicile, logements…)

Des tendances au desserrement des ménages, à la décohabitation et au vieillissement de la population qui ont un impact sur les besoins en logement. Un enjeu **d'adaptation de l'offre de logement et de sa diversification**, notamment afin d'anticiper le vieillissement de la population mais également pour permettre au Territoire de rester attractif pour les familles, le tout pour **favoriser le parcours résidentiel au sein du territoire**.

Des conditions d'accès à l'emploi qui varient au sein de Grand Paris Sud Est Avenir, avec des taux d'emploi généralement plus faibles au sein des communes le long de la Marne, couplé pour certaines d'entre elles à une progression du chômage sur la période récente. Un enjeu **d'accompagnement à l'insertion professionnelle au sein de ces communes** et **d'adéquation des formations proposées au profit des emplois du territoire**.

Une population en moyenne moins diplômée qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris et principalement constituée d'employés et de professions intermédiaires. Néanmoins, sur la période récente, la part de population diplômée du supérieur et de cadres augmente, dans certaines communes témoignant des évolutions du profil socio-économique de la population.

- Des **tendances à encourager**, notamment par le biais des formations proposées sur le Territoire, des activités implantées et de la qualité des services à la population, afin d'accentuer l'attractivité résidentielle du Territoire. Également un enjeu de **maintien en place des classes moyennes au sein des communes**

- Une **tendance au départ des ouvriers et des cadres de certaines communes à inverser** afin d'accroitre la mixité sociale.

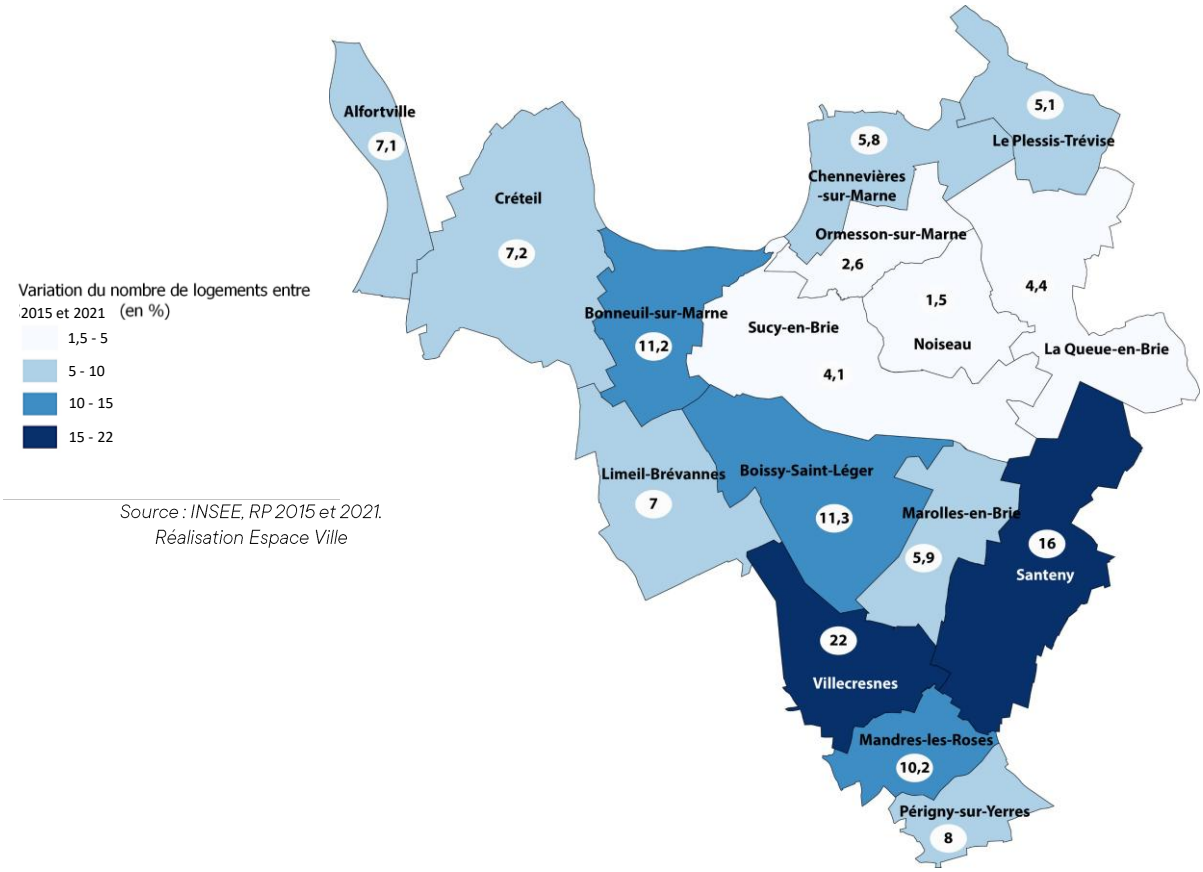
Un Territoire qui se montre moins inégalitaire qu'en moyenne sur la Métropole. **Un rattrapage est cependant à accompagner auprès des quartiers les plus défavorisés** afin de réduire les inégalités sur le territoire.

# B.

# Logement

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

Évolution du nombre de logements entre 2015 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2015 et 2021.*
*Réalisation Espace Ville*

**141 174**
Logements en 2021

**+9,1 %**
Entre 2013 et 2021

**3,8 %**
Du parc de logements de la Métropole du Grand Paris

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

**22,5 %**
De résidences principales occupées par des **locataires**

**29,3 %**
Locataires du parc social

**46,8 %**
De résidences principales occupées par des **propriétaires**

*Source : INSEE, RP 2022*

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

**72 %**
D'habitat collectif

**28 %**
D'habitat individuel

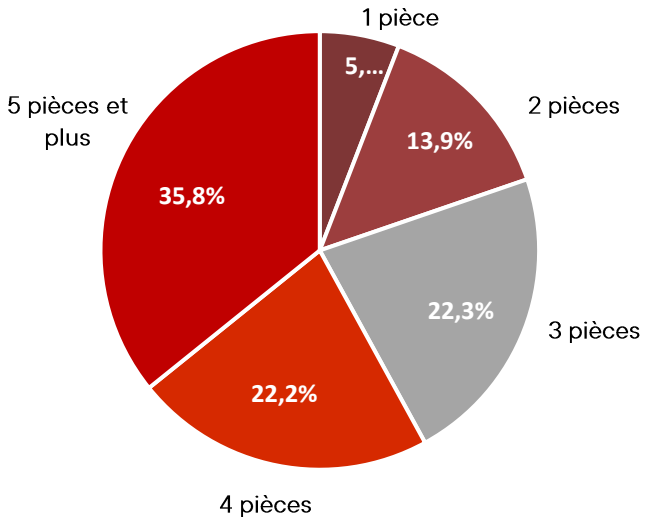
*Source : INSEE, RP 2022*

**4,4 %**
De logements vacants en 2022
+0,1 point en 8 ans

Une part variant de 0,5% à 8,2% des logements selon les communes

*Source : INSEE, RP 2013 et 2022*

**Part des types de logements en %**




*Source : INSEE 2022*

**58,7 %**
Du parc construit entre 1946 et 1990

*Source : INSEE, RP 2022*

Une majorité de grands logements (4 pièces et plus)

**58 %**
Du parc global en 2022

Contre

**31,4 %**
Du parc global de la Métropole du Grand Paris en 2022

*Source : INSEE, RP 2022*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 1. Nombre et évolution du parc de logements

### Le nombre de logements

En 2021, d'après les données officielles de l'INSEE, Grand Paris Sud Est Avenir compte 141 173 logements. Cela représente 3,8 % du parc de logements de la Métropole du Grand Paris.

Tout comme la croissance de la population, l'évolution du parc de logements a connu deux périodes distinctes :

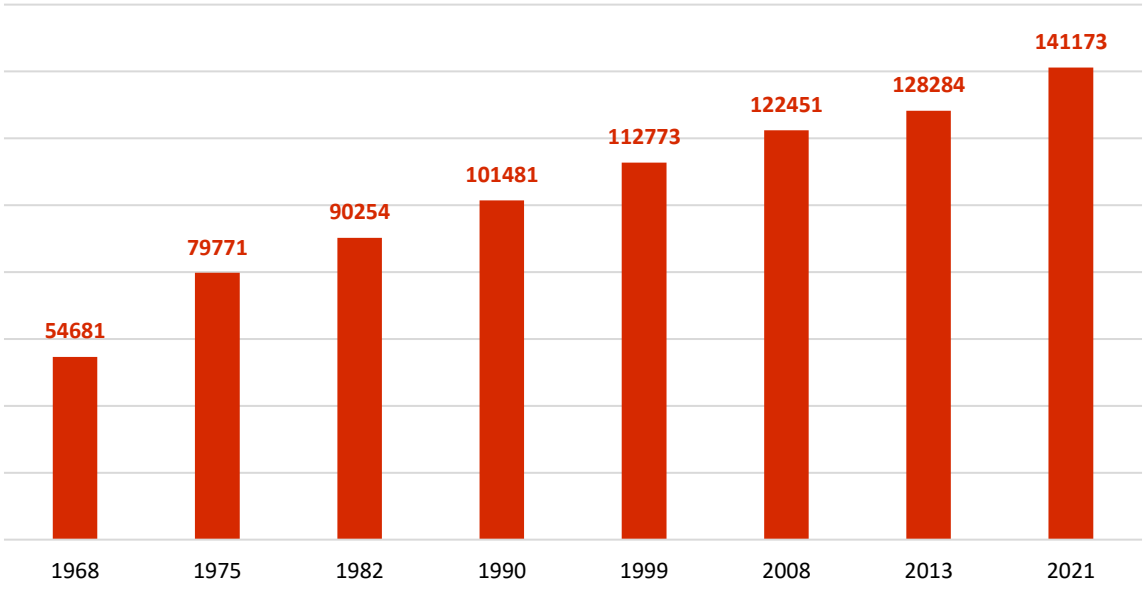
De 1968 à 1975 :

Le parc de logements augmente considérablement, avec une croissance de plus de 30 % en 7 ans ; cela explique la forte augmentation de la population pendant cette période.

De 1975 à 2021 :

Le reste de la période est marquée par une continuelle augmentation du nombre de logements de manière continue et stable entre 1975 et 2021.

Évolution du parc de logements entre 1968 et 2021




*Source : INSEE, 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 1. Nombre et évolution du parc de logements

### Le nombre de logements

Les seize communes composant le Territoire présentent un parc de logements fortement diversifié dans son volume.

En tant que principales communes urbaines denses du Territoire, Créteil (*41 082 logements*) et Alfortville (*23 407 logements*) disposent du plus grand parc de logements. À titre de comparaison, Nanterre, ville préfecture, comparable à Créteil en nombre d'habitants (98 119 en 2022), dispose de 43 636 logements en 2022. De sorte, Nanterre dispose de +6% de logement et de +5% d'habitants qu'à Créteil. Une situation assez similaire donc, malgré un léger différentiel dû aux caractéristiques propre des deux communes et de leur population.

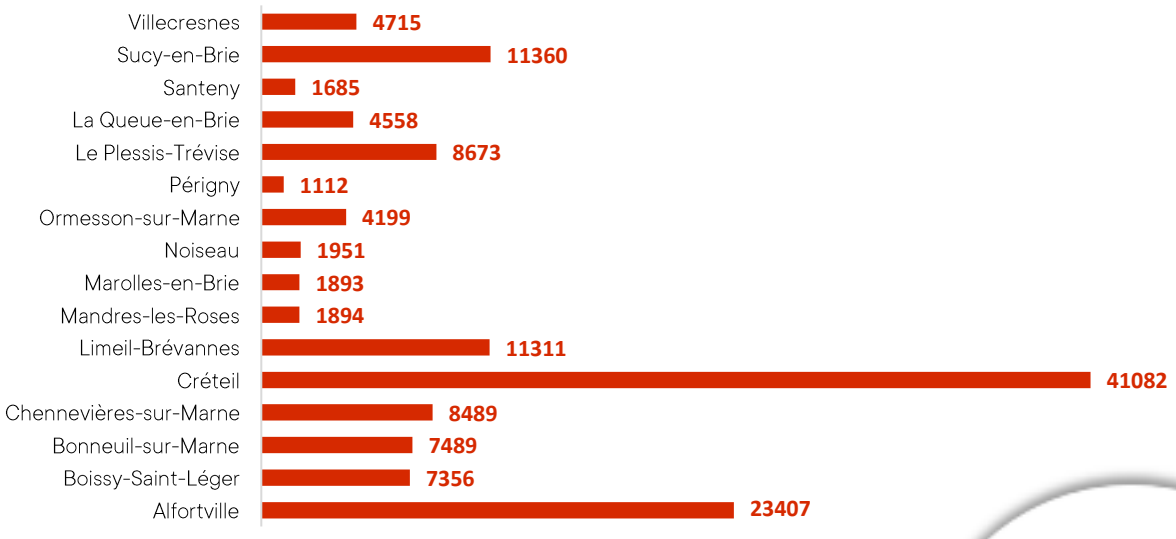
Il s'en suit Sucy-en-Brie et Limeil-Brévannes (*11 360 et 11 311 logements*). Les quatre premières communes représentent à elles seules 61 % du parc de logements de Grand Paris Sud Est Avenir.

À l'inverse, Périgny (*1 112 logements*) et Santeny (*1 685 logements*) disposent du parc de logements le plus petit en 2021. Ainsi, les douze communes les moins peuplées représentent les 39% restant. Les 7 communes composant le plateau Briard représentent alors que 14% de la population de GPSEA

On retrouve ainsi la classification des communes établie en matière de logements, avec :

- Les communes urbaines denses : Créteil et Alfortville, avec plus de 23 000 logements, représentant 45,6% des logements globaux
- Les communes urbaines : Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie, Chennevières-sur-Marne, Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger et Le Plessis-Trévise, avec entre 7 000 et 11 000 logements, représentant 38,7% des logements globaux
- Les communes de taille intermédiaire : Villecresnes, La Queue-en-Brie et Ormesson-sur-Marne, avec entre 2 000 et 4 800 logements, représentant 9,5% des logements globaux ;
- Les petites villes : Santeny, Noiseau, Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, avec moins de 2 000 logements, représentant 6% des logements globaux

Nombre de logements 2021




*Source : INSEE, 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

### Le statut d'occupation des résidences principales

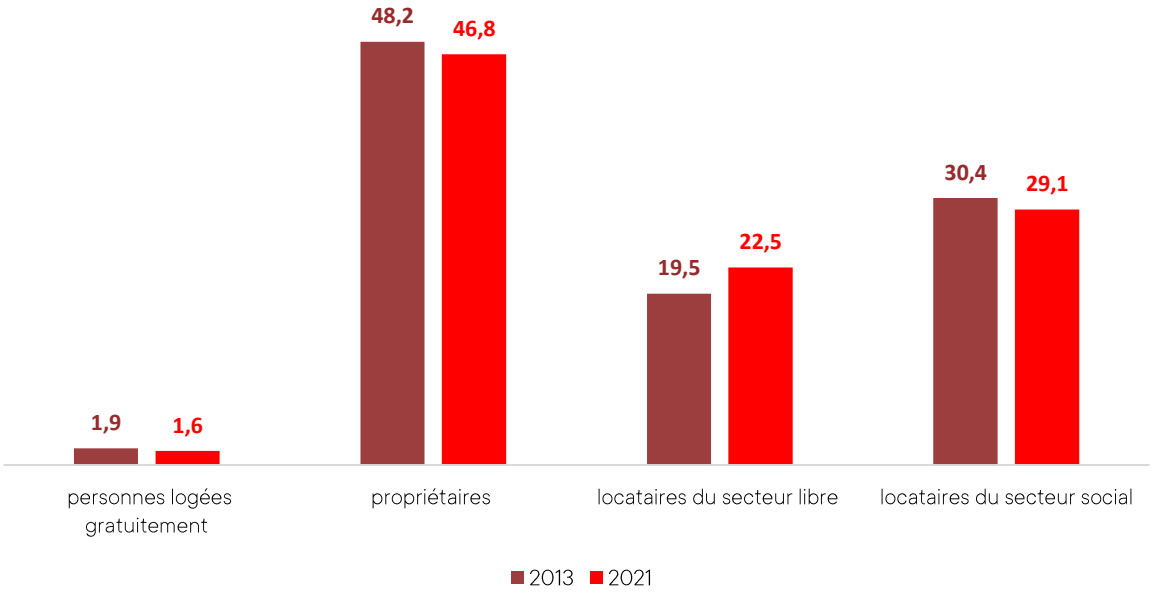
En 2021, les résidences principales sont occupées à 51,6% par des locataires (secteur libre + secteur social), et à 46,8% par des propriétaires. La majorité des locataires sont du secteur social, puisqu'ils représentent 29,1%, contre 22,5% pour les locataires du secteur libre.

Entre 2013 et 2021, la part de propriétaires diminue de -1,4 point, tandis que la part de locataires du secteur libre augmente de +3 points. Il est à noter que la part de locataires du secteur social diminue ; cette tendance est à mettre en relation avec les évolutions propres au parc social et notamment à son rythme de construction, ainsi qu'à un volume de construction de logements dans le privé plus important. Il peut être la conséquence aussi des opérations de renouvellement urbain qui ont permis une diversification du parc de logements, notamment dans les secteurs de grands ensembles ayant fait l'objet des programmes de rénovation urbaine.

Enfin, la part de logements accueillant des personnes logées gratuitement évolue peu sur la période, et constitue en 2021 1,6% du parc des résidences principales, soit 0,3 point de moins qu'en 2013.

Grand Paris Sud Est Avenir, avec une majorité du parc de logements occupée par des locataires, présente au global un profil différent de celui de la Métropole du Grand Paris. Cela représente +7,8 points de propriétaires et -6,3 points de locataires par rapport à la Métropole.

Évolution du statut d'occupation du parc de logements entre 2013 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

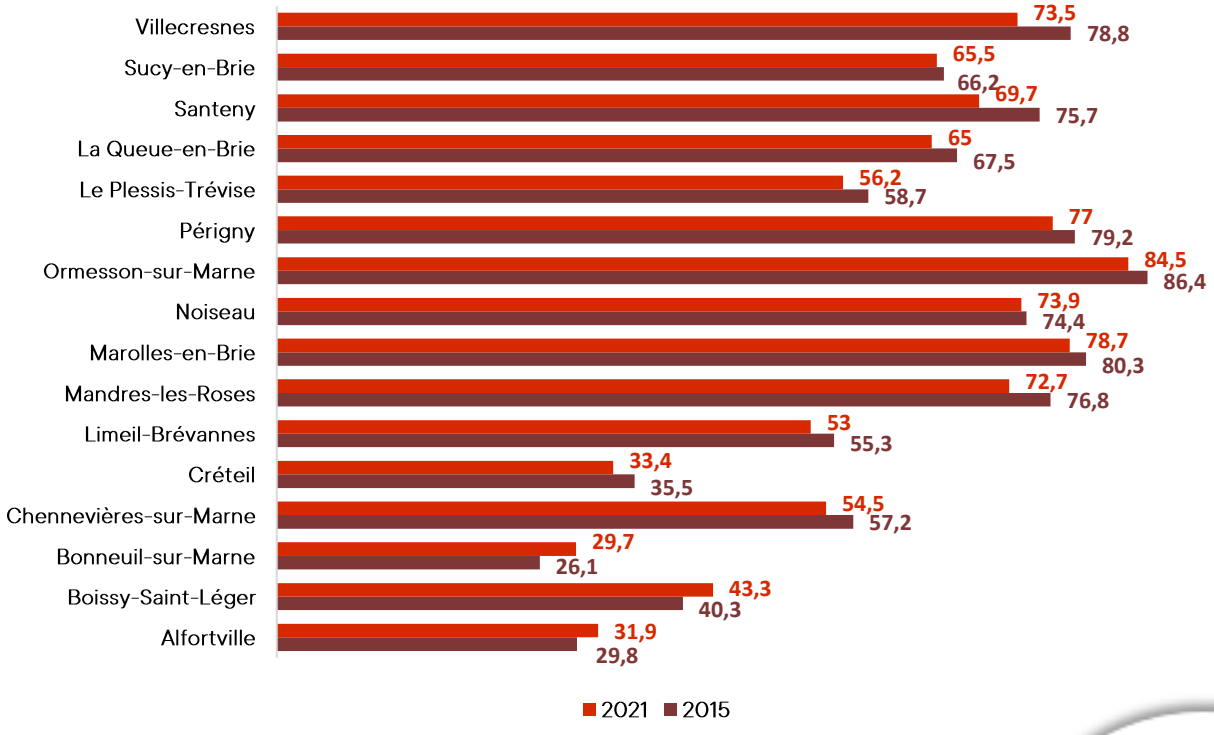
### Le statut d'occupation des résidences principales

En 2021, les communes disposant du plus fort taux de propriétaires sont Ormesson-sur-Marne, Marolles-en-Brie et Périgny-sur-Yerres avec un taux supérieur à 75% des résidences principales et montant jusqu'à 84,5% à Ormesson-sur-Marne. La part des propriétaires est inférieure à 50 % pour quatre communes : Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, et Alfortville. Elle est inférieure à 30% à Bonneuil-sur-Marne (*29,7%*)

À mesure que l'on s'éloigne de Paris, la part de propriétaires augmente. Cela est dû à la fois aux prix de l'immobilier à l'achat, qui augmentent au fur et à mesure que l'on s'approche de Paris en raison de la forte pression immobilière qui s'y exerce, et aux formes urbaines en présence. En effet, le sud du territoire est davantage composé de quartiers pavillonnaires qui sont plus prompts à faire l'objet d'un achat que d'une location et dont le prix au m² permet encore aux ménages de la classe moyenne d'accéder à la propriété.

La part de propriétaires augmente pour trois communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger et Bonneuil-sur-Marne. Cela peut notamment être dû à des dispositifs d'encouragement à l'accession à la propriété, mis en place localement. A contrario, cette part régresse assez sensiblement dans cinq communes : Villecresnes, Santeny, le Plessis-Trévise, Chennevières-sur-Marne et Périgny-sur-Yerres. Cela peut s'expliquer par la construction de programmes récents à dominante locative.

Évolution de la part de propriétaires entre 2015 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

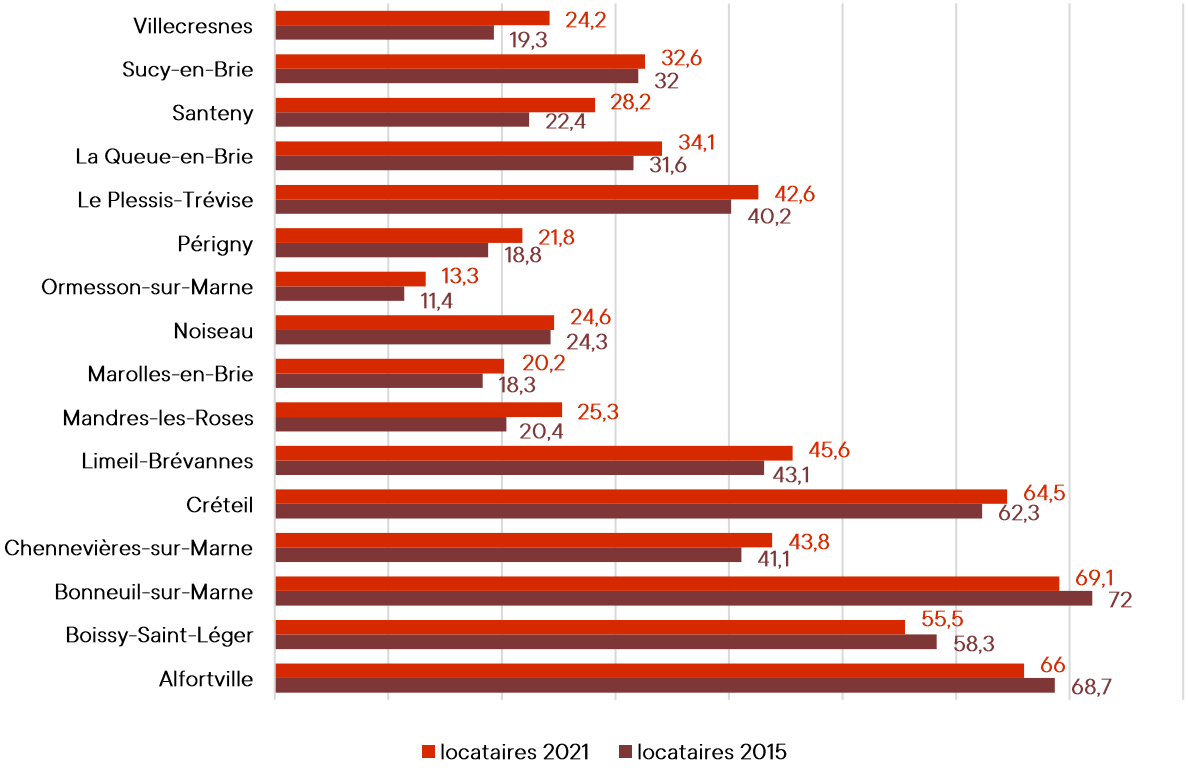
### Le statut d'occupation des résidences principales

Les taux de ménages locataires s'inscrivent en négatif du taux de propriétaires, présentés précédemment. Ainsi, les communes disposant de la plus forte part de locataires au sein des résidences principales sont Bonneuil-sur-Marne, avec 69,1% du parc loué, suivie de Alfortville, avec 66%, et Créteil avec 64,5%.

Entre 2013 et 2021, la part de locataires augmente dans treize communes, une augmentation généralement modérée (moins de 4 points) mais pouvant être davantage prononcée, comme à Santeny (+6,4 points), Villecresnes et Mandres-les-Roses (+4,9 points).

De la même manière que la part de propriétaires tend à augmenter au sein des communes du Sud, les communes disposant de la plus forte part de locataires sont essentiellement concentrées sur les franges de Paris, ainsi qu'à l'est du territoire. Cette partie du territoire dispose de communes avec une population au revenu disponible moins élevé et donc moins accès à la propriété.

Évolution de la part de locataires entre 2015 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

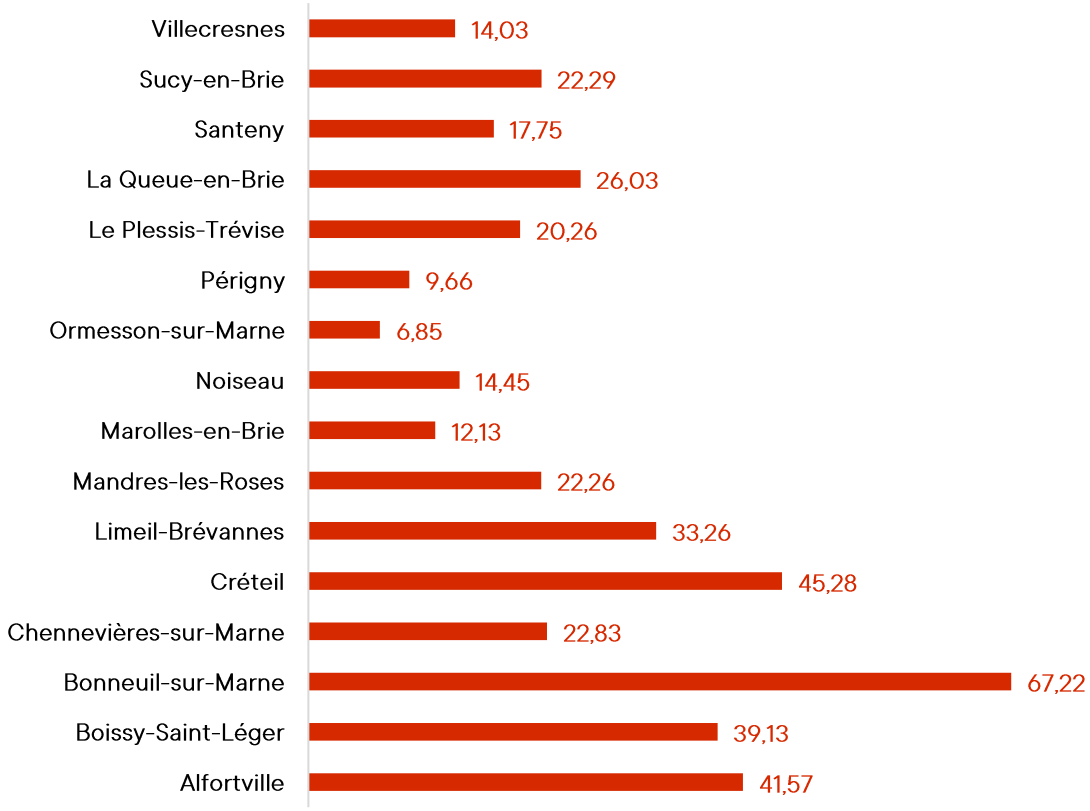
### Le statut d'occupation des résidences principales

Parmi le parc loué, Bonneuil-sur-Marne présente une part importante de locataires du secteur social. Cette commune, avec ses 67,22 %, arrive largement en tête des autres communes du Territoire.

A contrario, des communes comme Périgny-sur-Yerres, ou plus encore Ormesson-sur-Marne présentent une part de locataires du secteur social inferieure à 10 % du parc locatif.

Dix communes se situent en-deçà des objectifs de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales (loi SRU). Elles sont ainsi en situation de carence vis-à-vis de la loi et doivent rééquilibrer leur parc en faveur du logement social sur le temps du PLU. Trois d'entre ces communes sont néanmoins en passe d'atteindre les obligations à l'image de Sucy-en-Brie, Mandres-les-Roses et Chennevières-sur-Marne qui dépassent les 22 %.

Part du secteur social au sein du parc de résidences principales en 2023 (en %)




*Source : GPSEA 2022/2023*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

### La part de résidences secondaires et de logements vacants

En 2021, le parc de logements de Grand Paris Sud Est Avenir se répartit comme suit :

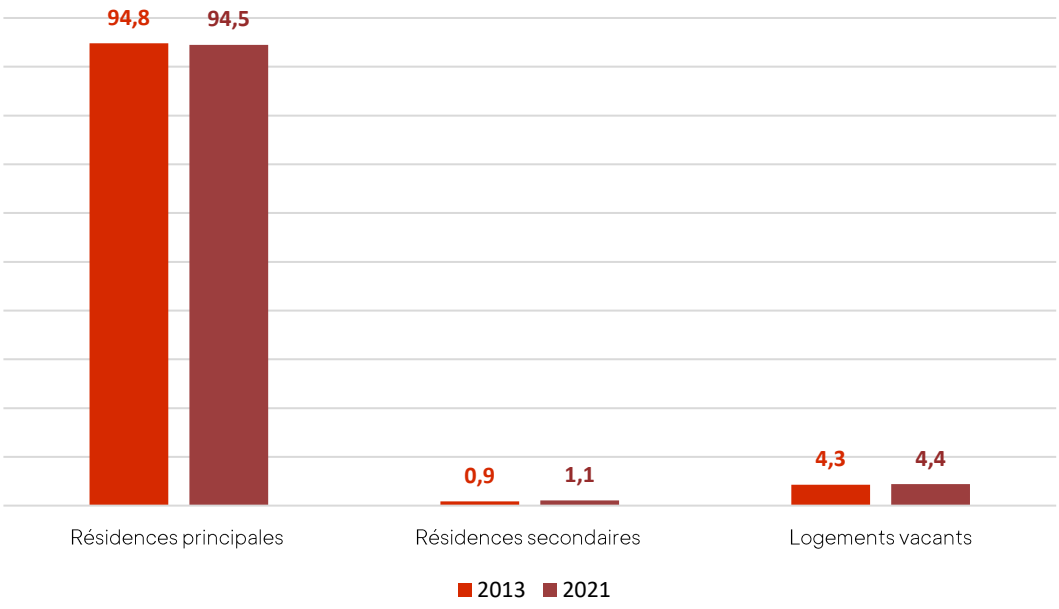
- 94,8% de résidences principales ;
- 1,1% de résidences secondaires ;
- 4,4% de logements vacants.

Sur les cinq dernières années, la part de résidences principales a diminué, au profit des logements vacants. Ainsi les résidences secondaires progressent légèrement entre 2013 et 2021 de 0,2%, de même que les logements vacants augmentent de 0,1%. Le taux de vacance de logements, s'il est en augmentation, n'est néanmoins pas loin du taux de vacance considéré comme incompressible, et qui correspond au temps nécessaire à la revente, à la relocation ou à la réalisation de travaux. Certaines opérations de renouvellement urbain peuvent également engendrer une vacance temporaire du parc.

Dans les centres-villes anciens, la vacance peut aussi s'observer sur les logements situés au-dessus des commerces (problématiques liées à l'accès aux logements ou aux besoins de stockage de la part des commerces).

S'il s'agit d'évolutions pouvant paraître mineures, il est toutefois important de surveiller leur évolution, car ces variables conditionnent le besoin en logements d'un territoire et peuvent accentuer la demande de logements.

Évolution de l'occupation du parc de logements entre 2013 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

### La part de résidences secondaires et de logements vacants

Les logements vacants

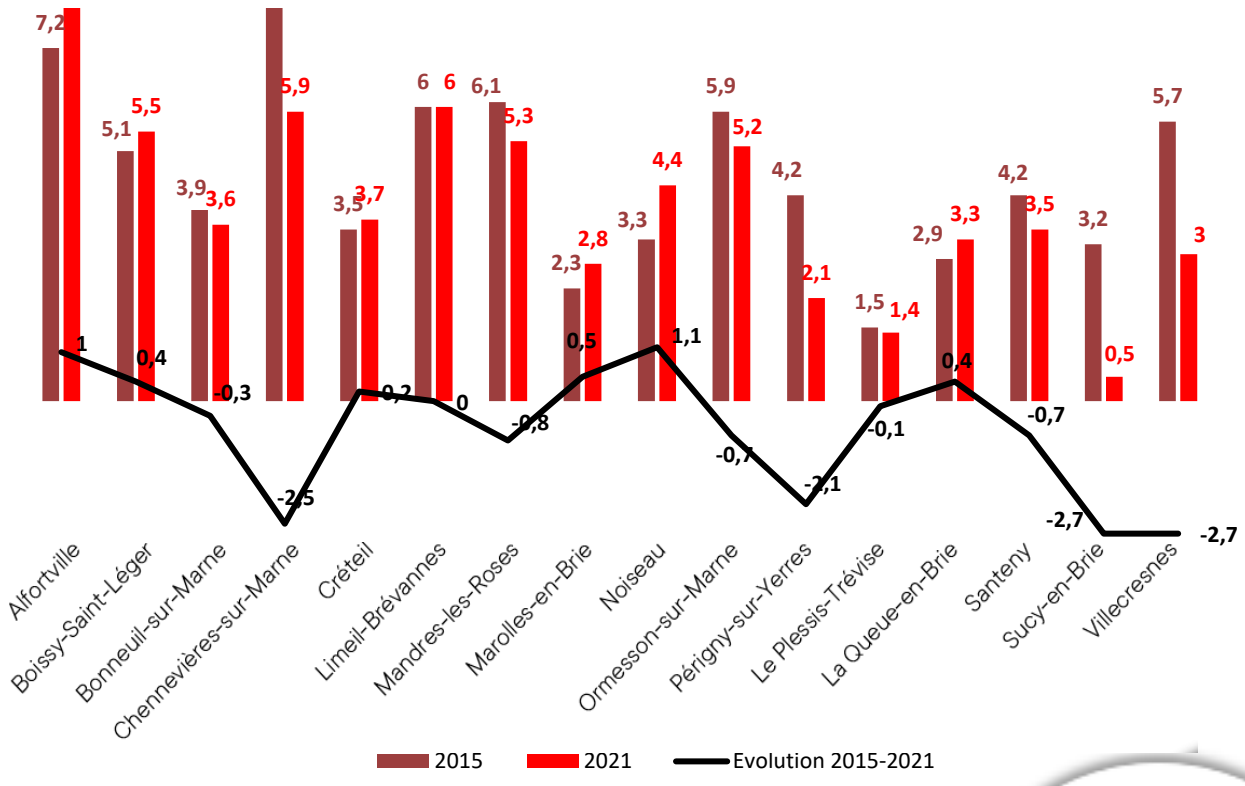
Une commune connait un taux de logements vacants supérieur à 6 % en 2021 : Alfortville (*8,2%*). Cette donnée peut s'expliquer dans un premier temps, par le temps de latence entre la livraison de nouveaux logements, et la mise sur le marché. Dans un second temps, un taux de vacances incompressible de l'ordre de 5% existe. Il regroupe des vacances frictionnelles (logement vide pendant un changement d'occupant), expectatives (logement réservé par son propriétaire pour un usage futur, pour un proche ou pour une vente à venir), d'obsolescence (logement en mauvais état ou victime d'une taille ou d'une situation qui le rendent inadapté aux attentes du marché), de transformation (logement en cours de travaux), et enfin de désintérêt (logement à la location n'offrant plus un rendement suffisant pour son propriétaire).

A contrario, Le Plessis-Trévise et Sucy-en-Brie sont les moins concernées par la vacance du parc de logements, avec respectivement 1,4% et 0,5% de logements vacants.

Entre 2013 et 2021, la vacance des logements a progressé dans six communes, et de manière forte à Alfortville, et Noiseau. Elle a cependant baissé dans neuf communes, où Sucy-en-Brie et Villecresnes ressortent comme des exceptions, avec une forte baisse de 2,7 points de la vacance de son parc, tout comme Chennevières-sur-Marne dans une certaine mesure avec -2,5 points.

Même si elle est parfois longue, la vacance est avant tout un état transitoire d'un parc de logements en mutation.

Évolution de la part de logements vacants entre 2015 et 2021 (en % et en points de %)




*Source : INSEE, RP 2015 et 2021*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 2. Occupation du parc de logements

### La part de résidences secondaires et de logements vacants

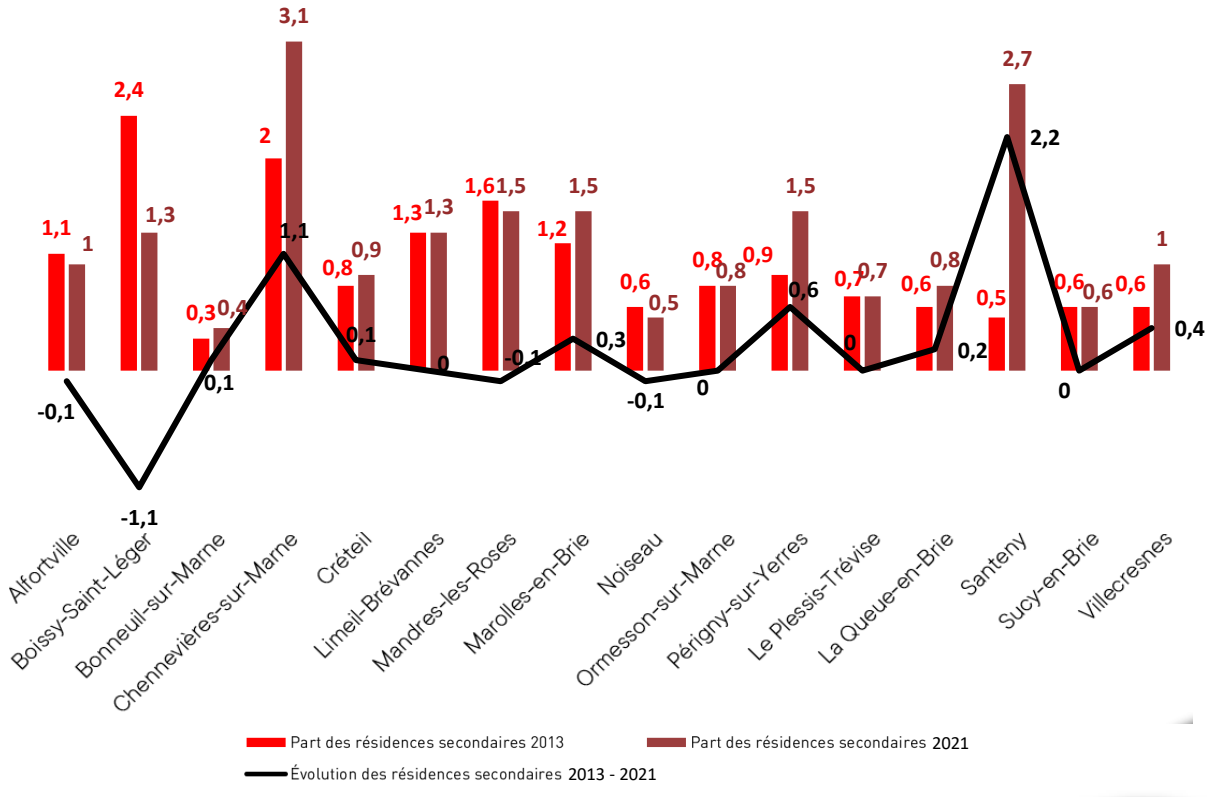
Les résidences secondaires

La part de résidences secondaires progresse au sein de dix communes entre 2013 et 2021. Certaines connaissent une croissance importante de cette part, à l'image de Santeny *(+2,2 points)*. C'est cependant à Chennevières-sur-Marne que la part de résidences secondaire reste la plus forte, atteignant 3,1% du parc en 2021. Ce phénomène, minime en variation, peut en partie s'expliquer par le cadre de vie agréable de ces communes (bords de Marne, proximité de la forêt...) impliquant des locations saisonnières de courtes durées (Type AirBnB,...). Malgré tout, il sera à prendre en compte l'évolution de cette donnée lors de nouveaux recensements pour étudier l'impact possible de la Covid 19 sur le Territoire.

Quatre communes voient leur part de résidences secondaires diminuer : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Mandres-les-Roses, Noiseau. Il s'agit de communes pour lesquelles la part de résidences secondaires était déjà faible (*moins de 1,5% du parc*), et de diminutions mineures, ne dépassant pas les -0,5 point, sauf pour Boissy-Saint-Léger, avec une diminution de -1,1 point passant de 2,1% à 1,3%.

Dans l'ensemble, les taux de résidences secondaires n'évoluent pas de manière significative, reflétant seulement des variations naturelles du marché.

Évolution de la part de résidences secondaires entre 2015 et 2021 (en % et points de %)




*Source : INSEE, RP 2015 et 2021*

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

### 3. Typologie du parc de logements

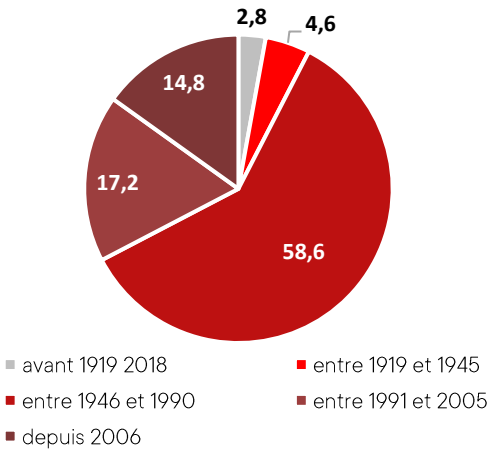
#### L'ancienneté du parc de logements

Près des deux tiers des logements ont été construits dans l'après-guerre, entre 1946 et 1990 (*58,6% du parc*), et près d'un quart, entre 1990 et 2021 (*32%*). Ainsi, la majorité des logements ont été construits dans la seconde moitié du XXème siècle. Les communes les plus représentatives de cette dynamique sont Chennevières-sur-Marne et Créteil.

Grand Paris Sud Est Avenir possède également une part importante de logements construits depuis 1990, un résultat tiré par certaines communes qui présentent un parc plus récent, telles que Noiseau, et Limeil-Brévannes. À Limeil-Brévannes par exemple, les logements construits entre 1990 et 2021 représentent plus de 50% du parc.

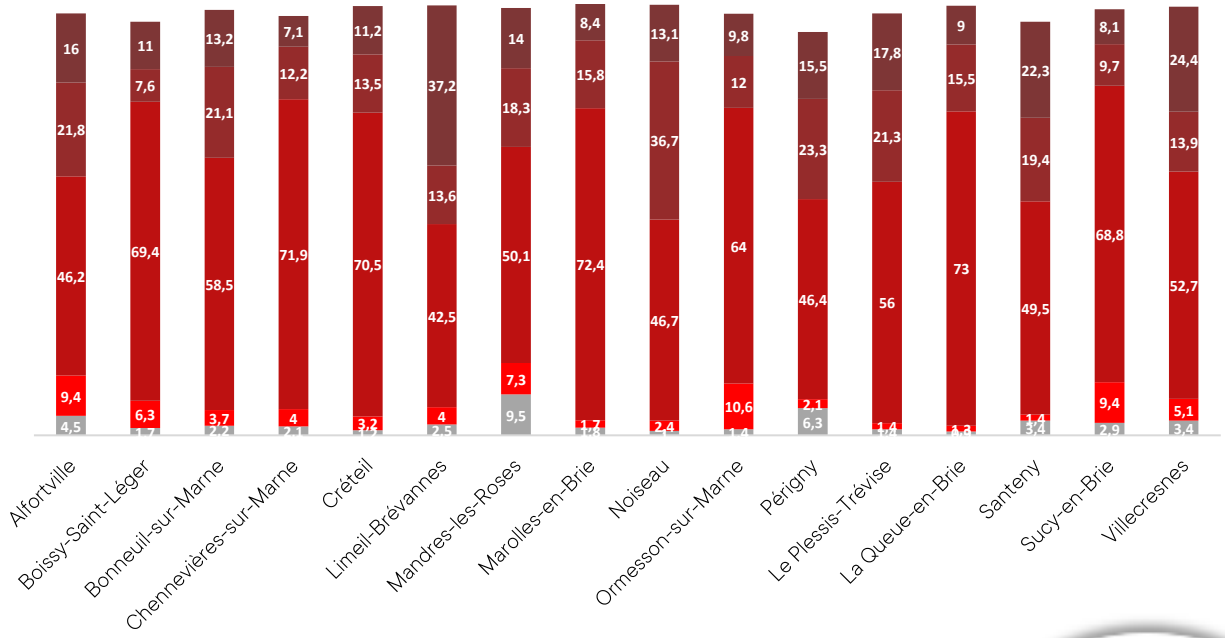
La part de logements construits avant 1945, si elle s'établit à 7,4% à l'échelle du territoire, varie selon les communes de moins de 5% du parc (Créteil, Marolles-en-Brie, *Le Plessis-Trévise, Noiseau, La Queue-en-Brie et Santeny*) à environ 17% pour Mandres-les-Roses qui est par ailleurs la commune disposant de la plus forte part du parc datant d'avant 1919, avec 9,5% des logements., en lien avec à son centre-ville historique.

Répartition des logements par date de construction en %




*Source : INSEE, RP 2021*

Résidences principales selon la période d'achèvement par commune (en %)




*Source : INSEE, RP 2021*

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

### 3. Typologie du parc de logements

L'ancienneté du parc de logements

**Les spécificités du bâti ancien (CEREMA) :**

Les constructions avant 1948 :

Les bâtiments ont été conçus pour optimiser les bénéfices de l'environnement proche et en réduire les inconvénients. Ils présentent une forte inertie thermique, assurant un confort d'été élevé, ainsi que des parois épaisses et une conception optimisée du bâti (y compris par l'implantation, l'orientation…). Ces caractéristiques assurent généralement des consommations d'énergie inférieures en moyenne à celles des bâtiments construits entre 1948 et 1975.

La réhabilitation à chaque bâti ancien est à adapter afin de ne pas amenuiser la pérennité et les performances thermiques initiales du bâtiment.

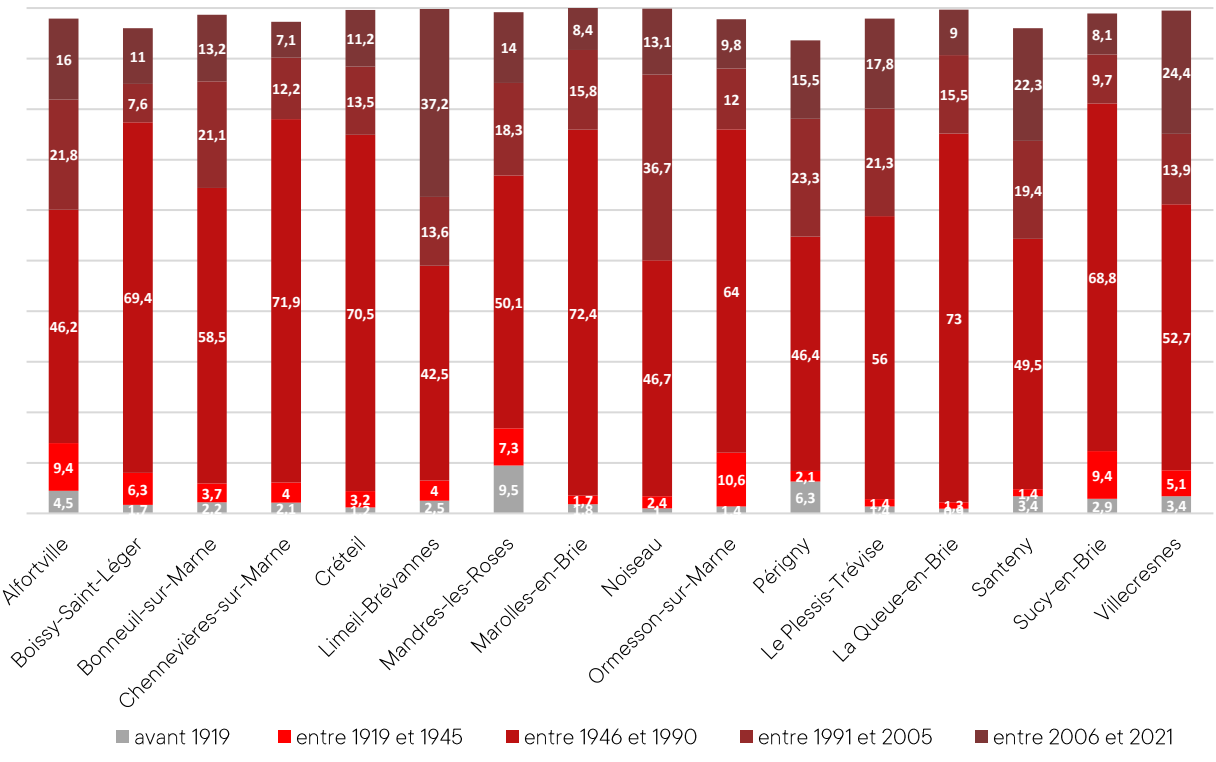
Les constructions entre 1945 et 1974 :

Au cours de cette période, la performance thermique des bâtiments ne va cesser de se dégrader. Avec l'avènement de la préfabrication, la qualité des enveloppes diminue. Les isolants se dégradent rapidement et la couverture isolante est trop hétérogène.

Les constructions après 1974 :

Le texte de réglementation de 1974 est la première version d'un texte qui sera amené à évoluer en 1982 et 1989. La RT 1974 contraint les maîtres d'œuvre à adopter les bonnes pratiques : isolation des parois, double vitrage, ventilation mécanique etc.

Résidences principales selon la période d'achèvement par commune (en %)

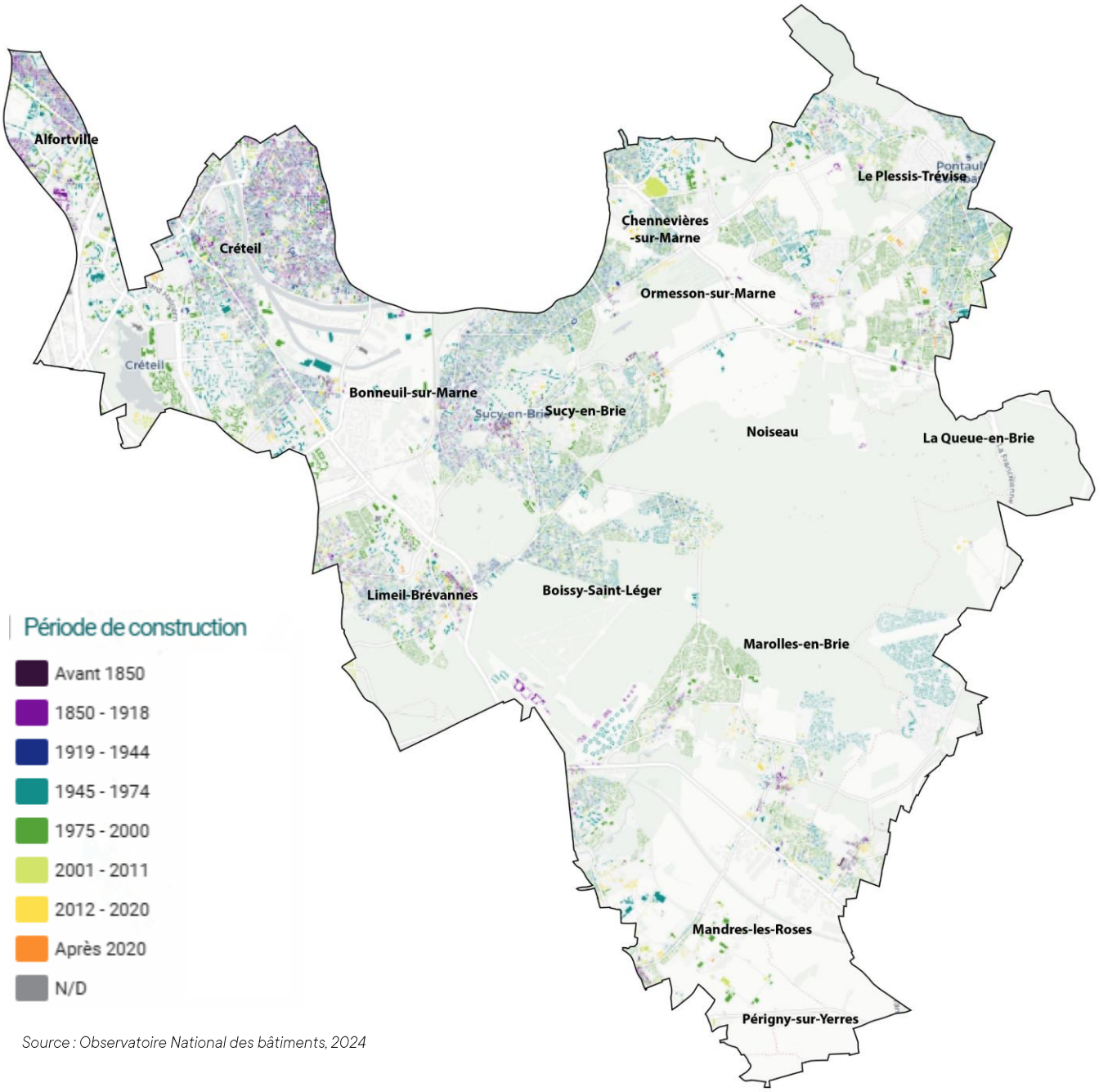



*Source : INSEE, RP 2021*

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

### 3. Typologie du parc de logements

L'ancienneté du parc de logements




*Source : Observatoire National des bâtiments, 2024*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 3. Typologie du parc de logements

### Le type de logements

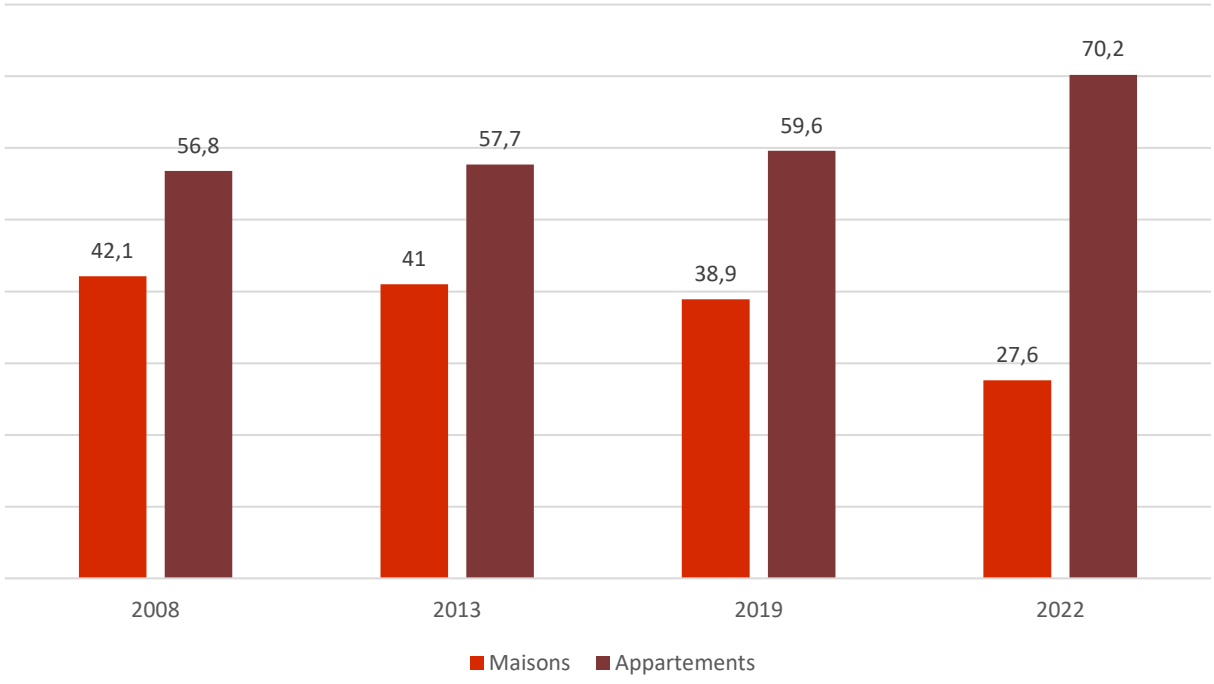
En 2022, près de sept logements sur 10 (*70,2%*) sont des logements collectifs. À la même date, l'habitat individuel compte pour 27,6% du parc.

Il s'agit d'une proportion bien plus importante que celle observée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, où l'habitat individuel représente 11,7% du parc. Ainsi, l'habitat individuel est davantage représenté sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Les autres Établissements Publics Territoriaux qui sont davantage concentrés autour de Paris et des grandes communes urbaines de la petite couronne, ont très peu de poches d'habitat individuel qui subsistent. Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir s'étendant jusque dans l'Essonne et la Seine-et-Marne, il comprend davantage de communes au profil plus rural.

Entre 2013 et 2022, le tissu d'habitat individuel tend cependant à se réduire au profit de l'habitat collectif. En l'espace de neuf ans, la part de l'habitat individuel dans le parc de logements diminue de 13,4 points, tandis que la part de l'habitat collectif augmente de 12,5 points, montrant une densification des tissus urbains.

La réduction du tissu d'habitat individuel s'explique principalement par l'exercice conjoint d'une demande soutenue en nouveaux logements, et la rareté du foncier. Ainsi, les opérations de logement récentes ont davantage tendance à se faire sous la forme de collectifs d'une part, et certains secteurs d'habitat pavillonnaire ont également pu muter vers du collectif d'autre part.

Évolution de la répartition habitat individuel / collectif entre 2008 et 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2008, 2013, 2018 et 2022*

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

### 3. Typologie du parc de logements

**Le type de logements**

En 2022, l'habitat individuel forme le type d'habitat majoritaire au sein de neuf communes : Mandres-les-Roses (*76,8%*), Marolles-en-Brie (*87,4%*), Noiseau (*65,8%*), Ormesson-sur-Marne (*89,6%*), Périgny-sur-Yerres (*76,3%*), La Queue-en-Brie (*65,2%*), Santeny (*70,8%*), Sucy-en-Brie (*51,8%*) et Villecresnes (*66,7%*).

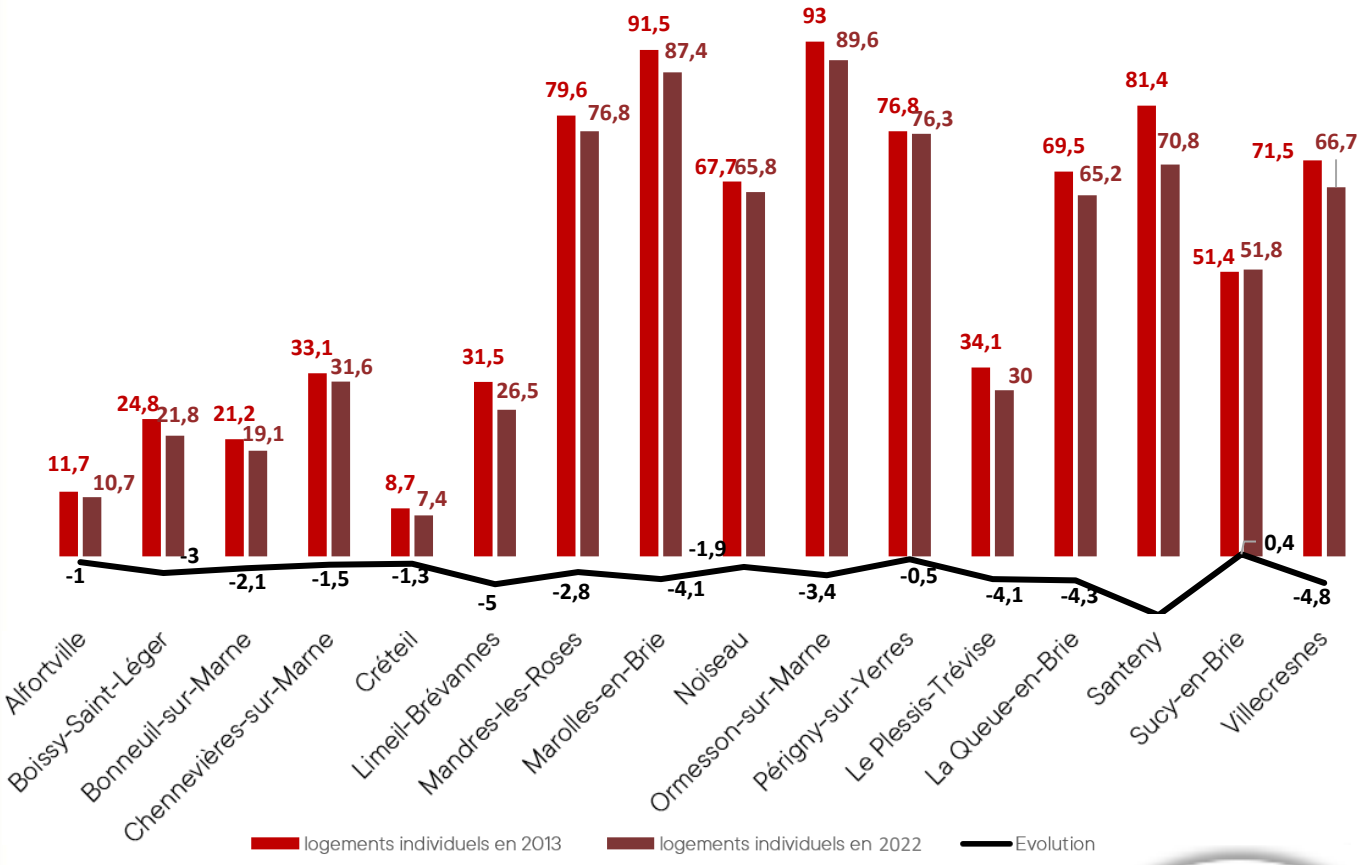
Entre 2013 et 2022, la proportion d'habitat individuel baisse sur la majorité des communes du territoire. Elle est généralement contenue entre - 0,4 point et -10,6 points; Trois communes font figure d'exception :

- Sucy-en-Brie, +0,4 point

La typologie majoritaire du parc de logements dépend en partie de la proximité aux transports en commun lourds (trains, tramway, métros), ainsi que de la densité de la commune.

Il est à rappeler que la diminution de la part de l'habitat individuel ne signifie pas forcément une démolition importante de pavillons. En effet, à surface constante, le logement collectif produit une densité plus élevée que l'habitat individuel. Ainsi, la construction d'un bâtiment collectif contribue de manière plus que proportionnelle à l'augmentation de la part de logements collectifs et à la diminution de la part attribuée à l'habitat individuel.

Évolution de la part de l'habitat individuel dans le parc de logements entre 2013 et 2022 (en %)




*Source : INSEE RP 2013, 2022*

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

### 3. Typologie du parc de logements

#### Le type de logements

L'habitat collectif forme plus de 70% du parc de logements de cinq communes en 2022 : Créteil, où sa part atteint (90,1%), suivie de Alfortville (85%), Bonneuil-sur-Marne (79,2%), de Boissy-Saint-Léger (75,1%) et Limeil-Brévannes (71,7%). Il s'agit généralement des communes à proximité directe ou quasi-directe de Paris et des grandes infrastructures de transports.

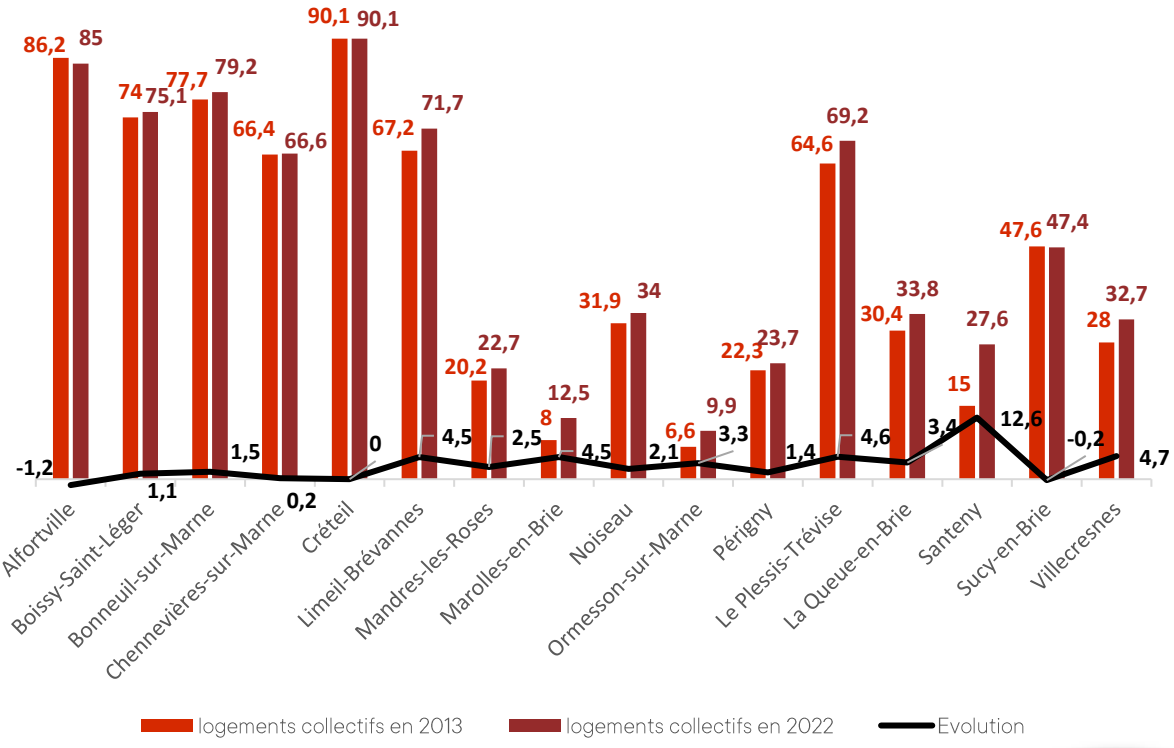
Entre 2008 et 2022, la part d'habitat collectif augmente sur la quasi-totalité du territoire. On peut cependant noter différentes vitesses de progression de ce type d'habitat, en lien direct avec l'évolution du parc de logements individuels étudiée précédemment.

Ainsi, les communes de Santeny et de Villecresnes présentent les plus forts taux de progression de l'habitat collectif, respectivement de +12,6 points et +4,7 points. Les autres communes voient cette part progresser de +0,1 point à +4,6 points en fonction des cas.

Alfortville voit la part de l'habitat collectif reculer, se traduisant aussi par une augmentation de la part de l'habitat individuel sur la période. Ainsi, en 9 ans, l'habitat collectif y a reculé de -1,2 point.

Créteil est la seule commune qui voit son taux rester stable sur la période, malgré une baisse de la part de son habitat individuel. Ainsi, Créteil se stabilise à 90,1% d'habitat collectif.

Évolution de la part de l'habitat collectif dans le parc de logements entre 2008 et 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2008 et 2022*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

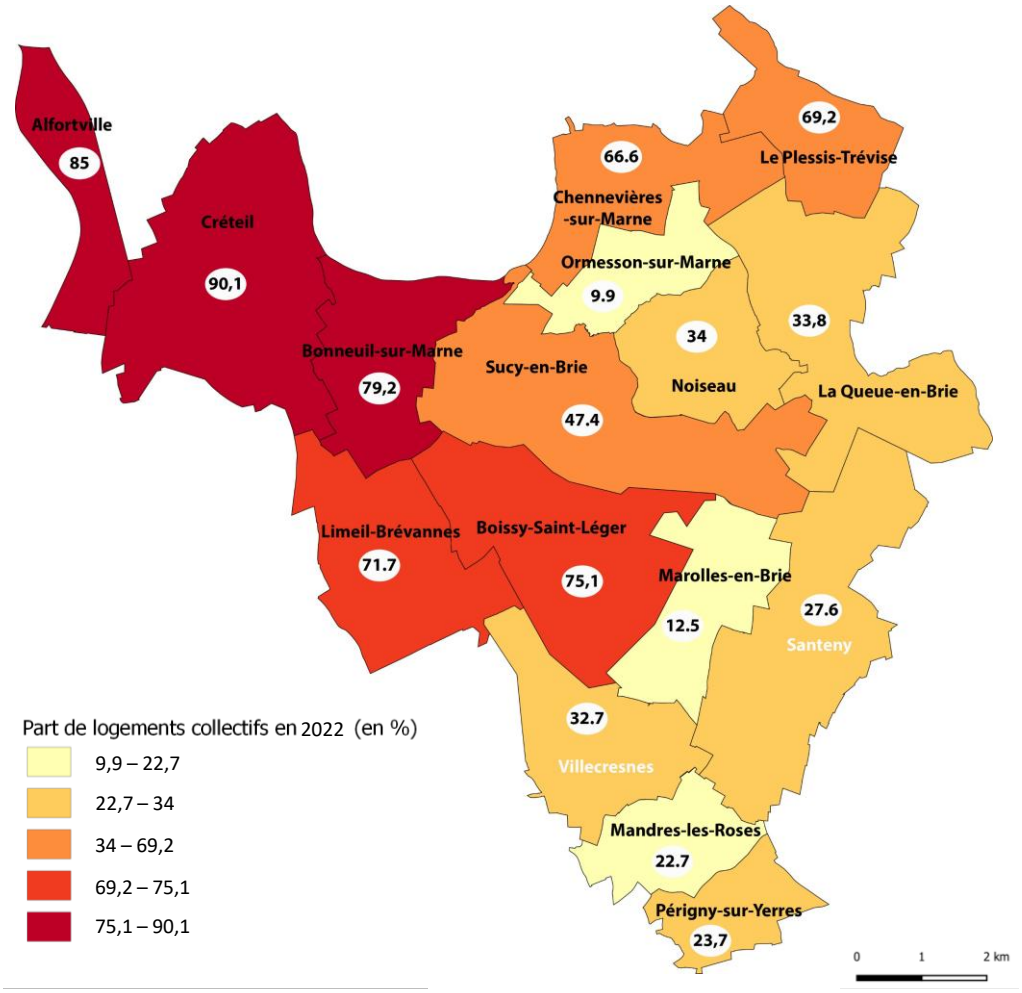
## 3. Typologie du parc de logements

### Le type de logements

Le logement collectif se concentre dans les 3 communes situées le plus au nord-ouest et de fait, le plus à proximité de Paris et de sa petite couronne. Il s'agit également des communes bénéficiant de lignes de transports en commun structurantes, dont bénéficient également d'autres communes du centre du Territoire (*Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger*).

À mesure que l'on progresse vers l'Est et le Sud du territoire, la part d'habitat collectif tend à diminuer jusqu'à ne représenter qu'environ 10 à 25% du parc de logements. Ormesson-sur-Marne constitue une exception notable, avec le plus faible taux de logements collectifs du territoire (9,9) alors que les communes limitrophes en comptent à minima 30%.

Part de logements collectifs en 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2022. Réalisation Espace Ville*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 3. Typologie du parc de logements

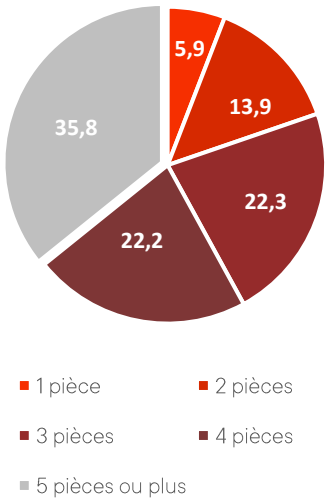
### Le nombre de pièces par résidence principale

Grand Paris Sud Est Avenir est en majorité constitué de logements de grande taille, disposant de quatre pièces et plus. En 2022, près de six logements sur dix étaient des grands logements (*58%*), dont 22,2% de logements de 4 pièces et 35,8% de 5 pièces ou plus. Il s'agit là d'une des particularités de GPSEA par rapport à la Métropole du Grand Paris. Cette dernière compte 31,4% de grands logements, soit -26,6 points par rapport à GPSEA.

Les moyens logements (*trois pièces*) constituent 22,3% du parc de résidences principales en 2022, soit plus de deux logements sur dix. Enfin, les petits logements représentent 19,8% du parc, et correspondent principalement à des logements de deux pièces (*13,9%*), puis de manière plus rare, à des studios (*une pièce*) (*5,9%*).

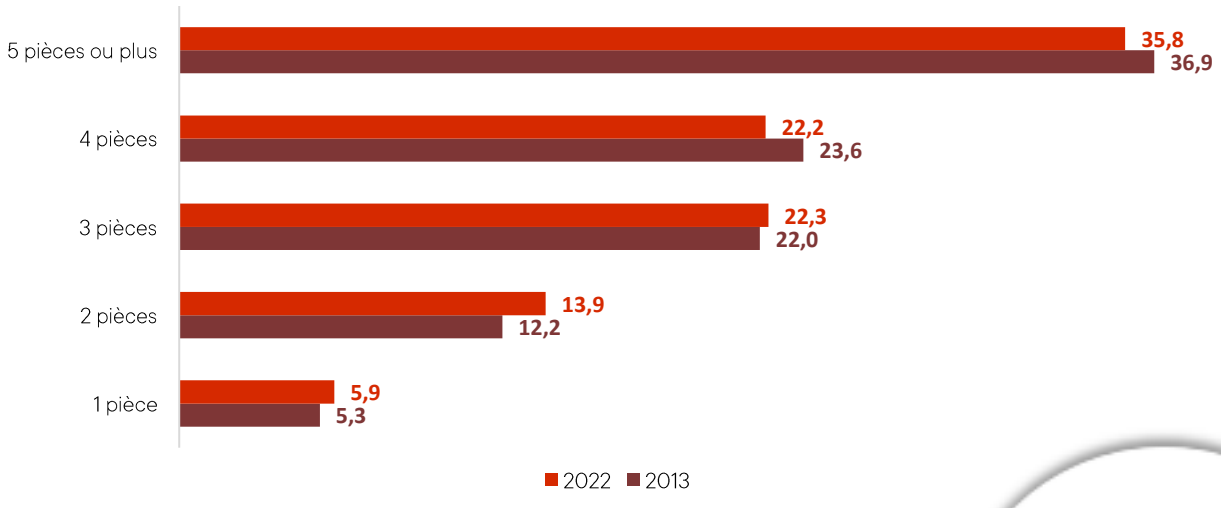
Sur la période 2008-2022, le profil des logements neufs créés participe à l'évolution de cette typologie. Ainsi, la part de petits logements augmente *(+0,6 point de 1 pièce ; +1,7 point de 2 pièces*), la part de grands logements diminue *(-1,4 point de 4 pièces ; -1,1 point de 5 pièces et plus)* et la part de moyens logements augmente de +0,3 point. Sur la période la MGP n'a pas connu d'évolution, elle est très stable. Sa plus forte variation est de +0,5% pour les 1 pièce. Son marché est donc très différent de celui de GPSEA.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2022(en %)




*Source : INSEE, RP 2008 et 2022*

Evolution de la typologie de logements par nombre de pièces entre 2008 et 2022 (en %)




*Source : INSEE, RP 2008 et 2022*

# I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

## 3. Typologie du parc de logements

### Le nombre de pièces par résidences principales

La typologie des résidences principales par nombre de pièces varie fortement d'une commune à l'autre, en fonction de son positionnement géographique (par rapport à Paris) et de la taille de sa population.

Les logements de petite taille (*1 à 2 pièces*)

Les communes d'Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Créteil, et Bonneuil-sur-Marne sont celles présentant la part la plus élevée de petits logements en 2022, supérieure à 10% du parc et atteignant 14,5% du parc à Alfortville. Leur proximité à Paris, ainsi que la tension existante au sein du secteur locatif, jouent fortement dans la typologie majoritaire des résidences principales.

À l'opposé, les communes d'Ormesson-sur-Marne, Marolles-en-Brie, Périgny et Noiseau présentent le plus faible pourcentage de petits logements, inférieur à 3% du parc des résidences principales en 2022.

Les logements de moyenne taille (*3 pièces*)

Les logements de trois pièces constituent généralement entre 9,3% et 32,3% du parc. Dans quatre communes cette part est inférieure à 15% en 2022 : Marolles-en-Brie (*9,3%*), Santeny (*13,5%*), Mandres-les-Roses et Périgny (*14,2%*), et Il s'agit de communes disposant d'une part de grands logements, de cinq pièces et/ou plus, supérieure à 50% de leur parc.

Les logements de grande taille (*4 pièces et plus*)

La part des logements de grande taille varie de 25,2% (*Alfortville*) à 84,7% (*Marolles-en-Brie*) en 2022.

Cette part est supérieure à la moitié du parc des résidences principales au sein de neuf communes. Plus précisément, la part de logements de cinq pièces et plus est supérieure à celle des logements de quatre pièces à Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Santeny, Sucy-en-Brie, et Villecresnes. Dans toutes ces communes, ces grands logements sont recherchés par des grands ménages, souvent des familles avec enfant(s). Cette donnée corrèle avec la diminution du cout du foncier en s'éloignant de Paris, mais aussi avec le foncier disponible en plus grand nombre dans les communes plus rurales.

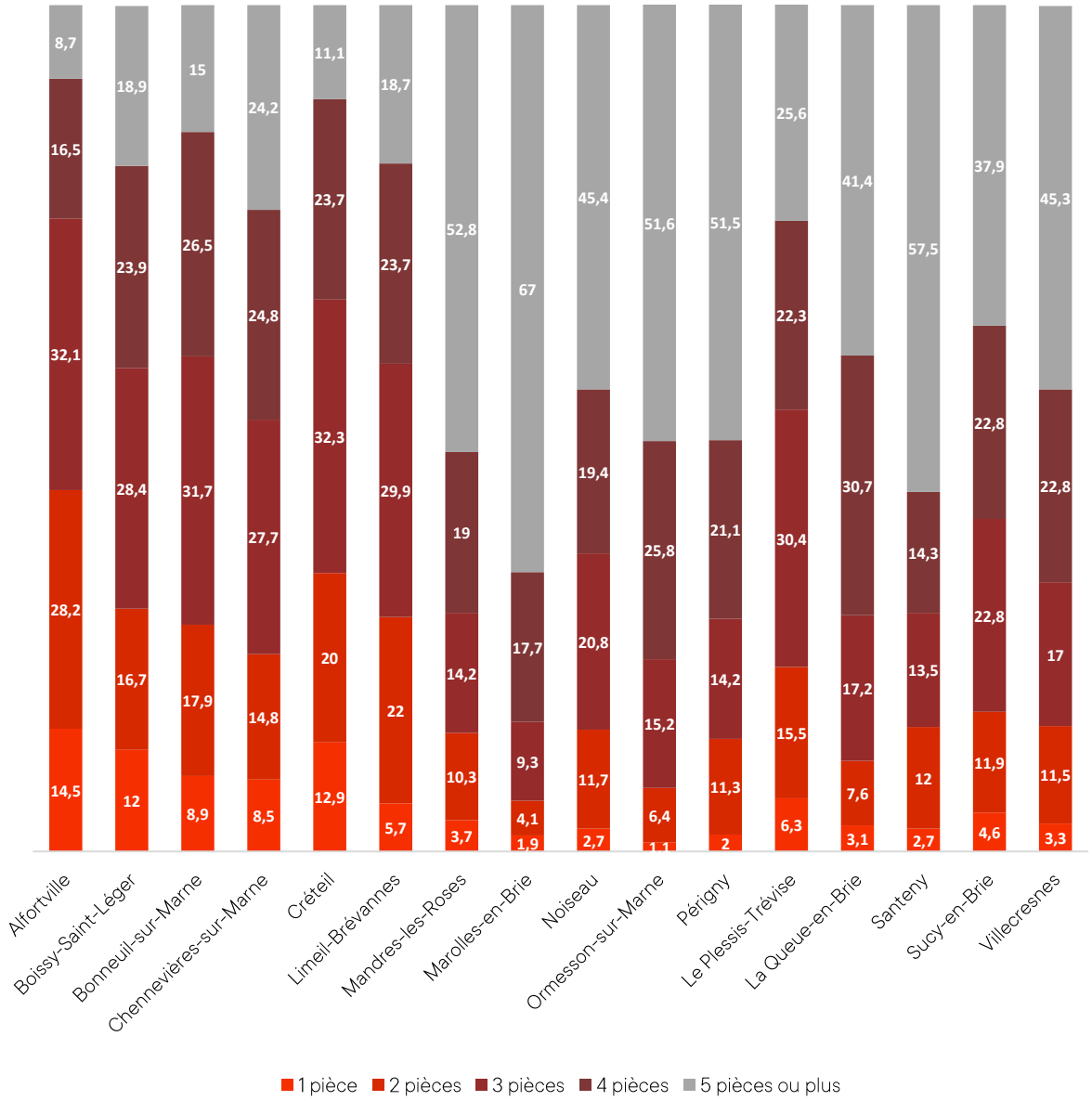
La part de grands logements dans le parc des résidences principales est inférieure à 40% dans deux communes en 2022, toutes limitrophes de Paris : Alfortville (*25,2%*) et Créteil (*34,8%*). La part de logements de cinq pièces et plus y représente moins de 14 % du parc.

## I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

### 3. Typologie du parc de logements

Le nombre de pièces par résidence principale

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2022 par commune (en %)




*Source : INSEE, RP 2022*

## II. L'équilibre social de l'habitat

**44 996**

Logements sociaux fin 2023 début 2024

**Près de 26%**

Du parc des résidences principales en 2024

Un **fort contraste entre les communes**, avec un taux de logements sociaux variant de plus de moins de 7 % à plus de 68 %.

*Source : GPSEA 2023/2024*

Un prix moyen au m² s'élevant à

**3 650 €/m²**

en 2025

Contre un prix médian 7 230 €/m² en 2025 pour la MGP

*Source : INSEE, RP 2025*

**31**

Établissements d'accueil pour les personnes âgées

**2 355**

Places d'accueil au total

*Source : INSEE, RP 2018*

**9**

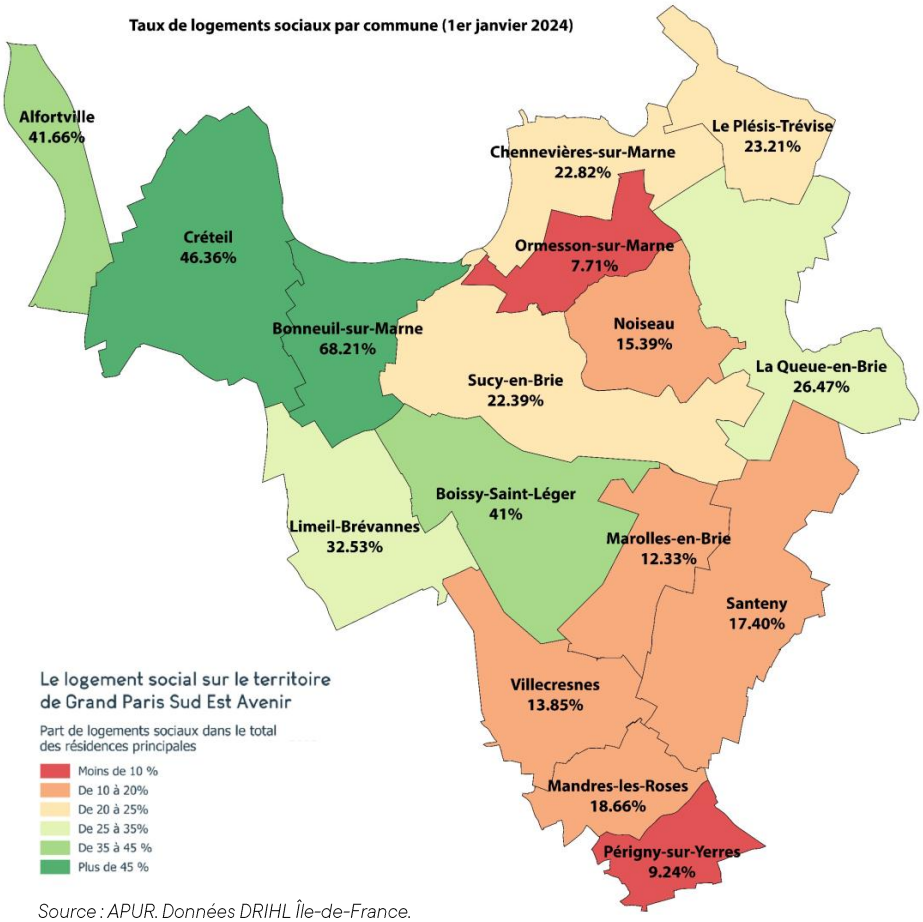
Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) présents sur 7 communes, sur les 163 QPV de la MGP

**7,6 %**

De la population de vivant dans un QPV en 2024

Contre 13% à l'échelle métropolitaine

*Source : INSEE*




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

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 1. Marché du logement

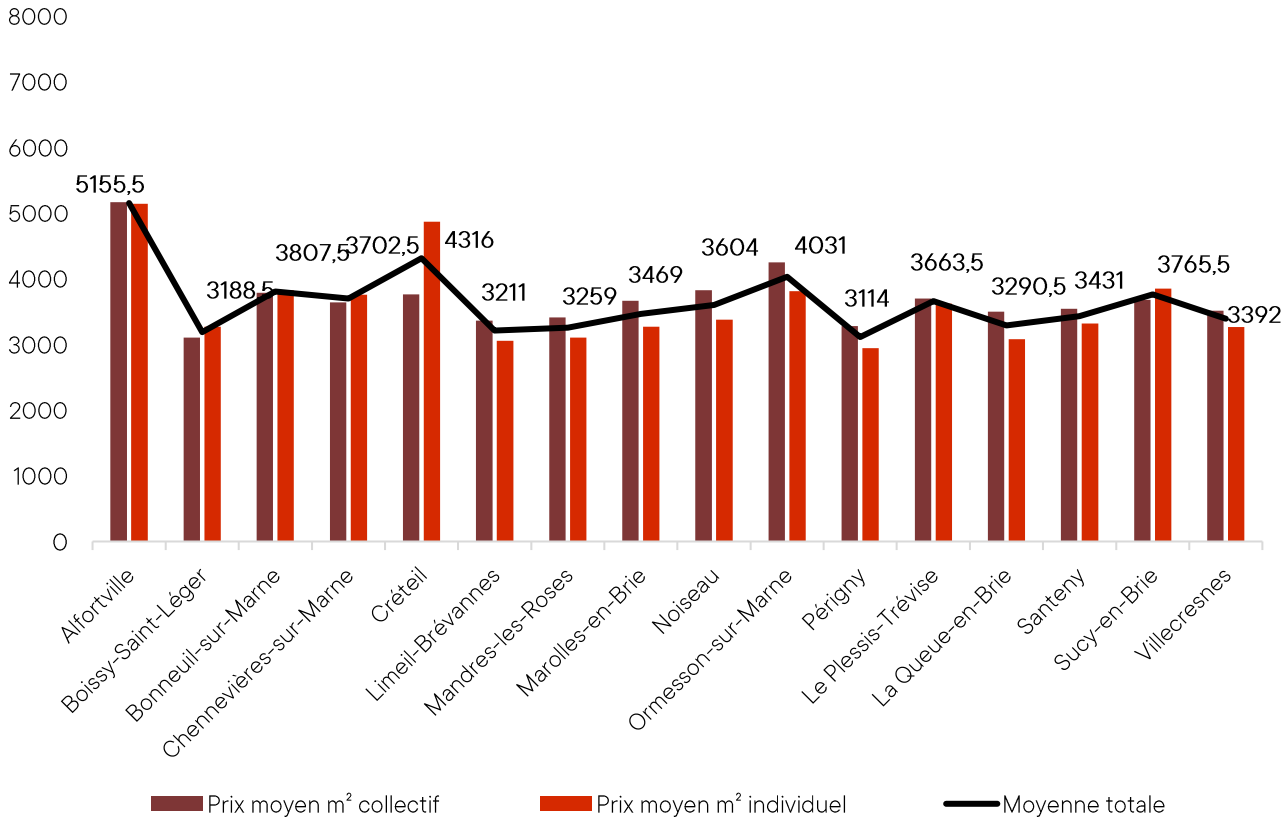
En 2025, le prix moyen au m² pour un logement neuf s'élève à 3 650 € sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. En ce qui concerne les logements anciens, il plafonne à 3 340 €. Il est légèrement plus élevé pour les appartements anciens (*3 340 €/m²*) que pour les maisons anciennes (*3 310 €/m²*).

Selon les communes, le prix du logement oscille entre 3 114€/m² (*Périgny*) à 5 155€/m² (*Alfortville*).

Dans huit communes, le prix au m² des maisons est plus élevé que celui des appartements (*Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie*). Cette différence de prix se ressent fortement à Alfortville et Créteil. Il s'agit de communes disposant d'un faible nombre de maisons en territoire dense, créant de fait une tension sur ce type de bien.

Dans neuf communes, le prix des appartements est supérieur à celui des maisons. Le prix d'un appartement neuf peut en effet être plus élevé que celui d'une maison, surtout quand le parc de maisons est vieillissant, ou situé à une distance plus élevée des services, des transports en commun et de Paris.

Prix moyen du m² par commune en 2025 (en €/m²)




*Source : données MeilleursAgents 2025*

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 2. Caractéristique du parc social

#### Le taux de logements locatifs sociaux

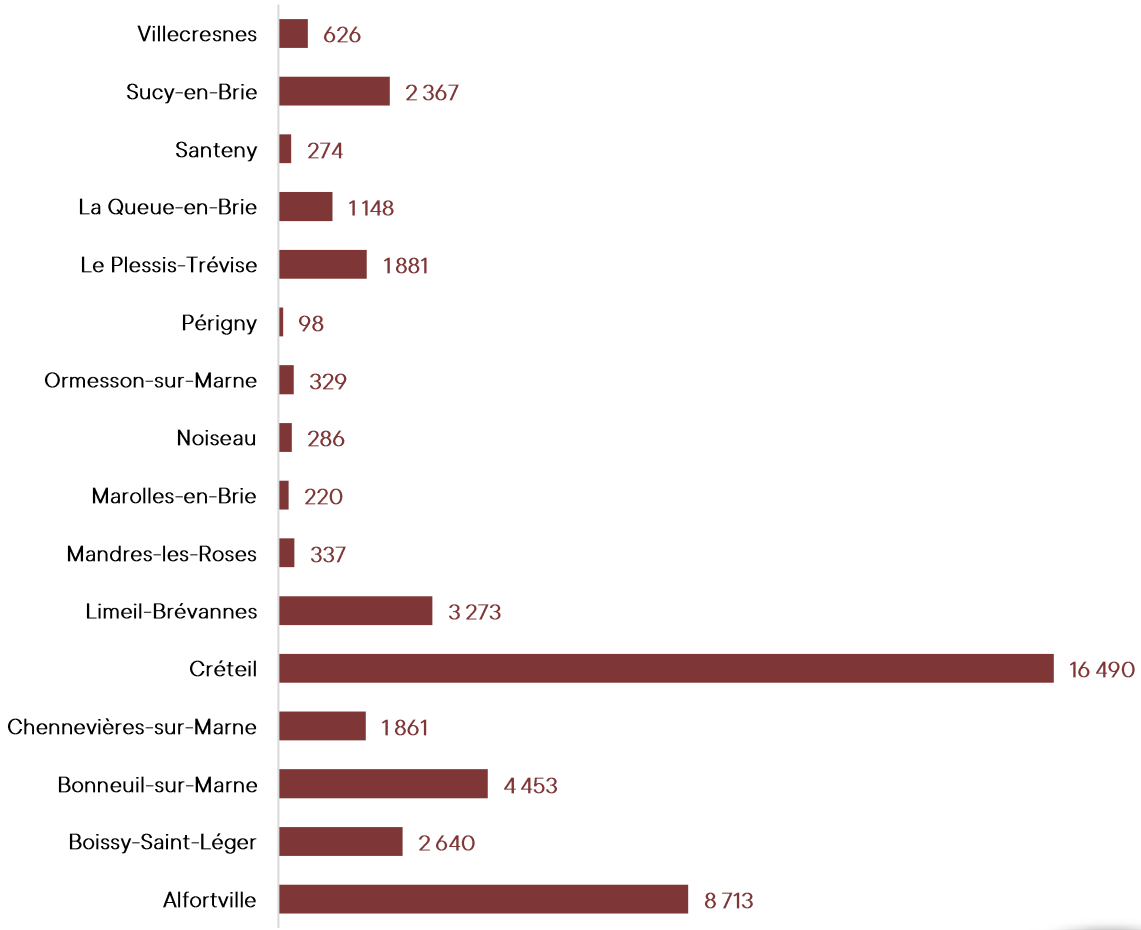
En 2024, Grand Paris Sud Est Avenir comptait 44 996 logements sociaux sur son territoire, ce qui représente 35,28% du parc des résidences principales.
GPSEA se classe dans bien au-dessus de la métropole, malgré la forte inégale répartition sur son territoire.

En effet, Grand Paris Sud Est Avenir est plutôt un territoire d'accueil pour les populations peu aisées au Nord de son territoire, et à l'inverse une population plus aisée dans les communes plus au Sud.

Le nombre de logements locatifs sociaux varie fortement en fonction des communes, de leur superficie et de leur poids démographique. Ainsi, Périgny-sur-Yerres compte 98 logements sociaux, tandis que Créteil en compte, au 1er janvier 2024, 16 490.

Ces données permettent de visualiser la taille du parc de logements locatifs sociaux par commune. En raison des différences fondamentales entre les communes (superficie, poids démographique, taille du parc de logements...) il est cependant préférable de raisonner en termes de part de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales pour réaliser des comparaisons.

Nombre de logements sociaux en 2024




Source : DRIHL 2024

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 2. Caractéristique du parc social

#### Le taux de logements locatifs sociaux

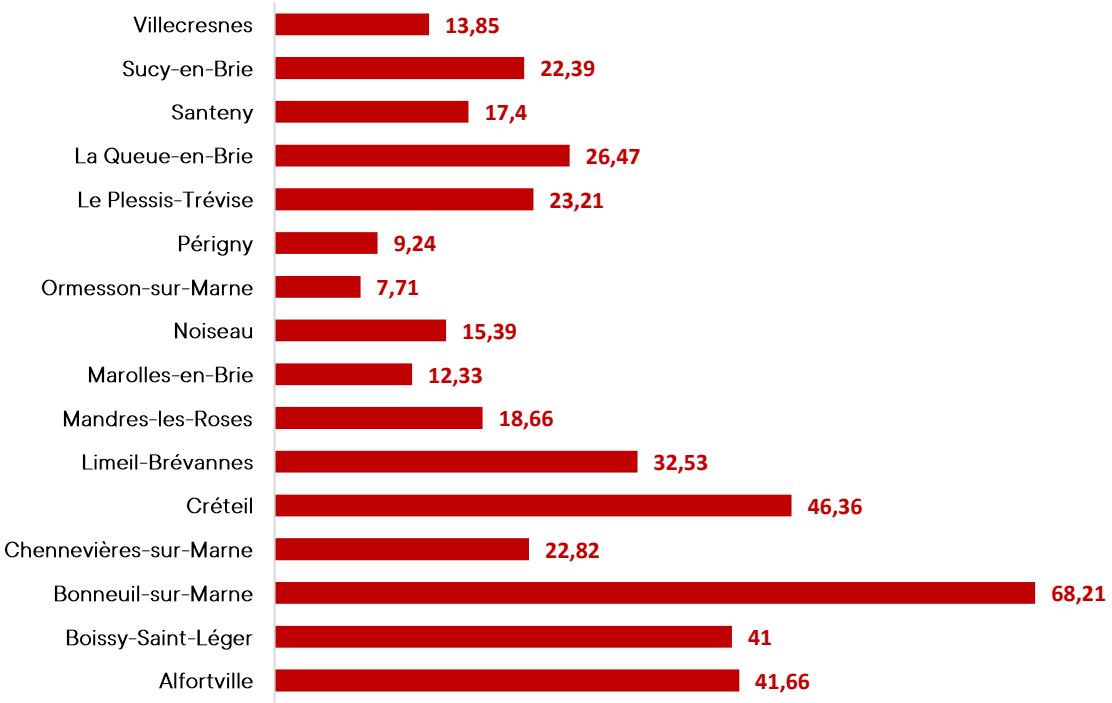
Le graphique ci-dessous met en évidence la part de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales pour chaque commune, et leur situation au regard des objectifs de la loi SRU. Pour rappel, la loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain de 2000 pose comme objectif d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales pour toute commune de plus de 3 500 habitants.

Cependant, au sein de l'unité urbaine de Paris, l'obligation des 25% s'applique à toutes les communes de plus de 1 500 habitants.

Six communes sur seize ont atteint l'objectif de la loi SRU. Plus précisément, ces communes l'ont généralement dépassé de plusieurs points et donc consacrent une part importante de leur parc de logements au logement social. Pour La Queue-en-Brie ceci est plus à nuancer, même si elle atteint tout de même l'objectif, avec 26,5%. Ainsi, quatre communes présentent une part de logement social supérieure à 35%. Il atteint même 68,2% du parc à Bonneuil-sur-Marne en 2024.

Dix communes se trouvent en-deçà des objectifs de la loi SRU. Il s'agit de Chennevières-sur-Marne (22,82%), Sucy-en-Brie (22,39%), Le Plessis-Trévise (23,21%), Mandres-les-roses (18,66%), Santeny (17,4%), Noiseau (15,39%), Villecresnes (13,85%), Marolles-en-Brie (12,33%), Périgny-sur-Yerres (9,24%) et Ormesson-sur-Marne (7,71%),

Part du secteur social au sein du parc de résidences principales en 2024 (en %)




Source : GPSEA 2024

## II. L'équilibre social de l'habitat

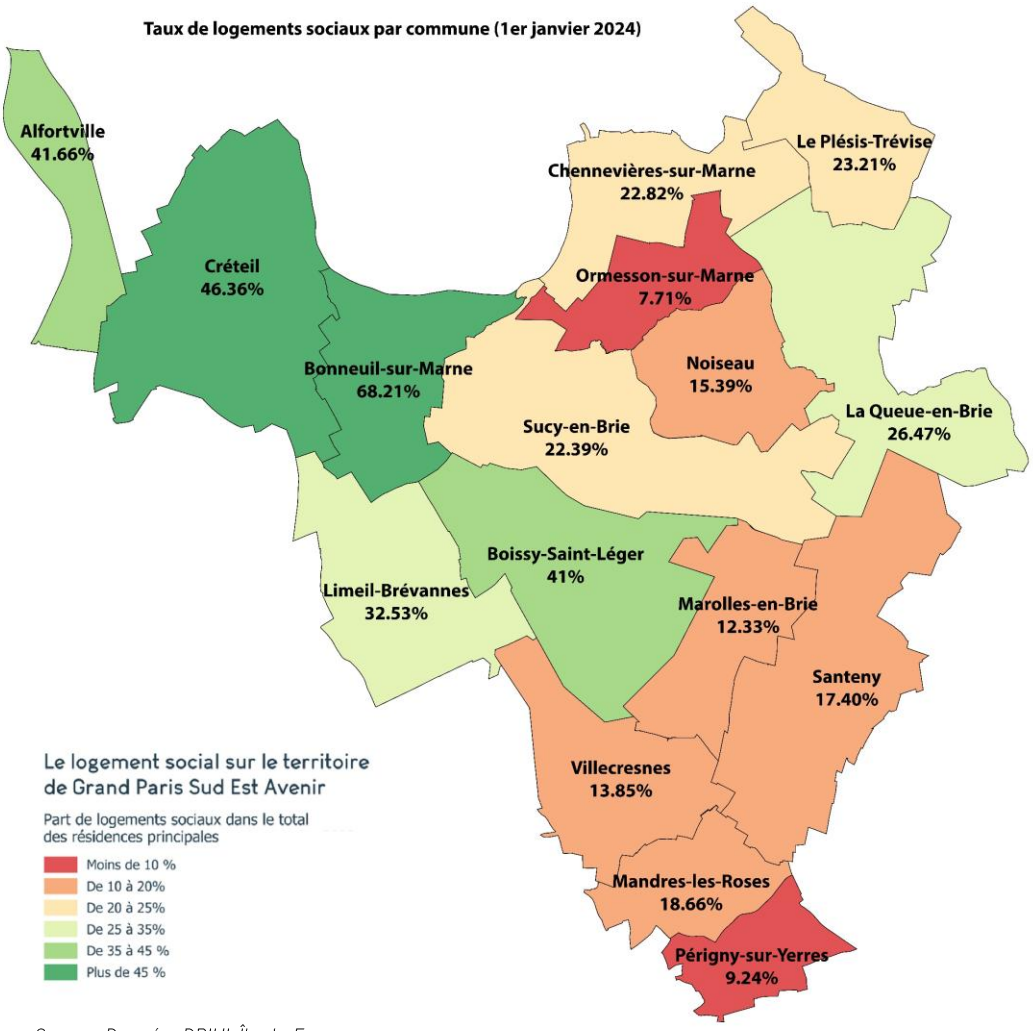
### 2. Caractéristique du parc social

#### Le taux de logements locatifs sociaux

Certaines communes du Nord-Ouest (Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, et même Boissy-Saint-Léger…) ont une part de logements sociaux implantés plus importante, qu'au Sud et même à l'Est où les communes représentent bien moins la mixité d'habitat (Périgny-sur-Yerres, Villecresnes, Marolles-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, …).

Cela est accentué par le fait que les communes à proximité de Paris, ont développé une proportion de logements sociaux plus élevée que les communes plus au Sud du territoire plus résidentielles et pavillonnaires, car elles se voient plus proches des transports en commun et des poches d'emplois.

En ce qui concerne la commune de Bonneuil-sur-Marne, il s'agit d'une exception liée à la présence du port et aussi de la volonté historique de loger les ouvriers.




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

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 3. Politique de la ville

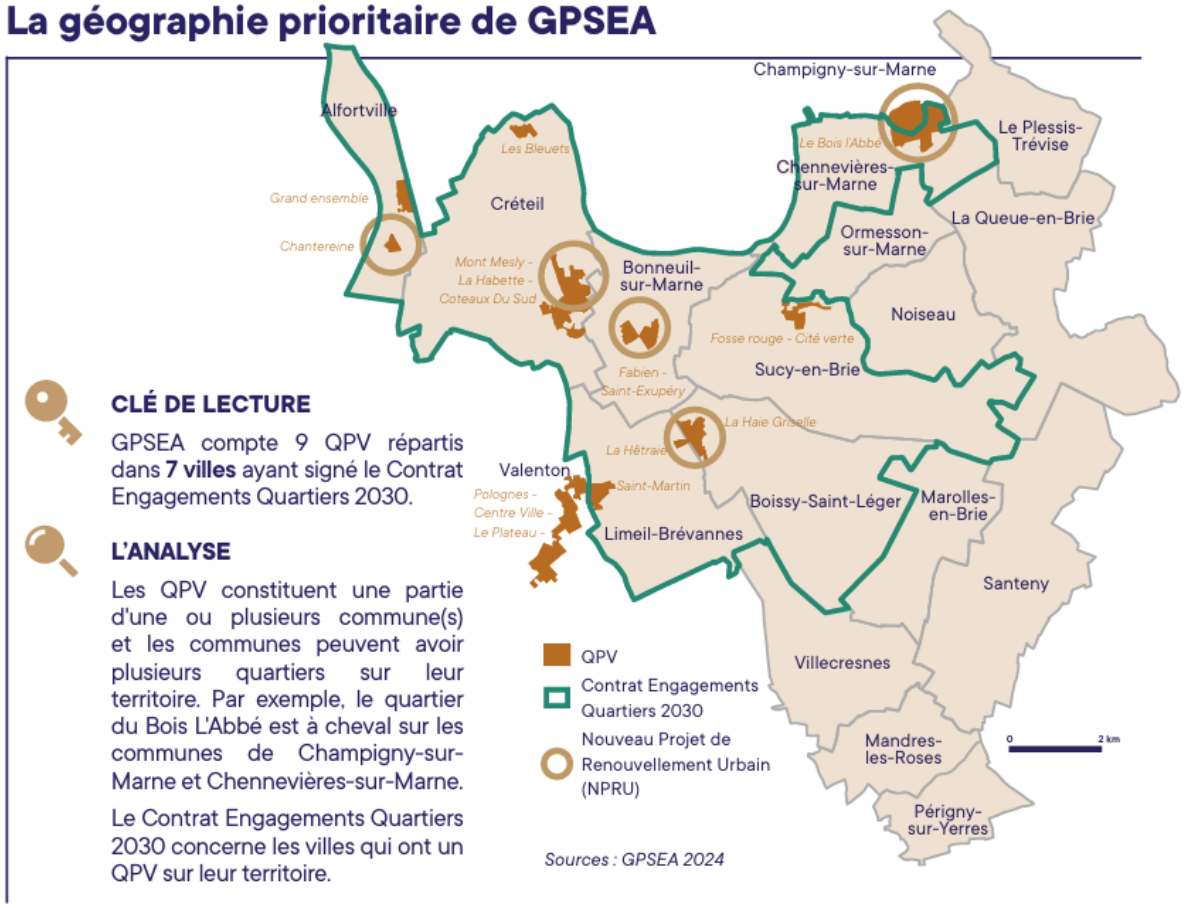
Les Quartiers Politique de la Ville (QPV) du territoire

En 2015, les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) ont été supprimées et remplacées par les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Les QPV sont des territoires d'intervention du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Un total de neuf quartiers sont déclarés QPV au sein de sept communes sur les seize du territoire.

## La géographie prioritaire de GPSEA




**CLÉ DE LECTURE**

GPSEA compte 9 QPV répartis dans **7 villes** ayant signé le Contrat Engagements Quartiers 2030.

**L'ANALYSE**

Les QPV constituent une partie d'une ou plusieurs commune(s) et les communes peuvent avoir plusieurs quartiers sur leur territoire. Par exemple, le quartier du Bois L'Abbé est à cheval sur les communes de Champigny-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne.

Le Contrat Engagements Quartiers 2030 concerne les villes qui ont un QPV sur leur territoire.

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 3. Politique de la ville

**Les Quartiers Politique de la Ville (*QPV*) du territoire**

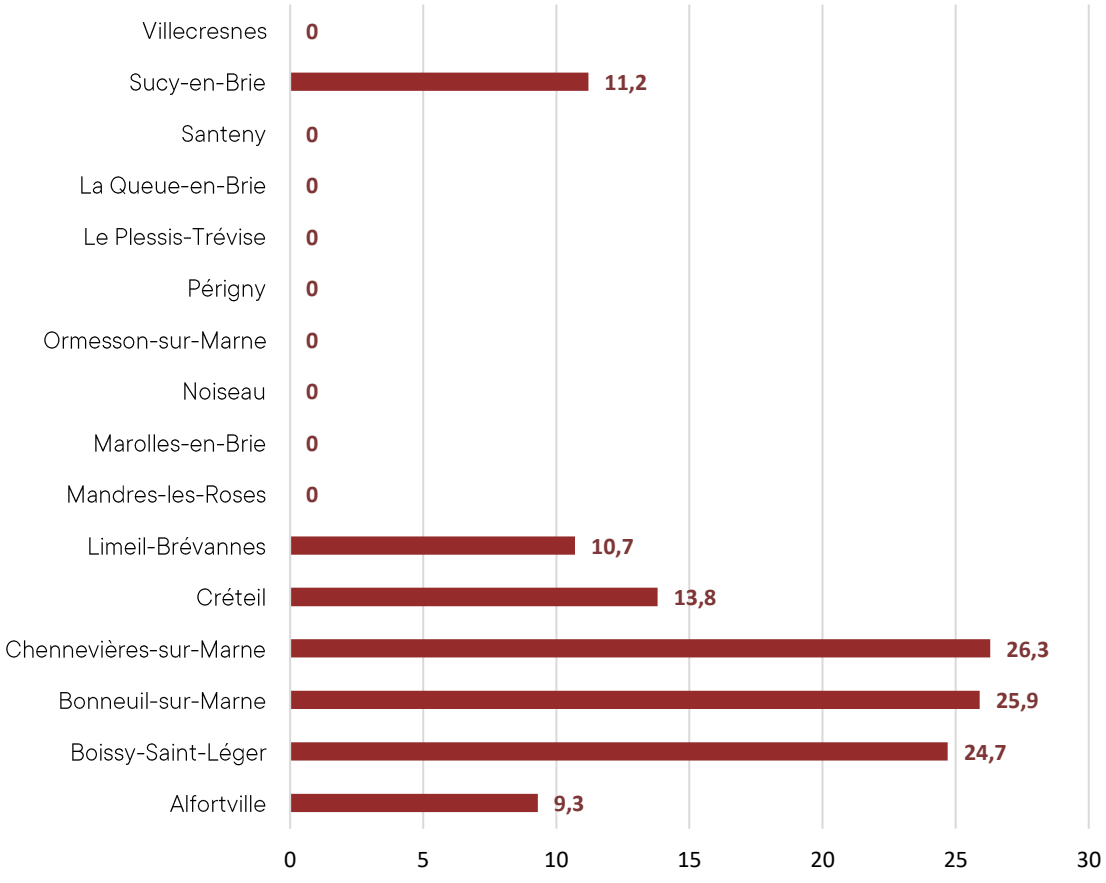
7,6% de la population de Grand Paris Sud Est Avenir vit dans un QPV en 2024, soit sensiblement moitié moins qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (environ 16,2% en 2024).

Par commune, ce pourcentage varie en fonction de l'existence ou non d'un ou de plusieurs QPV, ainsi que de leur superficie.

Ainsi, plus de 24% de la population des communes de Chennevières-sur-Marne, Bonneuil-sur-Marne et de Boissy-Saint-Léger vivent au sein d'un QPV, avec respectivement 26,3% et 25,9% de la population. Malgré tout, les QPV de Créteil représentent un grand nombre d'habitants.

Ailleurs sur le territoire, cette part fluctue entre 9% et 14% pour quatre communes, et égale à 0% pour dix communes, ne disposant pas de QPV sur leur territoire.

Part de la population municipale vivant dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) en 2024 en %




Source : Observatoire des Territoires, données INSEE 2024

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 4. Logements et hébergements spécifiques

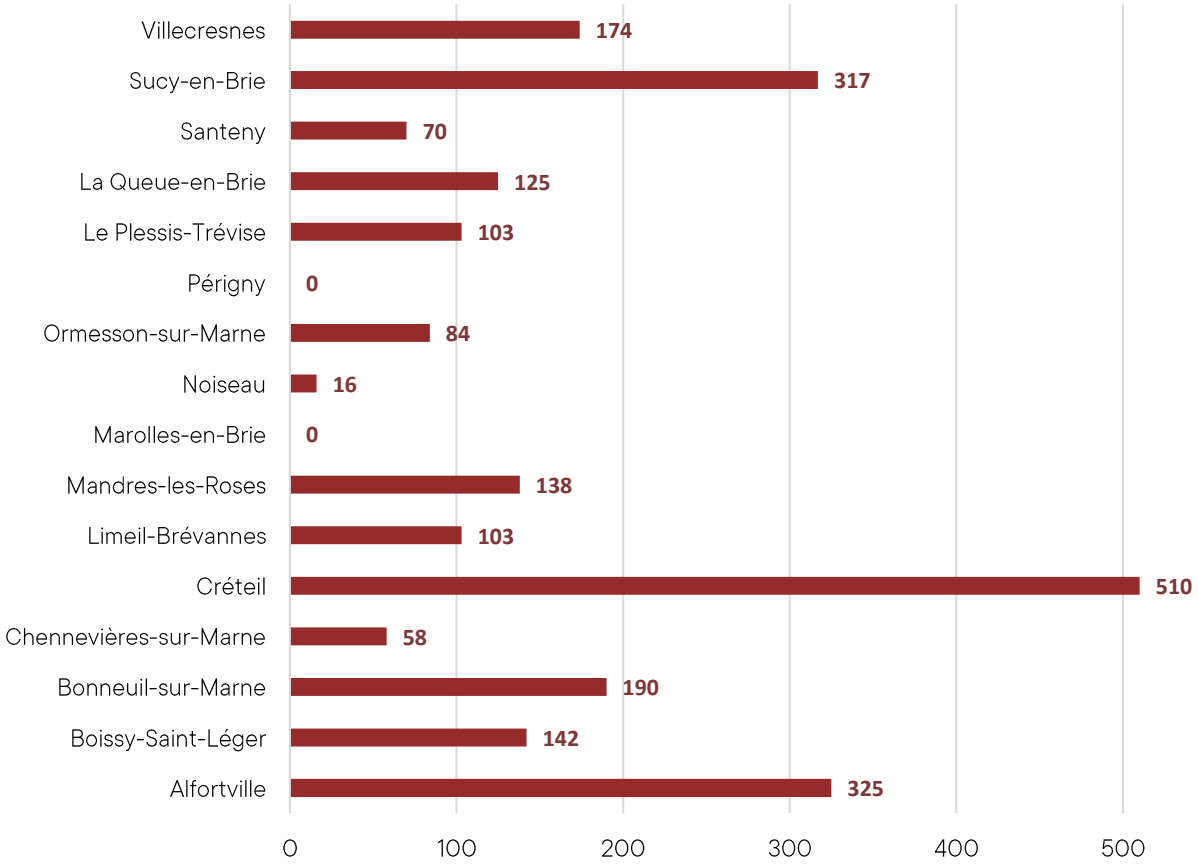
#### Les établissements et logements pour personnes âgées

Grand Paris Sud Est Avenir dispose de 31 établissements d'accueil pour les personnes âgées, ce qui représentent 23 555 places d'accueil au total, contre 221 EPAD au sein de la MGP.

Quatorze des seize communes du territoire disposent a minima d'un établissement d'accueil, à l'exception de Périgny-sur-Yerres et Marolles-en-Brie. Le nombre de places d'hébergement par commune est variable, allant d'une bonne dizaine de places (*Noiseau, 16 places*) à 500 places ou plus (*Créteil, 510 places*).

Créteil est la commune qui dispose du plus grand nombre d'établissements d'accueil, avec sept établissements offrant 510 places d'accueil, suivit par Alfortville, avec six établissements et 325 places.

Nombre de places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées




Source : Observatoire des Territoires, données INSEE 2018

## II. L'équilibre social de l'habitat

### 4. Logements et hébergements spécifiques

**Les établissements et logements pour personnes âgées**

L'indicateur correspond à la part de la population des 75 ans et plus vivant dans un service ou établissement de moyen ou long séjour, une maison de retraite, un foyer ou une résidence sociale.

Environ 10% des personnes âgées de 75 ans et plus vivent dans un établissement pour personnes âgées en 2022 à Grand Paris Sud Est Avenir.

Selon les communes, cette part peut atteindre près de 45% (*41,1% à Limeil-Brévannes*). Les communes de Bonneuil-sur-Marne (*13,6%*), Mandres-les-Roses (*32,6%*), La Queue-en-Brie (10,3%), Santeny (*12,3%*), et Villecresnes (*14,4%*), présentent une part supérieure à 10%.

Le cas de Limeil-Brévannes peut être expliqué par deux facteurs :

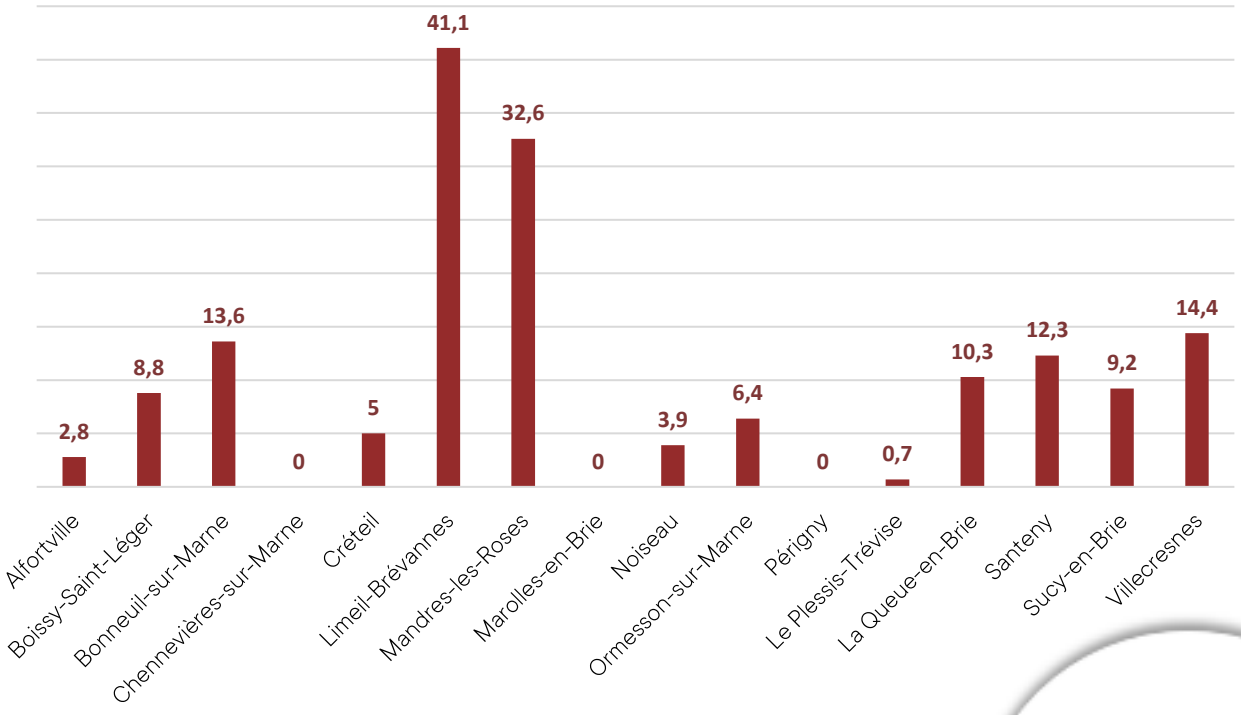
- La présence de quatre établissements pour personnes âgées sur son territoire
- Son indice de jeunesse élevé

De sorte, la proportion de personnes âgées vivant dans un établissement est forte, car la commune est composée d'une jeune population. Les personnes occupants les établissements forment donc une grande partie de la population de personnes âgées de la commune.

Par ailleurs, à côté des établissements pour personnes âgées, il est également important de pouvoir assurer aux seniors le maintien à domicile si cela est souhaité, et possible. Ceci entraine une évolution des besoins de ce public à cette étape de la vie. Pour ce faire, les personnes âgées doivent pouvoir trouver des logements qui conviennent à leurs besoins, en termes de surface, d'aménagement et d'accessibilité, qu'il s'agisse d'une accessibilité financière ou en termes de proximité aux commerces et transports en commun.

Même si la population de Grand Paris Sud Est Avenir reste jeune, un vieillissement de la population reste inévitable, et devrait donc devenir un enjeu à développer.

Part des 75 ans et plus vivant dans un établissement pour personnes âgées en 2022 en %




Source : Observatoire des Territoires, données INSEE 2022

Sur la période récente, un parc de logements qui s'est accru de manière hétérogène selon les communes, avec un effort important réalisé au sein des communes du sud du Territoire mais plus limité au sein de celles situées au nord-est. **Un effort de production de logements à poursuivre au sein de secteurs identifiés**, afin de garantir le parcours résidentiel (en lien avec les tendances démographiques précédemment exposées) et l'accueil de nouveaux ménages sur le Territoire.

Un parc de logements occupé de manière équilibrée entre propriétaires et locataires. **Un équilibre à maintenir et à travailler à l'échelle des communes :**

- En **favorisant la création de nouveaux logements de typologies variées** et notamment des plus petits logements au sein des communes n'en disposant pas, davantage propices à être loués (sous réserve d'une demande le nécessitant).
- En **accompagnant l'accession à la propriété** notamment dans les communes où la part de propriétaires est plus faible et où la population est en moyenne moins aisée (en veillant néanmoins à ne pas favoriser à terme l'apparition de copropriétés dégradés).
- En **poursuivant la construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans les communes déficitaires**.

Un parc constitué en majorité par des grands logements, mais offrant tout de même une diversité de tailles qui représente un atout pour l'accueil de tout type de ménage. Néanmoins, le parc de logements est polarisé entre les communes du Plateau-Briard, disposant davantage de grands logements, et celles de la pointe Ouest et des bords de Marne où la typologie de logements est davantage axée sur les moyens voire petits logements, faisant ainsi naitre un **enjeu de rééquilibrage du parc.** L'objectif est à la fois :

- De **permettre aux familles de se loger au sein des communes plus denses du nord et de l'ouest ;**
- De **rendre la partie Sud du Territoire, composée de petites villes et de plus grands logements (maisons), accessible aux plus petits ménages** (*seniors, couples, personnes seules*).

Plus de la moitié des logements construits entre la fin de la seconde guerre mondiale et les années 1990, posant pour certains des problématiques de rénovation et d'efficacité énergétique (notamment pour ceux construits avant 1974 et la première Règlementation Thermique). **Une rénovation des logements à accompagner et accélérer**.

Des prix à l'achat qui varient du simple au double selon les communes et leur positionnement vis-à-vis de Paris, et qui peuvent constituer un obstacle à l'installation de nouveaux ménages et notamment des jeunes ménages et ménages précaires. Une **action à mener via une maîtrise des prix des logements en permettant des prix abordables et le maintien des possibilités**, pour les catégories populaires, **de continuer à se loger aux portes de Paris**. De plus, cela peut également **être** fait par le développement du locatif social et/ou privé.

Un enjeu de **développement de logements spécifiques** notamment en direction des **personnes âgées**, par des logements adaptés ainsi que par des établissements spécialisés, et notamment dans les communes pavillonnaires où les logements peuvent être surdimensionnés par rapport aux besoins de ce public. L'offre en direction des **étudiants est également à consolider,** par une offre locative et en résidences étudiantes dans les communes de la pointe Ouest, qui bénéficient de l'implantation d'un nombre important d'établissements du supérieur et qui captent une partie des étudiants qui poursuivent leurs études à Paris.

Un parc de logements sociaux bénéficiant d'une conséquente assise sur le nord-ouest du territoire, mais souffrant de fortes disparités dans leur répartition, avec un Est et un Sud du Territoire bien moins fournis. À ces différentiels entre communes, s'ajoute également un phénomène de concentration des logements sociaux au sein de certains quartiers d'une même commune (notamment au sein des QPV). Plusieurs enjeux se croisent :

- **L'augmentation de la part de logements sociaux au sein des communes en déficit**, pour satisfaire aux objectifs globaux de mixité sociale ;
- Le **rééquilibrage de la part de logements sociaux au sein des communes qui présentent les taux les plus élevés**

# C.
# Économie

## I. L'emploi

**116 314**

**Emplois en 2021**

**10e Établissement Public Territorial** de la Métropole en nombre d'emplois

*Source : INSEE, RP 2021*

Une **stagnation du nombre d'emplois** entre 2013 et 2021

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

**81,8**

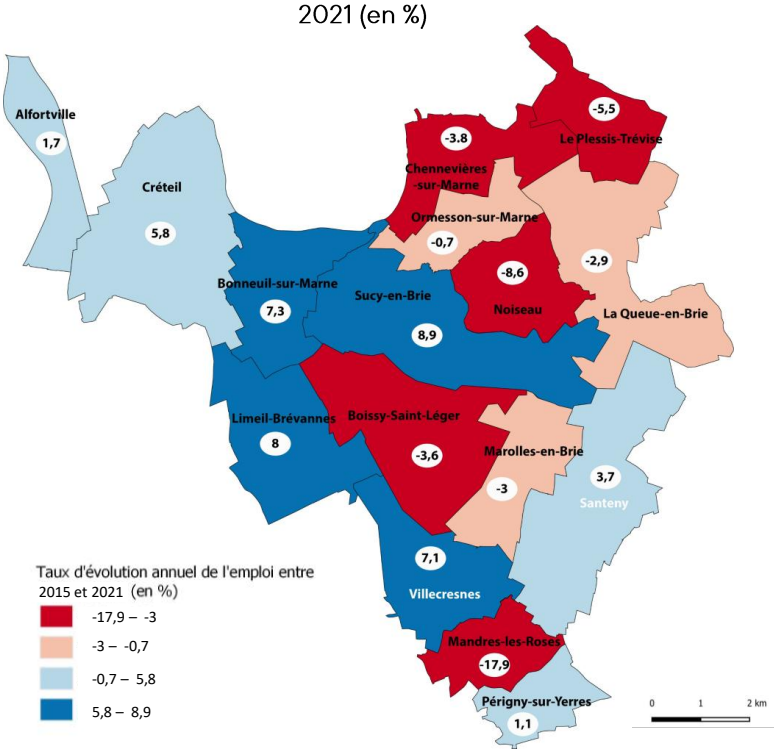
**Emplois pour 100 actifs résidents en 2021**

*Source : INSEE, RP 2013 et 2021*

L'indice de concentration de l'emploi correspond au rapport entre le nombre d'actifs présents sur un territoire et le nombre d'emplois y étant exercés.

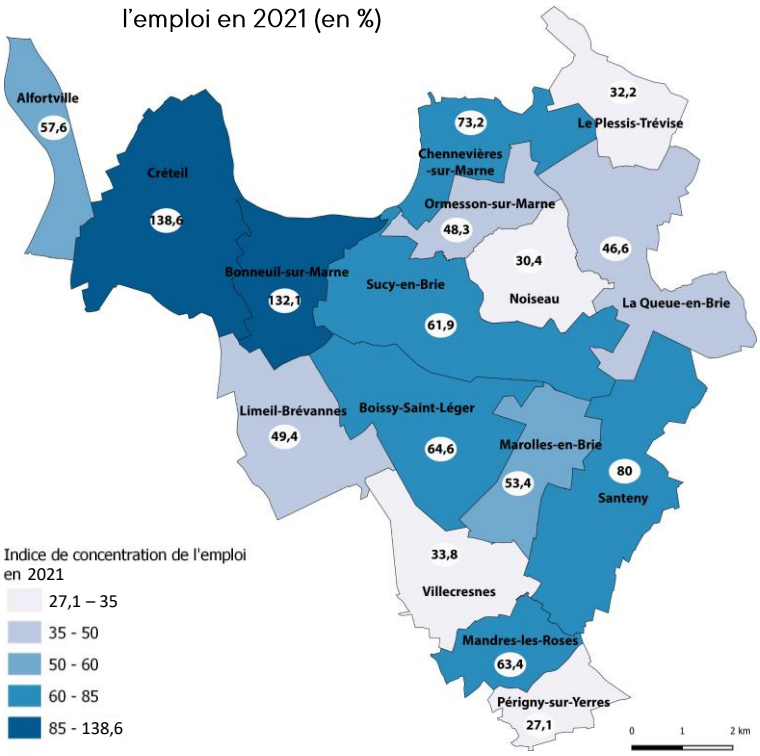
Un indice 100 indique donc qu'autant d'actifs que d'emplois sont présents au sein d'un territoire donné.

Taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2015 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2015 et 2021. Réalisation Espace Ville*

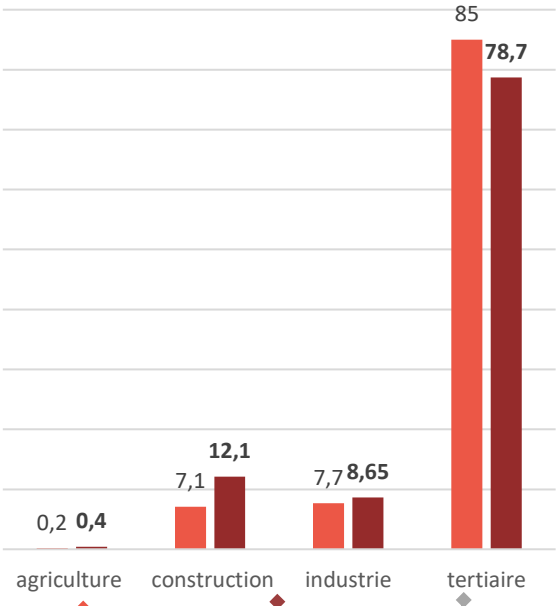
Indice de concentration de l'emploi en 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2021. Réalisation Espace Ville*

## I. L'emploi

**Évolution de la répartition des emplois par secteur d'activité entre 2013 et 2022 (en %)**




**Plus de 25**
structures d'accompagnement à l'emploi et à l'insertion

**12,1 %**
d'emplois dans le secteur de la construction
*Source : INSEE 2022*

**78,7 %**
d'emplois dans le domaine du **tertiaire**

**-6,3 points**
Entre 2013 et 2022 ; une stagnation qui démarque le Territoire au sein de la Métropole du Grand Paris

**8,6 %**
d'emplois industriels
*Source : INSEE 2022*

# I. L'emploi

## 1. Le nombre d'emplois

### Le nombre d'emplois

Grand Paris Sud Est Avenir concentre, en 2021, 116 314 emplois pour une population d'environ 323 000, ce qui en fait le 10e Territoire de la Métropole du Grand Paris en termes d'emplois. Ainsi, par rapport à certains Territoires de la Métropole, caractérisés par une forte concentration d'emplois (*Paris, Paris Ouest La Défense*), Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire d'attractivité davantage résidentielle, ce qui n'empêche pas certaines communes de disposer d'un tissu d'emploi développé.

Au sein du Territoire, Créteil polarise une part conséquente des emplois, avec 56 107 emplois en 2021, soit près de 48% des emplois de Grand Paris Sud Est Avenir.

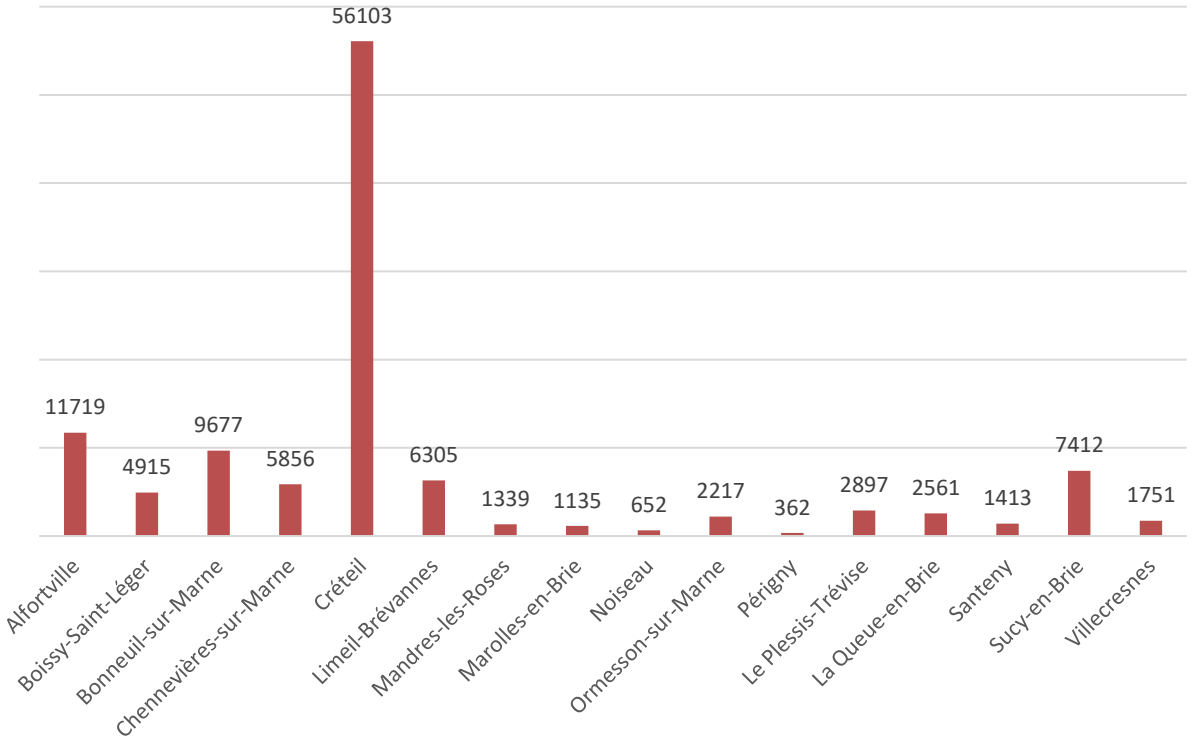
En plus de Créteil, 2 autres communes disposent d'un nombre d'emplois élevé : Alfortville (11 719 emplois en 2021) et Bonneuil-sur-Marne (*9 677 emplois*).

4 communes disposent d'un tissu d'emploi local intermédiaire, situé entre 3 000 et 7 000 emplois : Sucy-en-Brie, Limeil-Brévannes, Chennevières-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger.

Les 9 autres communes du Territoire disposent de moins de 3 000 emplois. Certaines communes de plus petite taille, majoritairement résidentielles, présentent moins de 1 000 emplois (*652 à Noiseau ; 362 à Périgny-sur-Yerres*).

Ainsi, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir offre une importante diversité de profils vis-à-vis de l'emploi.

**Évolution d'emplois au lieu de travail en 2021**




*Source : INSEE, RP 1968 à 2021*

# I. L'emploi

## 1. Le nombre d'emplois

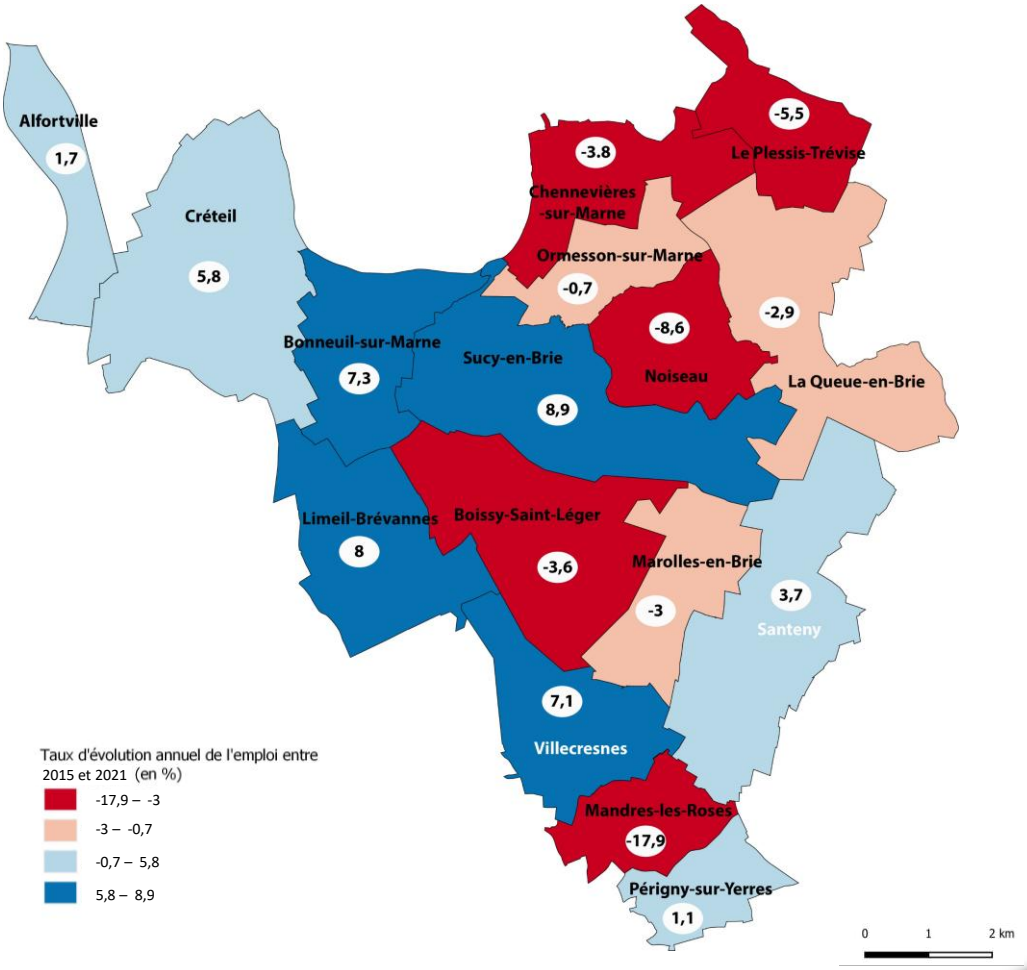
### Le nombre d'emplois

Entre 2015 et 2021, les communes composant le Territoire connaissent une évolution contrastée de leur tissu d'emploi.

En se basant sur l'étude du taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2015 et 2021, huit communes ont vu leur nombre d'emplois augmenter, synonyme d'attractivité économique. C'est le cas à Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Sucy-en-Brie, Périgny-sur-Yerres et Santeny, où l'emploi a augmenté de plus de 1% chaque année, et jusqu'à quasiment 9% dans le cas de Sucy-en-Brie.

Le nombre d'emplois stagne au sein d'une communes, qui disposent d'un taux d'évolution annuel de l'emploi proche de zéro : Ormesson-sur-Marne. Enfin, sept communes voient leur nombre d'emplois diminuer entre 2015 et 2021. Ce nombre diminue quasiment de 17% à Mandres-les-Roses et de plus de 8% à Noiseau.

Taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2015 et 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2015 et 2021. Réalisation Espace Ville*

# I. L'emploi

## 1. Le nombre d'emplois

### L'indice de concentration de l'emploi

L'indicateur de concentration de l'emploi désigne le nombre d'emplois d'une commune pour 100 actifs occupés résidant dans la commune. Plus cet indicateur est élevé et plus cela induit que le territoire est pourvoyeur d'emplois et donc de dynamisme économique.

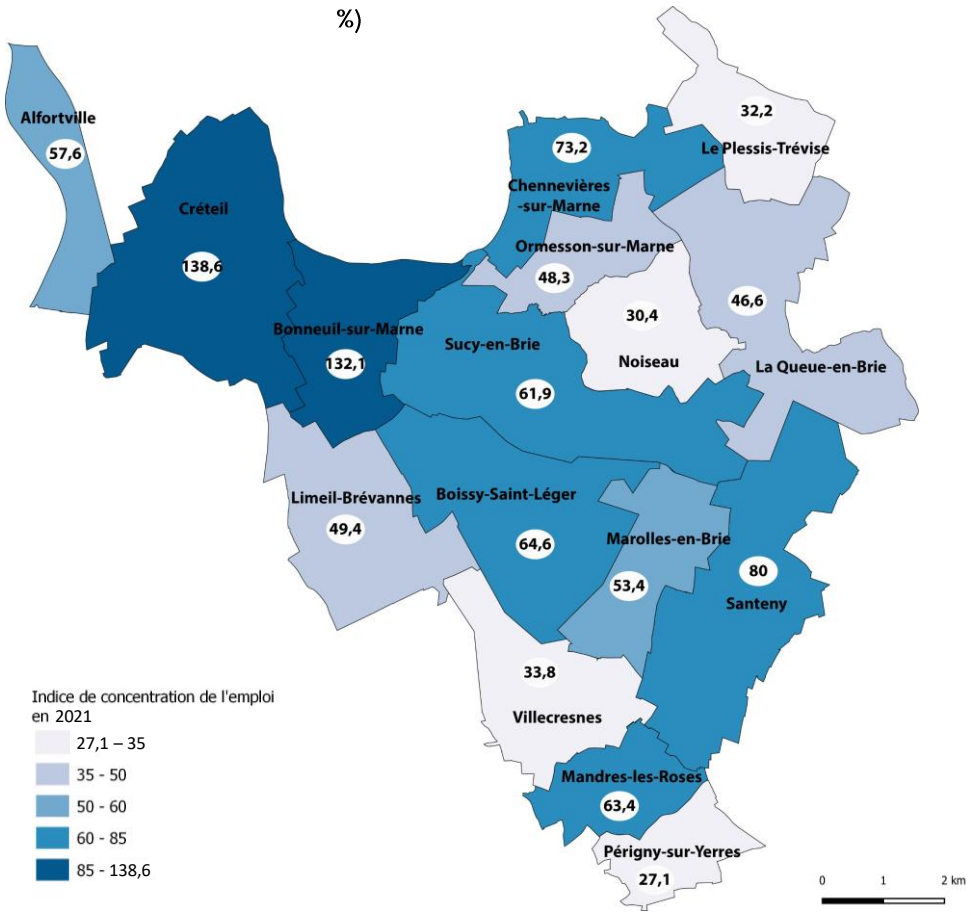
À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, il est de 81,8 emplois pour 100 actifs occupés en 2021. A titre de comparaison, l'indice de concentration de l'emploi de l'ensemble de la Métropole du Grand Paris est de 124,2 emplois pour 100 actifs.

En raison des spécificités économiques de certaines communes, cet indice varie très fortement. Par exemple, il est élevé à Créteil (*138,6 emplois pour 100 actifs occupés*) en raison de la concentration d'établissements de santé et de formation, ou encore à Bonneuil-sur-Marne ou Santeny du fait de l'existence d'importantes zones d'activités.

A contrario, cet indicateur descend en-dessous de 40% dans certaines communes du Territoire, à savoir Le Plessis-Trévise, Noiseau, Villecresnes ou Périgny-sur-Yerres. Ces communes sont généralement peu peuplées, à l'exception de Villecresnes (*plus de 11 000 habitants*).

Les indices de concentration de l'emploi varient fortement d'une commune à une autre sur le Territoire, sans qu'une réelle tendance géographique ne puisse être établie. Des pôles d'attractivité se dessinent, formant principalement une diagonale d'Alfortville à Santeny.

Indice de concentration de l'emploi en 2021 (en %)




*Source : INSEE, RP 2021. Réalisation Espace Ville*

# I. L'emploi

## 2. Le profil des emplois

### Les emplois par secteur d'activités

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, 78,7% des emplois appartenaient en 2021 au secteur tertiaire, soit presque de 8 emplois sur 10. Il s'agit d'un des taux les plus faible des Territoires de la Métropole, le plus élevé étant Paris avec 92,3 % d'emplois tertiaires et Boucle Nord de Seine le plus faible avec 81,3 %. Le reste des emplois se divise entre les secteurs de l'industrie (*8,65%*) et de la construction (*12,1%*). L'agriculture ne représente que 0,4% de l'emploi total du Territoire.

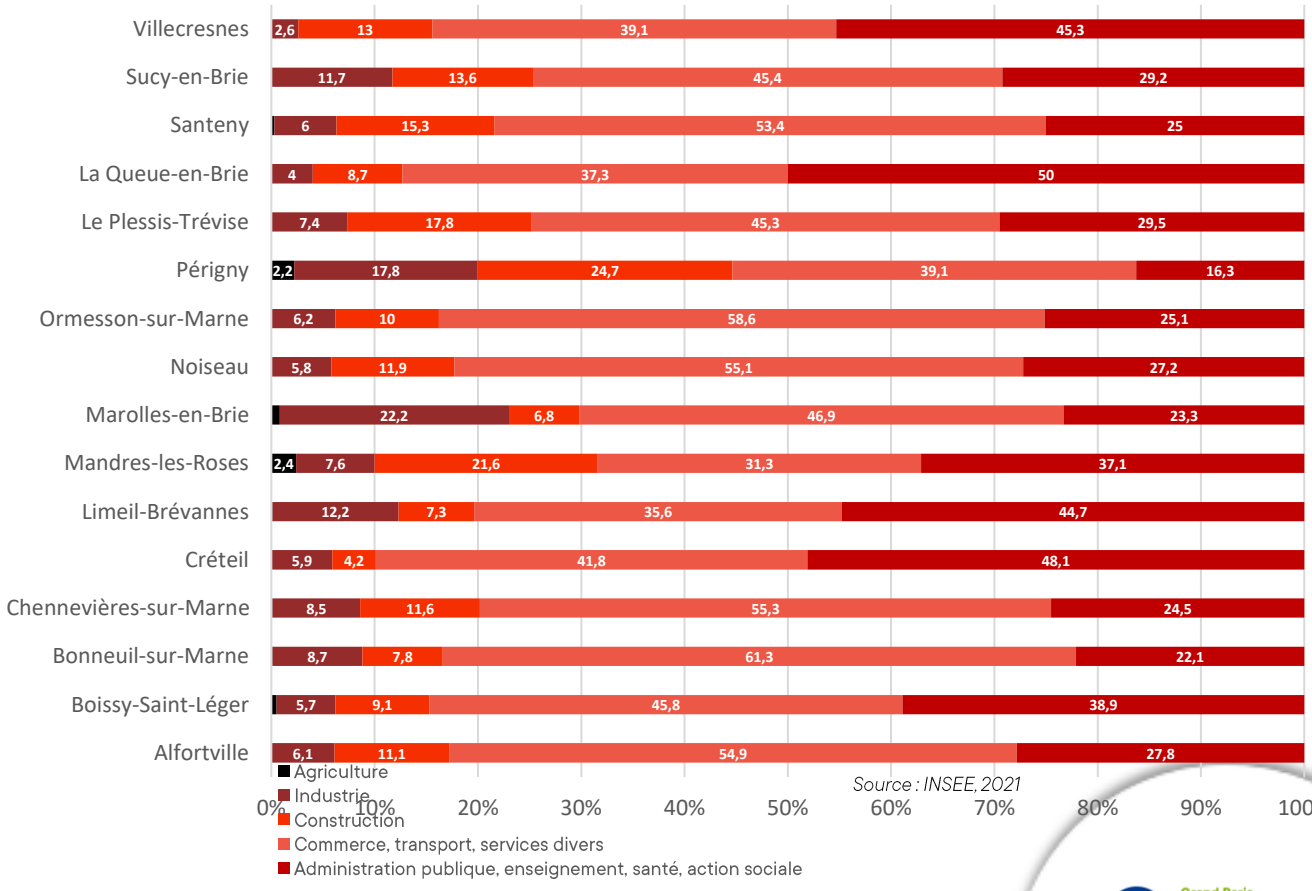
Sur la période récente, les différents secteurs d'activités font preuve d'une forte stabilité. On observe une certaine diversité des profils d'emplois par commune.

Périgny-sur-Yerres et Mandres-les-Roses sont les deux communes du Territoire où l'agriculture représente plus d'1% de l'emploi (*2,2% à Mandres-les-Roses, 2,2% à Périgny-sur-Yerres*).

Villecresnes, la Queue-en-Brie, Limeil-Brévannes et Créteil disposent d'un tissu d'emploi fortement tourné vers le tertiaire non marchand (*administrations, enseignement, santé,...*), puisque ce secteur représente plus de 40% des emplois, notamment Limeil-Brévannes et Créteil du fait de la présence d'hôpitaux. À Limeil-Brévannes, cela s'explique par la présence de pôles d'activités et de pôle mixite, et aussi par la présence du centre hospitalier Émilie-Roux. À La Queue-en-Brie, la situation est plus à nuancer, car la commune rassemble peu d'emplois, donc les services non marchant se détachent du tissu d'emplois.

Marolles-en-Brie concentre une part importante d'emplois issus du secteur industriel (*22,2%*). Ceci s'explique par la présence d'un pôle industriel/commercial/d'activités sur la commune.

**Emplois par secteur d'activité en 2021 (en %)**




*Source : INSEE, 2021*

# I. L'emploi

## 2. Le profil des emplois

### Les emplois par secteur d'activités

L'emploi dans le secteur industriel

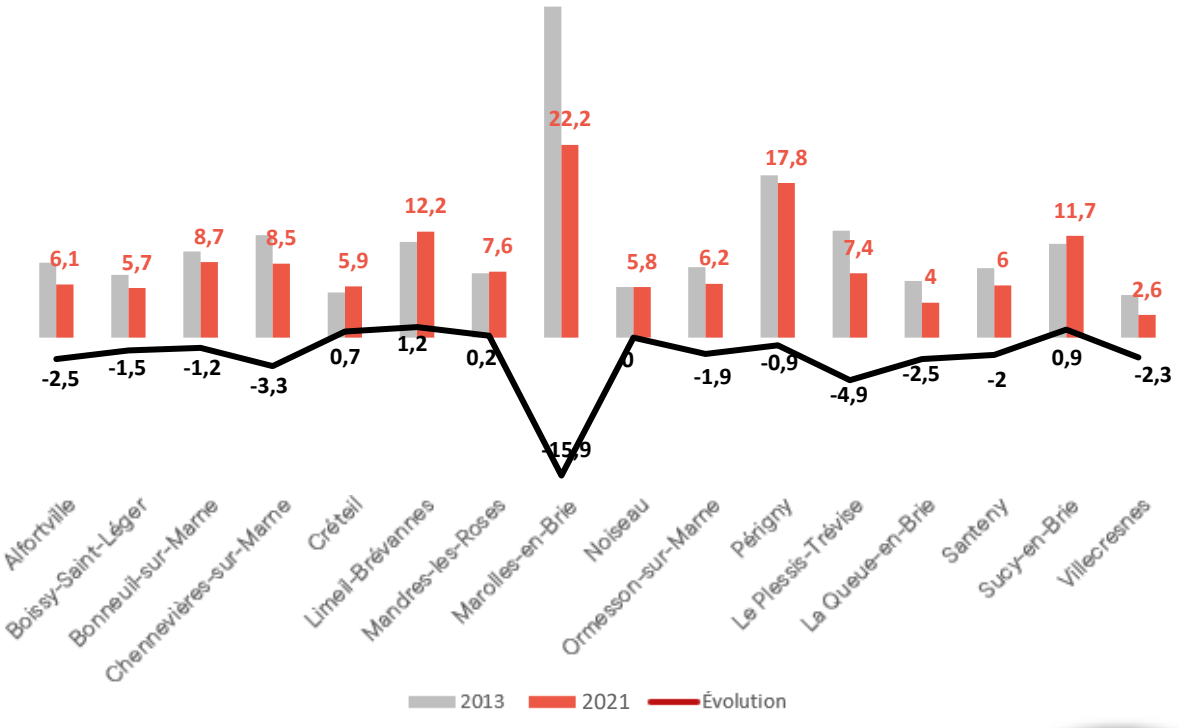
En 2021, l'industrie pourvoit plus d'un emploi sur dix au sein de cinq communes : Marolles-en-Brie *(22,2%)*, Périgny-sur-Yerres *(17,8%)*, Créteil (12,2%) et Sucy-en-Brie *(11,7%)*. Dans la majorité des cas, la part des emplois industriels représente moins de 10% du total de l'emploi, et jusqu'à 2,6% à Villecresnes.

La forte représentation des emplois industriels à Marolles-en-Brie est liée à la présence d'une industrie de taille importante sur le territoire, l'entreprise SOURIAU. Spécialisée dans la connectique dédiée aux marchés de l'aéronautique, l'espace, la défense et l'industrie, cette industrie d'environ 400 employés contribue à fortement augmenter la part d'emplois industriels au sein de cette commune.

Entre 2013 et 2021, la part des emplois industriels a diminué au sein de dix communes sur seize. Cette baisse atteint plus de deux points au sein de six communes (*Alfortville, Chennevières-sur-Marne, Marolles-en-Brie, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Santeny et Périgny-sur-Yerres*).

Cette part augmente de plus de 1 point dans trois quatre communes : Créteil, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, et Sucy-en-Brie, Mandres-les-Roses étant la commune connaissant la plus forte hausse de l'emploi industriel *(+1,2 point)*.

Évolution de la part d'emplois du secteur industriel entre 2013 et 2021 (en % et points de %)




*Source : INSEE, 2013 et 2021*

# I. L'emploi

## 2. Le profil des emplois

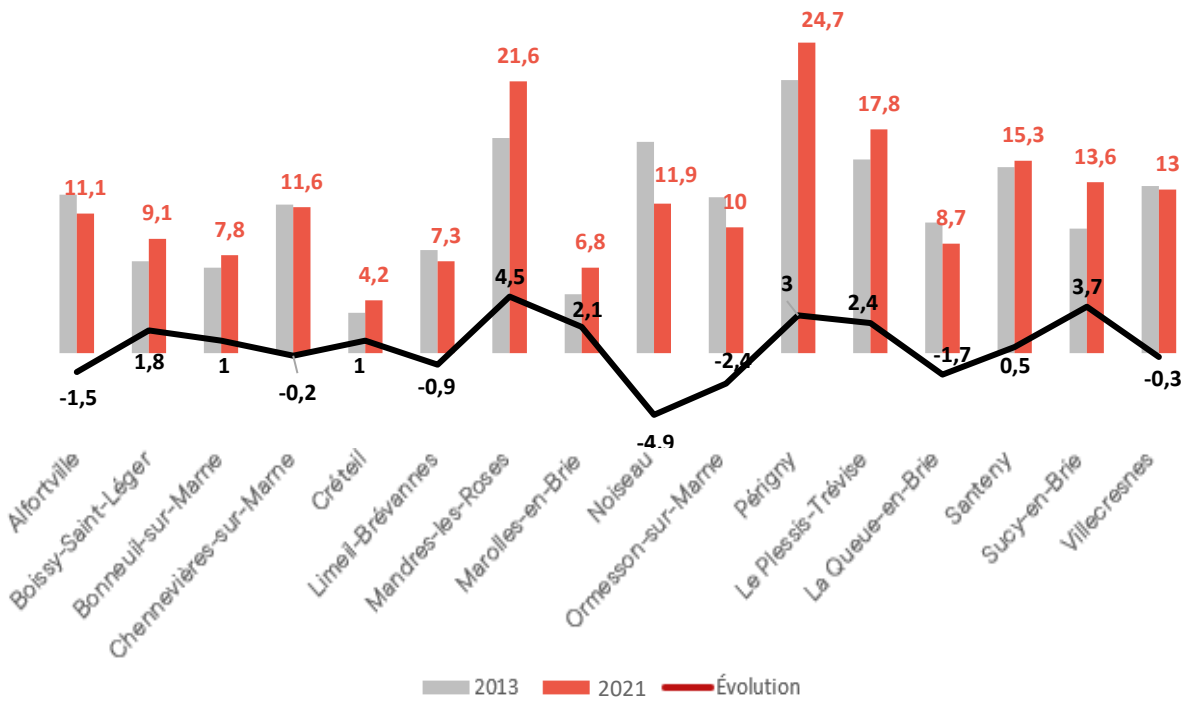
### Les emplois par secteur d'activités

L'emploi dans le secteur de la construction

Le secteur de la construction pourvoit entre 10% et 20% des emplois au sein de 9 communes sur 16 en 2021. Ce secteur reste minoritaire pour 2 communes, Créteil (4,2% des emplois) et Marolles-en-Brie (6,8%). A contrario, ce type d'emploi est davantage représenté à Périgny et Mandres-les-Roses, où il représente respectivement 24,7% et 21,6% de l'emploi. Cela peut s'expliquer par la perte d'emplois (-4,2%) entre 2013 et 2021 sur la commune cumulée à un développement du secteur de la construction (+53 emplois) entre 2013 et 2022.

Sur la période récente, 7 communes sur 16 observent une diminution de la part des emplois du secteur de la construction, jusqu'à -4,9 points à Noiseau. Cela peut être expliqué par l'implantation d'activité tertiaire et d'administration publique, enseignement, santé, action sociale sur la commune, créant de nouveaux emplois (+4,8% entre 2013 et 2021) et faisant baisser la part du secteur de la construction. Quatre d'entre elles connaissent une augmentation significative de ce type d'emploi, et en premier lieu, Mandres-les-Roses (+4,5 points).

Évolution de la part d'emplois dans le secteur de la construction entre 2013 et 2021
(en % et points de %)




*Source : INSEE, 2013 et 2021*

# I. L'emploi

## 2. Le profil des emplois

### Les emplois par secteur d'activités

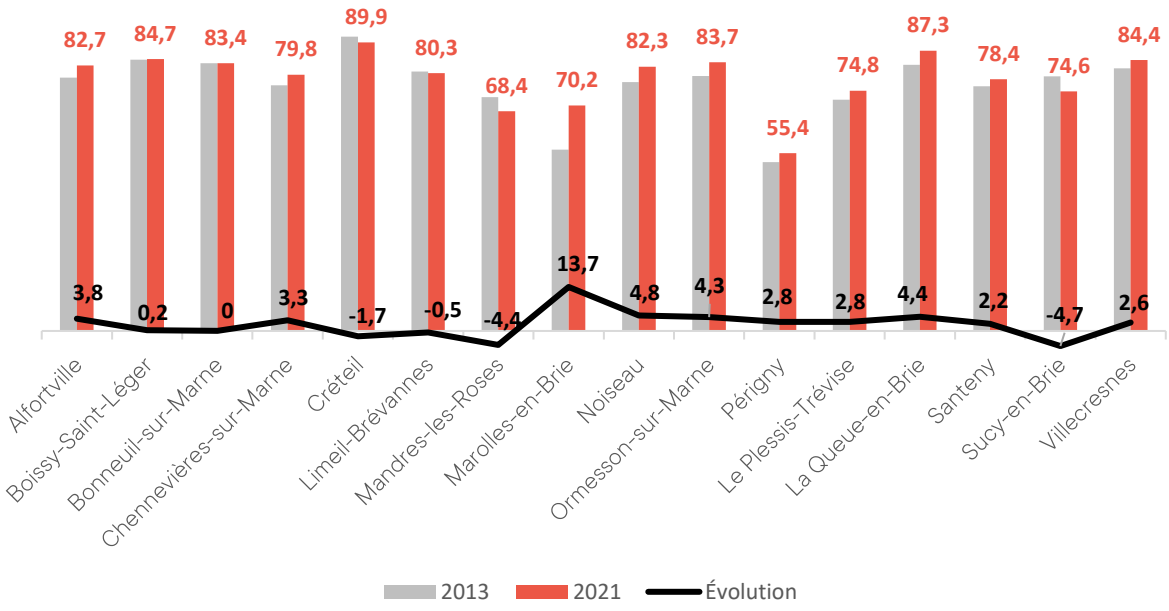
L'emploi dans le secteur tertiaire

L'emploi dans le secteur tertiaire est ancré dans l'ensemble des communes, où il apparait ainsi moins polarisé que l'emploi dans l'industrie ou la construction. Tout de même, la part de l'emploi tertiaire varie, puisqu'en 2021, elle peut quasiment atteindre les 90% à Créteil, et être inférieure à 60% à Périgny-sur-Yerres. De fait, la part d'emplois tertiaires semble être en partie corrélée au poids démographique des communes.

Entre 2013 et 2021, la part de l'emploi tertiaire augmente au sein de 11 communes . La plus forte augmentation s'observe à Marolles-en-Brie *(+13,7%)*. A contrario, elle diminue légèrement ailleurs, jusqu'à -4,4 points à Mandres-les-Roses.

Ainsi, on observe une évolution contrastée de la part des emplois tertiaires, différenciant Grand Paris Sud Est Avenir d'autres Territoires aux portes de Paris, où l'emploi tertiaire se développe fortement. Ainsi, le Territoire est le seul Établissement Public Territorial où l'évolution de la part d'emploi tertiaire poursuit une tendance légèrement positive *(+2,1 points sur la période)*.

Évolution de la part d'emplois dans le secteur tertiaire entre 2013 et 2021 (en % et points de %)




*Source : INSEE, 2013 et 2021*

# I. L'emploi

## 3. Insertion professionnelle

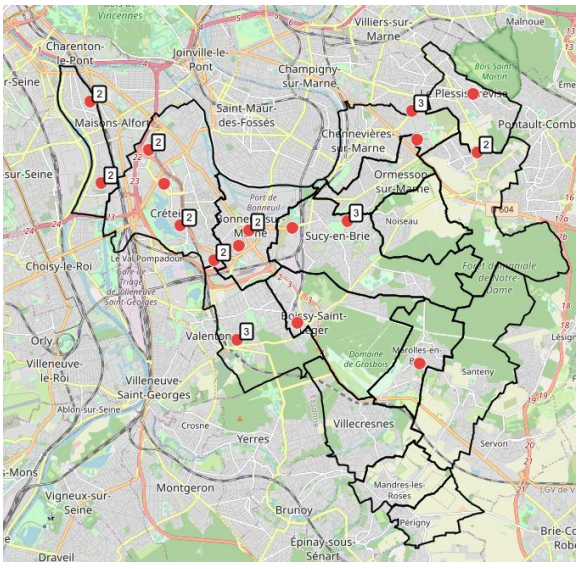
### Les structures d'accompagnement à l'emploi

Grand Paris Sud Est Avenir bénéficie d'un réseau important de structures d'accompagnement à la personne et d'insertion professionnelle. Parmi ces structures, on trouve notamment :

- Les agences France Travail, premier service public en matière d'accompagnement vers le retour à l'emploi, d'indemnisation des demandeurs d'emploi et d'aide aux entreprises au sujet du recrutement. Il existe cinq agences France Travail sur le territoire, agissant à l'échelle de plusieurs communes.
- Les Plans Locaux Pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), qui offrent un accompagnement individualisé et renforcé des personnes exclues du marché du travail et qui associent les acteurs institutionnels aux partenaires socio-économiques d'un territoire. Il en existe cinq sur le territoire, agissant à l'échelle des communes.
- Les Missions locales, qui exercent une mission de service public de proximité auprès des jeunes de 16 à 25 ans afin de les accompagner dans leur insertion professionnelle et sociale. Six Missions locales sont implantées à Grand Paris Sud Est Avenir.
- La Mission Locale du Plateau Briard (*MLPB*) est une structure qui accueille, informe et accompagne les jeunes de 16 à 25 ans dans leur insertion sociale et professionnelle et dans leurs projets de reconversion. La particularité et l'objectif de cette mission sont de vouloir pallier la problématique d'éloignement géographique de ce secteur du territoire. Agissant en réseau avec les différents partenaires de son territoire, la MLPB œuvre au sein de neuf communes et deux antennes :
    - Communes : Mandres-les-Roses, Santeny, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Villecresnes et Boissy-Saint-Léger, cette dernière étant le siège de la Mission ;
    - Antennes : Noiseau, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie, cette dernière accueillant l'antenne de la Mission.
- Le Territoire accueille également un Cap Emplois, qui sont des Organismes de Placement Spécialisés (*OPS*) en charge de la préparation de l'accompagnement et du suivi des personnes en situation de handicap en matière d'emploi. Siégeant à Créteil, il œuvre sur l'ensemble des communes du Territoire.
- Une école de la 2e chance a été montée à Créteil (*et Choisy-le-Roi sur le Territoire voisin*). Elle permet, au niveau du département du Val-de-Marne, de former en alternance 300 jeunes par an, sortis du système scolaire sans diplôme ni qualification.
- Enfin, certaines communes mettent également en œuvre un service d'insertion professionnelle et d'accompagnement à l'emploi dédié (*Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, La Queue-en-Brie*).

GPSEA accompagne par ailleurs l'emploi et l'insertion à travers des clauses spécifiques au sein des marchés publics, la mise en place d'ateliers-chantiers d'insertion (*ACI*) ou le soutien de l'activité des Structures d'Insertion par l'Activité Economique (*SIAE*) implantées sur le Territoire.

### Localisation des structures pour l'emploi




*Source : site internet de GPSEA*

## II. Le tissu économique

**22 809**
Établissements
en 2022

**+ 3 362**
Établissements
entre 2014 et
2022

**380**
Établissements
employant plus de 50
salariés

**21 017**
entreprises
en 2019

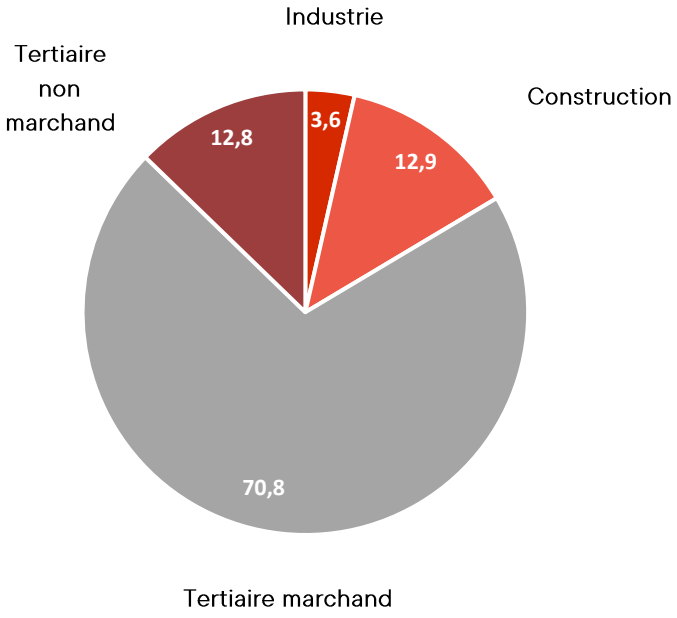
**Une cinquantaine**
De pôles et zones d'activités économiques

*Source : GPSEA*

Des secteurs d'activités
caractéristiques :

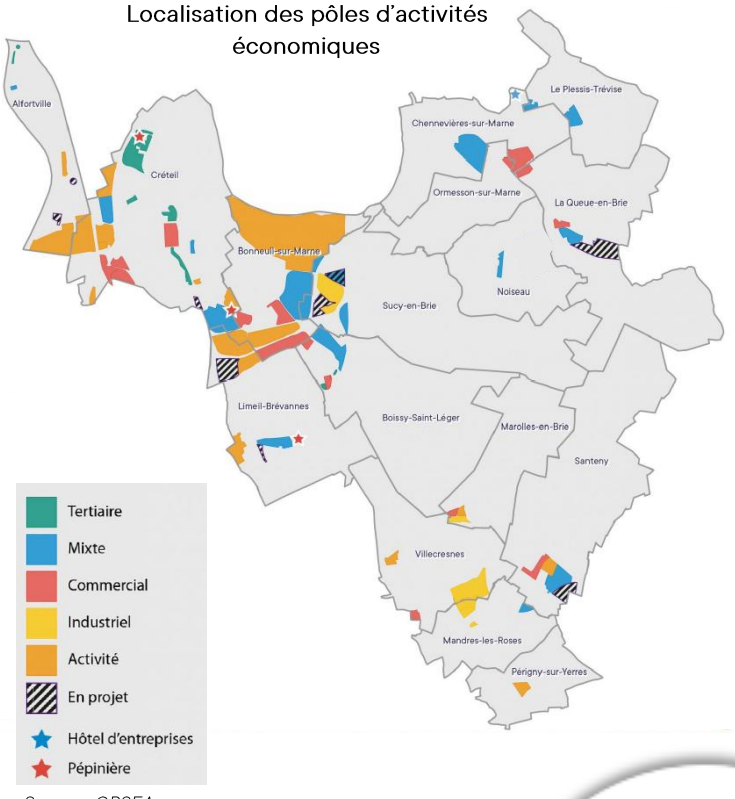
- Administrations publiques
- Santé
- Construction
- Agroalimentaire

Établissements par secteur d'activité en 2022 (en %)




*Source : INSEE*

Localisation des pôles d'activités économiques




*Source : GPSEA*

## II. Le tissu économique

**1 054**
Hectares de surface agricole en 2021

**-3,2**
Hectares entre 2012 et 2021

**51,6 %**
Du total des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris

*Source : CCI Val-de-Marne*

*Source : MOS Île-de-France*

**3 170**
Commerces et services en 2021

**1 100 000**
M² de surface de plancher en 2020

*Source : INSEE 2021, APUR*

**28 613 m²**
de surfaces commerciales programmées entre 2021 et 2030

Soit

**3 %**
de la surface commerciale de 2021

*Source : INSEE 2021, APUR*

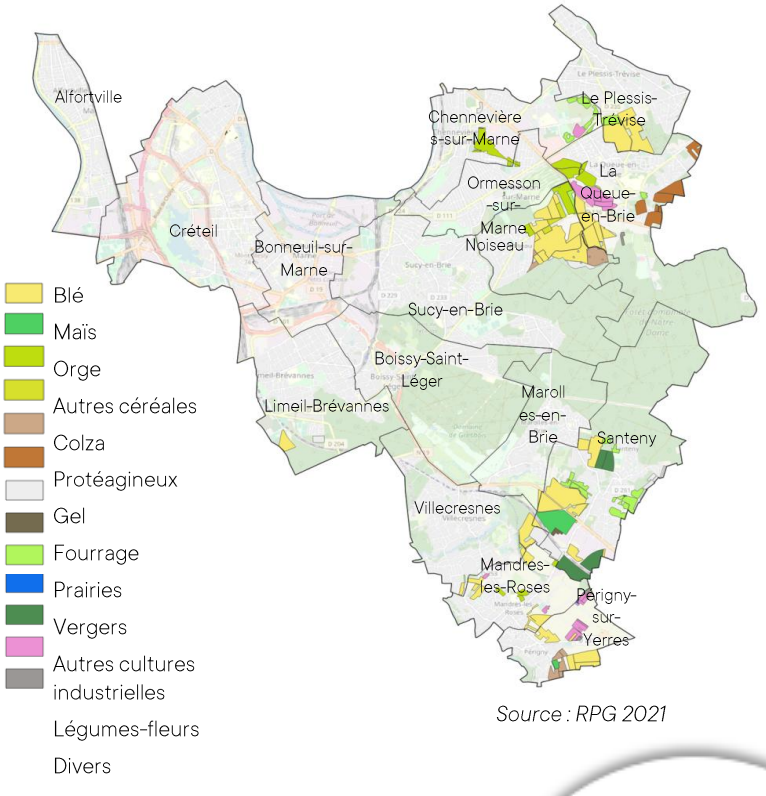
**38**
Points de vente de circuit court

*Source : GPSEA*

**28**
Exploitants en 2018

*Source : GPSEA*

Les types et surfaces de culture en 2021

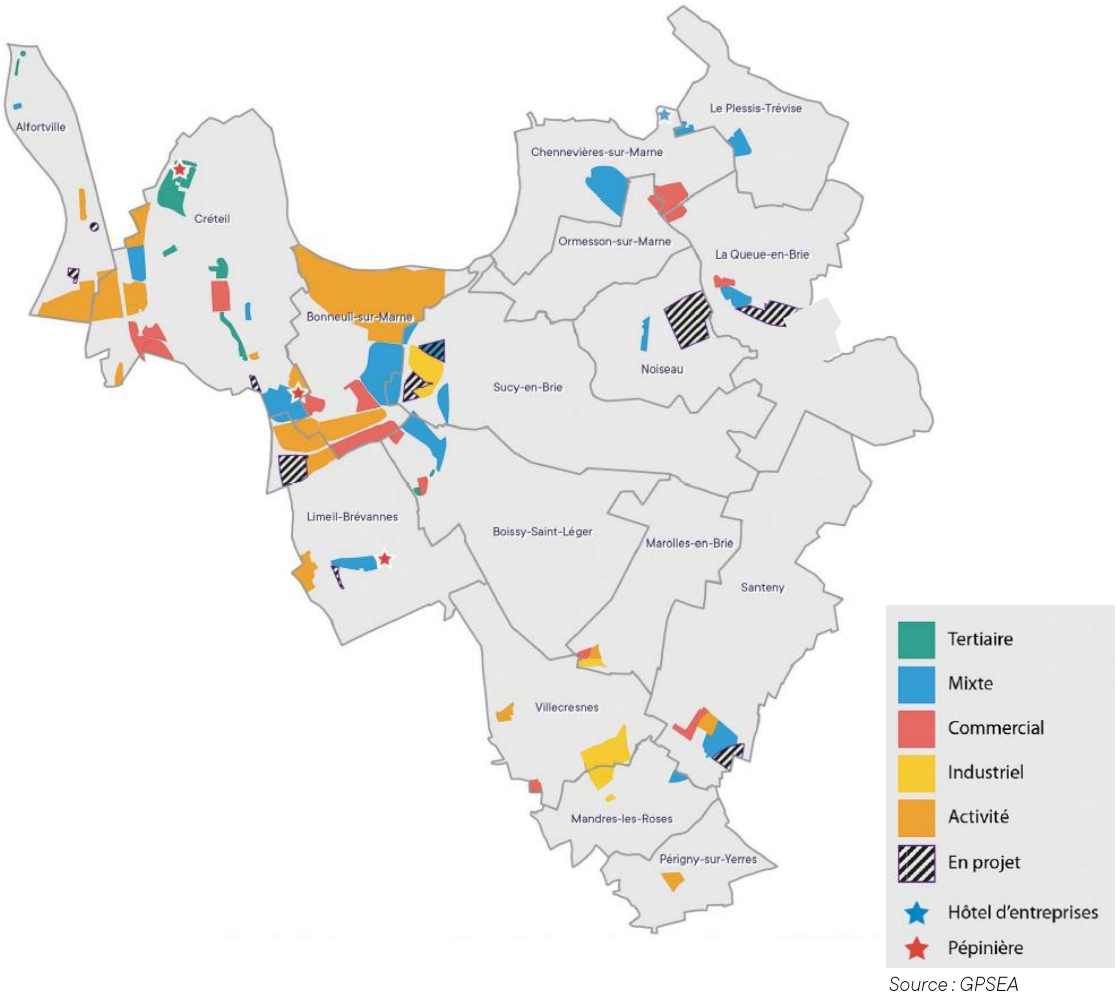



*Source : RPG 2021*

## II. Le tissu économique

### 1. La répartition géographique et typologique des entreprises

La localisation des pôles d'activités économiques




*Source : GPSEA*

Le territoire compte une cinquantaine de pôles d'activités économiques, généralement matérialisées sous la forme de Zones d'Activités Economiques (ZAE). Présents sur l'ensemble des communes du Territoire, ces pôles sont principalement tournés vers de l'activité (artisanat, logistique...), ou intègrent en leur sein une mixité d'établissements (activités, industries, commerce, tertiaire...). Parmi les pôles tertiaires les importants, la plupart sont localisés à Créteil.

La taille et le rayonnement de ces pôles varient également fortement. La zone industrialo-portuaire de Bonneuil-sur-Marne est le plus important pôle du territoire.

À l'horizon PLU, de nouveaux pôles d'activités économiques verront le jour, tels que les Portes de Sucy II, à Sucy-en-Brie, visant à développer un parc d'activités tertiaires aux abords de la gare du RER A.

# II. Le tissu économique

## 1. La répartition géographique et typologique des entreprises

### Les grands pôles économiques du territoire

Un pôle industrialo-portuaire le long de la Marne

Les communes du nord de Grand Paris Sud Est Avenir fondent une partie de leur attractivité économique autour de leur proximité avec la Marne et les grandes infrastructures routières et ferroviaires qui la bordent. Ainsi, le port de Bonneuil-sur-Marne constitue la plateforme multimodale par excellence du Territoire, fondé sur le transport fluvial (2e port fluvial régional), ferroviaire (1er port ferré régional) et routier.

La proximité du Port de Bonneuil a donné l'opportunité à de nombreuses activités industrielles, du BTP ou commerciales (notamment commerce de gros agroalimentaire) de s'implanter sur le territoire. Le port permet faire de transiter environ 1 million de tonnes de marchandise par an.



*Port de Bonneuil. Source : Google Streetview*

Des administrations publiques et acteurs de la R&D concentrées en pointe Nord-Ouest

Le nord-ouest du Territoire concentre de nombreuses structures administratives, et principalement Créteil. Certaines, notamment dans le domaine de la santé et de la formation (UPEC, hôpitaux) ont su faire naître autour d'elles une multitude d'acteurs œuvrant dans la Recherche & Développement et dans l'innovation.

Ainsi, cette polarité concentre les laboratoires de recherches, les entreprises de biotechnologies, ou encore les industries du futur (objets connectés, aérospatial, énergies renouvelables....).



*Sodern, filiale d'Ariane Group, à Limeil-Brévannes. Source : Le Parisien*

Une activité agricole dynamique à l'est et au sud du Territoire

Au nord-est (début du plateau de la Brie) et au sud (plateau Briard), l'agriculture est fortement implantée dans le paysage physique et économique de Grand Paris Sud Est Avenir, où se concentrent 51,6% des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris. Principalement tournée vers le maraîchage, cette activité prend également la forme de grandes exploitations de cultures céréalières, d'oléo-protéagineux et de polyculture. En lien avec l'agriculture, les autres secteurs de la filière agroalimentaire sont également implantés (industries, commerce de gros).



*Agriculture à Noiseau. Source : GPSEA*

## II. Le tissu économique

### 1. La répartition géographique et typologique des entreprises

#### Les établissements selon les classes d'effectif salarié

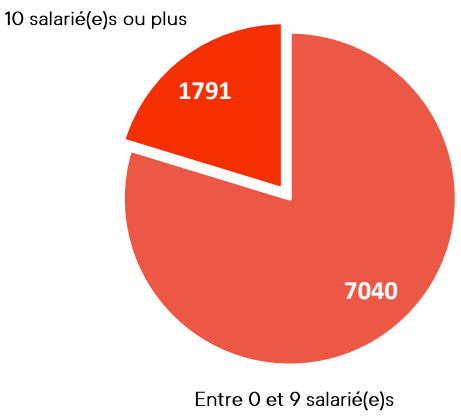
En 2023, on dénombre sur le Territoire 1 791 établissements actifs employant entre 0 (entrepreneur sans salariés(e)) et 9 salarié(e)s, ainsi que 7 040 établissements actifs employant dix salariés ou plus. Ainsi, un peu moins d'un tiers des établissements actifs sont de très petite taille.

Au sein des établissements actifs de 10 salariés ou plus, 344 établissements sont considérés de grande taille, car employant 100 salariés ou plus. Ce type d'établissement est implanté au sein de huit communes sur seize, au nord et à l'est du Territoire. Près de la moitié de ces établissements (*46%*) est installés à Créteil, qui concentre les grandes structures.

Parmi les grands établissements du territoire, peuvent être cités :

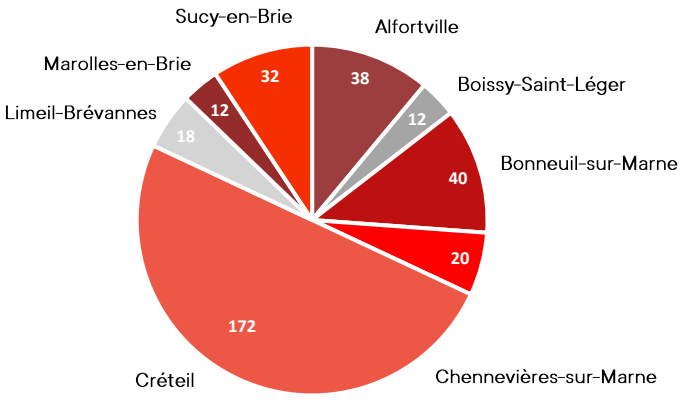
- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie du Val-de-Marne à Créteil ;
- Le Département du Val de Marne à Créteil ;
- ESSILOR International à Créteil ;
- La RATP ;à Créteil ;
- VALEO à Créteil ;
- VALENTIN à Alfortville ;
- SODERN à Limeil-Brévannes ;
- SOURIAU à Marolles-en-Brie ;
- BYBLOS HUMAN SECURITY à Bonneuil-sur-Marne.

Nombre d'établissements actifs par classe d'effectif salarié en 2023




*Source : INSEE, SIRENE, 2023*

**Nombre d'établissements de plus de 100 salariés par commune en 2023**




*Source : INSEE, SIRENE, 2023*

## II. Le tissu économique

### 1. La répartition géographique et typologique des entreprises

#### Les établissements selon les classes d'effectif salarié

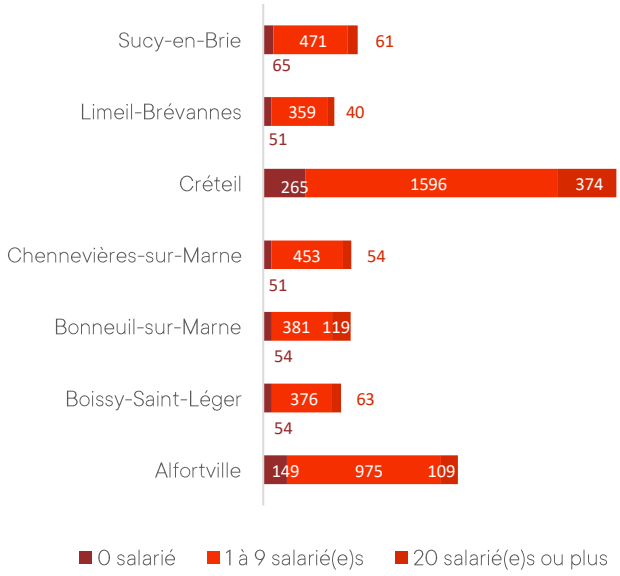
La répartition des établissements en fonction de la taille des effectifs laisse entrevoir qu'au sein de la totalité des communes de Grand Paris Sud Est Avenir, la majorité des établissements emploie :

- Entre 10 à 19 salariés au sein des sept communes les plus peuplées et économiquement dynamiques (*graphique 1*) ;
- Entre 1 à 9 salariés au sein des sept communes situées à un échelon intermédiaire en termes de démographie et de dynamisme économique (*graphique 2*).

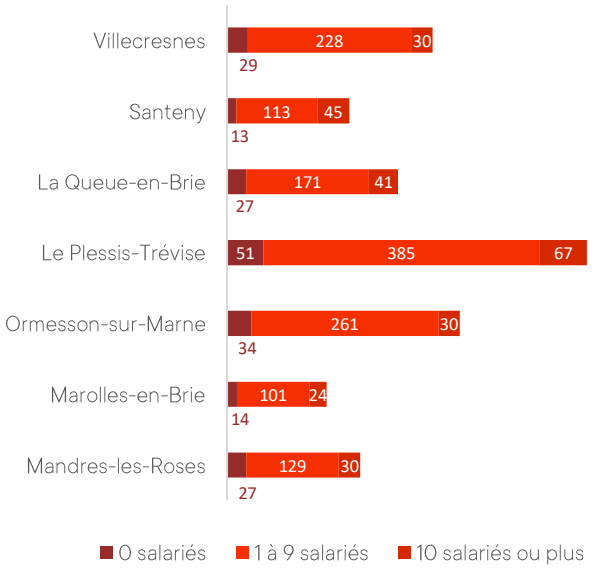
Ce type de statistiques n'est pas disponible pour les communes de Noiseau et de Périgny-sur-Yerres.

La répartition entre les différentes classes d'effectifs salariés varie de manière proportionnelle d'une commune à l'autre. Néanmoins, les communes qui constituent des polarités économiques de premier plan, tels que Créteil ou Bonneuil-sur-Marne, tendent à avoir une part plus élevée d'entreprises de plus de vingt salariés. Pour rappel, il s'agit également des deux communes disposant du plus important tissu d'entreprises de plus de 100 salariés.

Nombre d'établissements par classe d'effectif salarié en 2023




Nombre d'établissements par classe d'effectif salarié en 2023



## II. Le tissu économique

### 1. La répartition géographique et typologique des entreprises

#### L'Économie Sociale et Solidaire (ESS)

L'ESS désigne un ensemble d'entreprises organisées sous la forme de structures aux modes de gestion démocratiques et participatifs (coopératives, mutuelles, association fondations, etc.) et dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. S'appuyant sur des valeurs fortes, l'ESS est porteuse de création d'emplois, le plus souvent par le biais de dispositifs socialement innovants.

Afin d'encourager l'ESS sur son territoire, Grand Paris Sud Est Avenir réalise un Appel à Projet Économie Sociale et Solidaire annuel permettant de financer à hauteur de 50 000 € des projets. Le Territoire a également mis sur pied un dispositif d'accompagnement à la création et au développement de ce type de structure à destination des habitants ou personnes souhaitant implanter une activité sur le territoire.

Quelques exemples de structures de l'ESS qui se sont implantées à Grand Paris Sud Est Avenir :

- Le supermarché coopératif « Coop'Cot » situé dans le centre commercial de Créteil l'Échat ;
- La Cour Cyclette, un tiers-lieu engagé dans l'alimentation de proximité et la cyclo-logistique ;
- Le dispositif mobile de la Croix Rouge du Val-de-Marne à destination des habitants des QPV pour les accompagner dans leurs démarches administratives ;
- La structure de réemploi des objets « Créteil Ressourcerie »
- Les Archéotrucs, une entreprise sociale ayant pour mission de faire découvrir l'archéologie au plus grand nombre




*Local de la Coop'Cot à Créteil*



*Local de la Cour Cyclette à Alfortville*

*Logo de la Ressourcerie Créteil*

## II. Le tissu économique

### 1. La répartition géographique et typologique des entreprises

**Les nouvelles tendances de l'immobilier d'entreprises**

Les espaces de coworking et tiers-lieux

2 espaces de coworking sont référencés sur le Territoire :

- Openspot 94 – Créteil
- Boissy Coworking – Boissy-Saint-Léger



*Boissy Coworking, à Boissy-Saint-Léger. Source : Choose and Work*

Les structures d'accompagnement à la création d'entreprises

Il existe 1 incubateur et 4 pépinières d'entreprises proposant aux porteurs de projets et jeunes entreprises des bureaux, des ateliers et des laboratoires à des prix inférieurs au marché immobilier privé :

- La dynamo – Créteil : incubateur dédié aux personnes souhaitant créer leur entreprise dans le domaine de la santé ou des technologies innovantes ;
- CITEC – Créteil : pépinière dédiée aux entreprises développant des technologies innovantes ;
- BIO&D – Créteil : pépinière et hôtel d'entreprises spécialisé en santé et sciences du vivant ;
- Descartes – Limeil-Brévannes : pépinière et hôtel d'entreprises généraliste ;
- Atelier 47 – Chennevières-sur-Marne : pépinière et hôtel d'entreprises généraliste



*Le CITEC à Créteil. Source : GPSEA*



*Bâtiment Descartes à Limeil-Brévannes. Source : GPSEA*

## II. Le tissu économique

### 2. Le nombre et le profil des établissements

#### Les établissements

Un établissement est une unité de production de biens ou de services géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante d'une entreprise.

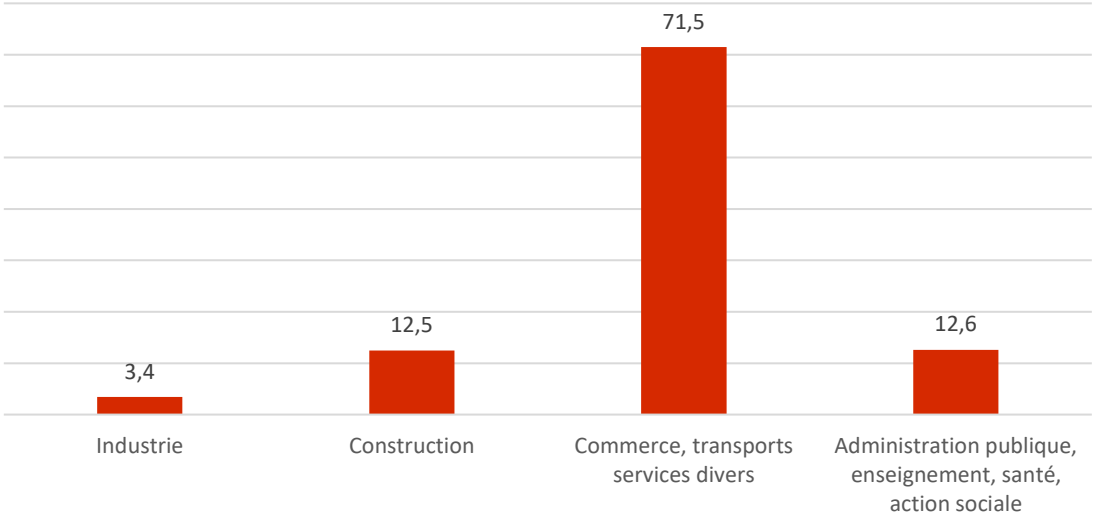
Grand Paris Sud Est Avenir compte, fin 2022, 24 248 établissements d'après l'INSEE. Il s'agit du Territoire de la Métropole du Grand Paris disposant de la plus faible concentration d'établissements. Cela est dû tant à son profil, davantage résidentiel que d'autres Territoires, qu'aux types d'activités exercés, notamment avec la présence de grands établissements (enseignement, hôpitaux) plutôt qu'une multiplication d'unités productives.

À titre de comparaison, les trois premiers EPT de la Métropole du Grand Paris sont Paris en première place, Paris-Ouest La Défense en deuxième position, et Grand-Orly Seine Bièvre en troisième place avec 51 643 établissements en 2022.

Les établissements opérant dans le secteur de l'agriculture ne sont, par ailleurs, pas comptabilisés dans la base statistique SIRENE. Cela signifie que le nombre d'établissements à Grand Paris Sud Est Avenir, principale terre agricole de la Métropole, est sous-estimé.

Fin 2022, 71,5% des établissements opèrent dans le secteur du tertiaire marchand (commerces, transports et services divers). Il s'agit, de loin, du secteur d'activité le plus représenté. Viennent ensuite les secteurs du tertiaire non marchand (administrations publiques, enseignement, santé, action sociale 12,6%), de la construction (12,5%) et de l'industrie (3,4%).

**Établissement par secteur d'activité fin 2022 (en %)**




*Source : INSEE, 2022*

## II. Le tissu économique

### 2. Le nombre et le profil des établissements

#### Les établissements

En 2022, les communes accueillent en moyenne entre 300 et 3000 établissements chacune.

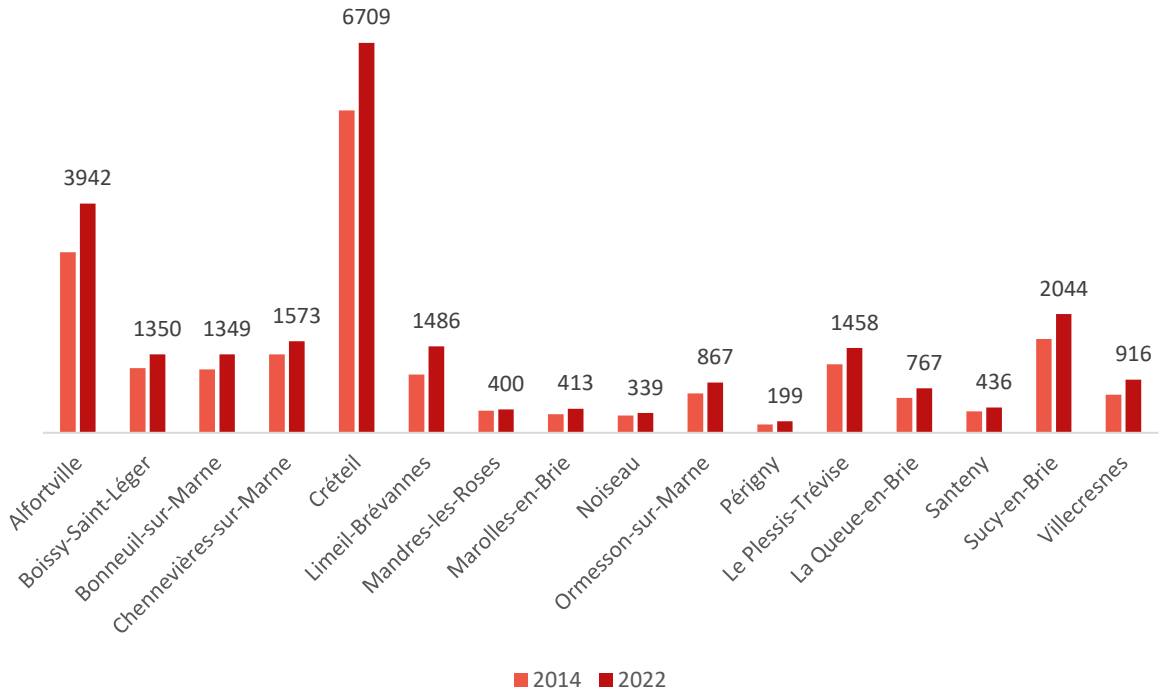
Certaines d'entre elles se distinguent :

- Périgny-sur-Yerres et Noiseau sont les communes disposant du plus petit tissu d'établissements, avec respectivement 199 et 339 établissements ;
- Créteil et Alfortville jouissent d'une concentration 2 à 4 fois plus importante d'établissements, avec respectivement 6 709 et 3 942 établissements chacune.

Le nombre d'établissements est fortement dépendant de certaines variables, telles que la démographie d'une commune, l'existence de zones d'activités, son accessibilité via les grands axes routiers et ferroviaires ainsi que sa proximité aux grands pôles économiques. Ce dernier critère est d'autant plus important dans le cas de la Métropole du Grand Paris.

Entre 2014 et 2022, le nombre d'établissements augmente sur l'ensemble du territoire. Cette augmentation est généralement proportionnelle au nombre d'établissements déjà présents. Ainsi, Créteil, Alfortville et Limeil-Brévannes sont les communes ayant le plus accueilli de nouveaux établissements (respectivement 1 164, 836 et 484 nouveaux établissements).

**Évolution du nombre d'établissements entre 2014 et 2022**




*Source : INSEE, SIRENE, 2022*

## II. Le tissu économique

### 2. Le nombre et le profil des établissements

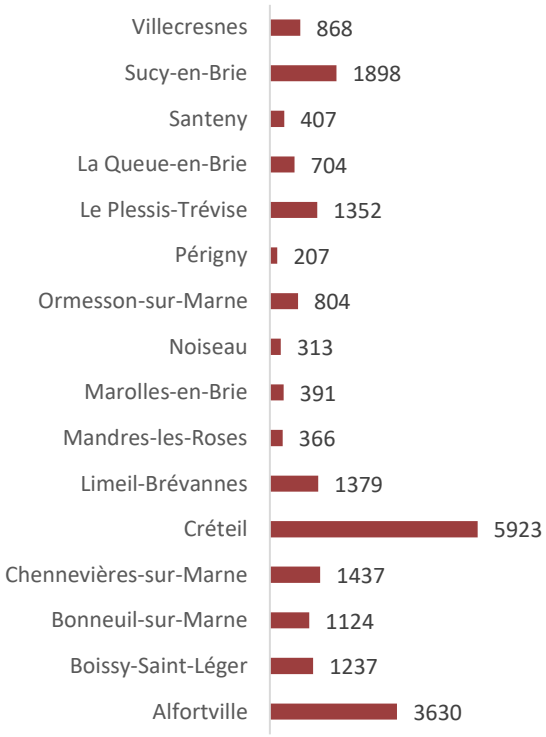
#### Les entreprises

Il existe 22 040 entreprises au total sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Là encore, il s'agit du Territoire présentant la plus faible concentration d'entreprises de la Métropole du Grand Paris. Pour comparaison, il existe, en 2022, 47 805 entreprises à Grand-Orly Seine Bièvre. Il est le troisième Établissement Public Territorial en termes de nombre d'entreprises accueillies, derrière Paris Est Marne et Bois avec 48 162 entreprises et derrière Paris.

La majorité des entreprises opèrent dans le secteur du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration (28,19% en 2022). Ensuite, les activités scientifiques et techniques et activités de services administratifs représentent 21,38% des entreprises implantées, une proportion élevée (soit 1 entreprise sur 5) à mettre en relation avec la concentration de ce type de fonction de recherche autour de Créteil et de son pôle universitaire. En troisième position, le secteur de la construction concentre 12,93% des entreprises en 2022.

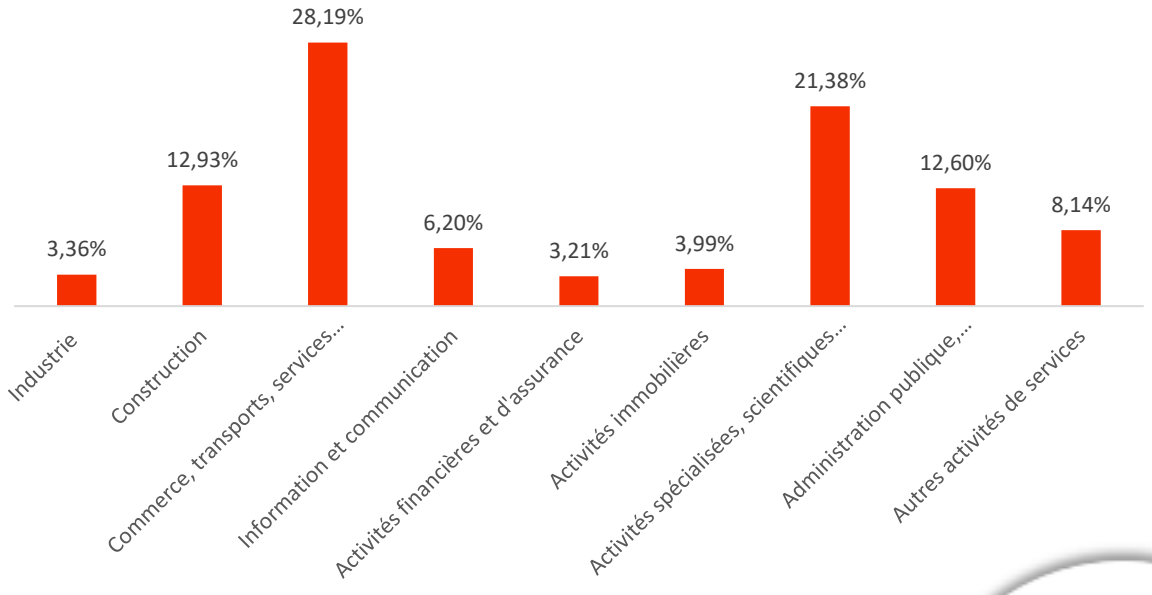
La répartition du nombre d'entreprises au sein des communes suit globalement celle des établissements.

**Nombre d'entreprises en 2022 par commune**




*Source : INSEE, 2022*

**Entreprises par secteur d'activité en 2022**




*Source : INSEE, 2022*

## II. Le tissu économique

### 3. Les secteurs d'activités

D'après l'INSEE, un secteur d'activité regroupe des entreprises qui ont la même activité principale. Ces entreprises peuvent avoir des domaines d'expertise (fabrication, commerce, services...) différents mais leur activité gravite autour d'un même thème. Un secteur d'activité permet ainsi de catégoriser les entreprises ayant une activité économique de même nature.

Certains secteurs d'activité, plus fortement présents sur le territoire, participent à sa renommée.

Les administrations publiques

Grand Paris Sud Est Avenir est territoire d'accueil de plusieurs grandes administrations publiques dont l'importance peut être mesurée tant en matière de périmètre d'action qu'en matière de nombre d'agents y exerçant leurs fonctions.

D'après l'Institut Paris Région sur la base des données de l'INSEE, les administrations publiques (dont Santé) offraient, en 2018, 15 221 emplois, soit 13% des emplois. Parmi les grandes administrations publiques implantées, peuvent être citées le Département du Val-de-Marne, la Préfecture de Police de Paris, l'Académie de Créteil, ou encore la Caisse Primaire d'Assurance Maladie du Val-de-Marne, toutes installées à Créteil.



*Le siège du Département du Val-de-Marne.*
*Source : France 3 Régions*

La santé

Les activités pour la Santé sont également très présentes, avec de grands hôpitaux et des établissements hospitalo-universitaires majeurs tels l'université Est Paris Créteil (UPEC) implantée au sein du CHU Henri-Mondor et autour duquel gravitent de nombreuses entreprises et instituts de Recherche et Développement. Ce secteur d'activité est très structuré, avec de l'immobilier d'entreprise dédié et le développement de partenariats entre acteurs publics et privés.

D'après la CCI du Val-de-Marne, plusieurs filières sont fortement implantées sur le Territoire :

- Le commerce de gros de produits pharmaceutiques : 39 établissements tels que OCP Répartition et Phoenix Pharma ;
- Les industries manufacturières de dispositifs médicaux : 36 établissements (*Prod'Embout, Starkey France, ESSILOR...*) dont une majorité œuvrant dans ma fabrication de matériel médico-chirurgical et dentaire ;
- Les activités pour la santé humaine : 1 759 établissements dont 22 sont des activités hospitalières et 560 sont des médecins généralistes ou spécialistes ;
- La Recherche & Développement : 42 établissements orientés sur la recherche en biotechnologie et autre sciences physiques et naturelles. Ce secteur est très marqué par l'activité des acteurs publics et notamment l'UPEC, le groupement Henri Mondor et le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil.



*L'hôpital Henri Mondor.*
*Source : Hôpitaux Universitaires Henri Mondor*

## II. Le tissu économique

### 3. Les secteurs d'activités

L'agroalimentaire

L'agroalimentaire regroupe les entreprises allant de l'agriculture à la distribution (négoce), en incluant les industries alimentaires, ainsi que les entreprises et acteurs de l'agriculture biologique. 202 établissements opèrent au sein de ce secteur qui, d'après la CCI Val-de-Marne, a connu une baisse importante de l'emploi entre 2007 et 2017 (-23,4%).

Le commerce de gros représente une part importante des établissements de l'agroalimentaire, avec 61% des établissements. L'agriculture et l'industrie agroalimentaire contribuent respectivement à 22% et 16% du secteur de l'agroalimentaire au sein de Grand Paris Sud Est Avenir.

Par rapport au Val-de-Marne, l'agriculture représente 58,7% des établissements agricoles du département, tandis que le commerce de gros ne représente que 8,6% des activités à l'échelle du département. Ce différentiel est dû, d'une part, à la concentration des espaces agricoles du département au sein du Territoire, et d'autre part, à la présence du marché international de Rungis sur le Territoire voisin.

Si l'agriculture est davantage présente au sud de Grand Paris Sud Est Avenir, les communes du nord concentrent quant à elles la plupart des commerces de gros et industries agroalimentaires. Cela est dû à la proximité du Port de Bonneuil, qui combine voie fluviale, ferroviaire et routière. Néanmoins, les passerelles existantes entre l'activité agricole et industrielle restent à développer davantage.

Le Bâtiment-Travaux Publics (BTP)

Le secteur du BTP est défini par l'INSEE comme « *l'ensemble des activités de mise en œuvre ou d'installation sur le chantier du client et qui concerne aussi bien les travaux neufs que la rénovation, la préparation ou la maintenance* ». Il s'agit d'un secteur d'activité en croissance rapide sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en accompagnement des chantiers d'ampleur (projets d'infrastructures de transport routier et ferroviaire, opérations d'aménagement...).

On distingue trois sous-secteurs :

- Le gros œuvre : regroupant les établissements ayant pour activité la construction des ossatures des ouvrages, ce sous-secteur concentre 1 133 établissements pour 2 442 actifs, soit 17,5% des emplois du BTP sur le Territoire ;
- Le second œuvre : désignant l'ensemble des activités permettant l'habitabilité d'un bâtiment, le second-œuvre représente 2 491 établissements et 7 145 actifs, soit 51,1% des emplois du BTP sur le Territoire ;
- Les travaux publics : réunissant les activités participant à la réalisation des infrastructures, ouvrages d'art et de génie civil,. Ce sous-secteur est composé de 84 établissements employant 2 091 actifs, soit 11,8% des emplois du BTP sur le Territoire.

Sont également représentés à Grand Paris Sud Est Avenir les sous-secteurs de l'industrie manufacturière, de la gestion des déchets, ainsi que d'autres activités de services et de soutien.



*Plateforme d'approvisionnement multimodal au sein du port de Bonneuil-sur-Marne*
*Source : Haropa, CCI Val-de-Marne*




*Entreprise Verre & Métal à Bonneuil-sur-Marne*
*Source : Google Streetview*

## II. Le tissu économique

### 4. Les commerces

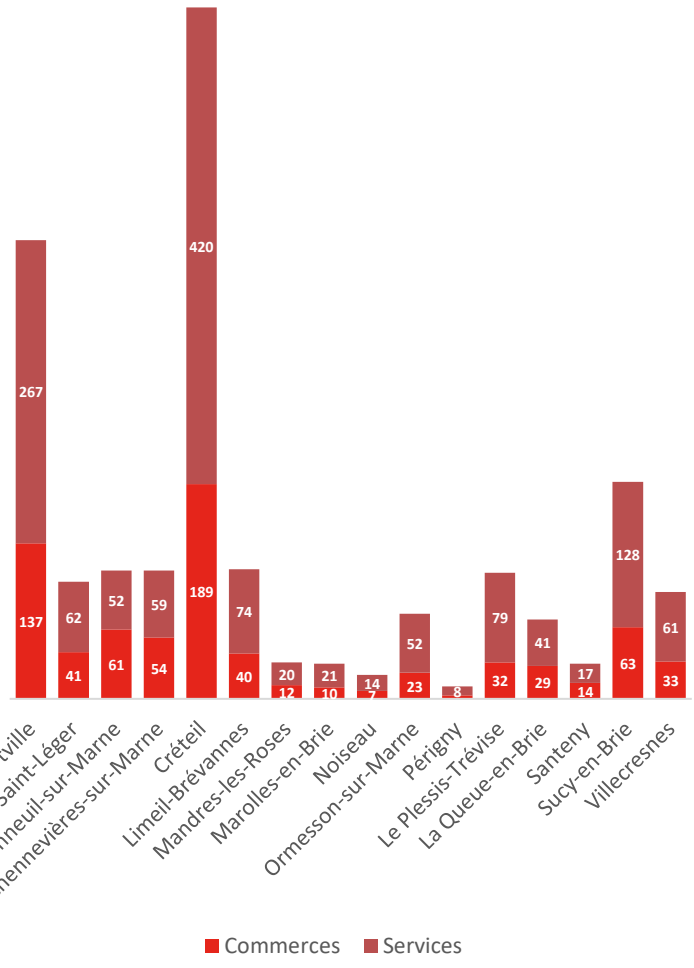
#### Nombre de commerces et services

Grand Paris Sud Est Avenir accueille, en 2024, environ 748 commerces et 1 375 services sur son territoire d'après les données de l'INSEE (*Base Permanente des Équipements – BPE*). Le territoire accueille à la fois des grands commerces et un tissu de commerces et services de proximité. Ils sont une source importante d'emplois, de richesse et d'animation locale du territoire, bien que la densité commerciale et le type de commerces accueillis varient beaucoup selon les communes.

Le nombre de commerces et services est effectivement fortement polarisé. Créteil bénéficie d'un tissu commercial fortement développé (*609 commerces et services en 2024*) tant en raison de sa densité humaine et sa proximité à l'agglomération parisienne que de l'existence du centre commercial Créteil Soleil. Alfortville, Chennevières-sur-Marne, Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie disposent d'un tissu commercial intermédiaire (*entre 200 et 500 commerces et services*).

14 communes sur 16 disposent de moins de 200 commerces et services, avec dans certains cas un fort différentiel entre le nombre de commerces et de services (*128 services pour 63 commerces à Sucy-en-Brie*). Ce nombre descend jusqu'à 8 commerces et services à Périgny-sur-Yerres.

**Nombre de commerces et services en 2024**




*Source : INSEE 2024*

## II. Le tissu économique

### 4. Les commerces

#### La densité commerciale

D'après l'Institut Paris Région, il s'agit en 2022 de l'un des Territoires de la Métropole du Grand Paris les plus denses en commerces avec Grand Paris Grand Est.

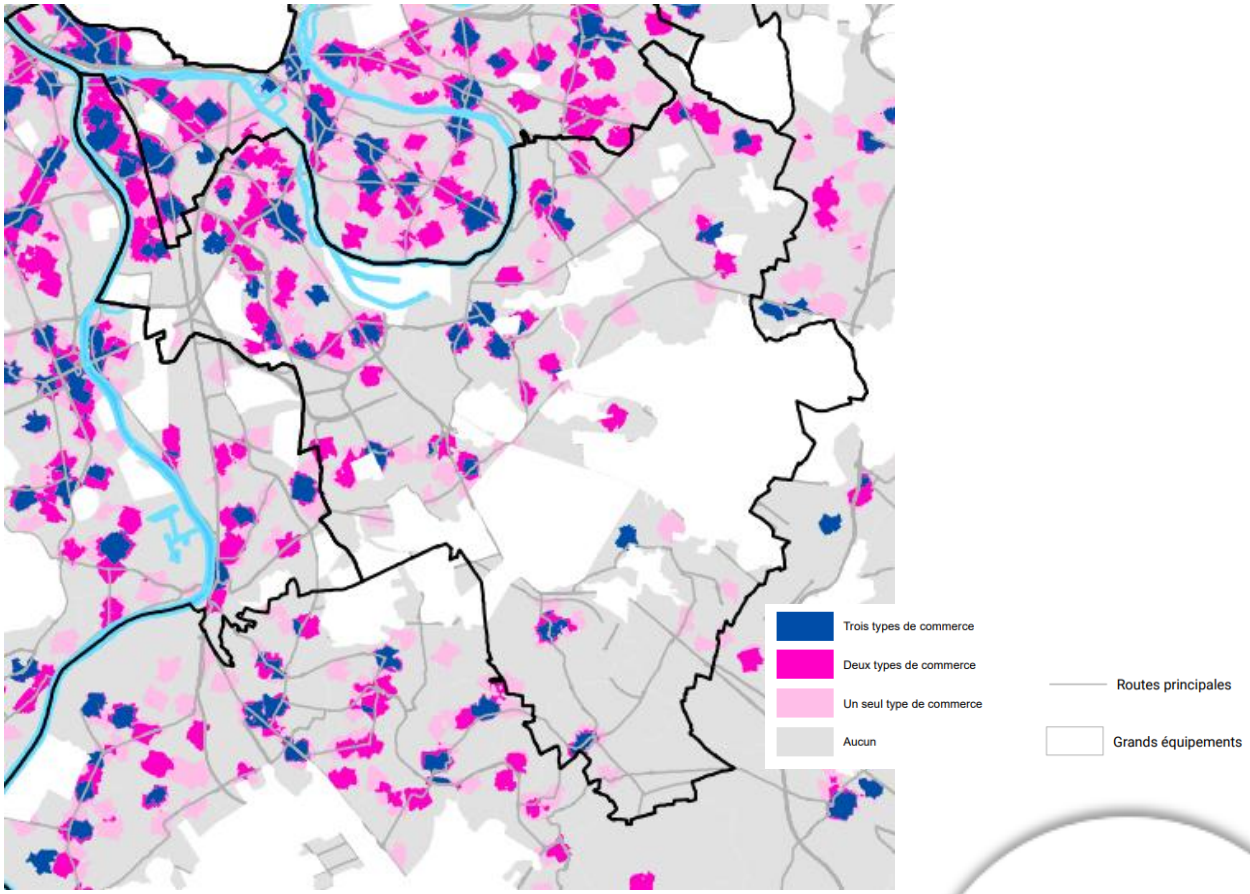
Les Territoires de Grand Paris Sud Est Avenir présentent une densité commerciale de 720 à 1 150 m² de surface de vente pour 1 000 habitants.

Ce constat se vérifie à la fois pour les commerces alimentaires et les commerces non alimentaires (commerces spécialisés et multi-spécialistes), en raison de la présence de vastes zones commerciales. Il reste néanmoins dépendant du mode de calcul de la densité, qui se fonde sur la surface de plancher, ce qui favorise les Territoires les moins urbanisés de la Métropole où se sont historiquement développé de plus importantes zones commerciales.

Si l'on s'intéresse plus précisément à la proximité vécue des commerces, une faible partie de la population se situe à moins de 5 minutes de marche d'un commerce de proximité (boulangerie, pharmacie, librairie....). Le nord-ouest de Grand Paris Sud Est Avenir bénéficie d'un meilleur maillage en commerces de proximité, en lien avec la densité humaine plus importante.

La mise en relation de la densité commerciale, exprimée en m² de surfaces commerciales, et les données en matière d'accessibilité aux commerces permet d'établir que les grands commerces implantés au sein de zones commerciales monofonctionnelles constituent une part importante des commerces du Territoire. Le tissu de commerces de proximité, situé au sein des centres-bourgs, est pour sa part plus restreint.

Marche de 5 minutes pour atteindre un commerce




*Source : APUR, 2017*

# II. Le tissu économique

## 4. Les commerces

### Les pôles commerciaux

Le tissu commercial se répartit de manière hétérogène, sous forme de grappes pouvant correspondre :

- À des linéaires commerçants ;
- À des centres-villes ;
- À des zones d'activités économiques au profil commercial, où se concentrent les grandes surfaces alimentaires et les grands magasins (équipements de la personne, de la maison, etc.).

Les commerces et polarités de centre-ville

L'offre commerciale est présente sous la forme de commerces de proximité concentrés au sein des centres-villes. Chaque commune dispose de commerces de centre-ville dont la taille et le nombre sont dépendants de la population de la commune, qui varie fortement au sein des 16 communes de Grand Paris Sud Est Avenir. Ainsi, certaines communes comme Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes ou Villecresnes disposent de davantage de commerces en centre-ville, formant ainsi des polarités de centre-ville. D'autres centralités commerçantes de quartier sont également à signaler et participent du maillage commercial du territoire.



*Centre-ville de Limeil-Brévannes.*

Les principaux linéaires commerciaux (plus de 400m)

Les 2 principaux linéaires commerciaux sont les suivants :

- La rue Paul Vaillant Couturier et rue Étienne Dolet à Alfortville ;
- La RD19 à Bonneuil-sur-Marne.

Il y a ainsi peu de linéaires commerciaux sur le Territoire. Cela tient à la prévalence de villes de petite ou de moyenne taille, qui se sont historiquement structurées autour de centres-bourgs en retrait des grands axes de passage.




*Rue Paul Vaillant Couturier à Alfortville*

Les zones commerciales

Le territoire compte un nombre important de zones commerciales. Peuvent notamment être citées les zones commerciales Carrefour Pompadour et Créteil Soleil à Créteil, Bonneuil Sud, la Fosse aux Moines et le Parc des Varennes à Bonneuil-sur-Marne, ainsi que Pince-Vent à Chennevières-sur-Marne.



*Zone commerciale du Parc des Varennes à Bonneuil-sur-Marne*

## II. Le tissu économique

### 4. Les commerces

#### Les centres commerciaux

Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une dizaine de centres commerciaux sur son territoire, de tailles très diverses, certains présentant une concentration importante de magasins variés (*Créteil Soleil*) quand d'autres se structurent principalement autour de quelques commerces (*centre commercial du Moulin à Ormesson-sur-Marne*).

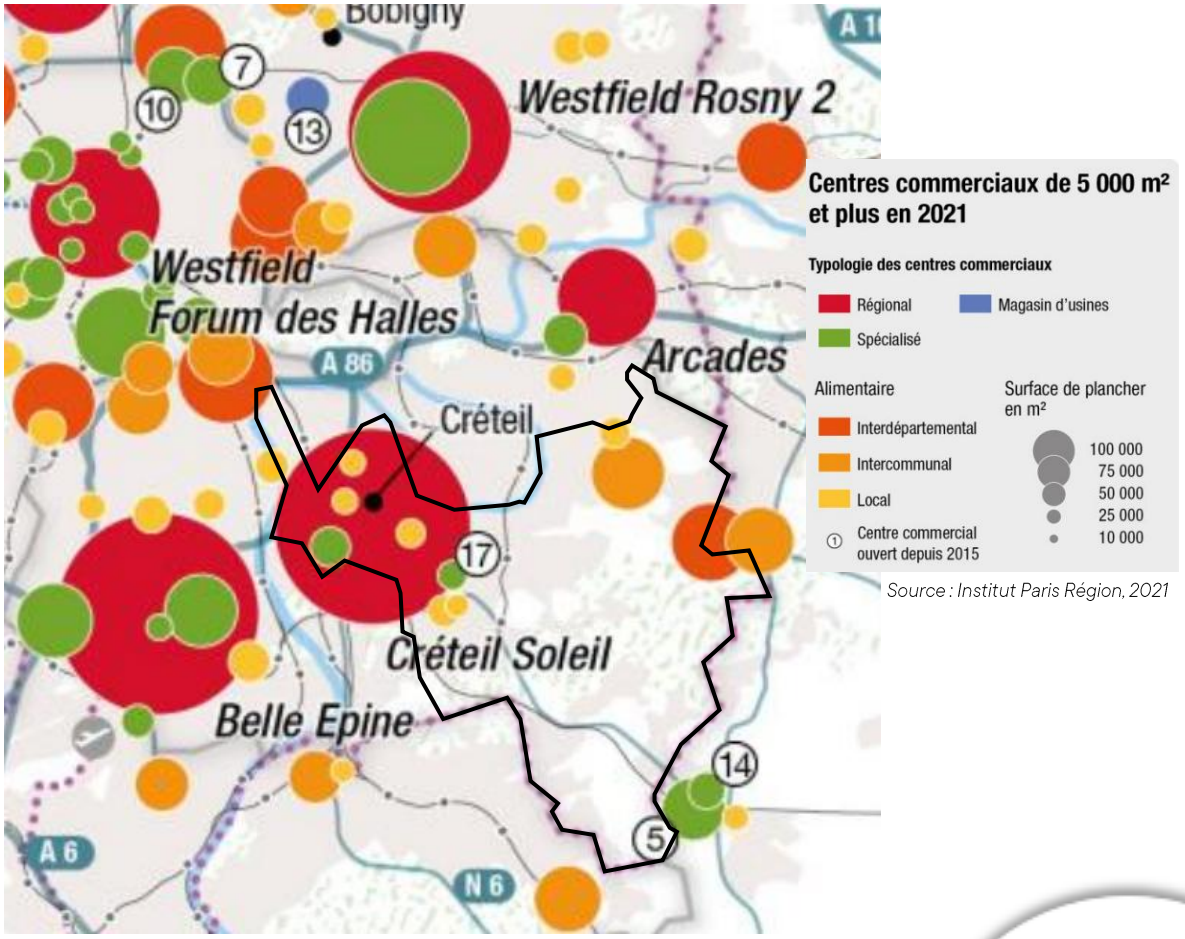
Les grandes infrastructures routières, les nœuds de communication et la proximité aux lignes de transports structurantes sont autant d'atouts qui ont fortement joué dans les stratégies d'implantation de ces centres commerciaux.

La localisation demeure un facteur d'implantation majeur, d'autant plus dans un contexte peu propice à la création de grandes surfaces commerciales (prix du foncier, concurrence, enjeu de limitation de l'artificialisation des sols...).

Ces centres commerciaux peuvent faire une concurrence avec l'offre commerciale des communes alentour, voire des autres pôles commerciaux au sein d'une même commune.

À proximité du Territoire, 4 centres commerciaux sont susceptibles d'attirer régulièrement la population des communes du territoire habitant à proximité (*Belle Épine à Thiais, centre commercial de Pontault-Combault, centre commercial Bercy 2, Eden 1 et 2 à Servon, Carré Sénart)*

Localisation des centres commerciaux en 2021




*Source : Institut Paris Région, 2021*

# II. Le tissu économique

## 4. Les commerces

### Les centres commerciaux

Le centre commercial d'importance régionale

Le centre commercial Créteil Soleil a été créé en 1974 dans le centre de Créteil. Accueillant 250 enseignes, 57 restaurants, un cinéma UGC et attirant chaque année 20 millions de visiteurs, il s'agit du principal centre commercial du Territoire, qui dispose d'un rayonnement régional.

Créteil Soleil bénéficie d'une très bonne desserte : 2 autoroutes, une ligne de métro et 10 lignes de bus.

En 2019, le centre commercial a bénéficié d'une extension de 12 000 m². Une rénovation du bâtiment est par ailleurs en cours.






*Centre commercial Créteil Soleil.*
*Sources : Ville de Créteil ; site internet de Créteil Soleil*

Le centre commercial d'importance intercommunale

Le centre commercial des Pincevents, à cheval sur les communes de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson-sur-Marne, constitue le second centre commercial du territoire, d'un rayonnement cette fois intercommunal.

Structuré autour de l'enseigne alimentaire Carrefour, ce centre commercial accueille 75 boutiques, dont 10 restaurants. Depuis 2018, il accueille également un cinéma multiplexe.

Ce centre commercial est desservi par 2 routes départementales, la RD4 et la RD235, ainsi que par 2 lignes de bus.




*Centre commercial des Pincevents.*
*Source : Le Parisien*

## II. Le tissu économique

### 4. Les commerces

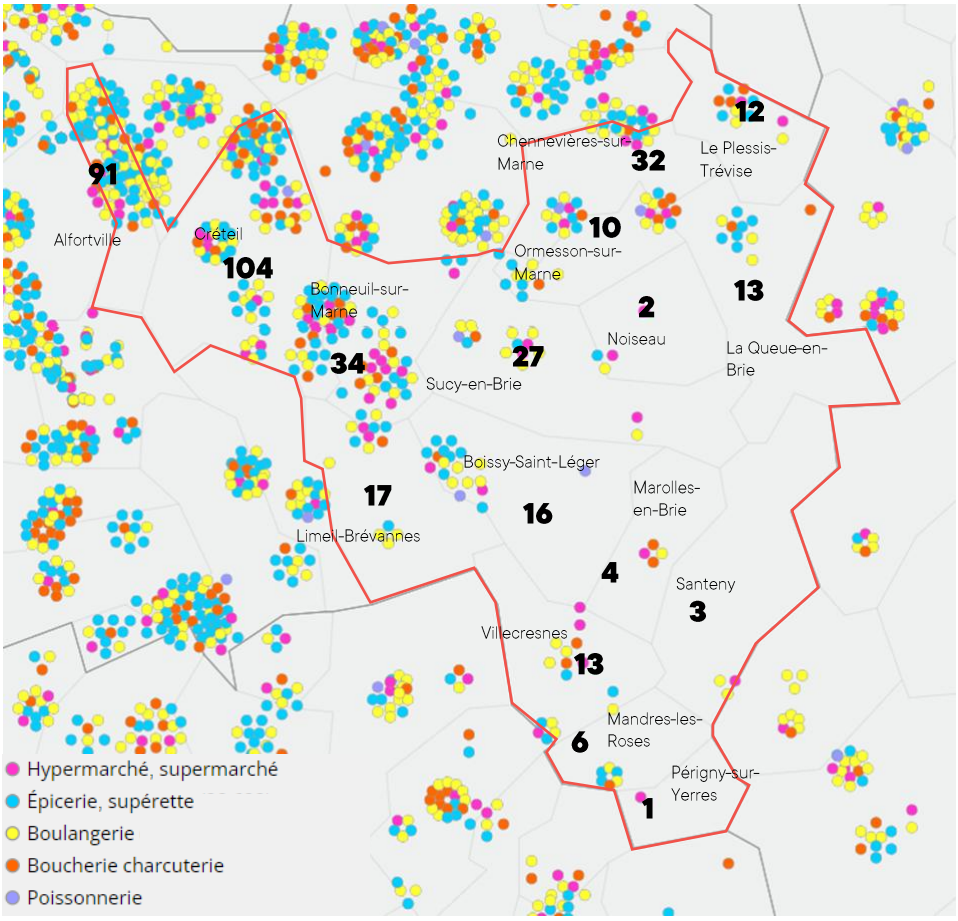
#### Les commerces de bouche

D'après la BPE, Grand Paris Sud Est Avenir compte 385 commerces de bouche, une appellation qui regroupe, au sein de la BPE :

- Les supérettes ;
- Les épiceries ;
- Les boulangeries ;
- Les boucheries-charcuteries ;
- Les produits surgelés ;
- Les poissonneries.

Généralement, les communes les plus peuplées sont celles disposant du tissu de commerces de bouche le plus développé (Créteil, Alfortville). Cependant, on remarque que cette typologie de commerces est également bien présente, en nombre, à Bonneuil-sur-Marne qui occupe la 3e place en termes de nombre de commerces, mais la 6e place en termes de population. Cela est en partie dû à l'importance des quartiers d'habitat collectif, dont la densité et les formes urbaines (rez-de-chaussée sur rue) facilitent l'implantation de ce type de commerces.

Nombre et localisation des commerces de bouche en 2021




*Source : Statistiques Locales INSEE, données 2021*

## II. Le tissu économique

### 4. Les commerces

#### Les projets relatifs au commerce

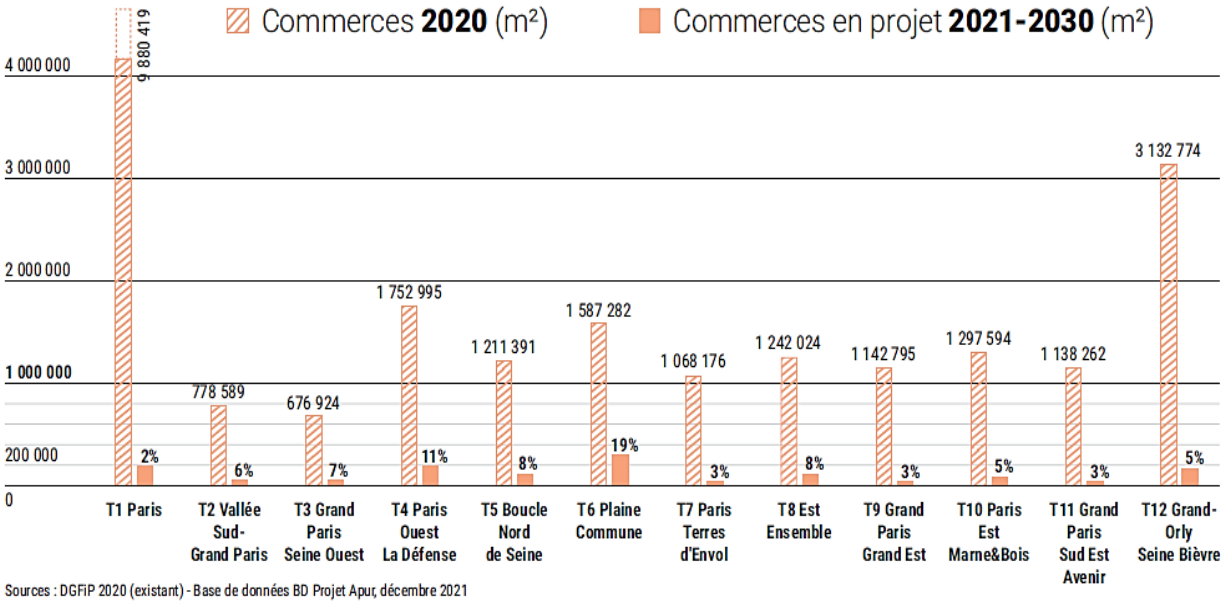
Entre 2021 et 2030, Grand Paris Sud Est Avenir va voir sa surface commerciale augmenter à la suite de grands projets commerciaux ou mixtes.

En 2020, la surface commerciale totale du Territoire dépassait les 1 100 000 m², ce qui en fait le 9e Établissement Public Territorial en matière de surfaces commerciales. Entre 2021 et 2030, il est prévu d'augmenter cette surface d'environ 3%, soit 28 613 m² de surface commerciale programmée d'après l'APUR.

Cela place le territoire dans une logique de développement commercial similaire, voire légèrement inférieure, à ce qu'il s'observe au sein de la Métropole du Grand Paris.

Ces surfaces commerciales seront programmées au sein d'opérations mixtes (*ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger*) ou en renouvellement de surfaces commerciales existantes (*ZAC du centre-commercial du Grand Ensemble à Alfortville, avec 13 600 m² de nouvelles activités commerciales programmées*).

Taux de construction et comparaison entre les surfaces existantes (2020) et en projet (2021-2030) à l'échelle de la Métropole du Grand Paris




Sources : DGFiP 2020 (existant) - Base de données BD Projet Apur, décembre 2021

*Source : APUR 2020*

# II. Le tissu économique

## 5. Le diagnostic agricole

### Introduction

Grand Paris Sud Est Avenir est composé de 8 communes disposant de fonciers agricoles : Périgny-sur-Yerres, Mandres-les-Roses, Villecresnes, Santeny, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Noiseau et Chennevières-sur-Marne. Il s'agit de communes situées le long de l'arc Ouest du Territoire, du nord au sud.

Au nord, les communes concernées marquent l'entrée au sein du Plateau de la Brie. Au sud, les communes font partie du Plateau Briard.

Les activités agricoles jouent un rôle de premier plan dans la structuration du paysage et l'organisation du territoire ; une des particularités de Grand Paris Sud Est Avenir parmi les Territoires de la Métropole du Grand Paris réside par ailleurs dans le maintien de cette agriculture, aux portes de l'agglomération parisienne. Ainsi, le Territoire concentre 51,6% des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris, ainsi que 58,7% des établissements agricoles du Val-de-Marne.

Afin notamment d'accompagner le maintien et le développement de l'agriculture sur son territoire, Grand Paris Sud Est Avenir s'est lancé dans la réalisation d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT). Cette démarche vise à donner un cadre stratégique et opérationnel à des actions partenariales dans le champ de l'alimentation et de l'agriculture, en croisant les enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé.



*Le domaine maraîcher de Saint-Leu à Périgny-sur-Yerres.*
*Source : GPSEA*



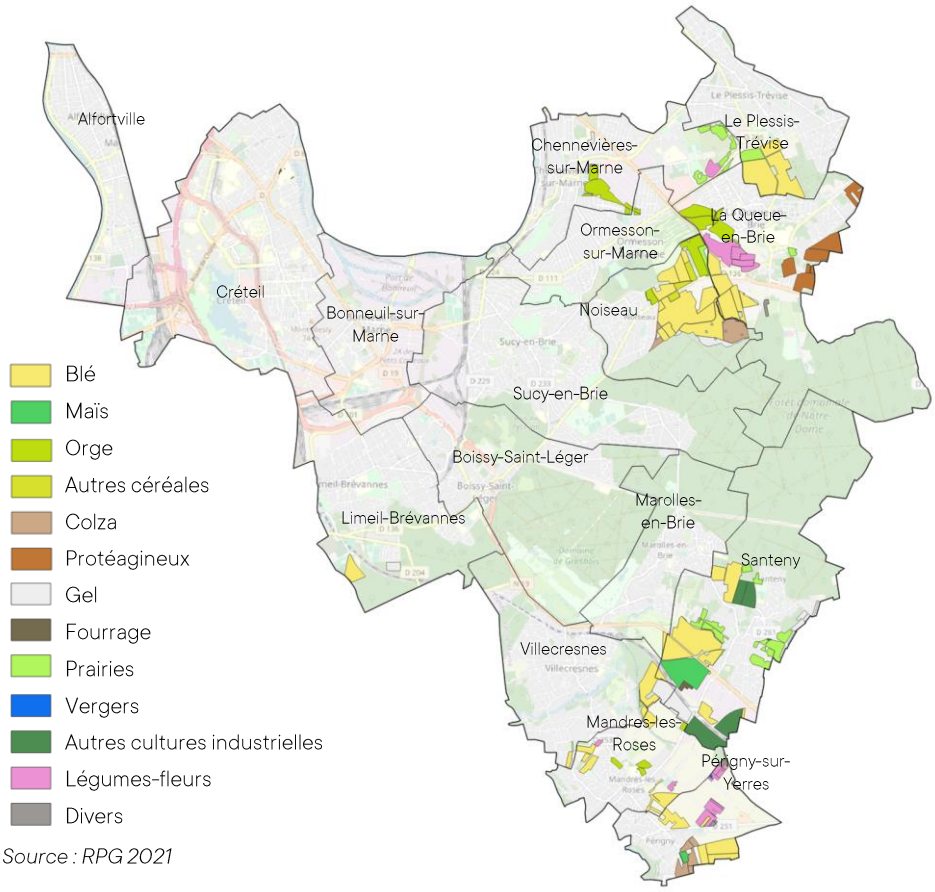
*Espaces agricoles à Noiseau.*
*Source : Google Streetview*

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

Les types d'agriculture

Les types et surfaces de culture en 2021




*Source : RPG 2021*

En 2021, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG), Grand Paris Sud Est Avenir disposait de 730 hectares de surfaces agricoles utiles (SAU), soit des terres arables cultivées, des surfaces toujours en herbe, ou encore des surfaces en jachère. Sur certaines communes, les espaces agricoles représentent au moins un tiers de la surface communale, comme à Noiseau, Mandres-les-Roses, et Périgny-sur-Yerres.

Regroupant une grande partie des surfaces en maraîchage et en horticulture de la Métropole du Grand Paris, la filière maraichère du Territoire est fortement dynamique. Il s'agit d'un type d'agriculture historiquement présent sur le Territoire, qui approvisionnait la capitale et sa petite couronne en légumes.

Outre le maraîchage, quelques grandes exploitations de cultures céréalières, d'oléoprotéagineux et de polyculture sont présentes sur les communes de Sainteny, Noiseau et la Queue-en-Brie.

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### Les types d'agriculture

L'agriculture prend des formes très diverses sur le territoire. Ainsi, si les grandes cultures (blé, oléoprotéagineux..) sont des types de cultures où un nombre limité d'exploitants prend en charge de très grandes superficies (66% des superficies agricoles du Territoire), contribuant de fait à marquer le paysage, d'autres types d'agriculture marquent fortement l'identité économique et agricole du Territoire.

- Le maraîchage et l'horticulture occupent 11% des espaces agricoles du territoire mais contribuent néanmoins à 70% de la production de la Métropole du Grand Paris. Il s'agit ainsi d'une importante contribution au paysage agricole de la Métropole. Grand Paris Sud Est Avenir produit, chaque année, 590 000 plantes, 5 474 arbres ou arbustes et 50 500 plantes vivaces ou graminées au sein des 6 hectares de pépinière et 1,6 hectare de serres que comptent le Territoire. Mandres-les-Roses accueille par ailleurs le centre territorial de production florale et agricole ainsi que différentes exploitations spécialisées dans la culture de roses. Ces différentes productions ont notamment vocation à végétaliser les espaces verts des communes du Territoire.
- La culture intensive sous serres réalisée à Grand Paris Sud Est Avenir est également structurante à l'échelle de la Métropole du Grand Paris : si ce type de culture n'occupe que 4% des surfaces agricoles, 63% des espaces de culture intensives sous serre sont localisés sur le Territoire.

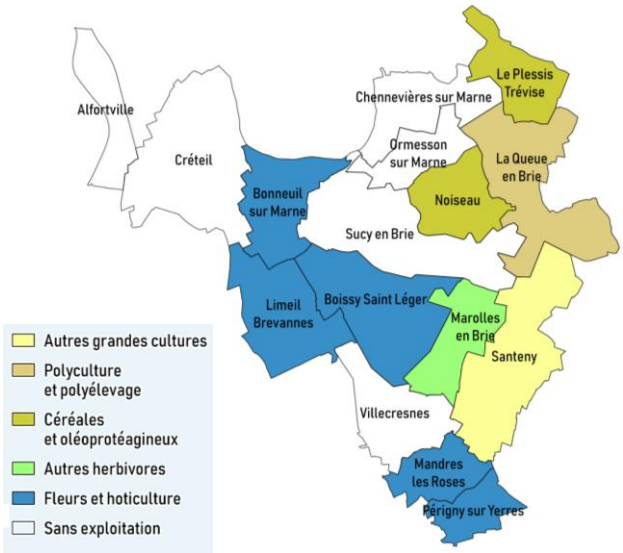
Ainsi, la production de fleurs et l'horticulture est la première spécialisation agricole pour 5 communes sur les 10 où s'adonne une activité agricole. Les communes situées à l'est du Territoire sont généralement davantage spécialisées dans les grandes cultures.

Types de culture et poids au sein de la Métropole du Grand Paris

| Type de culture | % à l'échelle des surfaces de GPSEA | % à l'échelle des surfaces de la MGP |
|---|---|---|
| Grandes cultures | 66% | 46% |
| Prairie | 14% | 46% |
| Maraîchage, horticulture | 11% | 70% |
| Vergers, pépinière | 5% | 39% |
| Cultures intensives sous serre | 4% | 63% |

*Source : PAT de GPSEA*

Orientation technico-économique des communes de Grand Paris Sud Est Avenir




*Source : PAT de GPSEA*

## II. Le tissu économique

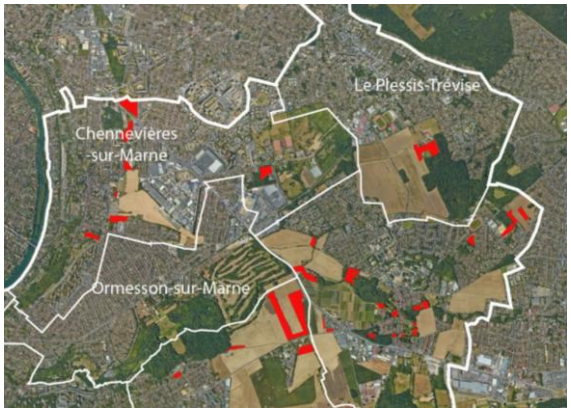
### 5. Le diagnostic agricole

#### Les types d'agriculture

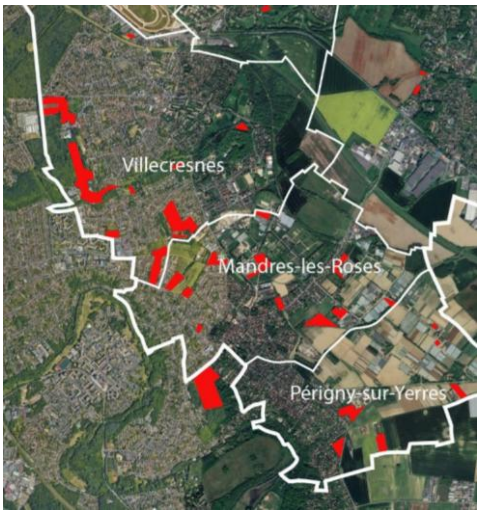
Une friche agricole désigne une terre agricole auparavant exploitée, qui est aujourd'hui à l'état d'abandon depuis au moins 3 ans. Ces friches sont dans un état transitoire, une végétation spontanée s'y développe, et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier.

La carte ci-dessous identifie les espaces agricoles aujourd'hui en friche.

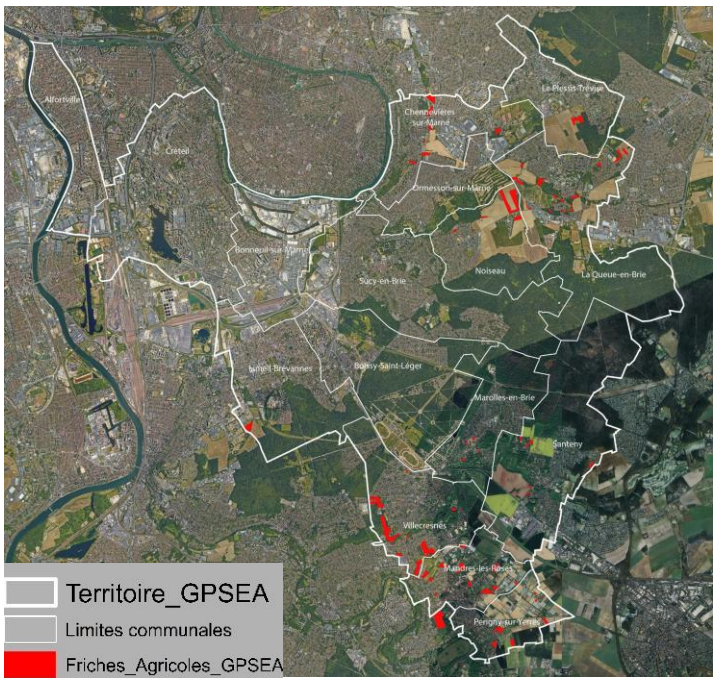
Ainsi, il existe des friches agricoles tant au nord qu'au sud du territoire, avec notamment d'importantes friches situées à l'ouest de Villecresnes vers le cours d'eau Le Réveillon.




*Zoom sur la partie Nord-Est*




*Zoom sur la partie Sud*




*Source : GPSEA*



*Friche agricole à Villecresnes*

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### L'évolution des surfaces agricoles

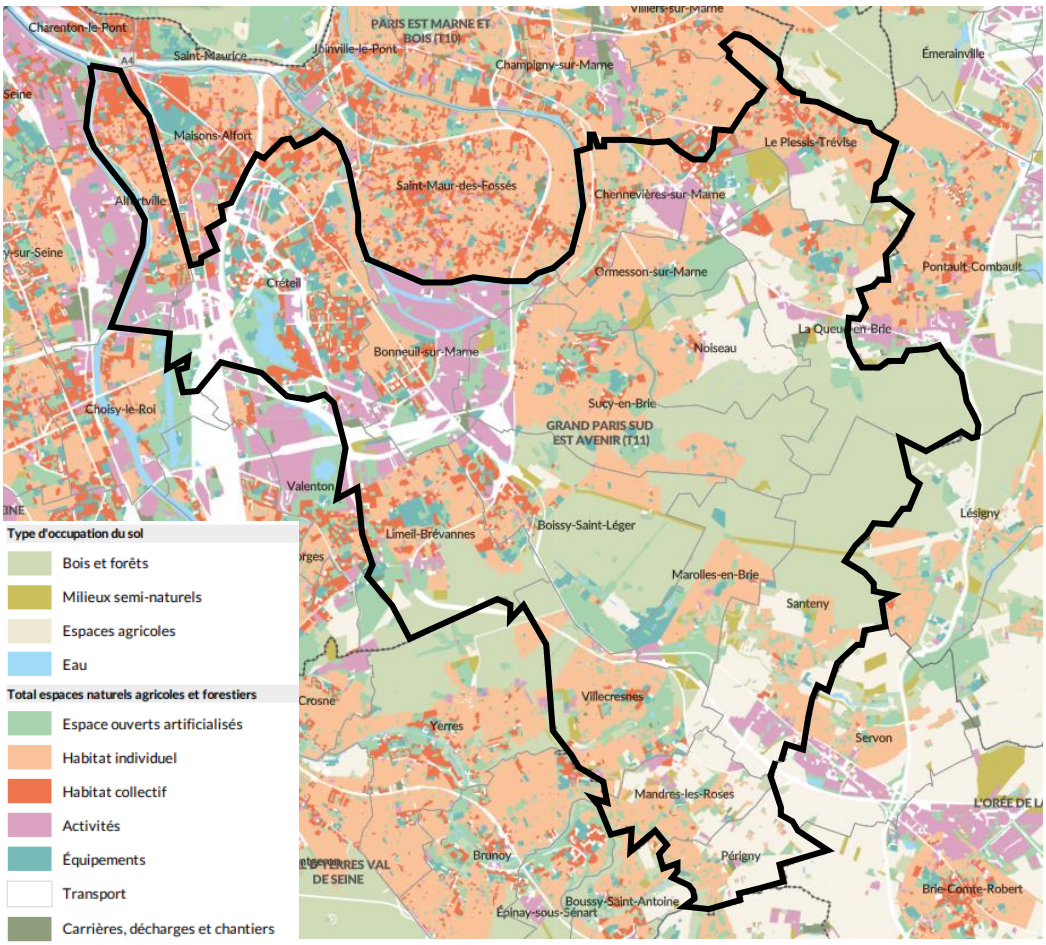
En 2021, d'après le MOS Île-de-France, il existe 1 054 hectares de surfaces agricoles répartis au sein de 13 communes sur les 16 constituant Grand Paris Sud Est Avenir. Les espaces agricoles représentent ainsi 10,6% de la superficie du territoire

Entre 2012 et 2021, les données du MOS Île-de-France permettent d'établir qu'environ 3,2 hectares d'espaces agricoles ont été consommés. On estime qu'une majorité de ces espaces agricoles ont été consommés à des fins d'habitat individuel, d'activités, d'habitat collectif ou encore de réalisation d'infrastructures de transports.

Rapporté sur le temps long, depuis 1982, ce sont 692 hectares de surfaces agricoles qui ont disparu.

Sur le territoire, l'urbanisation a grignoté, et grignote aujourd'hui encore, en majorité des terres agricoles. Cela est notamment dû au fait que certains espaces agricoles constituent, pour les communes, des réserves foncières inscrites en zones à urbaniser au sein des différents PLU communaux.

#### Les types et surfaces de culture en 2021




*Source : MOS Île-de-France 2021*

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### L'évolution des surfaces agricoles

La consommation d'espaces agricoles évolue fortement d'une commune à l'autre.

Santeny est la commune ayant le plus consommé d'espaces agricoles entre 2012 et 2021, avec 7 hectares consommés.

D'autres communes du centre et du sud du Territoire ont consommé plus d'un hectare sur la période : Périgny-sur-Yerres (-2,5 hectares), Limeil-Brévannes (-2,2 hectares) et Boissy-Saint-Léger *(-1,9 hectare)*.

A contrario, certaines communes ont gagné de nouveaux espaces agricoles (reprise de friches agricoles transformées en milieux semi-naturels notamment). Ainsi, la Queue-en-Brie a augmenté de 3,8 hectares sa surface agricole, quand Villecresnes l'a augmenté de 4,1 hectares.

Enfin, certaines communes ont conservé leurs espaces agricoles : c'est le cas de Noiseau, 3e commune en termes de surfaces agricoles, et d'Ormesson-sur-Marne, qui en possède une superficie plus restreinte.

Sucy-en-Brie, Alfortville et Bonneuil-sur-Marne ne disposent pas de surfaces agricoles d'après le MOS Île-de-France. Néanmoins, des formes d'agriculture existent sur ces communes, avec notamment de la production de fleurs et d'horticulture à Bonneuil-sur-Marne, mais aussi des formes d'agriculture urbaine.

Types de culture et poids au sein de la Métropole du Grand Paris

| Commune | Superficie agricole en ha en 2012 | Superficie agricole en ha en 2021 | Évolution entre 2012 er 2021 |
|---|---|---|---|
| Alfortville | 0 | 0 | 0 |
| Boissy-Saint-Léger | 33,6 | 31,7 | -1,9 |
| Bonneuil-sur-Marne | 0 | 0 | 0 |
| Chennevières-sur-Marne | 29,4 | 34,1 | 4,7 |
| Créteil | 1 | 0,6 | -0,4 |
| Limeil-Brévannes | 11,4 | 9,2 | -2,2 |
| Mandres-les-Roses | 142,1 | 140,8 | -1,2 |
| Marolles-en-Brie | 2,4 | 1,8 | -0,5 |
| Noiseau | 157,9 | 157,9 | 0 |
| Ormesson-sur-Marne | 1,4 | 1,4 | 0 |
| Périgny-sur-Yerres | 169,5 | 167 | -2,5 |
| Le Plessis-Trévise | 73,9 | 73,5 | -0,4 |
| La Queue-en-Brie | 170,5 | 174,4 | 3,8 |
| Santeny | 227,4 | 220,4 | -7 |
| Sucy-en-Brie | 0 | 0 | 0 |
| Villecresnes | 37 | 41,1 | 4,1 |

*Source : PAT de GPSEA*

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### Les périmètres régionaux d'intervention foncière

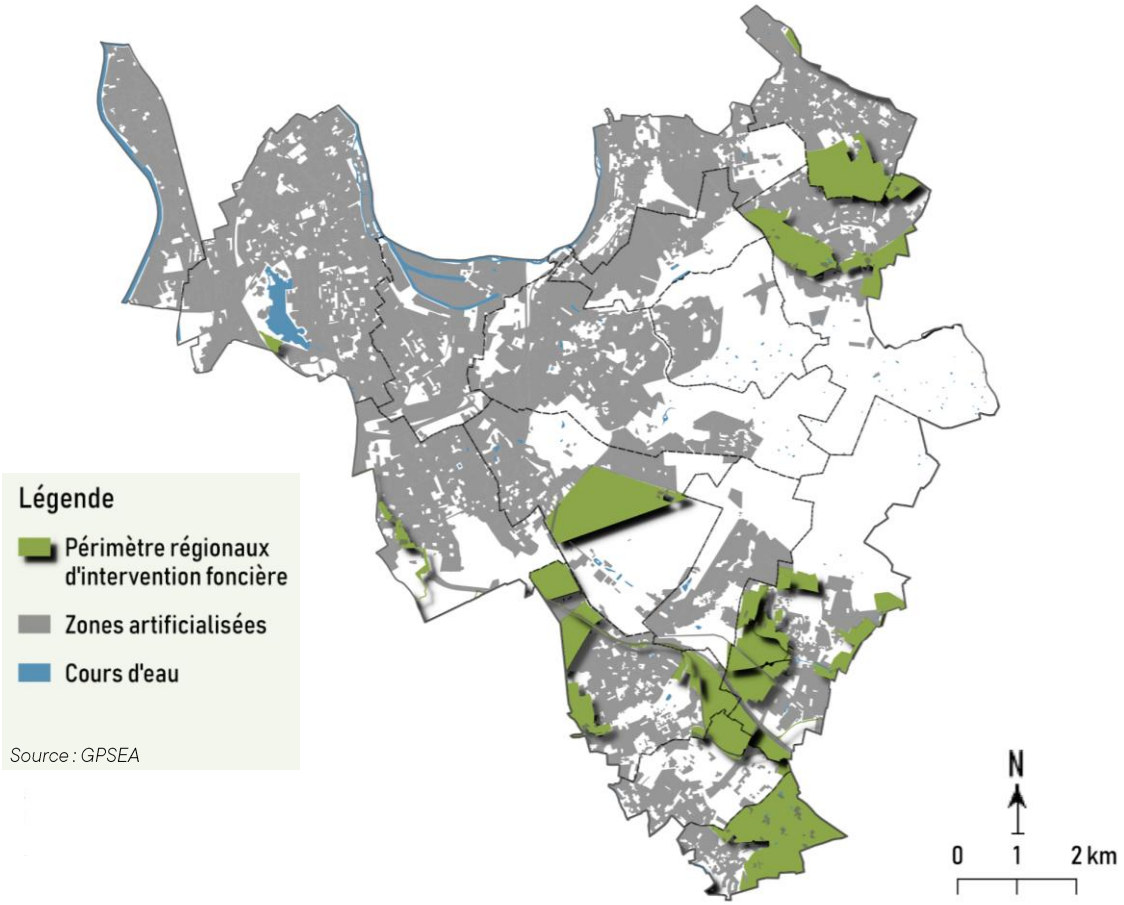
8 communes (Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Santeny, Mandres-les-Roses, et Périgny-sur-Yerres) disposant d'espaces agricoles font l'objet d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF).

Dispositif de protection foncière, un PRIF permet de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages.

Le PRIF permet ainsi de lutter contre la réduction, l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricoles du Territoire.

Un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PPAEN) a été approuve le 14 octobre 2024 par le Département du Val-de-Marne. Un PPAEN est un dispositif contribuant à la sécurisation des espaces naturels et agricoles face à la pression de l'urbanisation. Il s'accompagnera d'un programme d'actions et d'un droit de préemption spécifique.

Périmètres régionaux d'intervention foncière sur le Territoire de GPSEA



## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### Les exploitations

En 2018, 28 exploitants ont été identifiés sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. D'après une enquête téléphonique qui a permis d'interroger 26 des 28 exploitants du territoire :

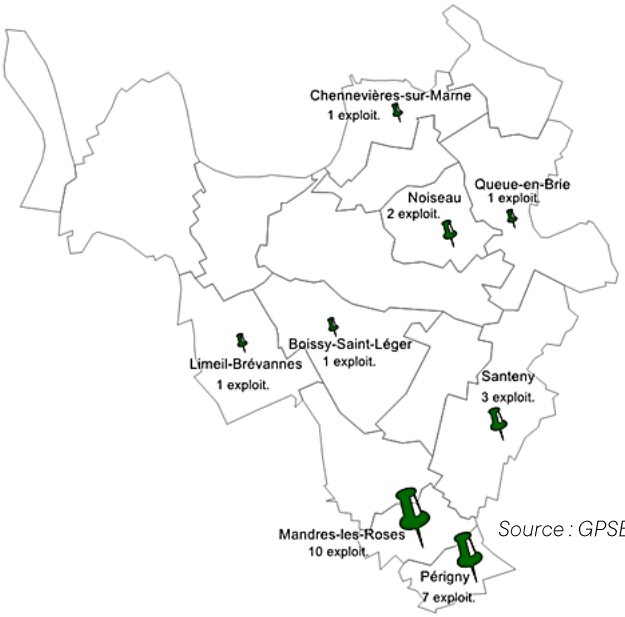
- 24 répondants pratiquent la culture ;
    - 54% des répondants produisent des légumes ;
    - 21% des répondants produisent des fruits ;
    - 33% des répondants produisent des céréales ou du tournesol.
- 4 répondants pratiquent l'élevage
- 2 répondants pratiquent à la fois la culture et l'élevage.

La majorité d'entre eux travaillent sur des exploitations de petite ou moyenne taille. Seulement cinq exploitants opèrent sur des surfaces de plus de 50 hectares, avec en moyenne des exploitations de 166 hectares.

L'avenir des exploitations constitue un enjeu pour le Territoire :

- 1 agriculteur sur 2 a entre 50 et 59 ans ;
- 8 agriculteurs prévoient un départ à la retraite d'ici 2030 ;
- 50% des agriculteurs ont déjà réfléchi à céder leur exploitation ;
- La taille de plus en plus grande des exploitations induit des coûts de plus en plus importants et entraîne des reprises de plus en plus difficiles ;

Nombre d'exploitants par commune




*Source : GPSEA*

| Surface agricole utile | Nombre d'exploitations |
|---|---|
| Moins de 2 ha | 6 |
| 2 à 9 ha | 6 |
| 10 à 49 ha | 9 |
| 50 ha et plus | 5 |

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### Les exploitations

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire moteur de la production agricole biologique au sein du département du Val-de-Marne.

On retrouve des superficies exploitées en agriculture biologique tant au nord-est du Territoire qu'au sud, sur le Plateau Briard. Ce dernier se démarque tout particulièrement, avec au moins 88 hectares exploités en surface certifiée AB (soit des terres agricoles ayant finalisé le processus de conversion en agriculture biologique) et 10 hectares exploités en conversion vers la certification AB.

Par ailleurs, Mandres-les-Roses est la seule commune du Val-de-Marne à disposer d'une exploitation de production animale certifiée AB (élevage avicole).

La filière du bio est structurée aux différentes étapes des produits, des champs à l'assiette, grâce à l'existence de 41 distributeurs et 55 transformateurs ou restaurants travaillant à partir de productions biologiques et implantés sur 12 communes du territoire en 2023.

De nombreux réseaux de circuits courts opèrent également sur le Territoire et garantissent l'accessibilité de cette filière aux habitants. Ainsi, on dénombre 38 points de vente en circuit court. Par ailleurs, les Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (Amap) sont présentes sur plusieurs communes du territoire.




*La ferme du Plateau Briard, 1ère exploitation de production animale certifiée AB*

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### Liaisons agricoles ou forestières d'intérêt régionales

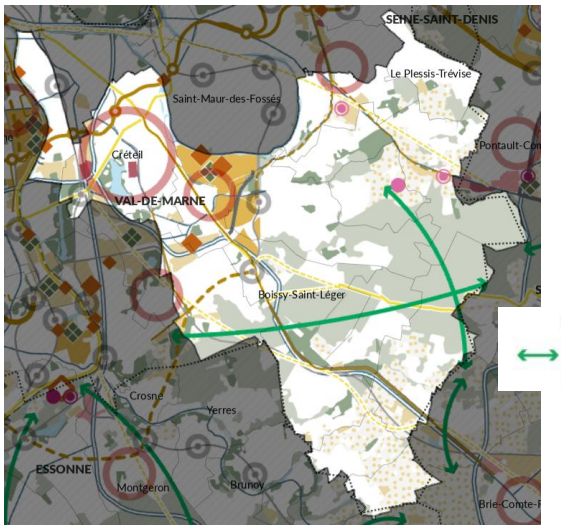
Dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e), la préservation et la restauration des continuités agricoles et forestières sont des leviers pour garantir l'indépendance productive régionale. La carte intitulée « Développer l'indépendance productive régionale » met en évidence les liaisons d'intérêt régional à maintenir ou à reconstituer, représentées par un tracé vert. Ces corridors structurent le territoire afin de préserver les dynamiques agricoles et forestières malgré les pressions urbaines.

La liaison agricole identifiée traverse les communes de Noiseau, Sucy-en-Brie, La Queue-en-Brie et Santeny, et s'étend vers le sud pour rejoindre le territoire de l'EPT Orée de la Brie, au niveau de la commune de Servon. Il **s'agit de la Forêt Domaniale de Notre-Dame qui fait la connexion deux espaces agricoles à Noiseau et à Sevron.** Cette liaison répond à l'Objectif Réglementaire 14 (OR14), qui exige d'éviter toute fragmentation des espaces agricoles. Lorsque celle-ci est inévitable, des mesures doivent être prises pour reconstituer les continuités nécessaires au bon fonctionnement des exploitations.

Ainsi, le PLUi doit intégrer ces continuités comme des composantes majeures de l'aménagement du territoire. L'objectif est de garantir la viabilité à long terme des terres cultivées, tout en assurant une cohérence entre les exploitations et les territoires ruraux environnants.

La liaison forestière débute à l'ouest dans la zone du GOSB (Grand Orly Seine Bièvre), au niveau de la commune de Valenton, et s'étend vers l'est jusqu'à l'EPT Les Portes Briardes entre Villes et Forêts, en passant notamment par les communes de Limeil-Brévannes, Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie et Santeny, pour rejoindre enfin le secteur de Lésigny. Il s'agit à l'Ouest de la forêt de la Grange et à l'Est de la forêt domaniale de Notre-Dame, qui sont reliées par le domaine du Gros Bois. Cette liaison s'inscrit dans le cadre de l'Objectif Réglementaire 42 (OR42), qui vise à garantir l'accès entre les sièges d'exploitation forestière, les parcelles boisées et les infrastructures de la filière (stockage, transformation, logistique, valorisation matière et énergétique). Elle contribue également à maintenir des liens fonctionnels avec les territoires limitrophes de l'Île-de-France, indispensables à une gestion durable des forêts.

Ainsi, les objectifs OR14 et OR42 traduisent une volonté forte de structurer le territoire autour de continuités agricoles et forestières fonctionnelles. En reliant les exploitations, les équipements et les filières, ces liaisons régionales assurent la cohérence des espaces productifs, la durabilité de leur usage et la résilience face aux pressions foncières et aux enjeux environnementaux. Elles s'inscrivent pleinement dans une stratégie régionale de souveraineté alimentaire, de gestion durable des ressources naturelles et de transition écologique.




Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

OR14 OR42

*SDRIF-e*

## II. Le tissu économique

### 5. Le diagnostic agricole

#### L'agriculture urbaine

L'agriculture urbaine sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est en plein développement.

À l'échelle du Territoire, il existe 28 projets d'agriculture urbaine portés par 10 communes. Sur les 6 autres communes, 5 portent déjà des projets plus ou moins avancés.

Parmi les projets en cours, peuvent être cités :

- 2 sites de jardins partagés à Limeil-Brévannes et des jardins familiaux à Villecresnes ;
- La cité-verte de Sucy-en-Brie ;
- La création de vergers et potagers dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à Bonneuil-sur-Marne ou à Créteil ;

Ces projets d'agriculture urbaine émanent majoritairement d'associations, ou des communes.

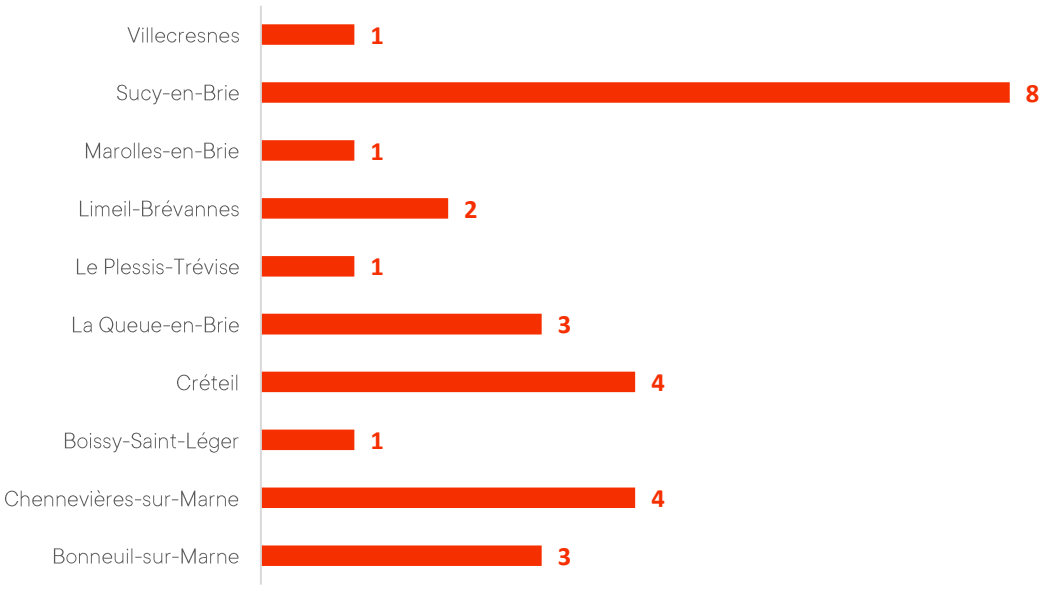


*Agriculture urbaine à Créteil*



*Illustration du projet de jardins familiaux à Limeil-Brévannes*

Les projets d'agriculture urbaine




*Source : PAT de GPSEA*

Un nombre d'emplois qui stagne sur la période récente mais cachant une diversité de situations au sein des communes. Si certaines d'entre elles ont connu une augmentation importante de leur tissu d'emploi (jusqu'à 8,9% par an à Sucy-en-Brie), pour d'autres, la diminution du nombre d'emplois a également été conséquente (-17,9% annuel à Mandres-les-Roses). Une **dynamique de création d'emploi à conforter ou à réenclencher** en se basant sur les particularités et atouts de chaque commune, ainsi que sur le profil socio-économique des actifs.

Un territoire à l'attractivité principalement résidentielle en dépit de l'existence de polarités d'emploi locales (Créteil en premier lieu, mais également Bonneuil-sur-Marne).

- Un **indice de concentration de l'emploi à équilibrer** (81,8 emplois pour 100 actifs occupés en 2021) afin de renforcer le poids économique du Territoire et de proposer des emplois pour les actifs résidents.
- Un **accès à l'emploi à améliorer** en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures ferroviaires (Ligne 15, Téléval) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil), tant au sein même du Territoire qu'en direction des autres bassins d'emplois.

Des grands secteurs d'activités (tertiaire, industrie, construction) qui restent stables sur la période, au profil du maintien du tissu d'emplois dans la construction et l'industrie, ce qui démarque Grand Paris Sud Est Avenir par rapport aux autres Territoires, qui connaissent une forte augmentation de l'emploi tertiaire.

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

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

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

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

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

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

L'existence d'acteurs diversifiés œuvrant dans le champ de l'ESS. **Un développement d'activités liées à l'ESS à encourager et à accompagner,** dans une démarche d'accompagnement et de financement des projets, dans un objectif d'inclusion, de développement de services à destination de la population et de création d'emplois.

Une agriculture qui a façonné l'identité paysagère et économique de Grand Paris Sud Est Avenir, terres nourricières de la Métropole du Grand Paris.

- Des terres agricoles qui ont été plus ou moins fortement consommées selon les communes, voire même qui se sont développées. Une **consommation d'espaces agricoles à limiter** afin de conserver cette activité, et plus globalement, une **lutte contre l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricole à mener**
- L'existence de friches agricoles **dont l'évolution est à encadrer**
- Une diversité de cultures sur le territoire, tournées vers le maraîchage, la culture céréalière et d'oléo-protéagineux, l'horticulture ou encore les vergers. **Une diversité à maintenir, en accompagnant les exploitations dans leurs projets de développement ou de diversification**, notamment en direction de l'agriculture biologique.
- Une **production horticole remarquable à conforter**.
- Un total de 28 exploitants sur le Territoire, dont la moitié a entre 50 et 59 ans. Un **enjeu de pérennisation des exploitations agricoles existantes**.
- Des pratiques et projets d'agriculture urbaine qui se développement de manière croissante. **Un type d'agriculture à favoriser et inclure de manière plus courante au sein des projets d'aménagement**

# INDEX

**APUR** : Atelier Parisien d'Urbanisme

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**QPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

**SITADEL** : Base de données sur la construction neuve

**PRIF :** Périmètre Régional d'Intervention Foncière

**PAEN** : Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels

**EPT :** Établissement Public Territorial

# 2.1.2

# Etat Initial de l'Environnement

Projet de PLUi approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

I. ENJEUX PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR ..... 6
1. PREAMBULE : POURQUOI ETUDIER LE PAYSAGE ? ..... 6
1.1 QU'EST-CE QUE LE PAYSAGE ? ..... 6
1.2 LA POURQUOI ETUDIER LES PAYSAGES DANS LE PLUI ..... 7
2. UN TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS DES DYNAMIQUES REGIONALES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ..... 7
2.1 LES ENJEUX ISSUS DE DOCUMENT CADRE : LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL ..... 7
2.2 DES ENTITES PAYSAGERES APPREHENDEES DE MANIERE COMPLEMENTAIRE DANS LE CADRE DES ATLAS DES PAYSAGES ET PAR L'INSTITUT PARIS REGION ..... 8
*2.2.1 Un découpage du territoire en unités paysagères à la base de l'analyse des paysages ..... 8*
*2.2.2 La plaine centrale (unité 3.2) ..... 12*
*2.2.3 Le coteau du plateau de Brie (unité 3.4) ..... 14*
*2.2.4 Les coteaux de la Marne (unité 4.5) ..... 15*
*2.2.5 Le plateau de Champigny (unité 5.1) ..... 16*
*2.2.6 La vallée du Morbras (unité 5.2) ..... 17*
*2.2.7 Le plateau boisé (unité 5.3) ..... 17*
*2.2.8 La vallée du Réveillon (unité 5.4) ..... 18*
*2.2.9 Les villages du plateau Briard (unité 5.5) ..... 19*
3. UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE TOPOGRAPHIE ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE IMPORTANTS ..... 20
3.1 DES PLAINES ALLUVIALES A L'ORIGINE DE PAYSAGES DE COTEAUX ET PLATEAUX CARACTERISTIQUES ..... 20
3.2 DES PAYSAGES D'EAU MARQUEURS DU TERRITOIRE ..... 22
*3.2.1 Une présence marquée des cours d'eau ..... 22*
*3.2.2 Aménagement des berges ..... 24*
3.3 DES COMMUNES METTANT EN VALEUR LE RELIEF ..... 26
4. UNE RICHESSE DE PAYSAGES ET DE PATRIMOINE NATUREL ..... 28
4.1 UN PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE IDENTIFIE ET VALORISE ..... 28
4.2 DES PAYSAGES AGRICOLES ..... 31
4.3 VALORISATION DES PAYSAGES DU TERRITOIRE DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR ..... 32
5. DES PAYSAGES D'INTERFACES FRAGILES A PRESERVER ET A REQUALIFIER ..... 32
5.1 DE GRANDES COUPURES VERTES A PRESERVER ..... 32
5.2 DES SENSIBILITES PAYSAGERES VARIEES SELON LES CONTEXTES ..... 35
5.3 DES ENTREES DE VILLES ET DE TERRITOIRE DE QUALITE HETEROGENE ..... 43
6. UNE VOLONTE DE DONNER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE EN VILLE ..... 46
6.1 DES ESPACES VERTS, ESPACES DE RESPIRATION EN CONTEXTE URBAIN ..... 46
6.2 UN PATRIMOINE ARBORE, BIEN D'INTERET GENERAL ..... 48
6.3 SENSIBILISATION DU GRAND PUBLIC A LA NATURE EN VILLE ..... 48
*6.3.1 Une sensibilisation nécessaire pour contrer les dépôts sauvages ..... 48*
*6.3.2 L'éco pâturage ..... 49*
*6.3.3 La création d'espaces favorables aux pollinisateurs ..... 49*
*6.3.4 Panneaux explicatifs sur la biodiversité du territoire ..... 50*
CONSTATS ..... 51
ENJEUX DES PAYSAGES LIES AUX AMBIANCES NATURELLES ET AU PATRIMOINE BATI ..... 52
EVOLUTION AU FIL DE L'EAU ..... 52
7. FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE ..... 54

7.1 LES ENJEUX ISSUS DES DOCUMENTS CADRES EN FAVEUR DE LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE A INTEGRER AU PLUI ... 54
*7.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E) ... 54*
*7.1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... 56*
*7.1.3 La Stratégie régionale de la biodiversité en Ile-de-France ... 60*
*7.1.4 La Stratégie Nature en Val-de-Marne ... 60*
*7.1.5 Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles ... 61*
*7.1.6 Périmètre de Protection et de valorisation des Espaces Agricoles et naturels du Val-de-Marne ... 62*
*7.1.7 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 62*
*7.1.8 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne-Confluence ... 63*
*7.1.9 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres ... 64*
7.2 BIODIVERSITE ET RICHESSE DES MILIEUX NATURELS ... 67
*7.2.1 Des espaces naturels remarquables objets d'identification, d'inventaires et de protections ... 67*
*7.2.2 Analyse floristique ... 77*
*7.2.3 Analyse faunistique ... 80*
7.3 FONCTIONNEMENT HYDROGRAPHIQUE ... 83
*7.3.1 Un réseau hydrographique développé, support d'habitats et de fonctions écologiques ... 83*
*7.3.2 Des zones humides porteuses d'enjeux environnementaux forts à préserver ... 87*
7.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE, UN OUTIL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ... 92
*7.4.1 Un réseau écologique à grande échelle ... 92*
*7.4.2 Identification de la trame boisée du territoire ... 97*
*7.4.3 Identification de la sous-trame des milieux ouverts du territoire ... 100*
*7.4.4 Identification de la trame bleue du territoire ... 102*
*7.4.5 Synthèse de la Trame Verte et Bleue du territoire ... 106*
*7.4.6 Le rôle multifonctionnel de la Trame Verte et Bleue ... 107*

**CONSTATS ... 109**

**ENJEUX ECOLOGIQUES ... 110**

**ÉVOLUTION AU FIL DE L'EAU ... 111**

**II. ENJEUX D'ECOLOGIE URBAINE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR ... 113**

**8. L'EVOLUTION DU CLIMAT A L'ECHELLE LOCALE ... 113**

8.1 LE CLIMAT ACTUEL ET FUTUR ... 113
8.2 LES CONSEQUENCES DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE POUR LE TERRITOIRE ... 118

**9. RESSOURCES EN EAU ET ASSAINISSEMENT ... 121**

9.1 RAPPEL DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE REFERENCE ... 121
*9.1.1 Les données et objectifs du SDAGE Seine Normandie ... 121*
*9.1.2 Les deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur le Territoire ... 122*
9.2 LES RESSOURCES EN EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES ... 126
*9.2.1 Les ressources souterraines ... 126*
*9.2.2 Les ressources en surface ... 128*
9.3 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ... 131
9.4 L'ASSAINISSEMENT ... 131
*9.4.1 Une compétence assainissement partagée ... 131*
*9.4.2 Un schéma directeur d'assainissement territorial en projet ... 132*
*9.4.3 Un réseau d'assainissement majoritairement séparatif ... 132*
*9.4.4 Un service assainissement équipé et des données traitées pour une meilleure gestion du réseau 134*
*9.4.5 Un territoire desservi par la station d'épuration Seine amont ... 135*

**CONSTATS ... 136**

**ENJEUX PRESSENTIS LIES A LA RESSOURCE EN EAU ..... 137**

**EVOLUTION AU FIL DE L'EAU ..... 138**

**10. CONSOMMATION ET PRODUCTION D'ENERGIE ..... 141**

10.1 REGLEMENTATION ET DOCUMENTS CADRES ..... 141
*10.1.1 Contexte législatif ..... 141*
*10.1.2 Les documents cadres ..... 142*
10.2 LA CONSOMMATION ET LA PRODUCTION D'ENERGIE : DES EFFORTS A POURSUIVRE ..... 145
*10.2.1 Une consommation énergétique portée par le bâtiment ..... 145*
*10.2.2 Une consommation d'énergie qui diminue ..... 151*
*10.2.3 Une production d'énergie portée par la géothermie ..... 153*
*10.2.4 Un potentiel de production intéressant ..... 155*
*10.2.5 Estimation des consommations énergétiques futures ..... 155*
*10.2.6 Trois réseaux de distribution d'énergie : chaleur, gaz, électricité ..... 156*
*10.2.7 La précarité énergétique : un enjeu pour le territoire ..... 157*
10.3 DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES) PORTEES PAR LE SECTEUR RESIDENTIEL, EN BAISSE ..... 159
10.4 METABOLISME URBAIN ET ECONOMIE CIRCULAIRE : DE NOMBREUX LEVIERS SUR LE TERRITOIRE ..... 161
*10.4.1 L'évolution du mode d'occupation des sols : un territoire qui s'artificialise de façon inégale ..... 161*
*10.4.2 Un territoire favorable aux éco-activités ..... 163*
*10.4.3 Une gestion des déchets disparate sur le Territoire ..... 164*
*10.4.4 L'alimentation et l'agriculture : des enjeux majeurs pour un Territoire de la MGP présentant une dimension agricole forte ..... 170*

**CONSTATS ..... 174**

**ENJEUX CLIMAT-ENERGIE ..... 175**

**EVOLUTION PRESSENTIS LIES A L'ENERGIE ET AU METABOLISME URBAIN ..... 175**

**III. ENJEUX DE SECURITE ET DE SANTE URBAINE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR 178**

**11. LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES NATURELS DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE ..... 178**

11.1 LA VULNERABILITE AUX INONDATIONS ET AUX RUISSELLEMENTS ..... 178
*11.1.1 Le risque de débordement ou de crue ..... 181*
*11.1.2 Le risque de ruissellement urbain ..... 183*
*11.1.3 Le risque lié aux remontées de nappe ..... 185*
*11.1.4 Vulnérabilité du territoire aux inondations ..... 186*
11.2 LA VULNERABILITE AUX MOUVEMENTS DE SOLS ..... 189
*11.2.1 Le retrait-gonflement des argiles ..... 189*
*11.2.2 Les effondrements de carrières souterraines ..... 190*
*11.2.3 Le risque sismique ..... 191*
11.3 LE RISQUE DE FEUX DE FORET ..... 191
11.4 LA VULNERABILITE A LA CHALEUR URBAINE ..... 191

**CONSTATS ..... 192**

**ENJEUX PRESSENTIS LIES AUX RISQUES NATURELS ..... 193**

**EVOLUTION AU FIL DE L'EAU ..... 193**

**12. COMPOSER AVEC LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ..... 194**

12.1 DES RISQUES LIES AUX ACTIVITES DU TERRITOIRE ..... 194
*12.1.1 Un Territoire non concerné par un Plan de prévention des risques technologiques ..... 194*
*12.1.2 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ..... 194*
*12.1.3 Le risque de Transport de Matières Dangereuses ..... 195*

12.2 DES POLLUTIONS DES SOLS AVEREES ET POTENTIELLES, REMANENTES DES ACTIVITES PASSEES DU TERRITOIRE ..... 195
*12.2.1 Un passé industriel au Nord-Ouest du territoire laissant de nombreuses suspicions de pollution des sols 196*
*12.2.2 Des pollutions avérées sur de nombreux anciens sites industriels ..... 196*
**CONSTATS ..... 199**
**ENJEUX PRESSENTIS EN MATIERE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES ..... 199**
**EVOLUTION AU FIL DE L'EAU ..... 200**
**13. UN TERRITOIRE EXPOSE AUX NUISANCES ..... 202**
13.1 LES NUISANCES SONORES ..... 202
*13.1.1 Le bruit ..... 202*
*13.1.2 Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2019-2023 de la Métropole du Grand Paris 202*
*13.1.3 Les enjeux du bruit sur le territoire ..... 203*
13.2 LES NUISANCES ELECTROMAGNETIQUES ..... 205
13.3 LES NUISANCES LUMINEUSES ..... 206
**CONSTATS ..... 208**
**ENJEUX PRESSENTIS EN MATIERE DE NUISANCES ..... 208**
**EVOLUTION AU FIL DE L'EAU ..... 209**
**14. LA QUALITE DE L'AIR ..... 211**
14.1 LA QUALITE DE L'AIR ..... 211
*14.1.1 La qualité de l'air en Ile-de-France ..... 211*
*14.1.2 Objectifs régionaux en matière de qualité de l'air ..... 212*
14.2 LES EMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES ..... 213
*14.2.1 Deux gros secteurs contributeurs : le résidentiel et le transport routier ..... 213*
*14.2.2 Analyse détaillée par polluant ..... 213*
*14.2.3 Les concentrations de polluants sur le territoire ..... 220*
*14.2.4 Des enjeux sanitaires liés aux pollens ..... 221*
**CONSTATS ..... 223**
**ENJEUX PRESSENTIS EN MATIERE DE QUALITE DE L'AIR ..... 223**
**EVOLUTION AU FIL DE L'EAU ..... 224**
**15. ENJEUX SANITAIRES LIES AU CADRE ENVIRONNEMENTAL ..... 224**

# I. ENJEUX PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR

## 1. Préambule : Pourquoi étudier le paysage ?

### 1.1Qu'est-ce que le paysage ?

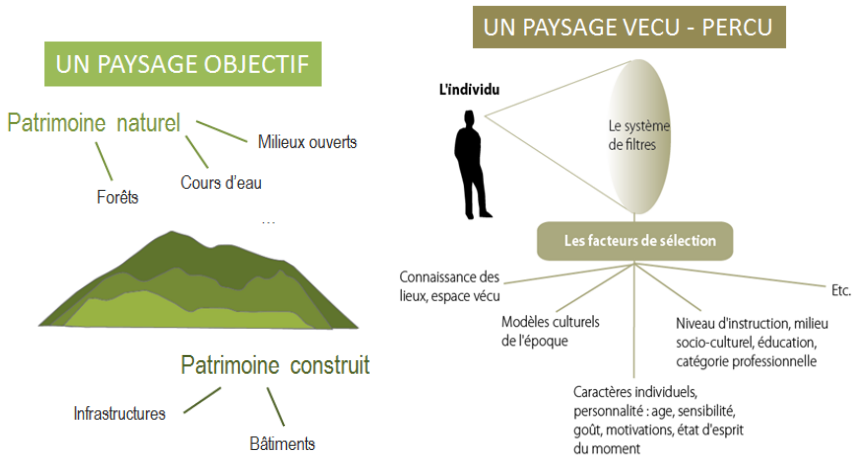
« *Un paysage est le fond du tableau de la vie humaine* » - Gilles Léveillé

**Le paysage** est une notion souvent difficile à appréhender, qu'il est indispensable de prendre en considération dans l'élaboration des documents d'urbanisme. L'aménagement du territoire doit être accompagné d'une étude du paysage à différentes échelles pour le comprendre et l'appréhender car il constitue le socle ainsi que l'identité, parfois très représentative, d'une région.

Le paysage se définit comme « *une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations* » (Convention européenne du paysage, Florence, 2000).

Ainsi, cette « partie du territoire » correspond au **paysage objectif,** à un espace concret. Il est la résultante de composantes naturelles (végétation, eau…), et des modifications et aménagements de l'Homme (activités agricoles et forestières, habitat, réseau viaire, etc.).

Cette partie de territoire est également un « espace perçu », **un paysage subjectif et vécu,** qui renvoie à des perceptions, sentiments et images (sentiment d'appartenance, etc.) mais aussi à des représentations artistiques faisant largement usage du paysage (littérature et peinture principalement). Ces perceptions du paysage sont le fruit d'une interprétation personnelle qui varie selon chaque personne ou groupe de personnes, en fonction de l'âge, de l'éducation, des références sociales et culturelles, etc.




*Source : Even conseil*

Ainsi, comme le dit Upton Sinclair, « *Le paysage appartient à celui qui le regarde* ».

Le paysage constitue **le cadre de vie des habitants**, leur environnement quotidien. Il est **en perpétuelle évolution,** au gré des dynamiques sociales et urbaines.

Par ailleurs, le paysage est intimement lié à **l'attractivité du territoire**, à la fois pour le tourisme, et pour le cadre de vie des habitants. Des paysages riches, divers, spécifiques du territoire (ambiances intimes des forêts denses, points de vue remarquables sur le paysage, promenades le long de la Seine…), préservés et mis en valeur, constituent de réelles aménités permettant d'attirer des habitants ou visiteurs sur le territoire de la communauté urbaine.

### 1.2La Pourquoi étudier les paysages dans le PLUi

Dans cette logique, le PLUi constitue un outil de choix pour définir **des orientations et objectifs localisés** en faveur de la **préservation et de la mise en valeur des composantes paysagères du territoire**, et **fixer des exigences de qualité** dans l'aménagement du territoire et des éléments constitutifs du cadre de vie.

# 2. Un territoire qui s'inscrit dans des dynamiques régionales de préservation et de mise en valeur des paysages

### 2.1Les enjeux issus de document cadre : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (SDRIF-E) définit la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 15-20 ans. Le SDRIF-E 2040 a été approuvé le 27 décembre 2013, adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret après avis du Conseil d'État le 10 juin 2025. Il fixe **plusieurs objectifs en faveur de la préservation et la valorisation des paysages :**

> Valoriser les grands paysages d'Ile-de-France, notamment les reliefs (buttes, coteaux) qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent une vue sur la région ;

> Fixer les limites à l'urbanisation, favoriser la densification urbaine plutôt que l'étalement urbain ;

> Considérer la nature en ville comme un « partenaire » de développement et non une variable d'ajustement de l'extension urbaine ;

> Favoriser le développement de jardins partagés et familiaux ;

> Faire entrer la nature en ville (« Favoriser la présence d'espaces ouverts urbains : espaces verts et boisés publics mais aussi jardins, cœurs d'îlots… »).

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir s'inscrit dans un contexte urbain dense au Nord-Ouest du territoire (Créteil, Alfortville, Bonneuil-sur-Marne), sous influence de la métropole parisienne proche. Le SDRIF-E identifie sur le territoire un espace vert et de loisirs à créer au niveau du Bois du petit Val, à cheval entre les communes de Sucy-en-Brie et Boissy-Saint-Léger, ainsi que plusieurs éléments d'importance écologique majeur, tels que des liaisons vertes, des vallées fluviales, ou des espaces de respiration, à préserver de toute urbanisation.

*Les enjeux du Schéma Départemental des Paysages du Val-de-Marne sont évoqués ci-après.*

## 2.2 Des entités paysagères appréhendées de manière complémentaire dans le cadre des atlas des paysages et par l'Institut Paris Région

### 2.2.1 Un découpage du territoire en unités paysagères à la base de l'analyse des paysages

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir regroupe 16 communes du Val-de-Marne et s'étend sur une superficie totale de 100 km². Il est proposé d'organiser l'analyse paysagère en deux temps :

- Utiliser en premier lieu le découpage en grandes entités paysagères élaboré par l'Institut Paris Région.
- Puis se baser sur l'échelle plus fine que proposent les découpages en unités paysagères fournies par l'atlas des paysages du Val-de-Marne (en cours de réalisation). Ces documents sont destinés à toutes les personnes spécialisées ou amenées à travailler dans le domaine du paysage en région d'Île-de-France pour une vision partagée du paysage du territoire.

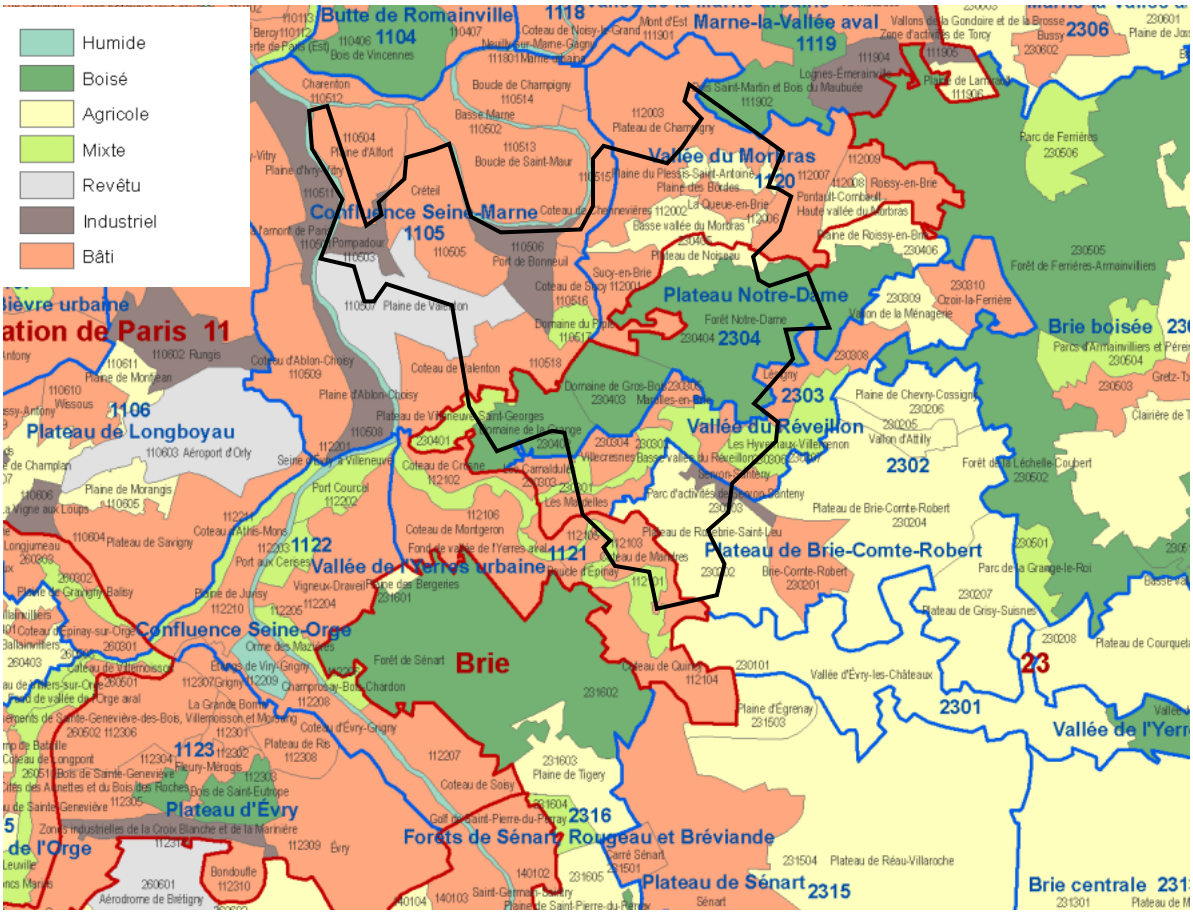
**L'Institut Paris Région :** Celui-ci propose un découpage des paysages régionaux en grandes entités paysagères. Ces entités sont définies en fonction des éléments de relief mais prend également en compte le réseau hydrographique régional.

**L'atlas des paysages du Val de Marne :** L'Atlas des paysages du Val-de-Marne élaboré, en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne (CAUE94), a été livré en mai 2024. Ce document permet d'obtenir des connaissances plus fines des différents paysages rencontrés dans le département, afin d'en déduire les principaux enjeux relatifs aux nouveaux aménagements. Dans le cadre de cet atlas des paysages du Val-de-Marne, le CAUE définit un découpage du territoire en unités paysagères en fonction de la topographie et du réseau hydrographique présents dans le département.

Le **Plan de paysage Marne Confluence** date de septembre 2018. Ce document permet d'améliorer la prise en compte des paysages de l'eau et des objectifs du SAGE Marne Confluence, et définit un découpage du territoire en secteurs de potentiels paysagers.

### *1. Découpage en grandes entités paysagères de l'Institut Paris Région (ex IAU)*

Un découpage du territoire a été réalisé par l'ex-Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France. Il prend en compte les particularités des secteurs correspondant aux différents vallons, vallées, coteaux, bois et parcs, plateaux, parcs d'affaires ou grands ensembles, ainsi qu'à l'influence des villes voisines. Le découpage en grandes entités paysagères a été réalisé en croisant le relief dominant et le mode d'occupation du sol dominant (urbain ou rural). Ainsi, Grand Paris Sud Est Avenir s'inscrit au cœur de cinq grandes unités paysagères : la **confluence Seine-Marne** au Nord-Ouest ; la **vallée du Morbras** au Nord-Est ; le **Plateau de Notre-Dame** au centre ; la **vallée du Reveillon** au Sud, ainsi qu'une portion du **plateau de Brie-Comte-Robert** à l'extrême Sud du territoire.




*Présentation des grandes entités paysagères définies par l'Institut Paris Région et occupation du sol associée (Institut Paris Région)*

Ce découpage traduit la diversité des tissus urbains présents sur le territoire : bâti, agricole, revêtu, mixte, industriel, boisé…



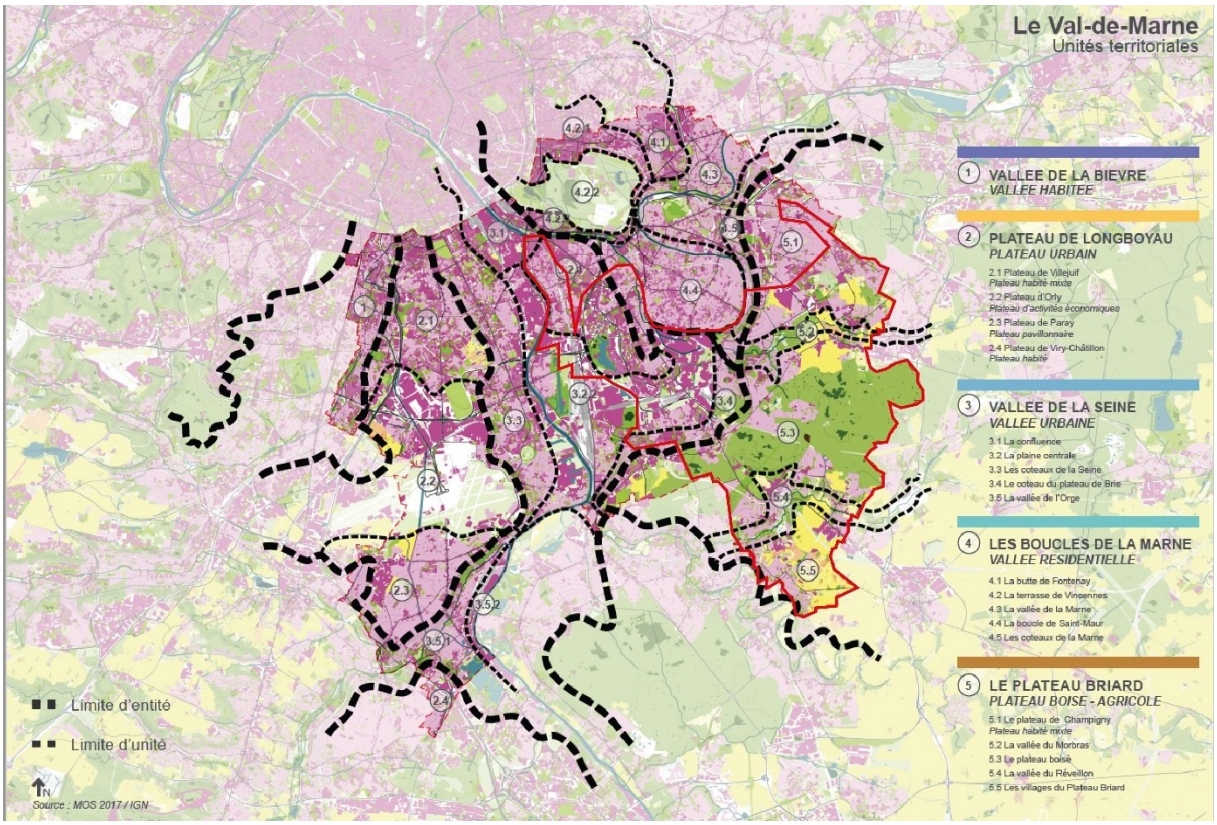
| *Tissu bâti de Créteil (Even Conseil)* | *Milieux agricoles de Villecresnes (Even Conseil)* | *Espace revêtu de Bonneuil-sur-Marne (Even Conseil)* |
|---|---|---|
|  |  |  |
| *Tissu mixte de la vallée du Réveillon, à Villecresnes (Even Conseil)* | *Tissu industriel de Bonneuil-sur-Marne (Google Maps)* | *Tissu boisé de Noiseau (Even Conseil)* |

2. ***Découpage en petites unités paysagères de l'atlas des paysages du Val-de-Marne***

L'atlas des paysages du Val-de-Marne découpe le département en 20 unités paysagères, classées en fonction des grandes entités paysagères du SDRIF identifiées sur le territoire. Parmi ces vingt unités paysagères, neuf sont présentes sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir :

- La plaine centrale de la vallée de la Seine
- Le coteau du plateau de Brie
- Les coteaux de la Marne
- Le plateau de Champigny
- La vallée du Morbras
- Le plateau boisé du coteau Briard
- La vallée du Reveillon
- Les villages du plateau Briard
- La Soucie de Saint-

Dans la suite de ce document, chaque unité paysagère identifiée sera décrite succinctement, en suivant le classement établi par l'atlas des paysages du Val-de-Marne.



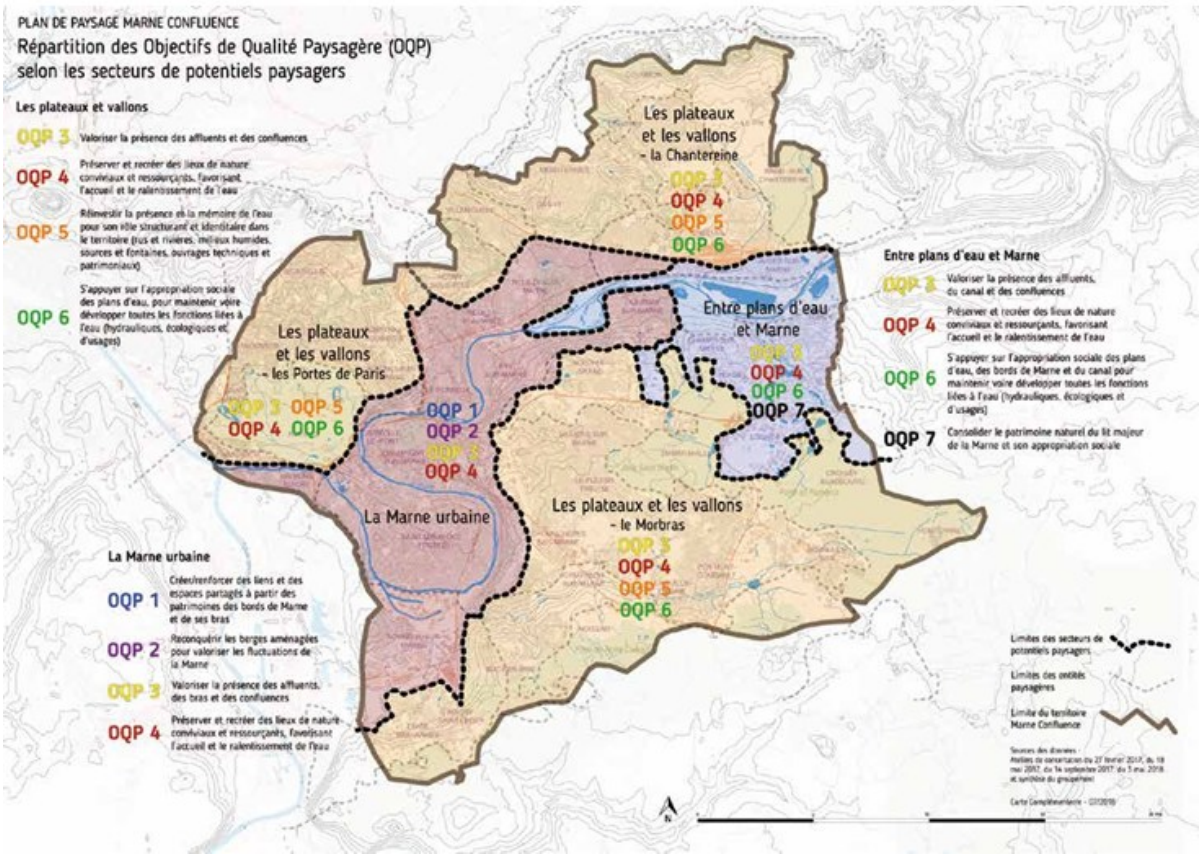

*Cartographie des unités paysagères identifiées par l'atlas des paysages du Val-de-Marne 2022*

3. ***Découpage en secteurs de potentiels paysages du Plan de paysage Marne Confluence***

Le Plan de paysage Marne Confluence découpe le territoire en 4 secteurs de potentiels paysagers regroupant les Objectifs de Qualité Paysagère définis dans le diagnostic. Parmi ces quatre secteurs, deux sont présents sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir :

- La Marne Urbaine
- Les plateaux et les vallons (le Morbras)

Dans la suite de ce document, chaque secteur identifié sera décrit succinctement avec le plan d'actions, en suivant le classement établi par le Plan de paysage Marne Confluence.




*Cartographie des secteurs de potentiels paysagers identifiés par le Plan de paysage Marne Confluence 2018*

### 2.2.2 La plaine centrale (unité 3.2)

La plaine alluviale de la Seine se situe au Nord-Ouest du territoire. Cette vaste unité paysagère s'ouvre sur un espace relativement homogène marqué néanmoins par la légère topographie (74 mètres) du quartier du Mont Mesly à Créteil. La plaine est aujourd'hui presque totalement artificialisée, le tissu urbain se composant majoritairement d'habitations collectives et de secteurs pavillonnaire.
La plaine centrale est également marquée par une importante activité industrielle, liée historiquement aux cours d'eau de la Marne et de la Seine. A Bonneuil-sur-Marne notamment, le port communal est la deuxième plateforme fluviale d'Ile-de-France et s'étend sur une emprise de près de 200 hectares. L'unité paysagère est marquée par de nombreuses infrastructures de transports la traversent.



*Tissu pavillonnaire à Créteil (Even Conseil)*



*Le port de Bonneuil-sur-Marne (Haropaport)*



*Habitats collectifs, voies ferroviaires du métropolitain et RD1 à Créteil (Even Conseil)*

D'autre part, la plaine centrale est marquée par une présence importante des paysages d'eau : le territoire de GPSEA est bordé par la Seine à l'Ouest et la Marne au Nord. La base de loisirs de Créteil, s'organisant autour d'un vaste bassin, constitue un véritable espace de respiration.



*Base nautique appartenant à l'Île de loisirs à Créteil (Even Conseil)*

### 2.2.3 Le coteau du plateau de Brie (unité 3.4)

Le coteau du plateau de Brie est une petite unité paysagère s'étendant de Sucy-en-Brie à Limeil-Brévannes. Ce secteur se caractérise par une forte topographie, sur laquelle est implanté majoritairement du tissu pavillonnaire. Les reliefs permettent d'obtenir de vastes vues paysagères sur le grand paysage du département.



*Vue sur l'Ouest du Val-de-Marne depuis la rue du Clos Bourgoin, à Sucy-en-Brie (Even Conseil)*

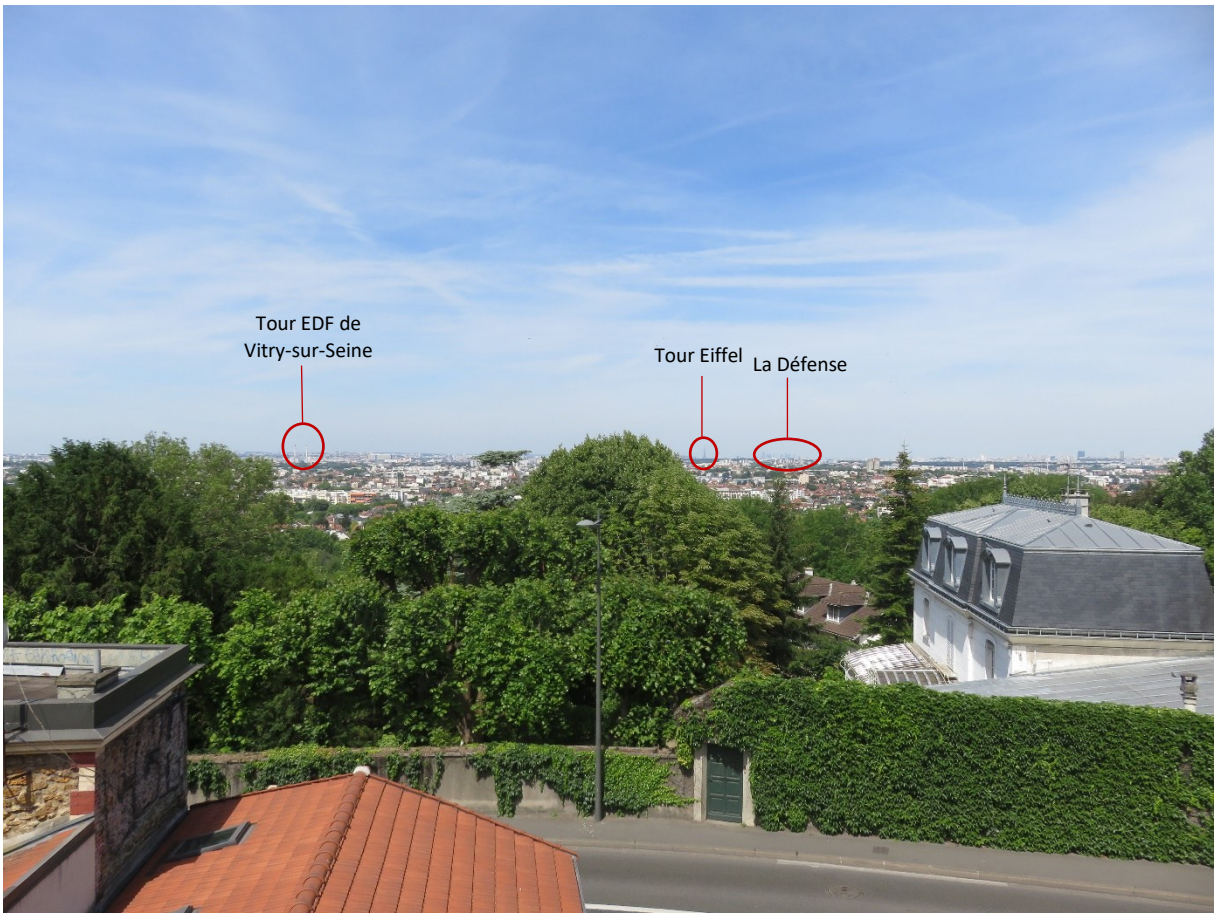
Le bois du Petit Val, entre Sucy-en-Brie et Boissy-Saint-Léger, se trouve également dans l'unité du coteau du plateau de Brie. Cet espace boisé qualitatif est néanmoins peu valorisé aujourd'hui. Il constitue un enjeu de création d'espace de loisirs inscrit dans le SDRIF.




*Bois du Petit Val (Google Maps)*

### 2.2.4 Les coteaux de la Marne (unité 4.5)

Les coteaux de la Marne s'inscrivent très peu sur le territoire de GPSEA. Présents uniquement au niveau de la commune de Chennevières-sur-Marne, les coteaux permettent des vues très qualitatives sur Paris et sur les méandres de la Marne. A Chennevières, cette topographie naturelle est mise en valeur par la commune, comme en témoigne la terrasse de Chennevières, à proximité du cœur historique de la commune (site classé), qui permet de contempler le grand paysage de la capitale et du Nord du Val-de-Marne, facilement localisables du fait de la présence de repères paysagers majeurs.




*Vue sur Paris et le Val-de-Marne depuis la terrasse de Chennevières-sur-Marne (Even Conseil)*

### 2.2.5 Le plateau de Champigny (unité 5.1)

Le plateau de Champigny est une vaste unité paysagère s'étendant sur les communes du Plessis-Trévise, Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et la Queue-en-Brie. Situé en surplomb de la vallée de la Marne et du Morbras, le relief est relativement plat, avec un pic d'altitude au niveau des milieux agricoles du Sud du Plessis-Trévise. Les paysages alternent entre tissu pavillonnaire, espaces boisés et surfaces agricoles.



*Avenue bordant un tissu pavillonnaire à Ormesson-sur-Marne (Even Conseil)*



*Milieu agricole à La Queue-en-Brie (Even Conseil)*

### 2.2.6 La vallée du Morbras (unité 5.2)

La vallée du Morbras se caractérise par des ambiances paysagères très naturelles. En effet, les abords du Morbras sont des espaces préservés, particulièrement qualitatifs, invitant à la promenade. Les aménagements sont pensés en ce sens : bien que le château d'Ormesson soit un espace privé non accessible au public, les jardins du château sont très peu déboisés et conservent leur intérêt écologique initiale ; le parc départemental du Morbras, à l'Ouest du château, s'inscrit le long du cours d'eau et constitue un lieu de détente porteur de qualités paysagères. Le golf d'Ormesson, à l'est du château, est aménagé de façon à préserver une grande partie du boisement qui entoure le cours d'eau. Globalement, les berges du Morbras sont préservées et constitue des ripisylves fonctionnelles.



*Le cours du Morbras au niveau des boisements du château d'Ormesson (Even Conseil)*



*Le parc départemental du Morbras (Even Conseil)*

### 2.2.7 Le plateau boisé (unité 5.3)

Le plateau boisé se trouve au cœur du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir et regroupe trois entités forestières majeures du département : la forêt de la Grange (Limeil-Brévannes, Villecresnes), le domaine de Gros Bois (Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie), ainsi que la forêt domaniale de Notre-Dame (Noiseau, La Queue-en-Brie, Santeny, Marolles-en-Brie). Ces trois entités constituent une continuité boisée nommée « le massif de l'Arc Boisé », qui s'étend sur plus de 3 000 hectares.

Le plateau boisé rassemble à la fois diverses typologies de milieux, généralement forestiers, mais aussi ouverts (plaines agricoles) et aquatiques (réseau de 500 mares et landes humides). Ces espaces, très qualitatifs, sont le poumon vert du territoire et sont très fréquentés par les habitants et visiteurs qui viennent y trouver un lieu d'apaisement et de détente à proximité d'un contexte très urbain.




*Entrée de la forêt domaniale de Notre-Dame (Even Conseil)*





*Forêt de la Grange à Limeil-Brévanne / Domaine de Gros Bois à Marolles (Even Conseil)*

### 2.2.8 La vallée du Réveillon (unité 5.4)

La vallée du Réveillon traverse les communes au Sud de Grand Paris Sud Est Avenir : Villecresnes, Marolles-en-Brie, Santeny. Le cours d'eau, très préservé, arbore d'importantes ripisylves, aménagées en sentiers de promenade très qualitatifs. La vallée est bordée de tissus pavillonnaires aux ambiances paysagères paisibles.




*Chemin de promenade à Villecresnes / Zone pavillonnaire bordant la vallée du Réveillon à Villecresnes (Even Conseil)*

### 2.2.9 Les villages du plateau Briard (unité 5.5)

Le plateau Briard est un secteur agricole vaste de 600 hectares, situé sur la partie Sud du territoire de GPSEA. Cette région se caractérise par de vastes champs céréaliers qui occupent une part importante du paysage. La production céréalière représente 80 % des terres agricoles dans cette zone. Ainsi, les bourgs de Santeny, Mandres-les-Roses et Périgny sont de taille réduite, et peuvent être considérés comme des villages, contrastant fortement avec les tissus très urbanisés du Nord du territoire. Ces villages conservent un caractère villageois très fort, rendant ces espaces très qualitatifs du point de vue du cadre paysager.



*Vue aérienne des champs du plateau Briard (Ecole d'Urbanisme de Paris)*



*Cour d'habitation de Mandres-les-Roses, avec maisons en grès ~~et très végétalisée~~ (Even Conseil) / Lavoir de Périgny (Even Conseil)*

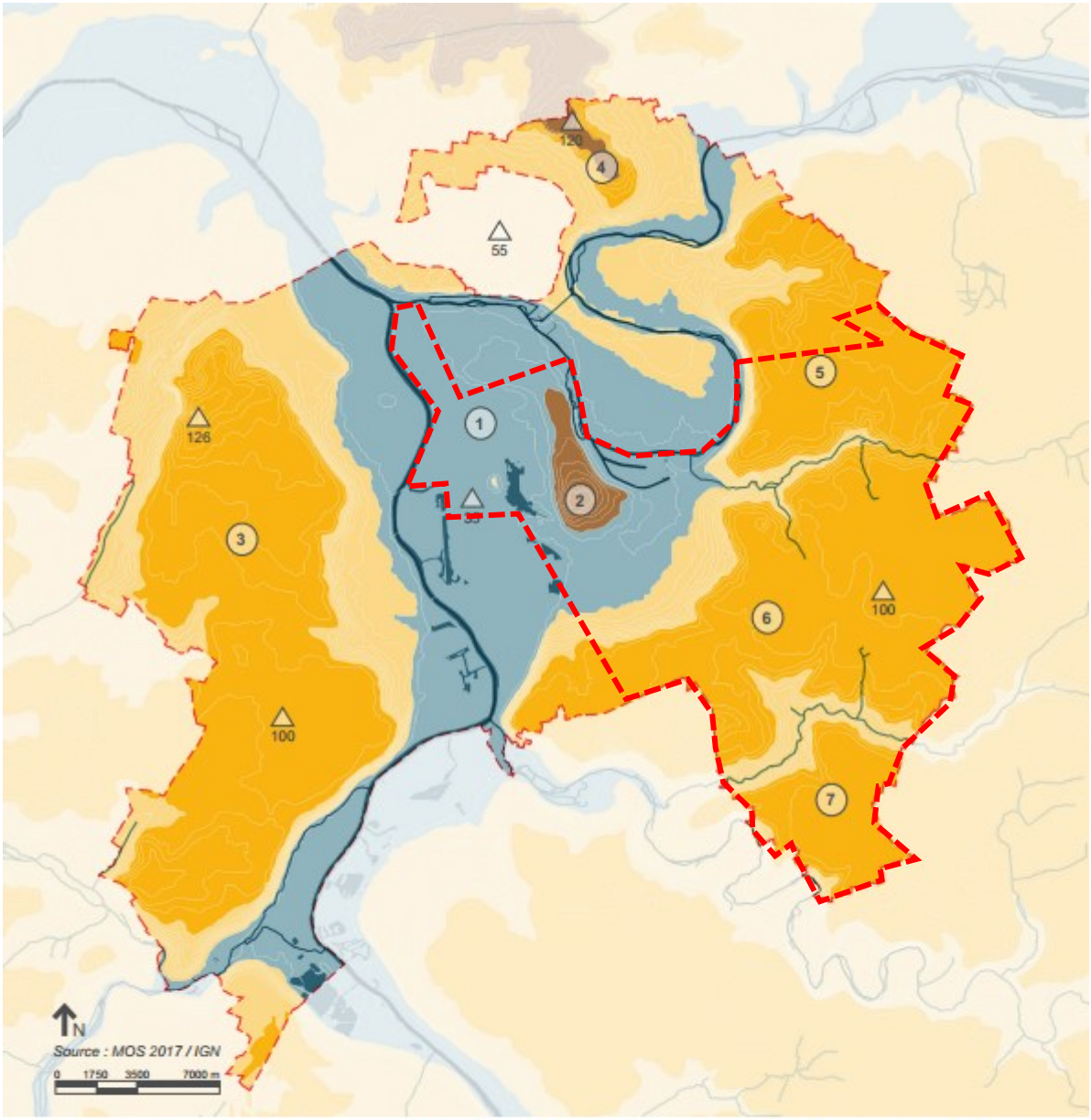
# 3. Un territoire marqué par une topographie et réseau hydrographique importants

## 3.1 Des plaines alluviales à l'origine de paysages de coteaux et plateaux caractéristiques

Les cours d'eau structurant le territoire ont façonné les paysages de vallées, de coteaux et de plateaux identitaires de Grand Paris Sud Est Avenir. Les vallées de la Marne et de la Seine se rejoignent impliquant une faible topographie au niveau des communes proches du lit des cours d'eau (principalement à Créteil et Alfortville).

Cette plaine centrale mène à des paysages de coteaux à fort dénivelé (tels qu'à Chennevières-sur-Marne et Ormesson-sur-Marne) pour ensuite atteindre des plateaux aux alentours de 100 mètres d'altitude (La Queue-en-Brie, Marolles-en-Brie et Santeny). Par ailleurs, les coteaux, plus ou moins marqués sur le territoire, permettent ponctuellement des vues remarquables aux ambiances paysagères particulièrement diversifiées. Le point culminant de GPSEA se trouve au niveau du bois de la Cour de Reze, à Villecresnes (118 mètres d'altitude).

Ainsi, le territoire du Grand Paris Sud Est Avenir se définit par une grande mosaïque de paysages originaire de sa composition géologique naturelle.




*Fondements géographiques, Atlas des Paysages du Val-de-Marne (CAUE 94)*




*La vallée et les coteaux de Chennevières-sur-Marne (Even Conseil)*




*Vue sur les coteaux boisés depuis le tissu pavillonnaire de Villecresnes (Even Conseil) / Vue paysagère depuis Périgny (Even Conseil)*

## 3.2 Des paysages d'eau marqueurs du territoire

### 3.2.1 Une présence marquée des cours d'eau

Grand Paris Sud Est Avenir est marqué par la présence de paysages d'eau dans le tissu urbain. En effet, le territoire est entouré par l'axe fluvial majeur de la Seine à l'Ouest, par la Marne au Nord, ainsi que par l'Yerres au Sud. D'autres cours d'eau, plus petits que ceux cités précédemment, représentent aussi un intérêt paysager important, tels que le Réveillon au Sud ou encore le Morbras à l'Est. De façon plus ponctuelle, de nombreuses mares sont présentes sur le territoire, au niveau de l'Arc boisé du Val-de-Marne. L'intercommunalité dispose également d'un lac remarquable au Nord, le Lac de Créteil auquel est adossée l'Île de Loisirs.




*Vue des berges de Marne à Chennevières-sur-Marne / l'Yerres à Périgny (Even Conseil)*




*Lac de Créteil à Créteil / Mare de la Forêt de Notre-Dame à Noiseau (Even Conseil)*

Historiquement, les industries se sont développées à proximité directe des cours d'eau, afin de bénéficier du transport fluvial qu'ils occasionnent. Certaines de ces infrastructures industrielles sont encore présentes aujourd'hui, telles que port industriel de Bonneuil-sur-Marne (deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France) donnant sur la Marne, ainsi que le port d'Alfortville implanté à côté de la Seine.

Un port de plaisance localisé sur l'Île des Ravageurs à Créteil est aussi à relever sur le site.



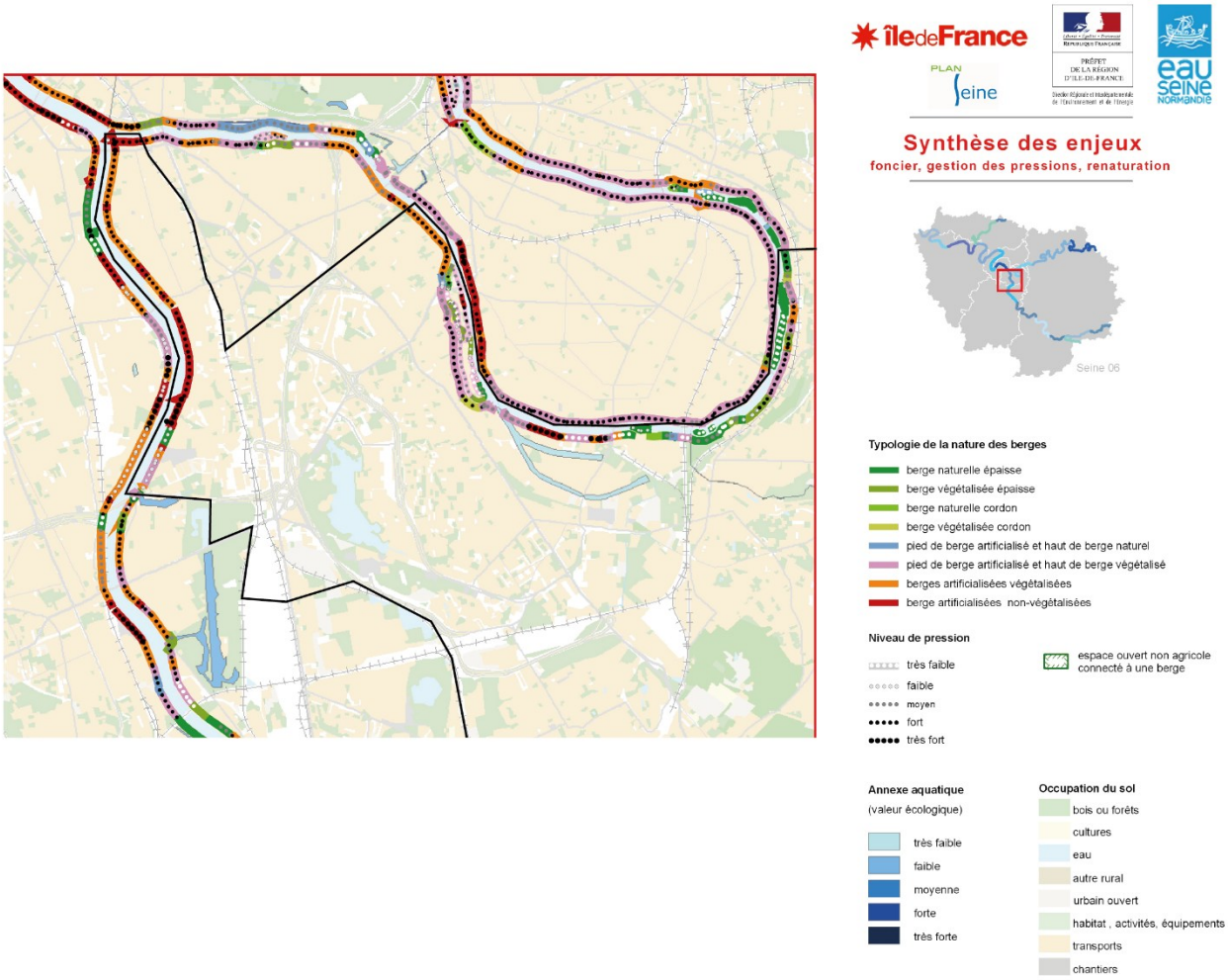

*Port industriel de Bonneuil-sur-Marne (HAROPA PORT) / Port de plaisance de Créteil (Even Conseil)*

Cette présence historique de l'eau sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir reste néanmoins mise en valeur de manière très disparate. En effet, les berges de Seine situées à l'Ouest d'Alfortville, représentent près de 5 km de berges artificialisées, néanmoins accessibles et aménagées pour la promenade du grand public. En revanche, la Marne a des berges aux typologies hétérogènes. À certains endroits les berges sont préservées de toute artificialisation, comme sur l'Île Casenave à Chennevières-sur-Marne ; tandis que d'autres parties sont totalement artificialisées tel qu'au niveau de la zone industrielle de Bonneuil-sur-Marne.

### 3.2.2 Aménagement des berges

Situées en amont des berges de Seine très artificialisées en quais de Paris, les berges de Grand Paris Sud Est Avenir présentent un fort enjeu de préservation des derniers linéaires relativement naturels présents sur le territoire.

Malgré une proximité immédiate avec la Marne et la Seine pour certaines communes, les relations des habitants avec le cours d'eau semblent incertaines. En effet, le fleuve est synonyme de rupture paysagère majeure liée à un manque d'aménagements de promenades et une forte minéralisation des berges sur une grande majorité de son lit, liés à l'activité industrielle, et portuaire du territoire, mais également à l'installation historique des infrastructures linéaires (routes, réseaux techniques, voies ferrées, etc.) le long des bords de rivières afin de convenir aux contraintes techniques des linéaires à plus faible pente, mais sans véritable réflexion sur l'impact de ces installations sur les milieux naturels.




*La qualité environnementale des berges de GPSEA ; IAU*



*Image aérienne illustrant l'exploitation industrielle de nombreux tronçons de la Marne, freinant toute appropriation du cours d'eau aux habitants, à Bonneuil-sur-Marne (Géoportail)*

L'Institut Paris Région a réalisé une analyse de la typologie de l'ensemble des berges de l'EPT et a pu définir que :

- La quasi-totalité des berges d'Alfortville est artificialisée avec une partie végétalisée, et une partie entièrement minérale.

- La Marne est aussi en majeur partie artificialisée sur le territoire de l'EPT mais avec un travail paysagé et de végétalisation, cela est principalement le cas sur les communes de Créteil et Bonneuil-sur-Marne.

- La majorité des berges végétalisées épaisse ou naturelles sur le territoire se concentre au niveau de la boucle Bonneuil-sur-Marne/Chennevières-sur-Marne avec un certain nombre d'îles où les berges sont à leur état naturel (îles à Bonneuil-sur-Marne, l'île de Casenave et l'île d'Amour à Chennevières-sur-Marne).



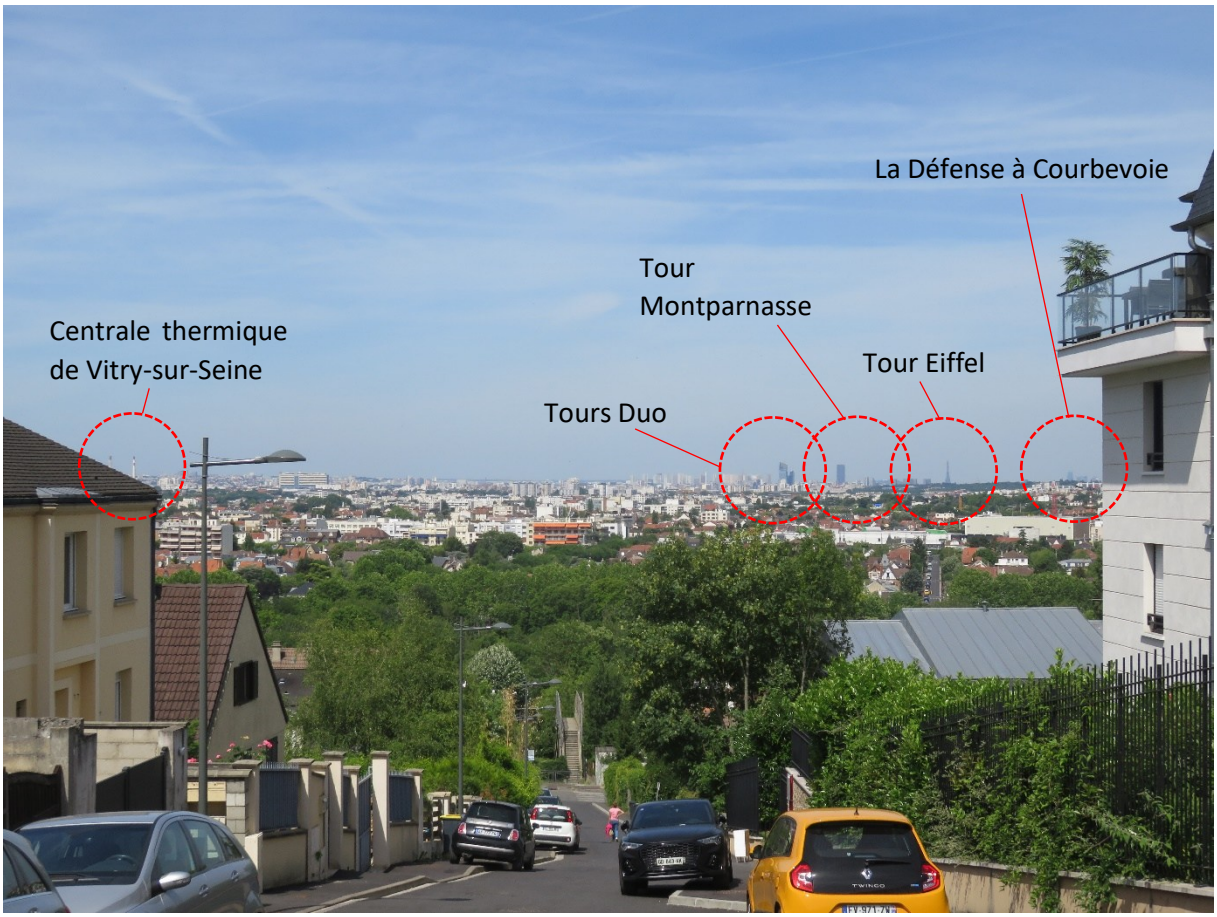


*Bras de la Marne longeant l'Île de la Guyère à Créteil (Even Conseil) // Berges de Seine à Alfortville (GoogleStreetView)*

## 3.3 Des communes mettant en valeur le relief

Les reliefs du territoire offrent **des points de vue** ainsi que **des ouvertures visuelles remarquables** et génèrent **des contrastes** au sein des paysages observés. Buttes, belvédères, sommets des vallons et rebords du plateau donnent ainsi l'occasion de découvrir le territoire et les communes limitrophes.

Les buttes constituent des éléments de relief importants, perceptibles dans le lointain. Elles donnent des vues sur les formes urbaines parisiennes, facilement repérables à travers des entités visuelles fortes (Tour Montparnasse ; Tour Eiffel ; Tour Duo de Jean Nouvel), mais également sur les paysages du Val-de-Marne (les deux tours de l'ancienne centrale thermique EDF de Vitry-sur-Seine) et des Hautes-Seine (le centre d'affaire de la Défense).




*Vue sur Paris et ses environs depuis les coteaux de Chennevières-sur-Marne ; Even Conseil*

Loin d'être une contrainte, la topographie entre à part entière dans l'aménagement de certaines communes. En effet, la ville de Chennevières-sur-Marne par exemple, met en valeur son relief à travers l'aménagement d'une Terrasse permettant d'offrir une vue panoramique sur une grande partie de la Petite Couronne.





*Table d'orientation de la Terrasse de Chennevières / Vue de la Terrasse de Chennevières ; Even Conseil*

D'autres communes, telles que Périgny au Sud du territoire, accorde également une place centrale à la valorisation de la topographie qui caractérise certains quartiers par un aménagement créant des

vues dégagées sur les reliefs et à l'origine de lieux de rencontres où il est possible d'admirer les grands paysages aux alentours.



*Vue sur les coteaux de la Forêt de Sénart depuis la rue de la Fontaine à Périgny ; Even Conseil*

# 4. Une richesse de paysages et de patrimoine naturel

## 4.1 Un patrimoine naturel remarquable identifié et valorisé

Le patrimoine bâti remarquable (Monuments historiques, sites classés et sites inscrits) est présenté dans la partie Diagnostic. **Des périmètres de protection et de mise en valeur** témoignent actuellement de la richesse et de la diversité des paysages et du patrimoine naturel remarquable. Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir compte ainsi :

- **8 sites classés, dont 4 concernent des îles ou rives, justifiant du caractère exceptionnel du patrimoine végétal et l'importance des cours d'eau** sur le territoire, on énumère ainsi l'Île des Vignerons (ou île d'Amour) sur la Marne à Chennevières-sur-Marne ; l'Île des Moulins sur la Marne à Chennevières-sur-Marne ; la partie de la rive gauche de la Marne à Chennevières-sur-Marne ; le Domaine des Rets à Chennevières-sur-Marne ; la Terrasse de la mairie de Chennevières-sur-Marne ; le Peuplier situé dans la propriété de Monsieur Chaboud (sentier des Mélaines) à Chennevières-sur-Marne ; l'Île de Chennevières (ou île Casenave ou Grande-île) à Saint-Maur-des-Fossés ; et la Vallée de l'Yerres aval et ses abords longeant la commune de Villecresnes et passant par Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.




*La Terrasse de la mairie de Chennevières-sur-Marne (Even Conseil) / Vue sur l'île de Casenave depuis Chennevières-sur-Marne (Even Conseil)*

- **3 cités-jardins** (cas typique d'urbanisme d'opération dans lequel le paysage est particulièrement soigné, tant par la disposition des éléments bâtis que par le traitement des espaces libres) :

  - ✓ La Cité-jardin du Noyer-Harbu à Créteil : construite entre 1926 et 1927 par Joseph Bassompierre, Paul de Rutté et Paul Sirvin, elle compte 77 logements. Elle se localise autour de la place de Neuflize.
  - ✓ La Cité-jardin Créteil à Créteil : construite en 1932 par la volonté de l'OPHBM de Créteil, celle-ci se trouve aux abords de la Rue des Méches.
  - ✓ La Cité-jardin du Progrès à Boissy-Saint-Léger : réalisé par la Société anonyme d'HBM parisienne Le Progrès entre 1926 et 1929, elle compte 148 logements elle s'inscrit aux abords du Château des Pins.




*La cité-jardin Créteil à Créteil (Even Conseil)*

- **6 Espaces Naturels Sensibles** mis en place afin de préserver et de mettre en valeur les sites et paysages naturels du département ;

  - 1993 : Espace agricole de Mandres-les Roses (Mandres-les Roses)
  - 2013 : Domaine départemental des Marmousets (La Queue-en-Brie)
  - 2013 : Parc départemental du Morbras (Ormesson-sur-Marne)
  - 2016 : Plaine des Bordes (Chennevières-sur-Marne)
  - 2021 : Vallée du Réveillon (Villescresnes, Marolles-en-Brie et Santeny)
  - 2020 : Bois-St-Martin (Le Plessis-Trévises, Villiers-sur-Marne)
  - 2021 : Vallée du Reveillon (Villecresnes)
  - 2024 : Domaine des Reis (Chennevieres-sur-Marne) en périmètre d'étude ENS



*Le Parc départemental du Morbras à Ormesson-sur-Marne (Even Conseil)*

## 4.2 Des paysages agricoles

Le territoire de GPSEA dispose de paysages agricoles ouverts au niveau du plateau briard. Ces paysages offrent une diversité singulière, une typicité particulière à l'image de GPSEA. C'est une force qu'il convient de préserver. En effet, ces paysages se caractérisent par une diversité en fonction des modalités d'occupation du sol : grandes cultures céréalières, secteur de maraichage à proximité de Mandres-les-Roses, etc. Globalement, l'agriculture contribue à la diversité paysagère du territoire de GPSEA. Quand bien même, ces paysages restent sous la pression de l'urbanisation qui peut générer des franges abruptes entre paysage agricole et paysage urbain et peut constituer des coupures vertes et agricoles sensibles pour les paysages.

Cependant, ces paysages agricoles sont soumis à la pression de l'urbanisation, entraînant parfois la création de franges abruptes entre les paysages agricoles et urbains, ainsi que la formation de coupures vertes et agricoles sensibles. Cette urbanisation croissante a conduit à une importante consommation de terres agricoles au fil des années. En effet, selon l'étude des dynamiques agricoles et spatiales sur le territoire de GPSEA, entre 1982 et 2017, 43 % des terres agricoles ont été consommées, passant de 1757 hectares à 1000 hectares.



*Diversité de paysages agricoles (Arthur REMY)*

### 4.3 Valorisation des paysages du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

La valorisation des paysages du territoire de GPSEA passe par une bonne prise en compte du contexte. Chaque contexte dispose de configurations géographique particulières, desquelles naissent des sensibilités paysagères. Le travail par sensibilité paysagère doit donc permettre de valoriser au mieux les paysages de GPSEA, en permettant l'expression d'une urbanisation prenant en compte les contextes géographiques. Ces sensibilités sont décrits plus bas, dans le chapitre 6.2 - Des sensibilités paysagères variées selon les contextes.

## 5. Des paysages d'interfaces fragiles à préserver et à requalifier

### 5.1 De grandes coupures vertes à préserver

On définit comme coupures vertes les continuités larges d'espaces boisés ou naturels entre des noyaux et étendues urbain(e)s, essentielles dans le paysage (respiration dans les perceptions, jeux dans les vues…), qui constituent par ailleurs des maillons de la trame verte et bleue. Les coupures vertes constituent donc une séparation naturelle qui constitue un espace de respiration et d'ouverture entre deux zones d'urbanisation. Au fil des opérations d'aménagement, les villes se rejoignent consommant ces espaces et créant un tissu urbain continu et parfois peu qualitatif d'un point de vue paysager.

Sur le territoire, une séparation Nord/Sud est facilement visible en termes de tissu urbain. En effet, au Nord une densité d'urbanisation importante est visible alors qu'au Sud le tissu urbain est plus dispersé. Grand Paris Sud Est Avenir présente une vaste coupure verte en son centre, composée d'une succession de forêt permettant de structurer le territoire autour d'espaces verts d'exception. Cet

espace est nommé l'Arc Boisé et est certifié depuis 2016 comme *Forêt de protection*. Cette certification d'utilité publique permet de protéger les forêts à proximité des grandes agglomérations. À noter que les forêts recouvrent environ ¼ de la superficie intercommunale dont 88% concernent le massif de l'Arc Boisé.

L'Arc Boisé est composé de 3 forêts pour une superficie de 30km$^2$ sur le territoire de GPSEA :

- La Forêt domaniale de la Grange à Limeil-Brévannes
- La Forêt régionale de Gros Bois à Boissy-Saint-Léger et le domaine du Piple à Boissy-Saint-Léger et Sucy-en-Brie
- La Forêt domaniale de Notre-Dame sur les communes de Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie, Santeny, Noiseau et la Queue-en-Brie.

Au total, les espaces forestiers de GPSEA représentent 40% de la totalité des milieux boisés de la Métropole du Grand Paris faisant de l'intercommunalité un véritable poumon vert pour la Métropole.



*Promenade Forêt domaniale de Notre-Dame à Sucy-en-Brie (Even Conseil)*

À cela s'ajoutent d'autres coupures vertes importantes dispersées sur l'ensemble du territoire intercommunal, à titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Le Parc départemental du Morbras à Sucy-en-Brie
- Le Parc départemental de la Plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne

- Le Parc départemental du Val-de-Marne comprenant le Lac de Créteil à Créteil
- Le Bois du Petit Val à Sucy-en-Brie



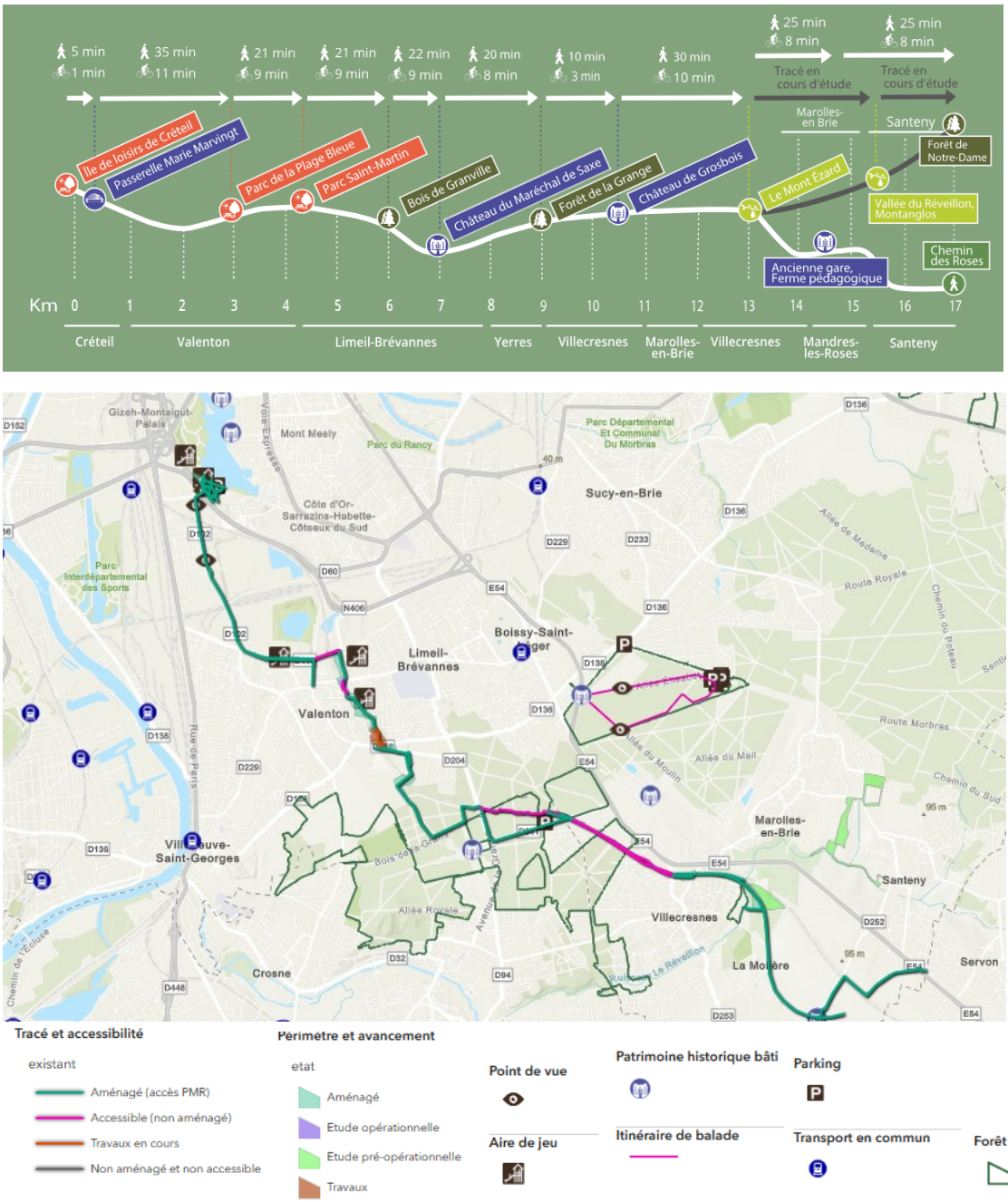

*Promenade dans la forêt d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne (Even Conseil) / Ile de loisirs de Créteil (Even Conseil)*

Ainsi que deux coulées vertes, constituant la colonne vertébrale verte du territoire :

- La Végétale (ex-Tegeval), qui relie Créteil à Santeny. C'est un projet initié par la Région Île-de-France et le Conseil général du Val-de-Marne afin de compenser la construction de la ligne à grande vitesse de l'interconnexion des TGV. Ce projet d'une voie verte de 20 km est réservé aux déplacements non motorisés dans un cadre paysager qualitatif.
- La Coulée verte entre Sucy-en-Brie et Noiseau, qui longe la Rue de la Fontaine de Villiers.




*La Coulée-verte entre Sucy-en-Brie et Noiseau / La Végétale (Even Conseil)*

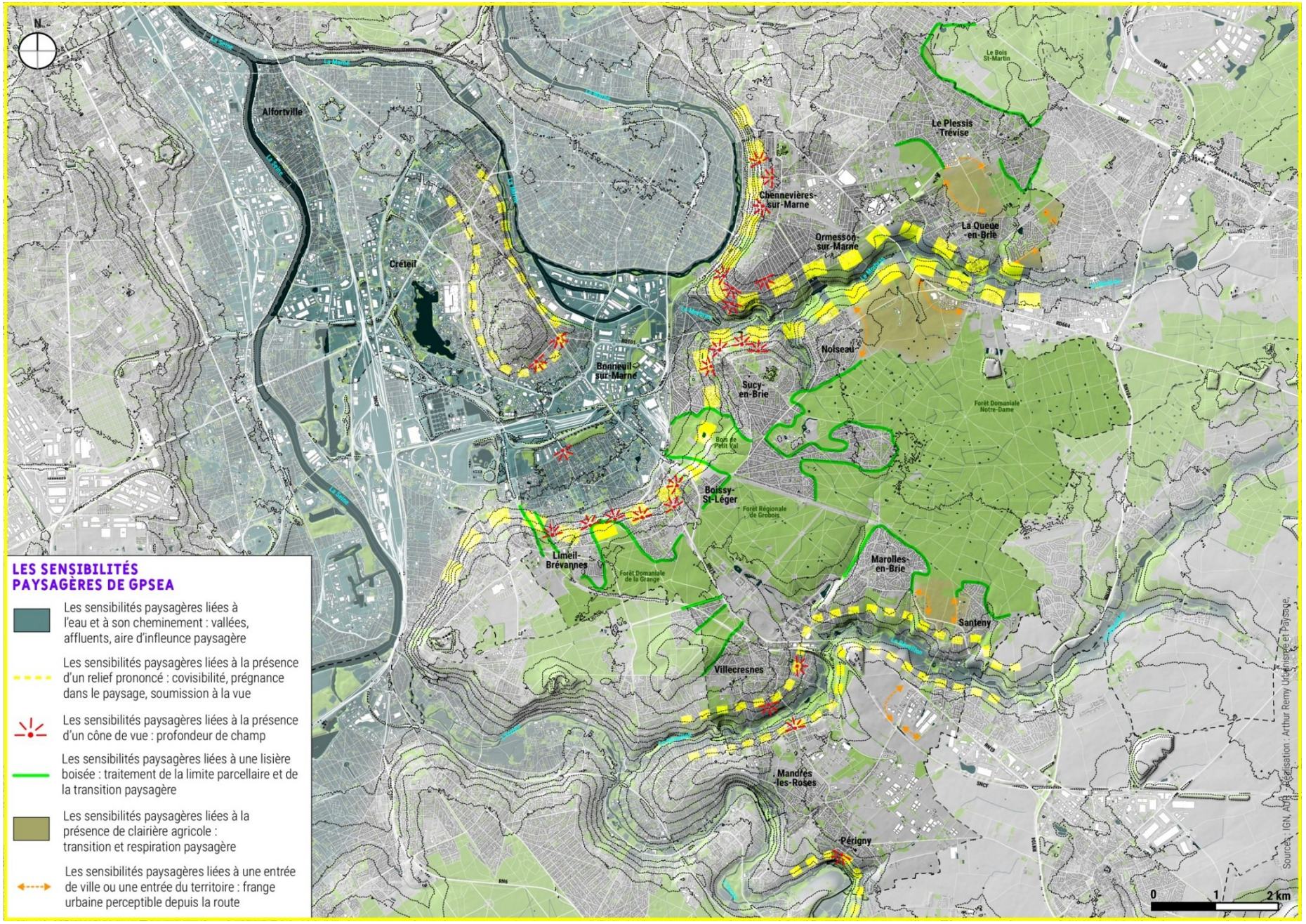



*Tracé de la Végétale - Source : Valdemarne.fr 2025*

## 5.2 Des sensibilités paysagères variées selon les contextes

La diversité des contextes paysagers du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir sous-entend une diversité d'enjeux paysagers à prendre en compte. Pour exprimer et localiser ces enjeux, nous avons construit une carte des sensibilités paysagères qui pourrait être, demain, transcrite à une échelle plus fine, parcellaire. Son objectif est de préciser les typologies de sensibilités, ainsi que leurs localisations majeures, dont le projet de PLUi devra tenir compte.

On entend par sensibilité paysagère un élément de paysage soumis à une dynamique qui vient peu à peu perturber sa lecture. À GPSEA, on retrouve 6 types de sensibilité paysagère. Leurs échelles de définition varient selon l'expression des sensibilités paysagères : elles peuvent relever de considération du grand paysage, comme de l'expression de limites parcellaires.


LES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES DE GPSEA
Les sensibilités paysagères liées à l'eau et à son cheminement : vallées, affluents, aire d'influence paysagère
Les sensibilités paysagères liées à la présence d'un relief prononcé : covisibilité, prégnance dans le paysage, soumission à la vue
Les sensibilités paysagères liées à la présence d'un cône de vue : profondeur de champ
Les sensibilités paysagères liées à une lisière boisée : traitement de la limite parcellaire et de la transition paysagère
Les sensibilités paysagères liées à la présence de clairière agricole : transition et respiration paysagère
Les sensibilités paysagères liées à une entrée de ville ou une entrée du territoire : frange urbaine perceptible depuis la route
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Le Bois St-Martin
La Queue-en-Brie
Ormesson-sur-Marne
Noiseau
Sucy-en-Brie
Forêt Domaniale Notre-Dame
Boissy-St-Léger
Forêt Régionale de Grobois
Limeil-Brévannes
Forêt Domaniale de la Grange
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
0
1
2 km
Source : IGN, ADS, Réalisation : Arthur Remy Urbanisme et Paysage.

### A. Les sensibilités liées à l'eau et à son cheminement

Les cours d'eau offrent une armature naturelle et paysagère au territoire. Il s'agit d'un fondement géographique du territoire, qui influence les perceptions paysagères. Les deux grandes vallées fluviales, Seine et Marne, cernent le Nord-Est et le Nord-Ouest du territoire et expriment une plaine alluviale pour confluer à Alfortville. Cette plaine, densément urbanisée, s'insère dans un contexte d'aire d'influence paysagère liée à l'eau. La Seine et la Marne ne peuvent s'observer depuis l'ensemble de cette aire, mais elles guident l'ambiance principale de cette unité paysagère. Seuls les quais et quelques situations de rues perpendiculaires permettent d'apprécier visuellement la Seine et la Marne. Il s'agit à la fois d'aménager les quais dans une meilleure relation à la rivière et au fleuve, de prévoir une qualification de la façade urbaine le long de la Seine et de la Marne, et de préserver des effets de perspective depuis les rues vers les cours d'eau.




*Schéma : Une unité paysagère liée à l'eau*


Berge de Marne au profil naturel (Arthur REMY)

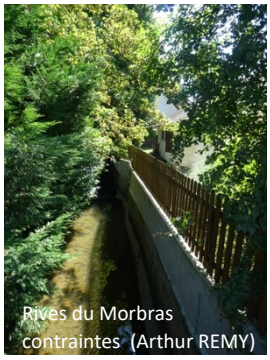

Berge de Seine et opportunité de création d'espace public (Arthur REMY)

Les affluents à la Seine et à la Marne (Réveillon, Morbras) sont aujourd'hui peu lisibles du fait de l'urbanisation. Si ces deux vallées s'expriment dans la géographie, avec des profonds coteaux qui les cernent, l'urbanisation s'approche très franchement des rives, sans pour autant être en capacité de gérer une transition paysagère douce avec les rivières et d'inclure une réflexion sur la continuité du cheminement de l'eau. Il s'agit ici de mieux qualifier la limite parcellaire pour offrir une épaisseur à ce cheminement.


Traitement de l'arrière de la parcelle dans le fond de vallée du Ru de la Fontaine de Villiers (Arthur REMY)



Le Morbras ignoré dans l'urbanisation (Arthur REMY)


Rives du Morbras contraintes (Arthur REMY)

### B. Les sensibilités paysagères liées à la présence d'un relief prononcé

Le cheminement de l'eau se fait selon une structuration géographique du relief. Particulièrement, à GPSEA, les rebords du plateau briard et les coteaux de la Marne sont très prononcés et constituent des éléments très prégnants dans le paysage, qualifiant des horizons depuis la plaine alluviale. Parce que les éléments de relief composent une ligne forte des paysages du territoire, ils sont l'objet d'une sensibilité paysagère forte. Ainsi, chaque projet, chaque élément urbain entrainera des impacts paysagers et visuels forts qu'il s'agira de maîtriser, parce qu'ils entretiendront une forte soumission à la vue.

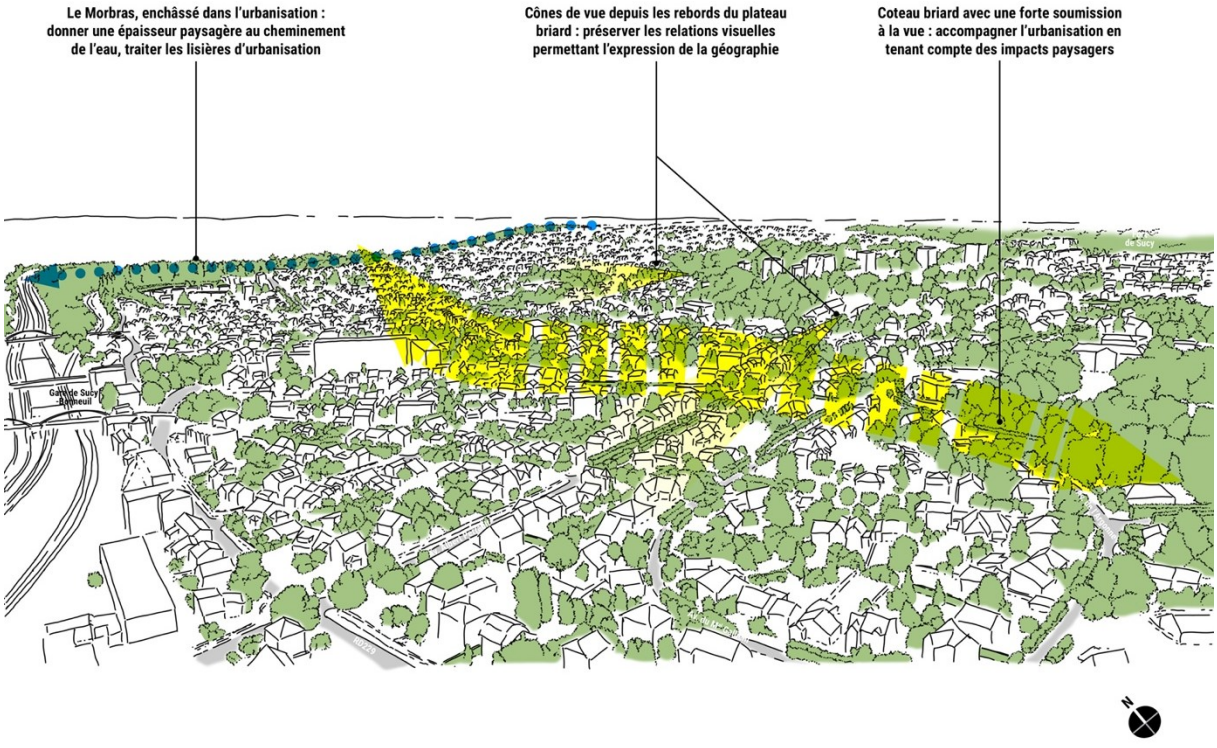



*Schéma : Une unité paysagère liée à la présence d'un relief prononcé*


Rebord du plateau briard depuis le Mont Mesly offrant une horizon (Arthur REMY)


Vue disponible depuis les coteaux permettant l'expression de la pente (Arthur REMY)

D'autres éléments de relief se retrouvent à des échelles moindres. Il s'agit du Mont Mesly et des rebords de la vallée du Réveillon, qui animent les ambiances paysagères des unités paysagères dans lesquels ils sont insérés. Ici, la vigilance sera moins forte, mais un regard devra cependant être porté sur ces éléments fondateurs de l'expression des paysages du territoire.


Coteau de la vallée du Révillon à Villecresnes (Arthur REMY)


Coteau de la vallée du Morbras à Sucy-en-Brie (Arthur REMY)

### C. Les sensibilités paysagères liées à la présence d'un cône de vue

Les éléments de relief offrent des effets de cône de vue. Définis et cadrés par le bâti, ils permettent l'expression de la géographie et de la sensation de domination du paysage. Ils sont majoritairement concentrés sur les rebords du plateau briard et sur les coteaux de la Marne et du Morbras, depuis lesquels s'offrent des éléments facilement identifiables, notamment de Paris. Quelques autres points de vue existent depuis les autres éléments de relief de moindre ampleur. Certains de ces cônes de vue jouent une relation de covisibilité, comme c'est le cas entre le Mont Mesly et le rebord du plateau briard à Limeil-Brévannes ou Boissy-St-Léger. Il convient de préserver ces éléments, car ils fondent l'expression des paysages du territoire et offrent une épaisseur au territoire par l'expression d'horizon.

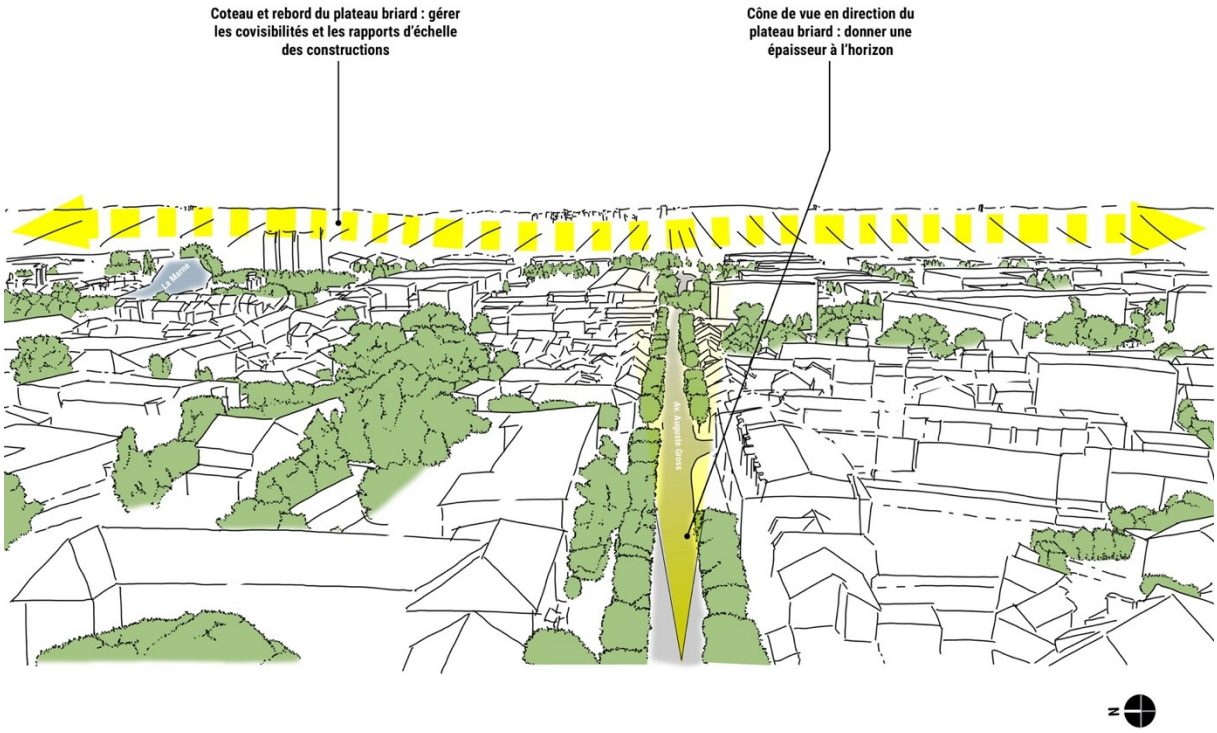



*Schéma : Une unité paysagère liée à la présence d'un cône de vue*


Vue sur Paris et la butte de Montmartre depuis le coteau briard (Arthur REMY)


Vue sur la vallée de l'Yerres depuis le centre historique de Périgny (Arthur REMY)

### D. Les sensibilités paysagères liées à une lisière boisée

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir présente une forte densité forestière sur le plateau briard. Ces forêts s'expriment, dans les paysages, en grandes masses boisées, délimitées par des lisières. Or, les logiques d'urbanisation pavillonnaires se sont parfois implantées en bordure de ces lisières, sans pour autant interroger ce contexte de frange. On constate ainsi une forte imperméabilité entre urbain et forêt, avec l'emploi de murs bahuts délimitant l'arrière des parcelles. Si cette sensibilité paysagère n'a pas le même effet que d'autres sensibilités à envisager à plus grande échelle, il convient tout de même d'être vigilant quant à la progression de la transition paysagère entre espace urbain et espace forestier et ainsi de mieux qualifier la limite parcellaire.

Un guide de bonnes pratiques « pour une meilleure intégration des lisières dans les PLUi de l'Arc Boisé» a été élaboré par l'unité départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT et le Cerema Val-de-Marne et mis à disposition des collectivités en 2022. Ce document identifie les enjeux du traitement

paysager de ces lisières : notamment la transition paysagère à qualifier ainsi que le traitement à l'arrière de la parcelle et de la limite parcellaire.



Un traitement imperméable de la limite parcellaire en contexte de lisière forestière (Arthur REMY)



Une urbanisation pavillonnaireen contexte de clairière forestière (Arthur REMY)




*Schéma : Une unité paysagère liée à une lisière boisée – Source : Guide pour une meilleure intégration des lisières dans les PLUi 2022 -DRIEAT /CEREMA*

### E. Les sensibilités paysagères liées à la présence de clairière agricole

Ces grandes forêts génèrent des clairières agricoles, majoritairement céréalières. Elles apparaissent aujourd'hui bien tenues par les forêts. Pour autant, on note qu'elles sont sous la pression d'une dynamique d'urbanisation importante, sous la forme d'extensions pavillonnaires, qui a tendance à refermer ces clairières. Il convient donc de préserver au mieux ces clairières agricoles, qui offrent une transition paysagère et lutte contre des possibles créations de conurbation. Par ailleurs, les franges entre paysage urbain et paysage agricole restent peu qualifiées et n'accompagnent pas la progression

de l'urbanisation dans les paysages (cf. sensibilités paysagères liées à une entrée de ville ou une entrée du territoire).



Clairière agricole sous pression d'urbanisation entre Marolles-en-Brie et Santeny (Arthur REMY)

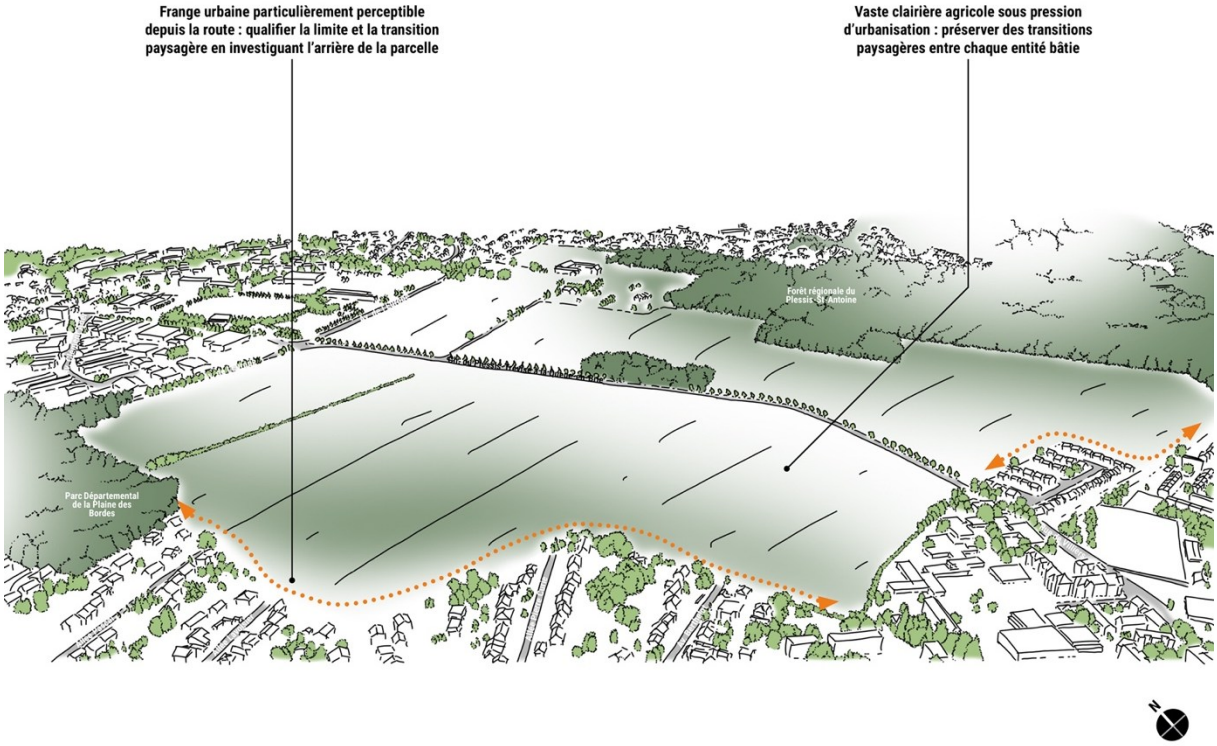



*Schéma : Une unité paysagère liée à la présence de clairière agricole*

### F. Les sensibilités paysagères liées à une entrée de ville ou une entrée du territoire

La progression de l'urbanisation peut disqualifier l'image du territoire en produisant des problématiques paysagères communes à d'autres territoire, particulièrement des franges urbaines qui banalisent les paysages de GPSEA. Ces franges sont particulièrement visibles depuis les entrées de ville ou du territoire, sur le plateau briard. Très souvent, on constate un rapport frontal entre paysage

urbain et paysage agricole, sans pour autant proposer de transition paysagère douce. Il convient donc d'interroger l'arrière de la parcelle, observable depuis les axes routiers.

Par ailleurs, les entrées de ville ou du territoire peuvent générer des zones d'activités et des traversées distendues, qui banalisent également l'image de GPSEA. Il s'agit de définir une politique de reconquête de ces espaces à l'image délaissée.



Image délaissée du fait de l'emploi de zones d'activités en entrée de territoire, RN19 (Arthur REMY)



Frange abrupte entre paysage urbain et paysage agricole à La-Queue-en-Brie (Arthur REMY)

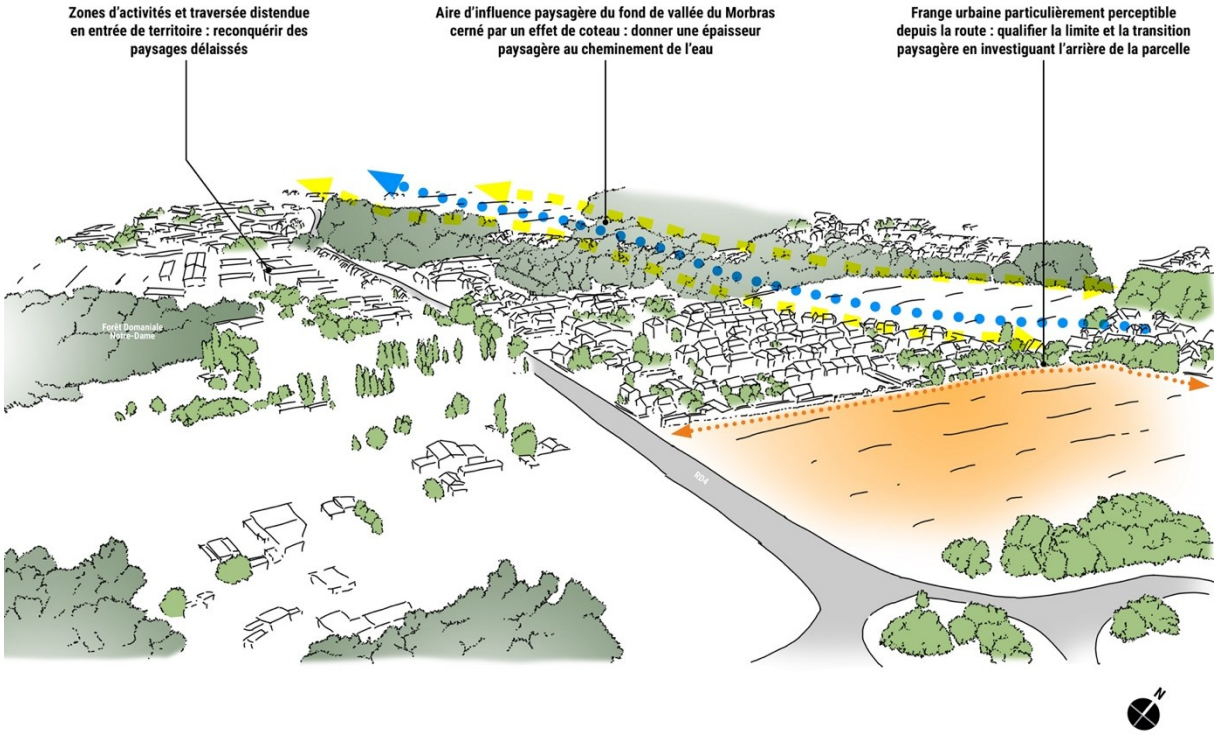



*Schéma : Une unité paysagère liée à une entrée de ville ou une entrée du territoire*

## 5.3 Des entrées de villes et de territoire de qualité hétérogène

**Les entrées de ville, d'agglomération ou de territoire**, marquent et influencent fortement la perception des territoires car elles véhiculent la première image de cet espace, et de son accueil. Elles constituent à la fois **un lieu de transition entre deux espaces** (naturel et bâti, …) ou deux communes et le seuil d'entrée de la commune ou du territoire. Elles peuvent correspondre à un espace précis, comme le franchissement d'une porte, ou bien à des espaces plus étendus, le long

d'axes d'entrée dans une zone agglomérée par exemple, comme dans de nombreux cas d'arrivée ou de traversée des espaces urbains.

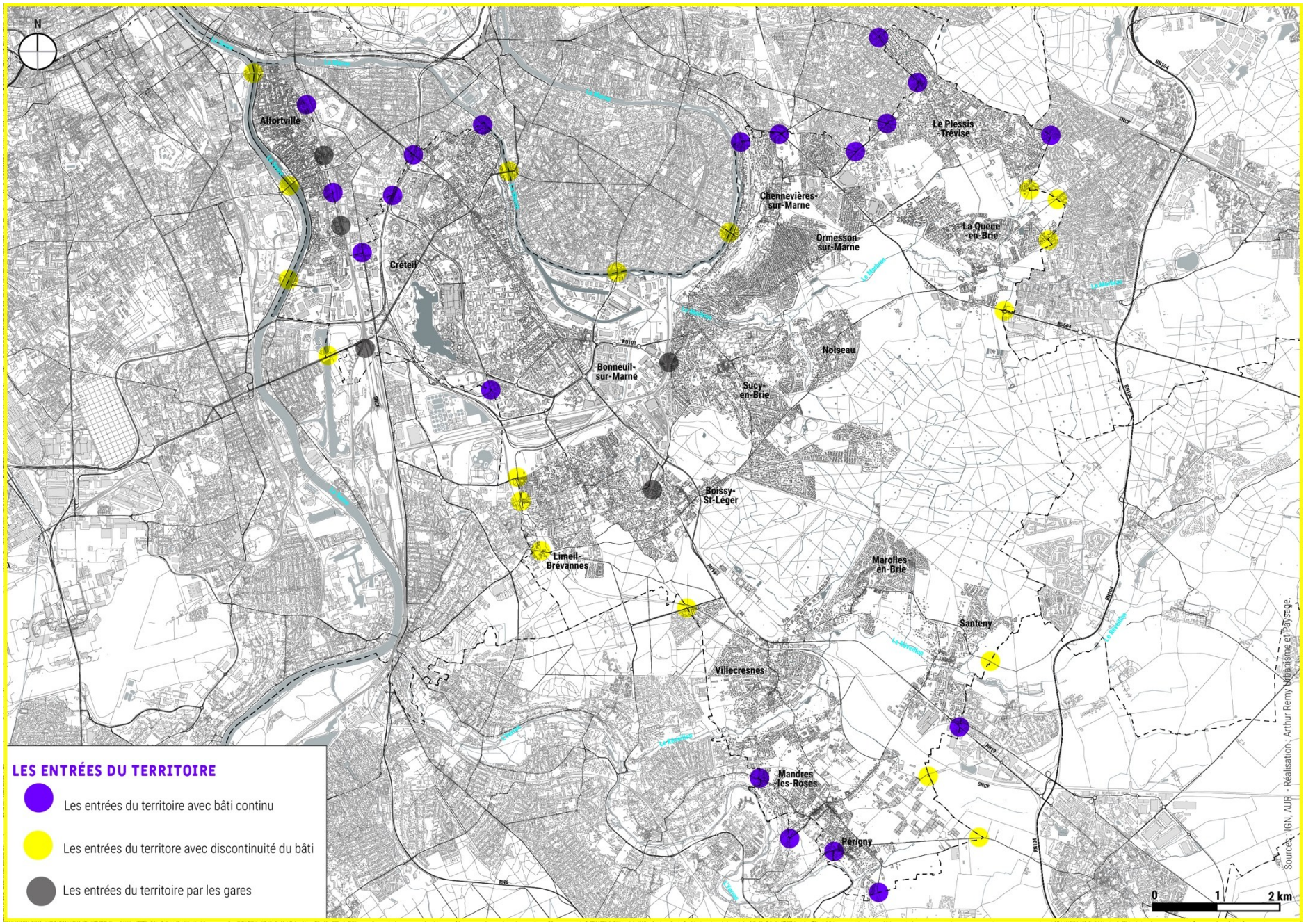
Une entrée de ville ou de territoire de qualité doit permettre d'apporter **une lecture efficace des lieux** et ainsi renvoyer **une image positive** au moment de l'arrivée sur le territoire ou bien dans la ville (à pied, à vélo, en voiture, …). Cette thématique constitue un enjeu majeur de l'urbanisme et des documents d'urbanisme, renforcée par le Grenelle de l'Environnement (2010). L'article L.1221-1 modifié permet de compléter et de renforcer les objectifs de développement durable en introduisant la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et le mise en valeur des entrées de ville.

Les entrées de ville du territoire ont été classées en trois catégories. La carte ci-après localise ces différentes entrées de villes en précisant leur typologie.

- Les entrées du territoire avec bâti continu correspondent aux entrées du territoire, marquées par une limite communale, mais qui n'exprime pas physiquement. En effet, le bâti entre les communes, de part et d'autre de la limite, identifie une continuité et non pas une rupture marquant la différenciation du territoire avec le voisin. Ces entrées méritent une meilleure identification pour marquer l'entrée du territoire.

- Les entrées du territoire avec discontinuité du bâti correspondent à une entrée du territoire qui juxtapose un espace bâti avec un espace agricole et/ou naturel. Ces entrées méritent une réflexion en matière d'aménagement des franges (cf. sensibilité paysagère liée à une entrée de ville ou de territoire).

- les entrées du territoire par les gares correspondent aux entrées du territoire par les gares de RER. Ces entrées sont souvent marquées par un réseau d'espace public qu'il convient d'aménager dans un souci de lisibilité.


N
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Ormesson-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Boissy-St-Léger
Limeil-Brévannes
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
LES ENTRÉES DU TERRITOIRE
Les entrées du territoire avec bâti continu
Les entrées du territore avec discontinuité du bâti
Les entrées du territoire par les gares
0
1
2 km
Sources : IGN, AUR - Réalisation : Arthur Remy Urbanisme et Paysage.

# 6. Une volonté de donner une place centrale à la nature en ville

## 6.1 Des espaces verts, espaces de respiration en contexte urbain

La question de la nature en ville est un enjeu important, surtout sur des territoires fortement urbanisés comme Grand Paris Sud Est Avenir. Elle permet d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants et se concrétise par la présence d'espaces verts de proximité facilement accessibles au plus grand nombre.

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est vert et arboré. En effet, beaucoup de communes du territoire possèdent un taux de végétation élevé, en particulier en comparaison avec les taux de végétation parisien (700 ha de parcs et jardins ouverts au public dans Paris intra-muros soit 21% de la surface, 1 840 ha en incluant les bois soit 31% de la surface). Au total sur GPSEA, on dénombre 3 903 hectares d'espaces verts et boisés ouverts au public sur le territoire de l'EPT, soit 39% de la surface intercommunale (IAU MOS2021). Les grands parcs et domaines, comme le Château des Rets, le Parc Dupeyroux, le Fort de Champigny, le Château d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le Château du Piple, le parc du Rancy, le parc du Morbras, le parc départemental du Val-de-Marne, parc de l'Ile au Cointre, parc Dupeyroux, ou le parc des sports de Sucy-en-Brie jouent pour beaucoup dans cette végétalisation importante du territoire.

Les cœurs d'îlots de jardins privés, nombreux sur le territoire, participent à ce cadre paysager remarquable, mais le territoire compte également une grande diversité d'espaces naturels et préservés, de grande richesse écologique et constituant de véritables atouts paysagers. Un travail d'inventaire des ilots de fraicheur urbain est en cours par l'Observatoire en lien avec le PCAET et a pour objectif le recensement des parcs, jardins mais également ilots ombragés plus ponctuels. La nature occupe donc une place majeure dans l'aménagement du territoire, du fait de la présence de nombreux parcs publics et de forêts vastes, offrant de vastes lieux de respiration en contexte urbain.

~~Les principaux parcs et domaines, espaces végétalisés qui structurent le Grand Paysage, sont :~~

- ~~**Le parc Dupeyroux** : Localisé à Créteil, ce jardin à l'anglaise d'une superficie de 3,5 hectares est composé de grandes pelouses vallonées et des massifs fleuris ainsi que deux bassins d'agréments. Au parc s'adosse une villa de style italien, qui sert actuellement de résidence préfectorale.~~

- ~~**Parc Départemental du Val-de-Marne** : Le Parc est localisé à Créteil et s'étend sur 9,3 hectares autour du lac. De nombreux aménagement y sont présents comme des aires de jeux et de pique-nique, la présence d'une base de loisir ainsi que des sentiers de randonnée. Il offre alors un véritable poumon vert au centre d'un secteur très urbanisé. Le parc est accessible via le métro 8 par les arrêts Créteil-Préfecture et Créteil-Pointe du Lac.~~

- ~~**Parc de l'Île des Ravageurs :** Le parc, localisé à Créteil sur l'Île des Ravageurs, est un parc très ombragé de 0,6 hectares. Il est accessible depuis l'Île ou via une passerelle ce qui le rends assez confidentiel. Des aménagements tel qu'une aire de jeux sont présents dans ce parc.~~

- ~~**Square Jean Albert** : Situé dans la commune d'Alfortville, le square Jean Albert fait environ 3 600m² et est ouvert en continu. Cet espace a été inauguré en 2009 et attache une importance particulière à la flore présente sur place (avec une trentaine d'essences différentes). De plus, deux aires de jeux y sont installées.~~

- **Parc de l'île au Cointre :** Localisé aux abords des berges, ce parc à ouvert en 2013 à Alfortville. Il encadre avec ses 1 hectares le centre aquatique d'Alfortville et répond à différents usages à travers la présence d'équipements sportifs et des zones de repos.

- **Parc des Sports :** Au sein de la commune de Sucy-en-Brie ce parc recouvre un total de 41 hectares principalement destiné à l'activité sportive. Des terrains de rugby, football, courts de tennis, etc. y sont installés. À cela s'ajoute des aires de jeux pour les plus jeunes, des zones de repos ainsi que le passage d'un cours d'eau qui favorise la présence de la biodiversité locale.

Une liste non exhaustive des principaux parcs et domaines, espaces végétalisés qui structurent le grand paysage de GPSEA : le lChâteau des Rets, le Fort de Champigny, le Château d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le Château du Piple, le parc du Rancyet, le parc du Morbras, le parc départemental du Val-de-Marne, le parc des sports de Sucy-en-Brie…



*Parc Départemental du Val-de-Marne à Créteil (Even Conseil)*



*Le Parc des sports à Sucy-en-Brie (Even Conseil)*



*Parc de l'Île au Cointre à Alfortville ; Mairie d'Alfortville*



*Parc de l'Île des Ravageurs à Créteil (Even Conseil)*



*Le parc Dupeyroux et la résidence préfectorale à Créteil ; Ville de Créteil*

## 6.2 Un patrimoine arboré, bien d'intérêt général

Les arbres fournissent de nombreux services essentiels à la communauté (production de dioxygène, stockage du carbone, limitation de l'érosion et des inondations, rafraîchissement, support de biodiversité, de qualités paysagères, porteur de valeur sociale et culturelle). La trame arborée constitue un élément structurant du paysage du territoire de Grand Paris Sud est Avenir, notamment à travers les alignements d'arbres. Or l'arbre est un organisme naturel vivant fragile, et à ce titre qui est nécessaire de le protéger. L'altération des branches, du tronc, des racines et du sol peut avoir des conséquences irréversibles sur la santé et la pérennité ainsi que sur les aménités et services fournis par les arbres. Pour être efficiente, la protection d'un arbre doit porter non seulement sur sa conservation mais également sur la préservation de l'espace vital nécessaire à ses branches et à son système racinaire.

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

**Ces alignements plantés peuvent être touchés par du mitage que l'on qualifie** qualifie par la proportion d'emplacements manquants par rapport à l'ensemble des emplacements composant l'alignement.

**La régénération du patrimoine arboré des routes départementales** est permanente et se fait complètement sur un cycle de 80 ans environ. Elle s'effectue via deux types d'intervention :

- **Le renouvellement** consiste à replanter un alignement d'arbres dans son entièreté, suite au mitage progressif de l'alignement existant puis à l'abattage des sujets restants. Cette méthode permet de restructurer les plantations, de remplacer les essences et d'éviter la concurrence entre de jeunes sujets et des arbres adultes, tout en optimisant les dépenses d'investissement et de fonctionnement.
- Cependant, dans certains cas, il apparait pertinent de reprendre certains alignements en conservant quelques sujets anciens de bonne vigueur et en replantant de jeunes sujets pour compenser le mitage. Il s'agit de **la restauration d'alignements d'arbres.**

## 6.3 Sensibilisation du grand public à la nature en ville

La sensibilisation à la nature en ville est un enjeu important qui permet de sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques mais c'est aussi le moyen de les informer sur la biodiversité locale, comment la préserver et plus largement aux questions en lien avec l'urgence climatique. La sensibilisation permet alors de former et d'informer les individus pour adopter des comportements plus respectueux de l'environnement sur le territoire du Grand Paris Sud Est Avenir.

### 6.3.1 Une sensibilisation nécessaire pour contrer les dépôts sauvages

Tout d'abord, les projets de sensibilisation menés pour GPSEA permettent de répondre à des actes de dégradations de l'environnement via des abandons et dépôts illégaux de déchets. Ces dépôts sauvages sont définis par le Ministère de la Transition écologique comme *« la résultante d'abandons de déchets par une ou plusieurs personnes, identifiées ou non, entraînant une accumulation anarchique de déchets divers ou parfois de même type […] dans l'espace public en dehors des endroits autorisés par l'autorité administrative responsable de cet espace public.* » Des panneaux informatifs sont installés sur le territoire afin d'informer les habitants et les intégrer dans la démarche de préservation des espaces naturels.






*Dépôts sauvages en forêt à Limeil-Brévannes / Pancarte informative sur les dépôts sauvages à Créteil (Even Conseil)*

### 6.3.2 L'éco pâturage

L'éco-pâturage est définit comme une technique d'entretien des espaces verts réalisée de façon naturelle à l'aide d'animaux herbivores (moutons, bovins, etc.) laissés en pâtures. Cette méthode constitue une solution alternative à l'entretien mécaniques des espaces verts. À l'intérêt écologique est joint un intérêt pédagogique.






*Eco-pâturage sur la Coulée verte à Sucy-en-Brie / Panneau information sur l'éco-pâturage à Villecresnes (Even Conseil)*

### 6.3.3 La création d'espaces favorables aux pollinisateurs

La création d'espaces tel que les prairies fleuries ou les hôtels à insectes permet de favoriser la pollinisation et la biodiversité dans des espaces pouvant en être dépourvus. Les espaces en fauches tardives ou connaissant une gestion différenciée des espaces verts peuvent apparaître délaissé aux premiers abords, c'est pourquoi il est important de communiquer auprès des habitants sur leurs intérêts pour l'écosystème local.






*Hôtel à insectes à Boissy-Saint-Léger (proche de la gare) / Création de prairies fleuries dans le Parc départemental du Morbras, Ormesson-sur-Marne (Even Conseil)*

### 6.3.4 Panneaux explicatifs sur la biodiversité du territoire

Dans de nombreux espaces végétalisés de l'intercommunalité, des actions de sensibilisation à la thématique de la Trame Verte et Bleue et au maintien de la biodiversité sont menées au sein des réservoirs de biodiversité et des espaces relais. Des panneaux pédagogiques sont présents par exemple au sein de l'île de la Guyère à Créteil, ou le long de la Végétale.







*Panneaux informatifs sur l'île de la-*Guyère*, Créteil / Panneaux informatifs Végétal, Villecresnes (Even Conseil)*

Amplifier les techniques de sensibilisation fait partie des objectifs menés par la 4ème charte de l'arc boisé (enjeu n°3).

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une diversité de paysages qui crée un cadre de vie de qualité : 8 unités paysagères et une répartition équilibrée d'espaces bâtis, naturels et agricoles.<br><br>Un territoire marqué par de grands espaces forestiers (40% de la totalité des milieux boisés de toute la Métropole du Grand Paris).<br><br>Un réseau important de parcs et jardins ouverts au public en ville (3 900 ha, soit 39% de la surface intercommunale).<br><br>Une topographie qui offre des points de vue ainsi que des percées visuelles remarquables (coteaux du plateau de Brie et de la Marne). | Des tissus urbains très diversifiés (des grands ensembles à Créteil aux villages du plateau Briard) s'enchaînant sans transition créant de véritables ruptures entre les différents secteurs au sein des paysages urbains, malgré des entrées de ville relativement qualitatives<br><br>Une discontinuité de parcours le long des fleuves, en particulier de la Marne, avec des tronçons artificialisés comme le port de Bonneuil, et sur la boucle de la Marne où se concentrent par ailleurs des berges très végétalisées.<br><br>Une vallée du Morbras enfoui sous l'urbanisation avec une absence de considération du cheminement de l'eau dans le traitement des limites de parcelle |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Une coupure verte au centre du territoire avec l'Arc Boisé du Val de Marne qui offre un grand espace de respiration et que le PLUi et le PPAEN peuvent t venir protéger davantage<br><br>Une présence structurante des cours d'eau (Seine, Marne, Yerres, Morbras) qui pourrait être renforcée grâce aux outils du PLUi<br><br>Des sensibilités paysagères essentiellement liées à la topographie et aux milieux naturels (cours d'eau, lisière de bois, clairières agricoles), opportunité de recomposition paysagère de qualité via le PLUi | Une coupure verte qui accentue l'hétérogénéité paysagère du territoire entre un Nord-Ouest fortement urbanisé et un Sud agricole tourné sur le plateau Briard<br><br>La densification urbaine peut entraîner la disparition des espaces verts et jardins privés, essentiels pour la qualité de vie en ville et la lutte contre le changement climatique. |

## Enjeux des paysages liés aux ambiances naturelles et au patrimoine bâti

- La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine
- La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes
- La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère
- L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val
- La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes (la Végétale, entre Sucy-en-Brie et Noiseau)
- L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver
- Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité ainsi que des alignements plantés à préserver du mitage contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable

## Evolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Une diversité de paysages qui crée un cadre de vie de qualité : 8 unités paysagères répartis entre espaces bâtis, naturels et agricoles. | En l'absence de PLUi, les transitions intercommunales sont d'autant plus brutales que le tissu est continu et l'aménagement non concerté. Bien que l'identité communale en lien avec la construction demeure ainsi très marquée, le manque de liens entre les paysages urbains se succédant est susceptible d'accentuer l'absence d'identité sur l'EPT voire de générer des orientations paysagères contradictoires dans les projets. |
| | Des tissus urbains très diversifiés (des grands ensembles à Créteil aux villages du plateau Briard) s'enchaînant sans transition créant de véritables ruptures entre les différents secteurs au sein des paysages urbains, malgré des entrées de ville relativement qualitatives | |
| | Un territoire marqué par de grands espaces forestiers (40% de la totalité des milieux boisés de toute la Métropole du Grand Paris). | En l'absence de réglementation par le PLUi, tous les PLU communaux protègent les espaces verts publics mais de façon très différenciée. En outre, le déséquilibre dans la répartition des espaces verts est susceptible de se poursuivre, créant des inégalités dans l'accès aux espaces verts, se répercutant sur l'attractivité de certains secteurs et sur leur qualité environnementale de manière générale. |
| | Un réseau important de parcs et jardins ouverts au public en ville (3 900 ha, soit 39% de la surface intercommunale). | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| | Une topographie qui offre des points de vue ainsi que des percées visuelles remarquables (coteaux du plateau de Brie et de la Marne). | En l'absence de PLUi, les documents d'urbanisme préservent les vues remarquables à une échelle locale. Néanmoins, le manque de cohérence intercommunal pourrait conduire, via des constructions futures de bâtiments hauts ou le développement de la végétation, à la fermeture de vues ouvertes sur le grand territoire. Le PLUi permettrait de manière concertée la préservation et valorisation des vues et perspectives, permises par les reliefs contrastés, dans les projets d'aménagement. |
| | Une discontinuité dans l'aménagement des berges, qui sont majoritairement artificialisées avec en point d'orgue le port de Bonneuil, et où se concentrent les berges les plus végétalisées sur la boucle de la Marne | Sans vision d'ensemble, il est possible que se réalisent en parallèle des projets concurrents d'aménagement sur les berges (logistique fluviale, promenades…), altérant au final le lien visuel avec l'eau dans les paysages de rives. Le PLUi offre les outils qui permettent d'harmoniser ces approches et de tourner ce territoire vers les fleuves qui le bordent et le caractérisent. |
| | Une vallée du Morbras enfoui sous l'urbanisation avec une absence de considération du cheminement de l'eau dans le traitement des limites de parcelle | En l'absence d'une réflexion globale, la dynamique d'urbanisation se poursuit et la vulnérabilité du territoire face au changement climatique est accentuée. |

# 7. Fonctionnement écologique du territoire

## 7.1 Les enjeux issus des documents cadres en faveur de la protection de la biodiversité à intégrer au PLUI

### 7.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental est le plan cadre qui définit la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région francilienne à l'horizon 15-20 ans. Le SDRIF-E 2040 a été approuvé le 27 décembre 2013, adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret après avis du Conseil d'État le 10 juin 2025. Il fixe comme objectif en matière de biodiversité :

- *Protéger-valoriser les espaces naturels et mieux faire connaître les services écosystémiques qu'ils rendent à la ville et aux habitants ;*
- *Enrayer la perte de la biodiversité au niveau régional et suprarégional ;*
- *Anticiper les mutations environnementales. L'approche environnementale de l'urbanisme doit être développée dans les projets urbains locaux ;*
- *Valoriser les grands paysages d'Ile-de-France, notamment les reliefs (buttes, coteaux) qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent une vue sur la région ;*
- *Fixer les limites à l'urbanisation, favoriser la densification urbaine plutôt que l'étalement urbain ;*
- *Conforter la Trame Verte d'agglomération et garantir les continuités écologiques en développant des réseaux de liaisons vertes et d'itinéraires doux et en veillant à garantir le déplacement des espèces dans le tissu urbain ;*
- *Considérer la nature en ville comme un « partenaire » de développement et non une variable d'ajustement de l'extension urbaine ;*
- *Favoriser le développement de jardins partagés et familiaux ;*
- *Faire entrer la nature en ville (« Favoriser la présence d'espaces ouverts urbains : espaces verts et boisés publics mais aussi jardins, cœur d'îlots… ») ;*
- *Redonner une perméabilité aux berges artificialisées.*
- *Sauvegarder la ressource en eau et en améliorer la qualité.*

Le SDRIF-E identifie plusieurs continuités à maintenir sur le territoire de GPSEA :

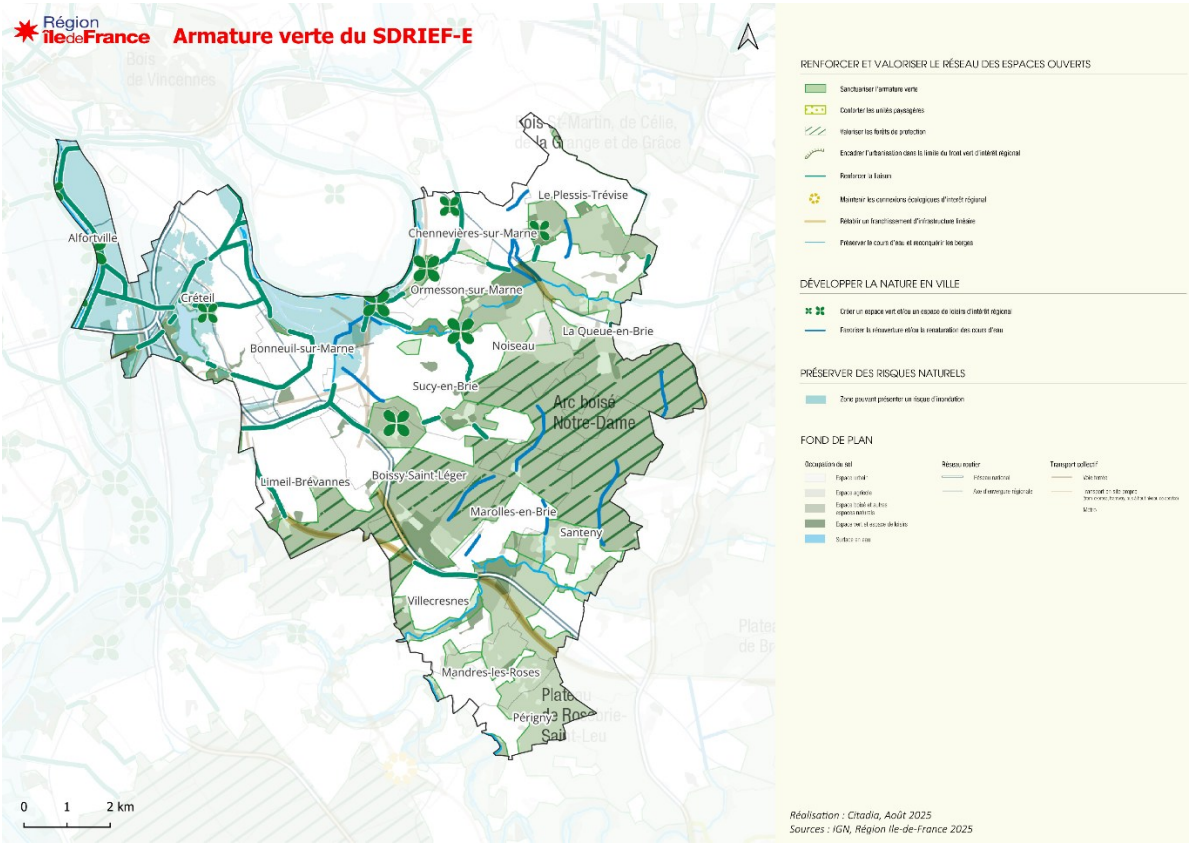
- Des continuités écologiques, qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité, sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir :
  - ✓ *La continuité constituée par le cours d'eau du Morbras, qui traverse les communes de Sucy-en-Brie et Ormesson-sur-Marne (parc de Morbras, château et golf d'Ormesson)*
  - ✓ *Une portion de la Seine, longeant la commune d'Alfortville*

- ✓ *La continuité forestière constituée par la forêt domaniale de la Grange à Limeil-Brévannes et la forêt domaniale de Notre-Dame à Boissy-Saint-Léger*
- ✓ *Deux portions de la Marne, à Créteil ainsi qu'à Bonneuil-sur-Marne*

- Des liaisons vertes, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural :
  - ✓ *Les berges de Seine longeant la commune d'Alfortville*
  - ✓ *La liaison verte reliant le parc interdépartemental de Choisy-le-Roi (hors périmètre) à l'île de loisirs de Créteil*
  - ✓ *La liaison entre l'île de loisirs de Créteil et les espaces ouverts de Sucy-en-Brie*
  - ✓ *La liaison entre l'île de loisirs de Créteil et la forêt domaniale de la Grande à Limeil-Brévannes*
  - ✓ *La promenade aménagée reliant le domaine de Gros Bois à Limeil-Brévannes à Brie-Comte-Robert (hors périmètre) en passant par les espaces boisés de Villecresnes*
  - ✓ *La liaison verte reliant les milieux agricoles de Mandres-les-Roses à la forêt domaniale de Notre-Dame*
  - ✓ *La continuité menant de la forêt domaniale de Notre-Dame de Santeny aux espaces ouverts à Noisy-le-Grand (hors périmètre), en passant par les espaces agricoles de la Queue-en-Brie*
  - ✓ *La liaison des milieux agricoles de la Queue-en-Brie à ceux de Chennevières-sur-Marne*
  - ✓ *La liaison entre les espaces boisés de Chennevières-sur-Marne aux méandres de la Seine au Nord du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir*
  - ✓ *La portion de la Marne à Bonneuil-sur-Marne*

Une liaison agricole et forestière, qui identifie les grandes continuités forestières et agricoles du territoire :

- ✓ *Au niveau de la forêt domaniale de Notre-Dame traversant les communes de Sucy-en-Brie, la Queue-en-Brie, Santeny, et Marolles-en-Brie*




*Cartographie des continuités identifiées au SDRIF-E sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir*

### 7.1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil régional, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la **Trame Verte et Bleue régionale** et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Celui-ci développe des grandes orientations en faveur du maintien et développement d'une trame verte et bleue pérenne en Ile-de-France :

**Milieux forestiers :**

- *Garantir la bonne fonctionnalité des connexions intra et inter-forestières ;*
- *Maintenir ou conforter les connexions entre les forêts et les corridors alluviaux ;*
- *Préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.*

**Milieux aquatiques et corridors humides :**

- *Assurer la libre circulation des espèces tant aquatiques que terrestres (poissons, odonates, chiroptères, etc.) et spécialement des migrateurs ;*
- *Reconquérir les têtes de bassin (restauration, constitution de ripisylve …) ;*

- *Rétablir la connectivité entre milieux terrestres et aquatiques : Milieux annexes et connexes (espaces de transition, milieux humides, champs d'expansion de crues…) ;*
- *Stopper la disparition et la dégradation des zones humides : préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités (biodiversité, hydraulique, épuratoire) ;*
- *Renaturer les berges des cours d'eau, dont les grands axes fluviaux ;*
- *Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique.*

**Milieux agricoles :**

- *Maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités écologiques et économiques : limiter la consommation des espaces agricoles, préserver leurs liaisons ;*
- *Préserver et conforter les réseaux d'infrastructures naturelles.*

**En milieu urbain :**

- *Développer une nouvelle approche de la nature en ville, fondée sur la fonctionnalité des éléments qui la composent ;*
- *Assurer le maintien de la biodiversité en ville et l'interconnexion des espaces verts ou naturel au sein du tissu urbain ;*
- *Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville ;*
- *Préserver la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles en lisière d'urbanisation ;*
- *Préserver les continuités écologiques autour de Paris afin d'éviter les coupures urbaines le long des vallées et l'enclavement des forêts périurbaines.*

Au sein du SRCE d'Ile-de-France, les enjeux des continuités écologiques sont appréhendés à l'échelle des grandes unités paysagères dans lesquelles est située chaque commune. Les habitats et les espèces qu'ils abritent s'inscrivent dans ces unités déterminées par la géomorphologie, l'agencement des principaux milieux naturels et l'utilisation du sol.

Les communes du territoire de GPSEA sont à cheval entre deux unités paysagères du SRCE : les communes au Nord de l'EPT appartiennent à l'unité paysagère « Agglomération de Paris », les communes au Sud du territoire, à partir de la forêt domaniale de Notre-Dame, appartiennent à l'unité de la « Brie ». Dans ce tissu urbain dense, se tisse un réseau de relations plus ou moins fonctionnelles. D'autres espaces présentent des enjeux de connexion plus locaux mais importants en contexte urbain comme l'interconnexion des grands parcs et espaces verts et les bordures valorisées et végétalisées des infrastructures (canaux, aqueducs, voies rapides, abords des voies ferrées et des lignes RER aériennes).



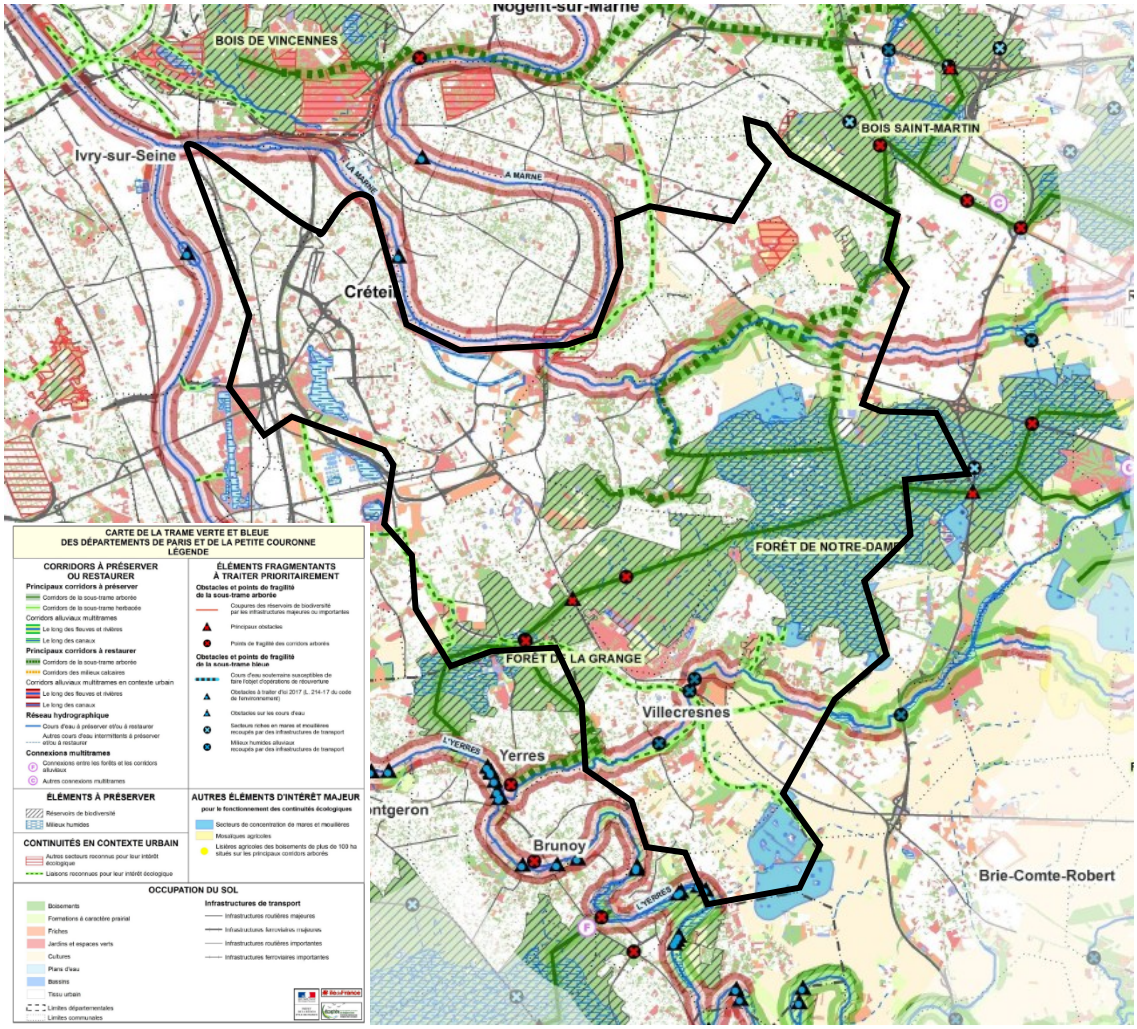

*Cartographie des unités paysagères du SRCE Ile-de-France (SRCE)*

Le SRCE identifie les principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire de GPSEA ainsi que des continuités écologiques :

- Des réservoirs de biodiversité à préserver :
  - ✓ La forêt domaniale de la Grange au niveau de la commune de Limeil-Brévannes ;
  - ✓ La forêt domaniale de Notre-Dame à Boissy-Saint-Léger, Marolles-sur-Brie, Santeny, la Queue-sur-Brie, Noiseau, Sucy-en-Brie ;
  - ✓ La forêt régionale du Plessis Saint-Antoine au Plessis-Trévise ;
  - ✓ Le bois du petit Val à Sucy-en-Brie ;
- Des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique en contexte urbain :
  - ✓ Les milieux agricoles à l'est de Chennevières-sur-Marne
  - ✓ La confluence entre la Marne et le Morbras
  - ✓ Les abords du bois Saint-Martin au Plessis-Trévise
- Plusieurs corridors de la sous-trame arborée à préserver :
  - ✓ Le corridor liant les forêts domaniales de Notre-Dame et de la Grange
  - ✓ La portion du Morbras traversant les boisements les espaces boisés d'Ormesson-sur-Marne
- Plusieurs corridors de la sous-trame arborée à restaurer :

- ✓ Le long du cours d'eau du Morbras jusqu'à la forêt régionale du Plessis Saint-Antoine ;
- ✓ De la forêt de Notre-Dame à la forêt du Plessis Saint-Antoine ;

- Des cours d'eau à préserver ou à restaurer : la Marne, la Seine, le Réveillon, l'Yerres, et le Morbras
- Des milieux humides à préserver :
  - ✓ Le lac de l'île de loisirs de Créteil ;
  - ✓ La forêt domaniale de Notre-Dame ;
- Des secteurs de concentration de mares et mouillères :
  - ✓ Au niveau de la forêt domaniale de Notre-Dame ;
  - ✓ A l'est de la commune de Périgny-sur-Yerres ;




*Cartographie des objectifs en termes de trame verte et bleue sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir du SRCE Ile-de-France*

Outre les éléments identifiés dans le cadre du SRCE, d'autres espaces permettent de renforcer le potentiel écologique du territoire, il s'agit notamment :

- Des terrains de sports (golf à Ormesson ou à Marolles-sur-Brie par exemple), des cimetières communaux et des dépendances vertes des grandes infrastructures (bordures des voies autoroutières et talus ferroviaires) ;
- Des espaces verts aménagés des grands ensembles et des jardins des particuliers ;
- Des friches urbaines et agricoles, espaces souvent transitoires et en mutation rapide ;
- Des espaces agricoles, des cultures maraîchères et des vergers, les espaces agricoles étant nombreux sur le territoire ;

**Le PLUi se doit d'être plus ambitieux que le SRCE** en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques. La modélisation de la Trame Verte et Bleue de GPSEA ci-après vient donc préciser les secteurs d'enjeux et les continuités écologiques identifiées à échelle régionale par ces documents, à l'échelle du territoire.

### 7.1.3 La Stratégie régionale de la biodiversité en Ile-de-France

Document cadre transversal et plan d'actions, la Stratégie Régionale de la Biodiversité d'Ile-de-France 2020-2030 a été adoptée en novembre 2019.

Elle comporte 4 orientations majeures déclinées en 70 actions :

- **Santé** : Améliorer la santé et le bien-être des Franciliens en intégrant davantage d'espaces verts et réduire les pollutions grâce à la nature ;
- **Économie** : Faire de la biodiversité un atout économique et touristique, une source de valeur et d'innovation qui contribue au rayonnement du territoire ;
- **Aménagement** : Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement des territoires, favoriser un aménagement des territoires sobre et équilibré ;
- **Protection du vivant** : La Région assurera la restauration de la Trame Verte et Bleue aux côtés de ses partenaires, pour protéger la nature, capital commun.

La Région souhaite se fixer le cap de « **zéro artificialisation nette** » (ZAN) en offrant des alternatives à la consommation des terres agricoles, en évitant et réduisant au maximum l'empreinte des projets, en proposant aux porteurs de projets des sites qui ont une meilleure plus-value écologique et en renaturant des espaces aménagés.

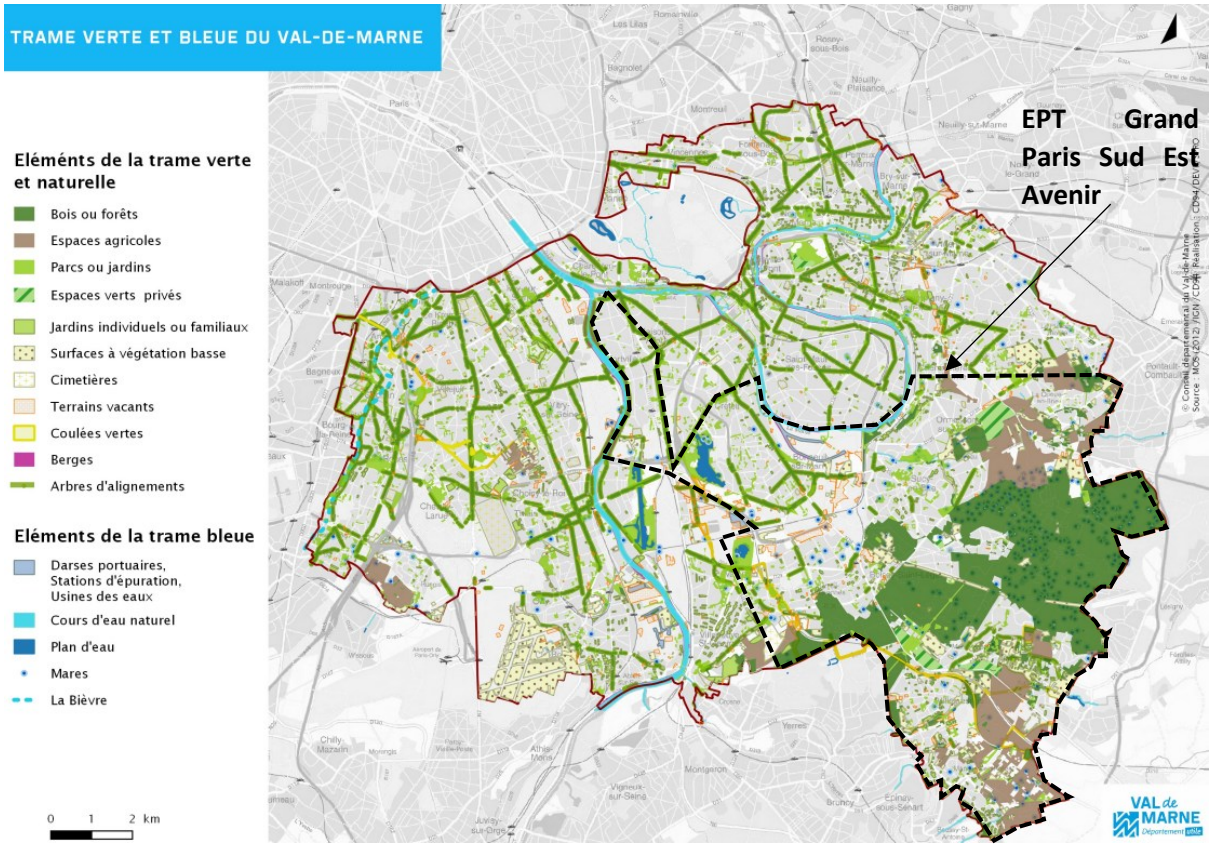
Dans le cadre de son plan Stratégie 2020-2030 pour la biodiversité en Ile-de-France, la région va, par ailleurs, engager un programme d'actions afin de notamment recréer des continuités écologiques, en plantant 500 km de haies et bosquets et en renaturant 150 km de berges d'ici 2030.

Bien que non prescriptive, la Stratégie régionale de la biodiversité peut inspirer les enjeux et projets à identifier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du PLUi.

### 7.1.4 La Stratégie Nature en Val-de-Marne

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

- Valoriser le patrimoine départemental pour consolider le rôle écosystémique dans la trame naturelle du territoire
- Faire évoluer les pratiques d'aménagement et de gestion du patrimoine naturel pour réduire les impacts et préserver les ressources
- Favoriser la renaturation et la protection de la trame naturelle et agricole à l'échelle départementale en développant des partenariats.




*Composantes de la trame verte et bleue du Plan Vert 2018-2028 du département du Val-de-Marne*

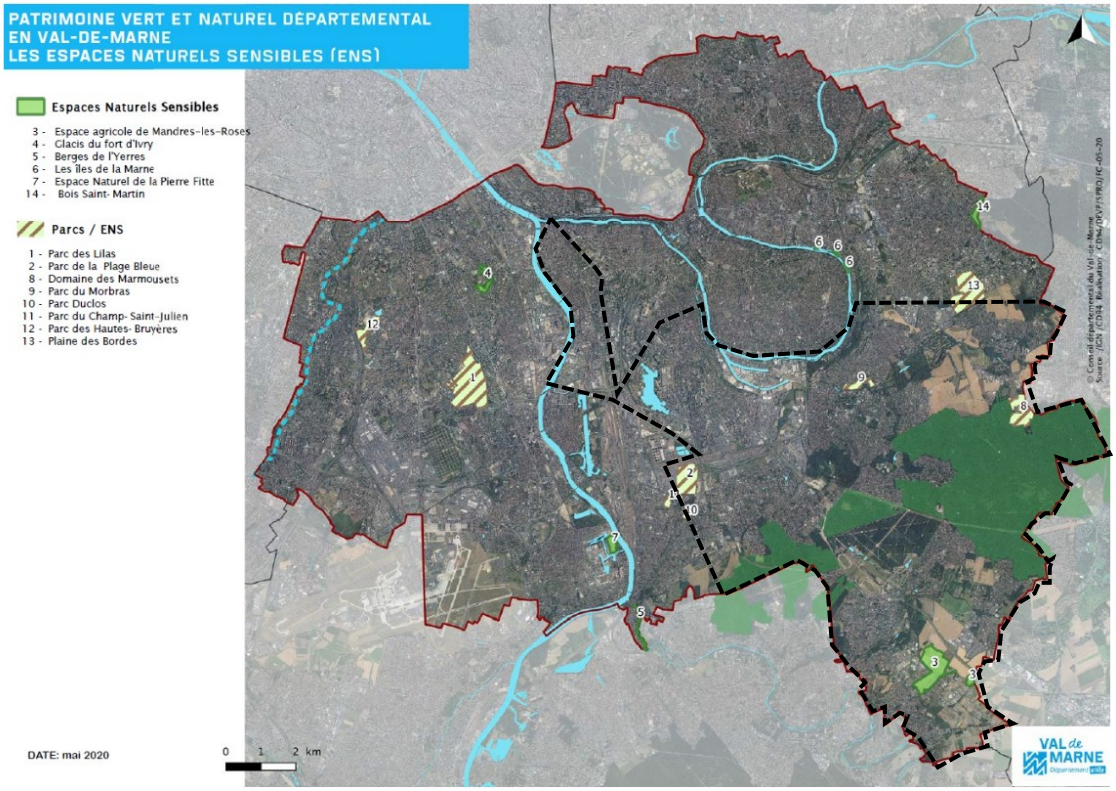
### 7.1.5 Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles

**Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)** correspondent à des espaces disposant d'un caractère naturel à préserver à l'échelle départementale, malgré la pression foncière. **Les Espaces Naturels Associés (ENA)** correspondent à des sites de moindre naturalité et de moindre richesse biologique que les ENS mais participent à cette richesse grâce à leur proximité avec un ENS. Ils jouent également un rôle d'espace tampon avec les espaces environnants.

Le Département du Val-de-Marne a mis en place une politique de préservation et de reconquête des espaces naturels sensibles (ENS) à partir des années 1990. L'objectif : protéger, gérer et faire connaître la diversité des paysages ainsi que les atouts écologiques du territoire. En ~~2021~~ 2020, le Département a adopté avec ses partenaires un **schéma départemental des espaces naturels sensibles** afin de fixer pour les 10 années à venir, les principales orientations en faveur des ENS.

Le Val de Marne comptabilise 21 espaces naturels sensibles (ENS) en 2024, dont sept sur le territoire du Grand Paris Sud Est Avenir : la vallée du Réveillon, les espaces agricoles de Mandres-les-Roses, le

domaine de Marmousets, le parc du Morbras, la Plaine des Bordes, le Bois-Saint-Martin, et le Domaine des Rets.




*Cartographie des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du territoire de GPSEA (Plan vert du Val-de-Marne), 2020*

### 7.1.6 Périmètre de Protection et de valorisation des Espaces Agricoles et naturels du Val-de-Marne

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

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

### 7.1.7 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, fixe, pour les six prochaines années les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin de la Seine-Normandie à travers huit enjeux majeurs :

- *Préserver les parties amont des cours d'eau pour limiter leur dégradation ;*

- *Anticiper les situations de crise en relation avec le changement climatique pour une gestion quantitative équilibrée et économe des ressources en eau : inondations et sécheresses ;*
- *Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique pour orienter les prises de décisions ;*
- *Lutter contre l'artificialisation des cours d'eau (rectification, obstacles à la continuité, artificialisation des berges…) ;*
- *Renforcer la préservation des littoraux, lieu d'attractivité et réceptacle de toutes les pollutions du bassin depuis son amont ;*
- *Faire adhérer et participer tous les acteurs à la préservation de l'eau ;*
- *Lutter contre les pollutions des villes et des industries et l'imperméabilisation des sols ;*
- *Préserver les zones humides (marais, tourbières, …) et lutter contre leur destruction.*

Une attention particulière est portée aux milieux aquatiques et zones humides, à travers des objectifs de diminution des pollutions (classiques, diffuses, micropolluants), de protection et restauration des zones aquatiques et humides et de rétablissement des continuités écologiques.

**Le PLUi de GPSEA devra être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, et donc intégrer ces enjeux dans la définition de sa Trame Verte et Bleue,** en particulier l'orientation 1 du SDAGE prévoyant de « Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement ».

### 7.1.8 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne-Confluence

Plusieurs communes de GPSEA sont dans le périmètre du SAGE de Marne-Confluence : Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, Boissy-Saint-Léger, Sucy-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Chevennières-sur-Marne, le Plessis-Trévise, et la Queue-en-Brie.

Le SAGE Marne Confluence a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018.

Les objectifs généraux du SAGE Marne Confluence sont les suivants :

> **OG1 :** Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence ;

> **OG2 :** Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE ;

> **OG3 :** Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages ;

> **OG4 :** Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ;

> **OG5 :** Se réapproprier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques ;

> **OG6 :** Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE.

Le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE Marne Confluence comportent des mesures spécifiques aux documents d'urbanisme. En matière de biodiversité, le SAGE vise à la protection des zones humides existantes (disposition 141) mais aussi à la création de zones humides et de corridors, notamment sur les bords de la Marne et des affluents (disposition 144). Le règlement (articles 3 et 4) prévoit d'interdire toute dégradation totale ou partielle de zones humides (d'après la cartographie du règlement du SAGE) pour tout aménagement impactant au moins 50 m² de zone humide. En cas de dérogation, une application rigoureuse de la séquence éviter-réduire-compenser est demandée avec des mesures compensatoires pérennes.

Le SAGE prévoit même d'inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme (disposition 441) et de préserver le lit mineur et le lit majeur des cours d'eau de tout aménagement qui ferait obstacle à leurs fonctions (disposition 422). Notamment pour le lit mineur de la Marne, le règlement (article 5) demande à ce qu'il soit préservé et qu'une application stricte de la démarche éviter-réduire-compenser en cas d'impact. Cette règle vaut uniquement pour toute nouvelle installation ou modification substantielle de IOTA (soumis à déclaration ou à autorisation) ou d'ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation). **Le PLUi de GPSEA devra être compatible avec le SAGE Marne-Confluence, notamment lors des préconisations à établir en matière de préservation et restauration de la trame verte et bleue.**

### 7.1.9 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres

Le SAGE de l'Yerres concerne uniquement les communes de Limeil-Brévannes, Boissy-Saint-Léger, la Queue-en-Brie, Villecresnes, Santeny, Mandres-les-Roses et Perigny-sur-Yerres.

Le SAGE de l'Yerres est porté par le SyAGE et a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 octobre 2011.

L'élaboration du premier SAGE a permis de définir cinq grandes orientations pour le territoire :

> Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés ;

> Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation ;

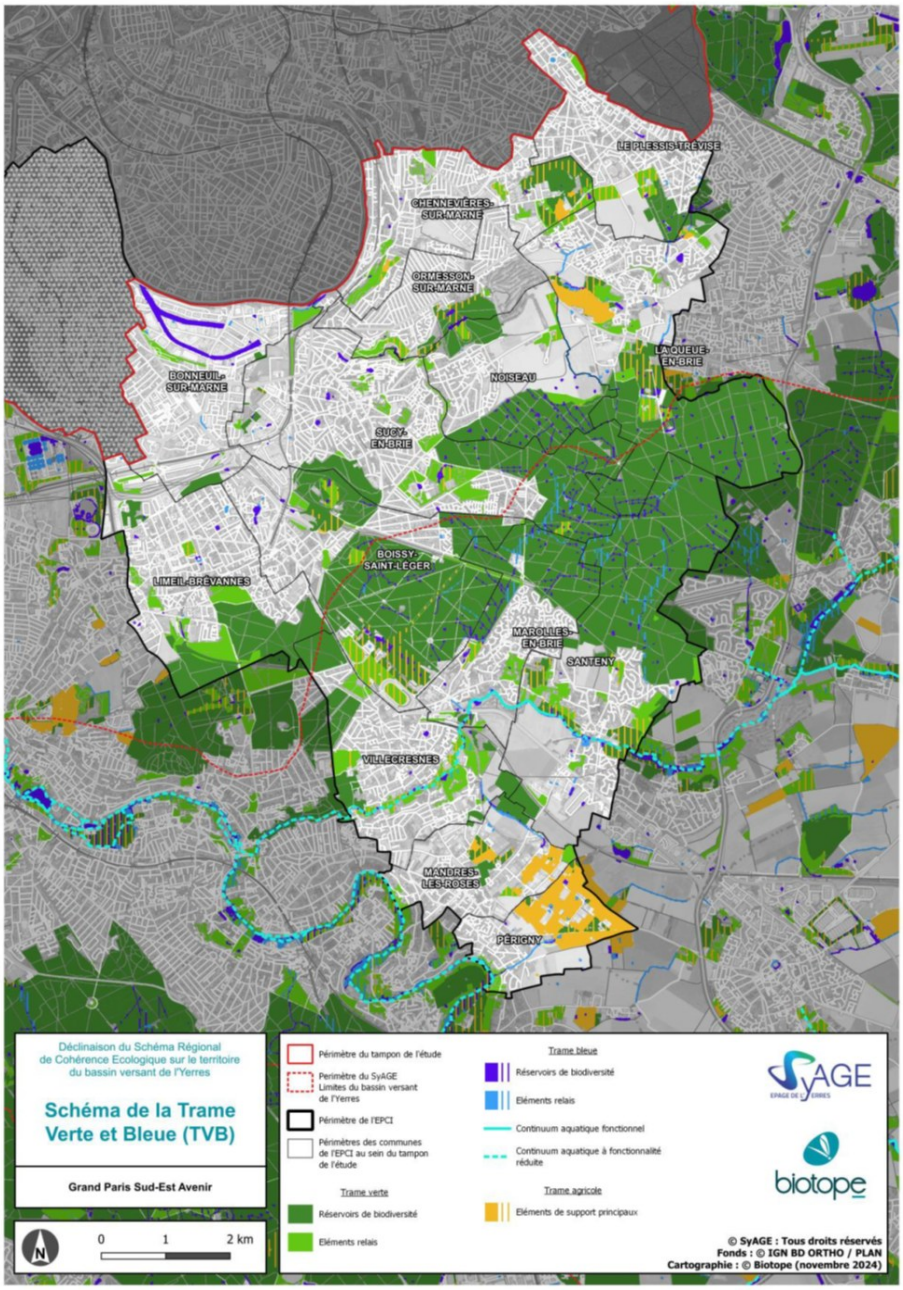
> Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations ;

> Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau ;

> Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Depuis janvier 2018, une procédure de révision a été lancée, afin notamment d'actualiser les données d'état des lieux, de faire un bilan de la mise en œuvre du SAGE, de se mettre en compatibilité avec le SDAGE et d'intégrer l'enjeu d'adaptation au changement climatique dans la nouvelle stratégie du SAGE.

Dans le cadre du Contrat de Territoire Eau Climat Trame Verte et Bleue de l'Yerres et de ses affluents (CTEC TVB), le SyAGE a réalisé, à la demande du Conseil Régional d'Ile-de-France, la cohérence de la déclinaison du SRCE à l'échelle du bassin versant. Le diagnostic de l'étude a été réalisé en 2023 et le plan d'actions a été finalisé en 2024.Les composantes de la TVB, déclinaison du SRCE à l'échelle du bassin versant de l'Yerres sont les suivantes :




*Composantes de la Trame Verte et Bleue sur le bassin versant de l'Yerres*

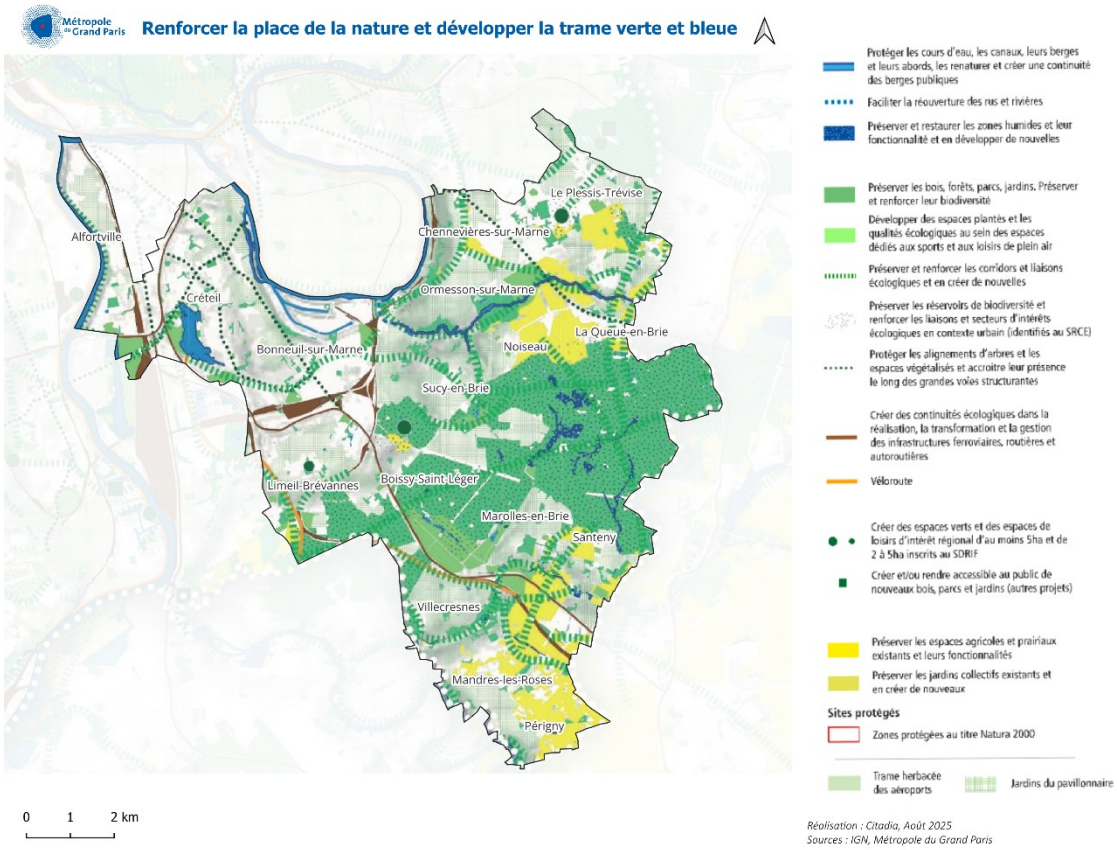
Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir devra être notamment compatible avec ces trois SAGE, notamment lors des préconisations à établir en matière de préservation et restauration de la trame verte et bleue. De plus, le SAGE de l'Yerres a également entrepris de décliner de manière opérationnelle et locale le SRCE.

### 7.1.10 Le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole du Grand Paris

Le **SCoT de la Métropole du Grand Paris**, document de planification de rang supérieur localise les grandes continuités écologiques d'intérêt métropolitain. Elle permet de situer le territoire de GPSEA au sein de ces structures, en identifiant les corridors majeurs, les réservoirs de biodiversité et les discontinuités à résorber.

Ce référentiel constitue un socle d'analyse et une obligation de compatibilité pour la déclinaison intercommunale de la TVB, visant :

- la préservation des réservoirs écologiques existants,
- la restauration des continuités altérées,
- et l'articulation avec les trames verte et bleue régionales et locales.



## 7.2 Biodiversité et richesse des milieux naturels

### 7.2.1 Des espaces naturels remarquables objets d'identification, d'inventaires et de protections



Les différents **espaces naturels remarquables** de France et d'Ile-de-France ont été identifiés et cartographiés sur l'ensemble du territoire. Ces données, mises à disposition sur le site internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE IDF), permettent ainsi d'identifier les zonages qui s'appliquent au territoire de Grand Paris Sud Est Avenir et de donner le contexte écologique local.

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de deux types :

- **Les zonages réglementaires :** Zonages de sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels des aménagements peuvent être interdits ou contraints. Ce sont principalement les sites réserves naturelles, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les forêts de protection, les sites du réseau NATURA 2000 ;

- **Les zonages d'inventaires :** Zonages qui n'ont pas de valeur d'opposabilité mais qui ont été élaborés comme outils de connaissance du territoire, afin d'avertir et d'améliorer la prise en compte de l'environnement par les aménageurs. Ce sont les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national, certains zonages internationaux comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne. Peuvent aussi être classés dans ces zonages les Espaces Naturels Sensibles (ENS), essentiellement gérés par les départements.

#### *7.2.1.1 Sites Natura 2000*



**Le réseau Natura 2000** est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état favorable des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Ce réseau s'appuie sur deux Directives :

- **La Directive « Oiseaux »** (79/409/CEE), du 2 avril 1979, qui concerne la conservation des oiseaux sauvages et la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares u menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit pour cela la création de Zones de Protection Spéciale (ZPS). A noter qu'une version intégrant les mises à jour successives a été codifiée en 2009 (2009/147/CE).

- **La Directive « Habitats Faune et Flore »** (92/43/CEE), du 21 mai 1992, qui a pour objet la conservation d'espèces et d'espaces sauvages énumérés dans ses annexes. Elle prévoit pour cela la création de Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Pour qu'une zone soit désignée ZSC, chaque État inventorie les sites potentiels et fait des propositions à la Commission européenne sous la forme de pSIC (Proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation de la Commission, le pSIC est intégré au réseau Natura 2000 et désigné ZSC par arrêté ministériel lorsque son document d'objectifs est approuvé.

C'est le maillage de ces deux types de site (ZPS et ZSC) qui constitue le réseau Natura 2000.

**Aucun site Natura 2000 n'est localisé sur le territoire de l'intercommunalité : les ZPS les plus proches sont des entités des Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), situées à environ 5 km d'Alfortville sur les communes de Montreuil et de Neuilly-sur-Marne**

Ce site abrite une avifaune spécifique, dont certaines espèces peuvent également être observées sur le territoire de GPSEA.

Description du site (Source : INPN) :

| | |
|---|---|
| Localisation | **Département** : Seine-Saint-Denis<br><br>**Localisé sur des communes hors du territoire de GPSEA :** Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Clichy-sous-Bois, Coubron, Courneuve, Dugny, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Sevran, Stains, Vaujours, Villepinte, Île-Saint-Denis. |
| Code du site | FR1112013 |
| Type | ZPS |
| Superficie totale et superficie sur le territoire | 1 157 ha |
| Milieux | • Forêts caducifoliées 35%<br>• Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) 21%<br>• Prairies améliorées 12%<br>• Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) 10%<br>• Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) 10%<br>• Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées 5%<br>• Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) 5%<br>• Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, 1%<br>• Pelouses sèches, Steppes 1% |
| Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE | • *Sterna hirundo*<br>• *Asio flammeus*<br>• *Alcedo atthis*<br>• *Dryocopus martius*<br>• *Lanius collurio*<br>• *Tachybaptus ruficollis*<br>• *Botaurus stellaris*<br>• *Ixobrychus minutus*<br>• *Ardea cinerea*<br>• *Pernis apivorus*<br>• *Circus cyaneus*<br>• *Circus pygargus*<br>• *Rallus aquaticus*<br>• *Charadrius dubius*<br>• *Lymnocryptes minimus*<br>• *Gallinago gallinago*<br>• *Scolopax rusticola* |
| Qualités et importances | Le département de Seine-Saint-Denis, fortement urbanisé, abrite malgré tout des îlots de biodiversité urbaine d'intérêt, notamment pour les oiseaux. Malgré les pressions de l'urbanisation, des espèces rares ou en déclin y trouvent refuge. Les espaces naturels, aménagés à partir d'anciennes terres maraîchères ou de friches industrielles, hébergent une faune variée, avec notamment la présence de quelques couples de Blongios nain. La gestion des espaces verts par le Département vise à valoriser ce patrimoine naturel et à sensibiliser le public à sa préservation. |
| Vulnérabilités | La présence de la nature dans les zones urbaines s'est établie de manière discrète. Les futurs projets d'aménagement et la gestion de ces espaces |

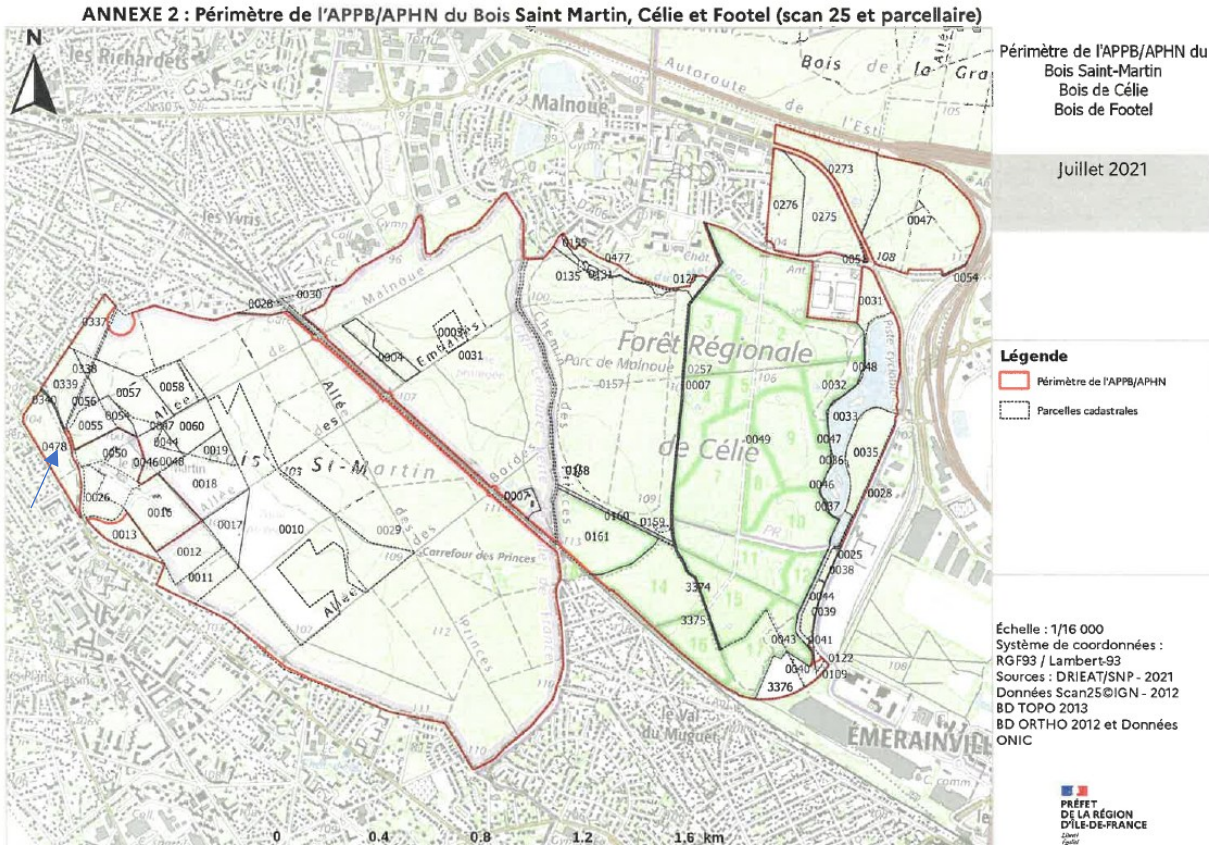
| | |
|---|---|
| | urbains doivent prendre en considération les défis liés à la conservation de la faune aviaire.<br><br>La fréquentation importante de ces sites, bien que socialement bénéfique, peut être redirigée vers des activités de sensibilisation à l'environnement, en mettant particulièrement l'accent sur les oiseaux. |

### *7.2.1.2 Arrêté de protection de biotope*

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est concerné à la marge sur une parcelle de la commune du Plessis-Trévise par l'Arrêté de protection de Biotope

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) et des habitats naturels (APBHN) sont des actes réglementaires pris en application des article R411-15, R411-16 et R411-17-7 et R411-17-8 du code de l'environnement.

Le Bois Saint martin, fait l'objet, depuis 2006, d'un APPB qui **protège le biotope de plusieurs espèces de plantes, d'oiseaux, de reptiles et d'amphibiens, sur une surface de 240 hectares**. L'arrêté inter-préfectoral a été révisé en 2021 (arrêté n°2021-2217 du 17 aout 2021 et par arrêté n°2021-3115 du 15 novembre 2021.




### *7.2.1.3 Forêts de protection*

**Le classement en Forêt de protection** est un dispositif ancien permettant de protéger des écosystèmes forestiers, en leur appliquant selon le code forestier une servitude nationale d'urbanisme et un régime forestier spécial : les défrichements et constructions d'infrastructures sont interdits. Ce classement, prononcé par décret en Conseil d'État, constitue l'outil

juridique le plus contraignant pour la protection des forêts. À ce jour, 1% de la surface forestière française est concerné par ce classement.

**Sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, la forêt domaniale de Notre-Dame, la forêt domaniale de la Grange, ainsi que le massif de Gros Bois, regroupés sous le terme d'Arc Boisé du Val de Marne, sont des forêts de protection** (voir 4ème Charte forestière de l'Arc Boisé).

#### *7.2.1.4 Réserves Naturelles Régionales*



**Les réserves naturelles peuvent être nationales, régionales ou locales.**

Les réserves naturelles régionales sont créées par les régions afin de répondre à trois grandes missions :

- Protéger des milieux naturels, des espèces de faune et de flore remarquables, ou des sites géologiques d'intérêt particulier,
- Gérer ces espaces et ces espèces,
- Mener une action de sensibilisation et de pédagogie auprès du public.

Les réserves naturelles peuvent être gérées par différents acteurs : associations, collectivités locales ou établissements publics, mais toujours autour du respect de ces 3 grandes missions. Elles permettent de protéger et de conserver les sites naturels, sans les sanctuariser. Des actions scientifiques y sont également menées, comme des suivis d'espèces et des restaurations de milieux naturels.

**Aucune Réserve Naturelle Régionale n'est présente sur le territoire de l'intercommunalité. La plus proche est celle du Bassin de la Bièvre dans la commune d'Antony, à 11 km d'Alfortville.**

#### *7.2.1.5 Zones naturelles d'intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)*



**L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Il s'agit d'un inventaire scientifique permettant de lister les espèces végétales et animales présentes sur un secteur géographique donné. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection qui implique des contraintes légales, la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du ministère de l'Environnement. Cette même circulaire rappelle aussi la nécessaire prise en compte des préoccupations d'environnement en dehors des ZNIEFF.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type I** : secteurs d'intérêt biologique remarquable, de superficie généralement limitée, qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion,

- **Les ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels, dont la prise en compte doit être systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Les ZNIEFF constituent souvent des réservoirs de biodiversité : les ZNIEFF de type 1 sont définies pour leur intérêt biologique remarquable, les ZNIEFF de type 2 constituent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés.

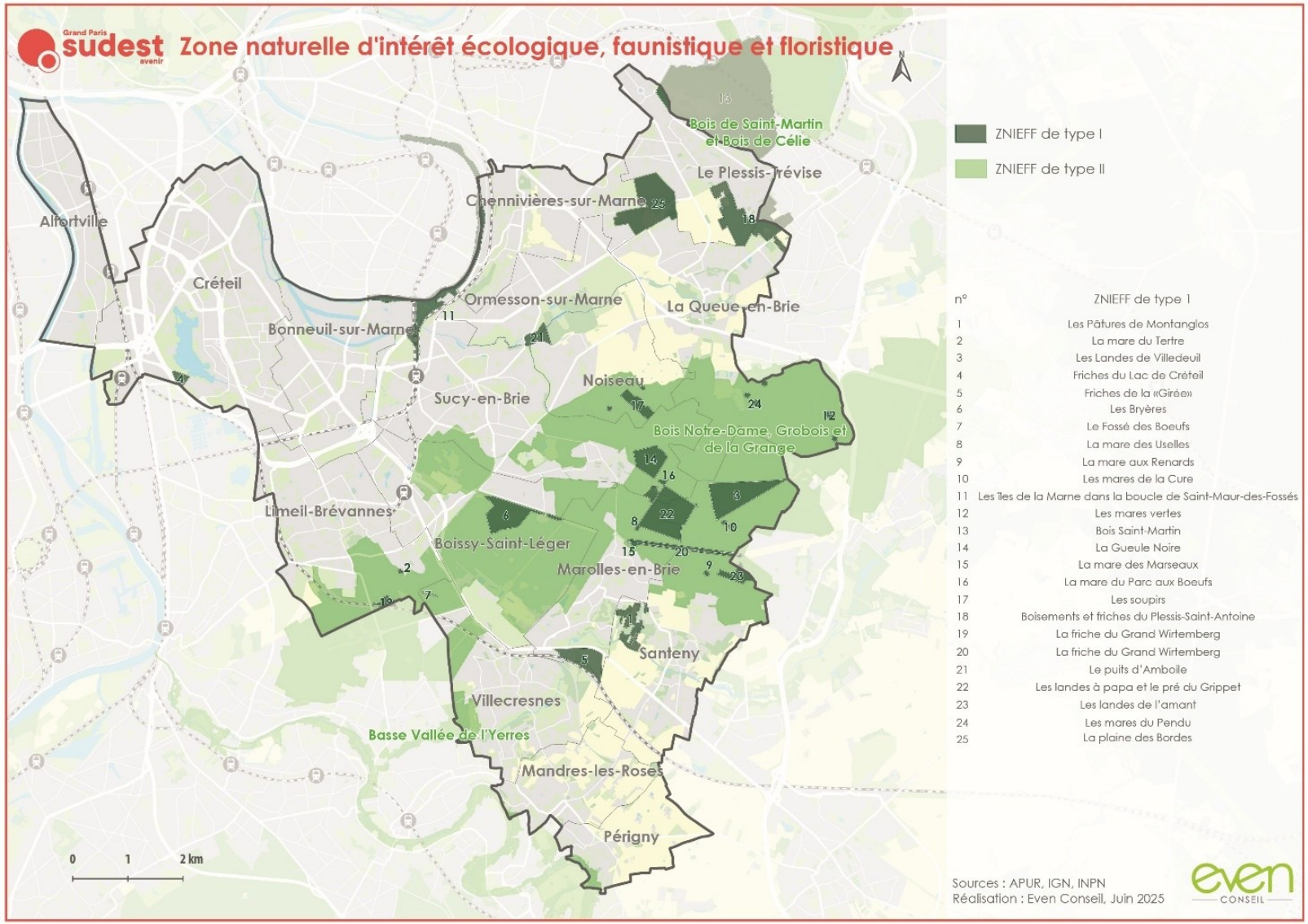
**Plusieurs ZNIEFF de type I et II sont présentes au sein du périmètre de l'intercommunalité, illustrant la présence de milieux naturels d'intérêts variés, liés principalement aux zones forestières et ouvertes (voir la carte « Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique » ci-après).**

*Tableau - Description des ZNIEFF*

| Dénomination | Code | Type | Superficie (ha) | Critères d'intérêt patrimoniaux (Espèces / habitats déterminants d'après les fiches ZNIEFF) | Communes concernées |
|---|---|---|---|---|---|
| *Friches du lac de Créteil* | 110030011 | 1 | 4,44 | Espèces<br>Présence d'orthoptères, et d'hexapodes<br>Habitats<br>Terrains en friche, pâtures mésophiles, petits bois | Créteil |
| *Les îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés* | 110020461 | 1 | 70,71 | **Espèces**<br>Présence de poissons, oiseaux, phanérogames, odonates, mammifères, coléoptères, lépidoptères<br>Habitats<br>Forêts, prairies humides, terrains en friche | Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Sucy-en-Brie |
| *Le puits d'Amboile* | 110030002 | 1 | 9,61 | Espèces<br>Présence d'oiseaux, orthoptères, autres ordres d'hexapodes<br>Habitats<br>Terrains en friche, terrains vagues, pâtures mésophiles | Ormesson-sur-Marne, Noiseau |
| *Les Soupirs* | 110001705 | 1 | 11,71 | Espèces<br>Phanérogames, lépidoptères, reptiles<br>Habitats<br>Prairies, communautés amphibies, eaux oligotrophes | Noiseau |
| *Les mares du pendu* | 110001726 | 1 | 2,35 | Espèces<br>Ptéridophytes, phanérogames<br>Habitats<br>Eaux oligotrophes, végétation aquatique, fossés et petits canaux | La Queue-en-Brie |
| *Les mares vertes* | 110001742 | 1 | 2,03 | Espèces<br>Phanérogames, ptéridophytes, odonates<br>Habitats<br>Végétation aquatique, eaux oligotrophes | La Queue-en-Brie |
| *La gueule noire* | 110001711 | 1 | 22,29 | Espèces<br>Phanérogames, odonates<br>Habitats<br>Landes humides, végétation aquatique, eaux oligotrophes | Sucy-en-Brie |
| *Les landes de Villedeuil* | 110001721 | 1 | 46,97 | Espèces<br>Oiseaux, phanérogames, ptéridophytes, reptiles, odonates, orthoptères, lépidoptères<br>Habitats<br>Prairies, communautés amphibies, eaux oligotrophes, landes humides | Santeny |
| *Les landes à papa et le pré du Grippet* | 110001716 | 1 | 58,36 | Espèces<br>Oiseaux, phanérogames, odonates, lépidoptères, coléoptères<br>Habitats<br>Fourrés, landes sèches, eaux oligotrophes, prairies | Santeny, Marolles-en-Brie, Sucy-en-Brie |

| Dénomination | Code | Type | Superficie (ha) | Critères d'intérêt patrimoniaux (Espèces / habitats déterminants d'après les fiches ZNIEFF) | Communes concernées |
|---|---|---|---|---|---|
| *La friche de la Gresille* | 110020435 | 1 | 10,78 | Espèces<br>Reptiles, odonates, orthoptères, lépidoptères, autres ordres d'hexapodes<br>Habitats<br>Prairies, terrains en friche, prairies de fauche | Santeny, Marolles-en-Brie |
| *Les landes de l'amant* | 110020438 | 1 | 9,49 | Espèces<br>Reptiles, odonates, lépidoptères<br>Habitats<br>Landes sèches, eaux oligotrophes, prairies | Santeny |
| *Les pâtures de Montanglos* | 110030003 | 1 | 19,83 | Espèces<br>Orthoptères<br>Habitats<br>Prairies, pâtures, terrains en friche, terrains vagues | Santeny |
| *Friches de « la Girée »* | 110030004 | 1 | 25,04 | Espèces<br>Oiseaux, orthoptères<br>Habitats<br>Prairies, terrains en friche, terrains vagues | Villecresnes, Marolles-en-Brie |
| *La friche du Grand Wirtemberg* | 110020430 | 1 | 3,93 | Espèces<br>Oiseaux, orthoptères, lépidoptères, autres ordres d'hexapodes<br>Habitats<br>Terrains en friche | Limeil-Brévannes |
| *Plaine des Bordes* | 110620093 | 1 | 67,77 | Espèces<br>Orthoptères, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, odonates, lépidoptères<br>Habitats<br>Prairies de fauche et prairies humides | Chennevières-sur-Marne<br>La Queue-en-Brie<br>Plessis-Trévise |
| *Bois Saint Martin* | 110020420 | 1 | X | | Le Plessis-Trévise |
| *Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange* | 110001703 | 2 | 3410,1 | Espèces<br>Amphibiens, mammifères, oiseaux, phanérogames, ptéridophytes, reptiles, odonates, orthoptères, lépidoptères, coléoptères, autres ordres d'hexapodes<br>Habitats<br>Landes à fougères, alignements d'arbres, chênaies, eaux oligotrophes, landes humides, bois d'aulnes, colonies d'utriculaires, fossés et petits canaux, terrains en friche, végétations aquatiques, … | Villecresnes, Boissy-Saint-Léger, Santeny, La Queue-en-Brie, Limeil-Brévannes, Noiseau, Marolles-en-Brie, Sucy-en-Brie, |
| *Basse vallée de l'Yerres* | 110001628 | 2 | 669,56 | Espèces<br>Amphibiens, mammifères, oiseaux, poissons, reptiles, odonates, orthoptères, lépidoptères, coléoptères, autres ordres d'hexapodes<br>Habitats<br>Roselières, bois d'aulnes marécageux, prairies de fauche, pâtures, lisières humides, prairies humides, pelouses calcaires, eaux courantes, végétation enracinées flottantes, groupement de petits potamots, chênaies-charmaies, terrains en friche | Villecresnes, Périgny |
| *Bois Saint Martin et Bois de Celie* | 110030018 | 2 | X | | Le Plessis-Trévise |

La carte suivante reprend l'ensemble des ZNIEFF de type I et II sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, elle a évolué afin d'intégrer la ZNIEFF de type 1 Plaine des Bordes ainsi que la ZNIEFF 1 du bois Saint Martin touchant Le Plessis-Trévise..


Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
Bois de Saint-Martin et Bois de Célie
Le Plessis-Trévise
Chennivières-sur-Marne
Alfortville
Créteil
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Bonneuil-sur-Marne
Noiseau
Sucy-en-Brie
Bois Notre-Dame, Grobois et de la Grange
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Basse Vallée de l'Yerres
Mandres-les-Roses
Périgny
0 1 2 km
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
n° ZNIEFF de type I
1 Les Pâtures de Montanglos
2 La mare du Tertre
3 Les Landes de Villedeuil
4 Friches du Lac de Créteil
5 Friches de la «Girée»
6 Les Bryères
7 Le Fossé des Boeufs
8 La mare des Uselles
9 La mare aux Renards
10 Les mares de la Cure
11 Les Îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés
12 Les mares vertes
13 Bois Saint-Martin
14 La Gueule Noire
15 La mare des Marseaux
16 La mare du Parc aux Boeufs
17 Les soupirs
18 Boisements et friches du Plessis-Saint-Antoine
19 La friche du Grand Wirtemberg
20 La friche du Grand Wirtemberg
21 Le puits d'Amboile
22 Les landes à papa et le pré du Grippet
23 Les landes de l'amant
24 Les mares du Pendu
25 La plaine des Bordes
Sources : APUR, IGN, INPN
Réalisation : Even Conseil, Juin 2025

### 7.2.1.6 *Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF)*

Le **PRIF** est un engagement partenarial explicite entre une ou plusieurs collectivités locales, Ile-de-France Nature (anciennement l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France) et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité. C'est donc l'expression d'une décision politique concertée, permettant à Île-de-France Nature de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages.

**Plusieurs PRIF sont recensés sur le territoire de l'intercommunalité :**

- **La Végétale (anciennement Tégéval)**, voie verte de vingt kilomètres reliant l'île de loisirs de Créteil **à Santeny;**
- **La forêt régionale de Grosbois**, faisant partie de l'arc forestier du Val-de-Marne, à Boissy-Saint-Leger Limeil, Marolles et Villecresnes, étendue fin 2024 au Domaine du Piple sur les communes de Boissy-Saint-Léger et Sucy-en-Brie ;
- **La vallée de l'Yerres et du Réveillon,** cours d'eau emblématiques du territoire traversant le Sud de l'intercommunalité (Plateau Briard), aux enjeux hydrauliques et paysagers importants ;
- **La vallée de Morbras**, espace naturel d'intérêt régional, principalement agricole, traversant le nord du territoire de GPSEA, à la Queue en Brie
- **Le Plessis-Saint-Antoine**, espace forestier et agricole à La Queue en Brie et au Plessis Trévise

### 7.2.1.7 *Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

**Les espaces naturels sensibles** sont des sites dont la faune, la flore, les milieux naturels ou le paysage nécessitent une protection car ils sont remarquables. Ils sont ouverts au public sauf exception justifiée par la fragilité du milieu ou pour des raisons de sécurité.

Le Code de l'urbanisme stipule, à l'article L113-8 : *Le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 101-2 ».*

**De nombreux espaces naturels sensibles et espaces naturels associés sont présents sur le territoire de l'intercommunalité (Bois Saint Martin, Le Plessis, Vallée du Réveillon et Villecresnes):**

- La plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne : sur une surface de plus de 50 hectares, cette plaine agricole regroupe des jardins familiaux, un rucher, ainsi qu'un élevage d'âne qui en fait sa spécificité touristique. Le site est classé ENS ;
- Le parc départemental du Morbras à Sucy-en-Brie et Ormesson : ce parc s'étend sur plus de 12 hectares le long de la rivière du même nom. Il fait partie du corridor écologique de la vallée du Morbras. Cet espace est classé ENS depuis 2013 ;
- Le domaine de Marmousets à la Queue-en-Brie : espace de loisirs et de détente de près de 19 hectares, le domaine se compose de vastes espaces herbacées ponctuées de mares. Le parc abrite un jardin aquatique peuplé de plus de 4000 végétaux de 25 espèces différentes ;

- Les espaces agricoles de Mandres-les-Roses, notamment la pépinière départementale, réserve végétale de plus de 8 hectares et réunissant plus de 10 000 arbres et arbustes.
- Le Bois Saint-Martin, situé à cheval sur les communes du Plessis-Trévise et de Villiers-sur-Marne, a été classé ENS en 2019. Ce massif forestier constitue l'un des derniers grands boisements relictuels de la couronne parisienne. Il présente un intérêt écologique fort du fait de la diversité de ses milieux naturels et de sa fonction de réservoir de biodiversité. Sa proximité immédiate avec le tissu urbain renforce également son rôle en matière de continuité écologique et d'accueil du public.2021 : Vallée du Réveillon (Villescresnes)
- La Vallée du Réveillon, localisée sur la commune de Villecresnes, a été classée ENS en 2021. Cet espace naturel structurant s'inscrit dans la trame verte et bleue du territoire. Il constitue un corridor écologique majeur, articulé autour du cours d'eau du Réveillon et de ses milieux humides associés. Le site présente également un potentiel important en matière de sensibilisation à l'environnement et d'aménagement doux pour la promenade.




*Le parc départemental du Morbras à Sucy-en-Brie (Even Conseil) / Pépinière à Mandres-les-Roses (Even Conseil)*

#### *7.2.1.8 Évaluation des enjeux habitats*

- Des habitats (bois, landes, friches) localisés soumis à une pression de l'urbanisation donc de l'artificialisation des sols, notamment les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver : bois de Notre-Dame, basse vallée de l'Yerres (ZNIEFF de type II) ;
- Des petits cours d'eau à préserver (le Réveillon, l'Yerres, et le Morbras) présentant un potentiel écologique ; et des berges à reconquérir sur les portions le permettant ;
- Limiter les pressions sur les zones protégées identifiées, telles que l'augmentation de l'artificialisation des sols, le déboisement ou encore l'installation de lignes à haute tension à proximité de ZNIEFF, qui menacent l'intérêt écologique fort de ces milieux.
- Enjeux en lien avec la Trame Verte et Bleue développés ci-après

## 7.2.2 Analyse floristique

### *7.2.2.1 Synthèse des données concernant la biodiversité connue*

Un total de 905 espèces végétales sont répertoriées sur le territoire de GPSEA. D'après la littérature, 217211 espèces végétales sont connues en Île-de-France, dont 1319 indigènes. Ainsi environ 42 % du potentiel floristique régional est recensé dans GPSEA, en l'absence de certains milieux (grandes zones humides, tourbières, falaises calcaires, grands boisements oligotrophes…) et par la faible typicité d'autres habitats sous pression d'usages ou d'entretien (abords de voies, parcs, bois…). La très grande majorité des espèces observées concerne les plantes à fleurs (angiospermes). En lien avec leur plus faible diversité, les ptéridophytes et les gymnospermes sont bien moins représentés. (Source : Atlas territorial de la biodiversité de Grand Paris Sud Est Avenir, 2024)

Le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien (CBNBP), service scientifique faisant partie du Museum National d'Histoire Naturelle, recense la flore et les habitats naturels des communes du Bassin parisien, par réalisation d'inventaires de terrain sur des zones de relevés, complétés par des interprétations ex-situ de cartes géologiques, pédologiques, données anciennes, photographies aériennes, etc..

Le tableau ci-dessous présente les résultats de ce recensement floristique sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir issus du CBNBP :

| Commune | Nombre d'espèces de végétaux recensées depuis 2000 | Espèces Protégées en France ou Ile-de-France | Espèces inscrites sur la liste Rouge régionale (CR, EN et VU) | Espèces déterminantes de ZNIEFF |
|---|---|---|---|---|
| ***Alfortville*** | 267 | 0 | 1 | 1 |
| ***Créteil*** | 163 | 0 | 0 | 0 |
| ***Bonneuil-sur-Marne*** | 147 | 0 | 0 | 0 |
| ***Limeil-Brévannes*** | 337 | 0 | 0 | 2 |
| ***Sucy-en-Brie*** | 329 | 3 | 3 | 5 |
| ***Boissy-Saint-Léger*** | 311 | 1 | 1 | 7 |
| ***Villecresnes*** | 319 | 1 | 0 | 1 |
| ***Mandres-les-Roses*** | 244 | 0 | 0 | 2 |
| ***Périgny-sur-Yerres*** | 231 | 2 | 0 | 2 |
| ***Santeny*** | 424 | 3 | 12 | 27 |
| ***Marolles-en-Brie*** | 349 | 3 | 0 | 3 |
| ***Noiseau*** | 331 | 1 | 2 | 5 |
| ***Ormesson-sur-Marne*** | 242 | 1 | 0 | 2 |
| ***Chennevières-sur-Marne*** | 257 | 1 | 2 | 2 |
| ***Le Plessis-Trévise*** | 332 | 0 | 0 | 1 |
| ***La Queue-en-Brie*** | 435 | 2 | 8 | 15 |

*CR : en danger critique d'extinction, EN : en danger, VU : vulnérable, Source : Le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien (CBNBP),*

Exemples d'espèces floristiques protégées, sur liste rouge nationale et/ou déterminantes ZNIEFF ci-après :

***Espèces protégées :***




*La grande douve (Ranunculus lingua), observée à la Queue-en-Brie en 2014*

***Espèces protégées, inscrites sur Liste Rouge et déterminantes ZNIEFF :***



*La jonquille des bois (Narcissus pseudonarcissus), observée à Périgny en 2003*



*L'orchis bouc (Himantoglossum hircinum), observée à Boissy-Saint-Léger en 2013*

***Espèces inscrites sur liste rouge régionale :***




*L'ornithogale des Pyrénées (Loncomelos pyrenaicus) observée à Santeny en 2012*



*L'œillet velu (Dianthus armeria) observé à Santeny en 2006*



*La cicendie filiforme (Cicendia filiformis) observée à la Queue-en-Brie en 2014*

***Espèces déterminantes ZNIEFF :***




*La tulipe sauvage (Tulipa sylvestris L.), observée à Ormesson-sur-Marne en 2018*




*La menthe pouliot (Mentha pulegium), observée à Santeny en 2019*




*L'obélie brulante (Lobelia urens), observée à Boissy-Saint-Léger en 2013*

### 7.2.2.2 Une présence d'espèces exotiques envahissantes

Tout comme les autres territoires de la région, Grand Paris Sud Est Avenir fait face à une prolifération importante d'espèces exotiques envahissantes (EEE), nuisant fortement au développement et à l'épanouissement des espèces végétales indigènes. Ainsi, le territoire est concerné par la présence de plusieurs EEE dont il convient de maitriser la dispersion :

| Espèce exotique envahissante | Communes concernées |
|---|---|
| Acer negundo (érable negundo) | Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Plessis-Trévise, Villecresnes ; |
| Ailanthus altissima (ailante glanduleux) | Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne, La Queue-en-Brie, Sucy-en-Brie, Villecresnes ; |
| Bidens frondosa (bident feuillé) | Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie ; |
| Buddleja davidii (buddleja du père David) | Toutes les communes du territoire ; |
| Heracleum mantegazzianum (berce du Caucase) | Ormesson-sur-Marne ; |
| Impatiens parviflora (balsamine à petites fleurs) | La Queue-en-Brie ; |
| Lemna minuta (lentille d'eau minuscule) | Boissy-Saint-Léger, Noiseau, le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Villecresnes ; |
| Reynoutria japonica (renouée du Japon) | Toutes les communes du territoire ; |
| Robinia pseudoacacia (robinier faux-acacia) | Toutes les communes du territoire ; |
| Senecio inaequidens (séneçon Sud-africain) | Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Le Plessis-Trévise, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes ; |
| Solidago canadensis (solidage du Canada) | Toutes les communes du territoire ; |
| Solidago gigantea (solidage géant) | Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Santeny, Villecresnes ; |
| Symphyotrichum lanceolatum (aster lancéolé) | Alfortville ; |
| Symphyotrichum novi-belgii (aster des jardins) | Créteil ; |

*Source : Atlas Territorial de la Biodiversité, Urban Eco*






*Robinier faux-acacia à l'entrée de commune de Sucy-en-Brie (Even Conseil) / Renouée du Japon à l'entrée de la forêt domaniale de Notre-Dame à Noiseau (Even Conseil)*

#### *7.2.2.3 Des espèces floristiques menacées*

Les enjeux liés à la flore révèlent une situation préoccupante, avec 39 espèces bénéficiant de statuts de protection ou étant considérées comme menacées. Parmi elles, 26 espèces sont répertoriées comme menacées, présentant des niveaux de menace allant de "vulnérable" à "en danger critique". Ces espèces comprennent des plantes telles que l'Orchis bouffon, la Renouée fluette et la Cicendie filiforme. En revanche, seulement 5 espèces sont classées comme protégées, dont la Cardamine impatiente et l'Alisier de Fontainebleau. La flore protégée et menacée comprend également 8 espèces, parmi lesquelles la Cuscute d'Europe et le Fluteau fausse-renoncule. La majorité de ces espèces se retrouvent dans des milieux humides, aux bords d'eau et dans les friches ouvertes. Ces résultats soulignent la nécessité d'actions de conservation pour préserver la diversité floristique et les habitats fragiles qui les abritent. (Source : Atlas territorial de la biodiversité de Grand Paris Sud Est Avenir ,2024)

#### *7.2.2.4 Évaluation des enjeux floristiques*

- Des connaissances sur la flore locale de l'EPT à renforcer, afin d'accroitre la prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques
- Une gestion différenciée des espaces verts pour permettre aux espèces locales de réaliser leur cycle biologique naturel et lutter contre les plantes invasives au moment opportun
- Des habitats naturels à conserver et des espaces verts à créer permettant d'accueillir la diversité floristique locale, les favorisant par rapport aux plantes invasives
- Enjeux en lien avec ma Trame Verte et Bleue développés ci-après

### 7.2.3 Analyse faunistique

#### *7.2.3.1 Synthèse bibliographique des données concernant la biodiversité connue*

D'après l'Atlas de la Biodiversité de GPSEA, La richesse faunistique du territoire se révèle à travers la diversité des espèces animales, avec 198 espèces répertoriées, principalement des insectes et des oiseaux. Cependant, cette richesse représente seulement 14% du potentiel faunistique estimé pour la région francilienne. Les oiseaux et les amphibiens se démarquent avec les pourcentages les plus élevés atteignant 42% et 44% du potentiel. Malgré cela, certains groupes, notamment les insectes, demeurent sous-prospectés, soulignant ainsi la nécessité d'une exploration plus approfondie pour évaluer pleinement la biodiversité du territoire. L'analyse par groupe met en lumière des disparités dans la distribution des espèces, souvent liées à la qualité des habitats et aux pressions urbaines. Cette synthèse met en évidence des lacunes dans les données fauniques, soulignant l'importance de cibler certaines zones et groupes spécifiques pour une meilleure compréhension et une gestion efficace de la biodiversité sur le territoire de GPSEA.

Le tableau ci-dessous présente les résultats du recensement faunistique réalisé par l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) sur le territoire de Grand Paris Sud est Avenir :

| Commune | Nombre d'espèces d'animaux recensées | Nombre d'espèces d'animaux sur liste rouge nationale | Exemples d'espèces sur liste rouge national présentes dans la commune |
|---|---|---|---|
| *Alfortville* | *147* | 5 | - Anguille européenne (CR)<br>- Moineau friquet (EN) |
| *Créteil* | *320* | 24 | - Bécassine des marais (CR)<br>- Eider à duvet (CR) |
| *Bonneuil-sur-Marne* | *130* | 8 | - Martin-pêcheur d'Europe (VU)<br>- Pic épeichette (VU) |
| *Limeil-Brévannes* | *101* | 3 | - Linotte mélodieuse (VU)<br>- Chardonneret élégant (VU) |
| *Sucy-en-Brie* | *908* | 8 | - Oie cendrée (VU)<br>- Verdier d'Europe (VU) |
| *Boissy-Saint-Léger* | *557* | 14 | - Bouvreuil pivoine (VU)<br>- Vipère péliade (VU) |
| *Villecresnes* | *142* | 7 | - Brochet commun (VU)<br>- Serin cini (VU) |
| *Mandres-les-Roses* | *214* | 8 | - Bruant des roseaux (EN)<br>- Pipit farlouse (VU) |
| *Périgny-sur-Yerres* | *75* | 8 | - Noctule commune (VU)<br>- Anguille européenne (CR) |
| *Santeny* | *289* | 14 | - Mélibée (CR)<br>- Pie-grièche grise (EN) |
| *Marolles-en-Brie* | *190* | 4 | - Martin-pêcheur (VU)<br>- Vipère péliade (VU) |
| *Noiseau* | *199* | 4 | - Traquet tarier (VU)<br>- Chardonneret élégant (VU) |
| *Ormesson-sur-Marne* | *93* | 2 | - Chardonneret élégant (VU)<br>- Verdier d'Europe (VU) |
| *Chennevières-sur-Marne* | *126* | 4 | - Linotte mélodieuse (VU)<br>- Verdier d'Europe (VU) |
| *Le Plessis-Trévise* | *83* | 3 | - Serin cini (VU)<br>- Verdier d'Europe (VU) |
| *La Queue-en-Brie* | *752* | 11 | - Bruant des roseaux (EN)<br>- Agrion joli (VU) |

*VU = Espèce Vulnérable, EN = Espèce en danger, CR = Espèce en danger critique d'extinction*




*Chardonneret élégant (INPN)*




*Serin cini (INPN)*




Agrion joli (INPN)




Bruant des roseaux (INPN)

### 7.2.3.2 Des espèces faunistiques menacées

La biodiversité faunique dans la région étudiée présente des défis significatifs, avec 194 espèces de faune protégées et menacées, représentant 7,8% du total des espèces. Cette proportion est inférieure aux 40 à 45% d'espèces faunistiques menacées en Île-de-France selon l'UICN. Les habitats écologiques inhabituels et la pression humaine contribuent à cette situation. Parmi les espèces menacées mais non protégées, on dénombre 22 espèces, tandis que 119 espèces de faune non menacée sont protégées. Ceci souligne l'importance des mesures de conservation pour maintenir la diversité faunique et préserver les habitats essentiels. *(Source : Atlas territorial de la biodiversité de Grand Paris Sud Est Avenir ,2024)*

### 7.2.3.3 Évaluation des enjeux faunistiques

- Des connaissances sur la faune locale (notamment sur les mammifères) de l'EPT à renforcer, afin d'accroitre la prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques ;
- Des sites uniques en Ile de France à protéger comme la forêt domaniale de Notre-Dame, ZNIEFF de type II accueillant le blaireau européen, espèce sur liste rouge mondiale
- Enjeux en lien avec la Trame Verte et Bleue développés ci-après

#### *7.2.3.4 Des agents biologiques, porteurs d'enjeux sanitaires*

Le territoire de Grand paris Sud est Avenir est concerné comme une grande partie de la région Ile-de-France par la présence de certaines espèces animales et végétales porteuses d'enjeux sanitaires pour les populations. Parmi ces espèces, les suivantes en particulier font l'objet d'un suivi de leur répartition :

- Le moustique tigre (*Aedes albopictus*) est un vecteur redouté de la dengue, du chikungunya ou du Zika. Sa présence permanente est avérée sur la quasi-totalité des communes de GPSEA en 2025.
- Depuis le début des années 2000, des colonies de chenilles processionnaires du chêne et du pin sont observées en Ile-de-France. Ces chenilles, aux poils urticants, vivent en groupe (on parle de chenilles grégaires) dans des nids accrochés aux arbres. Il peut s'agir de deux espèces, la chenille processionnaire du pin ou la chenille processionnaire du chêne qui sont toutes les deux présentes en Ile-de-France et sur le territoire de GPSEA, particulièrement dans les massifs boisés.

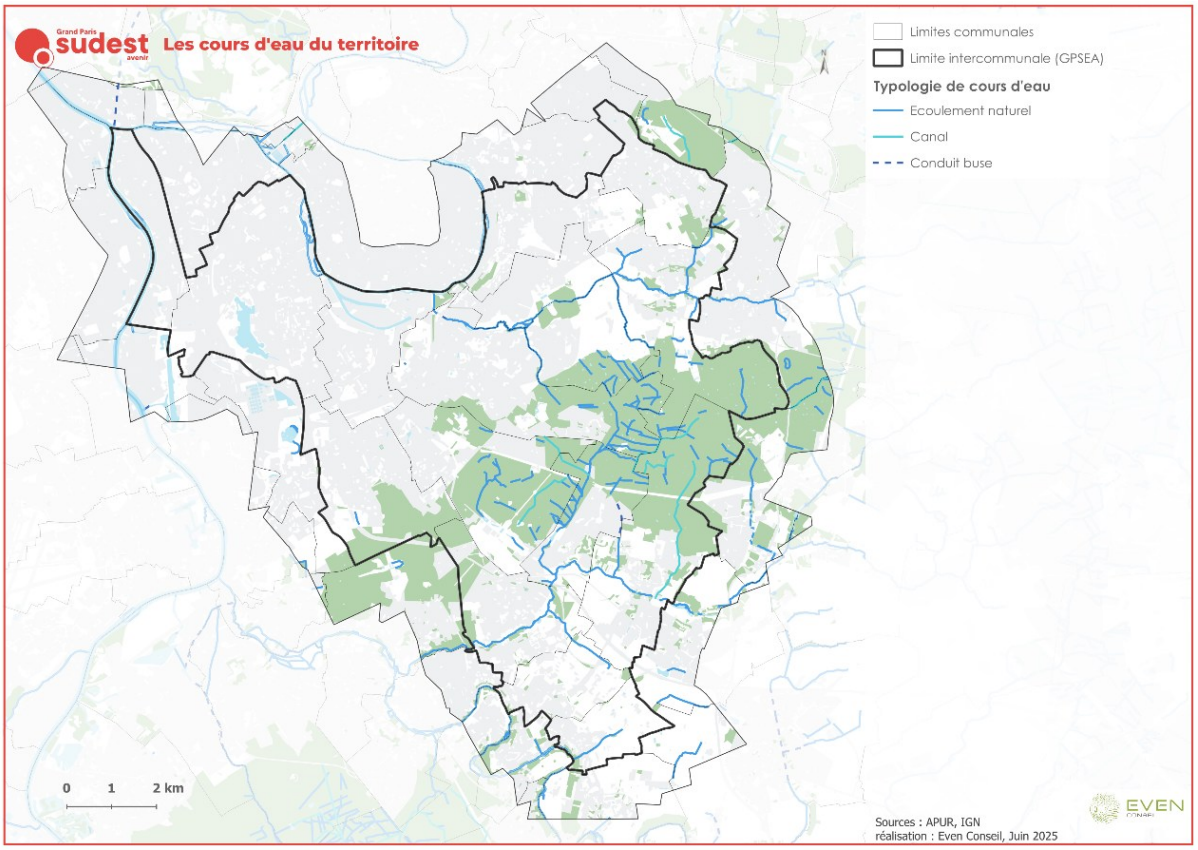
Toutefois, selon le bilan annuel 2024, le territoire de GPSEA n'est pas concerné par l'Ambroisie (ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*, ambroisie à épis lisses - *Ambrosia psilostachya* et ambroisie trifide - *Ambrosia trifida* qui sont réglementées par le code de la santé publique parce que leur prolifération menace la santé humaine.

Le changement climatique est susceptible d'aggraver les expositions aux pollens, car la hausse des températures allonge la saison pollinique et les teneurs atmosphériques en $CO_2$ peuvent augmenter de 50 à 200 % la production de pollens de certaines plantes. Les enjeux sanitaires liés aux pollens sont présentés dans le Tome III.

## 7.3 Fonctionnement hydrographique

### 7.3.1 Un réseau hydrographique développé, support d'habitats et de fonctions écologiques

***Des cours d'eau nombreux et valorisés sur le territoire***




Le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau, qui ont façonnés au cours des siècles les paysages du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Les cours d'eau structurant le territoire sont d'envergures multiples : la Seine tout d'abord, longe la côte Nord-Est du territoire et est visible au niveau de la commune d'Alfortville. Bien que les berges de Seine à Alfortville soit fortement artificialisées, celles-ci offrent des lieux de promenade intéressants, ainsi que des paysages remarquables sur le grand paysage.



*Les quais de Seine à Alfortville (Google Maps)*

**La Marne** est quant à elle un cours d'eau majeur du Nord du territoire, celle-ci longeant le Nord de quatre communes de l'EPT (Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Sucy-en-Brie, et Chennevières-sur-Marne). Les traitements de ces berges sont hétérogènes en fonction des communes, alternant berges artificialisées (Bonneuil-sur-Marne) et berges préservées (Chennevières-sur-Marne, Créteil). Les îles de la Marne (île d'Amour, île de Cazenave), non-accessibles au public et recouvertes de milieux boisés, constituent des espaces d'une grande richesse écologique, qu'il convient de préserver de toute présence anthropique.





*Promenade plantée le long de la Marne à Créteil (Even Conseil) / Ile de Casenave à Chennevières-sur-Marne (Even Conseil)*

On retrouve également à la saison hivernale de plus petits cours d'eau sur le territoire de l'intercommunalité : **le Morbras**, affluent de la Marne, qui traversent les communes de Sucy-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, Noiseau, et la Queue-en-Brie. Discret cours d'eau, celui-ci constitue tout de

même des paysages emblématiques du territoire (château d'Ormesson, parc du Morbras). Ces berges, très préservées, offrent des habitats qualitatifs pour la biodiversité.



*Le cours du Morbras dans l'espace boisé proche du château à Ormesson-sur-Marne (Even Conseil)*

Le cours d'eau du **Réveillon**, affluent de l'Yerres, s'inscrit au Sud du territoire et traverse les communes de Villecresnes, Marolles-en-Brie et Santeny. De même que le Morbras, le cours d'eau très peu urbanisé, constituant un milieu favorable à l'installation de la biodiversité.



*Cours d'eau du Réveillon à Villecresnes (Even Conseil)*

L'Yerres est également présent sur le territoire, bien que marginalement, le cours d'eau frôle les communes de Mandres-les-Roses et de Périgny-sur-Yerres. Les berges de l'Yerres sont généreusement végétalisées, offrant des zones de refuge à la faune particulièrement intéressantes.

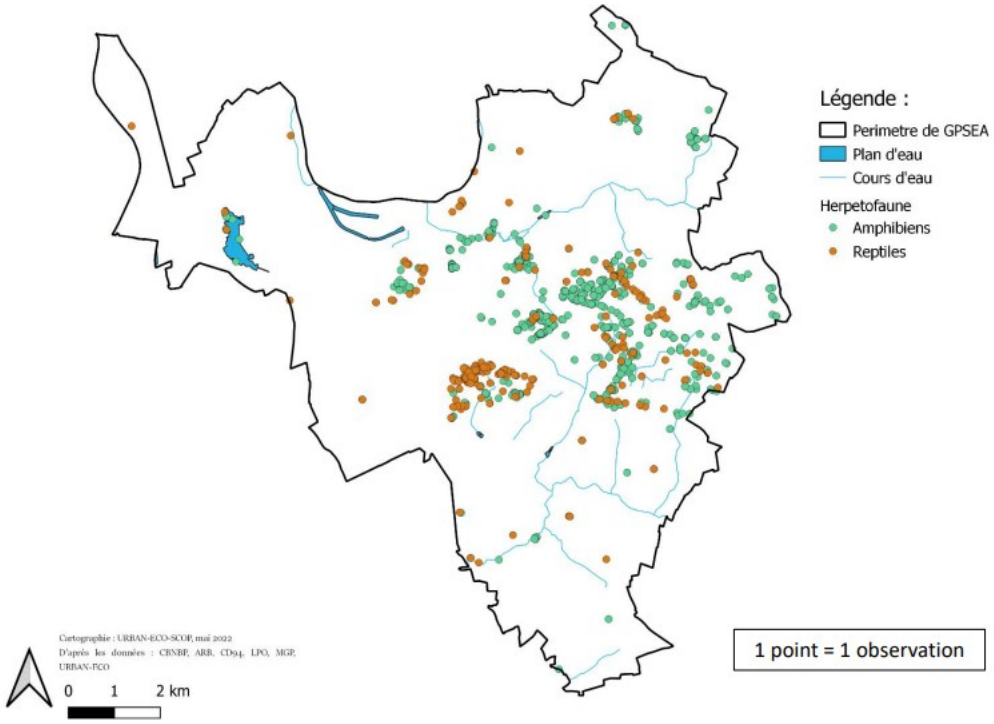


*Bords de l'Yerres au niveau du parc de la Cascade à Périgny (Even Conseil)*

### 7.3.2 Des zones humides porteuses d'enjeux environnementaux forts à préserver

Les trames aquatiques sont complétées par **les milieux humides** (habitats boisés marécageux et alluviaux, prairies humides, réseaux de mares) qui permettent la dispersion des espèces et constituent des habitats annexes, parfois liés aux autres réservoirs de biodiversité (des milieux ouverts ou boisés). Ces habitats étant rares et les cours d'eau constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des axes de dispersion, la Trame Bleue est évoquée **comme un continuum** (un ensemble homogène), sans distinction entre réservoirs et corridors.

**Les zones humides** constituent des écosystèmes riches et complexes, qui offrent des conditions de vie favorables à l'alimentation et à la reproduction d'une diversité importante d'espèces faunistiques et floristiques. Dans le monde, les zones humides abritent 35 % des espèces rares et en danger, constituant un patrimoine naturel d'exception. En France, la moitié des oiseaux et un tiers des espèces végétales remarquables et menacées dépendent de leur existence. Elles jouent ainsi un rôle fondamental pour la préservation de la diversité biologique mais également pour le maintien de la qualité de l'eau et la gestion équilibrée de la ressource en eau par leur rôle d'autoépuration, de prévention des inondations (champs d'expansion des crues, ralentissement physique des flux d'eau) et de réalimentation des nappes.




*Répartition des points d'observation de l'herpétofaune – Source : Atlas de la biodiversité intercommunal, UrbanEco*

L'intercommunalité de Grand Paris Sud Est Avenir abrite des zones humides de grand intérêt écologique :

- La vallée de la Marne
- Le lac de Créteil
- Une zone humide avérée se trouve au niveau du parc d'activité des petits carreaux à Bonneuil-sur-Marne
- La vallée du Morbras (notamment au niveau du parc départemental du Morbras)
- Plusieurs zones humides sont notables au niveau de la forêt domaniale de Notre-Dame, de la forêt régionale de Grosbois et de la forêt de la Grange
- La vallée du Réveillon
- Quelques zones humides sont présentes au sein du parc départemental de la Plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne.

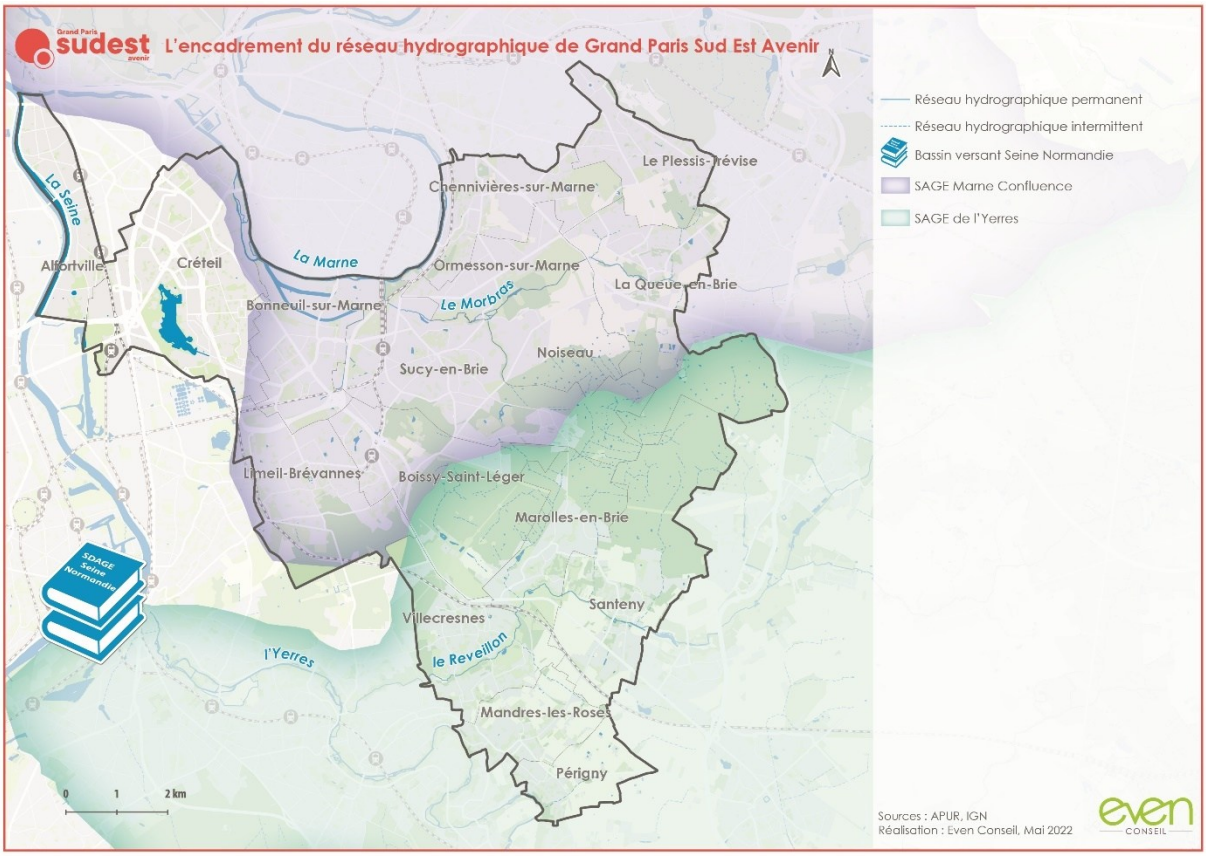


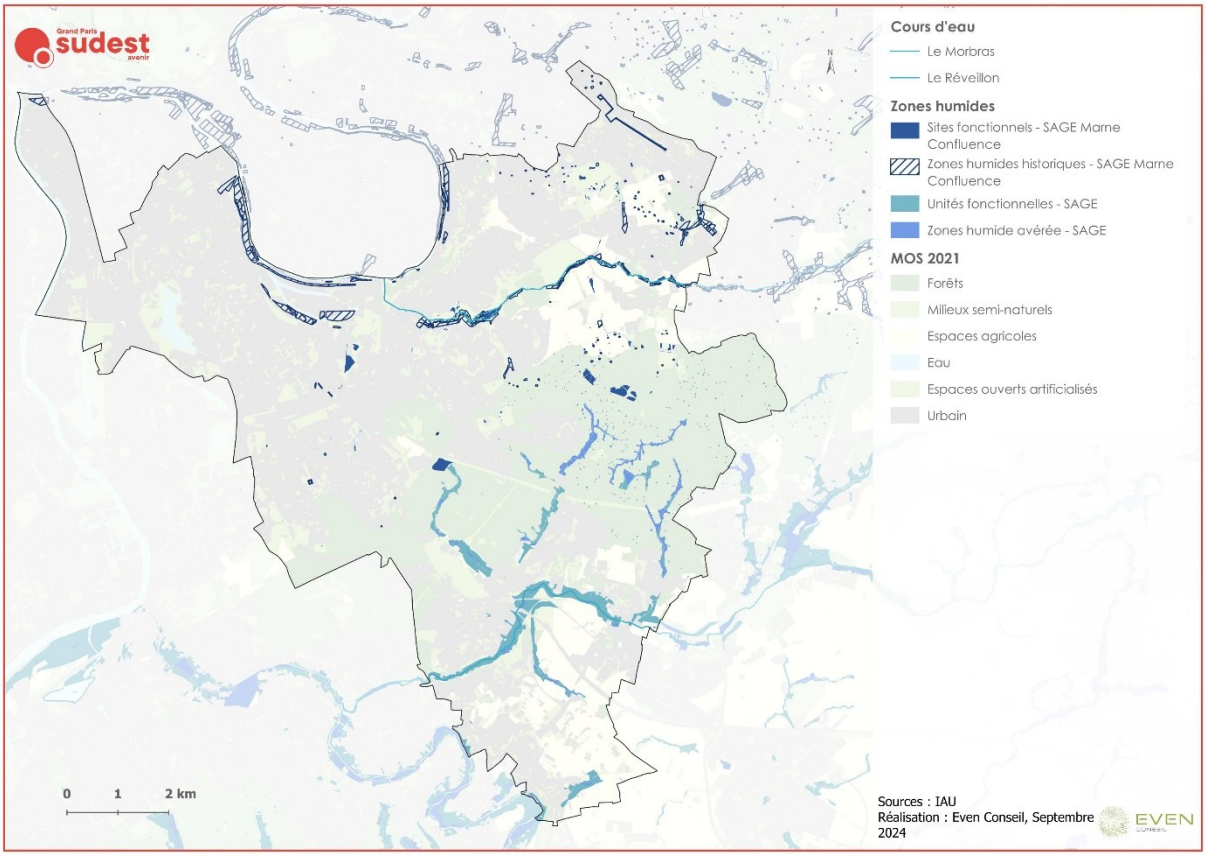
*Zone humide de la forêt de Notre-Dame et héron cendré (Even Conseil)*

Les espaces humides du territoire sont relativement bien préservés de l'urbanisation sur le territoire, et sont mis en valeur à travers des aménagements de berges qualitatifs (parc de la cascade à Périgny, Végétale le long du Réveillon à Marolles-en-Brie, parc départemental le long du Morbras, etc).

***Des zones humides préservée grâce à la Charte de l'arc Boisé***

Il est précisé que la 4ème Charte de l'Arc boisé inscrit par ailleurs comme objectif l'amélioration des connaissances de la faune et de la fore dans ces milieux humides (et forestiers) afin à terme de développer des mesures adaptées aux spécificités de la zone, et ainsi mieux les protéger.


L'encadrement du réseau hydrographique de Grand Paris Sud Est Avenir
Réseau hydrographique permanent
Réseau hydrographique intermittent
Bassin versant Seine Normandie
SAGE Marne Confluence
SAGE de l'Yerres
La Seine
Le Plessis-Trévise
Chennevières-sur-Marne
Villecresnes
Santeny
Mandres-les-Roses
Périgny
Marolles-en-Brie
Boissy-Saint-Léger
Limeil-Brévannes
Sucy-en-Brie
Noiseau
La Queue-en-Brie
Ormesson-sur-Marne
Bonneuil-sur-Marne
Créteil
Alfortville
La Marne
Le Morbras
le Réveillon
l'Yerres
SDAGE Seine Normandie
0 1 2 km
Sources : APUR, IGN
Réalisation : Even Conseil, Mai 2022

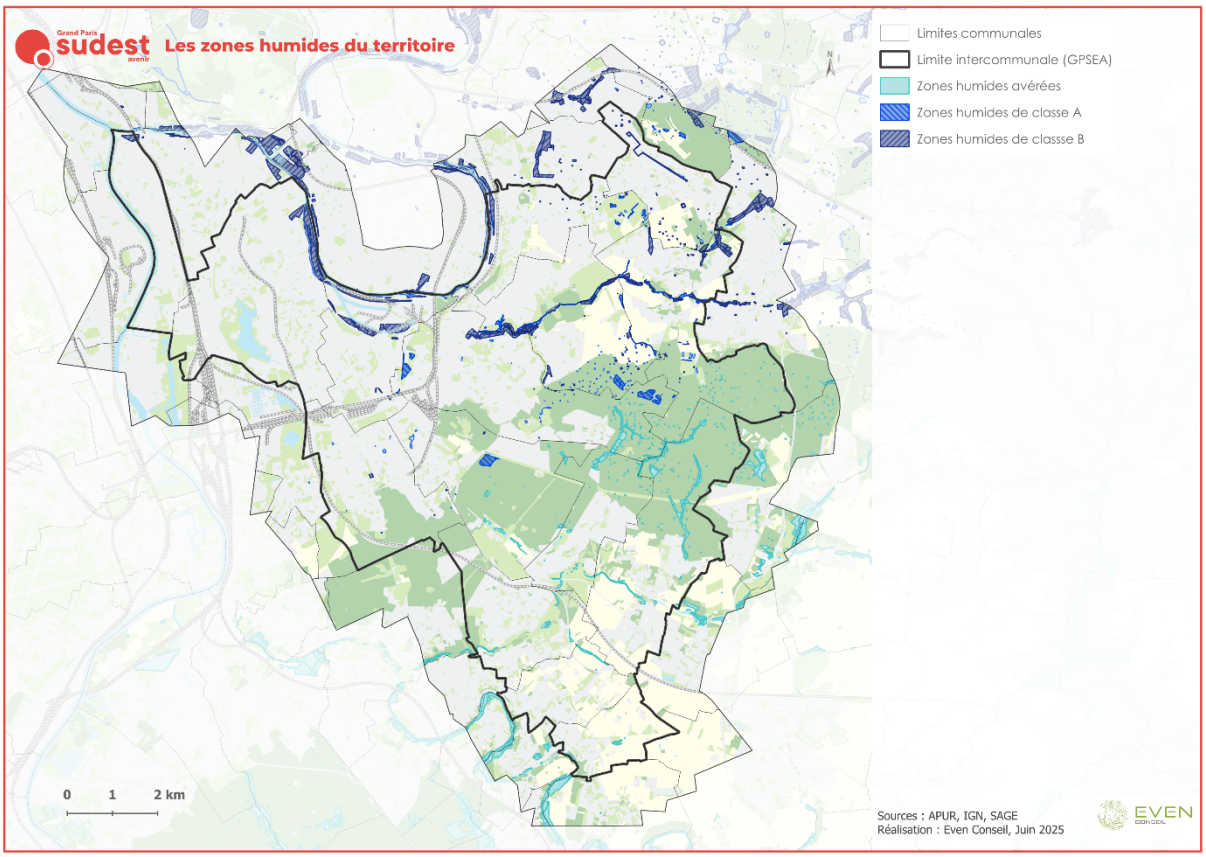

Cours d'eau
Le Morbras
Le Réveillon
Zones humides
Sites fonctionnels - SAGE Marne Confluence
Zones humides historiques - SAGE Marne Confluence
Unités fonctionnelles - SAGE
Zones humide avérée - SAGE
MOS 2021
Forêts
Milieux semi-naturels
Espaces agricoles
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Urbain
0 1 2 km
Sources : IAU
Réalisation : Even Conseil, Septembre 2024

Conformément aux évolutions réglementaires récentes, notamment le décret dit « SAGE », le présent document intègre désormais les zones humides identifiées sur le territoire du SAGE Marne Confluence. Cette mise à jour répond à une obligation réglementaire visant à améliorer la protection des milieux humides, en lien avec les objectifs de gestion durable de l'eau et de préservation de la biodiversité.

La carte ci-dessous présente :

- Les enveloppes potentiellement humides issues de la cartographie de la DRIEE (classes A et B),
- Les zones humides identifiées dans le périmètre du SAGE,

Ainsi que, le cas échéant, des données locales complémentaires, correspondant à des zones humides avérées.



## 7.4 La Trame Verte et Bleue, un outil d'aménagement du territoire

### 7.4.1 Un réseau écologique à grande échelle



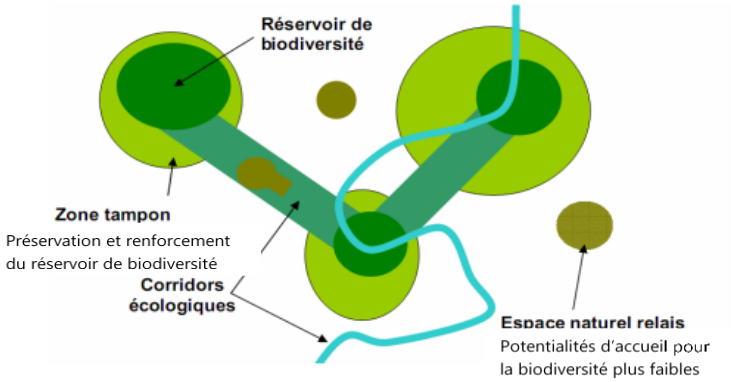
Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. Depuis quelques décennies, l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture) contraignent voire empêchent les possibilités de communication et d'échanges pour la faune et la flore sauvage. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens écologiques.

Pour répondre à cet enjeu, **la Trame Verte et Bleue** constitue **un outil d'aménagement du territoire** qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire national. Son objectif est de faciliter les déplacements, l'alimentation, la reproduction et le repos des espèces animales et végétales, assurant ainsi leur survie et préservant les services écosystémiques.

| LA TRAME VERTE ET BLEUE EST : | LA TRAME VERTE ET BLEUE N'EST PAS : |
|---|---|
| • Un outil d'aménagement du territoire | • Un périmètre de protection de la biodiversité |
| • Un système de hiérarchisation de l'intérêt écologique des espaces, auquel pourront être associées des dispositions règlementaires dans le PLUi | • Une « contrainte » qui s'applique aux différentes zones du territoire |
| • Une manière de représenter la qualité écologique des espaces | • Un recensement exhaustif de la biodiversité sur le territoire : les zones hors réservoirs présentant aussi un intérêt écologique |

Deux types d'espaces se distinguent dans la Trame Verte et Bleue :

- **Les réservoirs de biodiversité** : ce sont les milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité. Ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes ou constituent un habitat propice à leur accueil. Les conditions vitales au maintien de la biodiversité et à son fonctionnement sont réunies (une espèce peut y trouver les conditions favorables à son cycle biologique : alimentation, reproduction, repos, ...).




*Fonctionnement de la Trame Verte et Bleue (source : Even Conseil)*

- **Les corridors écologiques** : ce sont des espaces de nature plus « ordinaire » permettant les échanges entre les réservoirs de biodiversité. Les déplacements permettent à la faune de subvenir à la fois à ses besoins journaliers (nutrition), saisonniers (reproduction) ou annuels (migration). Deux types de corridors se distinguent :

    > **Les corridors linéaires** : ils présentent une continuité au sol, sans obstacles, et permettent de relier deux réservoirs de biodiversité de façon linéaire. Ils permettent les déplacements de la faune terrestre (mammifères notamment). Exemple : alignements d'arbres, haies, etc.

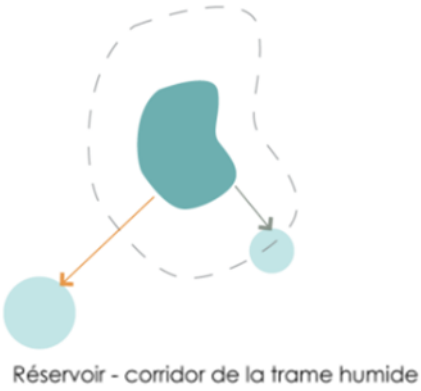
    > **Les corridors en pas japonais** : ils sont localisés en ilots ponctuels, et permettent d'assurer les échanges entre les réservoirs de biodiversité pour la faune volante (chiroptères, avifaune, insectes). Exemple : jardins dans le tissu pavillonnaire, les espaces verts publics, petits bosquets.



Corridor écologique linéaire



Corridor écologique en pas japonais




*Différents types de corridors (source : EVEN Conseil)*

Cette Trame Verte et Bleue se décline en **différentes sous-trames**, correspondant aux grands types de milieux et aux besoins spécifiques des espèces qui leur sont associés :

- **La sous-trame boisée ;**
- **La sous-trame des milieux ouverts ;**
- **La sous-trame des milieux aquatiques et humides ou « trame bleue »** intimement liée au fonctionnement hydrographique présenté dans le chapitre ci-avant ;

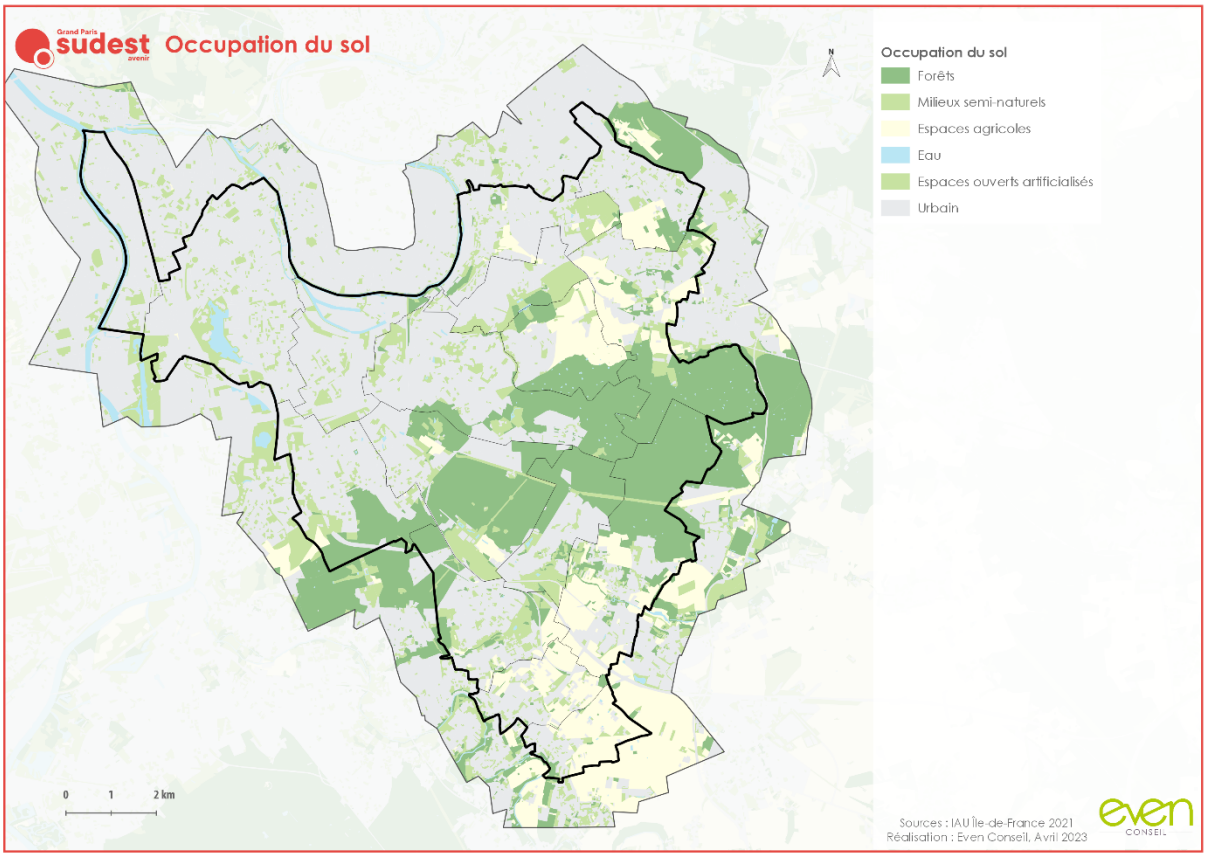
**Sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir**, il existe un certain nombre de composantes de trames **qui appartiennent à plusieurs trames à la fois**. L'île de loisirs de Créteil par exemple, réunit à la face une trame boisée et une trame de milieux ouverts. Ces espaces particulièrement remarquables correspondent à des **réservoirs de biodiversité multitrames**.

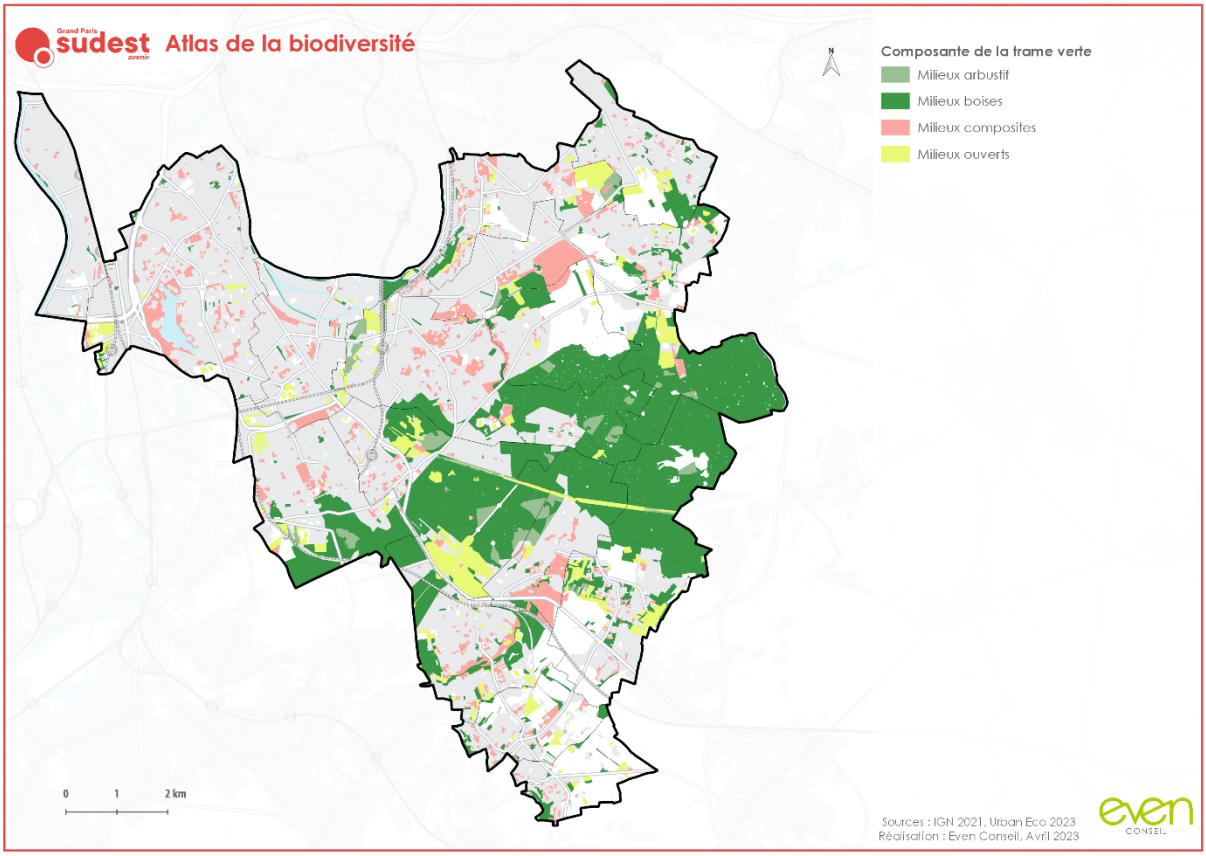
**Définition des réservoirs de biodiversité multitrames**

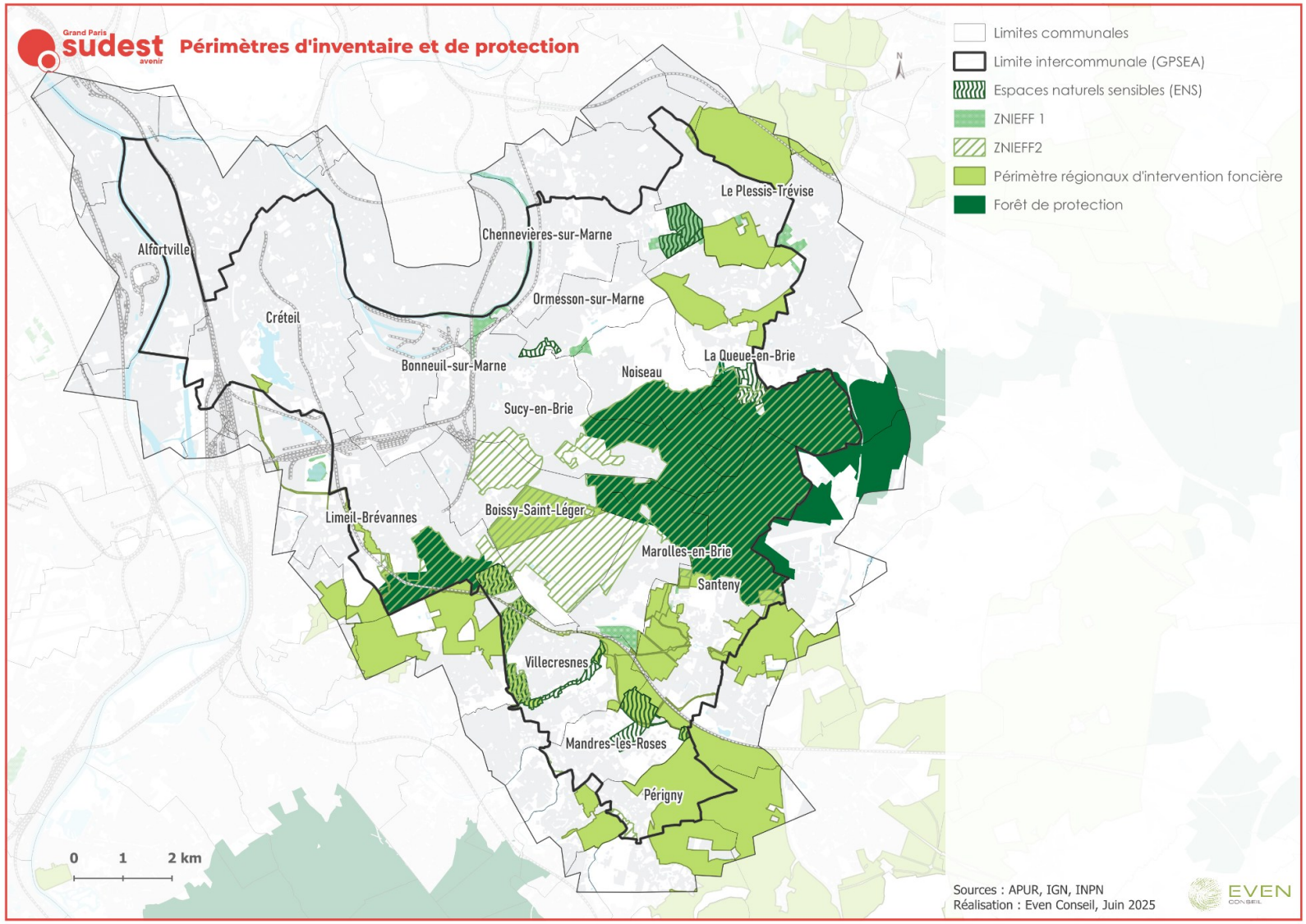
Les **réservoirs de biodiversité « multitrames »** sont très hétérogènes en termes d'habitats, c'est-à-dire qu'ils peuvent comprendre en leur sein des zones de forêts comme des zones de prairies, etc.
Les réservoirs multitrames, composés à la fois de milieux forestiers, de milieux ouverts et/ou de milieux aquatiques et humides, représentent des secteurs d'intérêt pour la biodiversité. Ces réservoirs de biodiversité correspondent à l'ensemble des périmètres d'inventaire et de protection présents sur le territoire. Ils comprennent donc les ZNIEFF de type I et II (Arc Boisé du Val-de-Marne, espaces agricoles de Mandres-les-Roses), les secteurs d'intérêt écologique (parc départemental de la plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne), les périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF) (espaces agricoles du Plessis-Trévise) ainsi que les Espaces Naturels Sensibles (ENS) (domaine de Marmousets, parc départemental du Morbras).

**Définition des corridors multitrames**

**Les corridors multitrames** correspondent aux corridors constituant plusieurs sous-trames à la fois. Généralement, il s'agit des cours d'eau entourés de ripisylves développées, étant donc des corridors écologiques majeurs de la sous-trame aquatique et boisée. Sur le territoire de GPSEA, les vallées du Morbras et du Reveillon sont définies comme corridors multitrames.


Occupation du sol
Occupation du sol
Forêts
Milieux semi-naturels
Espaces agricoles
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Urbain
0 1 2 km
Sources : IAU Île-de-France 2021
Réalisation : Even Conseil, Avril 2023


Atlas de la biodiversité
Composante de la trame verte
Milieux arbustif
Milieux boisés
Milieux composites
Milieux ouverts
0 1 2 km
Sources : IGN 2021, Urban Eco 2023
Réalisation : Even Conseil, Avril 2023


Grand Paris sudest avenir
Périmètres d'inventaire et de protection
Limites communales
Limite intercommunale (GPSEA)
Espaces naturels sensibles (ENS)
ZNIEFF 1
ZNIEFF2
Périmètre régionaux d'intervention foncière
Forêt de protection
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Ormesson-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
0 1 2 km
Sources : APUR, IGN, INPN
Réalisation : Even Conseil, Juin 2025
EVEN CONSEIL

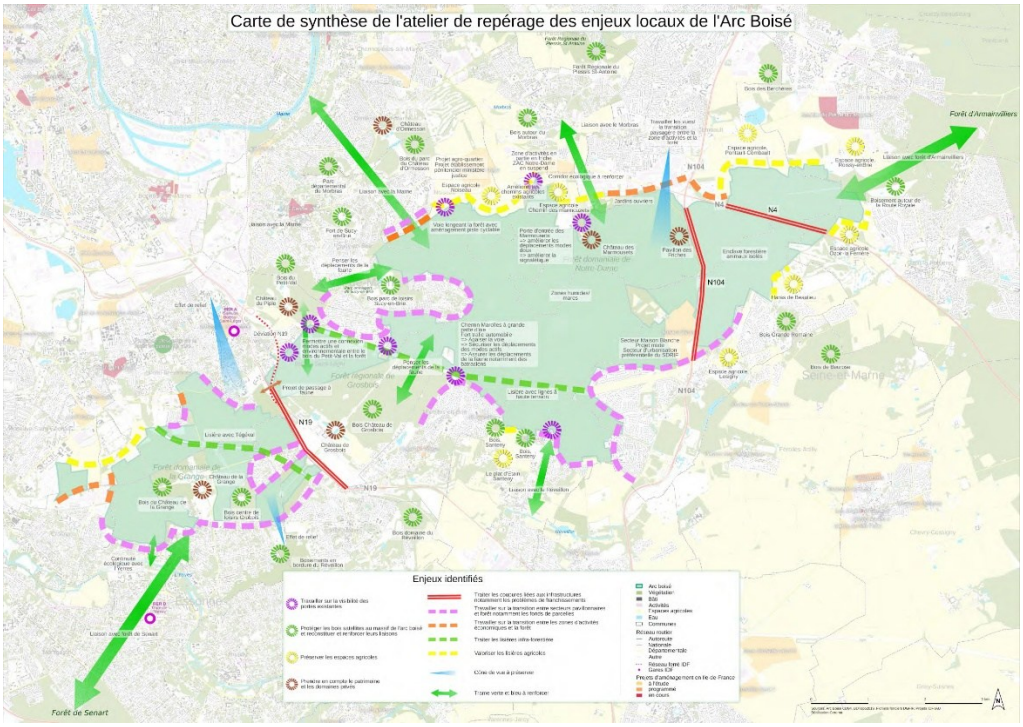
### 7.4.2 Identification de la trame boisée du territoire

La sous-trame de milieu boisé est particulièrement bien représentée sur le territoire. Les surfaces forestières constituent 25% de la surface totale du territoire. La sous-trame se structure autour des forêts majeures du territoire (Arc boisé du Val-de-Marne), des petits boisements (bois du petit Val), et des ripisylves le long des cours d'eau.

Une biodiversité remarquable est associée aux massifs forestiers : de nombreuses espèces faunistiques et floristiques y réalisent leur cycle de vie, témoignant de la qualité des habitats. Les massifs forestiers revêtent un rôle majeur dans les continuités écologiques régionales, qui est traduit dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France. Le maintien des espaces forestiers et des continuités écologiques fonctionnelles est donc essentiel à la protection de la biodiversité présente sur le territoire.

Enfin, les éléments de la sous-trame forestière sont à préserver (identifiés dans la 4ème Charte de l'Arc Boisé), pour leur rôle structurant dans la Trame Verte et Bleue locale et régionale, mais également pour leur intérêt paysager, de loisirs et la potentialité de ressource en bois qu'ils constituent. Des espaces arborés sont par ailleurs présents jusqu'au cœur des villes, et sont à intégrer dans les réflexions du territoire.

Les **lisières forestières**, en particulier, constituent des espaces à enjeux particuliers pour la faune et la flore qu'ils abritent, qu'il est important de préserver (espèces spécifiques des milieux de lisière dont les caractéristiques diffèrent du reste de la forêt via l'ensoleillement, le contact avec les milieux à proximité de la forêt, etc). Les travaux pour un Guide à destination des collectivités pour une meilleure intégration des lisières dans les documents d'urbanisme de l'Arc boisé publié en 2022 ont permis d'identifier les enjeux locaux des lisières forestières sur le territoire. Un recul de l'urbanisation pourra ainsi être préconisé en bordure des massifs boisés, à valoriser par des espaces multifonctionnels (espaces de loisirs…).




*Extrait du Guide à destination des collectivités pour une meilleure intégration des lisières dans les documents d'urbanisme de l'Arc boisé – 2022*

Définition des réservoirs de biodiversité de la sous-trame boisée :

L'étendue et la diversité des habitats que recouvrent les milieux forestiers en font de grands réservoirs de biodiversité, intimement liés aux sous-trames humides (forêts alluviales, ripisylves) et aux milieux ouverts (en lisière forestière notamment), auxquels une biodiversité remarquable est associée.

Les réservoirs de biodiversité ont ainsi été repris de l'armature définie dans l'atlas de la biodiversité intercommunal, qui définit deux types de réservoirs :

- Les noyaux primaires : d'une surface supérieure à 50 ha
- Les noyaux secondaires : d'une surface comprise entre 10 et 50 ha

Les éléments boisés identifiés comme réservoirs dans le SRCE sont toutefois intégrés aux noyaux primaires, indépendamment du critère de surface.

Définition des espaces relais de la sous-trame boisée :

Le réseau de réservoirs de biodiversité boisés est complété par un ensemble d'espaces relais favorables à la biodiversité tel que boisements de petite taille, bosquets, haies, alignements d'arbres, parcs et jardin, respectant un critère de surface inférieur à 10 ha. Ces espaces créent des refuges facilitant le déplacement des espèces en formant des corridors écologiques localisés, linéaires ou en pas japonais, y compris jusqu'au cœur des espaces bâtis et agricoles. S'ils ne sont pas classés réservoirs de biodiversité, ces espaces jouent donc un rôle majeur dans les continuités écologiques du territoire, et sont donc pris en compte dans la définition des corridors écologiques.

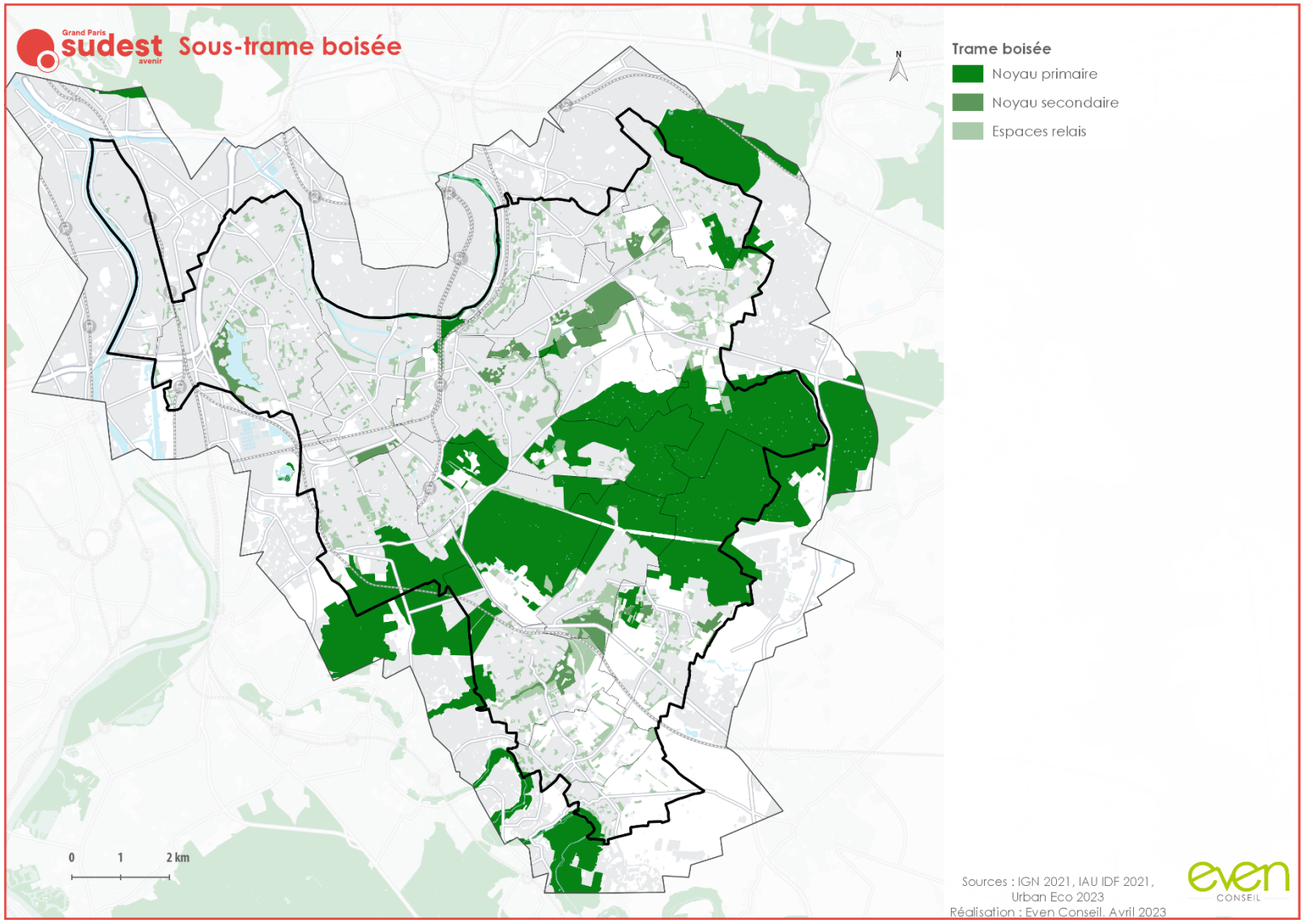
Définition des corridors écologiques de la sous-trame boisée :

Pour compléter ce maillage de réservoirs de biodiversité et d'espaces relais, un certain nombre de voies de déplacements privilégiées par les espèces, permettant de créer des continuités écologiques. On parle alors de corridors écologiques. Pour la Trame Verte et Bleue de GPSEA, plusieurs typologies de corridors ont pu être identifiées :

- Les corridors à préserver et à restaurer : identifiés par le SCoT de la métropole du Grand Paris (dossier d'arrêt) ;
- Les corridors à restaurer, composé des alignements d'arbres ;
- Les corridors à créer ;
- Les corridors multitrames identifiés par le SRCE.

Définition des éléments de fragmentation :

Les continuités écologiques entre les éléments de la sous-trame arborée sont fragilisées par des éléments de rupture. Ces éléments sont identifiés par le SRCE et sont repris dans la TVB.


Grand Paris sudest avenir
Sous-trame boisée
N
Trame boisée
Noyau primaire
Noyau secondaire
Espaces relais
0
1
2 km
Sources : IGN 2021, IAU IDF 2021, Urban Eco 2023
Réalisation : Even Conseil, Avril 2023
even CONSEIL

### 7.4.3 Identification de la sous-trame des milieux ouverts du territoire

Les **milieux ouverts** sont présents sur le territoire : monocultures céréalières, prairies, maraichage... Ces espaces présentent un intérêt écologique particulier et parsèment le territoire sous forme de prairies naturelles fauchées ou pâturées, de pelouses humides ou sèches, de vergers de petits fruits, ainsi que d'espaces en friche ou en mutation au sein de l'enveloppe urbaine. Il existe par ailleurs une interaction et une complémentarité forte entre milieux ouverts et forestiers du territoire, dont les interfaces sont particulièrement riches en biodiversité à préserver.

Ces milieux semi-naturels et en particulier les prairies, sont vulnérables car ils dépendent des activités humaines pour leur entretien, et essentiellement de l'activité agricole (pâturage). Les formations herbacées tendent à disparaître progressivement en l'absence d'entretien ou suite à l'évolution naturelle des paysages vers le stade forestier, par enfrichement et fermeture des milieux par les ligneux.

Afin de développer une agriculture, la qualité de l'alimentation et de rapprocher les différents acteurs de la chaîne alimentaire, un Plan d'Alimentation Territorial (PAT) a été adopté en décembre 2022, il comprend un plan d'actions qu'il convient désormais de mettre en œuvre.

Définition des réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux ouverts

Peu présentes sur le territoire, les prairies, pelouses et milieux herbacés du territoire sont morcelés mais dessinent tout de même des continuités d'intérêt majeur pour la biodiversité, en lien étroit avec le réseau hydrographique.

Les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts ont été repris de l'armature identifiée par l'atlas de la biodiversité intercommunal selon le critère de surface :

- Noyaux primaires : d'une surface supérieure à 5 ha
- Noyaux secondaires : d'une surface comprise entre 0,5 et 5 ha

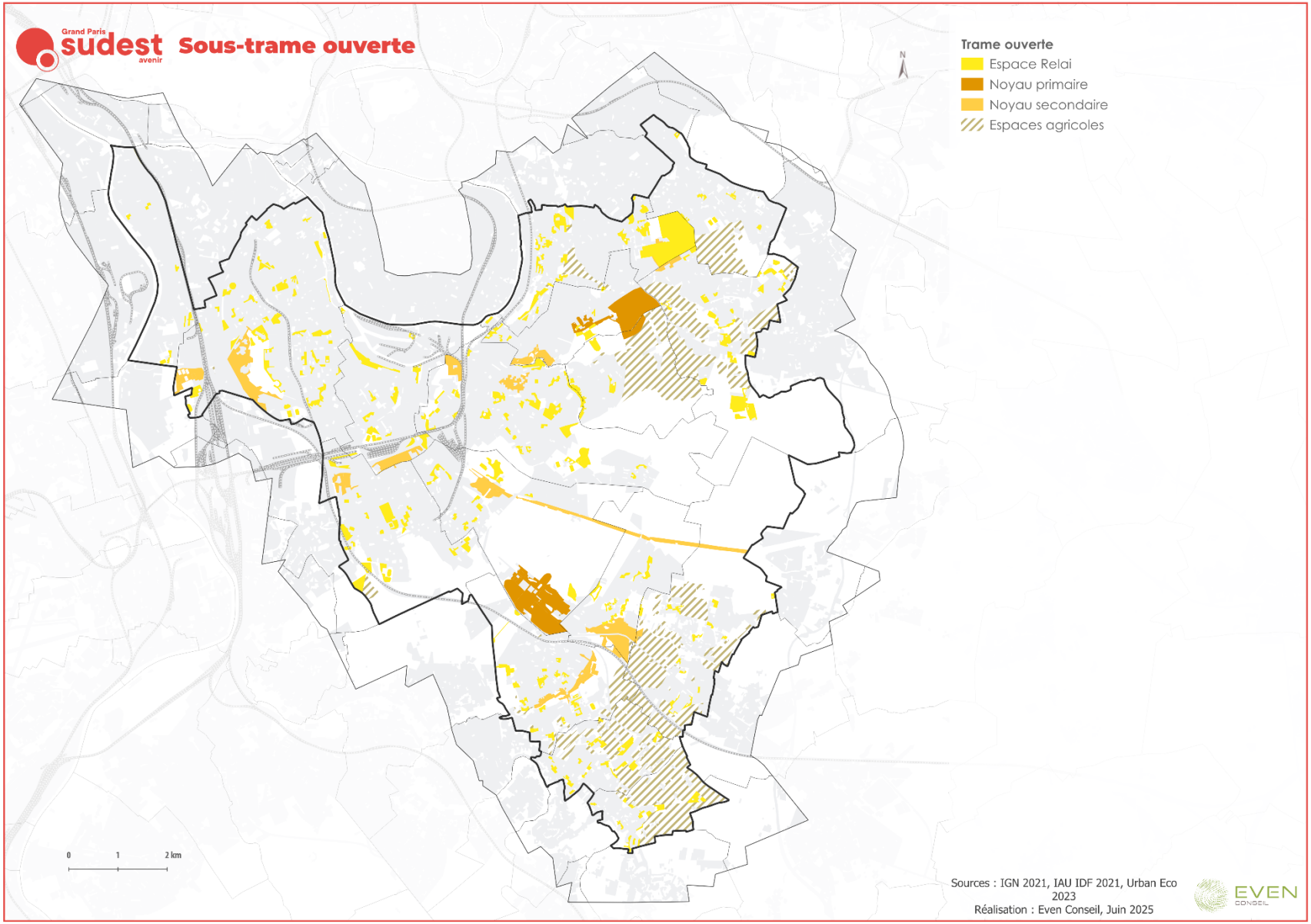
Définition des espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts

Pour définir les espaces relais de cette sous-trame, un critère de surface sélectionnant uniquement les espaces ouverts de plus de 0,5 hectares a été réalisé. En effet, ces milieux constituent des corridors nommés « en pas japonais » permettant le déplacement de la faune, notamment les oiseaux, en permettant le repos et le refuge de ceux-ci.

Les noyaux agricoles ne sont pas considérés comme des réservoirs de biodiversité, mais interviennent dans la sous-trame des milieux ouverts comme éléments relais pour les déplacements des espèces.

Définition des corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts

De même que pour la sous-trame boisée, les corridors des milieux ouverts s'appuient sur ceux définis dans le SCoT de la Métropole du Grand Paris et ceux issus du SRCE.


Grand Paris sudest avenir
Sous-trame ouverte
N
Trame ouverte
Espace Relai
Noyau primaire
Noyau secondaire
Espaces agricoles
0
1
2 km
Sources : IGN 2021, IAU IDF 2021, Urban Eco 2023
Réalisation : Even Conseil, Juin 2025
EVEN CONSEIL

### 7.4.4 Identification de la trame bleue du territoire

Les milieux humides constituent des espaces au fonctionnement particulier, très localisés en lien avec le réseau hydrographique, et dont la faune associée se déplace très peu. Il peut être considéré que les zones à dominante humide constituent des continuités associées aux espaces en eau du territoire. Ainsi les abords des cours d'eau et des densités d'espaces en eau constituent les corridors écologiques de la sous-trame humide.

Cette sous-trame est composée de l'ensemble du réseau hydrographique (la Seine, la Marne, le Reveillon, le Morbras) parcourant le territoire, ainsi que des surfaces en eau (lacs, étangs, mares).

***Définition du cours d'eau***

*Une définition construite sur la base des jurisprudences, selon 2 critères principaux (Legifrance) :*

*• La présence et permanence d'un lit naturel à l'origine, distinguant ainsi un cours d'eau d'un canal ou d'un fossé creusé par la main de l'homme mais incluant dans la définition un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite ;*

*• La permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année.*

Ces espaces s'accompagnent de zones humides et sont bordés d'une végétation dense (la ripisylve) formant des habitats d'une qualité unique pour la biodiversité présente. Sous-trame aquatique et sous-trame humide sont donc intimement liées. La ripisylve avec l'ensemble des cours d'eau et tous les éléments des vallées alluviales constituent de véritables corridors écologiques permettant le déplacement et la migration d'un certain nombre d'espèces animales et végétales. Néanmoins, l'ensemble des cours d'eau présentent des obstacles à l'écoulement, de type ponts, ouvrages hydrauliques etc., qui peuvent gêner la circulation de la biodiversité et perturber les hydrosystèmes.

***Définition de la zone humide***

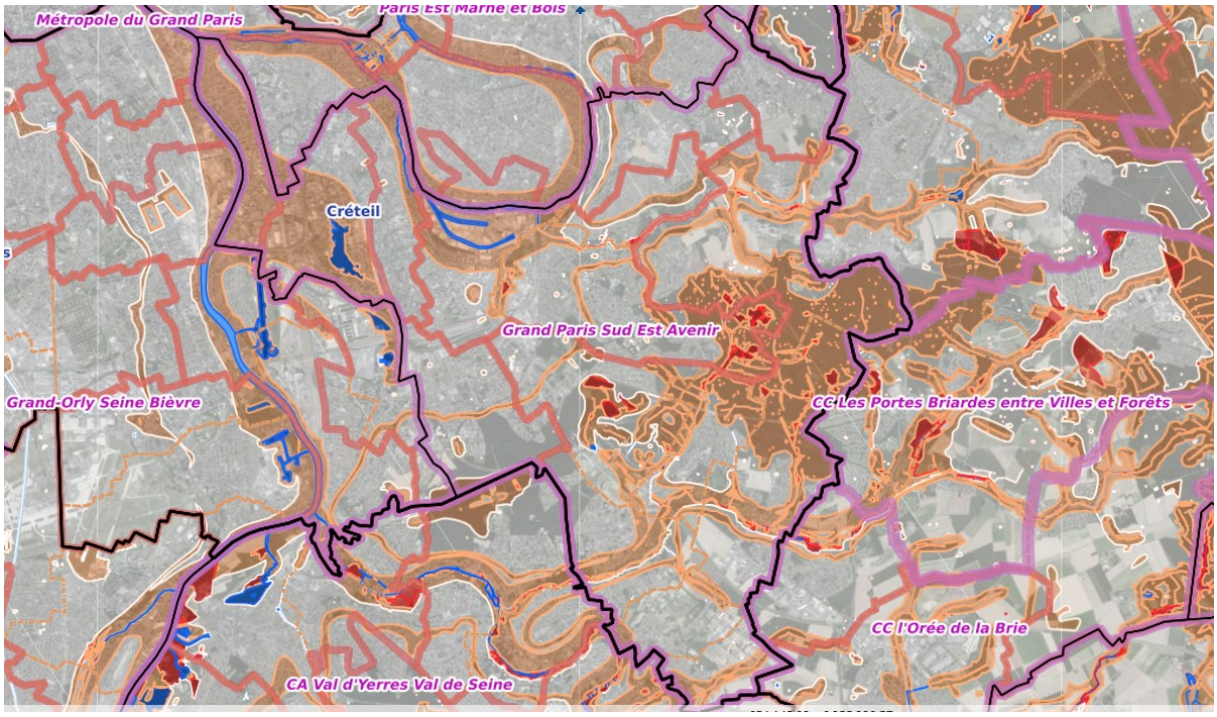
*« Terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La caractérisation d'une zone humide doit se faire sur des critères alternatifs, végétation ou sol, lorsque la végétation est spontanée et hygrophile (Article 23 de la Loi n°2019-773 du 29 juillet 2019).*

*Les zones humides présentent une diversité d'habitats naturels : plans d'eau et leurs abords, prairies humides, prairies mésophiles, etc., créant des écosystèmes très riches et diversifiés.*

Une biodiversité remarquable est associée aux milieux humides, porteurs d'enjeux majeurs pour la trame verte et bleue locale comme régionale et pour sa fonctionnalité écologique. Ils apportent de nombreux services écosystémiques : épuration naturelle des eaux, régulation des inondations, etc. Cette diversité de milieux accueille une biodiversité particulièrement riche et sensible, qu'il est essentiel de maintenir. L'intégralité des zones humides avérées est donc à préserver et à restaurer le cas échéant, afin de limiter leur fragilité et de fortifier leur richesse écologique.

La détermination des composantes de la trame bleue s'appuie sur l'armature définie dans l'atlas de la biodiversité intercommunal, identifiant les milieux aquatiques, les milieux humides et les mares. Les composantes sont complétées par plusieurs sources de données disponibles sur le territoire : les données des mares et des zones humides issues du SDAGE (Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux) Seine-Normandie, du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Yerres et du SAGE Marne Confluence, les données IGN, ainsi que les données du SRCE Ile-de-France.

L'enveloppe d'alerte des zones humides d'Ile-de-France est également portée à connaissance.




Cartographie des enveloppes d'alertes des zones d'humides d'Ile-de-France de la DRIEAT,

mise à jour 2021

<u>Définition des réservoirs de biodiversité</u>

Il est possible de mettre en évidence des réservoirs de biodiversité de deux types de milieux dans cette sous-trame : les milieux aquatiques, constitués par les principaux cours d'eau et plans d'eau, ainsi que les milieux humides associés à ces cours d'eau (ceux-ci étant déterminés à partir de sondages des sols et par des relevés des espèces faunistiques et floristiques déterminantes de ces milieux).

Les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux aquatiques sont composés par les tronçons hydrographiques du territoire, qui font également office de corridors. Les données sont issues de la BD Topo de l'IGN qui identifie les tronçons hydrographiques selon leurs caractéristiques (permanents/temporaires, souterrains/enterrés).

Les réservoirs de la sous-trame humide sont quant à eux identifiés par le réseau de mares (source : Atlas de la biodiversité), ainsi que les zones humides avérées issues des investigations menées par les structures porteuses des SAGE Yerres et Marne Confluence et les zones humides avérées du SDAGE.

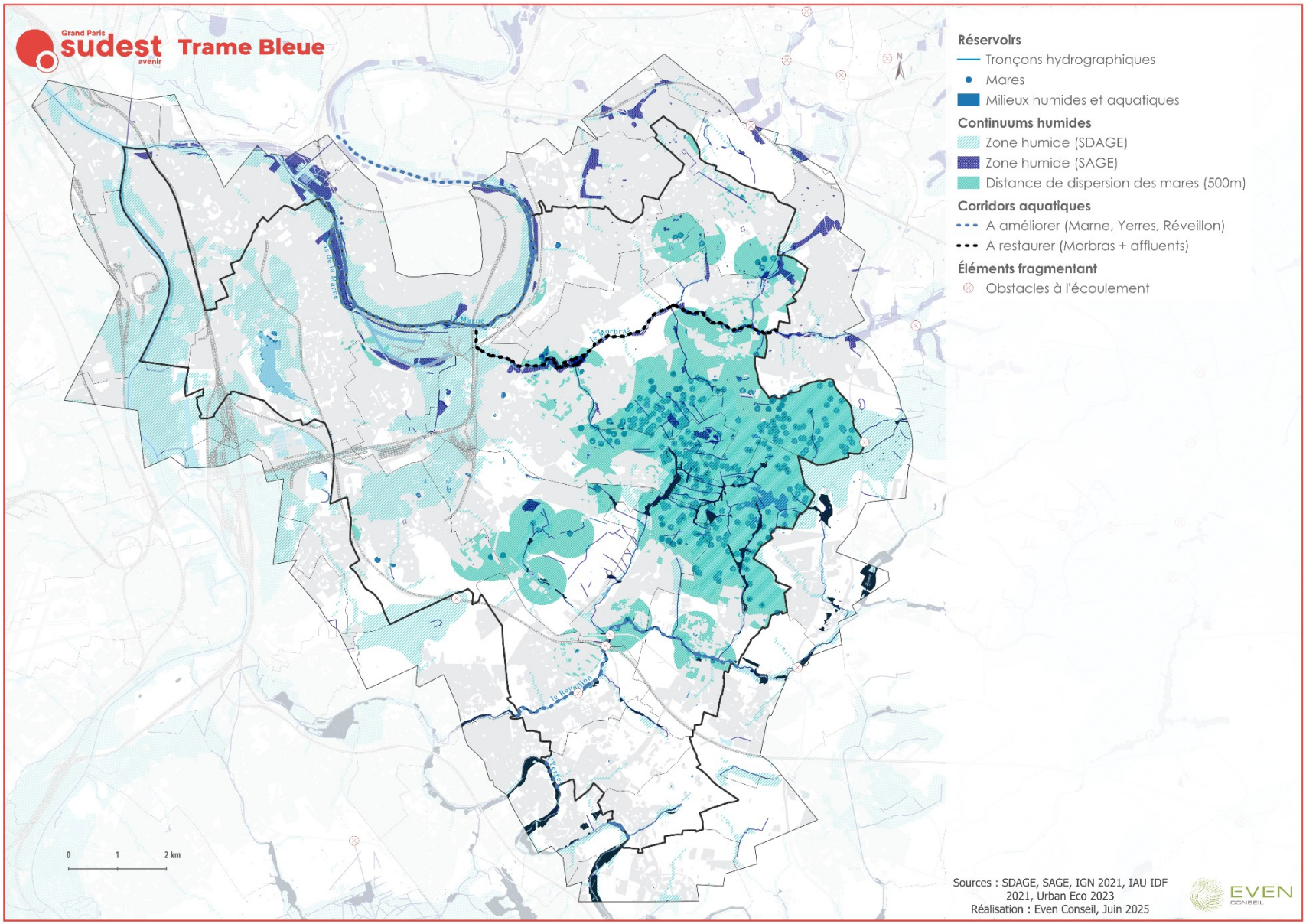
Définition des corridors de la sous-trame humide et aquatique

Les corridors de la sous-trame aquatique se définissent comme le cours d'eau et les ripisylves, formant une continuité écologique multi-trame. Les corridors écologiques sont définis en deux classes : les corridors à améliorer, dont l'état écologique est considéré comme moyen (Marne, Yerres, Réveillon), et les corridors à restaurer, en lien avec les actions entreprises par les structures porteuses des SAGE (Morbras et affluents).

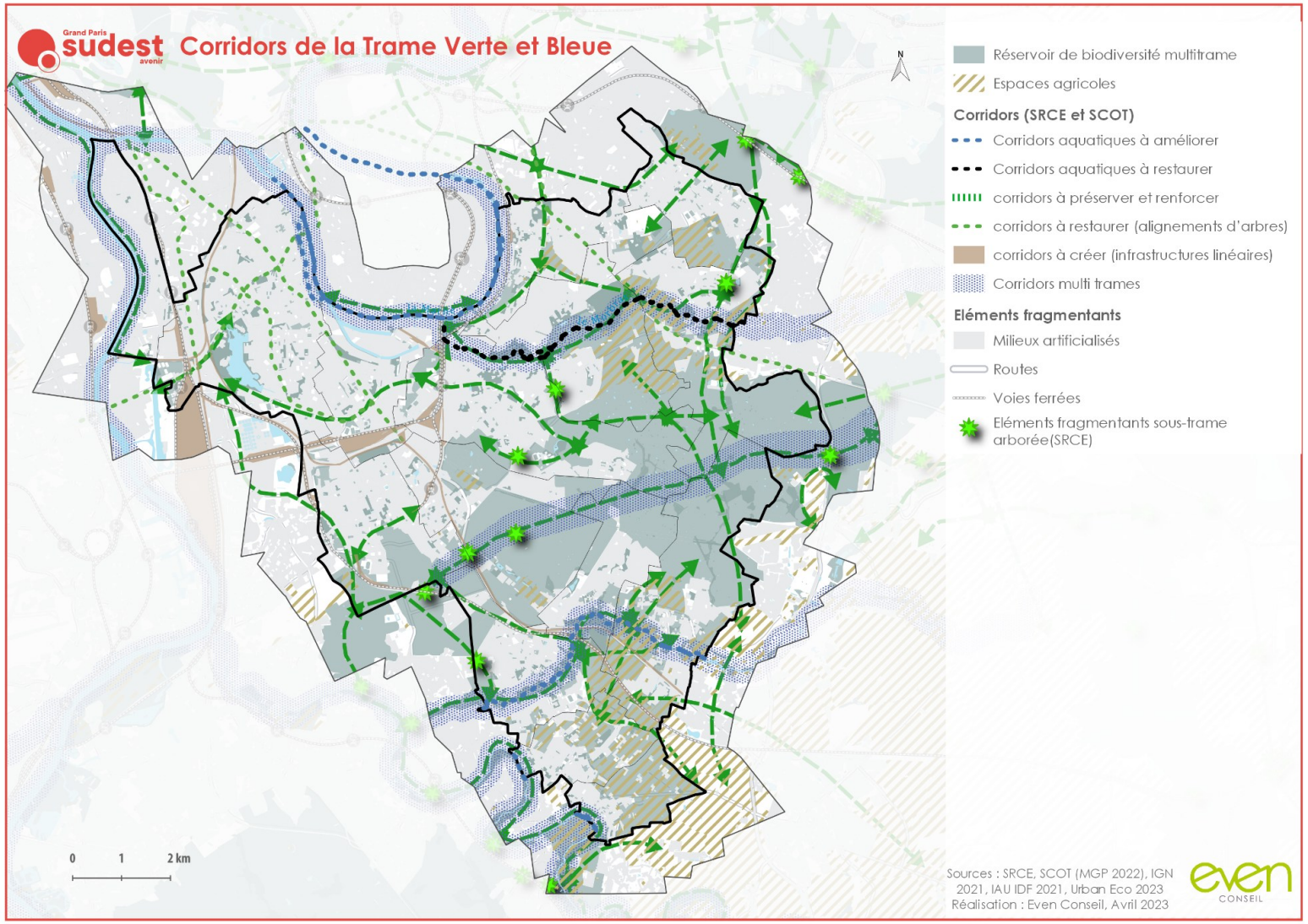
La sous-trame des milieux humides ne possède pas de corridors à proprement parler, mais est constituée d'un continuum humide de déplacements favorables aux espèces dans et aux abords des milieux humides. Ainsi, ce continuum est composé des zones potentiellement humides identifiées dans le SDAGE et les deux SAGE, ainsi qu'un tampon de dispersion de 500 mètres autour des mares, qui correspond à la distance maximale que peuvent atteindre les espèces pour leur dispersion.

Définition des obstacles aux continuités

La trame bleue est fragmentée par des obstacles : routes et voies ferrées, qui perturbent le fonctionnement écologique des espèces (collision avec les amphibiens par exemple). Plus précisément, les obstacles identifiés par le SRCE forment des obstacles à l'écoulement des continuités écologiques des cours d'eau. Il est précisé que sur le Réveillon, différents ouvrages bloquent l'écoulement à Santeny et Villecresnes et des ouvrages sur le ru de la Saussaye et le ru de Choigny sont présents sur Santeny.


Grand Paris sudest avenir
Trame Bleue
Réservoirs
Tronçons hydrographiques
Mares
Milieux humides et aquatiques
Continuums humides
Zone humide (SDAGE)
Zone humide (SAGE)
Distance de dispersion des mares (500m)
Corridors aquatiques
A améliorer (Marne, Yerres, Réveillon)
A restaurer (Morbras + affluents)
Éléments fragmentant
Obstacles à l'écoulement
N
0
1
2 km
Sources : SDAGE, SAGE, IGN 2021, IAU IDF 2021, Urban Eco 2023
Réalisation : Even Conseil, Juin 2025
EVEN CONSEIL

### 7.4.5 Synthèse de la Trame Verte et Bleue du territoire



### 7.4.6 Le rôle multifonctionnel de la Trame Verte et Bleue

Les espaces de la Trame Verte et Bleue ne sont pas voués à être sanctuarisés. Ils s'intègrent dans le territoire en participant au bon fonctionnement des écosystèmes, mais sont également porteurs de fonctions sociales et économiques, en rendant des services à la collectivité. Voici quelques exemples :

- ***La structuration des paysages et l'amélioration du cadre de vie***

Les vergers, les prairies, les haies, les bosquets, zones humides etc… sont autant d'éléments qui structurent le paysage. Ces espaces sont très importants pour la structure géographique des villes et villages, en constituant une limite naturelle de l'étalement urbain, en diversifiant les paysages du territoire, en créant des continuités, etc.

- ***La santé***

La préservation et le développement de la Trame Verte et Bleue joue également un rôle dans la santé des habitants du territoire. En développant les réseaux de liaisons douces, en proposant des espaces de nature à proximité et en développant l'offre de loisirs, le territoire devient plus propice aux activités sportives et de plein air, favorisant ainsi la pratique régulière d'exercices physiques et la réduction du stress. L'accès à des espaces verts et à des milieux naturels contribue à améliorer la qualité de vie des résidents et à prévenir certaines maladies liées à la sédentarité, tout en favorisant le bien-être mental et émotionnel. Par ailleurs, le renforcement de l'armature végétale du territoire améliore la qualité de l'air, de même que la santé des habitants.

- ***L'épuration des eaux et de l'air***

La végétation contribue à améliorer la qualité de l'air, en particulier en filtrant les particules fines et en absorbant certaines particules polluantes. Par ailleurs, l'autoépuration de l'eau via la dégradation des substances présentes résulte de l'action de nombreux micro-organismes spécialisés présents dans les sols et dans l'eau. La richesse et la diversité des organismes dans le milieu permet d'avoir une complémentarité de fonction et favorise ainsi le processus d'autoépuration.

- ***La prévention des inondations***

Les zones humides et les zones d'expansion de crue régulent les régimes hydrologiques. En effet, elles ont un rôle de zone tampon en « absorbant » momentanément l'excès d'eau de pluie pour le restituer progressivement lors des périodes de sécheresse dans le milieu naturel (fleuves et rivières situés en aval). Elles participent ainsi à la diminution de l'intensité des crues et soutiennent les débits des cours d'eau en période d'étiage.

Les éléments de trames vertes jouent aussi un rôle dans la gestion des ruissellements et donc dans la maîtrise des inondations pluviales en préservant des sols perméables qui favorisent l'infiltration d'une partie des eaux ou encore en ralentissant les écoulements.

Certains peuvent aussi servir d'espaces d'activités de plein air : liaisons douces, aires de jeux, découvertes des richesses faunistiques et floristiques du territoire (observations naturalistes), pêche, chasse, etc.

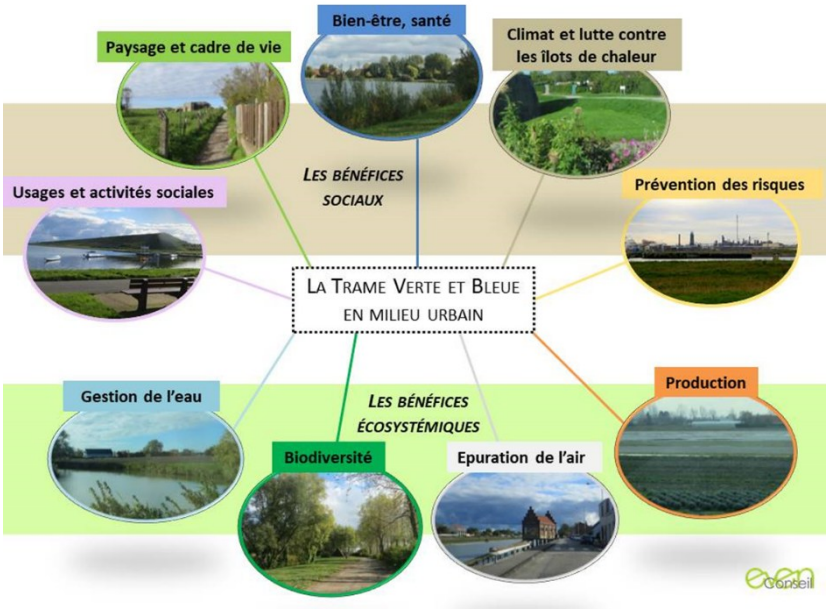
- ***Des fonctions économiques et nourricières***

Les espaces de Trame Verte et Bleue rendent de nombreux services à la collectivité et en ce sens participent au développement économique du territoire. Ils interfèrent à la fois au niveau de la

production agricole (pollinisation, fertilité des sols, régulation des ravageurs et des maladies etc…), de la prévention des risques naturels et, par la structuration des paysages, la diversité des espèces animales et végétales, permettent également d'appuyer le développement d'une activité touristique.

- ***Une fonction nourricière de production (agriculture, sylviculture…)***
- ***Un enjeu énergétique (bois-énergie)***
- ***La prévention des risques et des nuisances (gestion de l'eau, écran anti-bruit…)***

Le développement d'une Trame Verte et Bleue dépasse donc son rôle pour la biodiversité et présente un intérêt réel pour améliorer la qualité des paysages et la qualité du cadre de vie sur le territoire. L'objectif est donc de définir un réseau écologique sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, fonctionnel pour la biodiversité tout en y associant des usages pour les habitants et les activités du territoire.




Le développement d'une Trame Verte et Bleue dépasse donc son rôle pour la biodiversité et présente un intérêt réel pour améliorer la qualité des paysages et la qualité du cadre de vie sur le territoire. L'objectif est donc de définir un réseau écologique sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, fonctionnel pour la biodiversité tout en y associant des usages pour les habitants et les activités du territoire.

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| **De nombreux réservoirs et continuités écologiques répartis sur tout le territoire (espaces forestiers, milieux agricoles, cours d'eau qualitatifs…) ;**<br><br>**Des milieux naturels très diversifiés (prairies, milieux arborés, zones agricoles, zones humides) ;**<br><br>**Des espaces naturels, pratiquement préservés de la perturbation anthropique (plaine des Bordes, Arc Boisé du Val de Marne, etc.) ;**<br><br>**Des alignements d'arbres renforçant la trame boisée ;**<br><br>**De nombreux cœurs d'ilots et espaces verts privés comme espaces relais ;**<br><br>**Des coulées vertes constitutives de corridors et favorables à la continuité écologique des sols** (végétale, Sucy-en-Brie à Noiseau**) ;**<br><br>**Une trame bleue très qualitative, aux ripisylves épaisses et un réseau de mares d'une grande richesse à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, constituant de véritables refuges pour la biodiversité ;** | **Des obstacles à l'écoulement des eaux, en particulier le long du Réveillon ainsi que sur le Morbras ;**<br><br>**Des axes et structures bâties constituant de véritables coupures entre les réservoirs**<br><br>**Une densité d'espaces verts plus faible au Nord du territoire**<br><br>**Des voies ferroviaires à l'origine de ruptures écologiques importantes** |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| **De nouvelles opération d'aménagement et de réalisation de cheminements doux** comme opportunités de création d'espaces verts et de plantations de bosquets, de haies et d'alignements d'arbres (enjeu 4 charte de l'Arc Boisé)<br><br>**Des projets de créations et d'extensions d'espace verts publics et de renforcement de la nature en ville** (agriculture urbaine, végétalisation des rues etc.)<br><br>L'Atlas de la biodiversité, combiné au PLUi, peut être l'occasion de mettre en valeur toutes ces continuités (réservoirs, corridors) existantes en visant à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. | |

## Enjeux écologiques

- **Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques** à préserver ;
- **De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements** de la faune à éviter et **notamment en préservant la Trame Noire** ;
- **Des réservoirs d'intérêt écologique fort** identifiés par les zonages d'inventaire et de protection **à préserver et à relier** dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ;
- **Des continuités aquatiques à restaurer** par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement ;
- **Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire ;**
- Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ;
- **Des espaces relais** tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ;
- **Des abords d'infrastructures de transport linéaires** dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ;
- **Des points de blocage** sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ;
- **Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique** ;
- **Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer** au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité
- **Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier** également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain…

## Évolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | De nombreux réservoirs et continuités écologiques répartis sur tout le territoire (espaces forestiers, milieux agricoles, cours d'eau qualitatifs…) ; | En l'absence de PLUi, les PLU communaux permettent de protéger a minima les réservoirs de biodiversité et corridors de biodiversité du SDRIF (SRCE) avec lesquels ils doivent être compatibles. Toutefois en l'absence de lecture et d'analyse à l'échelle intercommunale, les composantes intermédiaires, les espaces relais et les corridors intercommunaux ne sont pas précisés et ne permettent pas une protection optimale en termes de fonctionnement écologique.<br><br>Cependant, en l'absence de Trame Verte intercommunale, on observerait une absence de cohérence dans la protection accordée à ces espaces, conduisant potentiellement à des fragmentations du territoire ou du moins à une protection non optimale.<br><br>Comme pour les coupures paysagères, les documents d'urbanisme communaux sont susceptibles de laisser s'accentuer les coupures au sein des réservoirs forestiers et prairiaux créées par les axes, en particulier ceux de compétence départementale.<br><br>De plus avec le développement du territoire, l'arrivée de nouveaux habitants et activités, les nuisances et pressions anthropiques pourront s'accentuer (pollution lumineuse, émissions de polluants altérant la qualité de l'air, nuisances sonores, …), perturbant la biodiversité. |
| | Des milieux naturels très diversifiés (prairies, milieux arborés, zones agricoles, zones humides). | |
| | Des coulées vertes constitutives de corridors et favorables à la continuité écologique des sols (Végétale, Sucy-en-Brie à Noiseau). | |
| | Des axes et structures bâties constituant de véritables coupures entre les réservoirs | |
| | Des voies ferroviaires à l'origine de ruptures écologiques importantes | |
| | Des espaces naturels, pratiquement préservés de la perturbation anthropique (plaine des Bordes, Arc Boisé du Val de Marne, etc.) ; | Les grands espaces naturels du territoire, par leurs qualités et leurs usages, devraient rester relativement préservés et continuer d'être des zones refuges pour la biodiversité. En revanche la tendance à la densification urbaine pour la partie Nord du territoire, risque d'accroitre les inégalités en matière d'accès aux espaces verts. |
| | Une densité d'espaces verts plus faible au Nord du territoire | |
| | Une trame bleue très qualitative, aux ripisylves épaisses et un réseau de mares d'une grande richesse à | Des actions et projets de préservation mais également de création de zones humides et de corridors, notamment sur les bords de la Marne et |

| | | |
|---|---|---|
| | l'échelle de la Métropole du Grand Paris, constitutives constituant de véritables refuges pour la biodiversité ; | des affluents se poursuivraient tout de même, sous l'action d'autres structures intercommunales comme le SAGE Marne Confluence qui porte une démarche de meilleure gestion globale de l'eau sur le territoire.<br><br>L'Atlas de la biodiversité en cours d'élaboration est aussi gage d'une approche plus détaillée que le SRCE pour définir les éléments constituants la Trame bleue, et ceux pouvant participer de son amélioration. L'adoption d'un PLUi permettrait de définir une Trame Bleue dont l'échelle de l'analyse et sa résolution compteraient particulièrement en termes d'efficacité dans la mise en œuvre des actions qui y sont liées. Cette Trame Bleue pourrait par exemple concourir à la préservation et la valorisation des paysages d'eau, hétérogènes sur le territoire, et leur cohérence paysagère et écologique globale. Cette Trame Bleue pourrait aussi mieux qualifier la connectivité des zones humides et notamment du réseau de mares.<br>Sa traduction dans des PLU communaux peut mobiliser différents outils règlementaires, compliquant la mise en œuvre des actions selon les tronçons concernés. Alors que le PLUi peut servir à avoir une approche unifiée et cohérente de la Trame bleue. |
| SRCE | Des obstacles à l'écoulement des eaux, en particulier le long du Réveillon. | |

La mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) représente une opportunité majeure pour renforcer la protection et la cohérence des espaces naturels au sein du territoire. Son adoption permettrait de préciser et dessiner une Trame Bleue cohérente et efficace, favorisant la préservation et la valorisation des paysages d'eau ainsi que la connectivité des zones humides. Cette approche unifiée offrirait une meilleure coordination des actions et des outils réglementaires, facilitant ainsi la mise en œuvre des mesures de préservation de la biodiversité à l'échelle du territoire.

# II. ENJEUX D'ECOLOGIE URBAINE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR

## 8. L'évolution du climat à l'échelle locale

Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019

### 8.1Le climat actuel et futur

Le climat de la région Ile-de-France est qualifié d'**océanique dégradé** ; l'influence océanique est encore perceptible, mais est dégradée compte tenu de l'éloignement avec le littoral. Le climat peut subir des influences continentales venant de l'Est de l'Europe, ce qui se traduit par des pluies plus faibles, des hivers moins doux et des étés moins frais que sous le climat océanique.

**Les températures sont intermédiaires, les précipitations relativement faibles**, notamment en été. La variabilité interannuelle des précipitations est minimale tandis que l'amplitude thermique est élevée.

Une hausse des températures annuelle moyenne est observée depuis le début des années 1980, avec des années particulièrement chaudes depuis 2000. L'été est la saison qui se réchauffe le plus avec des hausses de l'ordre de +0,4% par décennie sur la période 1959-2009 (contre 0,2°C en hiver).

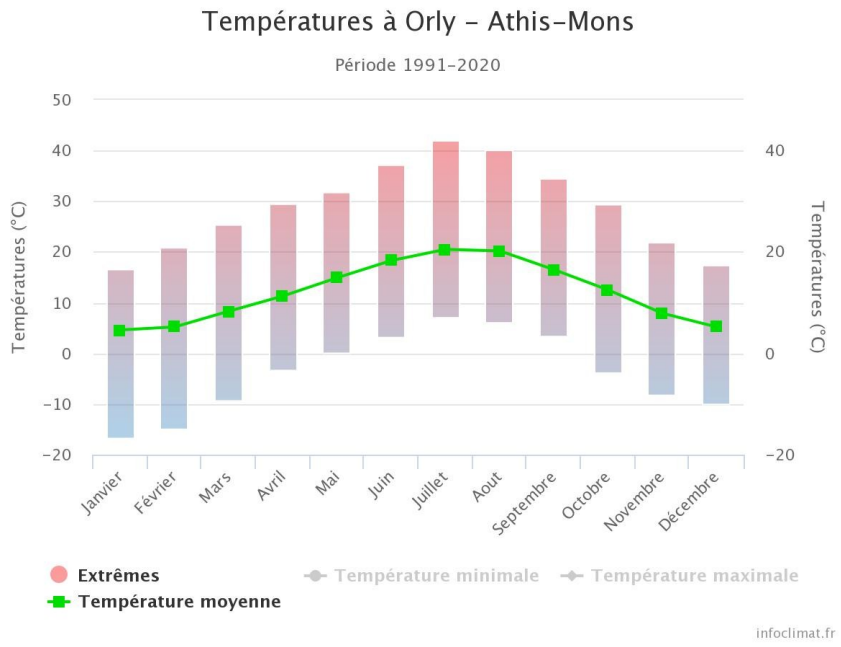



*Figure 1 : Températures à la station météorologique de Orly - Athis-Mons, Période 1991-2020, Source : infoclimat.fr*

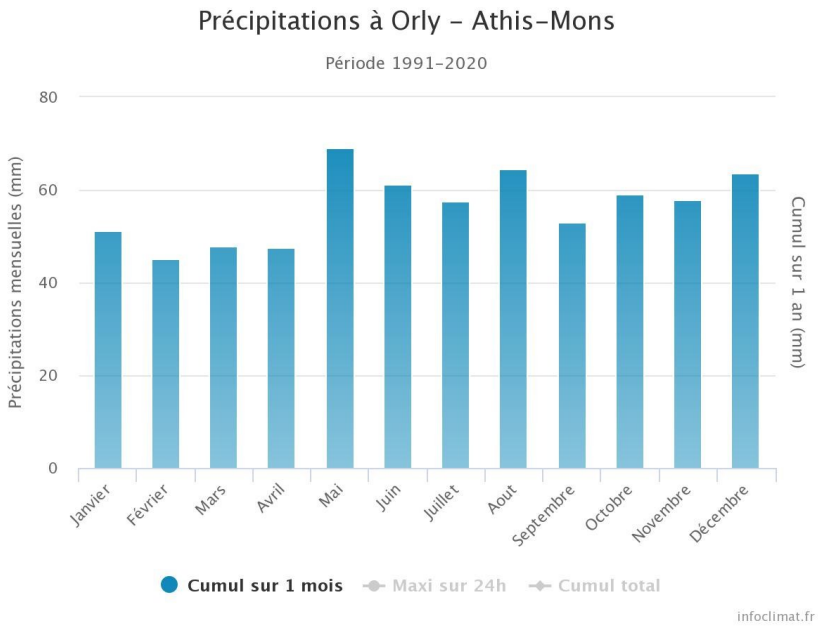



*Figure 2 : Précipitations à la station météorologique de Orly - Athis-Mons, Période 1991-2020, Source : infoclimat.fr*

A l'avenir, les évolutions seront les suivantes en Ile-de-France :

- **Une hausse significative des températures moyennes**

  Dans l'hypothèse la plus défavorable (scénario dit « sans politique climatique »), la hausse des températures pourrait atteindre en Ile-de-France près de **4°C en hiver** et de **5°C en été** à l'horizon 2071-2100, par rapport à la période 1976-2005.

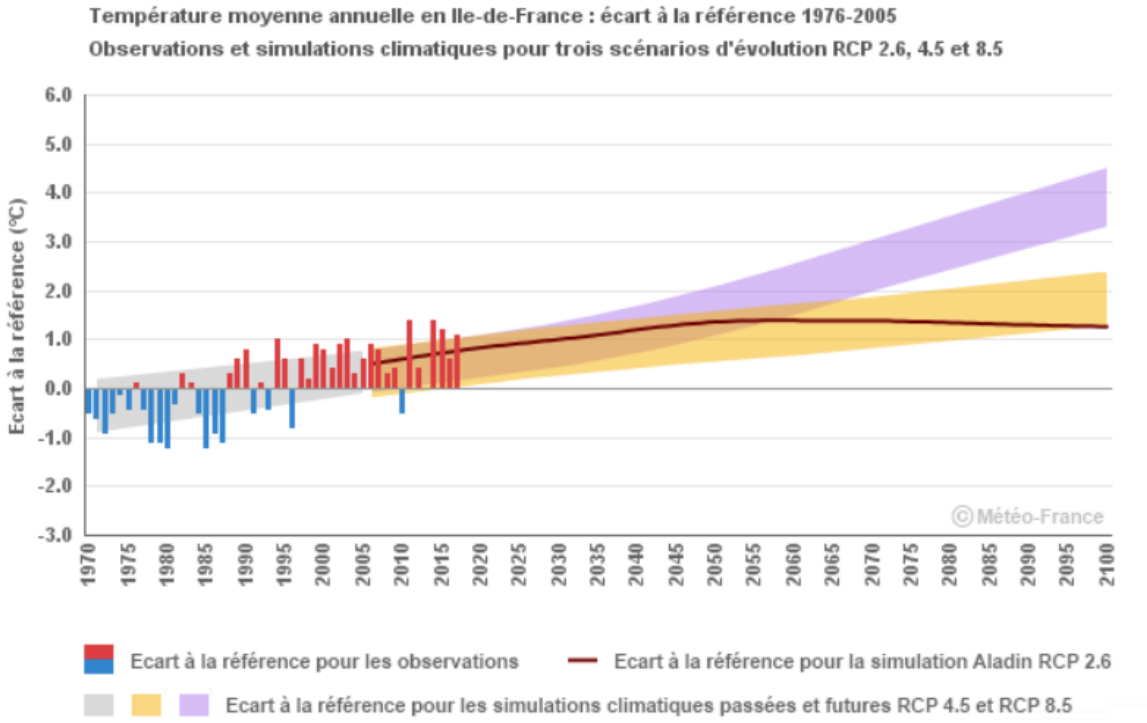



*Figure 3 : Projections de l'évolution des températures en Ile-de-France à horizon 2100, Source : Météo-France, 2023*

- **Des canicules plus fréquentes et plus intenses avec une augmentation du nombre de jours de vagues de chaleur en été**

  L'Ile-de-France a déjà connu plusieurs épisodes caniculaires : août 2003 (vague de chaleur la plus importante depuis 1947 avec 5 000 décès en région), juillet 2006, juillet 2015 et juin 2017, avec des températures maximales dépassant les 35°C pendant plusieurs jours. Le seuil caniculaire est actuellement de 31°C le jour et 21°C la nuit en moyenne sur trois jours consécutifs. Le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) a également augmenté. L'année 2015 a été la plus chaude au niveau mondial et les trois années les plus chaudes à Paris se situent dans la dernière décennie. Selon Météo-France, on pourrait connaître **en 2100 : un été sur deux aussi chaud que celui de 2003, 10 à 25 journées d'alerte canicule versus 1 jour par an en moyenne actuellement**.

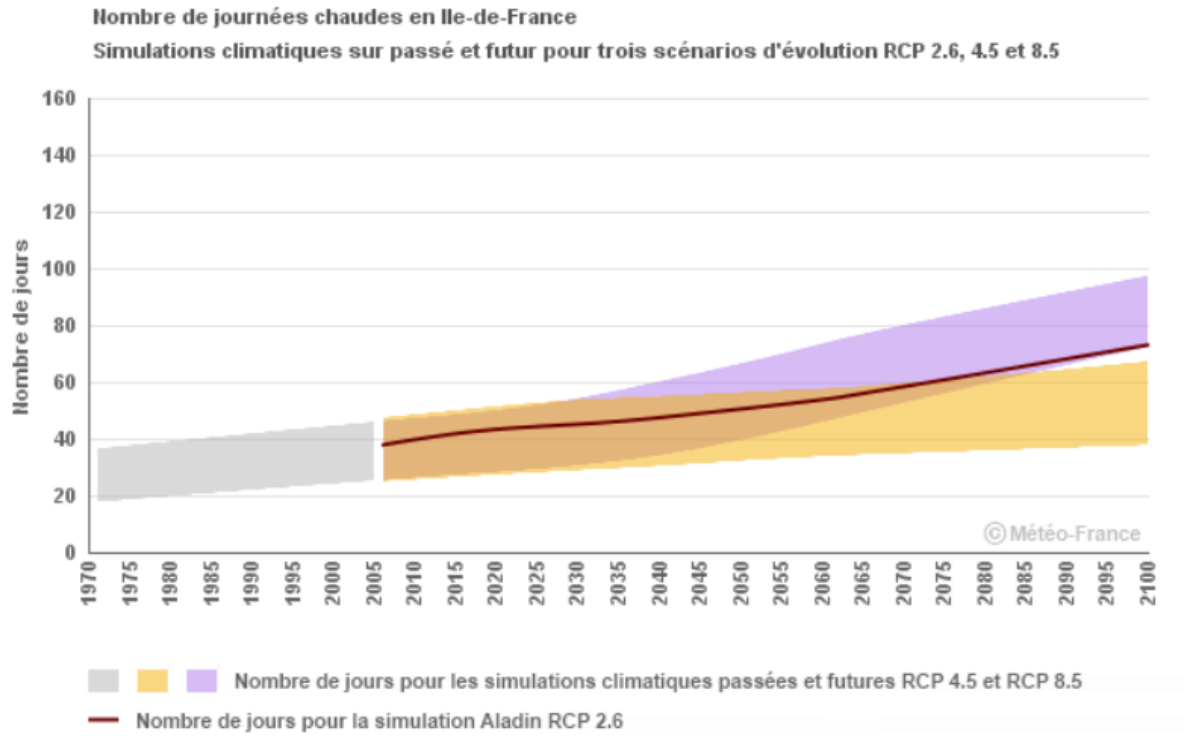



*Figure 4 : Projections de l'évolution du nombre de journées chaudes en Ile-de-France à horizon 2100, Source : Météo-France*

- **Des sécheresses plus régulières**

  Ces changements provoquent un assèchement des sols qui impacte la recharge des nappes et provoque une tension sur les ressources en eau du Territoire. Cette sécheresse touchera également les cours d'eau, avec une baisse des débits prévisible de l'ordre de 10% à 30% en moyenne annuelle à l'horizon 2070-2100. Les eaux souterraines seront également touchées avec une baisse de la recharge des nappes estimée à environ 30% d'ici la fin du XXIème siècle.

- **Une baisse générale et une concentration accrue des précipitations**

  Les projections climatiques indiquent **des précipitations annuelles globalement en baisse** de quelques dizaines de mm sur l'ensemble de l'année, avec toutefois **de forts contrastes saisonniers**. Des épisodes pluvieux plus violents et/ou plus intenses devraient se multiplier, notamment en été. Actuellement, 60% des pluies sont concentrées sur 9 jours en été : cette concentration pourrait atteindre 69% des pluies en 2030 et 74% en 2050. Le Territoire, fortement urbanisé, sera donc particulièrement sensible aux phénomènes de ruissellement des eaux.

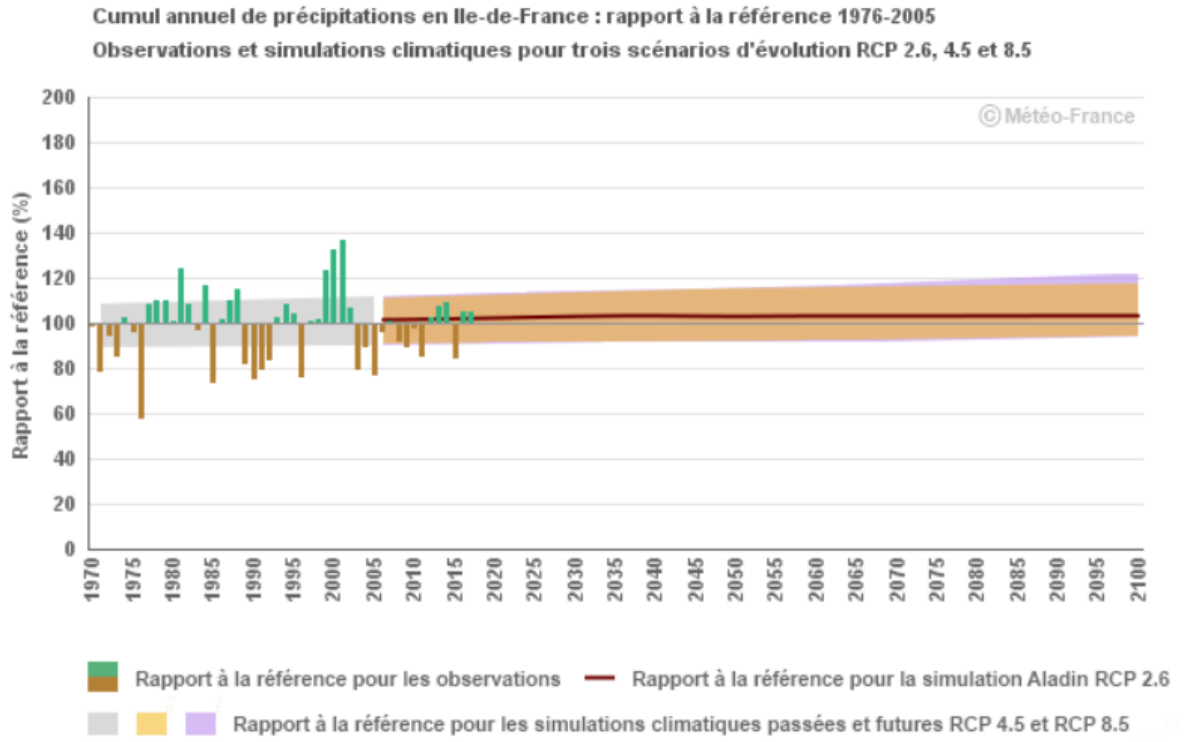



*Figure 5 : Projections de l'évolution du cumul annuel de précipitations en Ile-de-France à horizon 2100, Source : Météo-France*

- **Une disparition progressive des cycles de gel et de neige**

  Face à l'augmentation généralisée des températures, **le gel et la neige vont se faire de plus en plus rares au cours du XXIème siècle** : le nombre de jours de gel pourra chuter jusqu'à 30% d'ici 2030 ; le nombre de jours de chute de neige passera de 8 en moyenne actuellement, entre 3 et 7 à l'horizon 2030. Le Territoire sera donc, en moyenne, de moins en moins soumis aux vagues de froid.

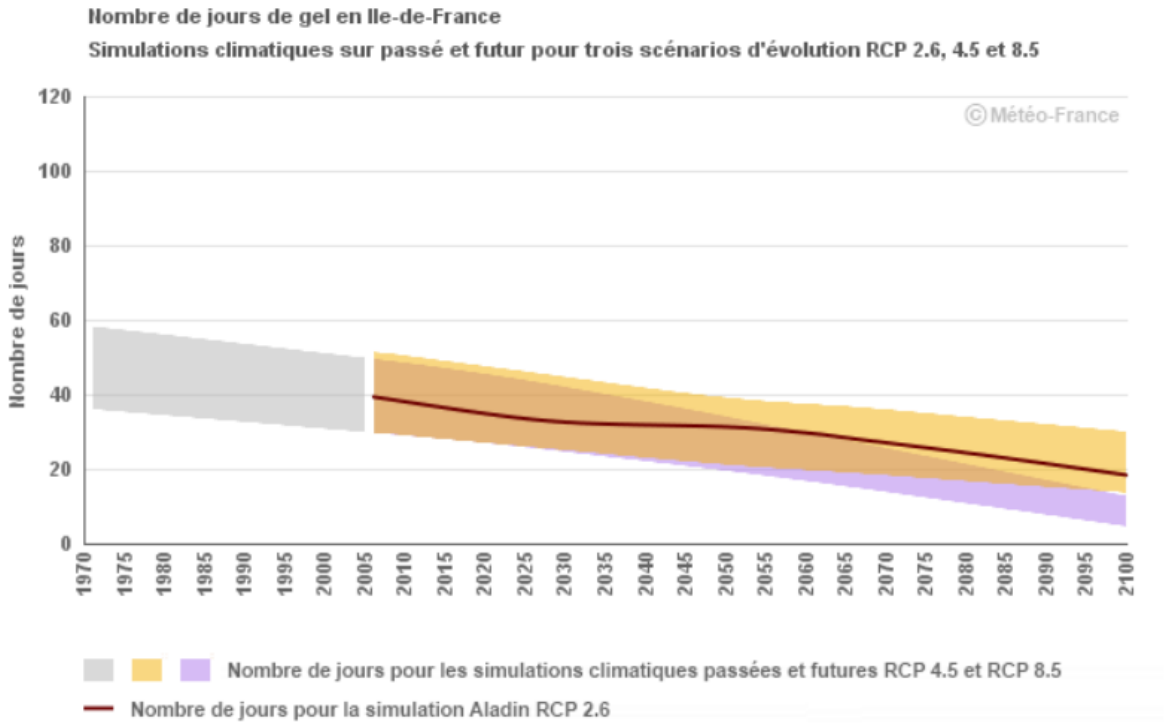



*Figure 6 : Projections de l'évolution du nombre de jours de gel en Ile-de-France à horizon 2100, Source : Météo-France*

- **Une évolution encore inconnue des épisodes de tempêtes et orages violents**

  Les projections climatiques restent incertaines concernant l'évolution du risque de tempête, d'autant que les effets associés à ce risque existent indépendamment du dérèglement climatique. Néanmoins, les effets d'îlot de chaleur urbain, ainsi qu'une concentration accrue des précipitations, favoriseront les épisodes d'orage.

## 8.2 Les conséquences du réchauffement climatique pour le Territoire

Le réchauffement climatique induit **des risques sanitaires en augmentation**. En effet, le dérèglement climatique influe directement sur les risques sanitaires, en favorisant les canicules, les pics de pollution, les allergies, la dégradation de la qualité de l'eau, etc. Par exemple, les périodes de canicules peuvent s'accompagner de pics de pollution (ozone, particules) dont l'impact sur la santé humaine se traduit par des affections des muqueuses respiratoires et oculaires, notamment pour les personnes fragiles.

L'Ile-de-France est particulièrement touchée par **les maladies allergiques liées aux pollens**. Avec l'avancée et le prolongement des dates de pollinisation liés au réchauffement de l'hiver et de l'été, le risque d'allergies pourrait donc se renforcer et s'étendre rapidement.

Des bouleversements environnementaux entraîneront nécessairement **des répercussions plus ou moins directes sur l'économie locale**, bien que la part imputable au dérèglement climatique ne puisse pas être évaluée avec précision (exemples : adaptation du coût de maintenance des infrastructures avec par exemple des besoins plus important en climatisation ; augmentation possible des prix de l'eau et de certaines denrées alimentaires, en particulier les cultures ayant un fort besoin en irrigation ; intensification du traitement des eaux usées et donc augmentation du coût du traitement ; détérioration des infrastructures dans le cas de catastrophes naturelles sur le bâti et sur les communications et réseaux de transport, etc.).

Le dérèglement climatique sera également responsable de **l'augmentation de la vulnérabilité du Territoire aux risques naturels**, du fait de l'augmentation de l'occurrence et de l'intensité des phénomènes climatiques (exemples : inondations par débordement et ruissellements, aléas retrait-gonflement des sols argileux, chaleur urbaine).

**Focus sur la chaleur urbaine**

Au réchauffement climatique, s'ajoute le **phénomène d'îlot de chaleur urbain**.

**Un îlot de chaleur urbain** correspond à une **élévation localisée des températures**, particulièrement les températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrée dans les centres villes par rapport aux périphéries rurales ou aux températures moyennes régionales.

Ainsi, durant les canicules de 2003 à 2015, il a fait plus chaud à Paris qu'en région parisienne : on observe un excédent moyen supérieur à 3°C des valeurs nocturnes entre le cœur de Paris et l'espace rural.

L'Ile-de-France concentre les caractéristiques favorisant l'effet d'îlot de chaleur urbain :

- Démultiplication des surfaces réceptrices du rayonnement solaire et infrarouge,
- Verticalité et compacité des blocs urbains, obstacles à la ventilation naturelle et ralentissant le refroidissement de la ville la nuit (piégeage des rayonnements infrarouges),
- Manque d'espaces de pleine-terre, d'eau, de végétation (baisse de l'évaporation),
- Albedo (indice de réfléchissement d'une surface) plus faible de certains espaces de la ville (par exemple, les couleurs sombres des chaussées urbaines absorbent davantage les rayonnements) et chaleur anthropique (liée au trafic et aux climatisations des immeubles de bureaux).

Conjuguée à une dégradation de la qualité de l'air, cet effet d'îlot de chaleur est particulièrement dommageable lors des épisodes de canicules, compte tenu des risques sanitaires associés, **en particulier la nuit (période de récupération des organismes vivants).**

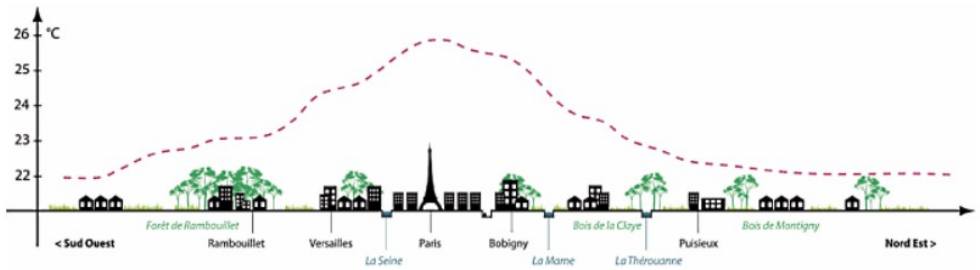
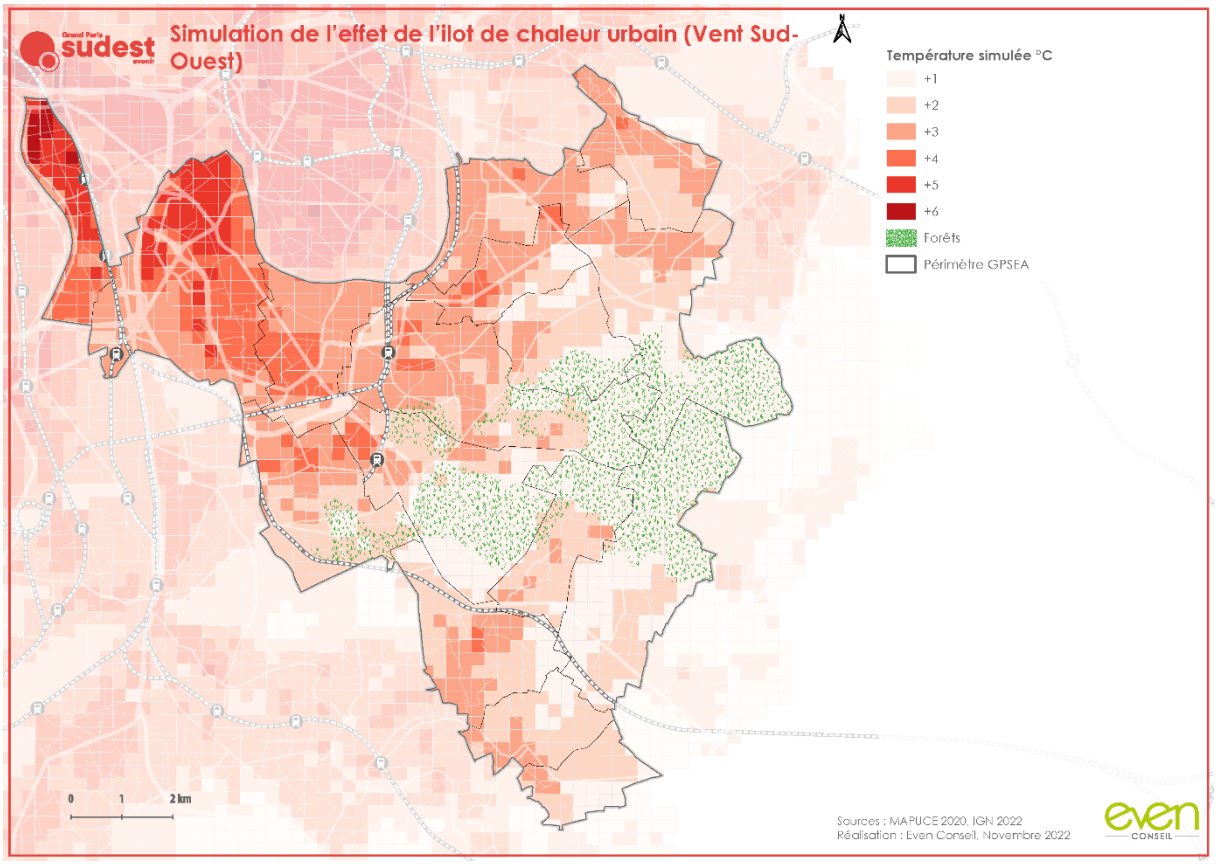
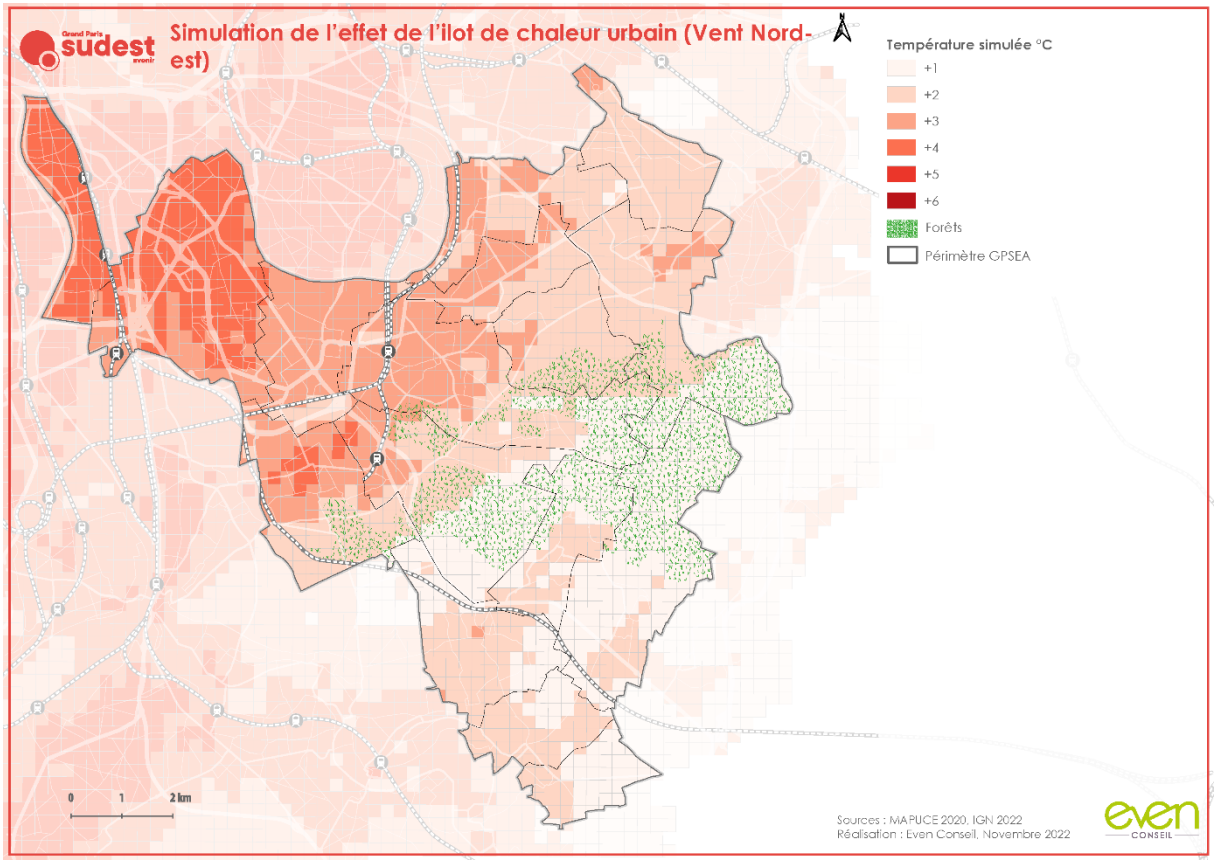



*Figure 7 : Schéma du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur l'agglomération parisienne, Source : Météo-France, 2009*

**GPSEA fait figure d'exception au sein de la Petite Couronne**. En effet, le Territoire présente **un fort contraste comme observé sur les modélisations présentées ci-après.** Sa partie Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) est très exposée à l'effet d'îlot de chaleur urbain en raison de son urbanisation dense organisée sous la forme urbaine du faubourg, et dans une moindre mesure (Bonneuil-sur-Marne, Sucy-en-Brie et Limeil-Brévannes).

L'Arc Boisé joue toutefois un véritable rôle de « poumon vert » car on observe une meilleure régulation de la température sur les zones moins denses à l'Est et au Sud. Le lac de Créteil et les boucles de Marne contribuent aussi à la régulation de la température en limitant les effets d'îlots de chaleur.






*<u>Les données MApUCE</u>*

*Elles résultent d'un découpage du territoire des plus grandes unités urbaines françaises en une maille de 250x250m et 10 m de hauteur. Elles recoupent 3 modélisations : morphologie urbaine (densité du bâti, espaces verts…) ; comportement énergétique des bâtiments (isolation, systèmes de chauffage/climatisation) ; type de matériaux (architecturaux et mobilier urbain). En suite des simulations climatiques propices à l'effet d'ICU sont testées (sur la base des observations météorologiques des 10 années précédentes)*

# 9. Ressources en eau et assainissement

## 9.1Rappel des orientations et objectifs de référence

La **loi du 3 janvier 1992** dite Loi sur l'eau est à l'origine de la mise en place des documents de planification tels que le Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Elle met en avant le caractère patrimonial de l'eau ainsi que sa gestion équilibrée selon les différents usages ainsi qu'une préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides.

**La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000** a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassin versant hydrographique déjà adoptés par la législation française avec les SDAGE et les SAGE. Elle affirme l'objectif ambitieux d'atteindre un bon état des masses d'eau superficielles et souterraines à l'horizon 2015. Transposée en droit français en 2004, elle s'est traduite par la révision du SDAGE, approuvé en novembre 2009 (cf. ci-après).

**La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006** vise notamment à se doter des outils pour atteindre les objectifs de la directive cadre et à améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement. Elle instaure notamment des dispositions en matière de gestion économe des ressources et de gestion à la source des eaux pluviales ; elle donne davantage de pouvoir réglementaire aux SAGE.

Le territoire de GPSEA est concerné par **le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux** (SDAGE) **Seine Normandie**, ainsi que par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) Marne Confluence.

### 9.1.1 Les données et objectifs du SDAGE Seine Normandie

**Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022. Les données utilisées pour le présent diagnostic, notamment sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau, sont celles de l'Etat des lieux de 2019, données les plus à jour dans la connaissance des milieux aquatiques.**

Le **SDAGE 2022-2027 est construit autour de 5 orientations fondamentales** déclinées en 27 orientations, déclinées elles aussi en dispositions. Les orientations fondamentales sont les suivantes :

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

### 9.1.2 Les deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur le Territoire

Le Territoire fait partie de deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : **le SAGE Marne Confluence** et **le SAGE de l'Yerres**.

| | **SAGE de l'Yerres** | **SAGE Marne Confluence** |
|---|---|---|
| **Syndicats** | SYAGE | MARNE VIVE |
| **Compétences du Syndicat** | Assainissement, GEMAPI, animation et concertation SAGE | Etudes, conseil, animation et concertation SAGE |

#### *9.1.2.1 Le SAGE Marne Confluence*

Le territoire du SAGE Marne Confluence représente un bassin versant cohérent, centré sur la partie aval de la Marne, dans sa confluence avec la Seine.

**Les communes de GPSEA concernées par ce SAGE sont : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Sucy-en-Brie.**

Le SAGE Marne Confluence a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018. Il est géré par le Syndicat Marne Vive.

Les principaux enjeux du SAGE Marne Confluence sont les suivants :

> L'aménagement durable dans un contexte de développement urbain ;

> La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents ;

> La conciliation des différents usages de l'eau ;

> La qualité des eaux et des milieux aquatiques.

Les objectifs généraux du SAGE Marne Confluence sont les suivants :

> **OG1 :** Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence ;

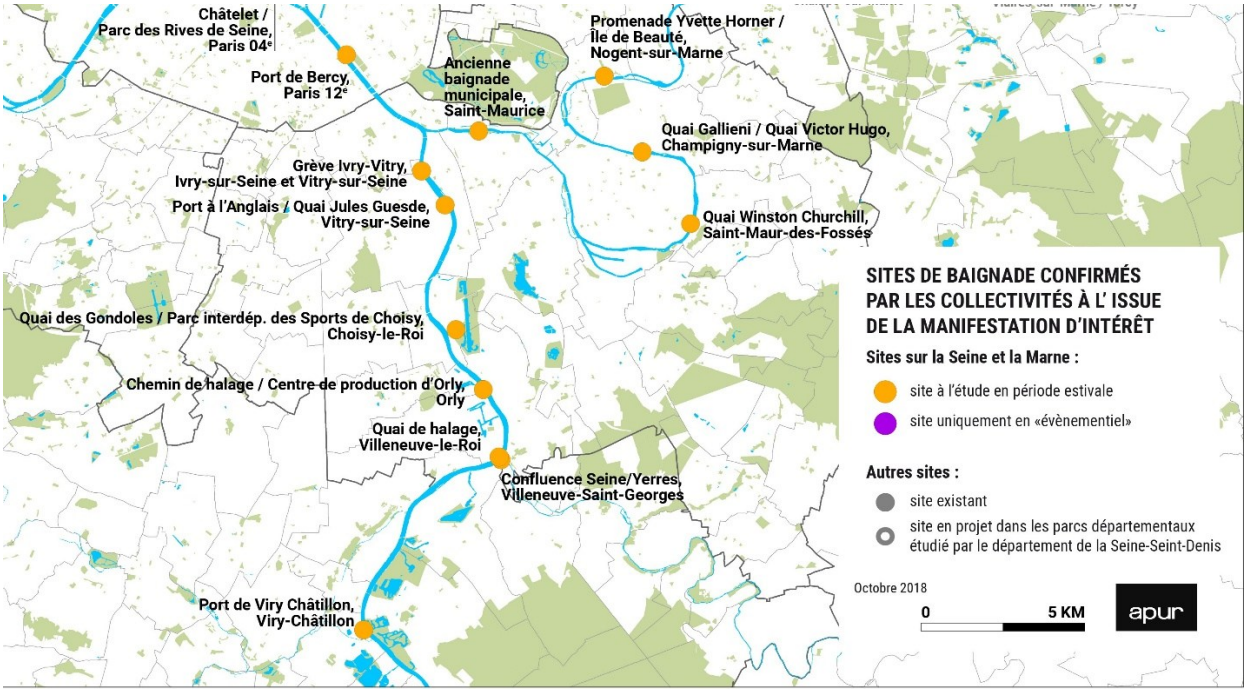
> **OG2 :** Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE dont le bon état des masses d'eau ;

> **OG3 :** Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages ;

> **OG4 :** Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ;

> **OG5 :** Se réapproprier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques ;

> **OG6 :** Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE.




*carte des sites de baignade en Marne. Source : Apur, 2018 (Héritage Jo Paris 2024)*

Le plan d'aménagement et de gestion durable (obligation de compatibilité avec le PLUi) du SAGE Marne Confluence comportent des mesures spécifiques aux documents d'urbanisme. En matière d'assainissement, il invite à prendre en compte les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs. Concrètement (articles 1 et 2 du règlement) la règle vise la gestion à la source des techniques alternatives adaptées avec pour objectif :

- Pour les pluies courantes : un rejet nul vers les eaux douces superficielles et les réseaux d'assainissement ;
- Pour les eaux excédentaires : un rejet à débit régulé.

Cette disposition doit s'appliquer à :

- Toute nouvelle installation ou modification substantielle de IOTA (soumis à déclaration ou à autorisation) ou d'ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation) ;
- Tout nouveau projet entre 0,1 et 1 ha situés dans le bassin versant du Morbras.

### *9.1.2.2 Le SAGE de l'Yerres*

Le bassin versant de l'Yerres est situé dans le plateau de Brie au Sud-Est de Paris et comprend totalement ou partiellement 121 communes réparties sur 3 départements.

**Les communes de GPSEA concernées par ce SAGE sont : Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Mandres-Les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Santeny, Sucy-en-Brie et Villecresnes.**

Le SAGE de l'Yerres est porté par le SyAGE.

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 octobre 2011.

L'élaboration du premier SAGE a permis de définir cinq grandes orientations pour le Territoire :

> Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés ;

> Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation ;

> Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations ;

> Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau ;

> Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Depuis janvier 2018, une procédure de révision a été lancée, afin notamment d'actualiser les données d'état des lieux, de faire un bilan de la mise en œuvre du SAGE, de se mettre en compatibilité avec le SDAGE et d'intégrer l'enjeu d'adaptation au changement climatique dans la nouvelle stratégie du SAGE.

Le SyAGE porte également **un contrat Eau et Climat – Trame verte et bleue 2021-2025**, qui s'inscrit dans une démarche d'adaptation au changement climatique, de préservation des ressources en eau, et de protection et restauration de la biodiversité et de la nature en ville. En tant qu'acteur de la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité et de la mise en œuvre des trames vertes et bleues, a initié une démarche de déclinaison opérationnelle du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) sur le territoire du bassin versant de l'Yerres. Le SyAGE permettra notamment d'améliorer la gestion à la source des eaux pluviales, de restaurer et protéger les milieux naturels (écosystèmes aquatiques, zones humides, corridors et réservoirs écologiques terrestres) et de renforcer la résilience des territoires aux inondations avec une adaptation au changement climatique.

Le périmètre du contrat couvre la totalité du bassin versant de l'Yerres.

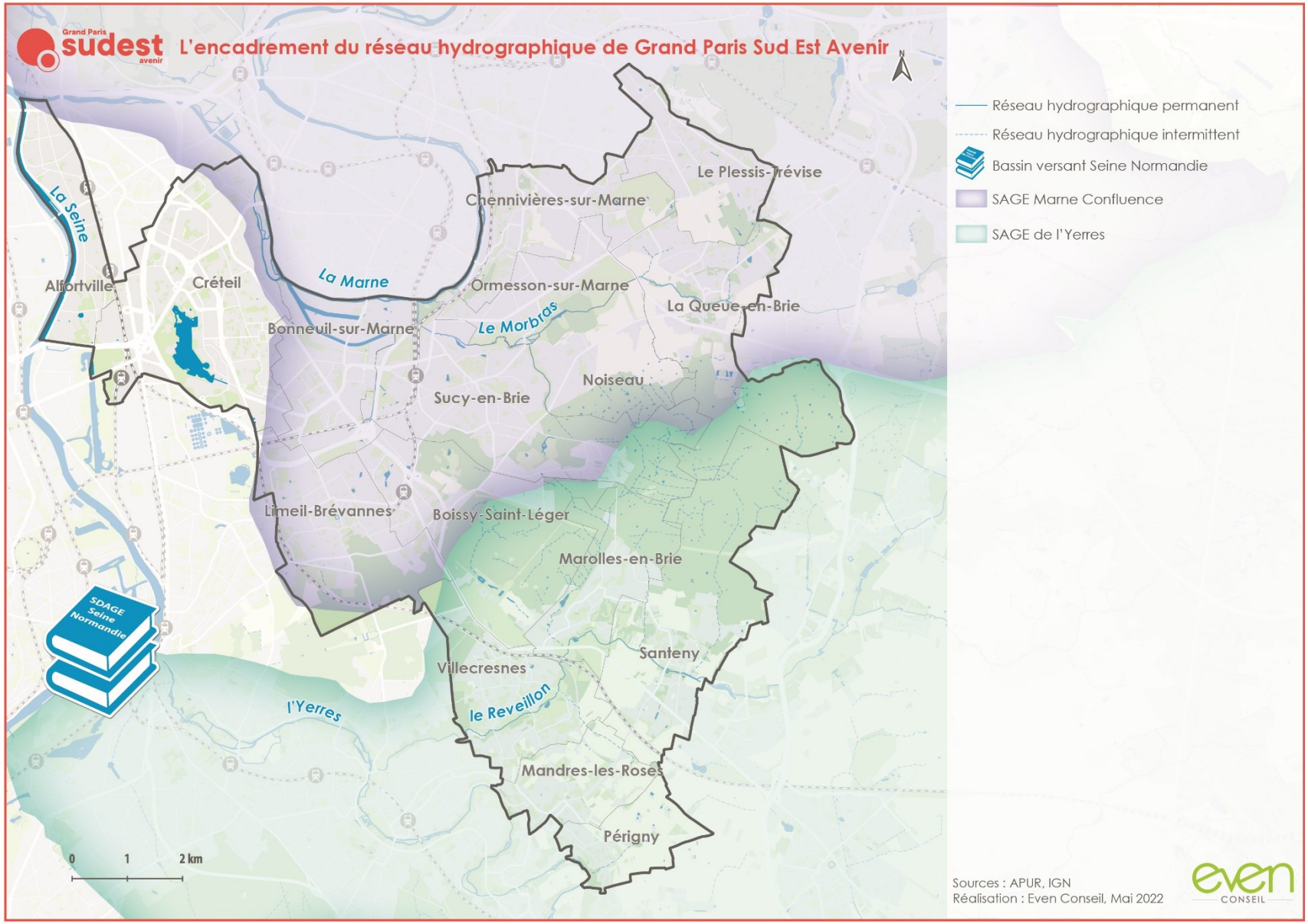
Quatre enjeux sont rattachés à ce contrat :

**Enjeu A :** Restaurer les cours d'eau et les milieux associés et mettre en œuvre une Trame verte et bleue en adéquation avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique francilien

**Enjeu B :** Améliorer la qualité des eaux superficielles

**Enjeu C :** Maîtriser le ruissellement en concourant au Plan vert d'Ile-de-France et à la maîtrise des îlots de chaleur

**Enjeu D :** Coordination des actions, suivi et communication.


L'encadrement du réseau hydrographique de Grand Paris Sud Est Avenir
Réseau hydrographique permanent
Réseau hydrographique intermittent
Bassin versant Seine Normandie
SAGE Marne Confluence
SAGE de l'Yerres
La Seine
La Marne
Le Morbras
le Reveillon
l'Yerres
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennivières-sur-Marne
Ormesson-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
SDAGE Seine Normandie
0
1
2 km
Sources : APUR, IGN
Réalisation : Even Conseil, Mai 2022

## 9.2 Les ressources en eaux souterraines et superficielles

Le Territoire est concerné par un réseau hydrographique dense.

### 9.2.1 Les ressources souterraines

Au Sud de la Marne, la Brie est concernée par **deux masses d'eau souterraines principales** :

- FRHG103 : Tertiaire du Brie Champigny et du Soissonnais
- FRHG004 : Alluvions de la Marne

| Code | Nom | Etat chimique 2019 | Pressions expliquant l'état 2019 | Etat quantitatif 2019 |
|---|---|---|---|---|
| FRHG103 | TERTIAIRE DU BRIE-CHAMPIGNY ET DU SOISSONNAIS | Médiocre | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus | Bon |
| FRHG004 | ALLUVIONS DE LA MARNE | Médiocre | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus | Bon |

*Figure 8 : Etat des masses d'eau souterraines concernant le Territoire, Source : Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie*

Les deux masses d'eau souterraines du Territoire présentent **un état chimique dégradé** du fait de **pressions d'origine agricole**.

Des mesures sont inscrites dans le SDAGE Seine-Normandie pour **limiter les apports de pesticides et mettre en place des pratiques pérennes** (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière).

Le Territoire est par ailleurs spécifiquement concerné par **une aire d'alimentation de captage**, celle du bassin versant de l'Yerres (AAC BV DE L'YERRES 1), d'une superficie de 105 917 hectares. Les communes de GPSEA concernées par ce périmètre sont les suivantes : Boissy-Saint-Léger, La Queue-en-Brie, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Deux captages d'alimentation en eau potable sont par ailleurs situés à cheval sur les communes de l'EPT 11 : celui de Périgny-sur-Yerres/ Varennes-Jarcy et Mandres-les-Roses/Boussy-Saint-Antoine.

Une **aire d'alimentation de captage** (AAC) désigne la zone en surface sur laquelle l'eau qui s'infiltre ou ruisselle alimente le captage. Cette zone délimitée dans le but principal de lutter contre les pollutions diffuses risquant d'impacter la qualité de l'eau prélevée par le captage.

| Code | Nom | Objectif état chimique 2027 | Objectif état quantitatif 2027 | Pressions susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état en 2027 |
|---|---|---|---|---|
| FRHG103 | TERTIAIRE DU BRIE- | Bon à l'exception de certains éléments[1] | Bon état depuis 2015 | Nitrates diffus, phytosanitaires |

[1] Report du délai à 2033 (motifs de recours aux dérogations : faisabilité technique, coûts disproportionnés, conditions naturelles)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | CHAMPIGNY ET DU SOISSONNAIS | | | diffus, **prélèvements** |
| FRHG004 | ALLUVIONS DE LA MARNE | Bon à l'exception de certains éléments | Bon état depuis 2015 | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus |

*Figure 9 : Objectifs d'état des masses d'eau souterraines concernant le Territoire, Source : Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie*

A noter que bien que l'état quantitatif des masses d'eau souterraines soit qualifié de « bon » depuis 2015, **l'équilibre quantitatif de la masse d'eau Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais**, qui constitue une réserve stratégique pour l'alimentation en eau potable, **est considéré comme fragile**.

En effet, une partie de la masse d'eau (**nappe du Champigny**) est soumise à de forts prélèvements et a montré, par le passé, une baisse piézométrique interannuelle. A ce titre, cette masse est **inscrite dans la liste des ressources à préserver dans le futur** afin de permettre une alimentation humaine sur le long terme, dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; elle est ainsi classée en **zone de répartition des eaux** (ZRE). Dans ce cadre, les services de l'Etat s'assurent que **le volume total des prélèvements ne dépasse pas 140 000 m³/jour** et une gestion spécifique a été mise en œuvre et doit progressivement être affinée afin d'éviter les conflits d'usages éventuels.

En application de l'article R211-71 du Code de l'environnement, les services de l'État, inscrivent en **zone de répartition des eaux** (ZRE), les secteurs où des déséquilibres structurels sont constatés. Dans les ZRE, l'objectif prioritaire est la réduction des prélèvements afin d'assurer un retour et un maintien à l'équilibre quantitatif de la ressource.

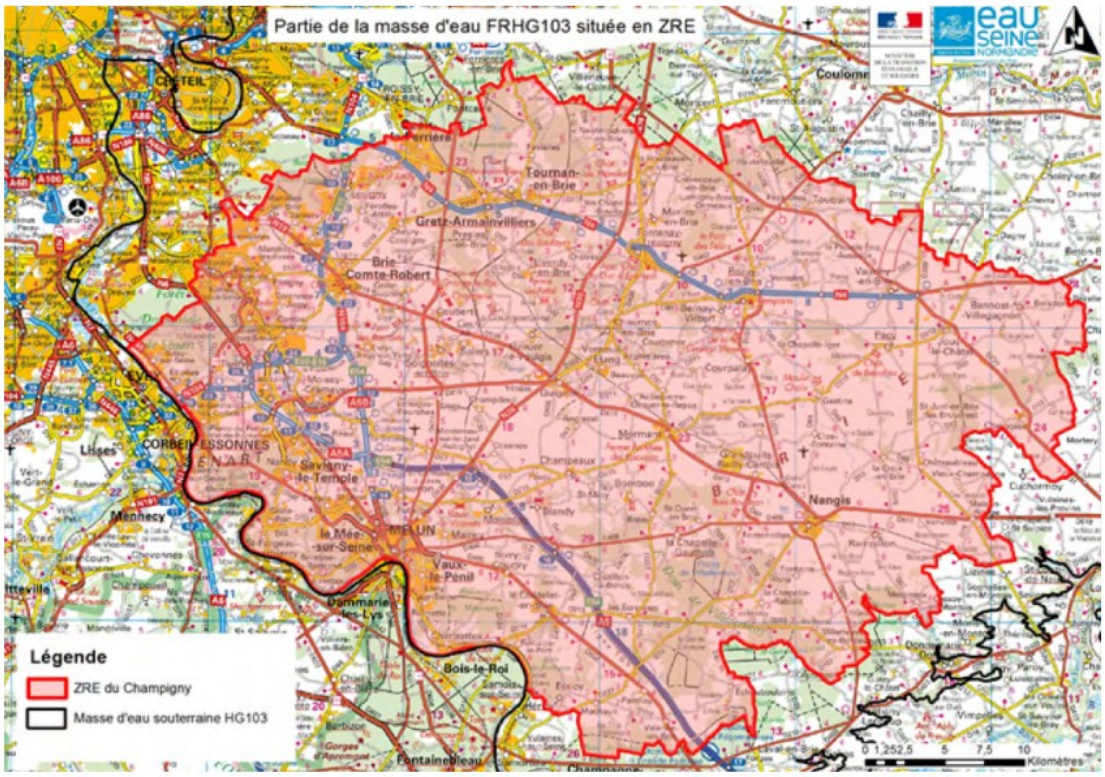



*Figure 10 : Masse d'eau du Champigny située en ZRE, Source : Agence de l'eau Seine-Normandie*

### 9.2.2 Les ressources en surface

Le territoire de GPSEA est traversé par **quatre masses d'eau superficielles principales** :

- **La Seine**, longue de 776 km, traverse le Bassin parisien et longe le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir **au niveau d'Alfortville**.
- **La Marne**, plus longue rivière de France (514 km), se situe à l'Est du Bassin parisien et traverse les communes de Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Bonneuil-sur-Marne, Créteil et Alfortville.




*Figure 11 : Des bords de Seine et de Marne fortement urbanisés, Sources : Ville de Créteil, Val de Marne Tourisme & Loisirs*

- **Le Morbras**, d'une longueur totale de 17 km, est un affluent de la Marne en rive gauche, et un sous-affluent de la Seine. Il traverse La Queue-en-Brie et Ormesson-sur-Marne sur le plateau agricole, borde la ville de Noiseau, traverse Sucy-en-Brie et Bonneuil-sur-Marne. Il a été enterré et canalisé sur Bonneuil. Il se jette dans la Marne au niveau du Bec de Canard, à proximité du Ru de Brétigny, faisant la limite communale avec Sucy-en-Brie. En grande partie entouré de zones naturelles et agricoles, le Morbras est globalement protégé de la dynamique d'urbanisation.
- Le Réveillon est un affluent de l'Yerres d'une longueur de 22 km.

Les principales masses d'eau superficielles du Territoire sont globalement **fortement modifiées** et présentent toutes **un état chimique avec ubiquistes mauvais**, du fait notamment de la présence de micro et de macropolluants.

Le bassin versant du Morbras est ainsi considéré comme fortement modifié dans le SDAGE Seine-Normandie en raison des pressions anthropiques qui altèrent le milieu, les écosystèmes et aggravent les phénomènes de crues et d'inondations. Ce cours d'eau possède des altérations prononcées au niveau des berges et des lits, de la qualité de l'eau, de la continuité écologique et des habitats. Une étude récente a proposé 52 actions dans le but d'améliorer les milieux aquatiques, la morphologie et l'hydraulique des cours d'eau.

> Sur le plan local, les enjeux hydrauliques et hydrologiques sont pris en compte grâce à des mesures telles que la réduction des apports pluviaux (dans les PLU, PLUi), la désimperméabilisation des sols, la protection des zones humides et des zones économiques spéciales dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). Il est également question de protéger et de développer la biodiversité ainsi que la continuité écologique, en assurant l'entretien et la restauration des zones humides et des corridors écologiques. Ces mesures visent à prévenir la détérioration de l'environnement et à favoriser sa régénération.

**Seule la Seine présente un état écologique** (état physico-chimique et état biologique) **bon**. **Les autres masses d'eau superficielles du Territoire présentent un état écologique moyen**.

Le territoire de GPSEA est également traversé par **quelques cours d'eau secondaires**, tous affluents des cours d'eau principaux cités précédemment (ru des Marais, rue de Brétigny, rue de la Chère-Année, rue de Boissy). Enfin, on peut également citer comme éléments hydrauliques le **lac de Créteil**, ainsi que les **nombreuses mares forestières** qui ponctuent le Territoire, en particulier dans sa partie Sud.

| Code | Nom | Nature | Etat chimique avec ubiquistes 2019 | Pressions expliquant l'état 2019 | Etat écologique 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| FRHR73B | La Seine du confluent de l'Essonne (exclu) au confluent de la Marne (exclu) | Fortement modifiée | Mauvais | Macropolluants ponctuels | Bon |
| FRHR154A | La Marne du confluent de la Gondoire (exclu) au confluent de la Seine (exclu) | FM | Mauvais | Micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie | Moyen |
| FRHR103 | Le Réveillon de sa source à la confluence de l'Yerres (exclu) | FM | Mauvais | Phytosanitaires diffus, hydromorphologie | Moyen |
| FRHR154B | Le Morbras de sa source au confluent de la Marne | FM | Mauvais | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie | Moyen |

*Figure 12 : Etat des masses d'eau superficielles concernant le Territoire, Source : Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie*

Les objectifs de bon état chimique et écologique des masses d'eau superficielles du Territoire inscrits dans le SDAGE à horizon 2027 font pour la plupart l'objet de dérogations (notamment sur les micros et macro polluants), du fait notamment de difficultés de mise en œuvre.

**L'objectif principal retenu est, sinon l'atteinte du bon état global de la masse d'eau, de ne pas dégrader encore plus la qualité actuelle de la ressource**.

| Code | Nom | Objectif état chimique avec ubiquistes 2027 | Objectif état écologique 2027 | Pressions susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état en 2027 |
|---|---|---|---|---|
| FRHR73B | La Seine du confluent de l'Essonne | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel (depuis 2021) | Macropolluants ponctuels, micropolluants |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | (exclu) au confluent de la Marne (exclu) | | | ponctuels, hydromorphologie |
| FRHR154A | La Marne du confluent de la Gondoire (exclu) au confluent de la Seine (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie |
| FRHR103 | Le Réveillon de sa source à la confluence de l'Yerres (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Phytosanitaires diffus, hydromorphologie |
| FRHR154B | Le Morbras de sa source au confluent de la Marne | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie |

*Figure 13 : Figure 9 : Objectifs d'état des masses d'eau superficielles concernant le Territoire, Source : Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie*

## 9.3 L'alimentation en eau potable

**L'eau est une compétence de Grand Paris Sud Est Avenir** depuis le 1er janvier 2016.

L'alimentation en eau potable sur le Territoire provient de **deux sources principales** :

- **Les cours d'eau principaux** : Seine et Marne.
- **Les eaux souterraines**, captées hors de la zone d'agglomération parisienne.

La diversification des sources d'alimentation en eau permet de limiter les difficultés en cas de sécheresse.

L'eau potable est acheminée jusqu'à l'utilisateur grâce à **un réseau de 687,5 km** (hors branchements) sur le territoire de GPSEA.

- Communes de La Queue-en-Brie et du Plessis-Trévise : le SMAEP a la gestion de la distribution de l'eau potable pour le compte de Grand Paris Sud Est Avenir, le SMAEP délégant la compétence par contrat de délégation de service public dont le titulaire est Veolia Eau.
- Communes d'Alfortville et de Chennevières-sur-Marne : le SEDIF a la gestion de la distribution de l'eau potable pour le compte de Grand Paris Sud Est Avenir, le SEDIF délégant la compétence par contrat de délégation de service public dont le titulaire est Veolia Eau d'Ile-de-France (VEDIF).
- Commune de Santeny : le syndicat Servon – Santeny a la gestion de la distribution de l'eau potable pour le compte de Grand Paris Sud Est Avenir, le syndicat Servon – Santeny délégant la compétence par contrat de délégation de service public dont le titulaire est Suez Eau France.
- Communes de Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, et Sucy-en-Brie : elles font chacune l'objet d'une délégation de service public dont le titulaire est Suez Eau France.
- Communes de Marolles-en-Brie et Villecresnes : elles font chacune l'objet d'une délégation de service public dont le titulaire est Véolia.

## 9.4 L'assainissement

### 9.4.1 Une compétence assainissement partagée

**L'assainissement est une compétence de Grand Paris Sud Est Avenir** depuis le 1er janvier 2016.

- Communes d'Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Noiseau, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie : la compétence est exercée en direct par Grand Paris Sud Est Avenir.
- Communes de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes : le SyAGE se substitue à Grand Paris Sud Est Avenir dans le cadre de la gestion de cette compétence par contrat de délégation de service public.

L'assainissement comprend :

- L'entretien (curage, dératisation, inspection télévisée, postes de relevage…), la réhabilitation et la création des réseaux d'assainissement ;
- L'établissement des certificats de conformité à l'occasion des cessions immobilières ;

- L'instruction du volet assainissement des autorisations d'urbanisme ;
- La gestion des autorisations de branchement au réseau public des installations des particuliers et des entreprises publiques ou privées ;
- Le suivi des dossiers de rétrocession des ouvrages d'assainissement ;
- La réhabilitation et le renouvellement des réseaux d'assainissement.

Le service public d'assainissement du territoire assure la collecte et l'acheminement des eaux usées vers les collecteurs départementaux et interdépartementaux. Ces derniers assurent le transport des effluents vers les stations de traitement des eaux usées du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). Les eaux pluviales quant à elles sont collectées par les réseaux d'eaux pluviales du territoire ou départementaux et acheminées vers le milieu naturel (cours d'eau …), ou gérées à la parcelle par des dispositifs alternatifs aux réseaux d'eaux pluviales (puisard, fossés …).

### 9.4.2 Un schéma directeur d'assainissement territorial en projet

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) d'une agglomération fixe les orientations fondamentales des aménagements à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité.

On recense quatre schémas directeurs sur le Territoire, à différents niveaux de réalisation ou de révision :

- Alfortville : démarré en 2015, le Schéma Directeur d'Assainissement a été réalisé suivant 4 phases, la dernière achevée en 2018,
- Créteil : La phase 4 a été finalisée en 2019,
- Limeil-Brévannes : le SDA a été finalisé en 2017, le passage du zonage à l'enquête publique est à prévoir,
- Communes de l'ex-Haut Val-de-Marne : le Schéma Directeur d'Assainissement a été rédigé en 2005 et une actualisation a été faite en 2010,
- À Bonneuil-sur-Marne enfin, la pré-étude nécessaire au Schéma Directeur d'Assainissement a été menée en 2019.

Ces études structurantes se réalisent en collaboration avec le Département du Val-de-Marne et l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

**Le projet d'un Schéma directeur assainissement territorial** avec une vison départementale permettra d'actualiser les informations les plus anciennes, de définir les priorités de travaux et des zones pertinentes pour la gestion à la source des eaux pluviales, ainsi que de prendre en compte le diagnostic permanent institué par l'arrêté du 21 juillet 2015. Un schéma directeur transitoire à l'échelle du territoire sera constitué avant le schéma ayant une vision départementale.

### 9.4.3 Un réseau d'assainissement majoritairement séparatif

Le réseau d'assainissement du Territoire est long de 941 km. Il permet la collecte et l'acheminement des eaux usées et pluviales vers les réseaux départementaux.

Sur le territoire de GPSEA, il existe deux types de systèmes d'assainissement collectif :

- **Un système de collecte séparatif** assuré par **deux canalisations** : une pour les eaux usées et l'autre pour les eaux pluviales, il s'agit de **réseaux séparatifs**,
- **Un système de collecte unitaire** assuré par **une seule canalisation** collectant les eaux pluviales et les eaux usées, ces réseaux sont qualifiés d'unitaires.

Le réseau d'assainissement du Territoire est majoritairement séparatif. Le réseau d'assainissement de la commune d'Alfortville est majoritairement de type unitaire (86%).

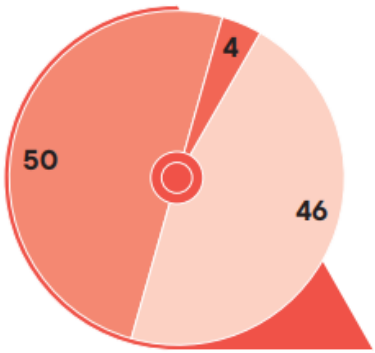



*Figure 14 : Répartition en % du linéaire de réseau par type, Source : RPQS Assainissement collectif GPSEA 2020*

En 2020, sur le Territoire, on recense :

- 18 941 ouvrages annexes aux réseaux d'assainissement (regards de visite, avaloirs et grilles, chambres à sable, déversoirs d'orage),
- 64 postes de relevage (ouvrage ayant pour fonction de relever les effluents lorsque les contraintes de pente ne permettent par l'écoulement gravitaire) : 40 postes pour les eaux usées et 24 pour les eaux pluviales,
- 44 bassins de rétention d'eaux pluviales (ouvrage ayant pour fonction de retenir et réguler les eaux pluviales avant rejet au milieu naturel).

*A compléter au regard de l'entretien à programmer avec le SYAGE*

| Communes | Recensement 2019 (en hab.) | % | Linéaire réseau 2021 (km) | % | Volume assujettis à l'épuration en 2020 ($m^3$) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alfortville | 43 881 | *14%* | 37 | *4%* | 2 205 740 | *13%* |
| Boissy-Saint-Léger | 16 345 | *5%* | 59 | *6%* | 848 778 | *5%* |
| Bonneuil-sur-Marne | 17 950 | *6%* | 32,4 | *3%* | 1 118 838 | *7%* |
| Chennevières-sur-Marne | 18 039 | *6%* | 71,7 | *8%* | 979 217 | *6%* |
| Créteil | 90 605 | *29%* | 203,3 | *22%* | 5 369 637 | *33%* |
| La Queue-en-Brie | 11 931 | *4%* | 71,6 | *8%* | 552 839 | *3%* |
| Le Plessis-Trévise | 20 130 | *6%* | 73,9 | *8%* | 848 388 | *5%* |
| Limeil-Brévannes | 27 228 | *9%* | 76 | *8%* | 1 231 869 | *8%* |
| Mandres-les-Roses | 4 755 | *2%* | | *0%* | 226 235 | *1%* |
| Marolles-en-Brie | 4 847 | *2%* | | *0%* | 261 455 | *2%* |
| Noiseau | 4 651 | *1%* | 29,4 | *3%* | 194 702 | *1%* |
| Ormesson-sur-Marne | 10 305 | *3%* | 61,6 | *7%* | 476 066 | *3%* |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Périgny-sur-Yerres | 2 668 | *1%* | | *0%* | 105 122 | *1%* |
| Santeny | 3 775 | *1%* | | *0%* | 1315 (2019) | *0%* |
| Sucy-en-Brie | 26 472 | *8%* | 225,7 | *24%* | 1 387 573 | *8%* |
| Villecresnes | 10 458 | *3%* | | *0%* | 537 432 | *3%* |
| TOTAL | 310 758 | | 941,7 | | 16 343 891 | |

### 9.4.4 Un service assainissement équipé et des données traitées pour une meilleure gestion du réseau

**Un entretien préventif des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales** est effectué et permet de diminuer les interventions ponctuelles de désobstruction.

Le Territoire dispose depuis 2016 d'**une astreinte assainissement** qui a pour mission d'analyser le niveau d'urgence et le besoin d'intervention sur le réseau d'assainissement en cas de situations survenant en dehors des horaires de travail, le week-end et jours fériés.

Le service assainissement est par ailleurs équipé d'**un système d'inspection télévisée** du réseau d'assainissement.

Pour améliorer la gestion du réseau d'assainissement, GPSEA a également engagé **un vaste chantier de collecte, de recensement et d'harmonisation des données patrimoniales communales**, en lien avec le Système d'Information Géographique du Territoire.

### 9.4.5 Un territoire desservi par la station d'épuration Seine amont

Le Territoire est desservi par la station d'épuration **Seine amont** gérée par le SIAAP.

**La capacité de traitement de cette usine est de 600 000 m³ d'eau/jour, soit 2 618 000 Equivalent-Habitant**, avec une capacité de 1 500 000 m³ d'eau/jour en temps de pluie.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | Valenton (Val-de-Marne) |
| **Date de mise en service** | 1987 |
| **Rayon d'action** | Val-de-Marne, vallée de la Bièvre, une partie des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, certaines communes des vallées de l'Orge, de l'Yvette et de l'Yerres |
| **Superficie** | 80 hectares |
| **Capacité de traitement** | **600 000 m3 d'eau/jour**, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m3, grâce à son unité de "clarifloculation" qui débarrasse en accéléré les eaux de leurs plus gros polluants. |

*Figure 15 : Caractéristiques de la station d'épuration Seine amont, Source : SIAAP*

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Un bon état quantitatif des deux masses d'eau souterraines<br><br>Une eau potable et un taux de rendement du réseau de distribution conforme aux exigences de qualité.<br><br>Des réseaux d'assainissement majoritairement séparatifs mis-à-part le cas d'Alfortville. | Un état chimique des masses d'eau souterraines dégradé du fait de pressions d'origine agricole (nitrates, phytosanitaires).<br><br>Un état écologique moyen des cours d'eau (à l'exception de la Seine) et surtout un mauvais état global chimique en raison de la présence de nombreux polluants<br><br>La multiplicité des acteurs intervenant dans la gestion du petit cycle de l'eau (eau potable, assainissement) de GPSEA complexifie leur prise en compte dans le PLUi. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Des leviers existants de reconquête de la qualité des eaux dans le cadre des SDAGE, SAGE et du PCAET<br><br>Un Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration<br><br>Le ZAN, en lien avec la renaturation, se présente comme une opportunité pour limiter le ruissellement sur le territoire | Le changement climatique implique un réchauffement important des températures en milieu urbain avec des épisodes caniculaires plus fréquents, cela concerne particulièrement le Nord du territoire.<br><br>L'équilibre quantitatif des masses d'eaux souterraines est menacé, en particulier la nappe du Champigny qui est soumise à de forts prélèvements et avec une pression du changement climatique qui sera de plus en plus grande.<br><br>Une poursuite des pollutions de la ressource en eau pouvant nuire à la bonne atteinte des objectifs 2027 de bon état inscrit dans le SDAGE.<br><br>Une augmentation de la population qui peut générer des tensions sur la ressource en eau et le traitement des eaux usées, ainsi qu'une urbanisation qu'il convient d'anticiper. |

# Enjeux pressentis liés à la ressource en eau

- Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : Ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais soumis à de forts prélèvements /ZRE)
- Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie (voir tableaux)

**Objectifs d'état des masses d'eau souterraines concernant le Territoire**
*(Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie)*

| Code | Nom | Objectif état chimique 2027 | Objectif état quantitatif 2027 | Pressions susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état en 2027 |
|---|---|---|---|---|
| FRHG103 | TERTIAIRE DU BRIE-CHAMPIGNY ET DU SOISSONNAIS | Bon à l'exception de certains éléments | Bon état depuis 2015 | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus, **prélèvements** |
| FRHG004 | ALLUVIONS DE LA MARNE | Bon à l'exception de certains éléments | Bon état depuis 2015 | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus |

**Objectifs d'état des masses d'eau superficielles concernant le Territoire**
*(Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie)*

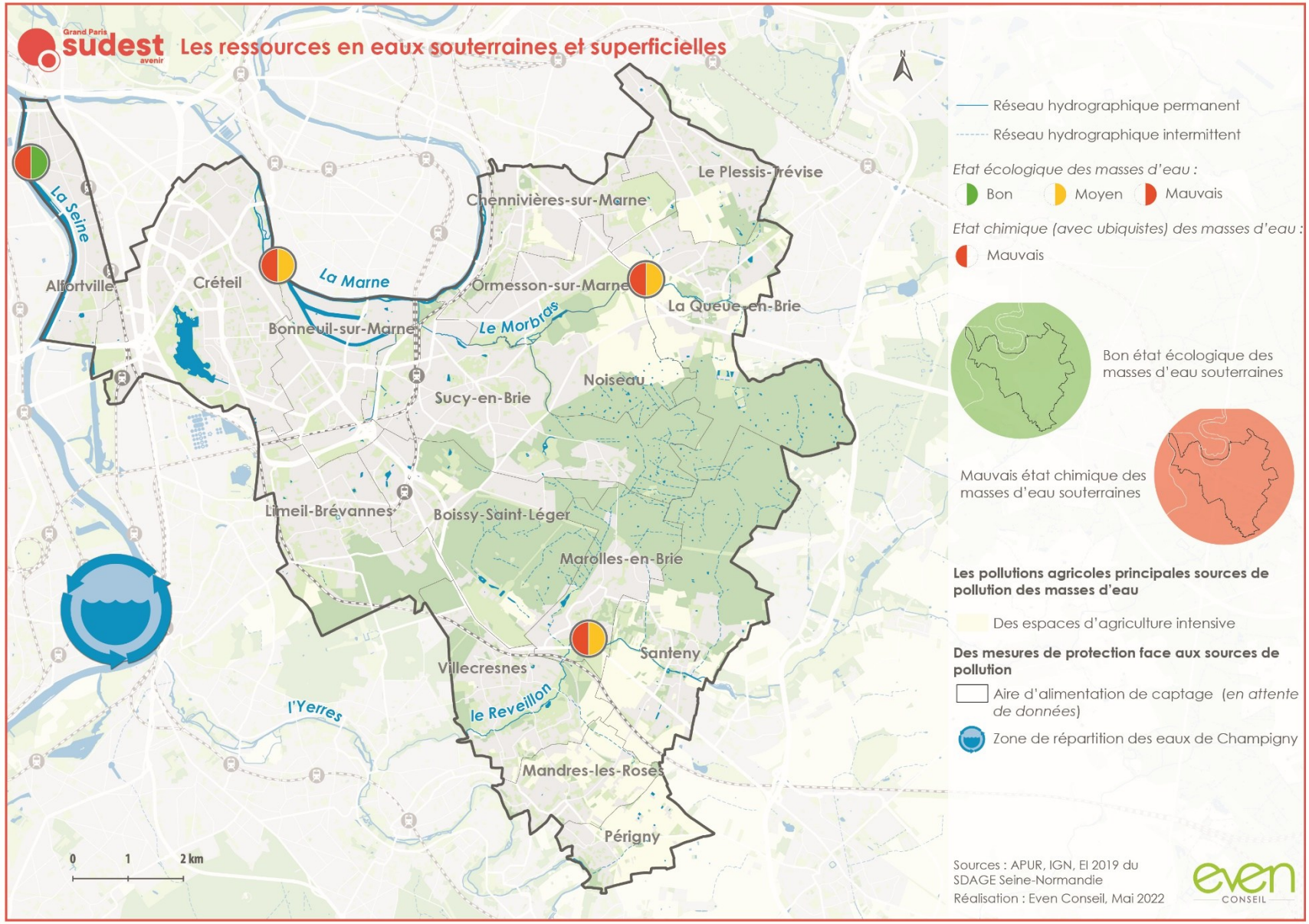
| Code | Nom | Objectif état chimique avec ubiquistes 2027 | Objectif état écologique 2027 | Pressions susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état en 2027 |
|---|---|---|---|---|
| FRHR73B | La Seine du confluent de l'Essonne (exclu) au confluent de la Marne (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel (depuis 2021) | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, hydromorphologie |
| FRHR154A | La Marne du confluent de la Gondoire (exclu) au confluent de la Seine (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie |
| FRHR103 | Le Réveillon de sa source à la confluence de l'Yerres (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Phytosanitaires diffus, hydromorphologie |
| FRHR154B | Le Morbras de sa source au confluent de la Marne | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie |

- **La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau** et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; *ex : récupération de l'eau de pluie, économie de l'eau potable…*
- **Des secteurs d'enjeux en cours d'identification pour l'assainissement :**
  - Un zonage d'assainissement à travailler (Chennevières, îles de Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy) ;
  - Des réseaux d'assainissement à améliorer en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration ;
  - Des eaux usées et des eaux pluviales à séparer (notamment sur la commune d'Alfortville) ;
  - La prévention de l'obstruction des réseaux en amont, vecteurs de débordements ;
  - Des sols à désimperméabiliser pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de son contact avec le sol. (Ex : création de noues, stationnement en pavés enherbés et infiltrants, création d'espaces verts ...).

## Evolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Un bon état quantitatif des deux masses d'eau souterraines | En l'état et compte tenu des dynamiques, le bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau est susceptible de se maintenir mais reste soumis à des pressions croissantes en amont du bassin versant d'autant plus dans le contexte du changement climatique et des baisses de pluviométrie. L'atteinte du bon état chimique et écologique de la Bièvre aval en 2027 n'est pas non plus garanti dans ce contexte, les pollutions tendant à se concentrer à l'étiage.<br><br>En l'absence de PLUi, les PLU communaux présentent des leviers d'action limités, d'autant qu'ils ne sont pas immédiatement réajustés au SDAGE 2022-2027 qui fixe de nouveaux objectifs et nouvelles orientations pour atteindre le bon état en 2027.<br>D'autres politiques et plans présentent des actions concourant à atteindre ces objectifs mais gagneraient à être renforcés par un PLUi compatible avec ces nouvelles orientations. |
| | Un état chimique des masses d'eau souterraines dégradé du fait de pressions d'origine agricole (nitrates, phytosanitaires). | |
| | Un état écologique moyen des cours d'eau (à l'exception de la Seine) et surtout un mauvais état global chimique en raison de la présence de nombreux polluants | |
| | Une eau potable et un taux de rendement du réseau de distribution conforme aux exigences de qualité. | Des actions sont prévues pour l'amélioration du réseau d'assainissement, ainsi qu'un Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration par l'EPT, schéma qui permettra également une meilleure gestion des problèmes liés aux eaux pluviales. |
| | Des réseaux d'assainissement majoritairement séparatifs mis-à-part le cas d'Alfortville. | |

| | | |
|---|---|---|
| | La multiplicité des acteurs intervenant dans la gestion du petit cycle de l'eau (eau potable, assainissement) de GPSEA complexifie leur prise en compte dans le PLUi. | Cependant, en l'absence d'un PLUi, le développement de nouveaux secteurs urbanisés de manière non coordonnée pourrait entraîner des difficultés à établir un développement coordonné et pourrait conduire à la saturation de certaines unités de traitement. |


Grand Paris sudest avenir
Les ressources en eaux souterraines et superficielles
N
La Seine
La Marne
Le Morbras
l'Yerres
le Reveillon
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennivières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
0
1
2 km
Réseau hydrographique permanent
Réseau hydrographique intermittent
Etat écologique des masses d'eau :
Bon
Moyen
Mauvais
Etat chimique (avec ubiquistes) des masses d'eau :
Mauvais
Bon état écologique des masses d'eau souterraines
Mauvais état chimique des masses d'eau souterraines
Les pollutions agricoles principales sources de pollution des masses d'eau
Des espaces d'agriculture intensive
Des mesures de protection face aux sources de pollution
Aire d'alimentation de captage (en attente de données)
Zone de répartition des eaux de Champigny
Sources : APUR, IGN, EI 2019 du SDAGE Seine-Normandie
Réalisation : Even Conseil, Mai 2022
even CONSEIL

# 10. Consommation et production d'énergie

## 10.1 Réglementation et documents cadres

### 10.1.1 Contexte législatif

Les **lois Grenelle 1 et 2 de l'environnement** respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 fixent des objectifs précis et ambitieux en faveur d'une réduction des besoins énergétiques :

> Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour 2020 ;

> Améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ;

> Porter la part d'énergie renouvelable à 23 % de la consommation d'énergie finale en 2020 ;

> Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050 (réduction par 4 des émissions de GES d'ici 2050, traduction française du protocole de Kyoto).

Pour atteindre ces objectifs, le **Plan Bâtiment Grenelle** a notamment été mis en place à partir de 2009 par un Comité stratégique spécifique, de manière à accélérer la reconversion énergétique de l'existant :

> Engager des rénovations thermiques sur les bâtiments d'État et établissements publics ;

> Réaliser la rénovation énergétique de 800 000 logements sociaux d'ici 2020 ;

> Rénover 400 000 logements par an à compter de 2013 ;

> Imposer la réglementation thermique de 2012 aux constructions neuves puis à la RT 2020 (bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment).

La **Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte** (LTEPCV), adoptée le 17 août 2015, porte des objectifs ambitieux à long terme :

> Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990 ;

> Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ;

> Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ;

> Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ;

> Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ;

> Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.

La **Loi Energie-Climat**, promulguée le 8 novembre 2019 renforce les objectifs de la loi TEPCV :

> Baisser de 40 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ;

> Arrêter la production d'électricité à partir du charbon d'ici 2022 ;

> Obliger l'installation de panneaux solaires sur les nouveaux entrepôts et supermarchés et les ombrières de stationnement ;

> Porter la part des énergies renouvelables à 33 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ;

> Rénover toutes les passoires thermiques d'ici 10 ans (classes énergétiques de F à G).

La **Loi Climat et Résilience** promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021 ancre l'écologie dans la société en :

> Incitant à la réduction des emballages ;

> Portant un soutien aux énergies renouvelables (**rappel de l'objectif de 40% d'énergie renouvelable dans l'électricité produite en 2030**)

> Encourageant les actions en faveur de la **qualité de l'air** ;

> Promouvant la **rénovation énergétique** des logements ;

> Portant un objectif de **division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030** (la zéro artificialisation nette devant être atteint d'ici 2050) ;

> Soutenant une alimentation plus durable.

On pourrait mentionner également la loi APER : si elle ne donne pas de nouveaux objectifs chiffrés, elle demande à définir les zones d'accélération des ENR&R

### 10.1.2 Les documents cadres

#### *10.1.2.1 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France*

Le **Schéma Régional Climat Air Energie** (SRCAE) **de l'Ile-de-France**, adopté en décembre 2012, fixe les objectifs et orientations au niveau régional en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement de l'énergie renouvelable et de qualité de l'air.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire. Il décline trois grandes priorités générales :

> Le **renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;

> Le **développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables** et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;

> La **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Fin 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision du SRCAE.

#### *10.1.2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole du Grand Paris*

Le **Plan Climat Air Energie Métropole** (PCAEM) **de la Métropole du Grand Paris 2018-2024**, approuvé en novembre 2018, ambitionne la convergence des actions menées par les communes de la Métropole en faveur de la résilience climatique, de la transition énergétique et de la qualité de l'air. Le plan s'articule autour des objectifs suivants :

> Atteindre la **neutralité carbone en 2050** : réduction des émissions de 80% ;

> Atteindre le **facteur 4 à horizon 2050** : parc bâti 100% bas-carbone et mix énergétique composé de 60% d'énergies renouvelables et de récupération en 20150 dont 30% produites localement ;

> Accroître la **résilience** de la Métropole face aux effets du changement climatique ;

> Assurer **une qualité de l'air conforme aux seuils fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé** ;

> **Réduire massivement les consommations énergétiques finales** : secteurs résidentiels et tertiaire notamment, ainsi que du transport ;

Obtenir **un mix énergétique diversifié et décarboné** : développer massivement la production locale des énergies renouvelables et de récupération.

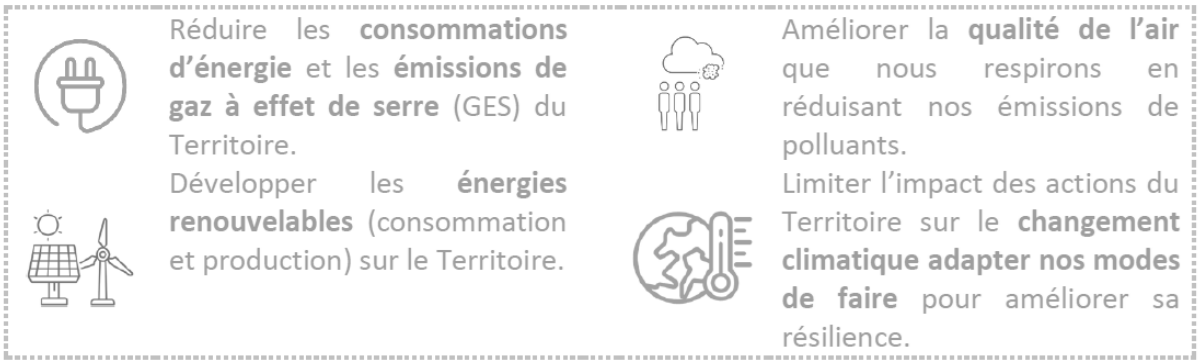
La Métropole du Grand Paris envisage d'adopter son prochain Plan Climat Air Énergie Métropolitain à la rentrée 2025.

### *10.1.2.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de GPSEA*

Grand Paris Sud Est Avenir a élaboré son Plan Climat comme **un projet de territoire fédérateur et ambitieux, en cohérence avec l'Accord de Paris**.

Le projet de PCAET 2019-2025 a été adopté par délibération du Conseil de territoire n°CT2019.4-111-2 du 2 octobre 2019. Conformément à la réglementation, il a ensuite été soumis pour avis à l'autorité environnementale et à la Métropole du Grand Paris. Dans leurs avis respectifs, ces deux institutions soulignent le caractère ambitieux et positif du projet.

Par son PCAET, GPSEA coordonne la mise en œuvre **d'une cinquantaine d'actions** visant principalement les objectifs suivants :




De façon plus spécifique, les principaux objectifs-clés du PCAET sont les suivants :

> Réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012 ;

> Rénover 3 000 logements par an (déclinaison locale de l'objectif du SRCAE de 125 000 logements par an) ;

> Tendre vers 0 logement chauffé au fioul d'ici 2030 ;

> Réduire de 50% le nombre de ménages en précarité énergétique soit 5 000 ménages maximum d'ici 2025 (au lieu de 11 000 ménages actuellement) ;

> Passer la part d'ENR &R locale ans la consommation finale à 24% d'ici 2030 ;

> 30% d’augmentation de la production d’EnR&R d’ici 2030 (soit 750 000 MWh) et +50% d’ici 2050 (soit 1 200 000 MWh).

## 10.2 La consommation et la production d'énergie : des efforts à poursuivre

Source : Réseau d'Observation Statistique de l'Energie en Ile-de-France, AirParif, Enquête SNCU 2021

La consommation énergétique finale évolue à la baisse depuis 2005 :

| TOTAL Consommation en MWh | 2005 | 2010 | 2012 | 2015 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 5 500 179 | 5 121 694 | 5 199 908 | 4 757 900 | 4 641 400 |

*Evolution de la consommation énergétique entre 2005 et 2018, Source : Airparif*

**La consommation énergétique globale a baissé de 16% entre 2005 et 2018, malgré une augmentation de la population de 10% en dix ans.**

### 10.2.1 Une consommation énergétique portée par le bâtiment

Les consommations énergétiques totales sur le territoire de GPSEA s'élevaient à **4 449 GWh en 2019** (à climat normal, c'est-à-dire corrigées des variations climatiques). Cela représente 4 % de l'énergie finale consommée par la métropole du Grand Paris (99 031 GWh).

Le profil de répartition des consommations énergétiques sur le territoire fait apparaitre le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) comme étant le secteur le plus consommateur (75 %). Les transports routiers et l'industrie représentent une part plus faible, avec respectivement 13,4 % et 11 % des consommations totales, tandis que l'agriculture représente une part minoritaire (< 1 %).

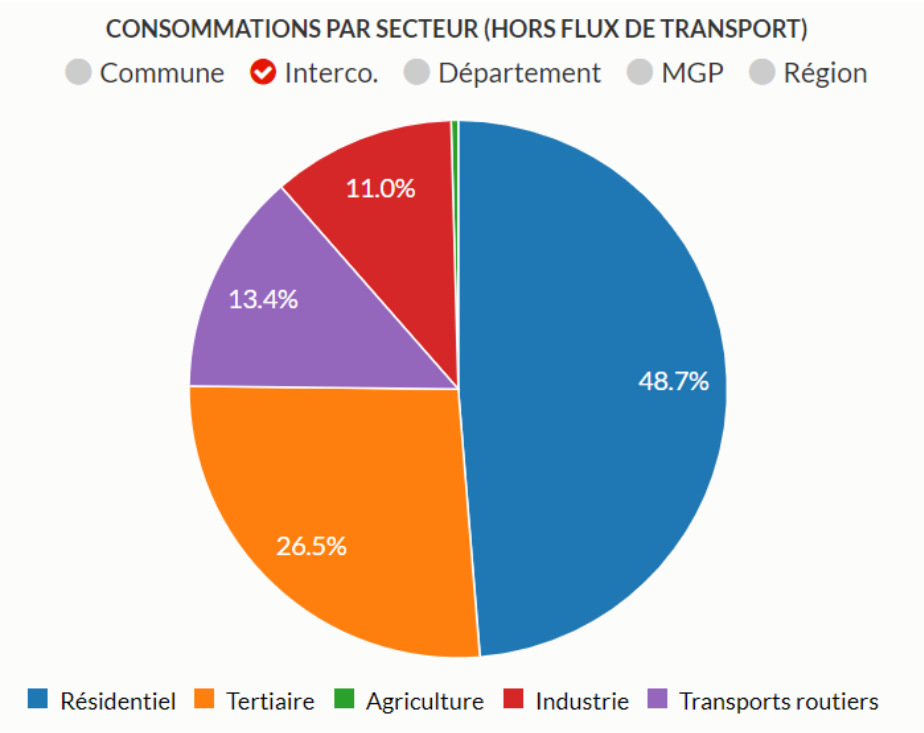



*Figure 16 : Consommations énergétiques par secteur sur le territoire de GPSEA, en 2019, à climat normal – Source : Energif, ROSE*

#### *10.2.1.1 Des consommations principalement liées au chauffage, particulièrement des maisons du parc privé*

Les consommations énergétiques du résidentiel sont élevées sur le territoire de GPSEA (**15,7 MWh/logement**) par rapport aux territoires de comparaison : 13,6 MWh/logement pour le département du Val-de-Marne, 10,4 MWh/logement pour la région Ile-de-France, et 8,4 MWh/logement pour la métropole du Grand Paris.

Le profil de consommations du secteur résidentiel fait également apparaitre plusieurs constats :

- Les consommations sont principalement **liées au chauffage des bâtiments**, avec 64 %, suivi des autres usages (22 %) et de l'eau chaude sanitaire (12%) ;
- Les consommations sont plus élevées dans le **parc de maisons**, avec près de 50 % de l'énergie utilisée alors qu'elles ne représentent que près de 30 % du parc de logement ;
- Les consommations sont principalement liées au parc de logement construit dans la **période 1971-1990**, soit juste après la première réglementation thermique ;
- Les consommations énergétiques du résidentiel sont particulièrement élevées dans les **communes du nord et de l'ouest du territoire** ;
- Les logements collectifs (70 % du parc) sont majoritairement chauffés au gaz naturel, le reste étant alimenté par le chauffage urbain et l'électricité. Les maisons individuelles (30 % du parc) sont elles aussi majoritairement chauffées au gaz naturel suivi de l'électricité.

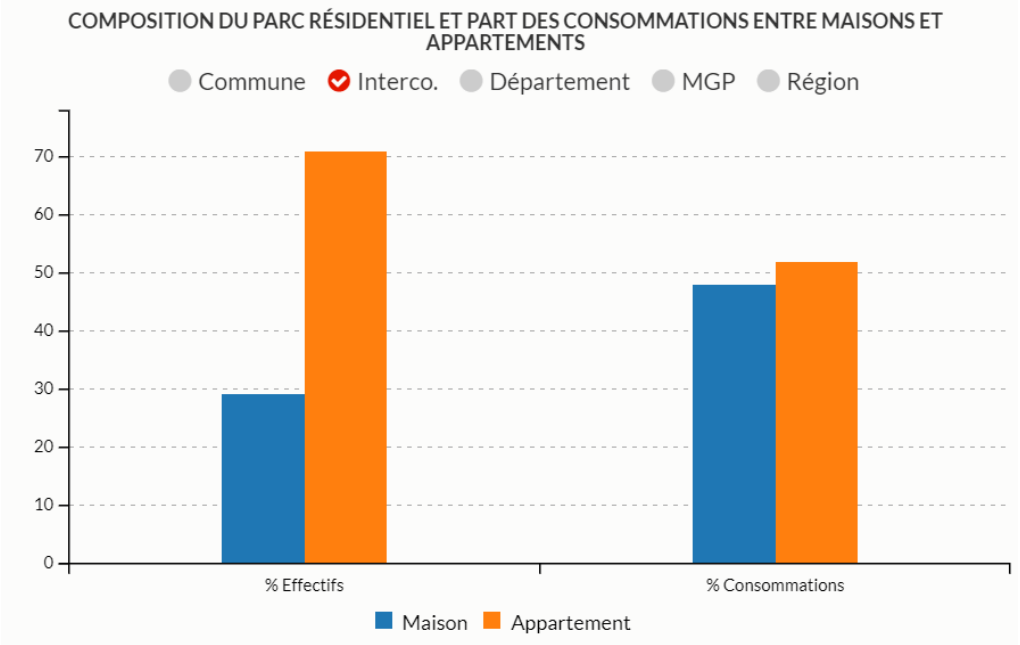



*Figure 17 : Composition du parc résidentiel et part des consommations entre maisons et appartements en 2019 – Source : Energif, ROSE*

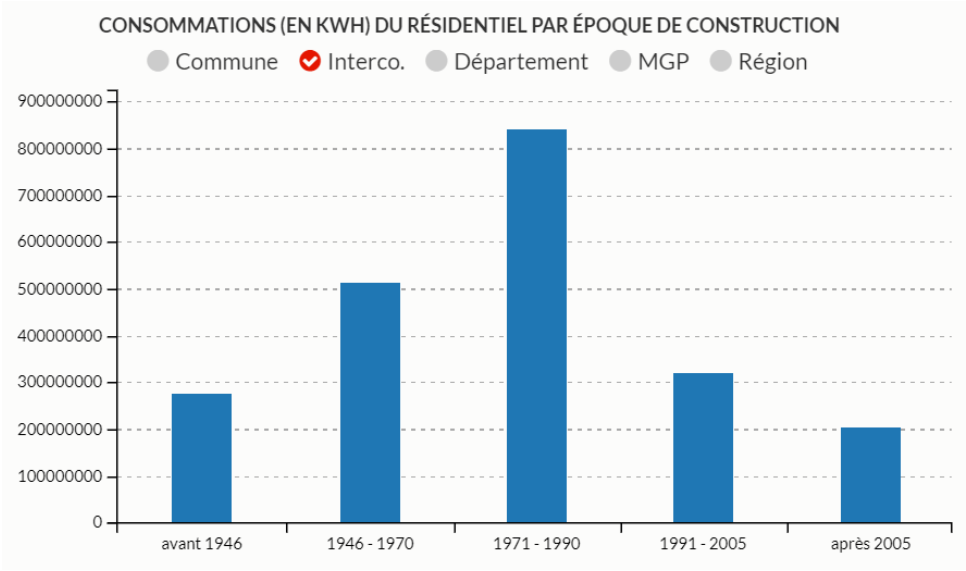



*Figure 18 : Consommations du secteur résidentiel en fonction de l'époque des constructions – Source : Energif, ROSE*

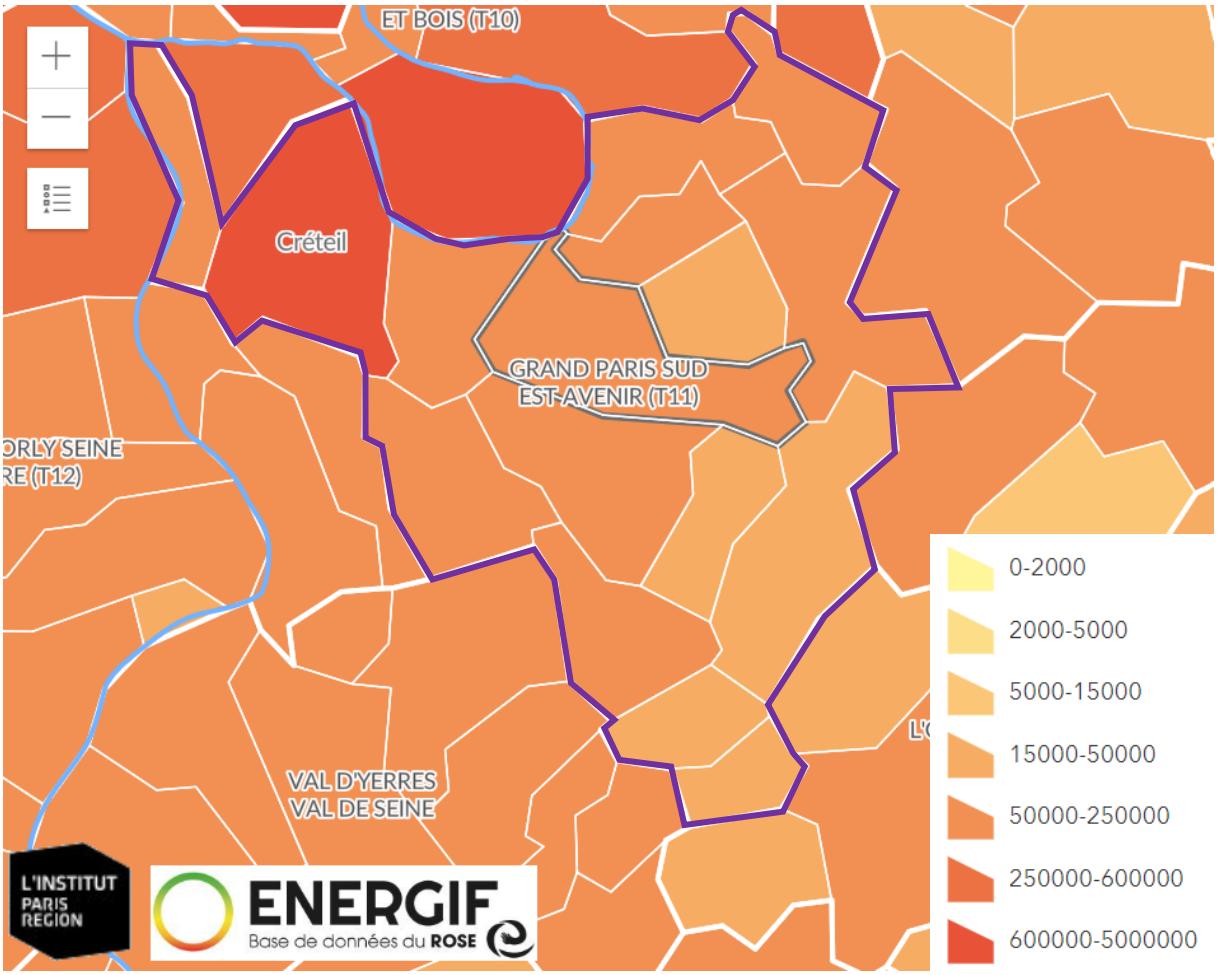



*Figure 19 : Consommations énergétiques du secteur résidentiel par communes, en MWh – Source : Energif, ROSE*

### *10.2.1.2 Consommations du secteur tertiaire*

Les consommations du secteur tertiaire sont réparties pour moitié pour les besoins de **chaleur** et pour autre moitié pour les **autres usages**, les besoins en eau chaude sanitaire étant minoritaire. La répartition des consommations fait apparaitre des besoins plus importants dans la branche des **bureaux et administrations**, **enseignements**, et **commerces**.

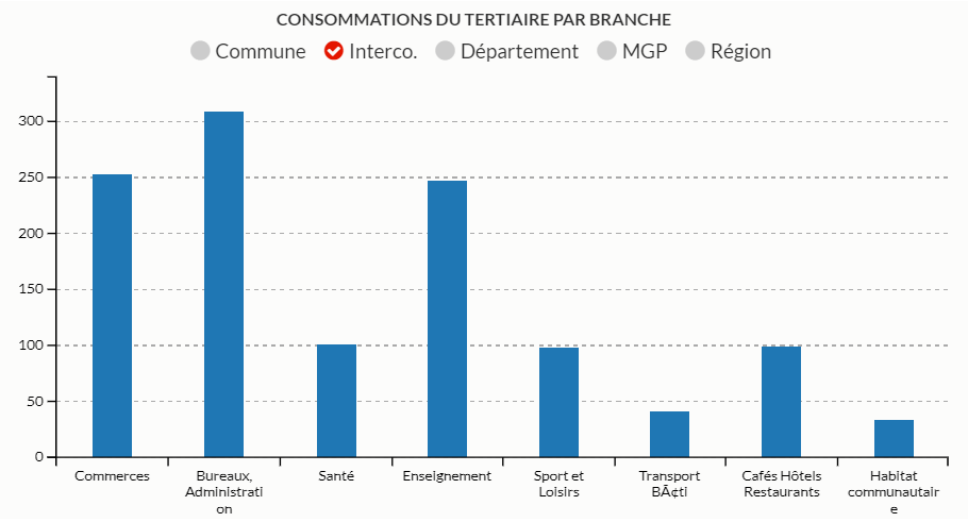



*Figure 20 : Consommations énergétiques du secteur tertiaire par branches sur le territoire de GPSEA – Source : Energif, ROSE*

Les principales consommations sont particulièrement liées à ces secteurs d'activité tertiaire se concentrées au Nord-Ouest du territoire, notamment dans les villes telles que Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie. La consommation énergétique du secteur tertiaire est essentiellement générée par trois secteurs : les commerces (Plessis-Trévise, Ormesson, Chennevières, Bonneuil-sur-Marne), la santé (Mandres-Les-Roses, La Queue-En-Brie, Limeil-Brévannes) et les bureaux.

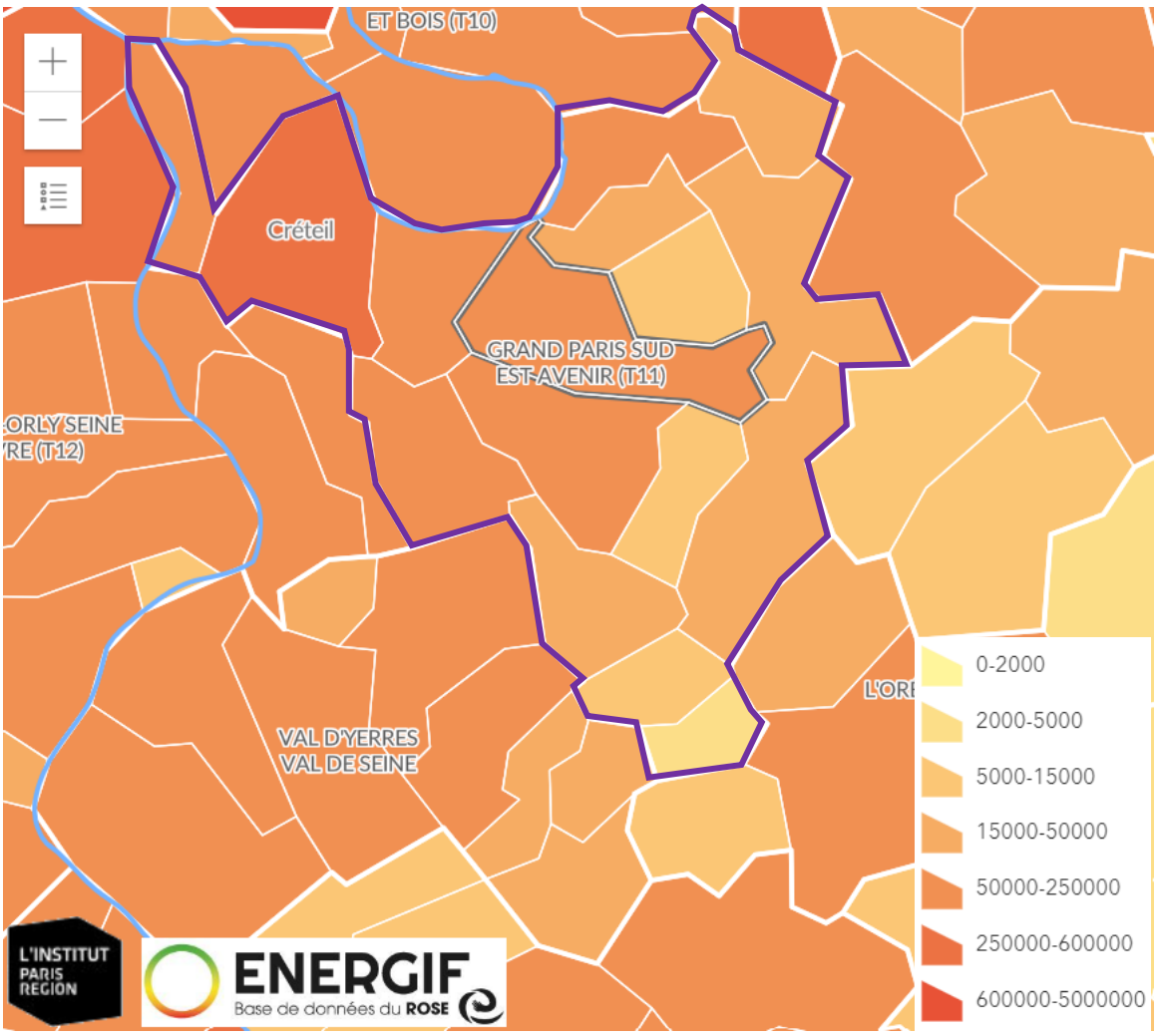



*Figure 21 : Consommations énergétiques du secteur tertiaire par communes, en MWh, en 2019 – Source : Energif, ROSE*

#### *10.2.1.3 Une dépendance aux énergies fossiles mais une forte électrification des consommations*

Le profil de répartition du type d'énergie consommé laisse apparaitre un territoire encore **relativement dépendant aux énergies fossiles**, avec 38 % des consommations liées au gaz (principalement lié au chauffage des bâtiments résidentiels), et 18 % aux produits pétroliers (principalement pour les transports routiers).

Ce constat est nuancé par la **part importante de l'électricité**, qui représente près d'un tiers des consommations, source principale d'énergie dans le tertiaire. Le **chauffage urbain** représente également une part importante des consommations (12 %) grâce à la présence de plusieurs réseaux de chaleur.

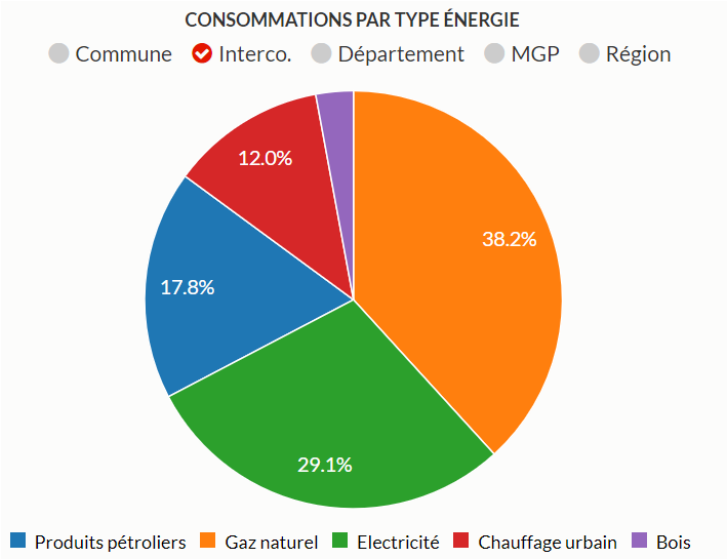



*Figure 22 : Consommations énergétiques par type d'énergies sur le territoire de GPSEA, en 2019, à climat normal – Source : Energif, ROSE*

### *10.2.1.4 Une disparité des consommations énergétiques par commune : une concentration des consommations au Nord, mais des communes plus énergivores au Sud*

**Les communes qui concentrent les consommations d'énergie sont les communes plus urbaines du Nord**. Plus de la moitié des consommations énergétiques du Territoire sont ainsi générées par les villes de Créteil, Sucy-en-Brie et Alfortville. **Ces consommations sont notamment liées au secteur résidentiel, les trois communes concentrant à elles seules 55% du parc de logements du Territoire**.

De façon plus générale, **les communes les moins consommatrices apparaissent comme étant les plus énergivores** quand on rapporte la consommation énergétique par habitant ou par logement. A titre d'exemple, la ville de Santeny est globalement peu consommatrice, mais la consommation énergétique rapportée au nombre de logements et d'habitants est une des plus élevées.

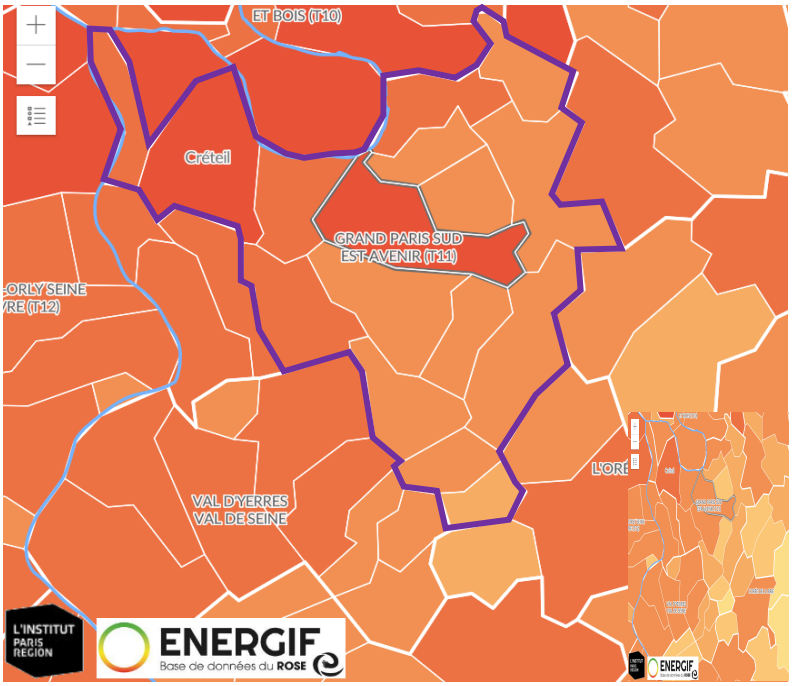



*Figure 23 : Consommations énergétiques totales par commune, en MWH, en 2019 - Source : Energif, ROSE*

La consommation énergétique du secteur de l'industrie est particulièrement importante sur la ville de Sucy-en-Brie 47 % de sa consommation) du fait de la présence de la société SGD Pharma, qui fournit l'industrie pharmaceutique d'emballages en verre. Au total, l'industrie des produits minéraux représente presque 30 % des consommations de ce secteur à GPSEA.

Enfin, les consommations énergétiques du secteur agricole se concentrent sur les communes de Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres et sont principalement dues au maraîchage et à l'horticulture.

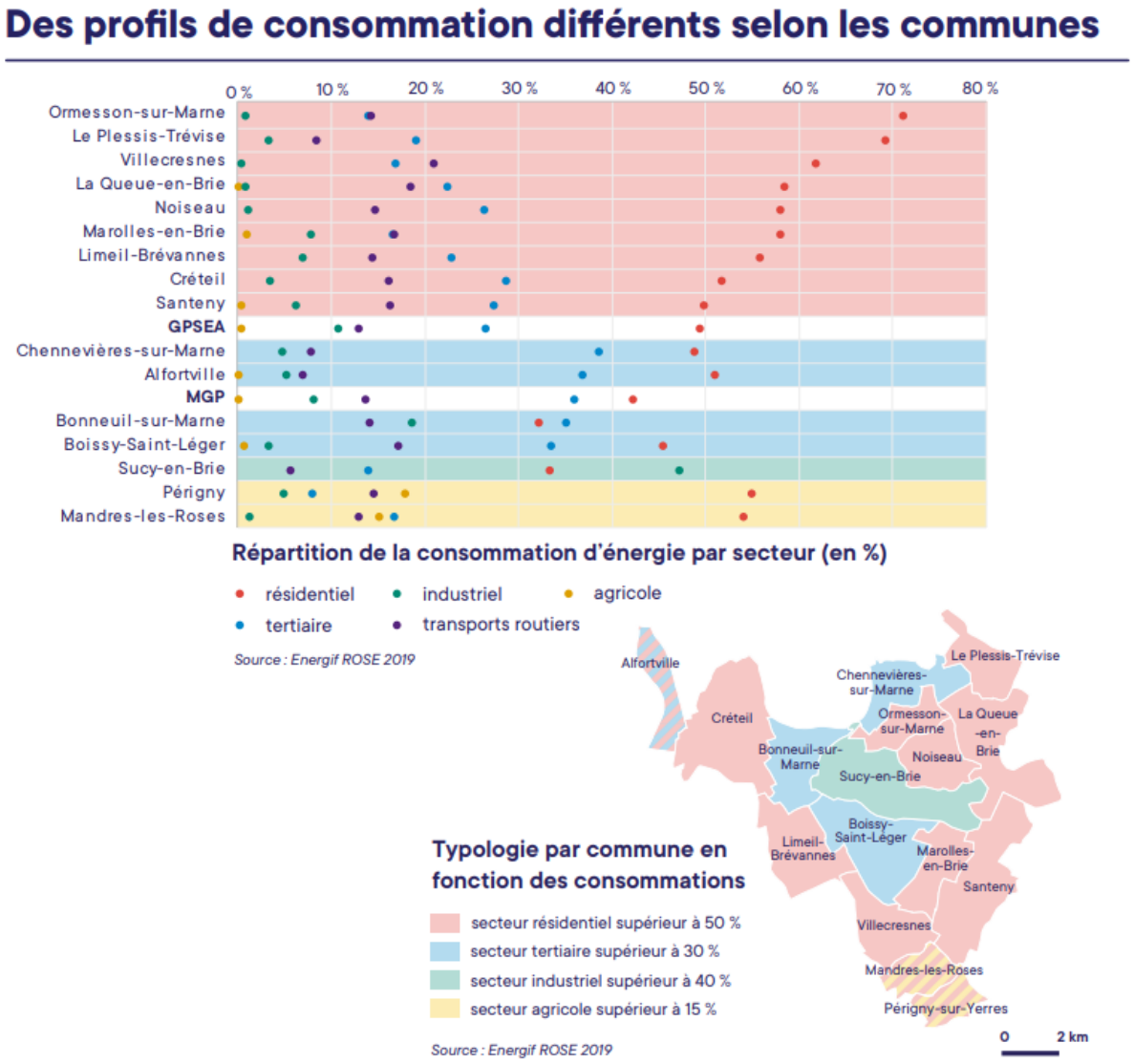



*Figure 24 : Profil de consommations selon les communes de GPSEA – Source : GPSEA*

### 10.2.2 Une consommation d'énergie qui diminue

A climat normal (c'est-à-dire prenant compte des variations climatiques permettant d'expliquer des variations de consommations liées à un hiver doux sur le chauffage par exemple), **les consommations ont diminué de 9 % entre 2005 et 2019** sur le territoire de GPSEA. **Cette évolution est moins marquée** qu'à l'échelle du département et de la métropole (- 14%) et de la région (-15 %), sur la même période.

A horizon 2030, l'objectif de diminution des consommations énergétiques en France est fixé à 20 % par rapport à la référence de 2005. L'objectif est donc, à ce stade, à demi atteint.

### 10.2.2.1 Evolution sectorielle

Les diminutions sont hétérogènes selon les secteurs. En effet, hormis l'industrie qui enregistre une augmentation de 17 %, les 4 autres secteurs enregistrent eux des diminutions allant de 7 % pour le résidentiel à 27 % pour les transports routiers. Le profil de consommation de la MGP diffère avec une chute des consommations de l'industrie (jusqu'à - 44 % en 2015) mais une augmentation de 3 % en 2019 dans le tertiaire.

### 10.2.2.2 Evolution par type d'énergie

La **consommation de produits pétroliers et de charbon est en chute libre depuis 2005** (-38 % en 2019) mais la **consommation de gaz ne diminue que très légèrement** (-2 % en 2019). **L'électricité**, utilisée pour chauffer les bâtiments et alimenter les infrastructures et appareils numériques, **augmente** légèrement (+ 6 % et + 3 %) entre 2005 et 2019. Le bois, même s'il sert essentiellement au chauffage résidentiel, connait une spectaculaire augmentation de 51 % par rapport à l'année de base.

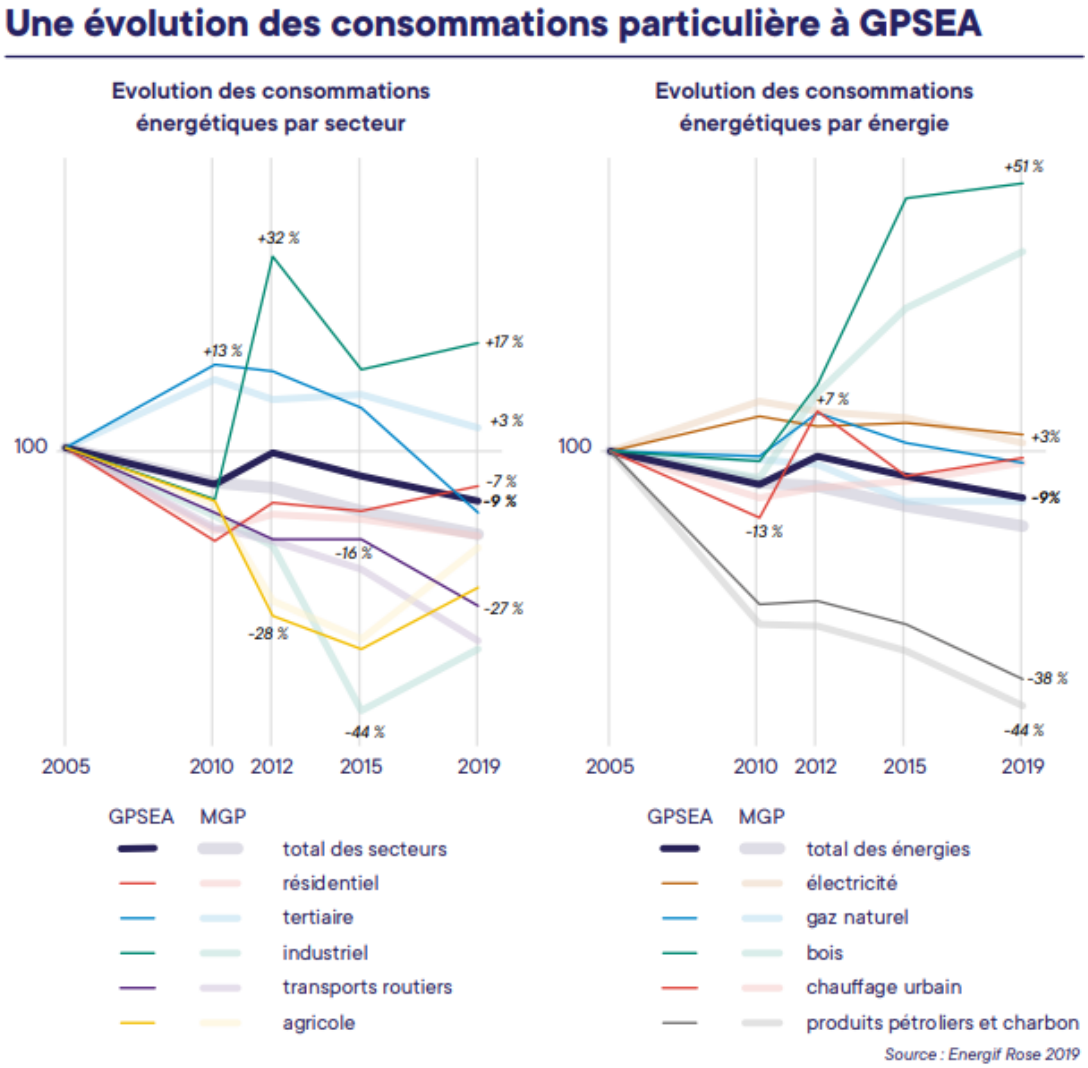



*Figure 25 : profil d'évolution des consommations énergétiques par secteur et par type d'énergie, en base 100, entre 2005 et 2019 à l'échelle de GPSEA et la Métropole du Grand Paris – Source : GPSEA*

### 10.2.3 Une production d'énergie portée par la géothermie

Selon les données du ROSE, en 2019, la **production d'énergies renouvelables et de récupération** (EnR&R) sur le territoire était estimée à **256 GWh**, à laquelle s'ajoute 41,6 GWh de thermique non renouvelable (gaz et fioul). La géothermie représente la majorité de l'énergie produite, suivi de l'incinération des déchets.

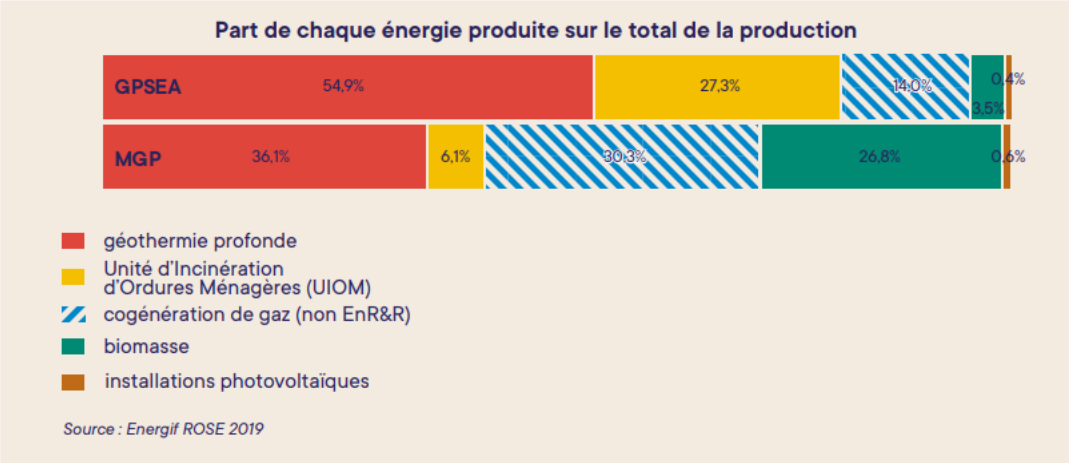



*Figure 26 : Répartition de l'énergie produite sur le territoire par type d'énergie – Réalisation : GPSEA*

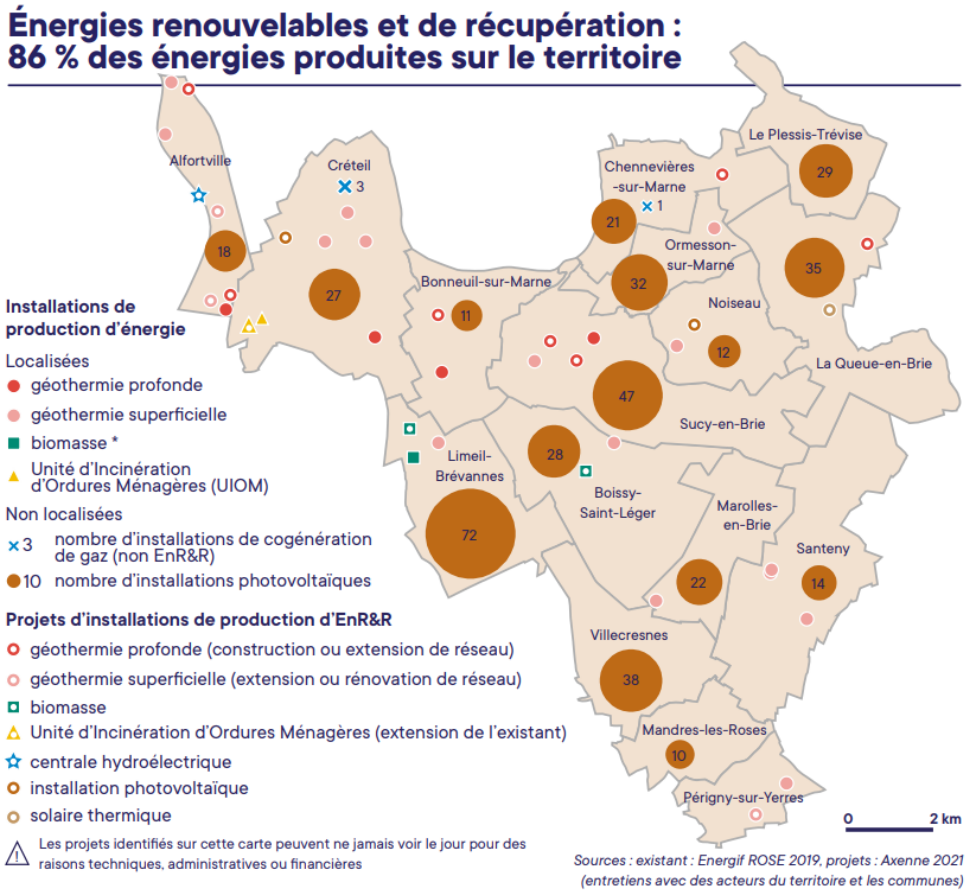



*Figure 27 : Répartition spatiale de la production d'énergies renouvelables et de récupération – réalisation : GPSEA*

#### 10.2.3.1 Géothermie

Le territoire de GPSEA compte **4 installations de géothermie profonde** (sur les 76 en France), permettant de valoriser l'énergie au-delà de 200 m pour produire de l'électricité et de la chaleur. 163 308 MWh sont produits par an.

On compte également 15 installations de géothermie superficielle.

#### 10.2.3.2 UIOM

L'incinération des déchets arrive en 2e position avec **l'usine d'incinération de Créteil** qui produit à elle seule 27,3 % (81 208 MWh) des EnR&R du territoire. **Valo'Marne** produit de la vapeur qui sert à la fois à la production d'électricité (pour 65 %) et à alimenter le réseau de chauffage urbain (pour 35 %). Le raccordement supplémentaire permettra à terme de fournir 211 000 MWh par an, soit presque 80 % de la production de l'ensemble des nouveaux projets.

#### 10.2.3.3 Biomasse

Le réseau de chaleur qui irrigue 2 quartiers et un groupe scolaire à Limeil-Brévannes est alimenté par une **centrale biomasse** d'une puissance de 3 MW produisant 10 335 MWh par an.

#### 10.2.3.4 Biogaz

Aucun projet de méthanisation (injection de biométhane) n'est identifié sur GPSEA mais ceux à Valenton et Varennes-Jarcy pourront, à terme, concerner plusieurs communes du territoire.

#### 10.2.3.5 Solaire photovoltaïque

On dénombre **416 installations de solaire photovoltaïque** sur le territoire, pour une puissance installée totale de 2 MW. La production état de 1,22 GWh. La production est la plus importante du territoire sur la commune de Limeil-Brévannes (je suppose).

#### 10.2.3.6 Solaire thermique

La production d'énergie issue de l'énergie solaire ne représente moins de 1% de la production totale du Territoire. Plus particulièrement, le territoire produit environ 1721MWh/an en 2017 de chaleur par le solaire thermique, aussi bien issue de la production solaire thermique sur bâti existant que du réseau de chaleur de Limeil-Brévannes.

La production d'énergie par le solaire thermique sur le bâti existant est possible grâce à environ 33 installations, correspondant à environ 205 $m^2$ de panneaux posés. A titre d'exemple, l'écoquartier des Temps durables de Limeil-Brévannes produirait 90% de la production solaire thermique du Territoire, dont environ 40% de la chaleur produite est injectée dans le réseau de chaleur tandis que 60% est autoconsommée sur le quartier.

#### 10.2.3.7 Energie de récupération – Datacenters

Un potentiel de récupération de chaleur fatale pourrait exister sur le territoire à travers les Datacenters. Selon l'Observatoire des data centers en Ile-de-France de l'Institut Paris Région, 1 data center est en cours de projet sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir à Sucy-en-Brie, qui sera mis en service en 2030 (initialement un parc sportif). Le gisement de récupération fatale est estimé entre 200 et 1000 kW37, soit entre 1 600 MWh et 8 000 MWh.

Les conditions d'implantation des datacenters doivent respecter des obligations et favoriser l'implantation à proximité d'équipements susceptibles de réutiliser la chaleur fatale générée par les serveurs. (L'implantation *des centres de données,* Note d'éclairage MRAE Ile-de-France, 2023).

### 10.2.4 Un potentiel de production intéressant

Selon une étude menée par Axenne sur le développement des EnR&R sur le territoire, le potentiel théorique maximum à horizon 2030 est principalement guidé par la filière bois et la géothermie. La filière du solaire, tant thermique que photovoltaïque, apparait également comme relativement importante.

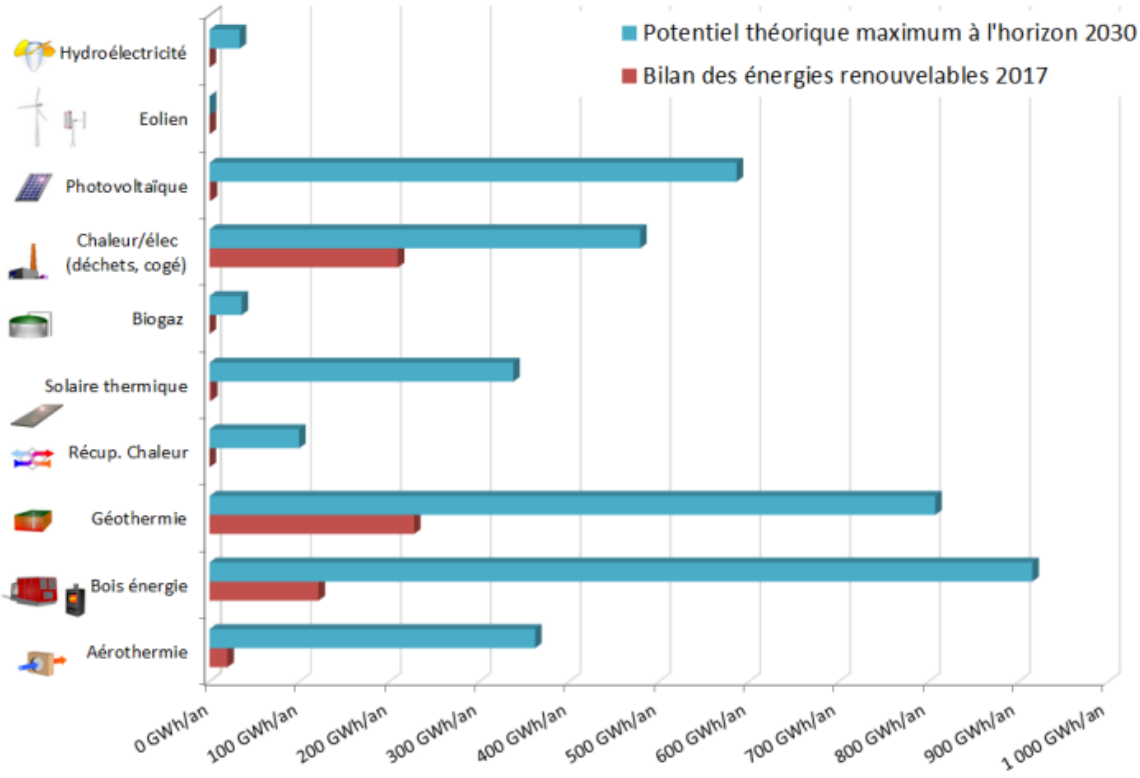



*Figure 28 : Potentiel théorique maximal de production d'EnR&R à horizon 2030 – Source : Axenne*

### 10.2.5 Estimation des consommations énergétiques futures

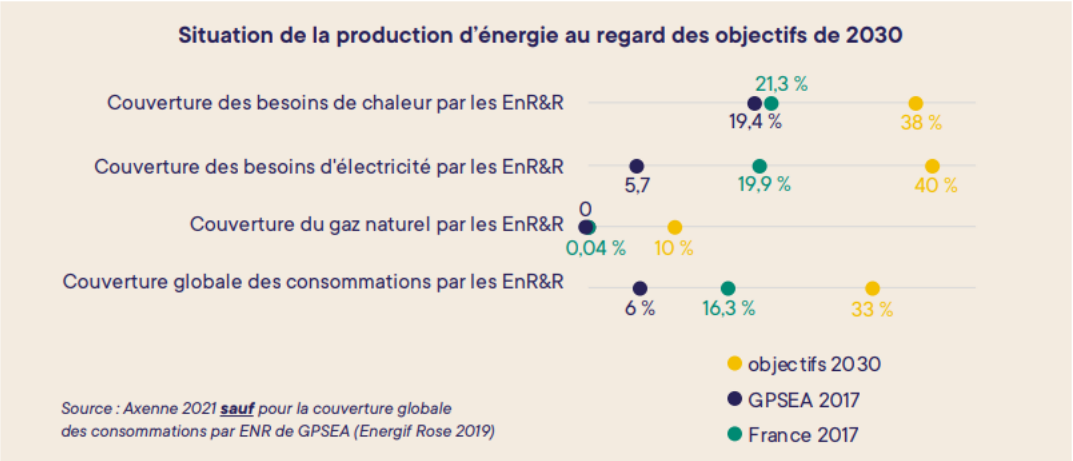



*Figure 29 : situation de la production d'énergie au regard des objectifs de 2030 – Réalisation : GPSEA*

## 10.2.6 Trois réseaux de distribution d'énergie : chaleur, gaz, électricité

### *10.2.6.1 Les réseaux de chaleur*

**Six communes du territoire de GPSEA possèdent un réseau de chauffage urbain**. Il s'agit d'Alfortville (SMAG), Bonneuil-sur-Marne (SETBO), Chennevières-sur-Marne (réseau de chaleur de Champigny-sur-Marne), Créteil (Scuc), Limeil-Brévannes (écoquartier) et Sucy-en-Brie.

*Tableau 1 : Caractéristiques des réseaux de chaleur urbain sur le territoire de GPSEA en 2021 – Source : Enquête SNCU 2021, ViaSeva*

| Réseau | Longueur total du réseau | Equivalents-logements raccordés | Production totale | Taux EnR&R | Taux GES | Source d'énergie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aflortville-Smag | 7 km | 4 390 | 46 156 MWh | 91 % | 21 $gCO_2$/kWh | 10 % Gaz<br>90 % Géothermie |
| Créteil - Scuc | 50 km | | 287 699 MWh | 69 % | 66 $gCO_2$/kWh | 40 % UVE<br>17 % Géothermie<br>41 % Gaz<br>1 % autres |
| SETBO – Bonneuil-sur-Marne) | 7 km | 3 060 | 32 176 MWh | 94 % | 16 $gCO_2$/kWh | 7 % Gaz<br>93 % Géothermie |
| Sucy-en-Brie | 8 km | 2 420 | 25 439 MWh | 98 % | 4 $gCO_2$/kWh | 2 % Gaz<br>98 % Géothermie |
| Champigny-sur-Marne (chennevières) | 9 km | 6 660 | 70 033 MWh | 72 % | 55 $gCO_2$/kWh | 44 % Gaz<br>56 % Géothermie |
| Limay-Brévannes | / | / | / | / | / | Biomasse |

### *10.2.6.2 Le réseau de distribution de gaz naturel*

Le gaz naturel est la source d'énergie la plus utilisée sur le territoire. Cela s'explique notamment par la bonne desserte sur toutes les communes, à l'exception de Marolles-en-Brie et Périgny-sur-Yerres. La gestion du réseau de gaz est assurée par GRDF.

Un réseau de stations de gaz naturel pour les véhicules est également présent. Il est constitué d'une station publique Gaz Naturel pour Véhicules (GNV) située sur le Port de Bonneuil-sur-Marne et deux stations privées : une station GNV de la RATP à Créteil, permettant l'approvisionnement d'une flotte de 200 bus, et la station FRANPRIX à Chennevières-sur-Marne, assurant l'approvisionnement de 60 camions de livraison.

Une station est en projet à Limeil-Brévannes et à Noiseau. Cette dernière a vocation à approvisionner les futurs dépôts Ile-de-France Mobilités au bioGNV.

Les communes voisines de Champigny-sur-Marne et Servon sont également équipées d'une station chacune.

### *10.2.6.3 Le réseau de distribution de l'électricité*

La distribution d'électricité est assurée par un réseau électrique haute tension constitué de lignes souterraines et aériennes, et d'un réseau basse tension exploité par Enedis.

Le maillage actuel va devoir évoluer pour répondre aux besoins de mobilité électrique et intégrer la production photovoltaïque.

### 10.2.7 La précarité énergétique : un enjeu pour le territoire

**La précarité énergétique** correspond à une situation dans laquelle les ménages éprouvent des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'habitat.

Il est estimé sur le Territoire que 11 000 ménages sont en précarité énergétique.

Le Département du Val-de-Marne a réalisé en 2013 une étude caractérisant des facteurs de risque en 5 catégories :

> **Le risque très élevé** : ménages très modestes aux statuts d'occupation disparates,

> **Le risque élevé** : locataires du parc social dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté,

> **Le risque moyen** : habitants de copropriétés anciennes chauffées à l'électricité,

> **Le risque peu élevé** : propriétaires de pavillon ancien avec chauffage central individuel,

> **Le risque très peu élevé** : copropriétaires aux revenus plus élevés que la moyenne départementale.

Selon cette étude, **43% de la population du Territoire est exposée à un risque très élevé** (21%) **ou élevé** (22%) **de précarité énergétique** (cette étude ne comporte pas les données de Chennevières-sur-Marne, Santeny et Périgny-sur-Yerres).

**La rénovation du parc actuel constitue ainsi un levier d'action important** pour la lutte contre la précarité énergétique.

**L'analyse par ville montre que les niveaux de risques sont très disparates**, même à l'intérieur d'une même commune comme Alfortville et Créteil, qui sont concernées par tous les risques :

| Catégorie de risque | Communes | Population affectée | Facteurs principaux | Enjeux |
|---|---|---|---|---|
| Risque très élevé (groupe 1) | Boissy-Saint-Léger<br>La Queue-en-Brie<br>Créteil | 53%<br>38%<br>30% | Revenus très modestes<br>Familles monoparentales et familles nombreuses<br>Parc privé datant d'avant 1975<br>Chauffage d'appoint | Rénover le parc privé<br>Point positif : accès important au chauffage collectif |
| Risque élevé (groupe 2) | Bonneuil-Sur-Marne<br>Créteil<br>Alfortville | 53%<br>44%<br>21% | Revenus très faibles<br>Parc social | Rénover le parc social<br>Point positif : accès important au chauffage urbain |
| Risque moyen (groupe 3) | Alfortville<br>Boissy-Saint-Léger | 56%<br>18% | Copropriété datant d'avant 1975<br>Chauffage électrique | Rénover les copropriétés<br>Accès à des équipements de chauffage plus performants et à une énergie moins chère |
| Risque peu élevé (groupe 4) | Marolles-En-Brie<br>Mandres-Les-Roses<br>Noiseau<br>Ormesson<br>Villecresnes<br>La Queue-en-Brie<br>Sucy-en-Brie | 100%<br>62%<br>48% | Pavillons anciens<br>Part importante de fioul et d'électricité<br>Utilisation de la voiture la plus importante | Rénover les pavillons<br>Accès à des équipements de chauffage plus performants et à une énergie moins chère<br>Favoriser l'accès aux transports en commun et aux véhicules moins énergivores |
| Risque très peu élevé (groupe 5) | Limeil-Brévannes<br>Le Plessis-Trévise<br>Sucy-en-Brie | 56%<br>34%<br>28% | Part importante de fioul et d'électricité<br>Utilisation importante de la voiture | Accès à des équipements de chauffage plus performants et à une énergie moins chère<br>Favoriser l'accès aux transports en commun |

*Figure 30 : Catégories de risques de précarité énergétique par ville, données 2009 – Source : Département du Val de Marne*

## 10.3 Des émissions de gaz à effet de serre (GES) portées par le secteur résidentiel, en baisse

Source : Données ROSE

### *10.3.1.1 Des émissions dominées par le secteur du bâtiment*

En 2019, les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent à **835,3 kteq$CO_2$** sur le territoire de GPSEA. Les émissions sont principalement liées au secteur du **bâtiment** (53 %), suivi des transports routiers (22 %) et des déchets (12 %).

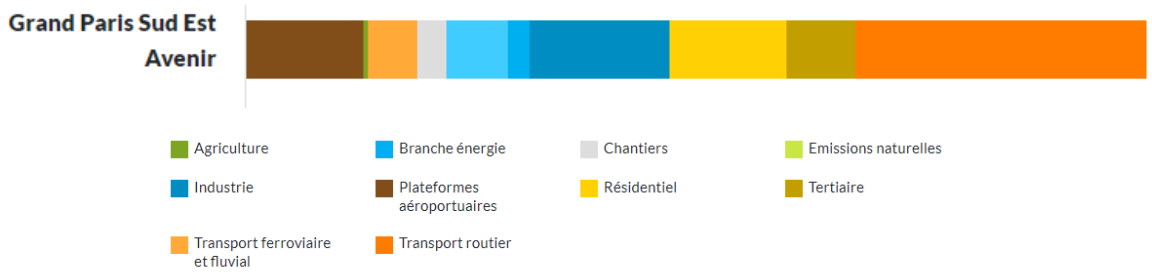



*Figure 31 : Emissions de GES par secteur sur le territoire de GPSEA en 2019 – Source : AirParif*

### *10.3.1.2 Des émissions en baisse depuis 2005*

Les émissions de GES ont globalement diminué de 22 % sur la période 2005-2019 sur le territoire de GPSEA, suivant la tendance observée à l'échelle de la région, avec une baisse plus importante à l'échelle de la métropole (- 25%). Les émissions fluctuent principalement par les émissions liées à l'activité d'incinération des déchets.

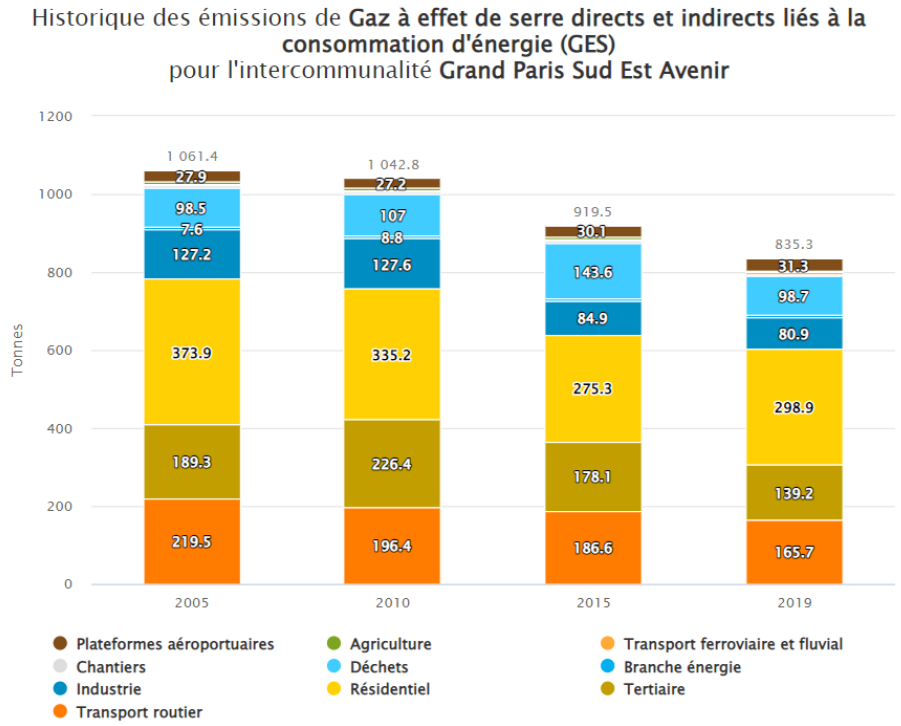



*Figure 32 : Historique des émissions de GES entre 2005 et 2019 – Source : AirPArif*

La commune identifiée comme la plus émettrice de GES sur le Territoire est Créteil avec plus de 100 kteq. CO2/an en 2022.

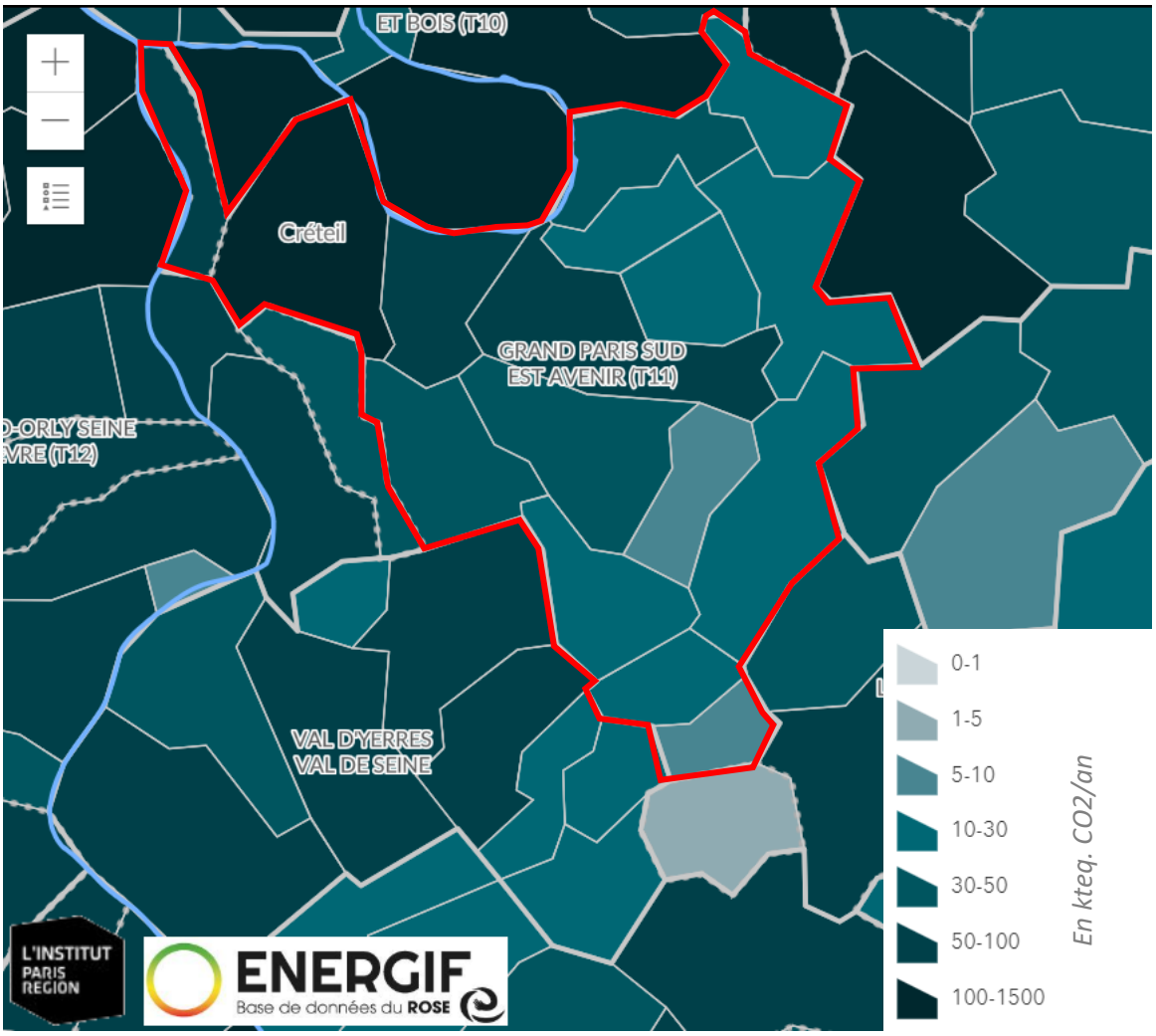



*Figure 33 : Cartographie des émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1, hors production d'énergie) et indirectes (Scope 2) en kteq. CO2/an (Source : ENERGIF-V5 (septembre 2022), AIRPARIF août 2022 | L'Institut Paris Région, IGN)*

## 10.4 Métabolisme urbain et économie circulaire : de nombreux leviers sur le Territoire

### 10.4.1 L'évolution du mode d'occupation des sols : un territoire qui s'artificialise de façon inégale

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, Cerema

**La part des surfaces artificialisées sur le Territoire est de 65,1% en 2021**[2].

**Entre 2009 et 2020, 16% de la surface intercommunale a été consommée, soit environ 15,7 km²**. La majorité des surfaces consommées sont liées à **des projets de type habitat** (51%), et 41% des surfaces consommées sont liées à des projets de type activité.

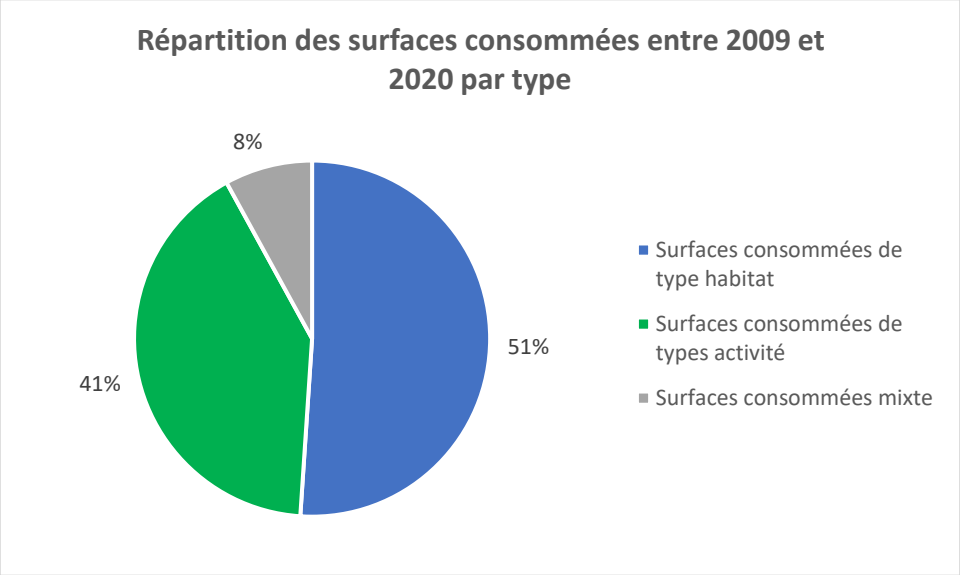



*Figure 34 : Répartition des surfaces consommées entre 2009 et 2020 par type, Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, Cerema*

Entre 2009 et 2020, **la commune qui a consommé le plus de surfaces est la commune de Marolles-en-Brie** (26% des nouvelles surfaces consommées dans l'EPT, soit 409 366m² consommés, uniquement de type habitat, représentant 8,95% de la surface communale), suivie par les communes de La Queue-en-Brie et de Santeny (13% chacune).

Entre 2009 et 2020, **aucune nouvelle surface n'a été consommée sur la commune d'Alfortville**, déjà fortement urbanisée.

[2] Source: CORINE Land Cover - CGDD-SDES, 2018

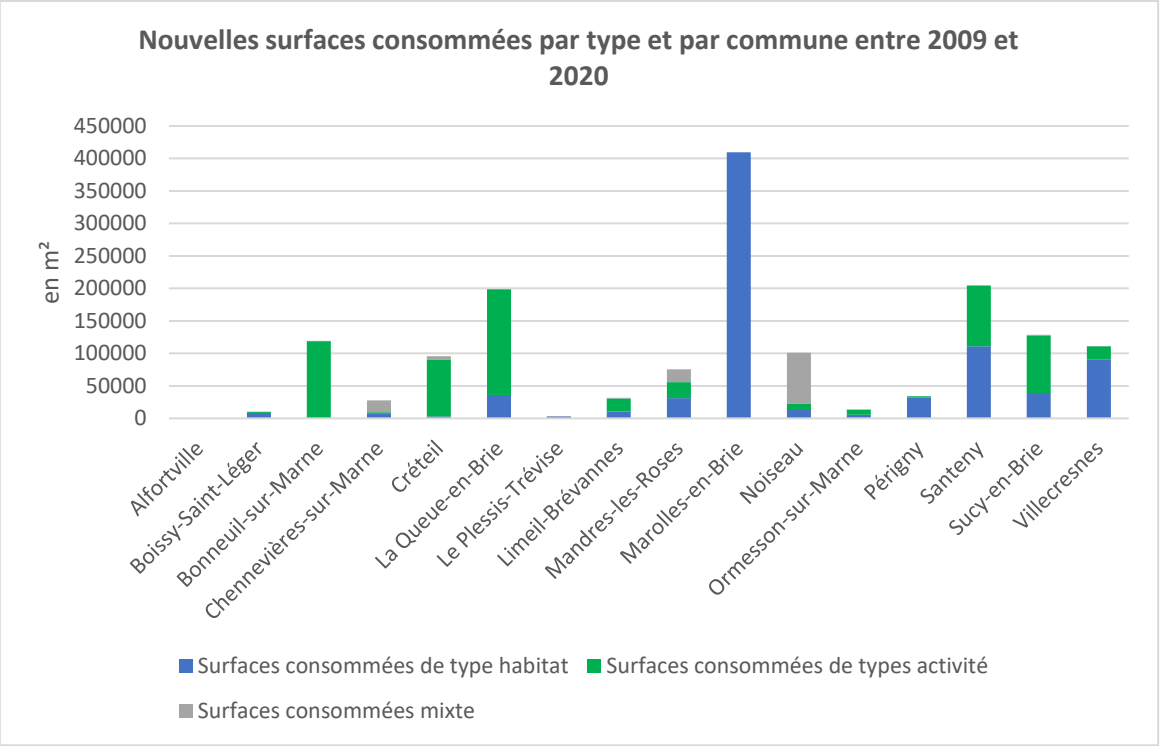



*Figure 35 : Nouvelles surfaces consommées par type et par commune entre 2009 et 2020, Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, Cerema*

| | Nouvelles surfaces consommées En m² | % de la surface communale nouvellement consommée | Surfaces consommées de type habitat En m² | Surfaces consommées de types activité En m² | Surfaces consommées mixte En m² | % de la surface de l'EPT nouvellement consommée |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Alfortville** | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | 0% |
| **Boissy-Saint-Léger** | 10503 | 0,12% | 8561 | 1172 | 770 | 0,67% |
| **Bonneuil-sur-Marne** | 119008 | 2,15% | 152 | 118732 | 124 | 7,59% |
| **Chennevières-sur-Marne** | 27569 | 0,53% | 6775 | 2800 | 17994 | 1,76% |
| **Créteil** | 95620 | 0,84% | 3253 | 87725 | 4642 | 6,1% |
| **La Queue-en-Brie** | 198804 | 2,12% | 35865 | 162702 | 0 | 12,68% |
| **Le Plessis-Trévise** | 3381 | 0,08% | 3039 | 0 | 342 | 0,22% |
| **Limeil-Brévannes** | 31623 | 0,45% | 10614 | 20047 | 962 | 2,02% |
| **Mandres-les-Roses** | 75540 | 2,24% | 31094 | 24585 | 19861 | 4,82% |
| **Marolles-en-Brie** | 409366 | 8,95% | 409366 | 0 | 0 | 26,1% |
| **Noiseau** | 103841 | 2,27% | 12777 | 9735 | 78829 | 6,62% |
| **Ormesson-sur-Marne** | 13709 | 0,4% | 5308 | 8206 | 195 | 0,87% |
| **Périgny** | 34154 | 1,24% | 32154 | 2000 | 0 | 2,18% |
| **Santeny** | 205253 | 2,05% | 110902 | 93651 | 0 | 13,09% |
| **Sucy-en-Brie** | 128745 | 1,24% | 39021 | 88754 | 970 | 8,21% |
| **Villecresnes** | 111046 | 1,97% | 90037 | 20832 | 176 | 7,08% |

*Figure 36 : Tableau des nouvelles surfaces consommées par commune de l'EPT entre 2009 et 2020, Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, Cerema*

### 10.4.2 Un territoire favorable aux éco-activités

Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019

**Les éco-activités** recouvrent un champ très vaste d'activités : il s'agit de toutes les activités qui contribuent directement (production d'énergie renouvelable par exemple) et indirectement (transports non polluants par exemple) au verdissement et à la durabilité de l'économie.

Sur le territoire de GPSEA, les éco-activités peuvent se définir comme l'addition de l'énergie, de la logistique, des transports, du BTP, du nettoyage et du recyclage/traitement des déchets.

A partir des données 2017 recensant l'ensemble des entreprises du Territoire dont le code INSEE NAF correspond aux secteurs d'activités de l'énergie, des transports, de la logistique, de la construction, du nettoyage, du recyclage et du traitement des déchets et croisant les données en emplois (source AGDE), la filière « éco-activités » représente 2 900 établissements (17% des établissements du Territoire et 21 000 emplois (16% des emplois du Territoire).

Au sein de cet ensemble d'entreprises, un travail plus fin a ensuite été réalisé pour repérer les entreprises effectuant des « éco-activités réelles », c'est-à-dire dont l'activité principale consiste directement à réduire l'empreinte écologique.

Les éco-activités « réelles » ne représentent que 114 établissements et 4 300 emplois. Ce chiffre est à rapprocher de l'étude menée par la Préfecture du Val-de-Marne sur le bassin d'emplois de GPSEA en 2016. 49 entreprises, rassemblant 938 salariés, ont été identifiées comme faisant partie du secteur des éco activités, au sens strict, à savoir : « l'ensemble des activités de production de biens et services qui contribuent à la préservation de l'environnement, à la gestion des ressources naturelles et à la protection de l'environnement ».

#### *10.4.2.1 Les éco-activités dans le secteur des énergies renouvelables*

. GPSEA est engagé dans la promotion et le développement des énergies renouvelables

En termes économiques, ce secteur représente 17 établissements et 276 emplois.

Les sites principaux sont : la centrale biomasse de Limeil-Brévannes, les centrales de géothermie d'Alfortville, Chennevières-sur-Marne, Bonneuil-sur-Marne et Créteil et l'usine de valorisation des déchets Valo'Marne de Créteil.

#### *10.4.2.2 Les éco-activités dans les secteurs de la logistique et des transports*

Traversé par des axes routiers importants et accueillant en son sein le port de Bonneuil-sur- Marne, GPSEA est depuis longtemps un territoire de transports et de logistique.

La logistique représente 347 établissements et 2 800 emplois. Les trois employeurs les plus importants du secteur sont : TNT Express à Alfortville (150 emplois), Europe Express à Limeil-Brévannes (150 emplois) et Euro Cargo Rail à Bonneuil (75 emplois).

Les transports (hors fret routier) représentent 12 établissements mais 2 630 emplois. Les 3 employeurs les plus importants du secteur sont : la RATP à Créteil, Sucy et Boissy (2 500 emplois), Flexcité 94 à Alfortville (75 emplois), et la SNCF Mobilités à Chennevières.

Le Port de Bonneuil se distingue en tant que deuxième plus grand port d'Île-de-France, mettant en avant sa multimodalité avec un embranchement ferroviaire. Cet aspect renforce son rôle crucial dans le réseau de transport régional et national.

Ces deux secteurs logistique et transports peuvent contribuer au verdissement de l'économie du Territoire par l'adoption de technologies moins polluantes (la logistique est en pleine modernisation générant valeur ajoutée et emplois qualifiés) et par le développement de modes de transports moins consommateurs de carbone (avec le Port de Bonneuil-sur-Marne comme vitrine naturelle : recyclage des déblais de chantiers, station GNV).

#### *10.4.2.3 Les éco-activités dans le secteur de la construction (BTP)*

La construction est un secteur économique majeur de GPSEA : 2 400 établissements (15% des établissements du Territoire, très majoritairement des TPE) et 11 325 emplois (9% des emplois du Territoire).

Les 3 employeurs les plus importants du secteur sont : Valentin (375 emplois), Bâtiment Industries Réseaux à Chennevières-sur-Marne (350 emplois) et Maintenance Technique Optimisée (génie climatique) à Créteil (350 emplois).

Le BTP est historiquement un secteur polluant car il consomme beaucoup d'énergie et d'eau et rejette des déchets importants. Mais ce secteur travaille à réduire son empreinte écologique et également au développement de l'écoconstruction et de la ville durable (isolation thermique des bâtiments, installation de sources d'énergie renouvelable, matériaux innovants et non polluants) contribue ainsi dans une certaine mesure à la sobriété énergétique.

Le Territoire dispose d'un établissement de formation d'excellence en génie climatique à Alfortville (lycée Maximilien Perret) qui travaille déjà dans cette direction.

#### *10.4.2.4 Les éco-activités dans le secteur du nettoyage*

Ce secteur est l'un de ceux qui emploient le plus de personnes sur le Territoire : 5 des plus gros employeurs de GPSEA sont des entreprises de nettoyage dont Samsic 1 à Créteil (750 emplois), Nettec à Créteil (750 emplois) et Sequoia Propreté à Villecresnes (375 emplois).

Plus de 3 000 personnes, au sein d'une centaine d'établissements, travaillent dans ce secteur sur le Territoire. Les emplois de ce secteur sont certes peu qualifiés mais l'activité de nettoyage, qui croit au même rythme que l'immobilier d'entreprise, peut fortement contribuer à réduire la pollution des eaux et des sols en développant l'utilisation de produits « verts » et de techniques moins consommatrices en eau.

#### *10.4.2.5 Les éco-activités dans les secteurs du recyclage et du traitement des déchets*

Ce secteur n'est pas le plus important en termes économiques sur le Territoire (31 établissements, en partie publics, 700 emplois). Mais on y retrouve des entreprises de bonne taille (SEPUR à Alfortville avec 150 emplois, OTUS à Bonneuil avec 150 emplois et Tais à Bonneuil-sur-Marne avec 75 emplois).

Surtout, ce secteur est l'un de ceux qui disposent du meilleur potentiel environnemental. Il a incontestablement sa place dans une filière éco-activités.

### 10.4.3 Une gestion des déchets disparate sur le Territoire

*Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés 2020, GPSEA*

Grand Paris Sud Est Avenir est compétent en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés des habitants des 16 communes de son territoire.

L'établissement exerce directement sa compétence sur 11 communes (Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-Sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Noiseau, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie) de 16 communes soit 290 843 habitants (INSEE 2018).

GPSEA adhère au SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts pour la collecte et le traitement des déchets de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes.

### *10.4.3.1 La gestion des déchets par GPSEA*

Sur les 11 communes sur lesquelles GSPEA exerce sa compétence, l'EPT assure les missions suivantes :

- Collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables ;
- Tri et valorisation des déchets recyclables ;
- Prévention des déchets ;
- Mise en place et entretien du parc de contenants ;
- Gestion des déchèteries.

GPSEA étant issu du regroupement de plusieurs intercommunalités, les contrats de prestations de services qui liaient ces intercommunalités et communes ont été transférés au Territoire dès sa création, impliquant un exercice sectorisé de la compétence selon le découpage suivant :

- **Secteur Plaine Centrale** pour les villes d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes ;
- **Secteur Haut Val-de-Marne** pour les villes de Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, la Queue-en-Brie, le Plessis-Trévise et Sucy-en-Brie ;
- **La ville de Bonneuil-sur-Marne** qui dispose elle aussi d'un contrat spécifique.

### *10.4.3.2 Des tonnages de déchets collectés supérieurs à la moyenne régionale*

GPSEA collecte les déchets issus des ménages, des services du Territoire et des services municipaux (déchets de voirie, entretien des espaces verts, nettoyage des marchés), des différents bâtiments administratifs, des établissements scolaires, des artisans et des commerçants, des PME-PMI, etc.

En 2020, **131 313 tonnes de déchets ont été collectés** sur les 11 communes gérées par GPSEA, soit **63,51 kg/hab.** (contre 61,33 kg/hab. en 2019, et une moyenne régionale de 55 kg/hab.).

Grand Paris Sud Est Avenir est constitué de zones très urbaines à l'Ouest et de zones plus résidentielles à l'Est, ce qui, en matière de collecte des déchets, n'est pas neutre surtout pour les fréquences de collecte. En effet, selon la typologie d'habitat, les problématiques de collecte ne sont pas les mêmes.

Sur les 11 communes, **la majorité des déchets sont collectés en porte-à-porte**.

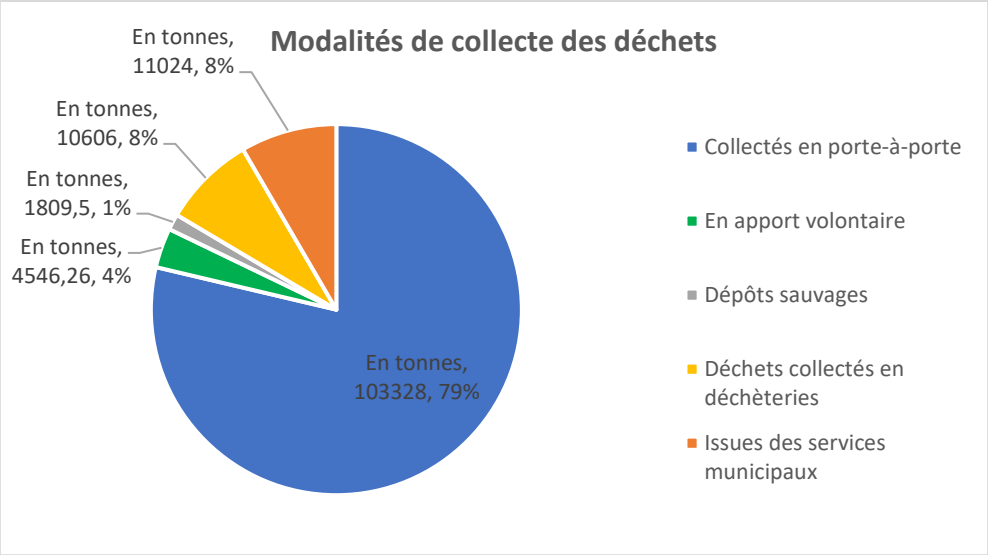



*Figure 37 : Modalités de collecte des déchets du Territoire, Source : RPQS Déchets GPSEA 2020*

**La majorité des déchets collectés sur les 11 communes sont des déchets ménagers résiduels** (67%) ; les déchets recyclables ne représentent que 18% des déchets collectés.

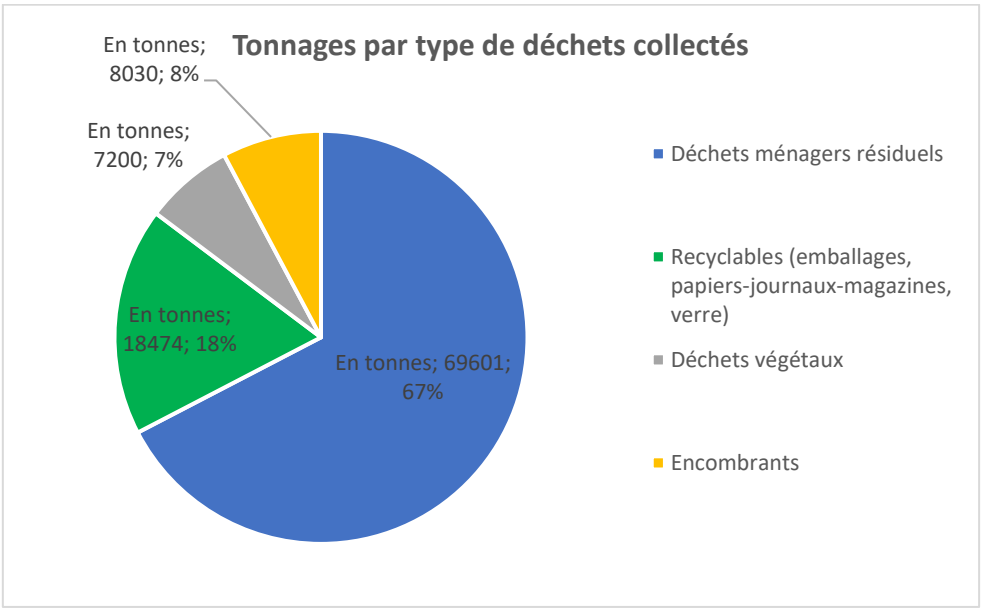



*Figure 38 : Tonnages par types de déchets collectés, Source : RPQS Déchets GPSEA 2020*

**Secteur Plaine Centrale**

Globalement, sur les dix dernières années (2010/2020), **la production de déchets sur le secteur a diminué de -5,1%** alors que la population totale a progressé de 5%.

| Secteur Plaine Centrale Alfortville - Créteil - Limeil-Brévannes | 2019 | 2020 | Évolution 2019/2020 | Performance 2020(2) | Données Île-de-France 2016 (IAU-ORDIF) | Données France 2015 (IAU-ORDIF) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total collecte en porte-à-porte *** | **52 655 t** | **52 541 t** | **-0,2%** | **354 kg/hab** | **388 kg/hab** | **374 kg/hab** |
| dont déchets ménagers résiduels | 38 009 t | 37 716 t | -0,8 % | 253 kg/hab | 287 kg/hab | 261 kg/hab |
| dont recyclables secs y compris les refus | 9 020 t | 9 254 t | 2,6 % | 62 kg/hab | 55 kg/hab | 77 kg/hab |
| dont emballages/papiers | 6 070 t | 6 284 t | 3,5 % | 42 kg/hab | 35 kg/hab | 47 kg/hab |
| dont cartons ZAC | *892 t* | *763 t* | *-14,5 %* | *5 kg/hab* | - | - |
| dont verre | 2 058 t | 2 208 t | 7,3 % | 15 kg/hab | 20 kg/hab | 30 kg/hab |
| dont déchets végétaux | 1 707 t | 1 566 t | -8,3 % | 11 kg/hab | 20 kg/hab | 19 kg/hab |
| dont encombrants (inclus pré-tri + CSI) | 3 919 t | 4 005 t | 2,2 % | 27 kg/hab | 26 kg/hab | 17 kg/hab |
| **Tas sauvages** | **1 101 t** | **1 091 t** | **-0,9 %** | **7 kg/hab** | - | - |
| **Déchèteries** | **4 587 t** | **4 699 t** | **2,4 %** | **29 kg/hab** | **68 kg/hab** | **182 kg/hab** |
| **Apport volontaire *** | **4 066 t** | **4 318 t** | **6,2 %** | **26 kg/hab** | **342 kg/hab** | - |
| dont déchets ménagers résiduels | 3 386 t | 3 565 t | 5,3 % | 231 kg/hab | 287 kg/hab | - |
| dont emballages/papiers | 558 t | 600 t | 7,5 % | 39 kg/hab | 35 kg/hab | - |
| dont verre | 121 t | 154 t | 27,1 % | 10 kg/hab | 20 kg/hab | - |
| **Services municipaux et territoriaux(1)** | **9 104 t** | **7 965 t** | **-12,5 %** | **48 kg/hab** | - | - |
| dont déchets des services municipaux | 3 150 t | 2 986 t | -5,2 % | 18 kg/hab | - | - |
| dont déchets des services GPSEA | 5 954 t | 4 978 t | -16,4 % | 30 kg/hab | - | - |
| **TOTAL** | **71 513 t** | **70 614 t** | **-1,3 %** | **430 kg/hab** | - | - |

*(1) Déchets générés par l'activité des services communaux et territoriaux (espaces verts, voirie, batiments, propreté, etc.)*
*(2) Population légale municipale Insee 2018 Plaine Centrale : 164 236 hab.*
** Estimatif pop. desservie (ratio 2,5 pers./lgt) : en porte à porte = 146 513 hab. - en apport volontaire = 15 201 hab.*

*Figure 39 : Tonnages des déchets collectés sur le secteur Plaine Centrale, Source : RPQS Déchets GPSEA 2020*

**Secteur Haut Val-de-Marne**

Globalement, sur les dix dernières années (2010/2020), **la production de déchets sur le secteur du Haut Val-de-Marne a diminué de -0,7%.**

| Flux | Tonnages 2019 | Tonnages 2019 | Évolution % 2019 / 2020 | Ratios 2020(1) | Données Île-de-France 2016 (IAU-ORDIF) | Données France 2015 (IAU-ORDIF) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total porte-à-porte** | **42 168 t** | **44 173 t** | **4,76%** | **408,43 kg/hab** | **388 kg/hab** | **374 kg/hab** |
| Déchets ménagers résiduels | 26 118 t | 26 957 t | 3,21 % | 249,25 kg/hab | 287 kg/hab | 261 kg/hab |
| Recyclables secs dont refus | 6 839 t | 8 463 t | 16,92 % | 78,25 kg/hab | 55 kg/hab | 77 kg/hab |
| dont emballages triés entrants | 5 089 t | 5 916 t | 16,26 % | 54,70 kg/hab | 35 kg/hab | |
| dont verre | 2 150 t | 2 547 t | 18,48 % | 23,55 kg/hab | 20 kg/hab | 30 kg/hab |
| Végétaux | 5 749 t | 5 359 t | -6,79 % | 49,55 kg/hab | 20 kg/hab | 19 kg/hab |
| Encombrants | 3 061 t | 3 393 t | 10,87 % | 31,28 kg/hab | 26 kg/hab | 17 kg/hab |
| **Tas sauvages** | **498 t** | **697 t** | **39,84 %** | **6,45 kg/hab** | | |
| **Déchèteries** | **8 452 t** | **6 142 t** | **-27,31 %** | **56,57 kg/hab** | **68 kg/hab** | **182 kg/hab** |
| **Apport volontaire** | **229 t** | **225 t** | **-1,78 %** | **2 kg/hab** | | |
| Verre | 190 t | 173 t | -8,61 % | 2 kg/hab | | |
| Papier/journaux | 39 t | 52 t | -31,04 % | 0,4 kg/hab | | |
| DMS | non déterminé | non déterminé | - | - | | |
| **Total services municipaux (2)** | **3 144 t** | **3 059 t** | **-2,70 %** | **29 kg/hab** | | |
| **Total** | **54 489 t** | **54 061 t** | **-0,78 %** | **499,85 kg/hab** | | |

*(1) Population légale Insee 2018 Haut Val-de-Marne : 108 562 hab.*
*(2)Déchets collectés par les services territoriaux dans les centres techniques municipaux. Déchets issus de l'entretien de la voirie, des espaces verts, des bâtiments communaux, collectes des dépôts sauvages, etc.*

*Figure 40 : Tonnages des déchets collectés sur le secteur Haut Val-de-Marne, Source : RPQS Déchets GPSEA 2020*

**Secteur Bonneuil-sur-Marne**

Globalement, sur les cinq dernières années (2015-2019), **la production de déchets sur ce secteur a augmenté de 10,3%**. A noter également, que la population totale de ce secteur a progressé sur la même période de 6,1%.

| Secteur Bonneuil-sur-Marne | 2019 | 2020 | Évolution 2019/2020 | Ratios 2020 kg/hab (1) | Données IDF 2016 (IAU-ORDIF) | Données France 2015 (IAU-ORDIF) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total collecte en porte-à-porte** | **6 432 t** | **6 613 t** | **2,8%** | **366 kg/hab** | **388 kg/hab** | **374 kg/hab** |
| dont déchets ménagers résiduels | 4 928 t | 4 948 t | 0,4% | 274 kg/hab | 287 kg/hab | 261 kg/hab |
| dont recyclables secs (dont les refus) | 691 t | 757 t | 9,6% | 42 kg/hab | 55 kg/hab | 77 kg/hab |
| dont emballages/papiers | 522 t | 579 t | 10,9% | 32 kg/hab | 35 kg/hab | 47 kg/hab |
| dont verre | 169 t | 178 t | 5,7% | 10 kg/hab | 20 kg/hab | 30 kg/hab |
| dont déchets végétaux | 251 t | 275 t | 9,5% | 15 kg/hab | 20 kg/hab | 19 kg/hab |
| dont encombrants | 562 t | 632 t | 12,6% | 35 kg/hab | 26 kg/hab | 17 kg/hab |
| **Tas sauvages** | **42,2 t** | **21,5 t** | **-49,1%** | **1 kg/hab** | **-** | **-** |
| **Apport volontaire (DMS Camion Planète)** | **3,15 t** | **3,26 t** | **3,3%** | **0,18 kg/hab** | **0,09 kg/hab** | **-** |
| **TOTAL** | **6 477 t** | **6 637 t** | **2,5%** | **368 kg/hab** | **-** | **-** |

*(1) Population légale municipale Insee 2018 Bonneuil sur Marne : 18 045 hab.*

*Figure 41 : Tonnages des déchets collectés sur le secteur Bonneuil-sur-Marne, Source : RPQS Déchets GPSEA 2020*

### *10.4.3.3 Le réseau de déchèteries*

Le Territoire est desservi par **un réseau de 5 déchèteries** :

> **Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes** : leur exploitation est confiée à la société SUEZ pour l'accueil du public et la gestion des déchets (tri et évacuation). Certains types de déchets sont pris en charge directement par des éco-organismes tels les D3E, les tubes et lampes, les piles, les pneus sans jantes et non souillés, les déchets d'ameublement (DEA) sur la déchèterie d'Alfortville et Limeil-Brévannes et une partie des déchets toxiques (DDS) sur les 3 sites

> **Sucy-en-Brie et La Queue-en-Brie** : elles sont intégralement gérées en régie, y compris l'évacuation des bennes.

La mise en place de plusieurs recycleries et ressourceries dans la région, dont une à Boissy-Saint-Léger pilotée par GPSEA, ainsi que le soutien à d'autres à Créteil et Sucy-en-Brie, contribue efficacement à renforcer le processus de recyclage et de réutilisation des matériaux.

### *10.4.3.4 Organisation générale du dispositif de traitement*

Les principales installations de traitement utilisées sont les suivantes :

> **Un centre de tri** : déchets recyclables secs situé à Limeil-Brévannes ;

> **Un centre de transfert** : verre d'emballage, encombrants, déchets végétaux localisé à Limeil-Brévannes ;

> **Des centres de traitement spécialisés**, notamment pour les DMS et les DEEE respectivement situés à Étampes et à Sarcelles (hors Territoire) ;

> **Un centre d'enfouissement technique** de classe 2 et 3 localisé à Soignolles-en-Brie (hors Territoire) ;

> **Une usine d'incinération** : avec valorisation énergétique implantée à Créteil.

**La valorisation matière ou le recyclage des déchets collectés en porte-à-porte**

Les emballages ménagers et journaux-magazines collectés sélectivement en porte-à-porte (bacs jaunes) sont triés et conditionnés sur le centre de tri de la société SUEZ implanté à Limeil-Brévannes.

Les déchets sont alors triés par matériaux : l'acier, l'aluminium, les papiers/cartons et les flaconnages plastiques. Les journaux, magazines, papiers, ainsi qu'une partie des cartons dits DEIC (déchets d'emballages industriels et commerciaux) collectés dans le cadre du service public font l'objet de contrats de reprise particuliers.

Parmi les emballages collectés chez les ménages et dirigés vers le centre de tri, peuvent être détectés des déchets indésirables, identifiés comme refus de tri (déchets organiques, des objets en plastique mais non recyclables, etc.). Ils sont incinérés sur le site de Valo'Marne à Créteil où l'énergie produite est valorisée soit en chaleur, soit en électricité.

Une fois triés par standard de matériaux, les déchets d'emballages ménagers sont vendus à des industriels du recyclage, soit directement, soit par l'intermédiaire d'entreprises spécialisées.

**Le centre de stockage des déchets ultimes**

Les déchets ménagers et assimilés non-incinérables (déchets de grande taille) ne pouvant pas être valorisés en raison de leur nature (déchets mêlés) sont évacués en centre de stockage des déchets ultimes de Soignolles-en-Brie (77) de SUEZ Ile-de-France. Ce site fait l'objet d'un traitement des « lixiviats » ou « jus de décharge » en station d'épuration (Prêles-en-Brie) et d'une valorisation du biogaz produit (énergie et production électrique).

**La valorisation énergétique du traitement des déchets résiduels**

Les déchets ménagers résiduels sont traités par l'usine d'incinération Valo'Marne, implantée à Créteil. L'usine est exploitée par SUEZ. GPSEA est représentée au sein du Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDUVM) qui coordonne la gestion de l'usine.

Le SMITDUVM est composé, en 2020, de 3 Établissements Publics Territoriaux : Grand Paris Sud Est Avenir hors le secteur Plateau Briard, Paris Est Marne & Bois (communes de Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés et Villiers-sur-Marne) et Grand Orly Seine Bièvre (commune de Villeneuve-Saint-Georges).

L'incinération des déchets permet de réduire le volume de déchets et de fournir de l'énergie sous forme d'électricité au réseau électrique mais également de la chaleur, grâce au raccordement de l'usine au réseau de chauffage urbain de Créteil.

Le centre d'incinération est équipé d'outils de traitement aux dernières normes afin de nettoyer les fumées d'incinération avant rejet dans l'atmosphère.

Grâce à un traitement approprié des mâchefers (sous-produit de l'incinération), l'acier et l'aluminium sont récupérés et valorisés. La plus grande partie des 40 436 tonnes de produits sortis de Valo'Marne ont été utilisés à des fins routières pour les remblais (86%), et 7,3% ont été valorisés en tant que ferreux et non-ferreux en aciérie et sidérurgie. Le tonnage restant est lié à l'effet stock des phases de traitement du mâchefer.

En 2020, une nouvelle autorisation d'exploitation a été délivrée à Valo'Marne, validant le projet d'évolution de l'usine. Ce projet vise à la fois à adapter les capacités de traitement des déchets au besoin de valorisation énergétique en dimensionnant le site pour pouvoir traiter 365 000 tonnes de

déchets par an mais également à réduire encore davantage son impact environnemental. À cet égard, un nouveau mode de traitement des fumées permet de faire baisser rejets atmosphériques et un mode de traitement des effluents amélioré vise à atteindre un objectif de zéro rejet industriel liquide. Enfin, ce projet d'évolution de l'usine augmente la capacité de fourniture d'énergie aux habitants de Créteil, via le réseau de chaleur urbain.




*Figure 42 : L'usine d'incinération Valo'Marne, Source : RPQS Déchets GPSEA 2020*

#### ~~*10.4.3.5 La gestion des déchets par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts*~~

~~*Chapitre en cours d'élaboration*~~

### 10.4.4 L'alimentation et l'agriculture : des enjeux majeurs pour un Territoire de la MGP présentant une dimension agricole forte

Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019

#### *10.4.4.1 Le Projet Alimentaire Territorial*

Grand Paris Sud Est Avenir a la particularité d'avoir un ensemble agricole, naturel et forestier conséquent. A titre d'illustration, **la moitié des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris se situent sur le Territoire**.

Dans le cadre de son Plan Climat Air Energie, GPSEA s'est engagé, par délibération du Conseil de territoire en date du 26 septembre 2018, à réaliser **un Projet Alimentaire Territorial** (PAT) qui a été approuvé en 2022.

Les objectifs sont les suivants :

- Rapprocher les producteurs, les transformateurs, les distributeurs, les collectivités territoriales et les consommateurs ;
- Développer l'agriculture sur les territoires ;
- Développer la qualité de l'alimentation ;
- Structurer l'économie agricole et mettre en œuvre un système alimentaire territorial ;

- Consolider des filières territorialisées et développer la consommation de produits issus de circuits courts ;
- Réaliser un diagnostic du foncier agricole.

Prévus dans la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (Art. 39), les PAT s'appuient sur un diagnostic partagé faisant un état des lieux de la production agricole et alimentaire locale, du besoin alimentaire du bassin de vie et identifiant les atouts et contraintes socio-économiques et environnementales du territoire.

Élaborés de manière concertée à l'initiative des acteurs d'un territoire, ils visent à donner un cadre stratégique et opérationnel à des actions partenariales répondant à des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé. L'alimentation devient alors un axe intégrateur et structurant de mise en cohérence des politiques sectorielles sur ce territoire.

Les projets alimentaires territoriaux répondent à l'enjeu d'ancrage territorial mis en avant dans le Plan régional de l'agriculture durable francilien et le Programme National pour l'Alimentation 2019-2023 (PNA 3) qui compte trois axes :

- **Une dimension économique** : structuration et consolidation des filières dans les territoires, rapprochement de l'offre et de la demande, maintien de la valeur ajoutée sur le territoire, contribution à l'installation d'agriculteurs et à la préservation des espaces agricoles ;
- **Une dimension environnementale** : développement de la consommation de produits locaux et de qualité, valorisation d'un nouveau mode de production agroécologique, dont la production biologique, préservation de l'eau et des paysages, lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- **Une dimension sociale** : éducation alimentaire, création de liens, accessibilité sociale, don alimentaire, valorisation du patrimoine.

#### *10.4.4.2 Le portrait du système alimentaire de GPSEA*

Le territoire de GPSEA présente de nombreux lieux de production, de transformation et de vente des produits alimentaires.

**Un secteur agroalimentaire relativement développé, notamment au Nord du Territoire**

On observe une répartition inégale des établissements de commerce de gros en alimentaire sur le Territoire, avec une concentration des principaux employeurs au Nord, au niveau des communes d'Alfortville, Créteil et Chennevières-sur-Marne.

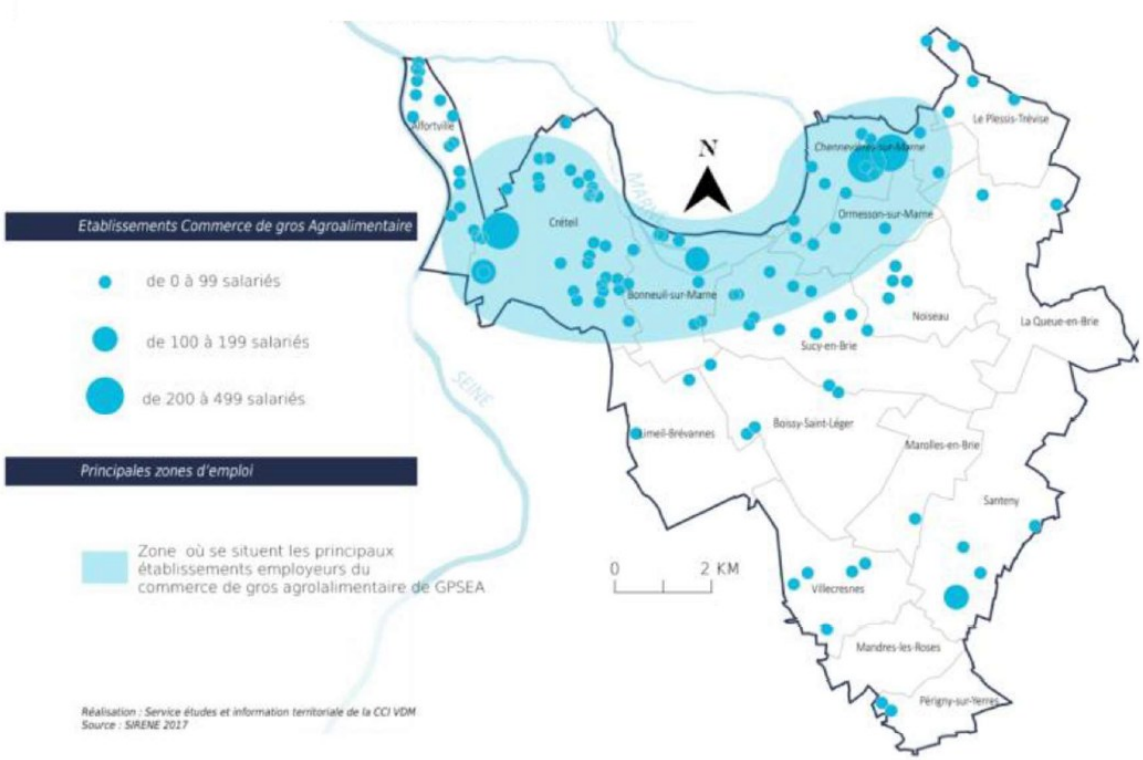



*Figure 43 : Répartition des établissements du commerce de gros agroalimentaire de GPSEA en 2017, Source : Service études et information territoriale de la CCI VDM, SIRENE 2017, PCAET GPSEA 2019*

**L'emploi dans le secteur de l'industrie agroalimentaire**, qui représente 2,3% de l'emploi total porté par l'ensemble des établissements du Territoire, a augmenté de +61,1% en dix ans, entre 2007 et 2017 (de 90 emplois à 145 emplois).

D'après des études de l'INSEE, les activités dominantes du secteur de l'industrie agroalimentaire sur le Territoire sont la fabrication de plats préparés, de cacao et de produits de confiserie, et la transformation du thé et du café.




*Figure 44 : Répartition des établissements du secteur de l'industrie agroalimentaire par activité, Source : INSEE SIRENE 2017, PCAET GPSEA 2019*

**Un secteur agricole en évolution**

En 2018, **la part des surfaces agricoles sur le Territoire est de 12,3%[3].** Toutefois, **la part de la surface agricole utilise dans la superficie totale diminue**.

En 2018, **60 agriculteurs exploitants sont présents sur le Territoire**, notamment dans les communes du Sud et du Nord-Est. **Leur nombre a baissé** de plus de 28,5% en dix ans (de 84 en 2008 à 60 en 2018).

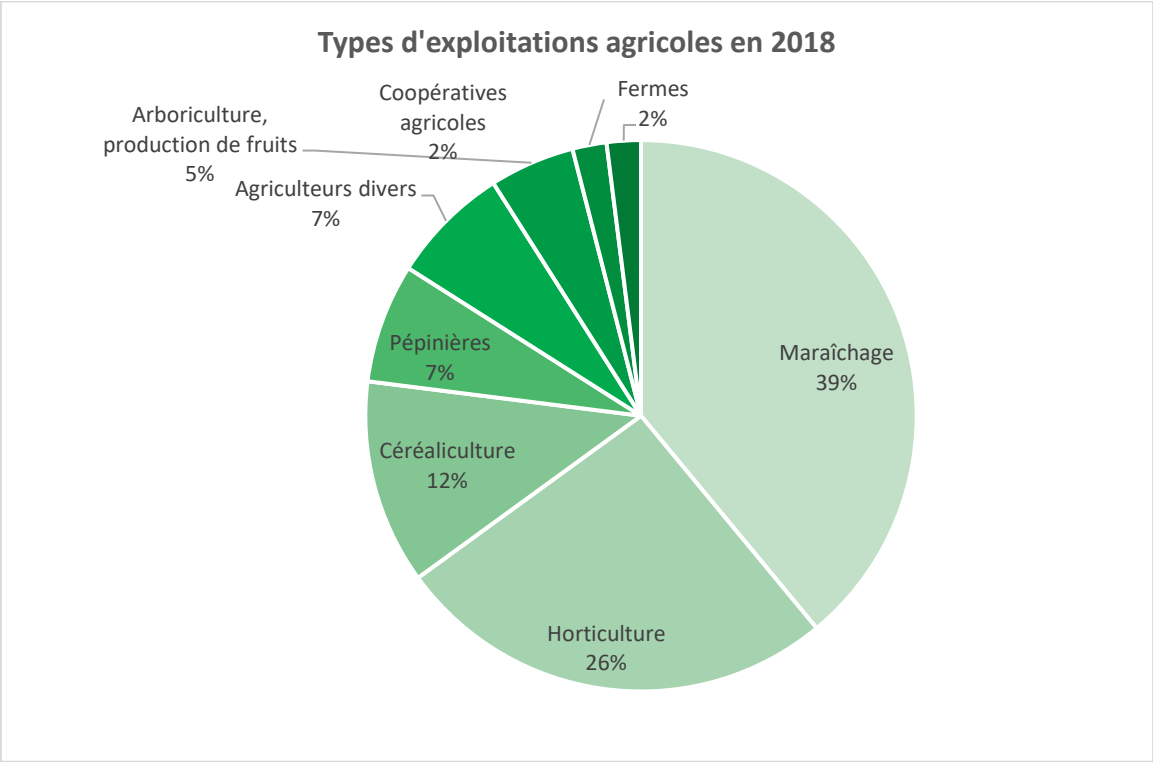



*Figure 45 : Types d'exploitations agricoles en 2018, Source : INSEE, PCAET GPSEA 2019*

Les cultures du Territoire sont principalement maraîchères (39%), horticoles (26%) et céréalières (12%).

En 2019, **9 exploitations agricoles sont engagées dans l'agriculture biologique**[4].

Selon une étude réalisée par GPSEA, actuellement, la vente et l'achat de proximité de produits locaux sont minoritaires sur le Territoire, tant dans les pratiques des consommateurs que des agriculteurs.

[3] Source: CORINE Land Cover – CGDD-SDES, 2018
[4] Source: Agence Bio, 2019

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une consommation énergétique globale qui a baissé (- 9%) ces 15 dernières années malgré une croissance démographique importante (+ 10 %).<br><br>Une baisse des émissions de GES sur la période 2005 - 2019<br><br>Une production d'électricité et de chaleur durable sur le Nord du territoire grâce à une filière géothermique et 6 réseaux de chaleur déjà installés.<br><br>Des collectes en porte à porte et apport volontaire permettant de répondre aux besoins de chaque usager. | Une production d'énergies renouvelables relativement limitée en raison des contraintes urbaines (éolien, bois-énergie...)<br><br>Une précarité énergétique qui concerne une large part de la population<br><br>Des émissions de GES qui ont à nouveau augmenté de 2015 à 2018, pour revenir au niveau de 2010, alors qu'elles avaient baissé entre 2005 et 2015.<br><br>Une forte dynamique d'artificialisation des sols (16% de la surface du territoire entre 2009-2020) qui s'explique par un étalement urbain au Sud du territoire.<br><br>Des tonnages de déchets supérieurs à la moyenne nationale et en légère augmentation. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Un potentiel d'énergies renouvelables important surtout pour la géothermie et le solaire photovoltaïque.<br><br>Un levier important dans la rénovation énergétique des logements qui est à la fois le premier secteur de consommation énergétique et d'émissions de GES, ainsi que source de précarité énergétique pour les ménages.<br><br>Un PCAET ambitieux qui a identifié les enjeux clés et qui place GPSEA dans la trajectoire des accords de Paris.<br><br>Le ZAN donne une nouvelle conception des sols, est un outil nouveau à saisir pour limiter l'artificialisation des sols. Le PAT de GPSEA s'inscrit dans cette logique de mise en valeur des espaces agricoles. | Une consommation finale d'énergie fortement dépendante du gaz (46%) et à l'électricité (33%) qui fragilise le territoire avec la crise énergétique qui vient. |

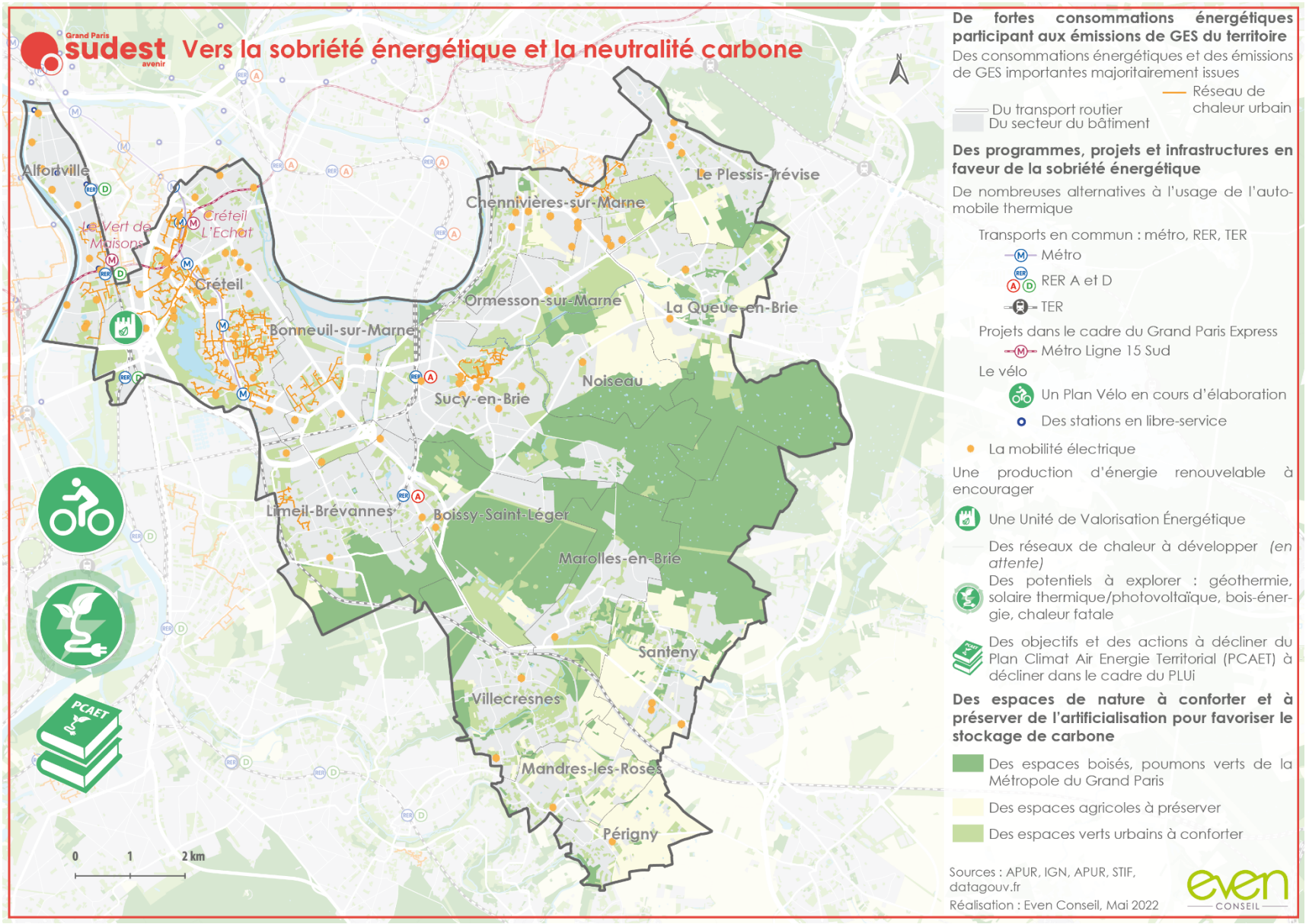
## Enjeux climat-énergie

- La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment ;
- La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique ;
- Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité.
    - Notamment le développement des systèmes de production d'énergie électrique renouvelable pour compléter le mix énergétique renouvelable actuellement principalement porté par la production de chaleur ;
- Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire.

## Evolution pressentis liés à l'énergie et au métabolisme urbain

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Une consommation énergétique globale qui a baissé (- 9%) ces 13 dernières années malgré une croissance démographique importante (+10%). | Le PCAET de GPSEA est un outil de planification très important pour orienter la transition énergétique du territoire. En l'absence de PLUi, le plan d'action proposé aurait une portée moindre sur des documents communaux qui s'empareraient des propositions de manière différenciée.<br>En l'absence de PLUi, les projets ponctuels de développement de la géothermie se développeraient. Un document de planification intercommunal pourrait toutefois renforcer une vision claire des besoins et surtout l'expression d'un souhait commun d'utilisation du potentiel géothermique du territoire permettant le développement de cette ressource énergétique.<br>D'autres potentiels locaux de développement des énergies renouvelables pourraient également être mieux exploités dans un cadre intercommunal en synergie avec les actions du PCAET. |
| | Une production d'électricité et de chaleur durable sur le Nord du territoire grâce à une filière géothermique et 6 réseaux de chaleur déjà installés. | |
| | Une production d'énergies renouvelables relativement limitée en raison des contraintes urbaines (éolien, bois-énergie…). | |
| | Une précarité énergétique qui concerne une large part de la population. | L'augmentation des coûts énergétiques devrait s'accentuer ainsi les phénomènes de précarité et de vulnérabilité énergétiques sur les secteurs les plus touchés. L'action 3 du PCAET consiste en une participation financière au dispositif départemental d'accompagnement des ménages en situation de |
| | Des émissions de GES qui ont à nouveau augmenté de 2015 à 2018, | |

| | | |
|---|---|---|
| | pour revenir au niveau de 2010, alors qu'elles avaient baissé entre 2005 et 2015. | précarité énergétique. Le PLUi peut offrir des marges de manœuvre supplémentaires via les prescriptions sur les constructions neuves et sur les réhabilitations. |
| | Une forte dynamique d'artificialisation des sols (16% de la surface du territoire entre 2009-2020) qui s'explique par un étalement urbain au Sud du territoire. | La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui a pour objectif de limiter la consommation des d'espaces naturels, agricoles et forestiers, peut s'avérer difficile à appliquer à l'échelle communale.<br>L'outil ZAN peut nécessiter une péréquation à laquelle seule une planification intercommunale peut répondre.<br>L'absence de PLUi peut ainsi conduire à la consommation de terres agricoles et de zones humides potentielles, d'autant plus si elles ne sont pas identifiées et protégées de manière systématique (voir ci-avant sur le fonctionnement écologique). |
| | La valorisation énergétique du traitement des déchets résiduels par l'usine d'incinération Valo'Marne sous forme d'électricité et de chaleur. | Même en l'absence de PLUi, les efforts réalisés en matière de performance de collecte se poursuivront, la compétence à l'EPT permettant le développement d'actions visant l'amélioration de la performance comme un ramassage des encombrants à la demande. Cependant la présence de deux gestionnaires– GPSEA pour 11 communes et SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts pour 5 communes - peut nuire à la cohérence d'actions.<br><br>En l'absence de PLUi, l'augmentation du tonnage collecté en lien avec l'accroissement de la population est susceptible de mener à des problèmes de saturation des déchetteries les plus fréquentées du territoire. En effet, le PLUi permettrait de prévoir et encadrer le développement démographique et le développement des activités du territoire à l'échelle intercommunale et donc ainsi de mieux anticiper les besoins en termes d'équipements. |
| | Des collectes en porte à porte et apport volontaire permettant de répondre aux besoins de chaque usager. | |
| | Des tonnages de déchets supérieurs à la moyenne nationale et en légère augmentation. | |


Grand Paris sudest avenir
Vers la sobriété énergétique et la neutralité carbone
Alfortville
Le Vert de Maisons
Créteil L'Echat
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennivières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
PCAET
0
1
2 km
De fortes consommations énergétiques participant aux émissions de GES du territoire
Des consommations énergétiques et des émissions de GES importantes majoritairement issues
Du transport routier
Du secteur du bâtiment
Réseau de chaleur urbain
Des programmes, projets et infrastructures en faveur de la sobriété énergétique
De nombreuses alternatives à l'usage de l'automobile thermique
Transports en commun : métro, RER, TER
Métro
RER A et D
TER
Projets dans le cadre du Grand Paris Express
Métro Ligne 15 Sud
Le vélo
Un Plan Vélo en cours d'élaboration
Des stations en libre-service
La mobilité électrique
Une production d'énergie renouvelable à encourager
Une Unité de Valorisation Énergétique
Des réseaux de chaleur à développer (en attente)
Des potentiels à explorer : géothermie, solaire thermique/photovoltaïque, bois-énergie, chaleur fatale
Des objectifs et des actions à décliner du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) à décliner dans le cadre du PLUi
Des espaces de nature à conforter et à préserver de l'artificialisation pour favoriser le stockage de carbone
Des espaces boisés, poumons verts de la Métropole du Grand Paris
Des espaces agricoles à préserver
Des espaces verts urbains à conforter
Sources : APUR, IGN, APUR, STIF, datagouv.fr
Réalisation : Even Conseil, Mai 2022
even CONSEIL

# III. ENJEUX DE SECURITE ET DE SANTE URBAINE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR

## 11. La vulnérabilité du territoire aux risques naturels dans un contexte de changement climatique

*Sources : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019 / PPRI du bassin Seine-Normandie 2022-2027 / TRI Ile-de-France*

**La notion de risque naturel** recouvre l'ensemble des menaces que **certains phénomènes et aléas naturels**, tels que les inondations ou les mouvements de terrain, font peser sur des populations, ouvrages ou équipements qui y sont vulnérables. Plus ou moins violents, ces évènements naturels sont toujours susceptibles d'être dangereux aux plans humain, économique ou environnemental. **Parler de risque naturel pour un territoire, c'est donc présenter à la fois l'aléa et la vulnérabilité du territoire.**

**Evaluer les risques naturels pour pouvoir les prendre en compte nécessite d'identifier les actions de prévention et les capacités de résilience du territoire. La prévention** de ces risques naturels consiste ainsi à s'adapter à ces phénomènes pour réduire, autant que possible, leurs conséquences prévisibles et les dommages potentiels, notamment par la mitigation du risque c'est-à-dire l'atténuation de la vulnérabilité. La résilience du territoire relève des capacités d'adaptation et d'organisation du territoire face aux risques.

Sur le Territoire, 175 états de reconnaissance de catastrophes naturelles ont été établis depuis 1986 :

- **45% liés aux inondations associées ou non à des mouvements et glissements de terrain,**
- **54% liés aux mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

**Les communes les plus vulnérables aux risques de mouvements de terrain et d'inondations sur le Territoire sont Chennevières-sur-Marne, Le Plessis-Trévise et Sucy-en-Brie.**

### 11.1 La vulnérabilité aux inondations et aux ruissellements

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027** a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté le 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 8 avril 2022. Ce plan fixe pour six ans 4 grands objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque) :

**O1 :** Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité.

**O2 :** Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages.

**O3 :** Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise.

**O4 :** Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

**Outre le PGRI, le SDAGE Seine Normandie 2022-2027 présente des domaines en communs au PRGI :** la préservation de la dynamique naturelle des cours d'eau, l'entretien des cours d'eau, la maîtrise du ruissellement et de l'érosion et la gouvernance à l'échelle des bassins versants.

Par ailleurs, 14 dispositions du PRGI se trouvent réparties dans 3 Orientations Fondamentales du SDAGE :

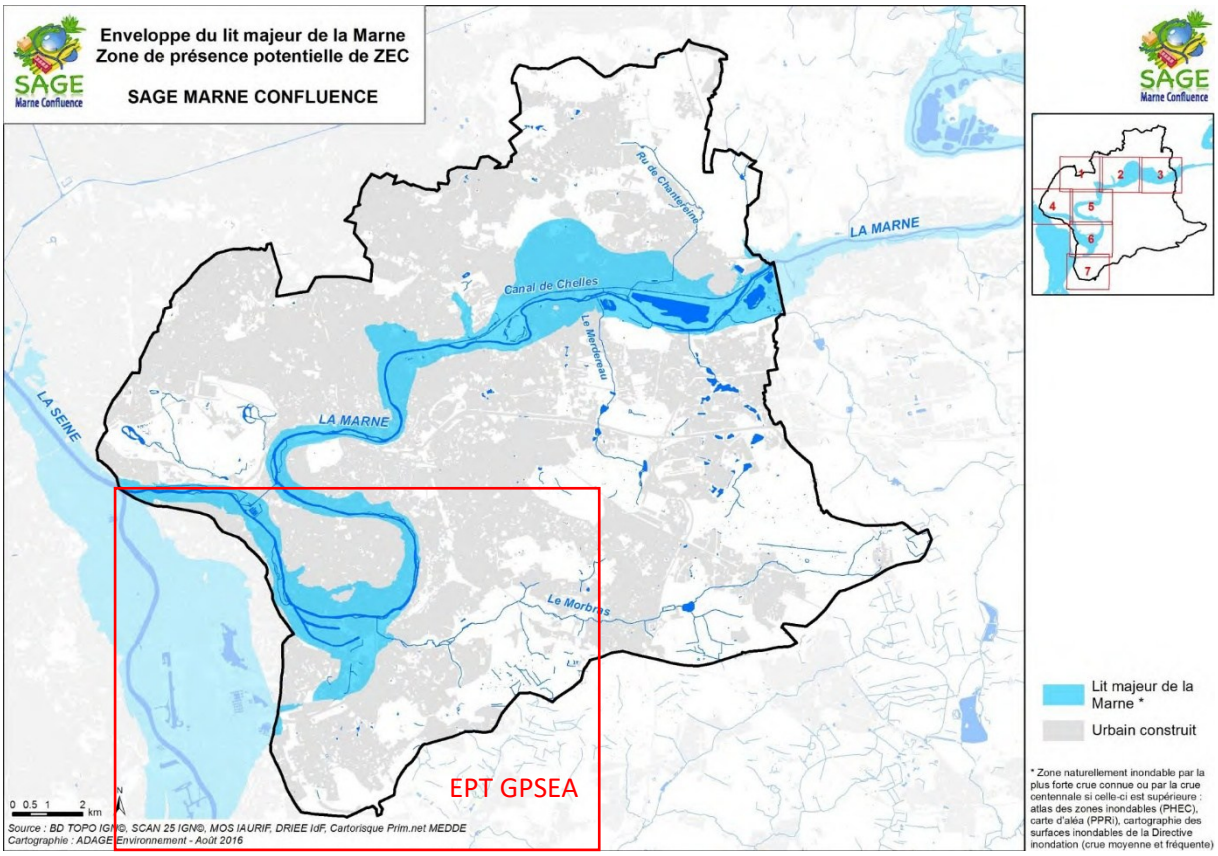
> **OF 1 :** Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
>
> **OF 4 :** Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
>
> **OF 5 :** Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les objectifs liés aux inondations sont notamment déclinés dans les deux SAGE touchant le territoire **le SAGE Marne Confluence** et **le SAGE de l'Yerres**, présentés dans le Tome II.

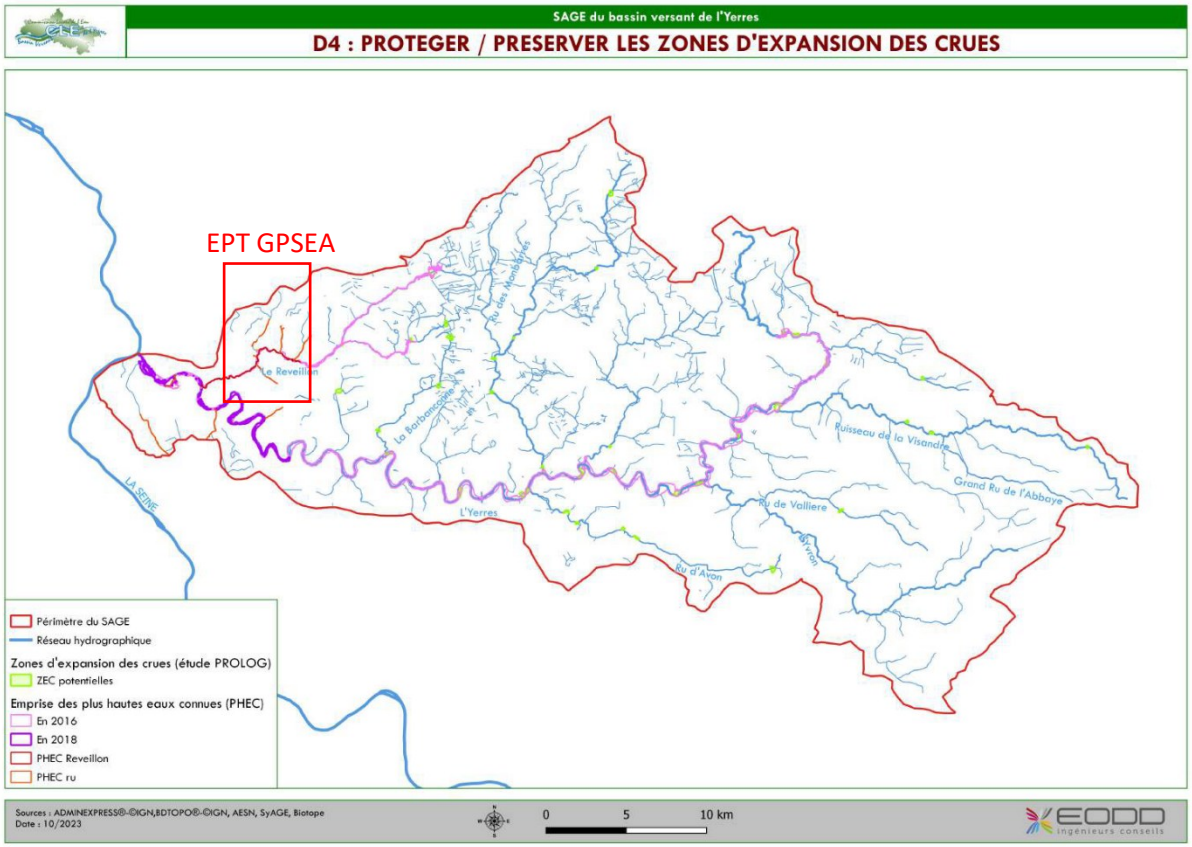
Le SAGE Marne Confluence en particulier décline les objectifs à travers sa Disposition 313 du pAGD Préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne et l'Article n°6 du règlement Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents

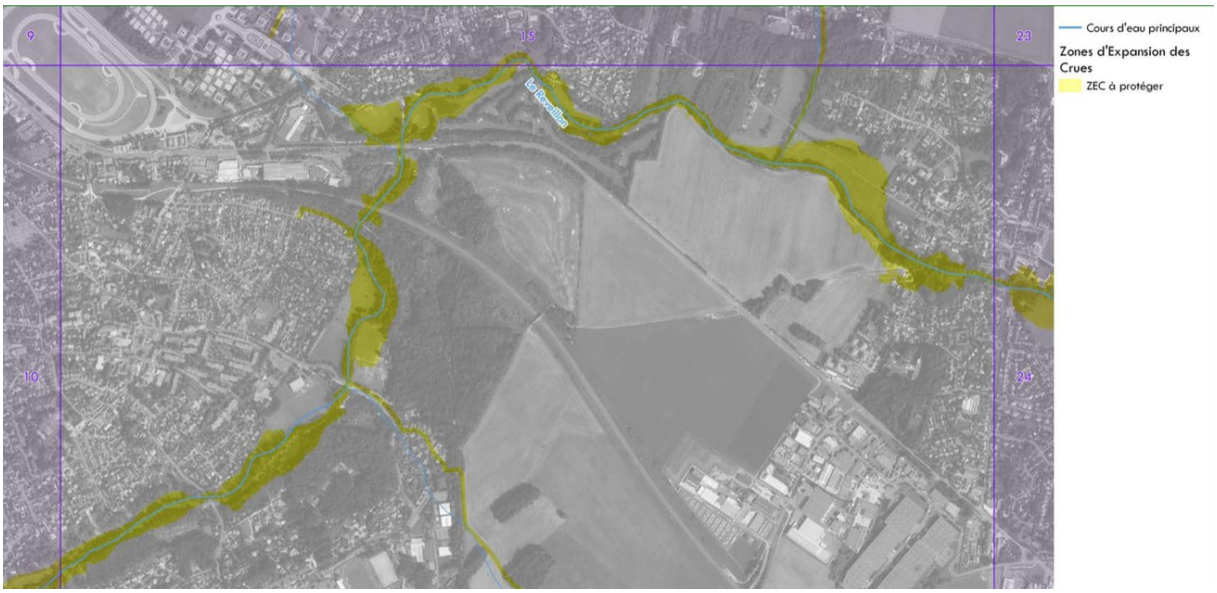
Cet article définit les Zones d'Expansion de Crues comme *« espace naturel, non ou peu urbanisé ou peu aménagé, où se répandent naturellement les eaux lors du débordement des cours d'eau. Elle contribue au stockage momentané des volumes apportés par la crue, au ralentissement et à l'écrêtement de la crue et au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. Les zones d'expansion des crues, encore appelées champs d'expansion des crues, sont des zones inondables et elles font partie du lit majeur des cours d'eau. »*

Les plus vastes sur la Marne sont les sites de la base de Vaires-sur Marne, de la Haute-Ile et du Bec de Canard (Bonneuil). Sur le Morbras, des secteurs peuvent permettre une certaine expansion des eaux, à l'image de Champlain ou d'Amboile.




Le SAGE de l'Yerres en révision cartographie également les potentielles zones d'expansion des crues






*Extrait de la cartographie sur Villecresnes et Marolles-en-Brie*

### 11.1.1 Le risque de débordement ou de crue

Une **inondation** est une submersion temporaire par l'eau de terres qui ne sont pas submergées en temps normal, qu'elle qu'en soit l'origine. Parmi les risques inondations, celui par débordement de cours d'eau a lieu lorsqu'un cours d'eau déborde de son lit habituel, notamment à la suite de pluies répétées ou prolongées.

Etant situé à la confluence de la Marne et de la Seine et concentrant les populations et les aménagements aux abords de ces cours d'eau, le Territoire est fortement concerné par le risque d'inondation par débordement ou crue. C'est le premier risque naturel auquel est exposé le Territoire. Les crues de la Seine et de la Marne sont des crues lentes, peu susceptibles de mettre en danger les vies humaines mais s'installent dans la durée.

A ce titre, **le Territoire est concerné par le Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne**, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 le 12 novembre 2007 et entré en application le 15 décembre 2007. Il est également concerné par le **PPRI de la Vallée de l'Yerres**, approuvé le 18 juin 2012.

Le PPRI est un outil réglementaire qui définit comment prendre en compte le risque inondation dans l'occupation du sol. Le PPRI a pour finalité d'établir une cartographie aussi précise que possible des zones de risque, d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, de réduire la vulnérabilité des installations existantes et de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

**7 communes de GPEA sont concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne** : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie. Et **2 communes sont concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres** : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.

Les Territoires à risque important d'inondation (TRI) correspondent à des zones où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants. Sur le territoire, cinq communes

sont localisées dans le périmètre du TRI « Métropole francilienne » : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie.

Les TRI font l'objet de cartographies des surfaces inondables et à risques d'inondation associés. Ces cartographies sont réalisées pour les aléas principaux, selon trois gammes d'événements :

- **Evénement fréquent** d'occurrence entre dix et trente ans, pour lequel l'enveloppe doit permettre de définir des mesures prioritaires de réduction ou de stabilisation des conséquences négatives des inondations, surtout s'il y a des risques pour la vie humaine, par exemple la maîtrise de l'urbanisation dans ces zones, la réduction de la vulnérabilité des enjeux, la réduction de l'aléa ou le renforcement des protections existantes.
- **Evénement moyen** d'occurrence cent ans, pour lequel l'enveloppe peut être mobilisée pour l'ensemble des actions qui relèvent de l'aménagement du territoire, de la gestion de l'aléa ou de la gestion de crise. **L'événement moyen est en général l'événement de référence de l'élaboration de PPRI**.
- **Evénement extrême** d'occurrence mille ans ou plus, pour lequel l'enveloppe apporte des éléments de connaissance ayant principalement vocation à être utilisés pour ne pas aggraver les situations de crise et aider à les préparer, en limitant par exemple l'implantation d'installations sensibles nouvelles concourant à la gestion de crise ou ayant des impacts potentiels élevés en cas d'inondation, notamment pour certains établissements médicaux recevant du public.

Le tableau suivant fait part du nombre d'habitants et d'emplois potentiellement impactés par le risque inondation sur le Territoire, selon l'occurrence de l'aléa :

| Commune | Scénario fréquent | | | Scénario moyen | | | Scénario extrême | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Habitants permanents impactés | Nbr. Minimum d'emplois impactés | Nbr. Maximum d'emplois impactés | Habitants permanents impactés | Nbr. Minimum d'emplois impactés | Nbr. Maximum d'emplois impactés | Habitants permanents impactés | Nbr. Minimum d'emplois impactés | Nbr. Maximum d'emplois impactés |
| **Alfortville** | 64 | 2 | 2 | 42 958 | 11 995 | 18 424 | 44 201 | 12 032 | 18 466 |
| **Bonneuil-sur-Marne** | 14 | 0 | 0 | 171 | 2 277 | 4 313 | 1 803 | 4 830 | 8 554 |
| **Chennevières-sur-Marne** | 35 | 3 | 4 | 925 | 166 | 198 | 1 236 | 196 | 231 |
| **Créteil** | 119 | 1 460 | 2 597 | 28 342 | 19 854 | 28 436 | 32 624 | 27 962 | 39 949 |
| **Sucy-en-Brie** | 0 | 8 | 8 | 1 955 | 2 505 | 3 366 | 2 236 | 2 775 | 3 828 |

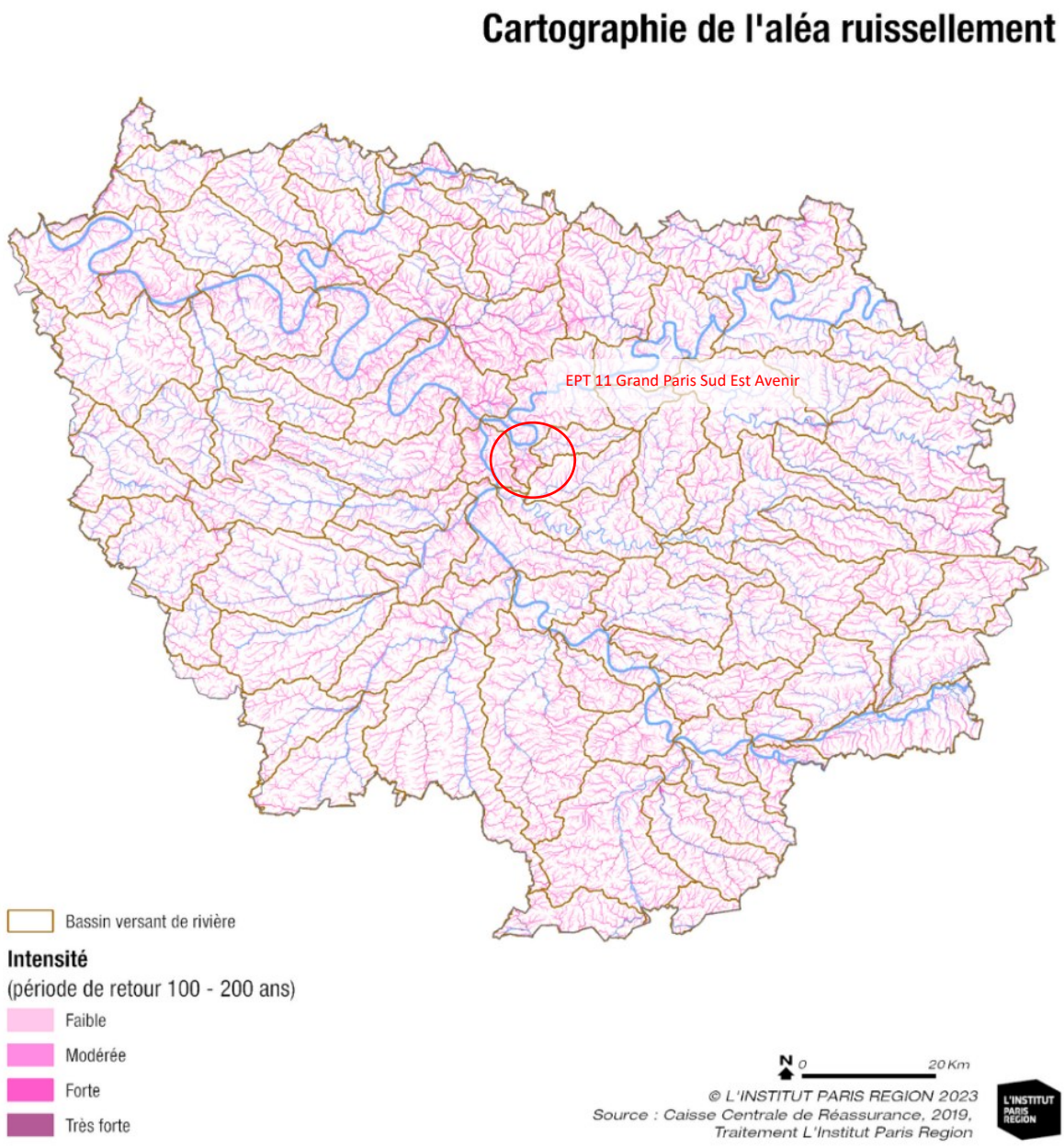
*Figure 46 : Population et emplois se trouvant en zone inondable sur le Territoire, Source : Cartographie des zones inondables et des risques d'inondation du TRI Ile-de-France, Février 2017*

A l'avenir, l'exposition du Territoire au risque inondation pourrait se renforcer, notamment du fait du changement climatique, bien que l'impact de celui-ci soit encore difficile à évaluer.

### 11.1.2 Le risque de ruissellement urbain

**La Région Ile-de-France est fortement exposée aux risques d'inondation par ruissellement**, qui se trouvent aggravés par les problématiques de débordement des réseaux d'eaux pluviales. Ce risque s'intensifie avec la pente et le processus d'imperméabilisation des sols. Les réseaux ne sont alors plus en capacité d'absorber les importants volumes d'eau ruisselant sur le bâti et la voirie. Ce phénomène peut engendrer des difficultés de traitement des eaux, des déversements directs d'eaux polluées (via les déversoirs d'orage), ainsi que des débordements localisés (inondations temporaires des points bas, dommages sur les biens et les personnes, …).

**La partie Nord-Ouest du Territoire est particulièrement vulnérable au ruissellement urbain** : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Créteil et Limeil-Brévannes. D'autres villes moins urbaines sont également concernées : Chennevières-sur-Marne, Mandres-les-Roses, Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie et Villecresnes.

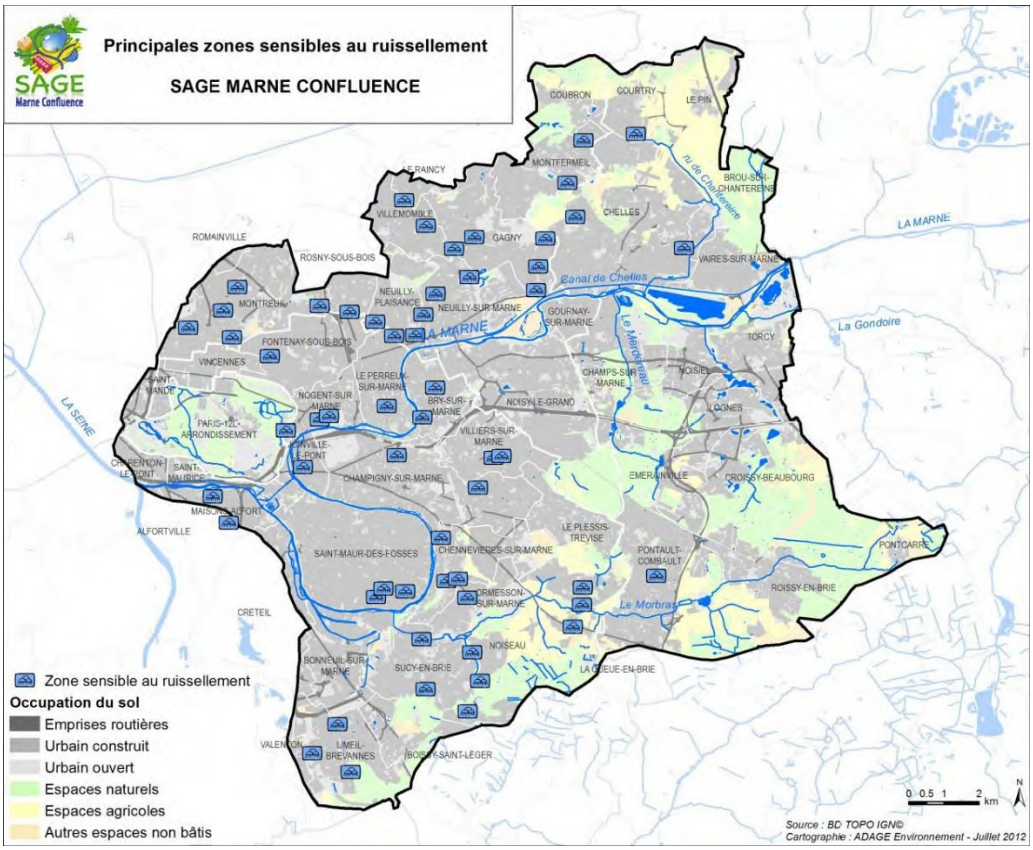


Sur la commune de Villecresnes, des phénomènes de coulées de boues ont été observés sur les terrains agricoles situés aux abords de la rue des Perdrix. À Périgny-sur-Yerres, un risque de glissement de terrain est identifié dans la vallée de l'Yerres, où le dernier événement recensé date de juillet 2000

Le territoire est par ailleurs concerné par un arrêté de prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain : l'arrêté de prescription n°2001/2440 du 9 juillet 2009.

Le plan d'aménagement et de gestion durable (obligation de compatibilité avec le PLUi) du SAGE Marne Confluence comporte des mesures spécifiques aux documents d'urbanisme. En matière de gestion des eaux pluviales, il est préconisé d'élaborer des zonages pluviaux et des documents d'urbanisme compatibles avec le SAGE concernant la gestion des ruissellements, la protection contre les débordements des réseaux, la lutte contre les rejets polluants (disposition 131).

Il prévoit également de préserver de toute urbanisation et tout aménagement pouvant modifier les fonctionnalités des zones d'expansion des crues de la Marne (disposition 313). A ce titre le règlement (article 6) prévoit l'interdiction et la destruction des frayères de brochet, la soustraction d'espaces à l'expansion des crues, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai de zones humides ou de marais. Cela ne vaut que pour toute nouvelle installation ou modification substantielle de IOTA (soumis à déclaration ou à autorisation) ou d'ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation).

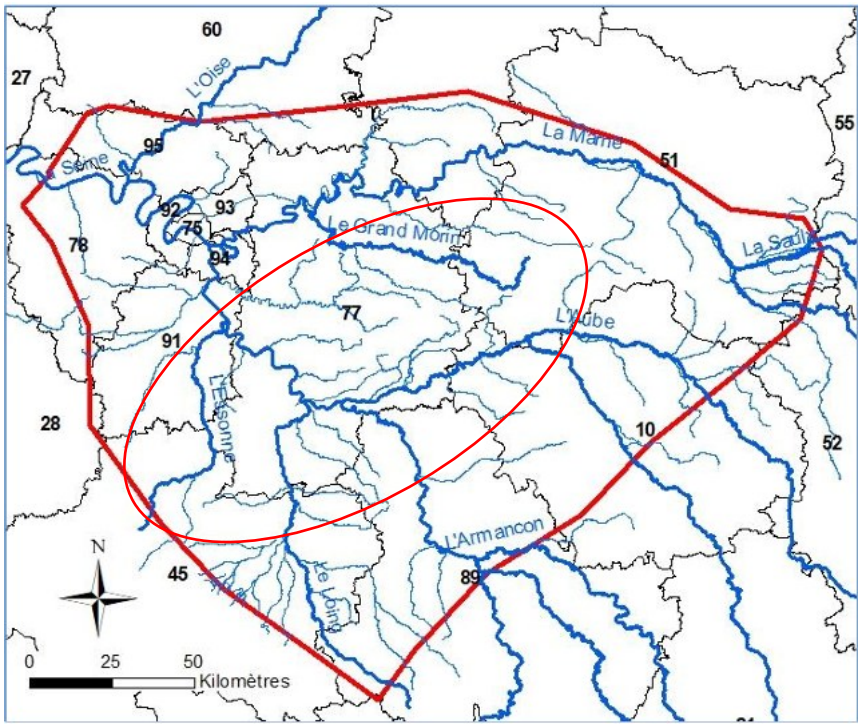



*Secteurs sensibles au ruissellement selon le SAGE Marne Confluence*

### 11.1.3 Le risque lié aux remontées de nappe

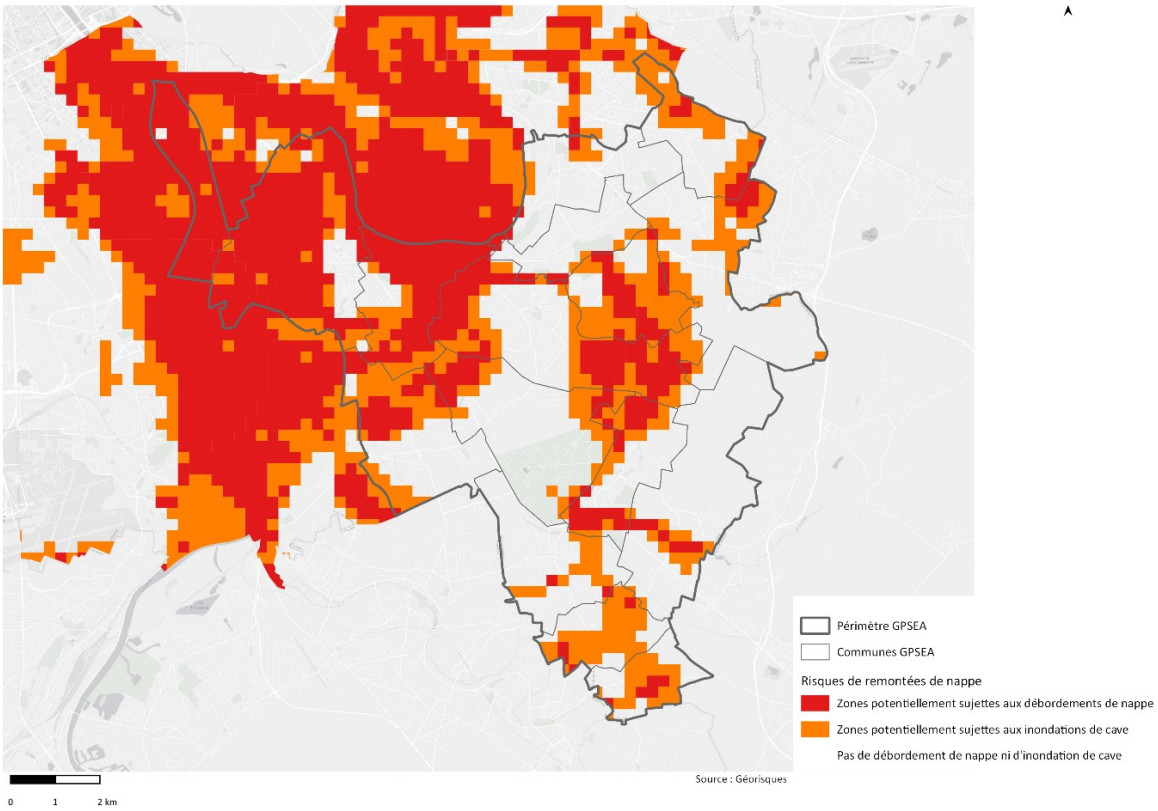
**Le phénomène d'inondation par remontée de nappes** est un aléa corollaire à une crue de la Seine et/ou de ses affluents. Même en l'absence de débordement des cours d'eau, la saturation des sols en eau lors de la remontée de la nappe phréatique peut entraîner des inondations des parties souterraines de bâtiments proches des cours d'eau.

Le territoire de GPSEA est situé dans une zone sensible en raison de sa position au sein du bassin versant vaste de la Seine.




*Cartographie de la sensibilité au risque d'inondation par remontée de nappe du bassin versant de la Seine, de sa confluence avec l'Oise et à l'amont de Troyes (Rapport BRGM/RP-69607-FR, Mars 2020)*

Les remontées de nappes restent un phénomène mal connu : la modélisation telle que présentée dans la carte ci-dessous ne permet pas une lecture fine de l'aléa. Des travaux de modélisation sont cependant en cours dans le cadre du PAPI (Programme d'actions de prévention des inondations) de la Seine et de la Marne franciliennes.




*Carte sur le risque de remontée de nappes et le ruissellement urbain*

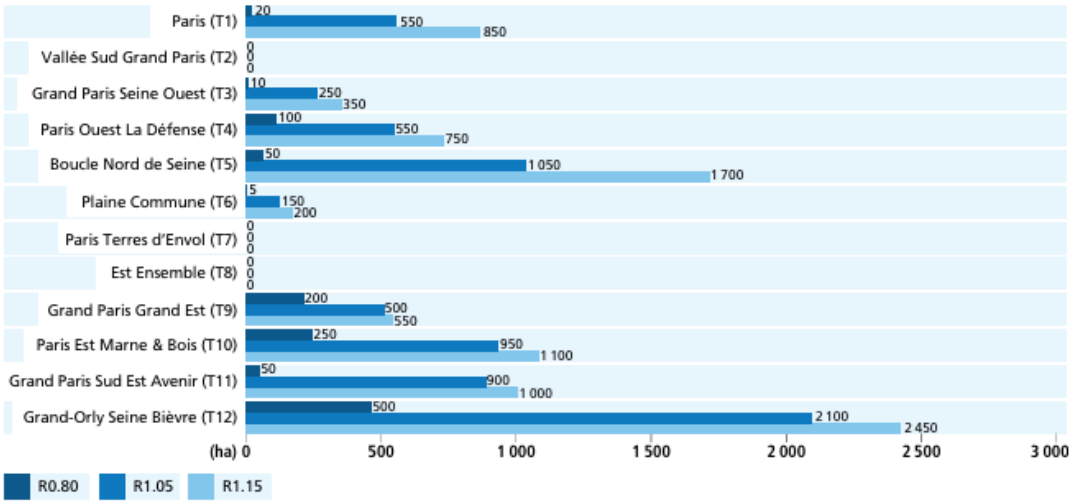
### *11.1.4* Vulnérabilité du territoire aux inondations

*Source : Extraits du diagnostic de vulnérabilité SCoT Métropole du Grand Paris 2019*

Avec douze communes sur seize exposées à l'aléa PPRi, Grand Paris Sud est Avenir fait partie des EPT les plus concernés. 1259 ha exposés contre 10 019 non exposés

Les protections locales limitent les surfaces exposées dans la plupart des communes de la zone centrale jusqu'au scénario R0.80, inférieur au niveau des eaux atteint par les épisodes cinquantennaux.

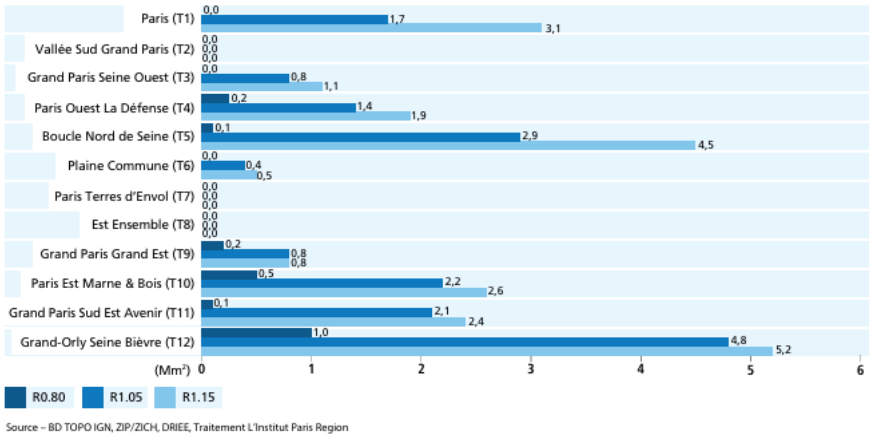
FIG. 5 : ÉVOLUTION DES SURFACES INONDABLES (EN HECTARES) PAR EPT SELON DIFFÉRENTS SCÉNARIOS DE CRUE (ZIP / ZICH)




Source – ZIP/ZICH, DRIEE, 2016, Traitement L'Institut Paris Region (Bassins Seine, Marne et Oise)

Grand Paris Sud Est Avenir, peu sensible à une crue majeure de niveau R0.80 (50 ha), voit sa vulnérabilité fortement augmenter entre les scénarios R1.05 (900 hectares) et R1.15 (1000 ha), du fait du dépassement des digues et murettes.

FIG. 8 : ÉVOLUTIONS DES EMPRISES (MM²) EXPOSÉES AUX ZONES INONDABLES PAR SCÉNARIO DE CRUE ET PAR EPT (DONNÉES ZIP/ZICH)



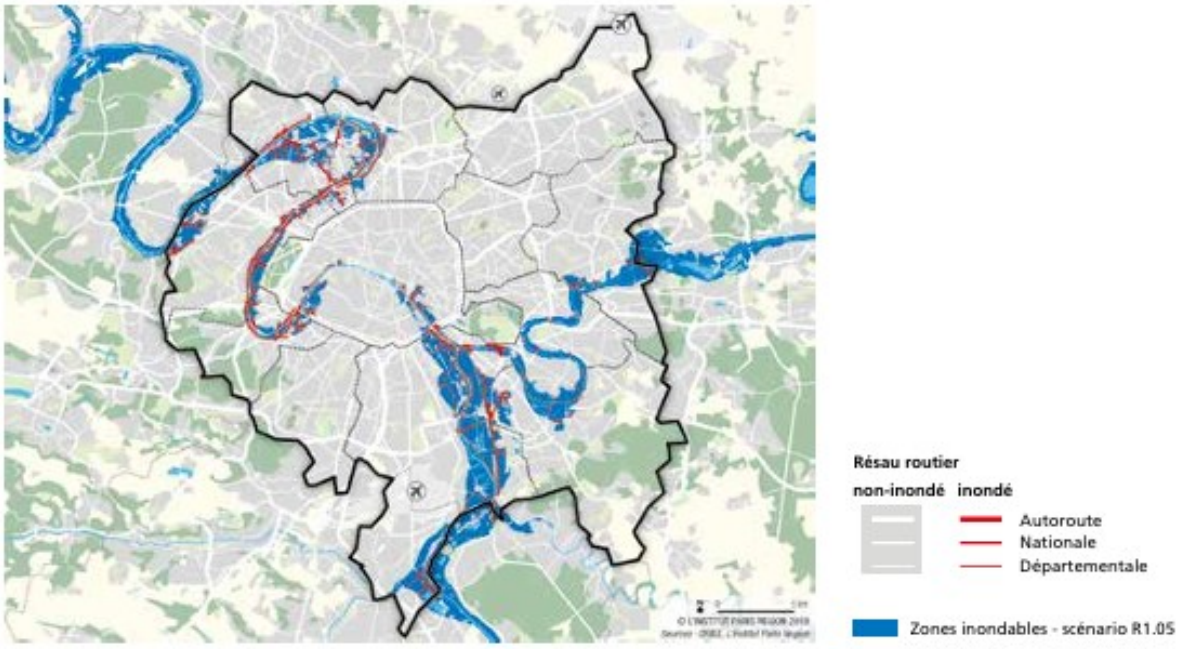

Source – BD TOPO IGN, ZIP/ZICH, DRIEE, Traitement L'Institut Paris Region

Pour le scénario R1.05 (équivalent à la crue de 1910), grand Paris Sud est Avenir compte 2,1 millions de m² d'emprises bâties exposées. Avec ce scénario ce sont 29 850 logements qui sont exposés, 65 200 personnes résidentes,3450 établissements et 33 500 effectifs emplois.

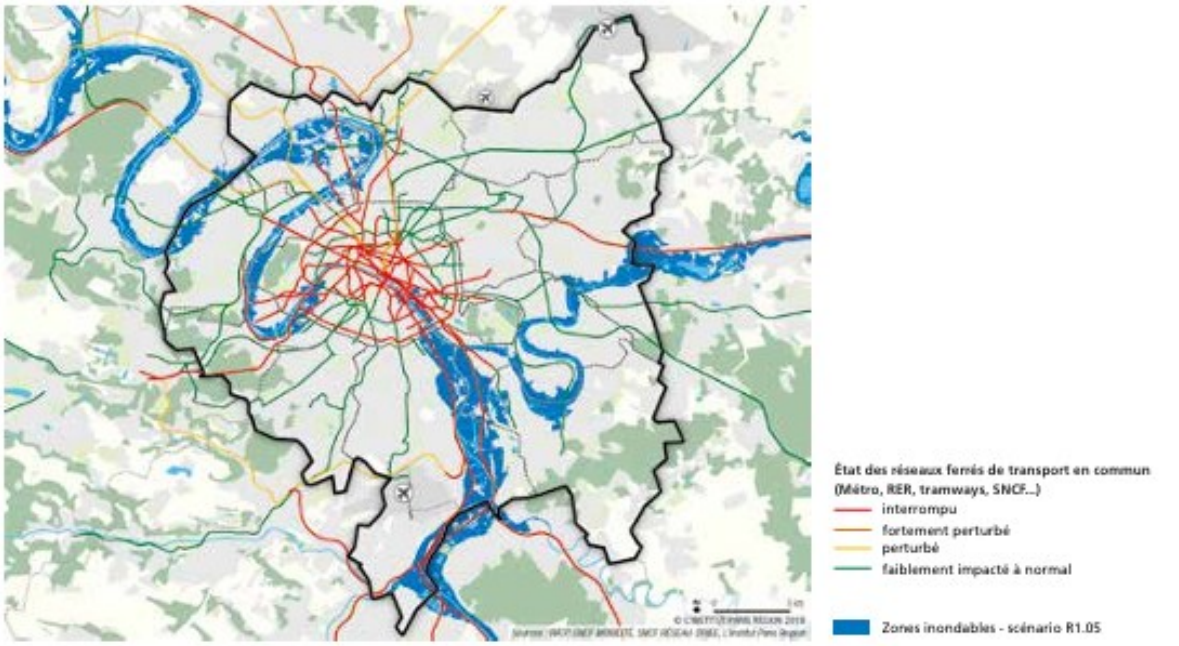
Par ailleurs la dépendance de la Métropole à son réseau électrique est un facteur de multiplication de la vulnérabilité : les impacts liés concerneraient 52 942 habitants dans les zones inondables mais également 75 615 vivant dans les zones de fragilité électrique.

Les réseaux routiers et ferrés sur le territoire sont également particulièrement vulnérables :

CARTE 14 : EXPOSITION DES RÉSEAUX ROUTIERS AUX RISQUES D'INONDATIONS




CARTE 15 : IMPACT D'UNE CRUE SCÉNARIO R1.05 SUR LES RÉSEAUX FERRÉS DE TRANSPORT EN COMMUN (RATP – SNCF)




Enfin l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement seraient potentiellement touchés dès une crue équivalente à 80 % du débit de celle de 1910. Les équipements de collecte et traitement des déchets du territoire dont celles de Créteil seraient également touchées et pose donc des enjeux de salubrité et de santé publique, de reprise et de continuité d'activité, de résilience collective, et des enjeux économiques à la fois pour les collectivités et pour les gestionnaires des filières déchets.

Par ailleurs un peu plus de la moitié des établissements liés à la gestion de crise sont vulnérables. L'EPT Grand paris Sud est Avenir serait donc largement tributaire de l'assistance des territoires voisins, pour beaucoup dans une situation également sensible, pour le temps de gestion de crise.

Le sur-aléa technologique (voir le chapitre ci-après) est à prévoir, notamment sur le port fluvial de Bonneuil sur la vallée de la Marne qui concentre une vingtaine d'établissements.

## 11.2 La vulnérabilité aux mouvements de sols

Le Territoire est confronté à **deux risques de mouvements de terrain majeurs** :

- Le retrait-gonflement des sols argileux,
- Les affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines.

### 11.2.1 Le retrait-gonflement des argiles

Le **risque de retrait-gonflement des sols argileux** se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Le matériau argileux présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations de volumes plus ou moins conséquentes qui, bien que non dangereuses pour l'homme peuvent engendrer régulièrement des endommagements pour les bâtiments, notamment pour les maisons individuelles construites sur des fondations peu profondes.

Pour prévenir ce risque dans le Département du Val-de-Marne, un **Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain** (PPRMT) différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aussi appelé retrait-gonflement des sols argileux) a été approuvé le 21 novembre 2018 sur 33 communes du département.

Sur le Territoire, **toutes les communes présentent un risque de retrait-gonflement des sols argileux, faible à fort,** et sont donc concernées par ce PPRMT.

| Communes | Superficie concernée selon le degré de l'aléa (%) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Nul | Faible | Moyen | Fort |
| Alfortville | 0 | 100 | 0 | 0 |
| Boissy-Saint-Léger | 0 | 46,83 | 38,68 | 14,49 |
| Bonneuil-sur-Marne | 0 | 85,73 | 0,12 | 14,15 |
| Chennevières-sur-Marne | 0 | 35,99 | 51,24 | 12,77 |
| Créteil | 0 | 91,6 | 0 | 8,4 |
| Limeil-Brévannes | 0 | 94,09 | 0 | 5,91 |
| Mandres-les-Roses | 0 | 31,33 | 64,03 | 4,63 |
| Marolles-en-Brie | 0 | 21,57 | 57,43 | 21 |
| Noiseau | 0 | 12,1 | 65,75 | 22,15 |
| Ormesson-sur-Marne | 0,01 | 18,49 | 47,98 | 33,51 |
| Périgny-sur-Yerres | 0 | 74,95 | 12,84 | 12,22 |
| Le Plessis-Trévise | 0 | 27,56 | 71,25 | 1,19 |
| La Queue-en-Brie | 0 | 55,25 | 26,28 | 18,47 |
| Santeny | 0 | 31,04 | 56,55 | 12,40 |
| Sucy-en-Brie | 0 | 49 | 35,31 | 15,69 |
| Villecresnes | 0 | 62,22 | 7,57 | 30,21 |

*Figure 47 : Pourcentage de superficie communale concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles, selon son niveau d'intensité, Source : BRGM*

Dans le contexte du changement climatique, l'augmentation de la durée et de l'intensité des épisodes de sécheresse devrait se traduire par une exposition plus élevée du Territoire à cet aléa.

### 11.2.2 Les effondrements de carrières souterraines

Les effondrements et les affaissements sont, dans le Val-de-Marne, liés à la présence d'anciennes carrières. Celles-ci sont associées à une exploitation importante, parfois ancienne, afin d'extraire du sous-sol du calcaire grossier (pierre à bâtir), du gypse (à des fins de fabrication du plâtre), mais aussi de la craie, de l'argile, etc., au travers de deux méthodes :

- **La carrière à ciel ouvert** : technique consistant à décaper le sol jusqu'à atteindre le matériau désiré. Dans le cas des carrières anciennes, l'excavation était le plus souvent comblée, avec des terrains de remblais, parfois de moins bonne tenue que les terrains d'origine ;
- **La carrière souterraine** : lorsque le matériau était situé en profondeur, il était extrait en souterrain, parfois sur plusieurs niveaux

Ces carrières, notamment lorsqu'elles sont dégradées, peuvent être à l'origine de mouvements de terrain susceptibles d'affecter la sécurité des biens et des personnes.

En effet, la détérioration du toit de la carrière due à la pression des terrains de recouvrement peut provoquer l'effondrement des terrains de surface sous la forme d'affaissement ou d'effondrements localisés (fontis) ou généralisés.

Pour prévenir ce risque, un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 pour 22 communes du département. **4 communes du Territoire sont concernées par ce plan de prévention** : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne.

### 11.2.3 Le risque sismique

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques et aux zones de sismicité, la nouvelle réglementation parasismique classe l'ensemble du département du Val-de-Marne en **zone 1 de sismicité très faible**.

## 11.3 Le risque de feux de forêt

Dans la partie Sud du territoire de GPSEA, les forêts domaniales de Notre-Dame et de La Grange ainsi que la forêt régionale de Gros Bois, engendrent des risques de feu de forêt. Ce risque reste cependant faible hormis pour les cas de malveillance ou d'imprudence.

Par ailleurs, le territoire est actuellement peu exposé au risque de feux de forêt, du fait notamment d'un taux de boisement relativement faible avec une grande majorité de feuillus.

Toutefois, ce risque pourrait s'aggraver avec l'accroissement de l'intensité et de la durée des épisodes de sécheresse, ainsi que la fragilisation des écosystèmes forestiers.

## 11.4 La vulnérabilité à la chaleur urbaine

Le Territoire est soumis au phénomène d'îlot de chaleur urbain, mais de façon contrastée entre la partie Ouest (Alfortville, Bonneuil-sur-Marne et Limeil-Brévannes) qui sont particulièrement exposée, et la partie plus rurale au Sud et à l'Est, où végétation et sols naturels permettent une meilleure régulation des températures. Cf. Tome II

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Un risque sismique très faible (niveau 1) sur le territoire.<br><br>Présence de plan de prévention des risques naturels pour les inondations et les mouvements de terrain. | Un fort risque inondation au Nord-Ouest du territoire, à la fois par débordement de crue à la confluence de la Marne et de la Seine, mais aussi par le ruissellement car il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire.<br><br>Un aléa retrait-gonflement des argiles touchant toutes les communes du territoire, avec un aléa particulièrement fort pour Villecresnes et Ormesson-sur-Marne.<br><br>Des risques liés à la présence d'anciennes carrières sur certaines des communes au Nord du territoire. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| L'élaboration d'un PLUi permettant de prendre en compte le risque de manière coordonnée, et limitant ainsi la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions.<br><br>Un Schéma directeur d'assainissement et gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales. | Une vulnérabilité croissante du territoire face au changement climatique (réduction des précipitations et concentration des précipitations : épisodes pluvieux plus violents et plus intenses qui augmente le risque de ruissellement des eaux, augmentation de périodes de forte chaleur et sécheresse) face aux risques naturels (retrait-gonflement des argiles, inondation…) |

## Enjeux pressentis liés aux risques naturels

- **Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposée au risque inondation par débordement** de la Seine et de la Marne à protéger :
  - 5 communes localisées dans le TRI (Territoires à Risque important d'Inondation) : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie.
- **Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement** urbain à préserver ;
  - 7 communes concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie ;
  - 2 communes concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.
- **Des risques liés aux mouvements de terrain** à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels (PPRMT) :
  - Toutes les communes du territoire présentent un risque RGA faible à fort ;
  - 4 communes concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne.

## Evolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Un risque sismique très faible (niveau 1) sur le territoire. | En l'absence de PLUi, la prise en compte des risques naturels est intégrée aux PLU communaux de manière systématique mais en l'état des connaissances à la date d'approbation des documents.<br><br>L'hétérogénéité de la prise en compte des aléas et de la vulnérabilité du territoire dans les PLU serait susceptible de conduire à une augmentation des sinistres, d'autant plus que les risques d'inondation par ruissellement et de retrait-gonflement des argiles par exemple sont accentués par le changement climatique (réduction et concentration des précipitations, augmentation de périodes de forte chaleur et sécheresse), changement face auquel la vulnérabilité du territoire ne fait qu'augmenter.<br><br>Les risques liés aux inondations devraient être maîtrisés dès lors que tous les PPRI ont été approuvés pour les 5 communes concernées au Nord. |
| | Présence de plan de prévention des risques naturels pour les inondations et les mouvements de terrain. | |
| | Un fort risque inondation au Nord-Ouest du territoire, à la fois par débordement de crue à la confluence de la Marne et de la Seine, mais aussi par le ruissellement car il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire. | |
| | Un aléa retrait-gonflement des argiles touchant toutes les communes du territoire, avec un aléa particulièrement fort pour Villecresnes et Ormesson-sur-Marne. | |
| | Des risques liés à la présence d'anciennes carrières sur certaines des communes au Nord du territoire. | |

| Constats (Atouts / Faiblesses) | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|
| | L'élaboration d'un PLUi permettrait une mise à jour de ces éléments notamment au regard des derniers connaissances et de prendre en compte les risques de manière coordonnée, afin de mutualiser les actions et ainsi limiter la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions. Sa compatibilité avec les objectifs du PGRI du Bassin Seine Normandie dans son cycle 2022-2027 pourrait permettre également d'assurer une meilleure prise en compte du risque sur le territoire, de limiter sa vulnérabilité et de favoriser sa résilience. |

# 12. Composer avec les risques technologiques

## 12.1 Des risques liés aux activités du territoire

Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019 / Données mises à jour

### 12.1.1 Un Territoire non concerné par un Plan de prévention des risques technologiques



Le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** (PPRT) est un outil, introduit par la loi du 30 juillet 2003 et le décret du 7 septembre 2005, pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation autour des sites à haut risque.

Les plans de préventions des risques technologiques visent à résorber certaines situations héritées du passé en instaurant des mesures foncières comme l'expropriation et en prescrivant des travaux de renforcement du bâti.

En Ile-de-France, 27 PPRT ont été recommandés ou prescrits et tous ont été approuvés (au début 2018). **Aucun ne s'applique aux communes du territoire du GPSEA**.

### 12.1.2 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



En France, une **Installation classée pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Sur le territoire de GPSEA, on recense **60 installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE) dont 27 soumises à autorisation. **Une seule est classée SEVESO bas sur la commune de Santeny** : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI, localisée au 199 rue des Erables ZAC de la Butte Gayen II.

### 12.1.3 Le risque de Transport de Matières Dangereuses

Le **transport de matières dangereuses** (TMD) est l'acheminement par voies routière, ferrée, de navigation intérieure, maritime ou aérienne de substances comportant un risque avéré pour l'environnement, les personnes ou encore les biens. En effet, en cas d'accident, le transport de matières dangereuses peut comporter un risque pour la pollution des sols et la contamination des nappes phréatiques, ou représenter un risque sanitaire pour les personnes et la faune locale. Les produits suivants viennent composer les principaux groupes de matières dangereuses : substances inflammables, produits corrosifs, déchets et éléments radioactifs, matières toxiques, corps infectieux, gaz, explosifs …

**14 communes sur 16 sont concernées par un risque de TMD lié au passage d'une canalisation de gaz**. Le réseau de canalisations est en effet particulièrement dense sur le Territoire. Seules les communes de Périgny-sur-Yerres et de Noiseau ne sont pas concernées par ce risque.

**Alfortville** est par ailleurs concernée par un risque de TMD lié au passage en limite Ouest d'une **canalisation d'hydrocarbures**.

Sur le Territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacées par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée[5].

**Les communes au Nord de GPSEA sont particulièrement concernées par le risque de TMD par voie routière**, du fait de la présence d'un réseau dense de routes nationales et départementales constituant le réseau routier de la première couronne de la métropole parisienne.

**Le risque de TMD par voie ferrée concerne particulièrement les communes du Nord-Ouest du Territoire**, traversées par le RER ou par une ligne classique. Les communes suivantes ne sont pas concernées : Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, Noiseau, Marolles-en-Brie, Santeny et Villecresnes.

Le Territoire accueille par ailleurs le **Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France, qui offre une desserte tri-modale** (embranchement eau, fer, route) génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière.

## 12.2 Des pollutions des sols avérées et potentielles, rémanentes des activités passées du territoire

En conséquence de l'histoire industrielle passée et présente, des sites et sols pollués ont pu être identifiés sur le territoire du Grand Paris Sud Est Avenir

On peut distinguer 2 types de pollution des sols :

- De façon localisée : en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site ou à la suite d'un accident
- De façon diffuse : par retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, du transport, du chauffage domestique, …

La problématique de la pollution des sols lorsqu'elle est bien identifiée constitue rarement un frein aux projets, son traitement étant bien intégré aux procédures par les promoteurs et de fait, la population de Grand Paris Sud Est Avenir est peu exposée dans les constructions et aménagements récents. L'enjeu demeure toutefois sur des sites réaménagés plus anciennement sans identification des

[5] Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019

pollutions. Malgré le renouvellement urbain sur la majorité des sites précédemment listés, certains présentent un potentiel afin d'entrer dans le champ de l'objectif ZAN.

### 12.2.1 Un passé industriel au Nord-Ouest du territoire laissant de nombreuses suspicions de pollution des sols

La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-services et garages, etc.).

On recense plus de 600 anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) sur le territoire. Elles se situent essentiellement à Alfortville, Créteil

### 12.2.2 Des pollutions avérées sur de nombreux anciens sites industriels

Par ailleurs, il existe 6 communes sont concernées par des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Les SIS répertorient les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

| Commune | Entreprise | Historique du site |
|---|---|---|
| ALFORTVILLE | GDF SUEZ - REVOLUTION | Le terrain situé au 30 quai de la Révolution à Alfortville, est implanté au Sud-Ouest d'Alfortville et Nord-Ouest de Choisy-le-Roi, en zone résidentielle et industrielle.<br>Il a été occupé par une usine de fabrication de gaz à partir de la distillation de la houille qui a fonctionné de 1954 à 1967.<br>Actuellement, une partie de l'ancienne usine à gaz est occupée par une unité de surpression de gaz naturel et des bureaux exploités par ENGIE (GDF).<br>La seconde partie a fait l'objet d'une création de ZAC « Parc d'activités du VAL-DE-SEINE ». Elle a été réaménagée et comprend des entrepôts, des activités et des terrains de sport |
| ALFORTVILLE | SITE "SEINE BLANQUI" | Une usine de production de gaz a été exploitée jusque dans les années 1930. Le site a ensuite accueilli le stade BLANQUI.<br>Les terrains de l'ancienne usine à gaz se situent dans un quartier d'habitations individuelles et collectives. Ils s'étendent sur une superficie de presque 30 000 m². |
| ALFORTVILLE | Centre EDF-GDF Services Villejuif | Le terrain situé au Nord-Ouest du centre-ville d'Alfortville a accueilli de 1925 à 1959 une station gazométrique. En 1968-1970, un poste de compression de gaz fut mis en place. Le démantèlement des bâtiments comportant des installations de la station gazométrique a été réalisé en 1984.<br>Le terrain (environ 13 000 m²) a ensuite été occupé par le centre EDF-GDF Services Villejuif : bâtiments administratifs et techniques, anciens bâtiments inoccupés, locaux d'activité et parking.<br>Ce terrain a fait l'objet d'un programme immobilier à caractère résidentiel. Les terrains se situent en zone d'habitations individuelles et collectives. |
| ALFORTVILLE | SSTPM | Le site a été exploité par les ETS VILLARD à partir du 05/04/1949 qui exerçaient une activité de chromage des métaux. Ensuite, à partir du 30/03/1998, la Société de Traitement et de Protection des Métaux (STPM) a repris l'exploitation de |

| Commune | Entreprise | Historique du site |
|---|---|---|
| | | l'atelier de traitement de surface : chromage des métaux et emploi de liquides halogénés.<br>En date du 29/01/2002, la société STPM a transmis un courrier de notification de cessation d'activité à la préfecture.<br>Actuellement, le site est occupé par un immeuble à usage d'habitation. |
| BOISSY-SAINT-LEGER | BP ACACIAS | Cette station service était implantée le long de la nationale 19, en zone industrielle. Elle était classée à déclaration pour ces activités de distribution et de stockage de liquides inflammables et de distribution de GPL. Par courrier du 09/06/2010, BP FRANCE a informé la Préfecture du Val-de-Marne de la cessation d'activité de la station-service à partir du 30/08/2010.<br>L'exploitant a transmis, le 01/08/2008, une évaluation de la qualité du sous-sol de la station-service qui était encore en activité.<br>L'étude a permis de constater la présence d'une nappe alluviale entre 1,7 et 5 mètres de profondeur au droit du site. Dans les sols, un faible impact en hydrocarbures a été mis en évidence dans la partie centrale de la station-service. Des hydrocarbures ont également été détectés dans les gaz du sol près des cuves : 1200 mg/m3.<br>Les travaux de démantèlement de la station-service se sont déroulés du 20/09/2010 au 14/10/2010 puis du 02/05/2011 au 12/05/2011. Les excavations conduites jusqu'à une profondeur de 5 mètres ont permis l'évacuation de 2816 tonnes de terres impactées vers un biocentre.<br>Une analyse des risques résiduels (ARR) a abouti à des niveaux de risques sanitaires résiduels non cancérigènes et cancérigènes acceptables. |
| BOISSY-SAINT-LEGER | CASINO CARBURANTS | Une installation de distribution de carburants a été exploitée sur le site par la société CASINO CARBURANTS. Cette activité était classée à déclaration. La station-service était située sur le parking du magasin LEADER PRICE. Elle était implantée sur la commune de Limeil-Brévannes, alors que le supermarché et l'entrée du site est implanté sur la commune de Boissy-Saint-Léger.<br>Par courrier du 18/07/2012, l'exploitant a informé le Préfet de la cessation totale des installations classées qu'il exploitait. En 2002, lors du remplacement d'une cuve enterrée, des terres odorantes ont été découvertes. Des forages ont été effectués en juin 2010. Les travaux de dépollution se sont déroulés entre le 02 et le 23 juillet 2013.<br>Le site est actuellement à usage de parking. |
| BOISSY-SAINT-LEGER | ORFEOR DORIZE | Ancien atelier de traitement de surface annexe à une maison d'habitation. Tous les déchets ont été enlevés et les terres polluées supprimées. |
| BONNEUIL-SUR-MARNE | DIDERON-CIG | La société DIDERON (ex-ACS), a exploité, depuis le 23 mars 1987, une installation de transit et de traitement par décantation de résidus de fonds de cuves à fioul. Le site est implanté au sein du Port de Bonneuil. Le 16/12/2003, l'exploitant a notifié l'arrêt définitif de l'activité. L'exploitation du site a cessé définitivement le 31 janvier 2004. |
| BONNEUIL-SUR-MARNE | Patin SCP (Société Charbonnière Pétrolière) | Il s'agit d'un ancien dépôt de produits pétroliers (liquides inflammables) et de ses annexes (station de pompage, distribution, canalisations). La déclaration de cessation d'activités a été faite le 03/01/1999. Le mémoire de remise en état du site a mis en évidence, une zone de pollution par des hydrocarbures s'étendant sur 0,4 ha. La dépollution du site a été réalisée en 1996 et 1997. Un traitement biologique des terres polluées excavées a été mis en place et a été achevé à l'automne 1997. Ainsi, plus de 3000 m3 de terres dépolluées ont été mises en décharge.<br>Le site a été réutilisé comme dépôt de voirie de la Mairie de Paris. |

| Commune | Entreprise | Historique du site |
|---|---|---|
| CHENNEVIERES-SUR-MARNE | ARMABESSAIRE | La société ARMABESSAIRE était installée sur le site de la gare de marchandises depuis 1959 où elle exerçait une activité de récupération de métaux et de dépollution de véhicules hors d'usage (VHU), sur une parcelle d'environ 3500 m². La société a obtenu en 2006 un agrément pour le stockage, démontage et la dépollution de VHU.<br>Le site a été réhabilité pour un usage industriel. Un ensemble de logements est prévu sur le site. |
| LA QUEUE-EN-BRIE | ERCUIS | La société ERCUIS exploitait, sur un terrain de 8900 m², un atelier de traitement de surface classé à autorisation qui a cessé son activité le 05/10/1998. Les activités de travail mécanique et de trempe des métaux et alliages, classées à déclaration, ont cessé le 25/10/2011.<br>Le site, implanté dans une petite zone industrielle, en limite d'une zone pavillonnaire, a été vendu pour la construction de logements de plain-pied. |
| LA QUEUE-EN-BRIE | TOTAL RELAIS NOTRE-DAME | Ancienne station-service en bordure de la RN 4 qui a cessé ses activités au 01/04/1996. Suite à la cessation d'activité de la station-service une étude diagnostique a été réalisée par l'exploitant sachant qu'une fuite sur une canalisation s'était produite en 1992. Elle a mis en évidence la présence d'hydrocarbures dans les sols et les gaz du sol (1517 mg/kg dans les terres, 1200 ppm dans les gaz du sol). Un arrêté encadrant les travaux de dépollution a été pris en date du 26/05/1998. Le site a été traité par venting pendant 4 mois et par excavation. 23 tonnes de terres polluées ont été enlevées. Les objectifs de dépollution fixés dans l'arrêté du 26/05/1998 ont été atteints. Cependant, des hydrocarbures à des teneurs inférieures à 1000 mg/kg ont été laissées en place. |
| SUCY EN BRIE | USINE A GAZ | Le site de Sucy-en-Brie a accueilli une usine qui fabriquait du gaz à partir de la distillation de la houille au début du 20ème siècle. Elle aurait cessé d'être exploitée en 1961.<br>Dans le cadre d'un projet de ZAC, le propriétaire des terrains a fait réaliser des investigations qui ont montré la présence de cuves contenant des déchets, des terres cyanurées, des goudrons et des remblais impactés par des Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP). |

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Des risques technologiques a priori maitrisés - aucun PPRT – relativement au caractère industrialisé du territoire. | Le passé industriel du Nord du territoire indique un fort risque de pollution des sols (et des eaux), notamment sur des communes comme Alfortville ou Bonneuil-sur-Marne.<br><br>Un risque avéré de transport de matières dangereuses : 14 communes sur 16 sont concernées par un risque de TMD lié au passage d'une canalisation de gaz. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Une dynamique de renouvellement urbain afin d'engager la résilience écologique des sites/sols à la pollution potentielle ou avérée<br><br>La création des fiches SIS par l'Etat améliorant la connaissance et historique des sites et de leur dépollution.<br><br>La prise en compte du risque et la limitation de la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions soumises au PLUi en cours d'élaboration. | Le changement climatique pouvant accroître la vulnérabilité (augmentation des risques d'accidents liés à l'accroissement des aléas et des risques naturels…).<br><br>Une augmentation de la population au fil de l'eau accroissant sa vulnérabilité dans les zones soumises aux risques. |

## Enjeux pressentis en matière de risques technologiques

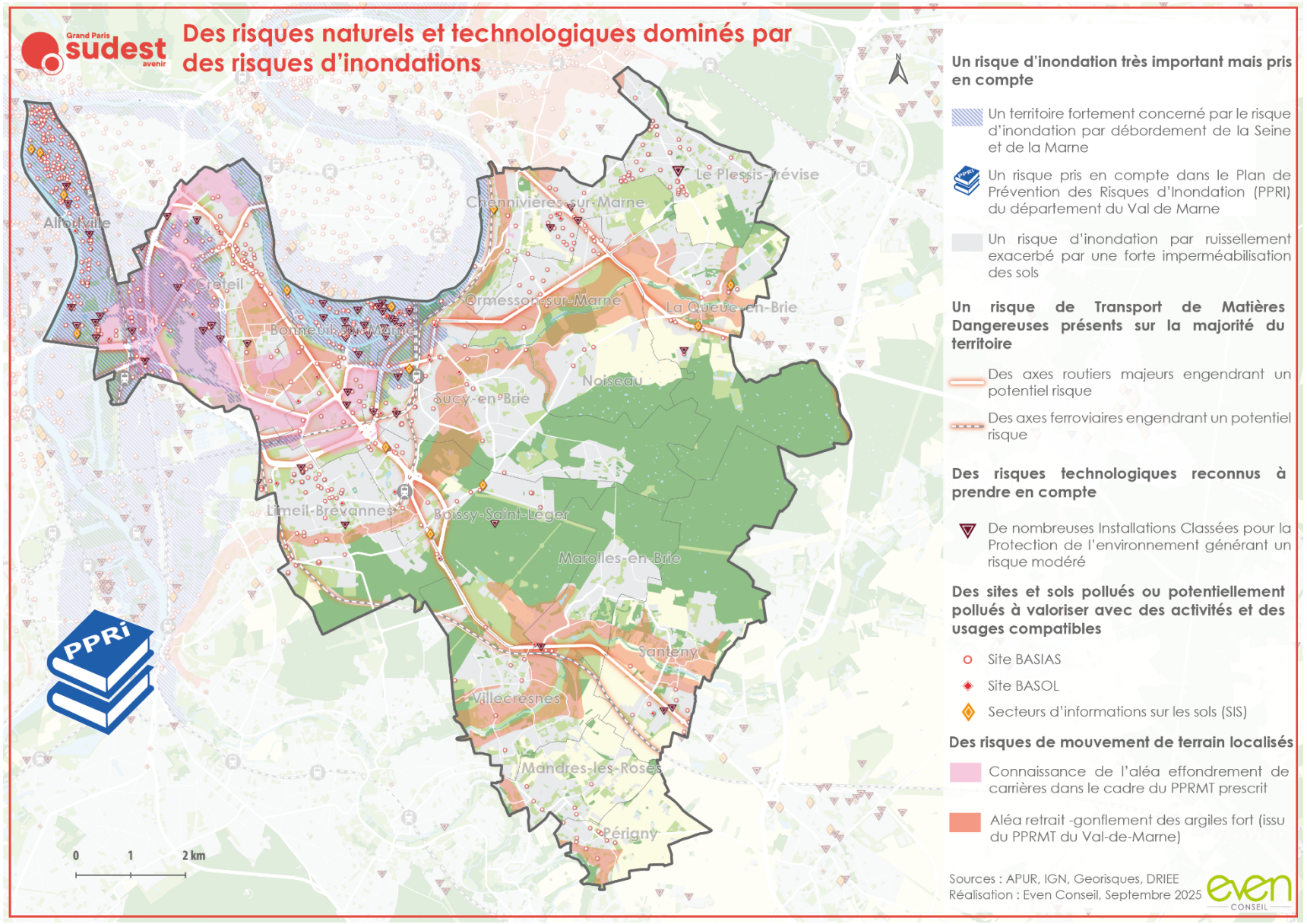
- **Un territoire industrialisé** avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants
  - 1 SEVESO seuil bas à Santeny : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI
- **La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses** (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) :
  - Sur le territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacées par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée[1] ;
  - 14 communes concernées par le passage d'une canalisation de gaz ;
  - Alfortville concerné par le passage en limite Ouest du territoire d'une canalisation d'hydrocarbures ;

- Les voies ferrées concernent particulièrement le Nord-Ouest du territoire (RER ou ligne classique) ;
- Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France, offrant une desserte tri-modale (embranchement eau, fer et route), génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière.

- **Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols** :
  - Une concentration des sols polluées et potentiellement pollués le long de la Seine et de la Marne ;
  - Ainsi que dans les zones les plus urbanisées (avec une concentration plus forte dans les communes du Nord que du Sud).

## Evolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Des risques technologiques a priori maitrisés – aucun PPRT – relativement au caractère industrialisé du territoire. | Même en l'absence de PLUi, la connaissance des risques liés aux sites ICPE et au site SEVESO devrait contribuer à limiter l'exposition des populations et assurer leur sécurité tout en préservant l'environnement naturel des pollutions.<br>Néanmoins, l'augmentation de la population et l'absence de maîtrise de l'urbanisation risqueraient de provoquer une hausse du nombre de personnes exposées à ce type de risque.<br>La mise en place du PLUi permettrait une meilleure prise en compte du risque et une limitation de la vulnérabilité de la population dans les zones soumises aux risques, accrue par son augmentation ainsi que par le changement climatique (augmentation des risques d'accidents liés à l'accroissement des aléas et des risques naturels…). |
| | Le passé industriel du Nord du territoire et les 66 ICPE qui s'y trouvent aujourd'hui indiquent un fort risque de pollution des sols (et des eaux), notamment sur des communes comme Alfortville ou Bonneuil-sur-Marne. | |
| | Un risque avéré de transport de matières dangereuses : 14 communes sur 16 sont concernées par un risque de TMD lié au passage d'une canalisation de gaz. | |


Des risques naturels et technologiques dominés par des risques d'inondations
Grand Paris sudest avenir
N
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
PPRi
0
1
2 km
Un risque d'inondation très important mais pris en compte
Un territoire fortement concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine et de la Marne
Un risque pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du département du Val de Marne
Un risque d'inondation par ruissellement exacerbé par une forte imperméabilisation des sols
Un risque de Transport de Matières Dangereuses présents sur la majorité du territoire
Des axes routiers majeurs engendrant un potentiel risque
Des axes ferroviaires engendrant un potentiel risque
Des risques technologiques reconnus à prendre en compte
De nombreuses Installations Classées pour la Protection de l'environnement générant un risque modéré
Des sites et sols pollués ou potentiellement pollués à valoriser avec des activités et des usages compatibles
Site BASIAS
Site BASOL
Secteurs d'informations sur les sols (SIS)
Des risques de mouvement de terrain localisés
Connaissance de l'aléa effondrement de carrières dans le cadre du PPRMT prescrit
Aléa retrait -gonflement des argiles fort (issu du PPRMT du Val-de-Marne)
Sources : APUR, IGN, Georisques, DRIEE
Réalisation : Even Conseil, Septembre 2025
even CONSEIL

# 13. Un territoire exposé aux nuisances

## 13.1 Les nuisances sonores

Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, 2019 / Données mises à jour

### 13.1.1 Le bruit

Enjeu environnemental de première importance pour la qualité de vie et l'attractivité du Territoire, le bruit est également un véritable enjeu de santé publique, de mieux en mieux documenté au travers d'études scientifiques qui permettent de quantifier les impacts sanitaires causés : effets sur le système auditif comme les troubles du sommeil, la gêne ou encore les troubles cardio-vasculaires et la baisse des capacités d'apprentissage.

Parmi les sources de bruit environnemental, **les transports représentent l'enjeu principal sur le Territoire** compte-tenu de sa densité de population et de la présence d'infrastructures importantes de transport terrestre.

### 13.1.2 Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2019-2023 de la Métropole du Grand Paris

Depuis le 1er janvier 2018, **la Métropole du Grand Paris exerce pour les 131 communes qui la composent la compétence « Lutte contre les nuisances sonores »**. A ce titre, elle s'appuie sur les outils réglementaires prévus pour mettre en place, avec l'ensemble des acteurs territoriaux, une politique concertée en matière de prévention du bruit.

Les cartes stratégiques de bruit sont l'outil de diagnostic de l'environnement sonore prévu par la Directive européenne 2002/49/CE. Elles constituent un référentiel réalisé à partir des données disponibles et selon une méthodologie harmonisée.

Les sources de bruit concernées par cette directive sont :

- Les infrastructures de transport routier, incluant les réseaux autoroutier, national, départemental, et communal.
- Les infrastructures de transport ferroviaire.
- Les infrastructures de transport aérien, à l'exception des trafics militaires.
- Les activités bruyantes de certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) potentiellement bruyantes.

Ainsi, les cartes stratégiques du bruit ont été adoptées le 28 juin 2018 par le Conseil métropolitain.

Avec le diagnostic acoustique métropolitain produit par Bruitparif, elles ont permis l'élaboration du **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement** (PPBE) métropolitain, **outil opérationnel de lutte contre les nuisances sonores et document stratégique pour la gestion de l'environnement sonore**. Il s'articule autour de trois axes et 13 thématiques prioritaires :

- **Mieux agir pour réduire l'exposition au bruit** : supprimer les points noirs du bruit, apaiser l'espace public, protéger les équipements accueillant des personnes sensibles, approfondir les connaissances
- **Mieux coordonner et mobiliser les acteurs** de l'environnement sonore dans les différents domaines suivants : aérien, logement, urbanisme, deux roues motorisées, chantiers et livraisons, concertation

- **Mieux partager l'information** sur le bruit avec les citoyens.

Le 4 décembre 2019, le Conseil métropolitain a approuvé le PPBE à l'unanimité.

Sur la période 2019-2023, une enveloppe de 100 millions d'euros était prévue par la MGP pour réduire et résorber le bruit et ainsi améliorer la qualité de vie des habitants.

Les cartes stratégiques de bruit ont été actualisées :

- pour les grandes infrastructures de transport terrestre dans le Val de Marne (arrêté du 23/06/23),
- pour le bruit de Paris Orly (AP n°2022/949 du 17/03/22)
- pour le bruit stratégique de la Métropole du Grand Paris (arrêté n°2023-03116 du 12/09/24).

La Métropole lance maintenant la révision de son PPBE métropolitain de quatrième échéance qui portera sur la période 2024-2029.

### 13.1.3 Les enjeux du bruit sur le territoire

Bruitparif a établi la carte du bruit du territoire, à partir du calcul des impacts sanitaires liés à l'exposition au bruit des transports par maille de 250 mètres. Il s'agit d'un score cumulé prenant en compte le nombre total d'années de vie en bonne santé perdue et ce nombre rapporté à la population de la maille, pour ne pas privilégier uniquement les mailles les plus densément peuplées. C'est la méthodologie qui a été appliquée dans le diagnostic acoustique métropolitain.

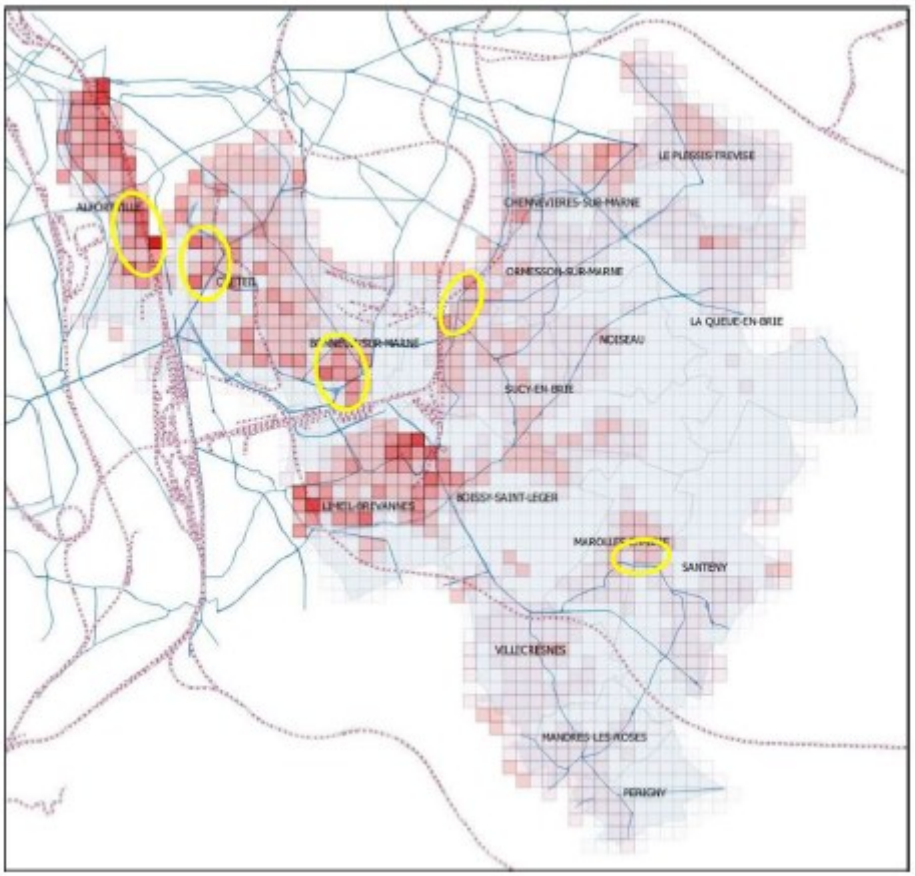



*Figure 48 : Carte des scores cumulés toutes sources de bruit sur le territoire de GPSEA, Source : Bruitparif pour le PPBE de la MGP, PCAET GPSEA 2019*

Les mailles qui se dégagent (entourées en jaune) et les infrastructures correspondantes qui n'apparaissent sur la carte ont déjà été inclus dans le PPBE métropolitain sont :

> **À Alfortville** : faisceau ferroviaire Paris-Lyon (+ D6 côté Maisons-Alfort)

> **À Créteil** : D1, D86 et métro ligne 8

> **À Bonneuil-sur-Marne** : D1 + barreau ferroviaire.

Sur le territoire des anciennes intercommunalités (Communauté de communes du Plateau Briard et Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne qui avaient élaboré chacune un Plan local de Prévention du Bruit dans l'Environnement), deux secteurs qu'elles avaient déjà identifiés ressortent :

> D111 à Ormesson et Sucy-en-Brie, avec également un impact du bruit ferroviaire sur ce secteur (RER A et voie de grande ceinture),

> D252 à Marolles-en-Brie (+ bruit aérien).

D'autres secteurs qui apparaissent sur la carte ont déjà été inclus dans le PPBE métropolitain : c'est le cas de Limeil-Brévannes (concerné par le bruit aérien), d'Alfortville, de Boissy-St-Léger.

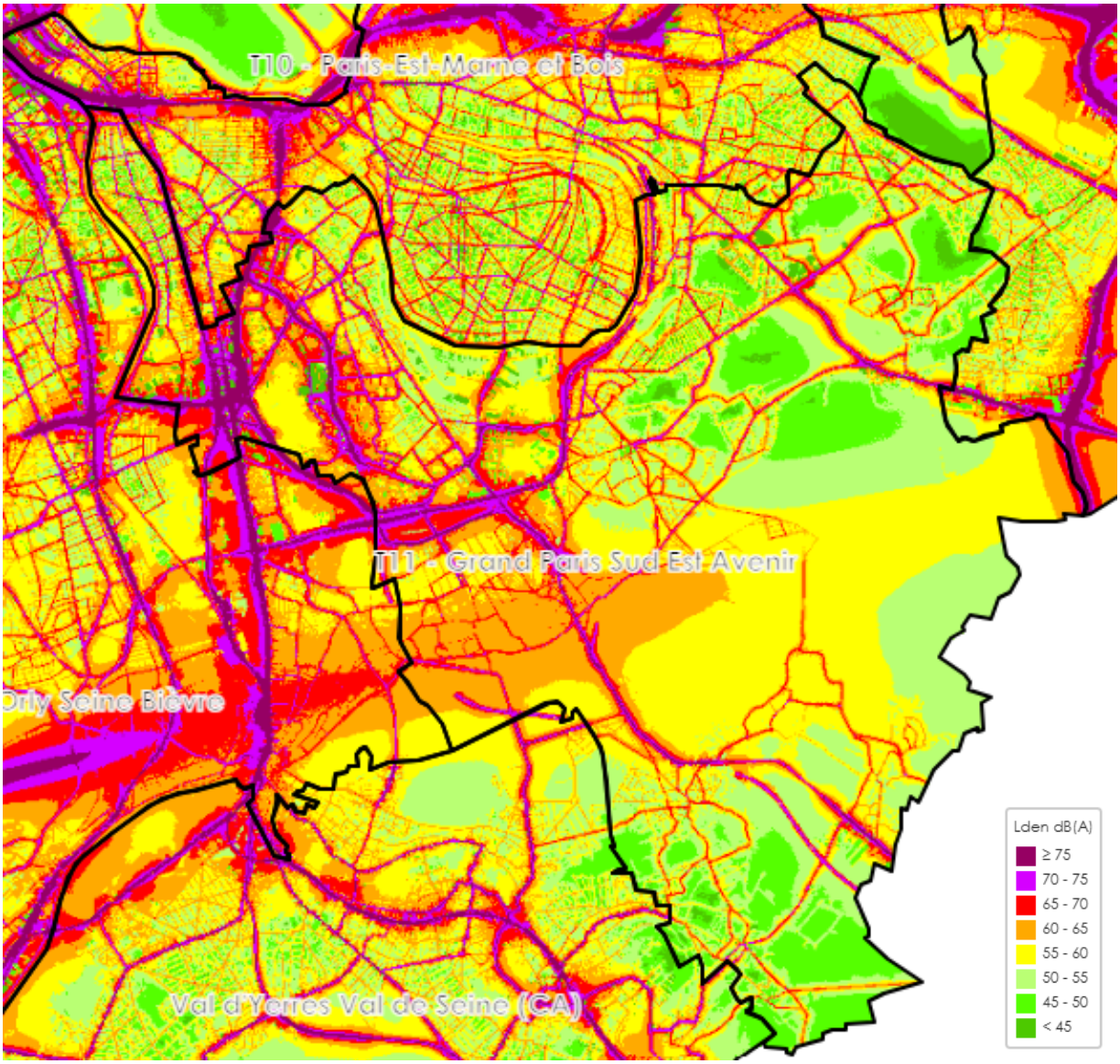


*Figure 4 : Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète pour les bruits cumulés (routier, ferroviaire, aérien)*

## 13.2 Les nuisances électromagnétiques

Le Territoire est soumis à des nuisances liées aux champs électromagnétiques notamment causés par la présence de lignes hautes et moyennes tensions et les antennes relais.

Le Territoire est concerné par la présence de **lignes hautes tensions de 225 kV**, dont un faisceau traversant l'Ouest de Créteil, et un autre faisceau traversant le Territoire d'Ouest en Est, de Limeil-Brévannes à Santeny, en passant par Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger et Marolles-en-Brie (au niveau de la Forêt domaniale Notre-Dame). La majeure partie de leur tracé se trouve **en aérien**. A l'exception de ces lignes, le reste du Territoire est peu impacté.

Le territoire comptabilise également plus de **223 sites radioélectriques** (téléphonie mobile, télévision, radio, réseaux mobiles privés, faisceaux hertziens, et autres stations) **dispersés** sur quasiment l'ensemble du Territoire (hors Périgny-sur-Yerres), avec une forte concentration sur les espaces les plus urbanisés (Créteil concentre 30% des sites radioélectriques du Territoire).

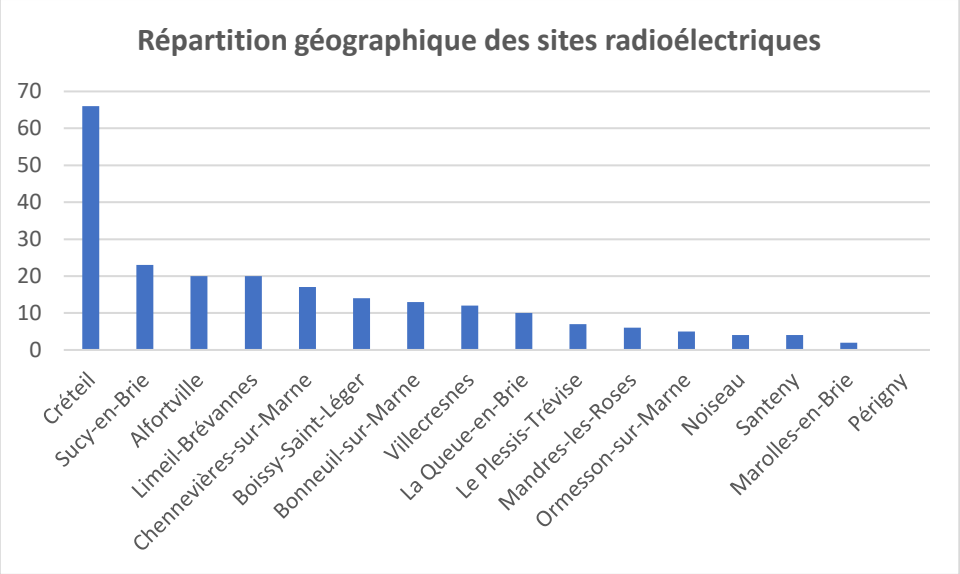



*Figure 49 : Répartition géographique des sites radioélectrique sur le Territoire, Source : ANFR - cartoradio*

Le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002, relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques, transpose les valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques préconisées par la recommandation 1999/519/CE du Conseil du 12 juillet 1999 pour l'ensemble des équipements émetteurs radioélectriques autres que les équipements terminaux ou assimilés. Il définit des dispositions pour la vérification du respect des valeurs limites par les équipements et installations radioélectriques concernés. Ces valeurs limites sont comprises entre 28 V/m et 87 V/m selon les fréquences.

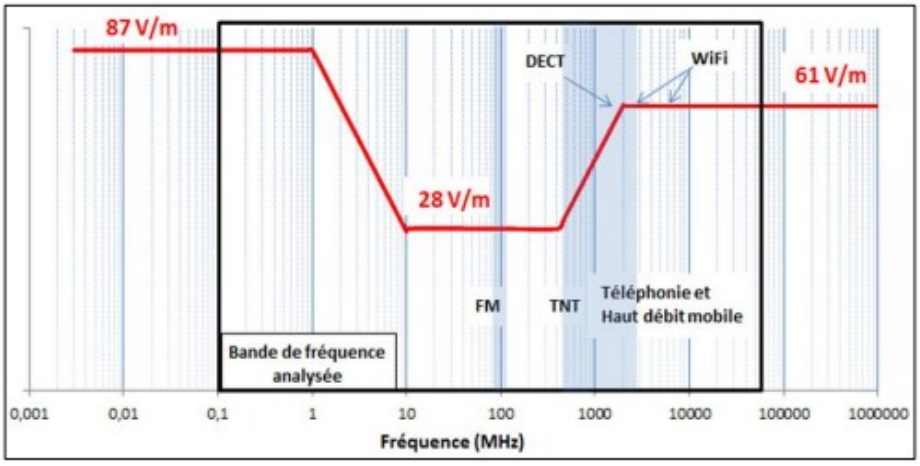



*Figure 50 - Valeurs limites réglementaires fixées en France par le décret du 3 mai 2002 n°2002-775, Source : Agence nationale des fréquences*

D'après l'agence nationale des fréquences, **aucun des niveaux mesurés sur le territoire ne dépasse 8 V/m**. Les valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002 sont ainsi respectées.

Les nuisances électromagnétiques doivent toutefois être bien prises en compte dans le PLUi afin de limiter la vulnérabilité des populations, notamment les plus sensibles (personnes âgées, jeunes enfants…) dans le cadre des nouveaux aménagements.

## 13.3 Les nuisances lumineuses

Source : Institut Paris Région[6]

La **pollution lumineuse** est quand les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit. La pollution lumineuse impacte la santé environnementale (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations, …) et la santé humaine (dérèglement de l'horloge biologique, altération du système hormonal, …).

La Région Ile-de-France, du fait de son urbanisation, est la région la plus touchée par la pollution lumineuse. C'est dans ce contexte que l'Institut Paris Région a lancé plusieurs études au sujet de l'éclairage nocturne et des nombreux enjeux environnementaux associés.

La diminution de la pollution lumineuse est **un objectif inscrit dans plusieurs lois françaises** : la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), la loi biodiversité et la loi de transition énergétique[7]. Il s'agit également d'une mesure de bon sens qui occasionne des bénéfices multiples :

- **Préservation de la santé** : la lumière artificielle nocturne perturbe notre système hormonal induisant des troubles du sommeil et favorisant le risque de maladies,
- **Réduction des dépenses** : 40% de la facture d'électricité des communes est due à l'éclairage public, une meilleure sobriété énergétique contribue à atténuer le changement climatique,

[6] Article du 1er juin 2021 « Redécouvrons la nuit », de Nicolas Cornet, https://www.institutparisregion.fr/environnement/redecouvrons-la-nuit/
[7] Détail des lois : https://www.ecologie.gouv.fr/pollution-lumineuse

- **Préservation de la faune et de la flore** : la lumière artificielle est néfaste pour les animaux nocturnes, mais aussi pour les animaux qui vivent le jour et pour les plantes,
- **Amélioration de la qualité du ciel nocturne** : voie lactée, étoiles filantes et constellations sont souvent dissimulées derrières un halo lumineux orangé.

La **Stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030** d'Ile-de-France compte parmi ses objectifs, celui d'améliorer la santé et le bien-être de tous les Franciliens grâce à la nature. Dans ce cadre, elle promeut **la diminution de la pollution lumineuse partout en Ile-de-France**.

Dans le cadre de ses initiatives environnementales, GPSEA a mis en place un plan de sobriété énergétique, s'appuyant sur son Plan Climat établi à l'automne 2022. Cela s'est concrétisé par des actions telles que des investissements dans le changement de l'éclairage public. Par exemple, la ville de Sucy a réduit son intensité lumineuse, contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'énergie et à la préservation de l'environnement nocturne. De plus, dans le cadre du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI), des mesures ont été prises pour réguler l'utilisation des enseignes lumineuses, favorisant leur extinction pendant certaines périodes afin de limiter la pollution lumineuse et de préserver la biodiversité nocturne.

A noter par ailleurs, que **les communes au Nord du Territoire sont plus touchées par la pollution lumineuse** car plus urbanisées que les communes au Sud, plus rurales et dont une partie est constituée d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, dépourvus de systèmes d'éclairage.

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une faible exposition aux ondes électromagnétiques, à l'exception de Créteil.<br><br>La présence de quelques zones de calmes., notamment au cœur du territoire avec l'Arc Boisé. | Deux lignes à haute tension : l'une traversant l'Ouest de Créteil, l'autre faisceau traversant le Territoire d'Ouest en Est.<br><br>Des nuisances sonores cartographiées et encadrées dans le cadre des PPBE et PEB, qui se concentrent le long des linéaires routiers et ferroviaires du territoire et visent en particulier certaines communes : Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Ormesson, Sucy-en-Brie, Marolles-en-Brie. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Le PPBE qui, associé au PLUi, donne l'opportunité de renforcer les « zones de calme » en lien avec le développement des modes doux et les projets de renouvellement urbain les aménagements paysagers, et de réduire la vulnérabilité des populations à proximité des infrastructures bruyantes dans le cadre de nouveaux aménagements (orientation des bâtiments, protection acoustique renforcée, etc.) | De potentielles nuisances sonores supplémentaires à prendre en compte dans le cadre de l'accueil de population et une augmentation de leur vulnérabilité dans les zones d'ores et déjà exposées aux nuisances. Cela concerne particulièrement l'Ouest du territoire (Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie, Bonneuil-sur-Marne, Créteil). |

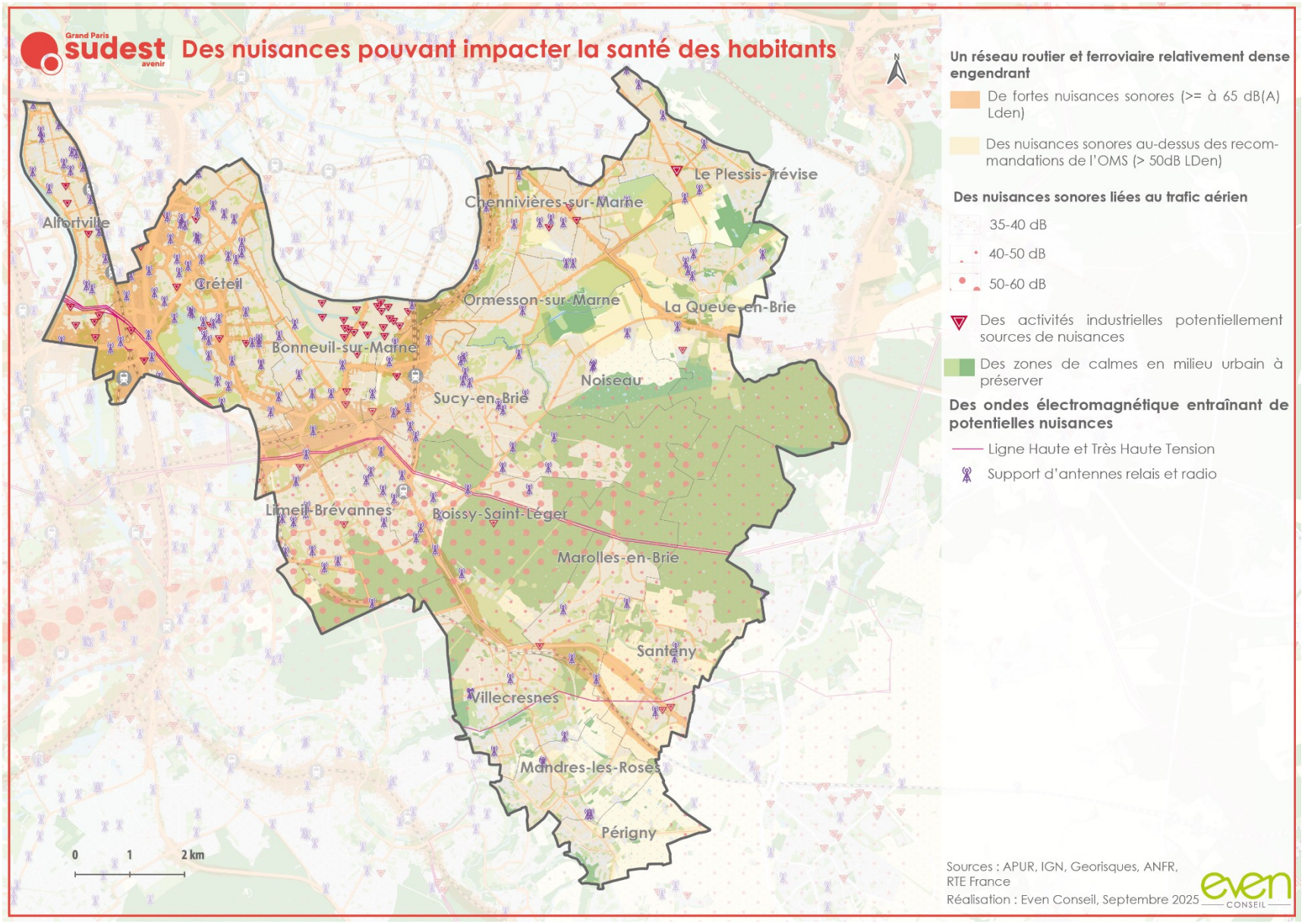
## Enjeux pressentis en matière de nuisances

- **Des nuisances sonores à réduire** à l'émission ;
- La réception des nuisances sonores par la population à réduire ;
- Les secteurs à enjeux prioritaires qui cumulent les expositions aux bruits qui se dégagent (entourés en jaune sur la Carte des scores cumulés toutes sources de bruit sur le territoire de GPSEA, Source : Bruitparif) et les infrastructures correspondantes sont :
  - Faisceau ferroviaire Paris-Lyon (+ D6 côté Maisons-Alfort) à Alfortville
  - D1, D86 et métro ligne 8 à Créteil
  - D1 + barreau ferroviaire à Bonneuil-sur-Marne
  - D111 à Ormesson et Sucy-en-Brie, avec également un impact du bruit ferroviaire sur ce secteur (RER A et voie de grande ceinture),
  - D252 à Marolles-en-Brie (+ bruit aérien).

- **Des infrastructures émettrices de champs électromagnétiques et marquantes dans le paysage** (lignes Haute Tension, antennes relais) à reconsidérer ;

## Evolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | La présence de quelques zones de calmes, notamment au cœur du territoire avec l'Arc Boisé. | En l'absence de PLUi, l'hétérogénéité de la prise en compte des nuisances sonores dans le cadre de nouveaux aménagements (orientation des bâtiments, protection acoustique renforcée, etc.) est susceptible d'augmenter la vulnérabilité globale des populations.<br><br>Le PLUi permettrait de décliner des outils cohérents et systématiques pour maîtriser l'urbanisme en lien avec la problématique des nuisances sonores. |
| | Des nuisances sonores cartographiées et encadrées dans le cadre des PPBE et PEB, qui se concentrent le long des linéaires routiers et ferroviaires du territoire et visent en particulier certaines communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil, Marolles-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Villecresnes. | |
| | Une faible exposition aux ondes électromagnétiques, à l'exception de Créteil. | A défaut de projets d'enfouissement, le PLUi pourrait servir à concilier préservation du réseau aérien de transport d'électricité et aménagement (urbains, paysagers) le long de ces infrastructures linéaires. |
| | Deux lignes à haute tension : l'une traversant l'Ouest de Créteil, l'autre faisceau traversant le Territoire d'Ouest en Est. | |


Grand Paris sudest avenir
Des nuisances pouvant impacter la santé des habitants
N
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
0
1
2 km
Un réseau routier et ferroviaire relativement dense engendrant
De fortes nuisances sonores (>= à 65 dB(A) Lden)
Des nuisances sonores au-dessus des recommandations de l'OMS (> 50dB LDen)
Des nuisances sonores liées au trafic aérien
35-40 dB
40-50 dB
50-60 dB
Des activités industrielles potentiellement sources de nuisances
Des zones de calmes en milieu urbain à préserver
Des ondes électromagnétique entraînant de potentielles nuisances
Ligne Haute et Très Haute Tension
Support d'antennes relais et radio
Sources : APUR, IGN, Georisques, ANFR, RTE France
Réalisation : Even Conseil, Septembre 2025
even CONSEIL

# 14. La qualité de l'air

Source : Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA 2019 ; données mises à jour à partir de l'inventaire des émissions réalisé par AirParif – année indiquée en légende de chacune des figures et graphes

## 14.1 La qualité de l'air

**Des notions à ne pas confondre :**

- **Les concentrations de polluants** : niveaux de polluants respirés dans l'atmosphère, exprimés généralement en µg/m$^3$.

Les concentrations représentent la quantité de polluant dans l'air respiré et permettent de caractériser la qualité de l'air.

- **Les émissions de polluants** : quantités de polluants directement rejetées dans l'atmosphère par les activités humaines ou par des sources naturelles, exprimées en kg ou tonnes par heure ou par an.

Les émissions de polluants correspondent aux quantités de polluants directement rejetées dans l'atmosphère par les activités humaines. La gestion de la qualité de l'air s'appuie sur la maîtrise de ces émissions de polluants.

**Les différents polluants qui caractérisent la qualité de l'air :**

- **Les oxydes d'azote** ($NO_X$) : somme des émissions de monoxyde d'azote (NO), précurseur de $NO_2$, et de dioxyde d'azote ($NO_2$)
- **Les composés organiques volatils non méthaniques** (COVNM) : famille de plusieurs centaines d'espèces recensées pour leur impact sur la santé et comme précurseurs de l'ozone ou de particules secondaires.
- **L'ammoniac** ($NH_3$) : précurseur de nitrate et sulfate d'ammonium, particules semi-volatiles.
- **Le dioxyde de soufre** ($SO_2$) : il est principalement issu de la combustion du fioul lourd et du charbon (production d'électricité, chauffage), de la combustion de kérosène ainsi que des unités de désulfurisation du pétrole (raffineries).
- **Les particules primaires** : une distinction est faite entre les particules $PM_{10}$, de diamètre inférieur à 10 µm, et les $PM_{2.5}$, de diamètre inférieur à 2.5 µm. Les émissions de particules PM10 intègrent celles de particules $PM_{2.5}$.

### 14.1.1 La qualité de l'air en Ile-de-France

En Ile-de-France, **la qualité de l'air s'améliore mais reste encore insatisfaisante**.

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, **les secteurs d'activités les plus émetteurs de polluants atmosphériques sont le transport routier et le secteur résidentiel** (Source : AirParif,2022). Ils contribuent respectivement pour 53% et 11% aux émissions de NOx, pour 17% et 35% aux émissions de $PM_{10}$, et pour 19% et 54% aux émissions de $PM_{2.5}$. Le secteur résidentiel contribue également pour 34% aux émissions de COVNM, pour 20% aux émission de $SO_2$ et pour 12% aux émissions de $NH_3$, alors

que le transport routier ne contribue que très peu aux COVNM (7%) et de manière très faible au $SO_2$ (<1%). En revanche, ce dernier contribue pour 13% aux émissions de $NH_3$.

D'autres secteurs d'activités ont des contributions plus spécifiques à certaines polluants : l'industrie contribue pour21% aux émissions de COVNM et 14% aux émissions de $SO_2$, la branche énergie pour 46% aux émissions de $SO_2$, les chantiers pour 17% aux émissions de particules primaires $PM_{10}$ et 11% aux émissions de $PM_{2.5}$, l'agriculture pour 73% aux émissions de $NH_3$ et 18% aux émissions de $PM_{10}$, les émissions naturelles pour 24% aux émissions de COVNM.

### 14.1.2 Objectifs régionaux en matière de qualité de l'air

#### *14.1.2.1 Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE)*

Le SRCAE, socle de la transition énergétique en Ile-de-France, définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il a été élaboré conjointement par le Conseil régional et l'État et adopté par le Préfet de région en décembre 2012.

Le SRCAE d'Île-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Il fixe en particulier l'objectif de réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Fin 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision du SRCAE.

#### *14.1.2.2 Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France*

Le **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France 2018-2025** a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 31 janvier 2018. Il découle d'un processus d'élaboration associant l'État, le Conseil régional, les collectivités territoriales, les entreprises, les associations, des représentants des secteurs d'activités émettrices de polluants atmosphériques et d'une consultation publique francilienne.

Le PPA concerne tous les secteurs d'activités en Ile-de-France, à savoir les transports, le résidentiel, l'aérien, l'agriculture et l'industrie. Il se décline en 25 défis et 46 actions, impliquant directement ou indirectement les collectivités territoriales, et devant lui permettre de diminuer les concentrations de polluants atmosphériques ainsi que le nombre de franciliens exposés à des dépassements de valeurs limites.

Le 4ème PPA 2025-2030 est entré en vigueur le 29 janvier 2025. Ce plan comporte 14 mesures déclinées en 32 actions couvrant l'ensemble des secteurs d'activité : les transports, l'aérien, le chauffage résidentiel au bois, l'industrie.

https://www.airparif.fr/surveiller-la-pollution/les-emissions#

## 14.2 Les émissions de polluants atmosphériques

### 14.2.1 Deux gros secteurs contributeurs : le résidentiel et le transport routier

Sur le territoire de GPSEA, **les secteurs d'activités les plus émetteurs de polluants atmosphériques** sont sensiblement les mêmes qu'à l'échelle régionale : **le secteur résidentiel et le secteur du transport routier**.

Le secteur résidentiel est le premier contributeur aux émissions de particules ($PM_{2.5}$ et $PM_{10}$), de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) et d'ammoniac ($NH_3$). Le secteur du transport routier est le premier contributeur aux émissions d'oxyde d'azote (NOx).

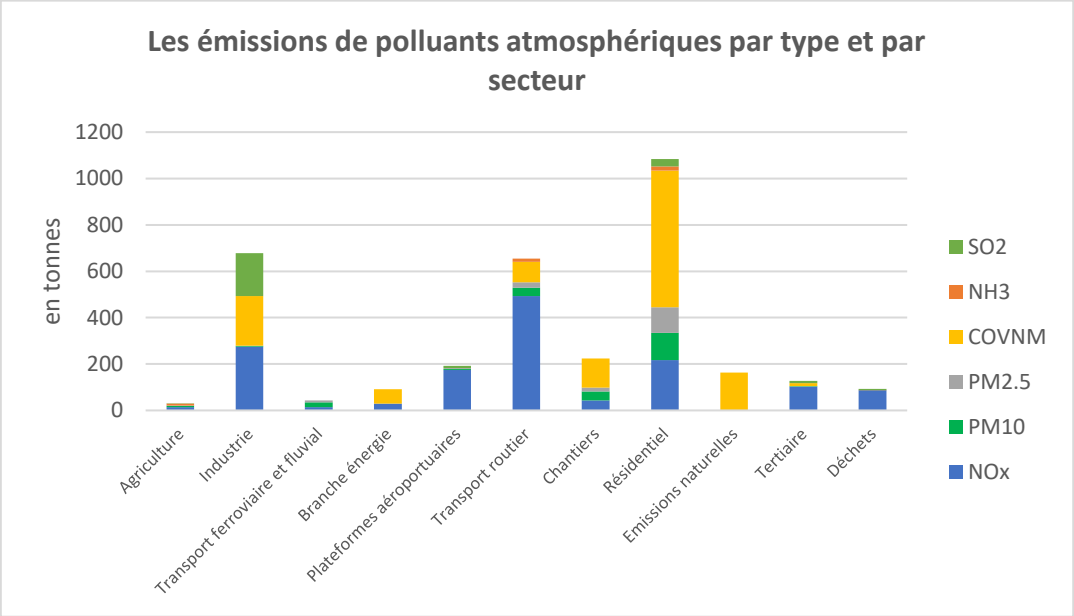



*Figure 51 : Les émissions de polluants atmosphériques par type et par secteur d'activités, Source : Inventaire Airparif, Données 2018*

### 14.2.2 Analyse détaillée par polluant

#### *14.2.2.1 Les émissions d'oxydes d'azote (NOx)*

En 2019, **1 325 tonnes de NOx** ont été émises du fait des activités du Territoire (soit 2 % des émissions régionales). La majorité de ces polluants sont émis par la combustion des moteurs thermiques liées au transport routier (32 %), mais de manière moins importante qu'à l'échelle régionale.

Les émissions d'oxyde d'azote suivent la tendance à la baisse observée depuis une quinzaine d'année à l'échelle de l'Ile-de-France, en raison de l'amélioration des motorisations thermiques et de la baisse du trafic routier dans la métropole, ainsi que la diminution du recours aux énergies fossiles (notamment le fioul) dans les modes de chauffage des bâtiments. Les émissions ont diminué de 17% depuis 2015à l'échelle de GPSEA. On observe toutefois un léger regain des émissions liées à l'industrie.

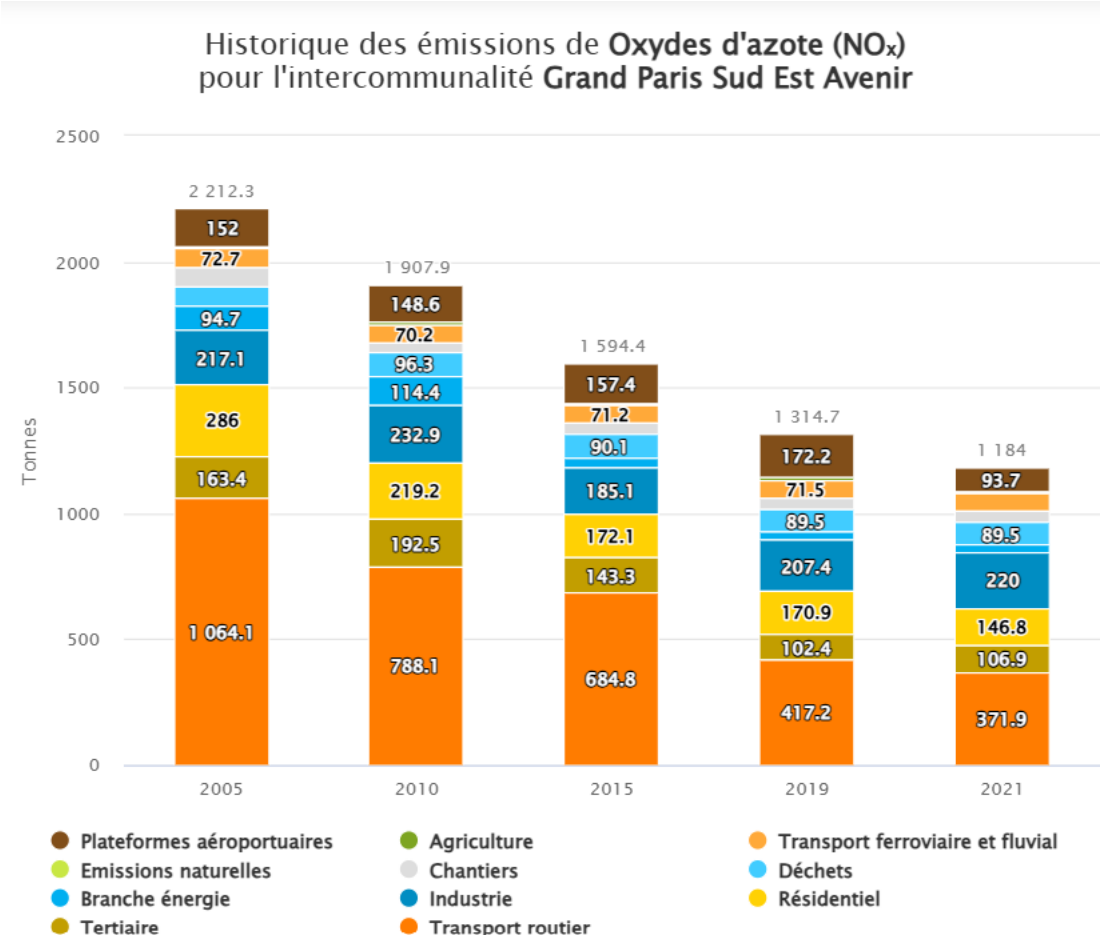



*Figure 52 : Historique des émissions d'oxydes d'azote pour l'intercommunalité GPSEA, Source : Inventaire Airparif, Données 2021*

### 14.2.2.2 Les émissions de particules $PM_{10}$

En 2021, **233 tonnes de $PM_{10}$** ont été émises du fait des activités du Territoire (soit 1,6 % des émissions régionales). Près de la moitié de ces émissions sont liées au chauffage des bâtiments du résidentiel. Le reste est lié essentiellement aux transports routiers et autres.

Les émissions de PM10 ont globalement diminué depuis 2005. La baisse est particulièrement importante dans le secteur des transports routiers (amélioration technologique des motorisations), résidentiel (amélioration technologique des équipements de chauffage au bois, baisse du fioul) et le secteur des chantiers.

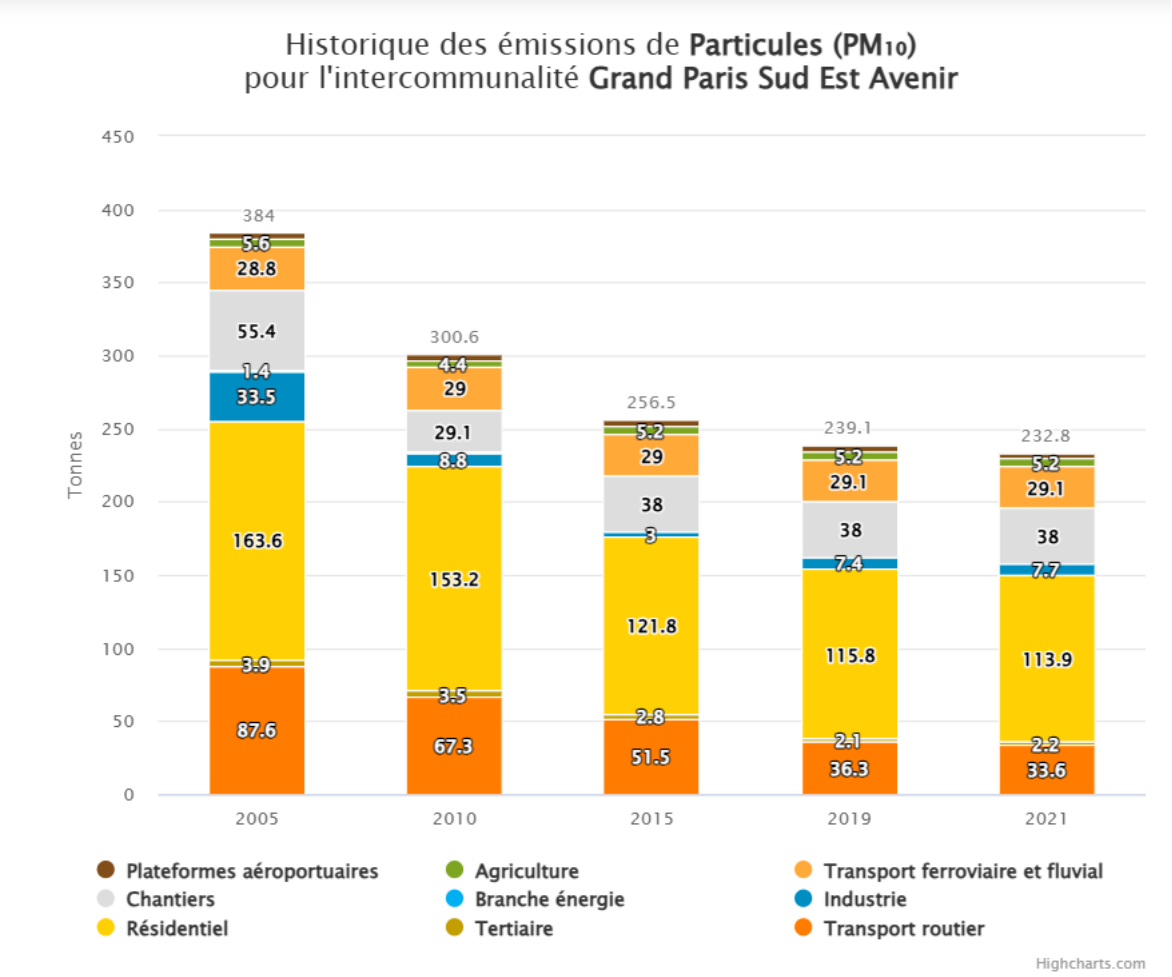



*Figure 53 : Historique des émissions de particules PM10 pour l'intercommunalité GPSEA, Source : Inventaire Airparif, Données 2021*

### *14.2.2.3 Les émissions de particules $PM_{2,5}$*

En 2018, **168 tonnes de $PM_{2,5}$** ont été émises du fait des activités du Territoire (soit 1,8% des émissions régionales). La grande majorité des émissions est liée au secteur résidentiel, en raison notamment du chauffage fossile, ainsi qu'au transports routiers et aux chantiers.

De manière similaire aux PM10, une baisse est enregistrée depuis 2005, particulièrement marquée pour le secteur des transports routiers (pots catalytiques et filtres à particules), et pour le secteur résidentiel.

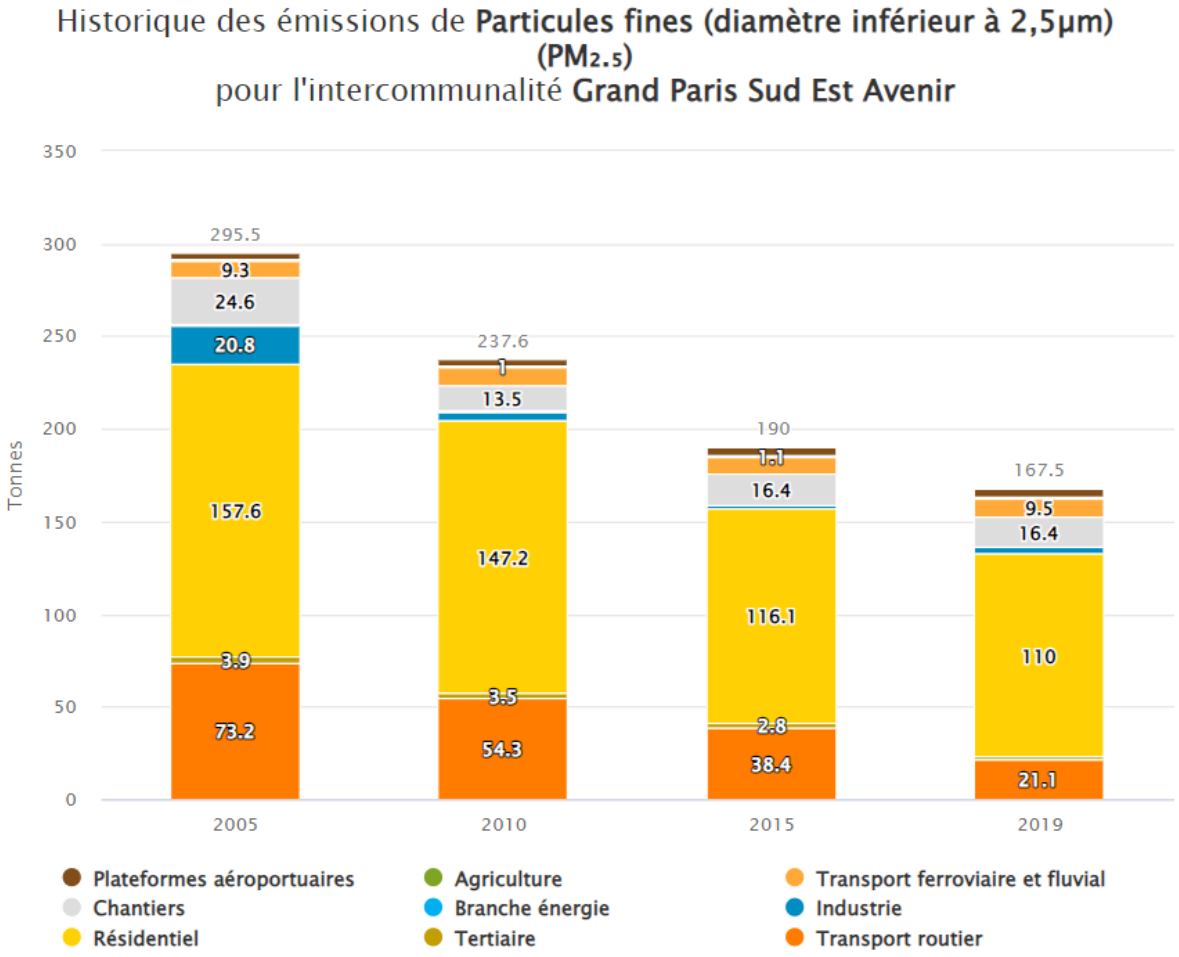



*Figure 54 : Historique des émissions de particules PM2,5 pour l'intercommunalité GPSEA, Source : Inventaire Airparif, Données 2018*

### *14.2.2.4 Les émissions de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM)*

En 2018, **1 246 tonnes de COVNM** ont été émises du fait des activités du Territoire (soit 1,7 % des émissions régionales). Ces émissions sont principalement liées au secteur **résidentiel**.

En 13 ans, on observe **une baisse des émissions de COVNM de 46%**, particulièrement marquée pour le secteur des transports routiers (- 85 %) et du secteur résidentiel (- 35 %).

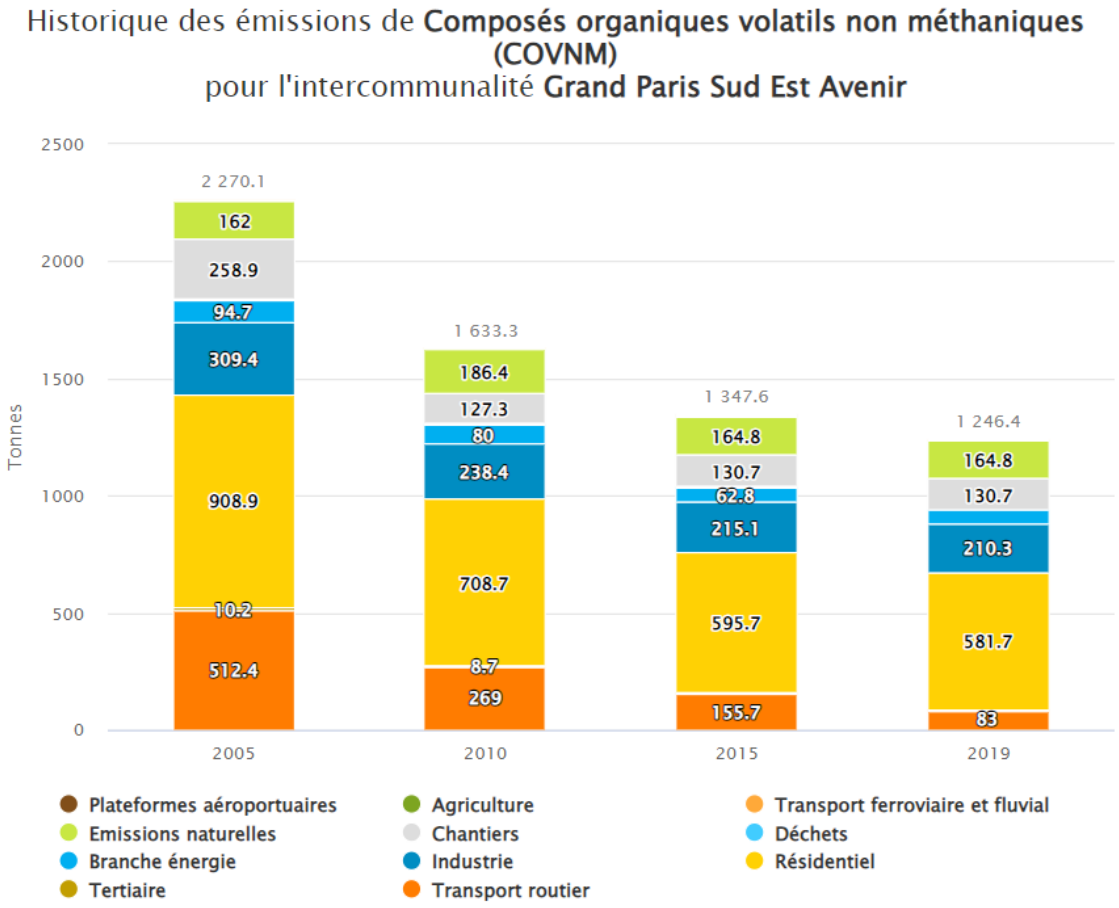



*Figure 55 : Historique des émissions de COVNM pour l'intercommunalité GPSEA, Source : Inventaire Airparif, Données 2019*

### 14.2.2.5 Les émissions d'ammoniac ($NH_3$)

Les émissions d'ammoniac représentent une part très faible des polluants émis sur le territoire, représentant 43,2 tonnes en 2019 (0,6 % des émissions régionales). Ces émissions sont dues aux activités anthropiques – résidentiel et transport routier, contrairement aux profils de la région où les émissions proviennent des activités agricoles.

On observe une légère baisse depuis 2005 à l'échelle de l'EPT.

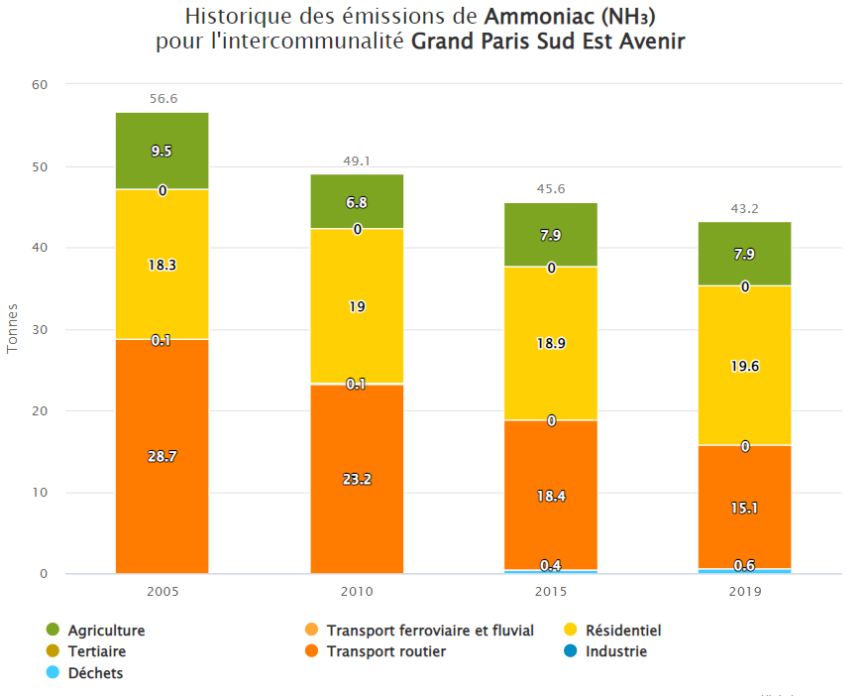



*Figure 56 : Historique des émissions de NH3 pour l'intercommunalité GPSEA, Source : Inventaire Airparif, Données 2019*

### *14.2.2.6 Les émissions de dioxyde de soufre ($SO_2$)*

En 2018, **246 tonnes de $SO_2$** ont été émises du fait des activités du Territoire (soit 0,04% des émissions régionales). **79 % de ces émissions sont liées au secteur industriel**.

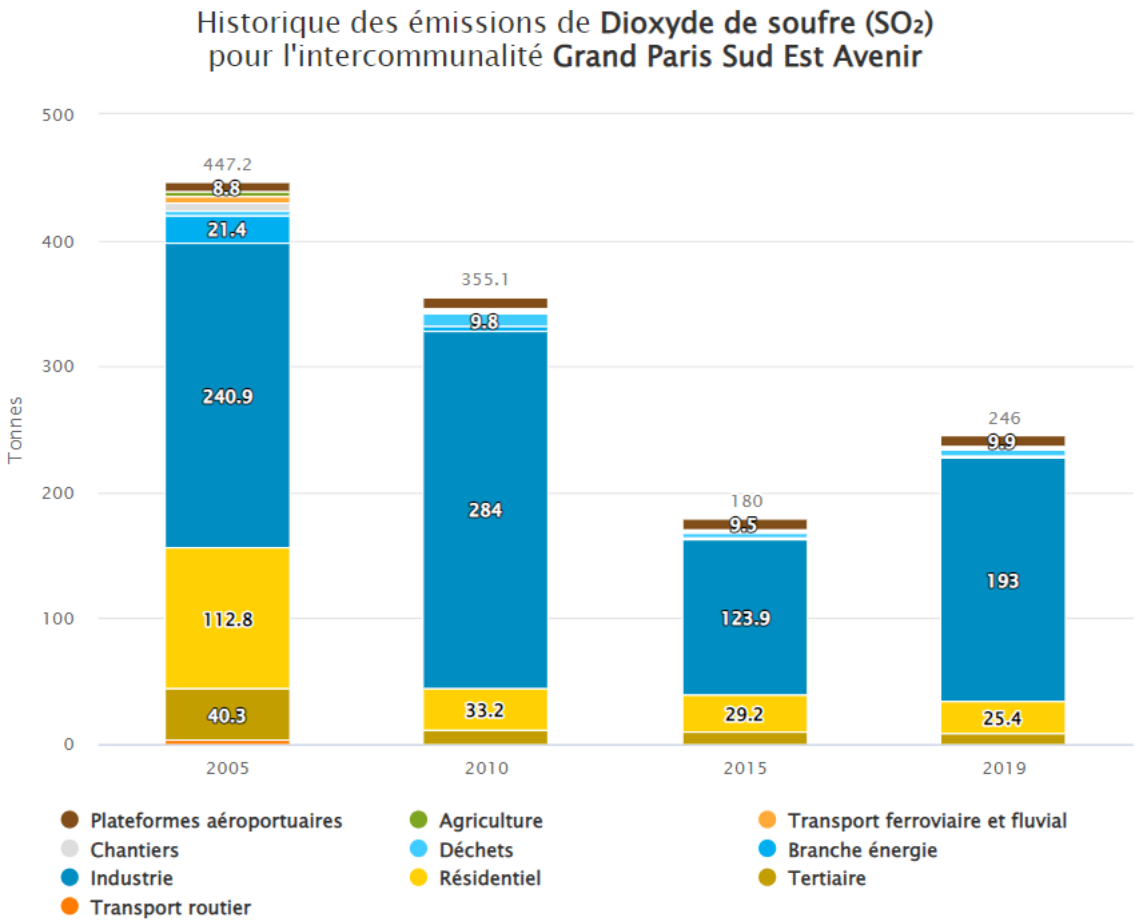



*Figure 57 : Historique des émissions de SO2 pour l'intercommunalité GPSEA, Source : Inventaire Airparif, Données 2018*

Après une baisse de 60% des émissions en dix ans entre 2005 et 2015, du fait d'une réduction des émissions du secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) et du secteur industriel, on observe depuis 2015, une hausse des émissions de 42% portée par le secteur industriel.

### 14.2.3 Les concentrations de polluants sur le territoire

Sur GPSEA, on constate **une baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années**.

Toutefois, les concentrations de $NO_2$ et de particules $PM_{10}$ restent problématiques au Nord du Territoire avec des dépassements des valeurs limites, notamment à cause de la densité des émissions (trafic routier, résidentiel) dans cette zone.

Globalement, les niveaux en $NO_2$ et en particules $PM_{10}$ sur le territoire sont cependant moins élevés que les niveaux relevés sur l'ensemble de la MGP. Une part importante du Territoire respecte les valeurs limites pour ces polluants.

Pour les $PM_{2.5}$, les concentrations mesurées respectent les valeurs limites, mais dépassent toujours les objectifs de qualité.

Les niveaux d'ozone ($O_3$) respectent la valeur cible, mais dépassent les objectifs de qualité. En effet, les normes réglementaires sont satisfaites, mais les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) sont plus strictes. Par conséquent, une réduction des seuils est envisageable, avec des propositions de seuils intermédiaires d'ici 2030.

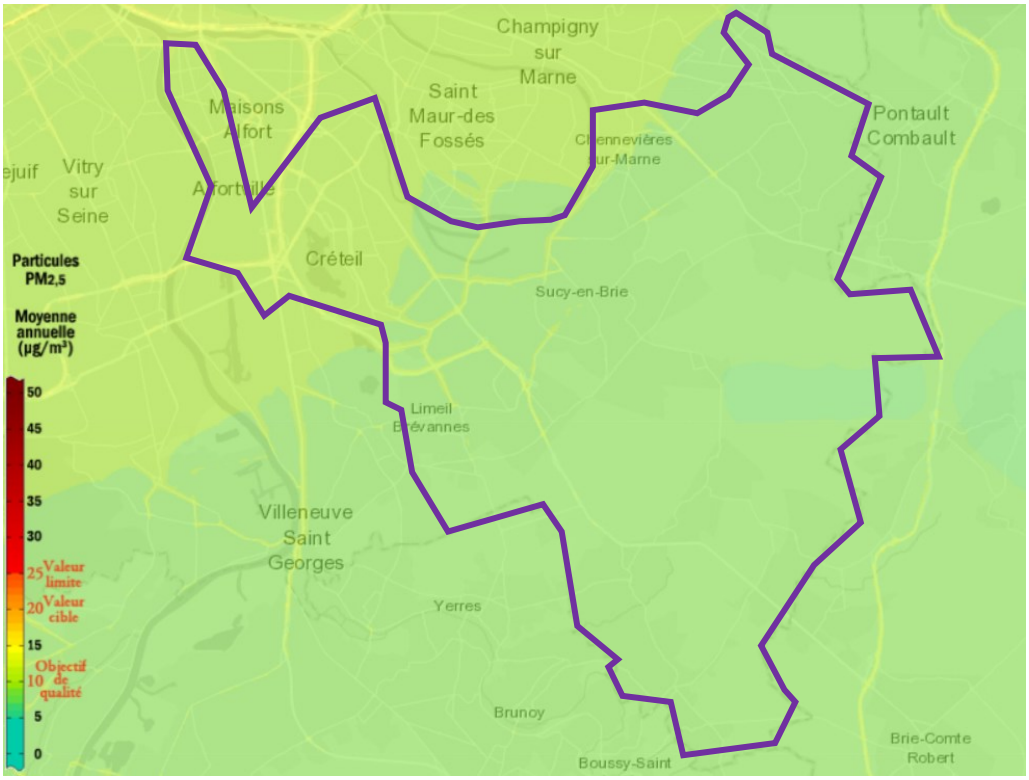



*Figure 58 : concentrations moyennes en PM2.5 en 2023 – Source AirParif*

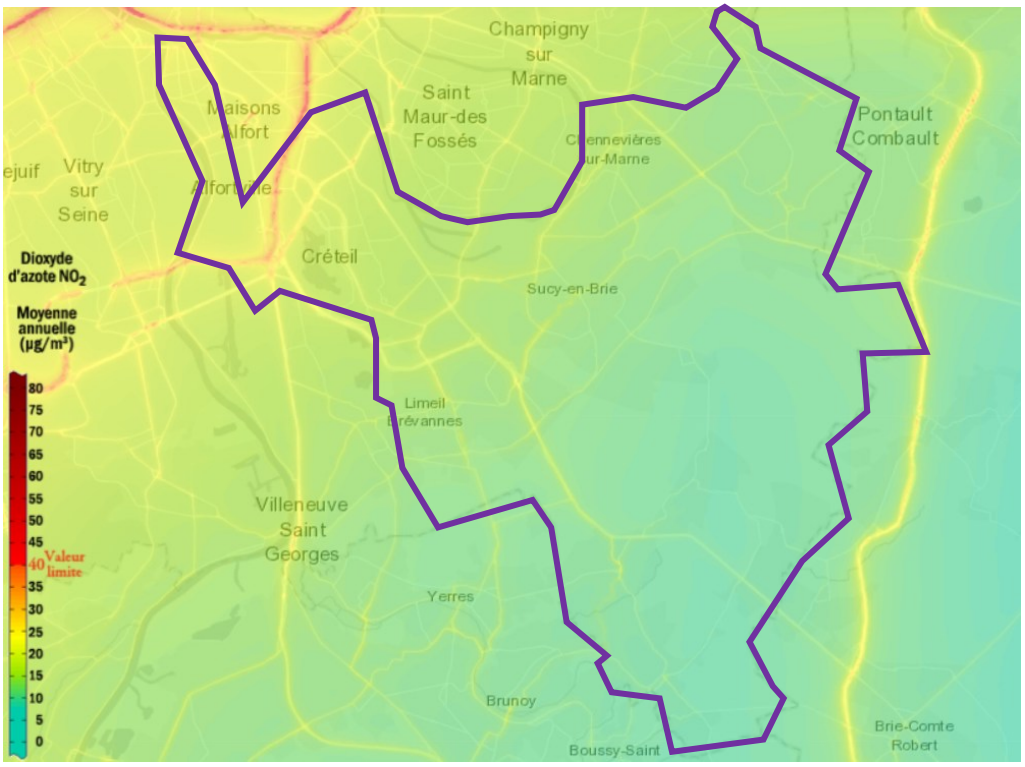



*Figure 59 : concentrations moyennes en NO2 en 2023 – Source AirParif*

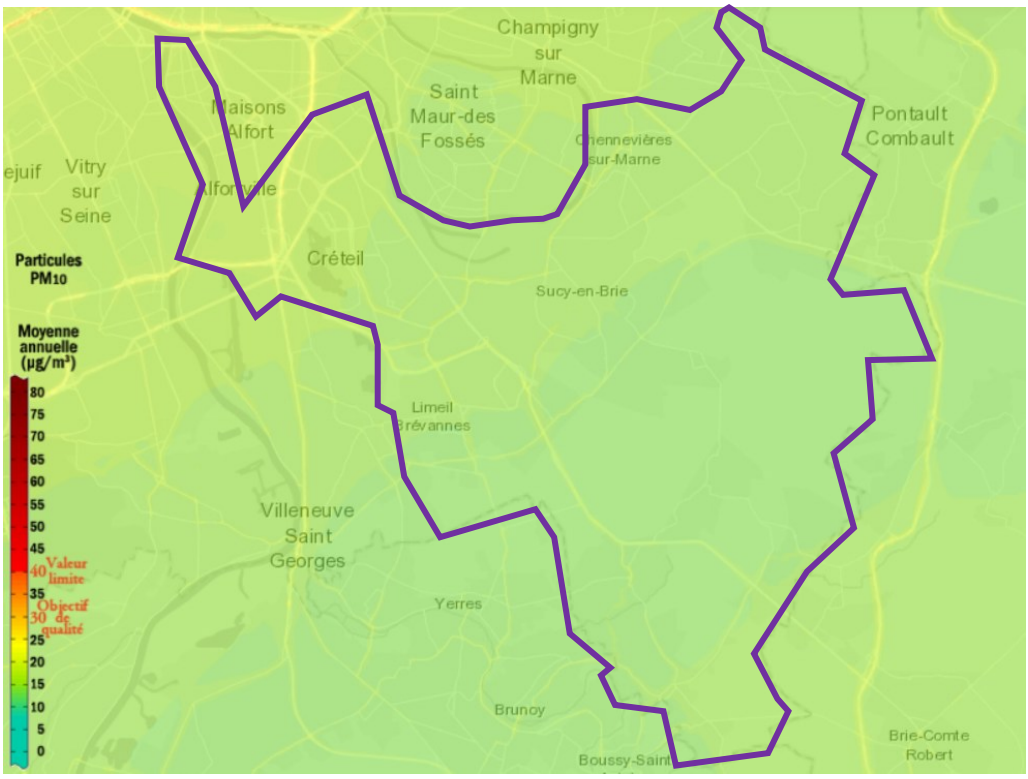



*Figure 60 : concentrations moyennes en PM10 en 2023 – Source : AirParif*

### 14.2.4 Des enjeux sanitaires liés aux pollens

La proportion de personnes allergiques aux pollens a doublé en 20 anset le changement climatique va continuer d'amplifier ce phénomène, par l'allongement de la saison pollinique, le déplacement de

certains végétaux au fort potentiel allergisant vers nos latitudes (ambroisie notamment), et le renforcement du caractère allergisant de certains pollens. Le PRSE4 souligne la nécessité de prendre en compte le risque allergique dans les enjeux de renaturation.

## Constats

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années et à des niveaux inférieurs à la MGP, bien que le Nord du territoire soit toujours exposé à des niveaux de dioxyde d'azote ($NO_2$) et de particules $PM_{10}$ élevés. | Des pollutions de l'air en provenance des secteurs résidentiel (68% des particules $PM_{10}$, 80% des particules $PM_{2,5}$, 40% des COVM, 80% de l'ammoniac) et routier (50% des dioxydes d'azote). |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| La poursuite des politiques pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'échelle régionale (PRSE 4, révision du PPA Ile-de-France) et à l'échelle locale (PCAET).<br><br>Un accompagnement en cours par Airparif pour satisfaire les obligations à adopter un PAQA (plans d'action de réduction des polluants atmosphériques) | De potentielles pollutions de l'air (chauffage, circulation…) supplémentaires à prendre en compte dans le cadre de l'accueil de population et une augmentation de leur vulnérabilité dans les zones d'ores et déjà exposées aux nuisances.<br><br>Un accroissement de la vulnérabilité des populations face aux pollutions atmosphériques dans le contexte de changement climatique (épisode de froid/chaleur, sécheresse) et des conséquences sur la santé de la population, notamment les plus fragiles (maladies respiratoires, allergies, crises d'asthme, maladies cardiovasculaires). |

## Enjeux pressentis en matière de qualité de l'air

- **Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source** à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier ;
- Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire.

## Evolution au fil de l'eau

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Une baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années et inférieurs à des niveaux inférieurs à la MGP, bien que le Nord du territoire soit toujours exposé à des niveaux de dioxyde d'azote (NO2) et de particules PM10 élevés. | En l'absence de PLUi, on pourrait tout de même observer la poursuite des politiques pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'échelle régionale (PRSE 4, PPA) et à l'échelle locale (PCAET, PAQA). |
| | Des pollutions de l'air en provenance des secteurs résidentiel (68% des particules PM10, 80% des particules PM2,5, 40% des COVM, 80% de l'ammoniac) et routier (50% des dioxydes d'azote). | Dans le cadre de la réalisation du PLUi, une réflexion globale pourra être accordée à la prise en compte de la qualité de l'air ; notamment dans un contexte de changement climatique où les populations sont d'autant plus vulnérables face aux pollutions atmosphériques. Des actions telles que l'aménagement d'espaces verts, la promotion des modes de transport doux, ou encore la création de zones piétonnes peuvent contribuer à améliorer la qualité de l'air de manière significative. |

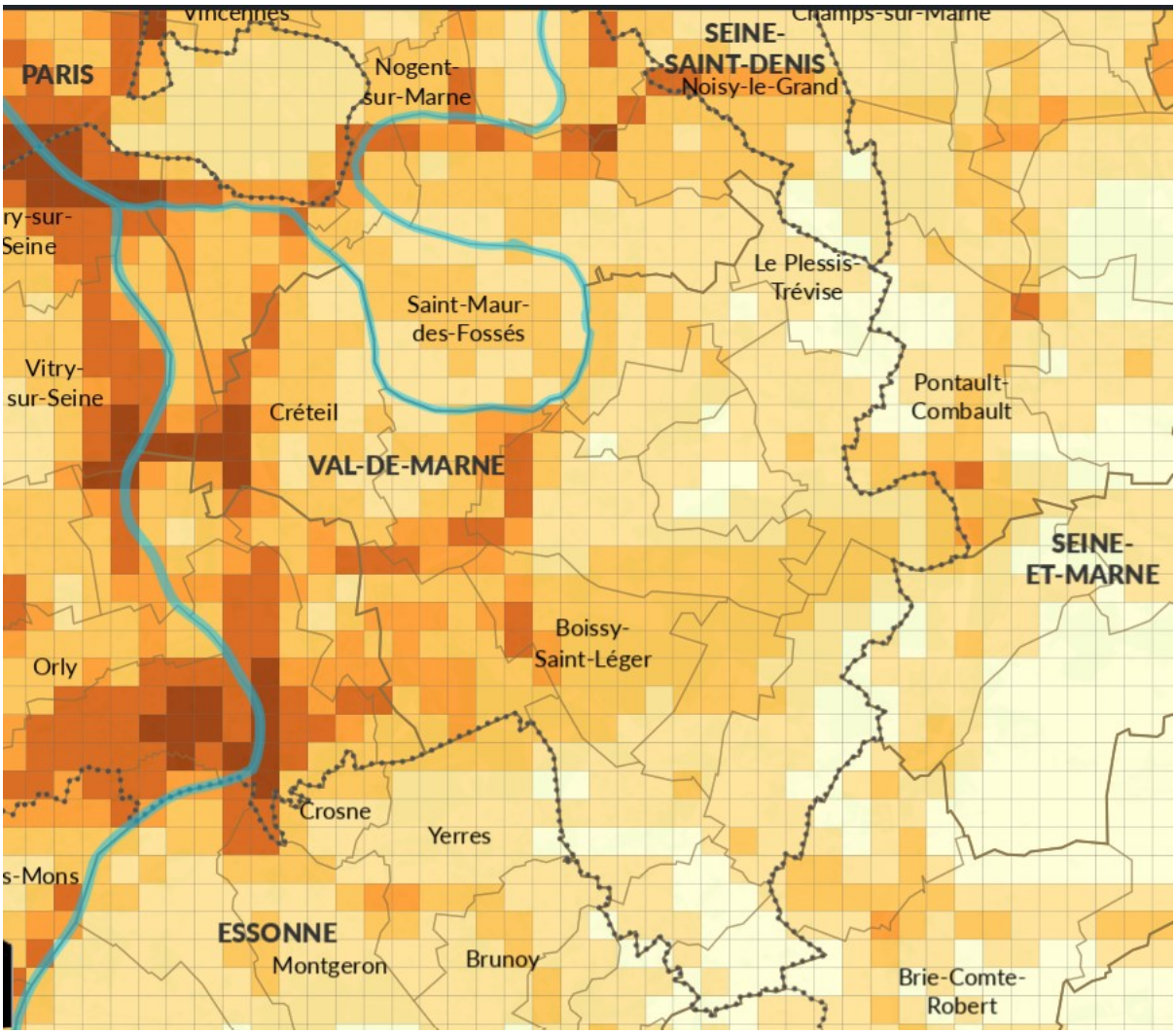
# 15. Enjeux sanitaires liés au cadre environnemental

L'ensemble des chapitres présentés dans ce tome de l'Etat Initial de l'Environnement rend compte des divers enjeux en matière de santé urbaine et des multiples facteurs de causalité en jeu.

Une modélisation, réalisée par l'Institut Paris Région (IPR), permet de constater l'exposition du territoire aux enjeux de santé urbaine de manière transversale. Elle prend en compte : la qualité des eaux de consommation, la qualité de l'air, le bruit des transports, la pollution des sols d'origine industrielle, les sites industriels et le cadre de vie défavorable.

Les résultats de la modélisation présentés dans la figure ci-après, permettent d'apprécier l'exposition du territoire et de la population aux critères précités.

Le score s'échelonne de 0 à 100. Plus il est élevé, plus le nombre et l'intensité des expositions environnementales sont importants. Il est présenté en six catégories basées sur les proportions de mailles habitées correspondantes.




*Cliquez sur un indicateur*

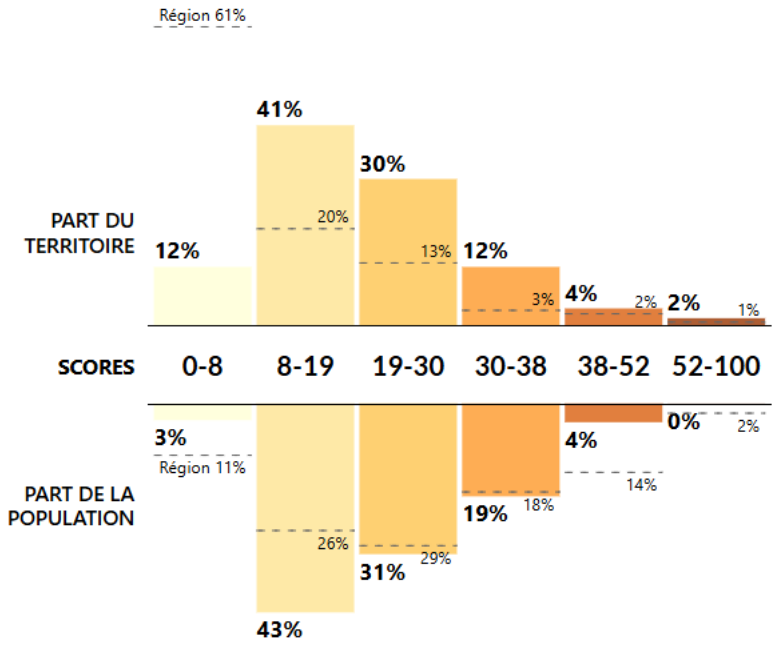
| | Indicateur<br>Valeur du territoire sélectionné | Min<br>Valeur du territoire le plus bas | Max<br>Valeur du territoire le plus haut | Région<br>Valeur Île-de-France | France<br>Valeur France hexagonale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Part des mailles les plus impactées par la multi-exposition environnementale (En %)** | 5 | 0 | 56 | 3 | - |
| Nombre de personnes résidant dans les secteurs les plus impactés par la multi-exposition environnementale | 11 933 | 0 | 821 579 | 1 954 517 | - |
| Part de la population résidant dans les secteurs les plus impactés par la multi-exposition environnementale (En %) | 4 | 0 | 49 | 16 | - |
| Part des mailles les plus impactées par la multi-exposition environnementale en prenant en compte la vulnérabilité des populations (En %) | 6 | 0 | 70 | 2 | - |
| Nombre de personnes résidant dans les secteurs les plus impactés par la multi-exposition environnementale en prenant en compte la vulnérabilité des populations | 24 306 | 0 | 292 854 | 1 516 329 | - |
| Part de la population résidant dans les secteurs les plus impactés par la multi-exposition environnementale en prenant en compte la vulnérabilité des populations (En %) | 8 | 0 | 68 | 13 | - |

**DISTRIBUTION DES MAILLES ET POPULATION IMPACTÉE**

Grand Paris Sud Est Avenir (T11)

| 307 041 habitants | 400 mailles | 80% de mailles habitées |
|---|---|---|

Ce graphique donne la part de mailles de ce territoire dans chacune des 6 catégories de score et la part de population correspondante. Le trait pointillé correspond à la répartition régionale.




La majorité du territoire (83%) et de la population (87%) est concernée par des mailles dont le score de multi-exposition est compris entre 8 et 30. Ainsi, pour la majorité de la population, la multi-exposition reste modérée. L'analyse montre par ailleurs que les facteurs d'exposition les plus importants sur la globalité des communes sont la qualité de l'air, le bruit des transports et le cadre de vie défavorable. Le bruit des transports est le critère conduisant aux scores de multi-exposition plus élevés (entre 30 et 52) sur les communes de Créteil, Limeil-Brévannes, Bonneuil-sur-Marne, Sucy-en-Brie et Boissy-Saint-Léger qui concernent environ 25 000 personnes en prenant compte la vulnérabilité des populations.

# 2.2.

# Justifications des choix retenus

# PRÉAMBULE

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

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

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

# TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE ..... 2
TABLE DES MATIÈRES ..... 3
I. Compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux ..... 6
A. Scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres ..... 6
2. 1. Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (SDRIF-e) ..... 6
3. 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) ..... 10
4. 3. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ..... 77
5. 4. Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ..... 87
6. 5. Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir (PLM) ..... 91
7. 6. Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir ..... 93
8. 7. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) ..... 94
9. 8. Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) ..... 96
10. 9. Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) ..... 101
11. 10. Plan Climat de Grand Paris Sud Est Avenir (PCAET) ..... 102
II. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques ..... 104
A. Secteurs inscrits dans une OAP ..... 107
B. Secteurs inscrits dans une zone économique ..... 110
C. Secteurs dédiés à l'accueil de nouvelles infrastructures ..... 111
III. Etude de densification ..... 115
A. Le potentiel limité du logement vacant ..... 115
B. Le potentiel de densification des espaces bâtis dans le diffus ..... 115
C. Les capacités de densification dans les dents creuses ..... 121
D. Zoom sur les communes qui consomment des ENAF ..... 121
1. Le foncier diffus : un gisement restreint et complexe à mobiliser ..... 121
2. Des espaces en dents creuses limités ..... 123
IV. Explication des choix retenus pour établir le PADD ..... 126
A. Les objectifs de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi ..... 126
B. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic 127
V. Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 149
A. Présentation des typologiques d'OAP ..... 149
3. 1. Les OAP thématiques ..... 150
4. 2. Les OAP sectorielles ..... 151
B. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ..... 153
5. 1. Les OAP thématiques ..... 154
6. 2. Les OAP sectorielles ..... 160
VI. Explication des choix pour établir le règlement ..... 173

A. Introduction : structure du règlement ..... 173
B. La délimitation des zones ..... 176
7. 1. Les logiques de zonage ..... 176
8. 2. Les caractéristiques des différentes zones ..... 178
9. 3. Les caractéristiques des prescriptions graphiques ..... 199
D. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices » ..... 214
10. 1. Règle particulière sur les dispositions communes ..... 214
11. 2. Le fonctionnement du système d'indices ..... 214
12. 3. Extrait des indices ..... 216

# I. Compatibilité du PADD avec les documents supra-communaux

# I. COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain »

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

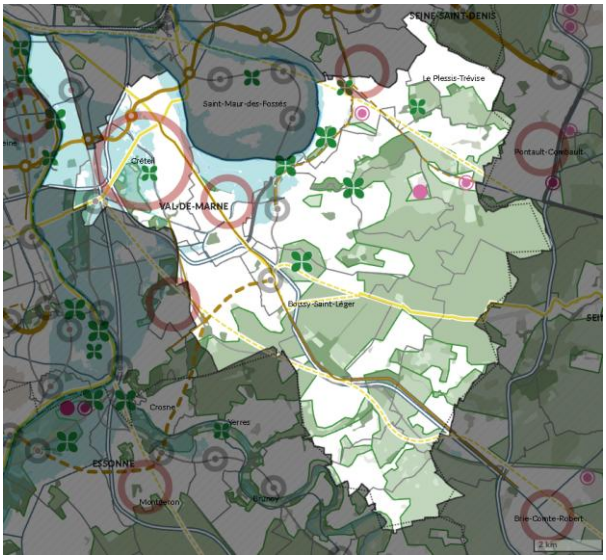
## Prise en compte des objectifs de la carte dans le PADD

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

Il intègre ainsi des objectifs tels que :

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

Maîtriser le développement urbain




**ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
OR57 OR93 OR94

Secteur d'urbanisation préférentielle
OR78 OR79 OR80 OR83 OR84

Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

**COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT**

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
OR57 OR93 OR94

Secteur d'urbanisation préférentielle
OR78 OR79 OR80 OR83 OR84

Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

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

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
OR25 OR71

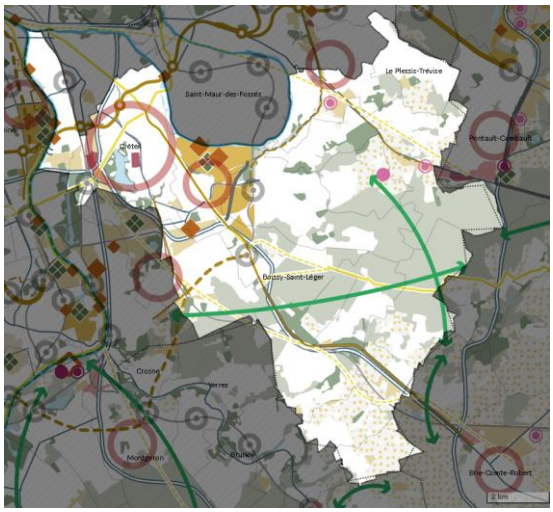
Créer un espace vert et un espace de loisirs d'intérêt régional
OR26

Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32

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

Cette deuxième carte fait un zoom sur les secteurs clés pouvant participer au **développement de l'indépendance productive**

**régionale**. Elle localise notamment les secteurs à urbaniser et requalifier afin de conforter **l'attractivité économique** de la région ainsi que les secteurs à préserver afin de favoriser la **sobriété et l'économie circulaire** sur le territoire. Le **réseau de transport existant à conforter** est également détaillé sur cette carte.




**CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION**

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
OR57 OR93 OR94

Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
OR102 OR104 OR126 OR43 OR48 OR49

Requalifier/moderniser le site économique existant
OR103 OR104 OR126

Requalifier le site commercial
OR113

Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
OR114

Secteur d'urbanisation préférentielle
OR78 OR79 OR80 OR83 OR84

Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

Maintenir le site multimodal (plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense)
OR118 OR104 OR120 OR121 OR123 OR124

**TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ**

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
OR48 OR49 OR50

Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional
OR14 OR42

## Prise en compte des objectifs de la carte dans le PADD

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

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

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

Cette troisième carte présente les secteurs où la **nature est à préserver, conforter et valoriser**. Elle identifie notamment les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité terrestres et

aquatiques ainsi que les espaces où la nature est à développer pour **renforcer la trame verte et bleue du territoire**. Enfin, la carte illustre les zones concernées par le risque inondation.

### Prise en compte des objectifs de la carte dans le PADD

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

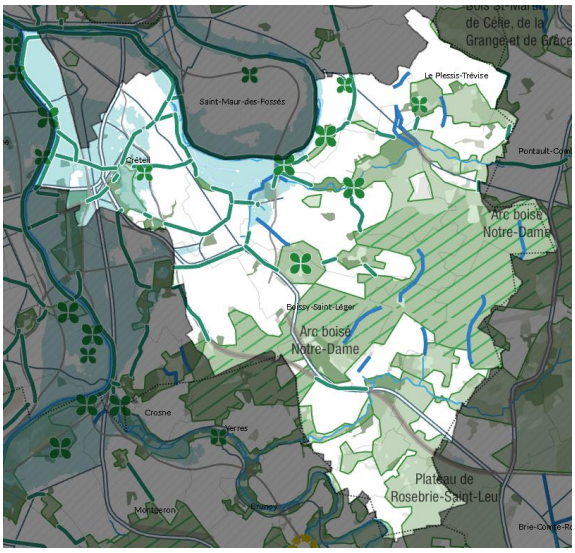
Au sein de cet axe sont notamment déclinés les objectifs suivants :

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

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

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

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




**RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS**

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Valoriser les forêts de protection
OR17

Renforcer la liaison
OR4 OR74 OR9

Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
OR15 OR6

Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

**DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE**

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
OR25 OR71

Créer un espace vert et un espace de loisirs d'intérêt régional
OR26

Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau
OR22

**PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS**

Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32

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

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

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

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

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

### Traduction des orientations écrites DOO du SCoT dans le PLUi

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

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

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

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

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *« Développer l'activité économique à proximité des lieux de vie afin de rapprocher les emplois des habitants »* | - À Chennevières-sur-Marne l'OAP Entrée de ville Nord.<br>- À Alfortville l'OAP Entrée de ville Sud.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | composés notamment d'activités économiques (ex. bureaux).<br><br>- Destinations et sous-destinations : Au sein des secteurs classés en zone UM, dédiée aux zones mixtes, les logements et les bureaux sont autorisés sans condition afin de favoriser la mixité fonctionnelle. *(Cf. Chapitre « Les caractéristiques des zones » du présent document)* |
| | **P 5** Les projets à vocation tertiaire devront répondre aux objectifs suivants :<br>• être situés dans les secteurs desservis par les **transports collectifs*** ou dans les secteurs susceptibles d'être facilement reliés aux principales gares et **pôles d'échanges*** ;<br>• intégrer le critère de mixité fonctionnelle afin de contribuer à la diffusion des emplois ;<br>• concourir au rééquilibrage habitat-emploi ;<br>• concevoir des bâtiments vertueux, mixtes et mutables. | *« Améliorer l'accès à l'emploi en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures de transport en commun (Ligne 15, Téléval) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil) »*<br><br>*« Encadrer l'évolution des secteurs mutables (gabarits, transitions urbaines) »* | | - Dispositions communes : Les secteurs de mixité fonctionnelle définis dans les « dispositions communes graphiques en zone urbaine » permettent de répondre aux objectifs du PADD. En effet, ceux-ci permettent de conditionner la création de logements à l'intégration de ces derniers à des programmes mixtes composés notamment d'activités économiques (ex. bureaux).<br><br>- Destinations et sous-destinations : Au sein des secteurs classés en zone UM, dédiée aux zones mixtes, les logements et les bureaux sont autorisés sans condition afin de favoriser la mixité fonctionnelle. *(Cf. Chapitre « Les caractéristiques des zones » du présent document)* |
| **Développer les activités économiques servicielles et productives** | **P 6** Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activités par :<br>• la préservation de leur vocation économique ;<br>• l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses (activités économiques traditionnelles, logistiques, **économie circulaire*,** Fab-Labs, etc.) en tenant compte des modalités de leur insertion urbaine ;<br>• la densification du bâti dans le respect de leur fonctionnalité et l'intensification de leurs | *« Redynamiser et requalifier les zones d'activités existantes, notamment en accueillant des activités innovantes, respectueuses de l'environnement »* | - Des OAP sectorielles incitent la pérennisation et la modernisation des zones d'activités économiques.<br><br>Exemples d'OAP sectorielles :<br>- L'OAP intercommunale RD4 et ses abords<br>- L'OAP Ballastière-Nord de Limeil-Brévannes<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations* | - Destinations et sous-destinations : Le classement des secteurs d'activité économique en zones UI favorise le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire.<br><br>Par ailleurs, la typologie variée de zones UI (UI, UIp, UIc, UIl, UIh) traduit la diversité de vocations économiques que le PLUi cherche à maintenir et développer (productive, commerciale, logistique, portuaire, etc.). *(Cf. Chapitre « Les* |

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *caractéristiques des zones » du présent document).* |
| | **P 9** Pour les nouvelles zones d'activités, répondre aux objectifs suivants :<br>• être localisées dans des lieux desservis par le transport ferroviaire et/ou fluvial, et proche d'un **réseau routier structurant*** pour favoriser la multimodalité ;<br>• bénéficier d'une desserte en **transports collectifs*** et par les **modes actifs*** ;<br>• renforcer la pluralité des fonctions économiques et urbaines (structures de santé, services de restauration, de garde d'enfants, etc.) ;<br>• participer à la qualité du cadre urbain, sur le plan architectural comme sur le plan environnemental (gestion des déchets, etc.) ;<br>• répondre aux objectifs de résilience aux risques d'inondations (réduction des dommages aux biens, continuité des activités, etc.) ;<br>• éviter l'imperméabilisation des sols, notamment par une offre de stationnement raisonnée et mutualisée ;<br>• intégrer l'optimisation des surfaces de toiture à des fins productives (alimentation, énergie). | *« Augmenter l'offre et le niveau de services (amplitude horaire et fréquences) en rabattement vers les gares ou stations de transport en commun notamment en créant des couloirs bus par exemple »*<br><br>*« Réduire de 10 % les déchets ménagers conformément au PCAET »*<br><br>*« Favoriser les connexions et la complémentarité entre les polarités du territoire en reliant les polarités existantes et projetées par les transports collectifs et les mobilités douces »* | *(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |

## Chapitre 2 : S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Déployer les infrastructures numériques** | **P 10** Développer les infrastructures numériques fixes et mobiles dans les territoires. Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés doivent permettre le déploiement des réseaux de communications électroniques* très haut débit (notamment de type fibre optique). | *« Conforter le réseau de communication numérique sur l'ensemble du territoire »* | | Règlement : Dans la mesure où les dispositions règlementaires du PLUi n'interdisent pas les infrastructures numériques fixes et mobiles sur le territoire intercommunal, le déploiement des réseaux de communications électroniques très haut débit est implicitement autorisé. |
| | **P 11** Garantir les besoins fonciers liés au stockage de la data, en :<br>• veillant à une répartition équilibrée sur le territoire métropolitain ;<br>• veillant à la compacité des constructions et à leur implantation prioritairement près des pôles d'activités ;<br>• tenant compte de l'existence des **risques*** d'inondations, de la disponibilité des réseaux d'énergie, de leur capacité à fournir une forte puissance et des opportunités de récupération de leur chaleur produite, notamment pour un usage urbain. | *« Conforter le rayonnement des secteurs et filières d'activités caractéristiques du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir et notamment la santé, les technologies innovantes, activités productives agroalimentaires, etc.) »* | | - Destinations et sous-destinations : Les entrepôts, destination dont relèvent les datacenters, sont uniquement autorisés sans condition au sein des zones UIl (logistique) et UIh (portuaire). L'implantation des datacenters est restreinte dans une logique de cohérence en matière de formes urbaines et d'usages. |
| **Développer les lieux d'appui à l'innovation** | **P 12** Favoriser le rapprochement territorial entre recherche / universités / entreprises et **filières d'avenir*** pour renforcer leurs synergies. | *« Favoriser les synergies entre acteurs économiques d'une même filière (agriculture, arboriculture, industrie, santé, etc) en s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles (cf. Axe 1) ainsi que les grandes infrastructures et équipements (centre de production florale et arboricole, centres hospitaliers, université, port de Bonneuil-sur-Marne…) dans l'optique de favoriser l'innovation »* | | - Destinations et sous-destinations : Afin de répondre aux objectifs du PADD, la coexistence sans condition des sous-destinations liées aux industries et aux établissements d'enseignement est permise au sein des zones UI (zones d'activité économique mixte) et des zones UIp (zones d'activité économique productive). |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | **P 13** Mailler le territoire métropolitain en lieux d'appui à l'innovation (pépinières, incubateurs, hôtels d'entreprises, Fab-Labs, espaces de coworking, ateliers de fabrication numérique, etc.). Prévoir la création d'espaces de travail partagés notamment dans les quartiers résidentiels. | *« Favoriser les synergies entre acteurs économiques d'une même filière (agriculture, arboriculture, industrie, santé, etc) en s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles (cf. Axe 1) ainsi que les grandes infrastructures et équipements (centre de production florale et arboricole, centres hospitaliers, université, port de Bonneuil-sur-Marne…) dans l'optique de favoriser l'innovation »*<br><br>*« Développer un maillage territorial de « tiers-lieux » ou co-working à l'échelle de l'ensemble du territoire pour répondre aux nouveaux modes de travail et de loisirs »* | | - Destinations et sous-destinations : Les bureaux sont autorisés sans condition au sein des zones UC (cœurs de ville) et UM (zones mixtes), secteurs accueillant notamment des habitations. |
| **Consolider les activités logistiques** | **P 14** Consolider les sites – y compris ceux qui ne sont pas représentés sur les cartes *« Tisser des liens entre territoires »* et *« Veiller à un développement équilibré dans les projets sur le territoire métropolitain »* – qui accueillent de la logistique dans la Métropole, leur accessibilité et leur fonctionnalité. | *« Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques, productives et logistiques dans le respect du paysage environnant conformément au RLPi »* | | - Destinations et sous-destinations : Les grands sites logistiques du territoire ont été classés en zone UIl, secteur dédié aux zones d'activité logistique, afin de pérenniser leur vocation. |
| | **P 15** Préserver et développer les ports urbains sur la Seine, la Marne et les canaux, en assurant la mixité des usages et leur insertion urbaine et environnementale, tout en garantissant l'exploitation logistique et multimodale des sites. | *« Prévoir des destinations de constructions (habitat, activités, logistique urbaine, équipement…) compatibles avec le voisinage d'activités industrielles en particulier sur la vallée de la Seine et la boucle de la Marne »* | - Au sein des OAP sectorielles, il y a notamment l'OAP sectorielles Entrée de ville Sud à Alfortville qui décline des orientations de préservation de la trame verte urbaine de la Seine, la préservation des berges, et le maintien du secteur d'activité ;<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Destinations et sous-destinations : Le port de Bonneuil-sur-Marne a été classé en zone UIh, secteur dédié aux zones d'activité portuaires, afin de pérenniser sa vocation. Le port d'Alfortville est classé en zone UIl, afin de faciliter l'exploitation logistique du site. |
| | **P 16** Préserver et développer dans le respect de leur vocation logistique et industrielle, les capacités d'accueil des plateformes | *« Prévoir des destinations de constructions (habitat, activités, logistique urbaine, équipement…)* | | - Destinations et sous-destinations : Le port de Bonneuil-sur-Marne a été classé en zone UIh, secteur dédié aux |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | multimodales de Gennevilliers et de Bonneuil-sur-Marne. | *compatibles avec le voisinage d'activités industrielles en particulier sur la vallée de la Seine et la boucle de la Marne »* | | zones d'activité portuaires, afin de pérenniser sa vocation. Ce sous-secteur permet d'assurer la pérennisation des activités logistiques et industrielles du site dans la mesure où les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées sans condition. |
| | **P 17** Préserver et développer des **espaces en bords à voie d'eau*,** pérennes ou temporaires, notamment pour la logistique urbaine et les activités portuaires (gestion des matériaux de construction et des déblais de chantiers, etc.). Veiller à ce que ces espaces soient partagés avec les activités de loisirs, de promenade, et de retour à la nature. | *« Préserver les berges des cours d'eau »* | Au sein des OAP sectorielles, il y a notamment :<br>- l'OAP sectorielles Entrée de ville Sud à Alfortville qui décline des orientations de préservation de la trame verte urbaine de la Seine, la préservation des berges, et le maintien du secteur d'activité ;<br>- l'OAP Quartier La Haie Griselle qui conforte la protection des berges.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| | **P 18** Moderniser et développer les équipements ferroviaires pour maintenir et accroître le fret ferroviaire. Maintenir les emprises des installations terminales embranchées. | *« Résorber les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires par la création de liaisons favorables aux modes actifs »* | - L'OAP sectorielle ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun exploite une friche ferroviaire et développe des orientations pour créer des liaisons et connexions actives limitant la rupture du site.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Destinations et sous-destinations : Un sous-secteur UEs, spécifique aux services urbains, a été créé afin de définir des dispositions spécifiques permettant de pérenniser les installations des grands services urbains (ex. transports). |
| | **P 19** Les nouveaux sites logistiques doivent répondre aux nécessités d'un maillage des interfaces logistiques des premiers aux derniers mètres, depuis les grandes plateformes jusqu'aux espaces logistiques urbains (ELU). | *« Accompagner le développement des aires de livraison suffisamment dimensionnées notamment sur les secteurs les plus commerçants, les rendre visibles et veiller à leur respect »*<br><br>*« Organiser la logistique urbaine du dernier kilomètre »* | | - Destinations et sous-destinations : Le grand site logistique du territoire, localisé à Créteil, a été classé en zone UIl, secteur dédié aux zones d'activité logistique, afin de pérenniser sa vocation.<br>Le règlement du PLUi des zones portuaires permet également l'accueil d'activités logistiques. |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Ces derniers sont localisés à proximité de nœuds de transports autoroutiers et fluviaux. |
| | **P 20** Garantir la disponibilité en zone urbaine dense des espaces nécessaires à la création de nouveaux sites logistiques, en veillant à assurer, en tant que de besoin, un réseau d'espaces de logistique à toutes les échelles : **hub logistique***, plateformes urbaines de distribution, espaces urbains de distribution et espaces urbains de livraison (logistique du dernier kilomètre).<br>Pour les générateurs de flux massifs, privilégier une localisation prioritairement près des nœuds autoroutiers et/ou en relation avec les réseaux ferrés et les voies d'eau navigables (cours d'eau et canaux). Les **opérations d'aménagement*** situées près de ces infrastructures doivent, sauf impossibilités techniques, intégrer l'accueil de ces nouveaux sites logistiques. | *« Accompagner le développement des aires de livraison suffisamment dimensionnées notamment sur les secteurs les plus commerçants, les rendre visibles et veiller à leur respect »*<br><br>*« Organiser la logistique urbaine du dernier kilomètre »* | - L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud à Villecresnes renforce ces zones d'activités et adapte les rues, accès et espaces publics en conséquence.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Destinations et sous-destinations : Le grand site logistique du territoire, localisé à Créteil, a été classé en zone UIl, secteur dédié aux zones d'activité logistique, afin de pérenniser sa vocation.<br><br>Ce dernier est localisé à proximité de nœuds de transports autoroutiers et fluviaux. |

## Chapitre 3 : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Diffuser l'attractivité touristique** | **P 21** Garantir l'accessibilité par les **transports collectifs*** et **modes actifs*** aux sites, aux parcours touristiques et aux lieux dédiés au tourisme d'affaire depuis les grandes **portes d'entrée de la Métropole*** (aéroports, gares TGV, grands axes routiers, ports fluviaux). | *« Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite »* | Le dispositif règlementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l'accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif règlementaire participe, dans la limite de son champ d'application, à encadrer les mobilités afin d'être conforme aux documents supra-communaux.<br><br>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| | **P 22** Renforcer l'attractivité touristique métropolitaine, le maillage de l'offre, sa complémentarité et sa diversité en articulant :<br>• les différentes formes de tourisme (affaires, événementiel, sport, culture, loisirs, gastronomie, etc.) et les nouvelles pratiques (éco-tourisme, tourisme fluvial, cyclotourisme, etc.) ;<br>• les projets de développement touristique en lien avec les hauts lieux touristiques franciliens (Château de Versailles, de la Malmaison, de Fontainebleau, Marne-la-Vallée, Basilique Saint-Denis...), les grands sites naturels<br>(Seine, Marne, canaux, espaces naturels), et en synergie avec les régions voisines. | *« Valoriser toutes les caractéristiques historiques, architecturales, patrimoniales et paysagères : du plateau Briard aux territoires plus urbains »*<br><br>*« Identifier et préserver le patrimoine remarquable y compris le patrimoine du XXème siècle »*<br><br>*« Identifier et préserver les éléments ponctuels constituant des repères qualitatifs sur le territoire »*<br><br>*« Renforcer les ambiances patrimoniales dans la conception urbaine et favoriser les projets qui conservent les bâtiments remarquables »*<br><br>*« Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs »* | - Les OAP sectorielles orientent dans la sens de la préservation du patrimoine bâti et naturelle dans la mesure du possible.<br>Ainsi, l'OAP sectorielle Centre-ville de Villecresnes oriente sur la valorisation de son patrimoine, avec notamment des protections des abords des monuments historiques et un repérage des bâtis patrimoniaux.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Destinations et sous-destinations : Dans chacune des zones, les sous-destinations relatives au tourisme (hôtels, autres hébergements touristiques, etc.) sont autorisées ou non selon les caractéristiques de la zone (vocation, forme urbaine, etc.). Cela permet ainsi de favoriser un développement cohérent et adapté du maillage de l'offre touristique. |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | **P 23** Créer, en cohérence avec les territoires voisins, un maillage continu de promenades et parcours dédiés aux **modes actifs***, valorisant la diversité du patrimoine métropolitain et les « **entrées de ville*** » à l'interface avec les territoires voisins. | *« Développer le réseau de liaisons pour les mobilités actives et les perméabilités à pied (liaison domicile ou liaison pôle d'emploi vers les transports en commun, projet intercommunal La Végétale…) »*<br><br>*« Garantir un traitement urbain, bâti, paysager, agricole, de qualité en fonction des spécificités des entrées de ville du territoire afin de marquer l'entrée ou a contrario garantir une harmonie de traitement avec le milieu environnant. Ces aménagements devront être conformes au règlement local de publicité intercommunal (RLPi) »* | Le dispositif règlementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l'accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif règlementaire participe, dans la limite de son champ d'application, à encadrer les mobilités afin d'être conforme aux documents supra-communaux.<br><br>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| | **P 24** Développer le transport fluvial de personnes et la plaisance, sur la Seine, la Marne et les canaux, armature urbaine et paysagère structurante du territoire. Il s'agit de :<br>• mailler et coordonner l'ensemble des projets touristiques et promouvoir un système de transport fluvial de proximité ;<br>• augmenter la capacité d'accueil des ports et des haltes nautiques ;<br>• garantir l'accessibilité des ports et des haltes nautiques par un système de liaisons douces permettant de profiter d'une escale pour découvrir une ville, un site, un paysage, etc. | | Le dispositif règlementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l'accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif règlementaire participe, dans la limite de son champ d'application, à encadrer les mobilités afin d'être conforme aux documents supra-communaux.<br><br>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| | **P 25** Développer, dans le respect de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, des hébergements de toutes tailles et de toutes gammes notamment à proximité des **transports collectifs*** : hébergement de plein air, résidences de tourisme, | *« Renforcer l'offre commerciale de centralité existante et proposer une offre qualitative et diversifiée »*<br><br>*« Rechercher un équilibre habitat / emploi sur le territoire »* | | - Dispositions communes : Les linéaires de mixité d'activités et les linéaires actifs, dont les dispositions sont inscrites au chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » des dispositions communes graphiques, peuvent favoriser le développement d'hébergements hôteliers et touristiques dans les zones |

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

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

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

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Renforcer le polycentrisme** | **P 33** La **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers*** est limitée à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT. Compte tenu de ces projets prévus dans des secteurs géographiques déterminés, l'objectif de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle métropolitaine est de 170 hectares (voir tableau en annexe n°1). En marge de cet objectif chiffré, peuvent toutefois être autorisés, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de nuire à l'activité agricole ou l'exploitation forestière :<br>• les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière ;<br>• les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs ;<br>• à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.<br>L'objectif chiffré ne s'applique pas aux infrastructures de transports dont l'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers. | *« Favoriser la densification des zones d'activités économiques dans une logique de sobriété foncière en améliorant leur performance environnementale sur le plan de la consommation foncière notamment »*<br><br>*« S'inscrire dans la trajectoire du ZAN en matière de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole »*<br><br>*« Définir un objectif chiffré raisonné : 32 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels en cohérence avec la réalité des espaces et les besoins exprimés par les communes »*<br><br>*« Préserver les sols vivants y compris dans les opérations de construction et d'aménagement. »* | - L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGE permettent d'éviter la consommation des espaces naturels et agricoles résultant de l'étalement urbain et lutte contre l'étalement urbain en stoppant la consommation d'espaces naturels ou agricoles dans un perspective de zéro artificialisation nette, en renforçant les polarites et en encourageant à l'intensification des secteurs urbains ayant la capacité à l'accueillir<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - *Cf. chapitre « Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques » du présent document.*<br><br>- Plans de zonage : afin d'assurer leur protection et de limiter au maximum les possibilités de construction en leur sein, les espaces naturels et forestiers du territoire sont classés en zone N (naturelle). Les espaces agricoles, quant à eux, sont également protégés à travers leur classement en zone A (agricole).<br><br>Par ailleurs, une grande majorité des espaces verts localisés au sein des zones urbaines font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 (Espaces verts et paysagers protégés, espaces boisés classés, etc.). |

| | Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | **P 34** Renforcer le polycentrisme en confortant les **centralités*** existantes (centres-villes, centres de quartiers…), les revitaliser et les requalifier en mettant en œuvre des politiques coordonnées et adaptées à la taille de ces centralités.<br>Ce renforcement inclut, le cas échéant :<br>• la réhabilitation du bâti ancien dégradé ;<br>• la requalification des espaces publics et leur équipement en services à la mobilité ;<br>• le soutien au commerce de proximité ;<br>• le développement des rez-de-chaussée actifs, notamment en évitant le logement en rez-de-chaussée sur rue le long des voies principales ;<br>• le renforcement d'une offre d'équipements et de services publics. Cette offre doit permettre de répondre aux carences en matière d'accès aux soins, par l'accueil de maisons de santé, d'établissements pour les personnes âgées ou handicapées. | *« Favoriser l'évolution des centres-villes du territoire en accompagnant leur restructuration et leur réorganisation tout en respectant les qualités patrimoniales des centres historiques »*<br><br>*« Améliorer l'accès aux soins de la population, en encourageant la tendance à l'installation de nouveaux professionnels médicaux observée ces dernières années, avec des spécialités tenant compte des structures démographiques (place des jeunes, vieillissement en cours…) »* | - Plusieurs OAP sectorielles sont centrées sur les centre-ville et zones de centralité :<br>- Villecresnes OAP sectorielle centre-ville.<br>- Alfortville OAP sectorielle hypercentre.<br>- Boissy-Saint-Léger OAP sectorielle centre-ville<br><br>- Les OAP sectorielles sont sujet à de nombreuses requalifications d'espaces publiques. Ils sont souvent agrandis, végétalisés et apaisés. Ils sont alors libres de donner naissance à de nouvelles pratiques.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Destinations et sous-destinations : Une grande variété de sous-destination est autorisée au sein des zones UC (centralités) afin de permettre une mixité de fonctions (ex. équipements, habitations, commerces, etc.).<br><br>Il est à noter que les « cuisines dédiées à la vente en ligne » sont interdites en zone UC afin de protéger les commerces de proximité en zones de centralité.<br><br>- Plans de zonage : Des linéaires de mixité fonctionnelle sont identifiés au sein des secteurs de centralité afin de conforter leur attractivité. |
| | **P 35** Créer de nouvelles **centralités*** près des pôles de **transports collectifs***, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense dotée de services et d'équipements qui correspondent aux besoins des différents usagers (résidents et présents) et aux temporalités et usages des métropolitains. | *« Accompagner la création de nouvelles polarités, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE) par l'implantation de nouveaux commerces et activités tertiaires par exemple »*<br><br>*« Accompagner le développement de lignes de transport en commun notamment en site propre (Métro 15, Altival, Televal câble 1, …) en partenariat avec les gestionnaires compétents »* | - L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publiques, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Plan de zonage et indices : le règlement, à travers le zonage et les indices associés (hauteur, emprise, stationnement...), permet déjà d'assurer une densité plus importante à proximité des gares, conformément aux objectifs de développement urbain liés à l'accessibilité en transports en commun. Le zonage des secteurs gares (UM, UR...) permet la densification de ces espaces. Ainsi, par exemple, à Alfortville, les espaces situés autour de la gare sont classés en zone UM (mixte) afin de permettre une densification du secteur via |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | l'application de règles relativement souples et l'implantation notamment de commerces et de nouveaux logements afin de rendre ces secteurs plus dynamiques.<br><br>- Emplacements réservés : certains emplacements réservés sont liés à l'aménagement des alentours des secteurs gares (ex. ER n°14 de Boissy-Saint-Léger destiné à l'implantation d'un parking relai à proximité de la future gare RER).<br><br>- Plans masses : à Créteil, plusieurs projets d'envergure garantiront la construction de programmes de logements dans le secteur de la gare de l'Échât (ZAC triangle de l'Échât, plusieurs secteurs de plans masse ont été instaurés). Des projets sont en cours près de la gare de Boissy Saint Léger (ZAC de la Charmeraie, PRIR Haie Griselle), ainsi qu'à la gare de Sucy en Brie. |
| | **P 36** Les **opérations d'aménagement*** relatives aux gares du Grand Paris Express s'attacheront à :<br>• développer une intensité urbaine qui permette une production de logements conséquente et diversifiée favorisant une mixité sociale et des parcours résidentiels, et amener les services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne dans le respect du contexte local ;<br>• permettre une réelle mixité fonctionnelle par la production de locaux d'activités ; | *« Accompagner la création de nouvelles polarités, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE) par l'implantation de nouveaux commerces et activités tertiaires par exemple »*<br><br>*« Anticiper, à l'échelle territoriale, l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport lourd telles que les nouvelles gares du Grand Paris Express (GPE) (gares de l'Échât à Créteil et de Maisons-Alfort/Alfortville à Alfortville) et leurs effets sur le fonctionnement urbain »*<br><br>*« Favoriser le développement de l'intermodalité entre les modes de transport* | - L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publiques, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | • créer de nouvelles **centralités*** accessibles par les **transports collectifs*** et les **modes actifs***, avec un objectif de complémentarité avec les centralités existantes et en favorisant les rez-de-chaussée actifs ;<br>• offrir des espaces publics et un cadre de vie de qualité notamment par la présence de jardins publics afin de bénéficier d'une attractivité résidentielle réelle et de contribuer significativement à la réponse aux besoins en espaces verts ;<br>• assurer des transitions maîtrisées entre les formes urbaines existantes et projetées afin d'éviter les confrontations brutales notamment avec les zones peu denses et résidentielles, et les centres-villes existants ;<br>• participer à la lutte contre les nuisances et pollutions ;<br>• développer les services nécessaires à l'accès aux soins et aux services de première nécessité ;<br>• concourir à la résilience du territoire en réduisant **la vulnérabilité*** des réseaux et infrastructures d'importance vitale, des services publics et des dommages aux biens directement exposés.<br>Ces projets doivent être exemplaires des ambitions portées par le SCoT, notamment au regard de :<br>• leur mode de construction (écoconstruction et **économie circulaire*** pour la déconstruction, recyclage et réemploi dans la construction, évolutivité des usages des constructions) ;<br>• leur végétalisation et la part d'espaces de **pleine terre*** ; | *existants et sur les futures gares GPE pour inciter au report modal et ainsi désengorger les voies circulées en heures de pointe »* | | |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | • leur sobriété énergétique et la production d'**Énergies Renouvelables et de Récupération (ENR&R) *** ;<br>• l'apport de services à la mobilité par la promotion de tous les **modes actifs*** et écologiques de déplacements et la réduction de la place du stationnement automobile ;<br>• la mutualisation des services, des espaces et des réseaux au sein des nouveaux ensembles bâtis ;<br>• l'expérimentation de modes de travail et d'habitat qui abolissent les distances domicile/travail ;<br>• l'intégration d'espaces de logistique urbaine et d'équipements à destination non seulement de la population résidente, mais de tous les usagers de la gare<br>et de ses abords. | | | |
| | **P 37** Requalifier les abords des gares existantes (RER, pôles de **transports collectifs***, etc.) pour y installer des services et des équipements ; en faire des **centralités*** relais dans les parcours quotidiens des métropolitains, et en anticipant la gestion des flux et les besoins de livraison, de stationnement et d'équipements (ex : espaces logistiques urbains). | *« Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) »*<br><br>*« Déployer des points de livraison pour les particuliers notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et communiquer sur ce réseau ainsi que sur les horaires de livraison »* | - L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publiques, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Plan de zonage et indices : le règlement, à travers le zonage et les indices associés (hauteur, emprise, stationnement...), permet déjà d'assurer une densité plus importante à proximité des gares, conformément aux objectifs de développement urbain liés à l'accessibilité en transports en commun. Le zonage des secteurs gares (UM, UR...) permet la densification de ces espaces. Ainsi, par exemple, à Alfortville, les espaces situées autour de la gare sont classés en zone UM (mixte) afin de permettre une densification du secteur via l'application de règles relativement souples et l'implantation notamment de commerces et de nouveaux |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | logements afin de rendre ces secteurs plus dynamiques.<br><br>- Emplacements réservés : certains emplacements réservés sont liés à l'aménagement des alentours des secteurs gares (ex. ER n°14 de Boissy-Saint-Léger destiné à l'implantation d'un parking relai à proximité de la future gare RER).<br><br>- Plans masses : à Créteil, plusieurs projets d'envergure garantiront la construction de logements dans le secteur de la gare de l'Échât (ZAC triangle de l'Échât, plusieurs secteurs de plans masse ont été instaurés). Des projets sont en cours près de la gare de Boissy Saint Léger (ZAC de la Charmeraie, PRIR Haie Griselle), ainsi qu'à la gare de Sucy en Brie. |
| | **P 38** Privilégier la restructuration des **équipements commerciaux*** vieillissants au développement de nouveaux. Les transformer, et si nécessaire, les reconvertir afin :<br>• de les réinsérer dans la continuité urbaine, notamment via les **modes actifs*** ;<br>• de renforcer leur desserte en **transports collectifs*** y compris pour les personnes en situation de handicap ;<br>• de diversifier leurs fonctions ;<br>• de reconsidérer les espaces de stationnement pour y intégrer de nouveaux usages, des espaces publics piétonniers et des services (ex : espaces de logistique, bornes de rechargement, etc.). | *« Favoriser un meilleur partage de l'espace public, notamment le long des principaux axes, et secteurs à enjeux conformément au PLM au profit des mobilités actives et des transports en commun »* | - Les OAP sectorielles sont sujet à de nombreuses requalifications d'espaces publiques. Ils sont souvent agrandis, végétalisés et apaisés. Ils sont alors sujet à davantage de flux de mobilités actives.<br><br>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ») | |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | **P 39** Implanter les nouveaux **équipements commerciaux*** dans la ville mixte, dans le respect du commerce de proximité. Les projets doivent :<br>• inclure une offre de mobilité alternative à la voiture ;<br>• intégrer des solutions logistiques adaptées au contexte ;<br>• éviter l'imperméabilisation des sols. | *« Encourager l'implantation de nouveaux commerces de proximité, équipements et services par la création de rez-de-chaussée actifs dans les centralités. »* | - Les OAP sectorielles relance certains secteurs en repenser leur logique de fonctionnement. Souvent la place de la voiture est réduite et libère de la place pour de nouvelle mobilité et aménités.<br><br>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ») | - Fiche des indices : Le taux minimum de pleine terre fixé au sein des différentes zones participe à limiter l'imperméabilisation des sols du territoire. |
| | **P 40** Renforcer le commerce de proximité, notamment par :<br>• la protection de sa diversité, et de l'artisanat en centre urbain ;<br>• son installation en pied d'immeubles ;<br>• l'intégration de services et d'aires de livraison mutualisés. | *« Adapter l'offre en locaux commerciaux aux nouveaux besoins et renforcer l'accessibilité aux polarités commerciales de proximité »* | | - Destinations et sous-destinations : Les sous-destinations liées au « commerces et activités de service » sont toutes autorisées sans condition en zone UC, à l'exception des « commerces de gros » et des « autres hébergements touristiques », non adaptés aux zones de centralité.<br><br>Par ailleurs, il est à noter que les « cuisines dédiées à la vente en ligne » sont interdites en zone UC afin de protéger les commerces de proximité en zones de centralité.<br><br>- Plans de zonage : Des linéaires de mixité fonctionnelle sont identifiés en zone UC afin de favoriser notamment l'implantation de commerces et d'activités de service dans les secteurs de centralités. |
| **Accroître la mixité fonctionnelle** | **P 41** Renforcer la mixité des tissus urbains sur le territoire métropolitain par des projets qui participent au rééquilibrage des fonctions et à la diversification des usages dans les quartiers monofonctionnels (grands | *« Créer de la mixité fonctionnelle et sociale (jardins partagés, zones de rencontre, etc.) dans les futures opérations d'aménagement »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES intensifie la construction de logements dans les opérations d'aménagement urbain en soignant l'insertion urbaines, la mixité des | - Plans de zonage : Les linéaires de mixité d'activités identifiés sur les plans de zonage permettent de favoriser l'implantation d'une diversité de fonctions dans un secteur donné (ex. d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | ensembles de logements, pôles tertiaires…). | | fonctions, la qualité des espaces publics et des aménités urbaines<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma et d'équipements). |
| | **P 42** Les **opérations d'aménagement*** doivent constituer des quartiers mixtes exemplaires et structurants (mixité sociale et fonctionnelle). Elles sont sobres en énergie et contribuent à en produire. Elles sont connectées aux réseaux de **transports collectifs***, dotées d'espaces publics généreux qui prolongent et complètent le réseau viaire existant. Ces opérations intègrent les équipements, espaces verts et services nécessaires à la vie quotidienne. Leur programmation doit intégrer les besoins des populations environnantes et répondre aux carences existantes en matière d'aménités urbaines. Elle doit notamment intégrer toutes les mesures permettant de lutter contre les nuisances, pollutions, effets d'**îlots de chaleur*** urbain impactant la santé et le bien-être des populations.<br>Dans le respect des PPRI, les opérations d'aménagement situées en zone inondable, doivent intégrer les **risques*** d'inondations dans toutes leurs dimensions (prévention, gestion de crise, retour à la normale...) dans un objectif de résilience. | *« Créer de la mixité fonctionnelle et sociale (jardins partagés, zones de rencontre, etc.) dans les futures opérations d'aménagement »*<br><br>*« Des mesures renforcées devront être prises au sein des îlots de chaleur urbains existants »*<br><br>*« Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs, en plaçant l'arbre et l'eau au cœur du dispositif dans les espaces publics tout comme à toutes les échelles des projets d'aménagement »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES intensifie la construction de logements dans les opérations d'aménagement urbain en soignant l'insertion urbaines, la mixité des fonctions, la qualité des espaces publics et des aménités urbaines<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Fiche des indices : Le taux minimum de pleine terre fixé au sein des différents secteurs classés en zone UM (mixte) participe à la lutte contre les îlots de chaleur dans les quartiers mixtes.<br><br>- Destinations et sous-destinations : les sous-destinations autorisées au sein des zones UM (mixtes) sont nombreuses et variées (habitations, équipements, commerces, etc.) afin d'y favoriser le maintien et le développement d'une importante mixité fonctionnelle. |
| | **P 43** Favoriser la construction de bâtiments capables d'évoluer dans leurs usages, flexibles et aisés à adapter. | *« Encourager le développement de constructions adaptables ou réversibles, afin de faciliter leurs évolutions futures »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES envisage et privilégie l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment, à moindre | - Dispositions communes : Sauf dispositions contraires, les changements de destination sont autorisés pour permettre l'évolutivité des constructions. |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *« Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie »* | coût en limitant les transformations, notamment pour des changements d'usage de rez-de-chaussée, et dans le respect des règles et servitudes d'urbanisme<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| **Transformer les tissus urbains** | **P 44** Envisager les **reconversions*** des bâtiments existants plutôt que leur démolition. | *« Encourager le développement de constructions adaptables ou réversibles, afin de faciliter leurs évolutions futures »*<br><br>*« Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES envisage et privilégie l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment, à moindre coût en limitant les transformations, notamment pour des changements d'usage de rez-de-chaussée, et dans le respect des règles et servitudes d'urbanisme<br><br>- Plusieurs OAP sectorielles proposent des projets de reconversion (ex. « Prévoir la possibilité d'une reconversion du Centre technique municipal en zone d'activité » au sein de l'OAP Entrée de ville Ouest de Villecresnes)<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Sauf dispositions contraires, les changements de destination sont autorisés pour permettre la reconversion des bâtiments existants. |
| | **P 45** Permettre d'intensifier les programmes bâtis, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les **transports collectifs***, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, | *« Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) »* | - Les OAP sectorielles relancent certains secteurs en repensant leur logique de fonctionnement. Souvent la place de la voiture est réduite et libère de l'espace pour de nouvelle mobilité et aménités. | |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | commerces, équipements, emplois et espaces verts. | | - L'OAP sectorielle Entrée de ville Sud d'Alfortville dynamise le quartier de gare, notamment par le renouvellement des espaces publiques, par la création de nouveaux logements, la végétalisation des espaces et la mixité accrue du secteur.<br><br>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ») | |
| | **P 46** La réutilisation de **parcs de stationnement*** existants doit être préférée à la création de nouveaux espaces dédiés au stationnement. Les espaces de stationnement doivent être mutualisés.<br>Il faut éviter de créer des parkings goudronnés à ciel ouvert et des parkings souterrains sans construction en superstructure. Cette limitation ne concerne pas les aires de stationnement, de livraison, et de manœuvre attachée aux quais de déchargement.<br>Concevoir des espaces de stationnement permettant leur utilisation pour d'autres fonctions (notamment la logistique urbaine, le stationnement des vélos et des deux roues, l'accueil des bornes de rechargement et de points d'avitaillement en nouvelles énergies, etc.) et leur **reconversion*** pour d'autres usages (notamment logements, activités économiques...). | *« Désimperméabiliser les aires de stationnement de surface sur le territoire, afin de conserver des places tout en diminuant leur impact environnemental. »*<br><br>*« Maîtriser et gérer le stationnement pour une utilisation plus rationnelle de l'automobile et de l'espace public. Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement dans les principales centralités »*<br><br>*« Favoriser un usage partagé des aires de livraison en journée et en soirée compatible avec le stationnement résidentiel »* | | - <u>Dispositions communes</u> : Au sein du chapitre « traitement des espaces non bâtis » des dispositions communes écrites, la règle suivante, relative à la perméabilité des aires de stationnement, est édictée : « les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de grand développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage ». |
| | **P 47** Afin de préserver dans les tissus pavillonnaires les espaces non bâtis, la **pleine terre*** et la perméabilité des sols, il convient de limiter au maximum | *« Préserver les sols vivants y compris dans les opérations de construction et d'aménagement. »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES garantit une bonne intégration | - <u>Fiche des indices</u> : Le taux de pleine terre peut monter jusqu'à 65 % voire 80 % selon les secteurs classés en UH. De plus, ce taux de pleine terre est |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | l'accroissement de l'emprise au sol des constructions. | *« Maintenir des « sols vivants » et préserver les secteurs à haute potentialité agronomique comme socle de production et de richesse »*<br><br>*« Préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, véritable marqueur de l'identité du territoire, en veillant à la qualité architecturale et en préservant les espaces de jardin. Lutter contre la déstructuration de ce tissu par des divisions pavillonnaires et parcellaires abusives. »* | urbaine des nouvelles opérations d'ensemble en zone pavillonnaire<br>La réalisation des espaces extérieurs (jardin, terrasse) doit être en lien avec le respect de la préservation de la pleine terre<br><br>- Dans différentes OAP sectorielles, certains secteurs pavillonnaires prévoient de la pleine terre et la préservation de ses espaces marqueur de l'identité pavillonnaire.<br><br>- L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES en ville oriente et montre l'importance de la pleine terre dans le tissu urbain.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | parfois accompagné d'un coefficient de biotope minimum à respecter.<br><br>Par ailleurs, la définition d'un taux d'emprise au sol maximum autorisé dans chacun des secteurs classés en UH favorise la préservation des espaces non bâtis au sein des tissus pavillonnaires. |
| | **P 48** Gérer les interfaces entre les différents tissus urbains pour favoriser une densification et une mixité progressives et adaptées. | *« Améliorer qualitativement l'espace public et son interface avec l'espace privé, en termes de paysage, de lieux d'agrément et d'appropriation collective, de qualité d'usage et de modularité »*<br><br>*« Promouvoir des opérations dont les gabarits, l'aspect extérieur et l'architecture s'inscrivent en harmonie avec le tissu urbain existant »*<br><br>*« Faciliter les interconnexions entre les quartiers d'habitation mais aussi entre les quartiers et les gares existantes »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES assure une transition bâtie fluide entre deux tissus urbains<br><br>- L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES crée, voire renforce les espaces de transition et de lisière entre les zones agricoles, les zones d'activités économiques et les zones urbaines. | - Dispositions communes : Des règles spécifiques permettant d'assurer une transition douce entre les zones denses (toutes zones hors secteurs de plan masse) et les zones pavillonnaires sont édictées au chapitre « volumétries et implantations des constructions » des dispositions communes écrites. |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | - Sur les OAP sectorielles, un pictogramme pour traiter les transitions entre les différents tissus urbains.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| | **P 49** Réintégrer les ensembles hérités des années 60-70 dans l'espace urbain environnant, recréer des espaces publics et embellir ceux existants, apporter les aménités manquantes et la mixité fonctionnelle. Renforcer la présence d'espaces verts en créant des parcs, des jardins partagés, et des espaces végétalisés à l'intérieur de ces grands ensembles. | *« Identifier et préserver le patrimoine remarquable y compris le patrimoine du XXème siècle »* | - Les OAP sectorielles traitent du renouvellement urbain de secteur désuets, et repère protège et mettent en valeur le patrimoine bâti. | |
| | **P 50** Permettre les usages temporaires (économiques, culturels, de loisirs, etc.) dans les lieux publics et dans les sites en mutation et les bâtiments vides, qu'ils soient destinés à la démolition ou à la **reconversion***. | *« Renforcer la réappropriation des espaces publics existants par les habitants et acteurs du territoire, notamment pour en faire des lieux de vie et de rencontre, pour des usages sportifs, culturels, économiques… temporaires ou pérennes selon les situations »* | | - Destinations et sous-destination : Afin de répondre aux ambitions du PADD, les sous-destinations liées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'urbanisme transitoire prend souvent la forme, sont autorisés sans condition (à l'exception des lieux de culte dont la construction est conditionnée) en zone UC (centralité), UM (mixte) et UR (résidentiel collectif). Au sein des zones UH et UI, plusieurs de ces sous-destinations sont également autorisées (sans condition ou sous conditions particulières) dès lors qu'elles ont été jugées adaptées à la vocation et aux formes urbaines des zones. |
| **Améliorer l'offre en équipements** | **P 51** Renforcer l'offre et le maillage des équipements publics et des services à la population par la mise en réseau des | *« Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé »* | - Plusieurs OAP sectorielles prévoient l'implantation de nouveaux équipements au sein de | - Plans de zonage : Les secteurs d'équipements publics font l'objet sont classés en zone UE, secteur |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | équipements existants et, si nécessaire, des créations nouvelles, prioritairement dans les territoires déficitaires, en cohérence avec leur évolution démographique.<br>Créer des lieux collectifs de services au public, y compris dans les zones peu denses.<br>Un effort particulier doit être porté à la structuration de l'offre de soins par l'accueil d'équipements de santé couvrant l'ensemble des besoins des populations dans les secteurs carencés en offre médicale de proximité, en hôpitaux et/ou en établissements spécialisés. | *« Travailler à une adaptation des équipements et des services existants aux nouveaux besoins des retraités et des personnes âgées »* | secteurs spécifiques et orientent sur les aménagements des mobilités à apporter.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | dédié aux équipements de proximité, afin de pérenniser leur vocation et de favoriser leur développement. Un sous-secteur UEh, spécifique « hôpital / hébergement », a également été créé.<br><br>- Destinations et sous-destination : Afin de répondre aux ambitions du PADD, les sous-destinations liées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés sans condition (à l'exception des lieux de culte dont la construction est conditionnée) en zone UC (centralité), UM (mixte) et UR (résidentiel collectif). Au sein des zones UH et UI, plusieurs de ces sous-destinations sont également autorisées (sans condition ou sous conditions particulières) dès lors qu'elles ont été jugées adaptées à la vocation et aux formes urbaines des zones. |
| | **P 52** Les PLUi veilleront à intégrer les **emplacements nécessaires*** à la réalisation des **grands projets d'équipements***, et notamment ceux mentionnés sur la liste annexée au DOO et ceux prévus pour les Jeux Olympiques et Paralympiques sans que cette liste ne soit ni fermée ni exhaustive. | | | - Plans de zonage : Les secteurs concernés par des grands projets d'équipements disposent d'un zonage adapté permettant la réalisation des projets dans leur globalité.<br><br>- Emplacements réservés : Certains emplacements réservés sont en lien avec la réalisation de projets d'équipements du territoire. |
| | **P 53** En zone inondable, privilégier l'accueil des équipements les moins prioritaires en termes de services à la population. | *« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »* | | - Dispositions communes : Les informations et règlementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire sont listées au |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | sein des « dispositions générales » des dispositions communes.<br><br>Par ailleurs, les plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations sont annexés au présent PLUi et doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement du territoire. |
| | **P 54** Favoriser la multifonctionnalité et la modularité des équipements. Veiller à leur évolutivité pour s'adapter aux besoins.<br>Transformer les équipements existants et concevoir les nouveaux équipements en prévoyant leurs capacités à changer de fonction en cas d'urgence sanitaire ou environnementale. | *« Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie »* | | - Destinations et sous-destinations : Au sein des zones UE (équipements de proximité), UC (centralités) et UM (mixtes), l'ensemble des sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés sans condition, à l'exception des constructions à destination de lieux de culte, autorisées sous condition en zone UC et UM.<br><br>En dehors de ces zones, la diversité des sous-destinations relatifs aux équipements autorisés dépend des caractéristiques de chacune des zones (formes urbaines, vocations, etc.). |
| | **P 55** Aménager les espaces publics pour accompagner le développement des pratiques sportives, culturelles et de loisirs. | *« Maintenir et valoriser l'offre en équipements culturels de proximité existante »*<br><br>*« Poursuivre les investissements en matière d'équipements culturels conformément au Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI) »*<br><br>*« Renforcer l'offre en équipements sportifs »*<br><br>*« S'appuyer sur les différents espaces ouverts des communes (espaces verts, autres espaces publics, …) pour compléter l'offre en équipements en développement des fonctions favorables à la santé : parcours de loisirs de* | - Les OAP sectorielles relance certains secteurs en repenser leur logique de fonctionnement. Souvent la place de la voiture est réduite et libère de la place pour de nouvelle mobilité et aménités.<br><br>(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ») | - Emplacements réservés : Certains emplacements réservés sont destinés au réaménagement de l'espace public. |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale… »* | | |

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

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| **P 56** Réserver ou protéger les **emplacements nécessaires*** à la réalisation des infrastructures de transport et de voirie essentielles au fonctionnement de la Métropole.<br>Garantir l'accès de ces nouvelles infrastructures de transports à l'ensemble des usagers (y compris ceux en situation de handicap). | *« Moderniser l'offre en équipements et services pour renforcer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) »* | - Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Emplacements réservés : Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à la réalisation ou la réhabilitation de voiries et d'infrastructures de transport. |
| **P 57** Les **opérations d'aménagement*** complètent le réseau viaire, contribuent à sa hiérarchisation et son maillage. Les voies sont aménagées et dimensionnées pour permettre d'accueillir toutes les mobilités et les usages multiples et répondent aux objectifs environnementaux poursuivis par la Métropole (sol perméable, plantations, matériaux, etc.). | *« S'appuyer sur la hiérarchisation du réseau viaire mise en place dans le cadre du Plan Local de Mobilités (PLM) de GPSEA »* | - Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Emplacements réservés : Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à la réalisation ou la réhabilitation de voiries et d'infrastructures de transport. |
| **P 58** Améliorer l'intégration urbaine qualitative des autoroutes et des routes nationales structurantes et développer l'accueil de nouvelles mobilités.<br>Sur les autres grandes voies (ex-RN et RD, boulevard périphérique), créer les « **boulevards urbains de la Métropole*** » en favorisant leur transformation et leur requalification.<br>Les boulevards urbains de la Métropole répondent aux critères suivants :<br>• un apaisement de la circulation ;<br>• des usages multiples (**transports collectifs***, **modes actifs***, | *« Participer à la résorption des points durs de circulation (RN19, RD 19, Ormesson sur Marne, Noiseau, RD 136/ RD 4, Pont à l'Anglais…) pour améliorer l'accès aux gares et aux zones d'emplois. »*<br><br>*« Requalifier certains grands axes (RD4, RD 19, RD 219, RD 111, RD 136) et secteurs à enjeux comme les abords des établissements scolaires en vue d'une pacification de la voirie en partenariat avec les gestionnaires compétents »*<br><br>*« Accompagner la réalisation des différents projets routiers en cours ou futurs* | - L'OAP sectorielle RD4 et ses abords de La Queue-en-Brie requalifie et apaise la RD4 ainsi que ses alentour pour en faire un lieu de vie plus adapté.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Emplacements réservés : Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à l'élargissement de grands axes routiers. |

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| déplacements piétons et des personnes à mobilité réduite) ;<br>• des plantations et un embellissement des espaces. | *(prolongement de la RN 406 vers le Port de Bonneuil) »*<br><br>*« Agir pour améliorer la qualité de l'air sur le Territoire en :*<br>*-permettant un apaisement des axes routiers*<br>*-augmentant de 20% le nombre de déplacements en transport en commun et en modalités actives (vélos, marche)*<br>*-en recherchant un urbanisme favorisant la dispersion des polluants atmosphérique »* | | |
| **P 59** Réduire et recoudre les coupures urbaines par la réalisation de passerelles, d'ouvrages de franchissement des infrastructures et cours d'eau, en permettant la création des maillons manquants du réseau viaire, et en favorisant la traversée des grandes emprises (**grands services urbains***, zones d'activités, etc.). | *« Améliorer les franchissements et coupures urbaines identifiées dans le PLM (traversée de la Marne, carrefour Pompadour, RN 19…) »*<br><br>*« Améliorer les franchissements et coupures urbaines, notamment par le soutien au projet de franchissement de la Seine entre Vitry-sur-Seine et Alfortville »* | - Les OAP sectorielles ont certaines pour objectif de réduire les coupures urbaines, notamment :<br>- L'OAP sectorielle RD4 et ses abords de La Queue-en-Brie requalifie et apaise la RD4 ainsi que ses alentour pour en faire un lieu de vie plus adapté.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| **P 60** Pour favoriser l'intermodalité, réserver les **emplacements nécessaires*** aux nouveaux services à la mobilité (covoiturage, mobilités partagées, bornes de rechargement, parking vélo…) dans l'espace public, dans les parkings existants, autour des gares, et sur les lieux de croisement des réseaux (grands carrefours, échangeurs, aéroports…). Accompagner le développement de l'intermodalité en rendant accessible aux personnes en situation de handicap, les voiries et trottoirs menant aux réseaux de transports collectifs. | *« Renforcer les possibilités de covoiturage et d'autopartage »*<br><br>*« Favoriser l'implantation de parkings relais à proximité des gares et stations »*<br><br>*« Permettre une liaison plus efficiente entre les gares du territoire notamment par la mise en place de liaisons de bus et/ou d'espaces dédiés à la mobilité active. Cf. Axe 2 »* | | - Dispositions communes : Les règles du Code de la construction et de l'habitation relatives aux véhicules électriques sont rappelées au chapitre « stationnement » des dispositions communes écrites. Ainsi, les dispositions du PLUi énoncent qu'une « part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations ».<br><br>Par ailleurs, au sein du même chapitre des dispositions communes écrites, des règles de stationnement pour vélos sont édictés : une surface minimale de stationnements vélos sécurisés est notamment fixée selon la destination des constructions. |

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| **P 61** Généraliser la marchabilité et l'accessibilité des espaces publics pour les piétons et les personnes à mobilité réduite. | *« Mettre en valeur les espaces publics à travers un traitement apaisé offrant une plus grande place aux piétons et à la végétalisation »*<br><br>*« Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs, en prenant en compte les problématiques d'intermodalité et de sécurité pour l'ensemble des individus, à toute heure de la journée et de la nuit »*<br><br>*« Améliorer la prise en compte des déplacements des personnes à mobilité réduite sur l'espace public en réalisant des aménagements adaptés »*<br><br>*« Veiller à une bonne accessibilité pédestre à l'ensemble des fonctions urbaines (signalétique, sécurité, confort, trajets directs) et prendre en compte les mobilités pédestres dans les nouveaux aménagements urbains et les nouvelles opérations d'aménagement »* | - Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes et renforçant de fait la marchabilité des flux.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Emplacements réservés : Plusieurs emplacements réservés permettent le développement de nouvelles liaisons piétonnes sur le territoire intercommunal. |
| **P 62** Réserver ou protéger les **emplacements nécessaires*** pour développer les itinéraires pour les **modes actifs*** en intégrant les enjeux d'accessibilité et de continuité entre les territoires en lien avec l'accès aux équipements, aux pôles d'emplois, aux **espaces verts et de loisirs*** etc. | *« Résorber les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires par la création de liaisons favorables aux modes actifs »* | - Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes et renforçant de fait la marchabilité des flux et les modes actifs.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Emplacements réservés : Plusieurs emplacements réservés ont pour destination la réalisation de liaisons douces piétonnes et cyclables. |
| **P 63** Favoriser l'usage du vélo au quotidien par :<br>• la création d'un réseau cyclable métropolitain structurant ; | *« Soutenir la mise en œuvre du Réseau Vélo Île-de-FranceRéseau Vélo Ile-de-France, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité et* | Le dispositif règlementaire, composé notamment des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique, participe à l'accompagnement du développement de mobilités collectives et actives sur le territoire. Cependant, le dispositif règlementaire participe, dans la limite de son | - Dispositions communes : Au sein du chapitre « stationnement » des dispositions communes écrites, des règles de stationnement pour vélos sont édictés : une surface minimale de stationnements vélos |

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| • le développement des zones de circulation apaisée (zones 30, zones de rencontre) ;<br>• une offre de stationnement vélo dans les espaces publics et privés.<br>À titre indicatif, le schéma structurant du Plan vélo métropolitain figure dans le Cahier de Recommandations. | *développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris. »*<br><br>*« Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques (pôles d'échange, lieux d'emplois, polarité commerciale, de loisirs…) »*<br><br>*« Assurer un confort de déplacement en vélo par la mise en place d'équipements ou de structure de réparation, entretien, gonflage, lieu de détente…) »* | champ d'application, à encadrer les mobilités afin d'être conforme aux documents supra-communaux.<br><br>Ainsi, au sein des OAP la question des mobilités est traitée sous forme d'orientation d'aménagement concernant notamment des pistes cyclables, la requalification de voirie, ou l'instauration de principe de liaisons.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | sécurisés est notamment fixée selon la destination des constructions.<br><br>- Emplacements réservés : Plusieurs emplacements réservés ont pour destination la réalisation de liaisons cyclables. |
| **P 64** Limiter l'offre en stationnement privé des véhicules motorisés dans les secteurs bien desservis en **transports collectifs***.<br>Adapter les normes de stationnement automobile en fonction des quartiers de gares et des besoins de rabattement. | *« Maîtriser et gérer le stationnement pour une utilisation plus rationnelle de l'automobile et de l'espace public. Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement dans les principales centralités »* | | - Dispositions communes : Les normes de stationnement, édictées au sein du chapitre « stationnement » des dispositions communes écrites, sont adaptés en fonction de la proximité avec les gares : ainsi le nombre de places de stationnement minimum requis dans les secteurs situés à moins de 500 mètres d'une gare est moins important que dans le reste du territoire. |

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

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| P 65 Rénover les **quartiers en difficulté***, et en priorité les quartiers inscrits en géographie prioritaire de la politique de la ville pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle, et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle à travers :<br>• la réintégration de ces quartiers dans l'espace urbain qualifié en recréant des relations fortes avec les centres villes et les autres quartiers proches ;<br>• le réinvestissement de l'espace public, sa requalification et son inscription dans la continuité du réseau des voies publiques, la réalisation de jardins publics, la création des services à la population permettant un accès facile et rapide aux aides, aux services publics, aux équipements ;<br>• la rénovation thermique des logements pour éradiquer la précarité énergétique et diminuer drastiquement leur coût énergétique, et si nécessaire, en la couplant avec la sortie de l'insalubrité, la rénovation des logements vieillissants, l'adaptation au vieillissement de la population… ;<br>• l'anticipation des mutations foncières ;<br>• la réhabilitation du parc existant et le cas échéant, des démolitions ciblées ;<br>• le renforcement de la mixité des usages et une transformation du cadre de vie en favorisant l'accueil d'activités, de commerces, de services de proximité et d'équipements adaptés aux populations ; | *« Poursuivre la réalisation des projets stratégiques en cours (NPNRU + ZAC…) »*<br><br>*« Créer de nouveaux espaces verts perméables lors de toute opération d'aménagement »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES prévoir la rénovation des quartiers en QPV<br><br>- Les OAP sectorielles permettent un travail sur les quartiers dit sensibles et leur renouvellement urbain, notamment :<br>- OAP sectorielle Quartier Fabien<br>- OAP sectorielle Haut Mont-Mesly<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| • la lutte contre les nuisances, pollutions, effets d'**îlots de chaleur*** néfastes à la santé des populations ;<br>• la résilience face aux **risques*** d'inondations, le cas échéant ;<br>• la création d'espaces verts - parcs, **jardins collectifs***, espaces végétalisés, espaces d'agriculture urbaine – participant à la désimperméabilisation de certaines zones. | | | |
| P 66 Désenclaver les **quartiers isolés*** par :<br>• une amélioration de leur desserte en **transports collectifs*** ;<br>• la réalisation d'aménagements pour les **modes actifs*** permettant d'accéder aux transports lourds (métro, RER, Grand Paris Express, tramway), aux équipements et aux pôles d'emplois ;<br>• la réalisation d'aménagements urbains permettant à l'ensemble des usagers (y compris ceux en situation de handicap) d'accéder plus facilement aux réseaux de transports lourds, aux équipements et aux pôles d'emplois ;<br>• la réduction des coupures urbaines. | *« Développer le réseau de liaisons pour les mobilités actives et les perméabilités à pied (liaison domicile ou liaison pôle d'emploi vers les transports en commun, projet intercommunal La Végétale…) »* | - Certaines OAP sectorielles regroupent des orientations de qualifications de voiries et d'espace public pour relancer le lien avec certaines infrastructures de transports structurantes et renforçant de fait la marchabilité des flux et les modes actifs.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |

## Chapitre 7 : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains** | **P 67** Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. | *« Viser l'objectif de 1 884 logements par an »* | *(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)*<br><br>*(Cf. chapitre « Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) » du présent document)* | - *Cf. chapitre « Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) » du présent document.* |
| | **P 68** Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des **transports collectifs*** structurants. | *« Conditionner la densification des projets à dominante logements à l'amélioration de l'offre en transport en commun, notamment à proximité des gares du Grand Paris Express (GPE) »* | - Les OAP sectorielles en cœur de ville indique des chiffres concernant la production de logements<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| | **P 69** Favoriser la transformation des bâtiments vacants, notamment les immeubles de bureaux obsolètes, pour répondre aux besoins en logements. | *« Favoriser la remise sur le marché des logements vacants »* | | - Destinations et sous-destinations : la variété des sous-destinations autorisées au sein des zones UM (mixtes) et UC (centralités) permet de favoriser la transformation des bâtiments vacants, notamment pour répondre aux besoins en logements. |
| **Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)** | **P 70** Veiller à la diversité des tailles de logements, en relation avec le parc existant, afin de favoriser les parcours résidentiels, notamment dans les **opérations d'aménagement*** et les projets autour des gares. | *« Favoriser la création de nouveaux logements de typologies variées en fonction du parc de logements existants »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES assure le renouvellement urbain en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Au sein des dispositions communs graphiques, un chapitre dédié à la « taille minimale des logements au titre du L.151-14 du Code de l'Environnement » permet de favoriser une plus grande diversité des tailles de logements.<br><br>Les secteurs d'application de ces dispositions sont repérés |

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | **P 74** Augmenter l'offre d'hébergement - urgence, résidence sociale, intermédiation locative - dans tous les territoires et dans un objectif de rééquilibrage. | *« Renforcer la part en accession aidée dans une perspective de mixité sociale et développer notamment la location-accession (PSLA) »* | | - Destinations et sous-destinations : l'hébergement est autorisé sans condition au sein des secteurs destinés à accueillir des habitations (UC, UCp, UM, UR, UHm) ainsi qu'au sein du secteur UEh « hôpital / hébergement » afin de répondre aux orientations du PADD ainsi qu'à l'orientation P74 du SCoT-M. *(cf. Chapitre « les caractéristiques es différentes zones » du présent document).*<br><br>Ainsi, aux seins des zones non destinées à l'accueil d'habitation, l'hébergement n'est pas autorisé. En effet, les zones UI sont des zones d'activités, pouvant générer des nuisances, dont la vocation n'est donc pas d'accueillir de l'hébergement. La zone UEs, uniquement destinée à l'accueil des services urbains ne permet pas non plus l'implantation de constructions à destination d'hébergement. Quant à la zone UH, le nombre de de destinations autorisées est fortement limité afin de maintenir la qualité de vie des quartiers pavillonnaires. Enfin, les zones N et A, qui nécessitent d'être préservées pour leurs qualités environnementales ou productives, ne sont pas destinées à accueillir de l'habitation, à l'exception des logements liés à l'exploitation |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | | | agricole ou forestière, de manière conditionné.<br><br>- Dispositions communes : les secteurs de mixité sociale identifiés au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme au sein du chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » permettent de fixer un seuil minimum de logements locatifs sociaux selon le type d'opération. |
| | **P 75** Réserver les **emplacements nécessaires*** à l'accueil et au souhait d'ancrage territorial des gens du voyage. | *« Accompagner la réponse aux besoins d'habitat adapté pour les Gens du Voyage (problématiques de sédentarisation, etc.) »* | | - Dispositions communes : La section « aire d'accueil des gens du voyage », incluse dans le chapitre « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », précise que les aires d'accueil des gens du voyage, identifiés au document graphique, les caravanes et dépôts de caravanes sont autorisés. |
| **Développer une offre locative accessible** | **P 76** Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de création de 22 700 logements sociaux en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixé par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en veillant notamment au rééquilibrage de l'offre. | *« Répondre aux objectifs en matière de production de logement social »* | - Plusieurs OAP sectorielles donnent des précisions sur le minimum de logements sociaux attendus<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : les secteurs de mixité sociale identifiés au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme au sein du chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » permettent de fixer un seuil minimum de logements locatifs sociaux selon le type d'opération. |
| | **P 77** Instaurer un nouvel équilibre de l'offre de logements sociaux :<br>• dans les communes de la Métropole où l'offre en logement social est inférieure à 25 %, la production de logements sociaux doit être augmentée afin d'atteindre l'objectif fixé par l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi | *« Renforcer la part en accession aidée dans une perspective de mixité sociale et développer notamment la location-accession (PSLA) »* | - Plusieurs OAP sectorielles précisent des minimums de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations* | - Dispositions communes : les secteurs de mixité sociale identifiés au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme au sein du chapitre « mixité fonctionnelle et sociale » permettent de fixer un seuil minimum de logements |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | SRU (sauf exemption en application de la loi) ;<br>• dans les autres communes, privilégier la production de logements qui favorisent le renforcement de la mixité sociale. | | *d'Aménagement et de Programmation »)* | locatifs sociaux selon le type d'opération. |
| | **P 78** Développer une offre locative intermédiaire en réponse aux besoins des populations | *« Développer une offre nouvelle de logements à même de répondre aux besoins des actifs et accompagnant le développement de l'emploi local »*<br><br>*« Renforcer la part en accession aidée dans une perspective de mixité sociale et développer notamment la location-accession (PSLA) »* | - Plusieurs OAP sectorielles précisent des minimums de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | |
| **Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique** | **P 79** Dans les secteurs d'habitat insalubre et indigne, initier ou poursuivre les opérations de requalification des quartiers anciens, copropriétés et secteurs pavillonnaires dégradés. | *« Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil »*<br><br>*« Assurer des logements décents et agréables à vivre (surface minimale, espaces extérieurs, ensoleillement) »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES accompagne les secteurs en opération de lutte contre l'habitat dégradé.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Les dispositions relatives aux bâtis patrimoniaux et aux ensembles patrimoniaux, inscrites au sein du chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », prévoient une possibilité de démolition d'éléments de patrimoines bâtis lorsque celle-ci est rendue nécessaire par l'état de ruine ou d'insalubrité des bâtiments.<br><br>- Indices : les règles d'implantation des nouvelles constructions en secteur UH (pavillonnaires) ont été édictées de manière à limiter les possibilités de divisions pavillonnaires. |
| | **P 80** Développer des formes urbaines économes en énergie et favoriser dans le cadre des **opérations d'aménagement*** des systèmes mutualisés de production | *« S'inscrire dans la trajectoire de réduction des consommations d'énergie fixée par le PCAET à savoir une réduction de 50 % en 2050 par rapport à 2012. »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES incite à la mise en | - Dispositions communes : Au sein du chapitre « desserte par les réseaux » des dispositions communes écrites, une règle |

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

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public** | **P 82** Préserver les espaces verts accessibles au public et pérenniser leur vocation. | *« S'appuyer sur les différents espaces ouverts des communes (espaces verts, autres espaces publics, …) pour compléter l'offre en équipements en développement des fonctions favorables à la santé : parcours de loisirs de plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale… »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 83** Créer de nouveaux jardins et parcs publics de proximité, et renforcer leur maillage, pour que tous les métropolitains disposent d'une offre accessible de l'ordre de 10 minutes à pied de son lieu de résidence et de travail, et pour tendre vers 10 m² par habitant, conformément aux préconisations de l'OMS. | *Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines, ...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'ilots »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale*<br>*- Cf. Chapitre « La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices » »* |
| | **P 84** Renforcer la proportion de parcs et jardins accessibles au public par rapport aux espaces urbanisés et au regard de l'augmentation de la densité humaine, à l'occasion des **opérations d'aménagement*** ou des projets de construction. | *« Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines, ...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'ilots »*<br><br>*« Identifier les projets de développement de transport en commun comme un levier de végétalisation (plantation d'arbres d'alignement, rue-jardin) pour le territoire. »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 85** Améliorer la relation ville-cours d'eau par :<br>• la création d'une continuité des berges le long des cours d'eau et des canaux ;<br>• **la renaturation*** des berges.<br>Valoriser et rendre majoritairement accessibles à tous les espaces riverains | *« Anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (zones d'expansion des crues, berges) »*<br><br>*« Préserver les berges des cours d'eau »*<br><br>*« Contribuer à la reconquête de zones de baignade dans la Marne et la Seine »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | des cours d'eau et des canaux, tout en garantissant le fonctionnement des activités industrielles et logistiques. | *« Désimperméabiliser, végétaliser les espaces publics tout en y renforçant la présence de l'eau »* | | |
| **Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements** | **P 86** La présente prescription poursuit un double objectif :<br>• maintenir globalement la proportion de **pleine terre*** existante à l'échelle du territoire ;<br>• renforcer la **pleine terre*** dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de **pleine terre***.<br>La proportion de **pleine terre*** existante lors de l'élaboration du PLUi sera maintenue à l'échelle du document d'urbanisme concerné, et pourra être augmentée, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire. Si certains espaces de **pleine terre*** ne peuvent pas être préservés, veiller à la compensation des espaces supprimés par des règles adaptées, suivant la règle posée par le PCAEM, et à une répartition équilibrée au sein du PLUi du territoire.<br>Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, renforcer la part des espaces de **pleine terre*** dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30 %. Pour la mise en œuvre de cet objectif chiffré, le PLUi tient compte des circonstances locales pour adapter le coefficient de **pleine terre*** selon les secteurs, tout en veillant à une répartition équilibrée de la **pleine terre*** sur l'ensemble du territoire. | *« Viser une part majoritaire d'espaces non-bâtis et de pleine terre dans le cadre des opérations d'aménagement, favorisant notamment le support de biodiversité, la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain, la gestion naturelle des eaux pluviales... »*<br><br>*« Identifier des zones de renaturation préférentielle pouvant accueillir un projet de compensation environnementale dans le cadre des opérations d'aménagement »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale*<br><br>*- Cf. Chapitre « extrait des indices » du présent règlement.* |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | Dans l'ensemble du territoire métropolitain, pour favoriser les **continuités écologiques***, préserver les qualités des sols et les continuités entre espaces végétalisés, le morcellement des espaces de **pleine terre*** doit être évité.<br>Par espaces de **pleine terre***, on entend les espaces libres ne comportant pas de construction (en surélévation comme en sous-sol), et permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure profonds nécessaires au fonctionnement urbain (ouvrages ferroviaires par exemple) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de **pleine terre***. | | | |
| | **P 87** Protéger les alignements d'arbres et les esplanades végétalisées. Accroître leur présence par une plantation plus systématique dans les espaces publics pour renforcer les ombrages, la fraîcheur et aider à la **gestion intégrée des eaux pluviales***, notamment le long des **grandes voies structurantes***. | *« Identifier les projets de déploiement de continuités actives comme un levier de végétalisation (plantation d'arbres d'alignement, rue-jardin) pour le territoire. »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 88** Renforcer le maillage des espaces verts et des jardins, et leurs continuités au sein des îlots bâtis. Identifier et protéger dans les documents d'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique ou paysager les arbres remarquables et les espaces verts à l'intérieur des îlots bâtis.<br>Dans les équipements, développer les espaces plantés et leurs qualités écologiques au sein :<br>• des espaces dédiés aux sports et aux loisirs de plein air ; | *« Protéger les espaces naturels ponctuels (parcs et square, cœurs d'îlot) ainsi que les arbres et alignements d'arbres remarquables) »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | • des espaces non bâtis de tous les équipements recevant du public (écoles, crèches…) ;<br>• des cimetières. | | | |
| | **P 89** Faciliter et encourager les projets de végétalisation, notamment des murs et des toitures-terrasses. | *« Renforcer la végétalisation des centres urbains afin de réduire la température et capter le carbone (CO2) »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| **Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains** | **P 90** Sans préjudice des dispositions du Code forestier en matière de gestion durable, préserver les bois et forêts, et leurs fonctionnalités. Les nouvelles constructions et installations sont exclues dans les bois et forêts à l'exception de celles indispensables à leur gestion ne pouvant trouver place dans l'espace urbanisé existant.<br>Les constructions et installations existantes présentant un intérêt général ne sont pas remises en cause. | *« Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 91** Améliorer la qualité paysagère des interfaces et des lisières entre les forêts, bois et grands parcs, et le territoire urbanisé.<br>Protéger les lisières des espaces boisés. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. | *« Améliorer qualitativement l'espace public et son interface avec l'espace privé, en termes de paysage, de lieux d'agrément et d'appropriation collective, de qualité d'usage et de modularité »*<br><br>*« Diversifier la strate végétale (arborée, arbustive, herbacée…) »*<br><br>*« Préserver ou aménager systématiquement les lisières en bordure d'urbanisation pour favoriser une meilleure cohabitation des fonctions. Elles pourront être supports de productions locales de proximité (vergers, potagers, maraichage, agroforesterie, arboriculture, haie bocagère…), d'espaces récréatifs et de loisirs et/ou de circulations actives »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris** | **P 92** Préserver et renforcer les **réservoirs de biodiversité*** et les **corridors écologiques***, ainsi que les **liaisons et secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain***. Cette **trame verte et bleue*** s'inscrira en continuité de celles des territoires limitrophes de la Métropole. | *« Préserver et renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité (milieux forestiers et agricoles) »*<br><br>*« Veiller à une meilleure protection des espaces verts au sein de l'espace urbain, de manière adéquate selon les caractéristiques de chaque quartier »*<br><br>*« Renforcer la qualité écologique des espaces végétalisés en milieu urbain et les capacités d'accueil de la biodiversité dans le bâti »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 93** Résorber la fragmentation de la **trame verte et bleue*** :<br>• effacer les obstacles identifiés sur les **corridors écologiques*** et les cours d'eau ;<br>• rendre la ville plus perméable au vivant (faune et flore). | *« Résorber les coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires par la création de liaisons favorables aux modes actifs »*<br><br>*« Affirmer un principe de transition végétale (diversification des strates) afin de renforcer la trame verte »*<br><br>*« Mieux qualifier les milieux favorables à la faune commune qui y trouve nourriture et sites de repos (bosquet, haie vive, milieux humides…) »*<br><br>*« Préserver et renforcer les corridors aquatiques »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 94** Créer des **continuités écologiques*** dans le cadre de la réalisation, de la transformation et de la gestion des infrastructures ferroviaires, routières, autoroutières et aéroportuaires. Sont concernées les **dépendances vertes***, notamment les talus et les bas-côtés. | *« Végétaliser les abords d'infrastructures de transport linéaires »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 95** Faciliter la réouverture des rus et rivières, notamment la Bièvre, la Morée, le Croult, la Vieille Mer, le Sausset, le Ru | *« Favoriser la renaturation constituant à la réouverture des rus, mais aussi à la restauration de zones humides ou de zones* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du* |

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *d'aménagement afin d'augmenter les surfaces cultivées en ville »*<br><br>*« Conforter les filières amont/aval, les pôles de transformation, de stockage des productions agricoles »* | | |
| | **P 99** Préserver les **jardins collectifs*** existants, ou les compenser lorsqu'ils ne peuvent être maintenus.<br>En créer de nouveaux dans les zones à forte densité démographique. | *« Créer de la mixité fonctionnelle et sociale (jardins partagés, zones de rencontre, etc.) dans les futures opérations d'aménagement »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| **Préserver, valoriser et créer des espaces en eau** | **P 100** Protéger les cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords. Améliorer leur qualité écologique et sanitaire, notamment par leur **renaturation***, et en évitant toute nouvelle minéralisation de l'interface eau-berge.<br>Le PLUi définit notamment une marge de recul adaptée à ces objectifs pour interdire l'implantation des constructions et installations engendrant l'imperméabilisation des sols. Cette marge de recul tient compte, le cas échéant, des risques d'inondations par débordement et de la mobilité du cours d'eau. | *« Préserver les berges des cours d'eau »*<br><br>*« Planifier et engager la renaturation d'espaces artificialisés en milieux urbains »*<br><br>*« Protéger le réseau hydrographique (lacs, étangs, mares, plan d'eau, Seine et Marne, rivières Yerres, Morbras, Réveillon, etc) et ses abords pour garantir leurs qualités écologiques et paysagères »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 101** Seules sont admises sur les berges et les quais des cours d'eau et des canaux :<br>• les activités économiques utilisatrices des voies d'eau ou contribuant au fonctionnement portuaire ;<br>• les installations indispensables aux fonctions d'assainissement, de prélèvement d'eau et de protection contre les inondations ;<br>• les activités de sport, loisirs, culture, commerce et restauration, dans la | *« Prévoir des destinations de constructions (habitat, activités, logistique urbaine, équipement…) compatibles avec le voisinage d'activités industrielles en particulier sur la vallée de la Seine et la boucle de la Marne »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |

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

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

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

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| **P 109** Préserver les grands paysages structurants hérités de la topographie naturelle, notamment les vallées et les coteaux. Maintenir les vues lointaines sur ces grands paysages. | *« Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles, notamment vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux »* | - L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES aborde notamment la préservation des grands paysages<br><br>- Différentes OAP sectorielles prennent en compte les vues sur les grands paysages avec notamment des orientations sur les cônes de vue à préserver/renforcer.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Les prescriptions graphiques (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, espaces boisés classés, espaces paysagers, alignements, arbres remarquables) permettent de protéger et de mettre en valeur les éléments constitutifs du grand paysage.<br><br>Par ailleurs, le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » intègre les protections relatives aux cônes de vue paysager au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. |
| **P 110** Mettre en valeur les vallées et les berges au sein de l'espace urbanisé. Développer les continuités paysagères à l'échelle des vallées, des cours d'eau et des canaux. | *« Prendre en compte le relief dans l'aménagement du territoire : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête »* | - L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGES travaille sur la mise en valeur des continuités paysagère des grands marqueurs du territoire.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Les prescriptions graphiques (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, espaces boisés classés, espaces paysagers, alignements, arbres remarquables) permettent de protéger et de mettre en valeur les vallées et les berges au sein de l'espace urbanisé tout en assurant les continuités paysagères à l'échelle des vallées, des cours d'eau et des canaux. |
| **P 111** Préserver les paysages urbains qui fondent l'identité du territoire :<br>• des **grandes compositions*** et monuments ;<br>• tracés historiques ;<br>• ensembles urbains modernes ;<br>• biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. | *« Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles, notamment vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux »*<br><br>*« Porter une attention particulière à la qualité naturelle et paysagère des sites inscrits »*<br><br>*« Respecter les spécificités des villes afin de préserver leurs identités et la diversité de leurs formes urbaines »* | - Différentes OAP sectorielles identifient le patrimoine à préserver, notamment le patrimoine ponctuel identitaire du territoire.<br><br>- La prise en compte patrimoine est évoquée dans l'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » intègre des dispositions relatives aux bâtis patrimoniaux et ensembles urbains protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces prescriptions spécifiques, applicables aux bâtis identifiés sur les plans de zonage, permet de préserver les paysages urbains qui fondent l'identité du territoire.<br><br>De manière transversale, les dispositions communes écrites assurent la protection et la conservation du patrimoine local. |

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

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains** | **P 115** Pérenniser les installations des **grands services urbains*** (eau et assainissement, énergie, déchets, matériaux, lignes Très Haute Tension, etc.) existantes et réduire la **vulnérabilité*** des installations situées en zone inondable pour les effets systémiques sur le fonctionnement du territoire. Dans le cas où pour des raisons techniques, la relocalisation des grands services urbains s'avérerait indispensable, elle doit se faire à proximité des emplacements existants, en tenant compte des risques d'inondations. | *« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »* | | - Dispositions communes : Les dispositions communes traitent de la thématique des grands services urbains à travers le chapitre « desserte par les réseaux ». Des règles relatives au raccordement sont édictées pour assurer le bon raccordement des constructions aux réseaux et répondre aux normes de sécurité en vigueur.<br><br>- Destinations et sous-destinations : Un sous-secteur UEs, spécifique aux services urbains, a été créé afin de définir des dispositions spécifiques permettant de pérenniser les installations des grands services urbains. |
| | **P 116** Prévoir les **emplacements nécessaires*** à l'extension, l'adaptation, l'implantation de nouveaux services urbains, ainsi qu'à l'enfouissement des lignes Très Haute Tension, en garantissant leur accessibilité. Ces implantations doivent tenir compte :<br>• de l'urbanisation environnante, afin de prévenir l'exposition des populations aux **risques*** et nuisances ;<br>• des paysages et des tissus urbains afin de s'inscrire dans une démarche de qualité architecturale. | *« Prêter une attention particulière aux espaces de transition entre des tissus urbains différents »* | | - Dispositions communes : Le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » intègre les protections relatives aux cônes de vue paysager au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.<br><br>- Emplacements réservés : Cet outil permet notamment d'identifier un emplacement nécessaire à l'implantation de nouveaux services urbains.<br>*Cf. Le chapitre « Les caractéristiques des prescriptions graphiques » du présent document.* |
| | **P 117** Éviter les nouvelles installations de **grands services urbains*** en zone inondable à l'exception de ceux dont l'activité implique la proximité de l'eau. | *« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »* | - L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE & NATURE EN VILLE et l'OAP thématique LISIERES ET PAYSAGE prévoit des formes urbaines résilientes au risque d'inondation dans les zones d'aléa fort | - Annexes : Les servitudes d'utilité publique, annexées au présent PLUi, s'appliquent à l'ensemble des secteurs concernées par des risques et des nuisances. |

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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *recycleries/ressourceries permettant la collecte de flux de déchets plus volumineux et spécifiques de par leur nature et leur valorisation possible »* | | |
| | **P 121** Préserver l'accès aux ressources en matériaux, notamment les gisements et leur exploitation future. | Le territoire n'est pas concerné par cette orientation | | |
| | **P 122** Sécuriser l'approvisionnement en matériaux par le maintien des ports fluviaux et des infrastructures ferroviaires, et la protection de leur accessibilité. | | - Dans les OAP sectorielles, notamment à Alfortville, il est question de maintenir et renforcer le secteur d'activités en bord de Seine.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Plans de zonage : Pour garantir le maintien et le bon fonctionnement du port de Bonneuil-sur-Marne, celui-ci a été classé en zone UIh (zone portuaire). |
| | **P 123** Favoriser le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés, biosourcés et/ou locaux dans les **opérations d'aménagement***, les projets de construction et de réhabilitation, et les projets d'aménagement d'espaces publics. | *« Développer l'économie circulaire, pour limiter l'utilisation des ressources en s'inscrivant au maximum dans des boucles locales (économie de fonctionnalité, gestion durable des déchets, réemploi des matériaux dans les projets d'aménagement et de construction, ...) »*<br><br>*« Limiter l'impact environnemental de la construction en valorisant les matériaux du secteur des bâtiments et des travaux publics (structuration de filière de réemploi) et en utilisant des matériaux ayant un impact environnemental moindre (matériaux naturels, à faible impact environnemental, matériaux recyclés, géo et biosourcés, ...) »* | - L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES préconise l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés à privilégier pour chaque partie d'un bâtiment. Les projets devront eux aussi privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et pérennes pour l'isolation.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » traite des « performances énergétiques et environnementales » ainsi que de « l'aspect extérieur » des constructions. |
| | **P 124** Prévoir les **emplacements nécessaires*** au fonctionnement de la filière agricole en milieu urbain, pour la production, la transformation et la distribution en circuit court. | « *Encourager les pratiques et filières agricoles locales (circuits courts, vente directe, ferme urbaine, maraîchage, AMAP…) »* | | - Destinations et sous-destinations : La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée dans quelques zones du PLUi (zone UI, UE, UH) afin notamment de favoriser le développement de nouvelles |

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *« Promouvoir de nouveaux espaces agricoles comme support de compensation environnementale, dans le cadre d'opérations d'aménagement »* | | formes d'agricultures innovantes intégrées dans la ville. |

## Chapitre 11 : Organiser la transition énergétique

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

| Orientation du DOO | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|
| (électricité, gaz naturel pour les véhicules - GNV -, hydrogène). | *« Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables, notamment sur les grands équipements et au sein des parcs d'activités »*<br><br>*« Développer massivement le potentiel solaire des zones d'activités économiques et des équipements »* | *(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | électriques. Ainsi, il est rappelé qu'une « part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations. » |
| **P 129** Développer les systèmes mutualisés de récupération et de production d'énergie :<br>• par raccordement à un **réseau de chaleur*** existant,<br>• par extension d'un réseau de chaleur existant,<br>• par création de nouveaux réseaux de chaleur ou toute autre forme de réseau. | *« Développer, interconnecter les réseaux de chaleur alimentés par les énergies propres, développer le mix énergétique du chauffage urbain »* | L'OAP thématique QUALITÉ ET CONSTRUCTIONS DURABLES oriente sur les possibles en matière de développement durable et d'alternative aux énergies fossiles.<br><br>*(Cf. le chapitre « Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »)* | - Dispositions communes : Au sein du chapitre « desserte par les réseaux » des dispositions communes écrites, une règle impose, pour tout programme de construction de plus de 1.000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, d'être raccordé à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible. |

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

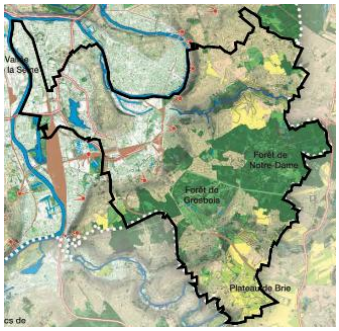
| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| **Maîtriser les risques** | **P 130** Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques des populations et des services indispensables au fonctionnement de la Métropole (**grands services urbains***, sites SEVESO),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

| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | | *zones d'expansion des crues (lit majeur de la Marne et du Morbras) »* | | |
| | **P 133** Réduire la **vulnérabilité*** technique et organisationnelle des services et équipements de premières nécessités des **réseaux structurants*** de la Métropole du Grand Paris, ainsi que celle des activités économiques. | *« Adapter les destinations des constructions et les techniques constructives aux risques naturels du territoire en particulier le risque inondation (PPRi de la Seine, de la Marne, Réveillon, Yerres) »*<br><br>*« Anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (zones d'expansion des crues, berges) »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| | **P 134** Intégrer l'adaptation et la résilience climatiques dans les **opérations d'aménagement***, en s'appuyant notamment sur la forme urbaine, et l'agencement des fonctions et sur l'adaptation des usages et des paysages aux périodes de canicule, d'inondation et d'étiage. | *« Favoriser le développement d'un couvert végétal protecteur contre les fortes chaleurs, en plaçant l'arbre et l'eau au cœur du dispositif dans les espaces publics tout comme à toutes les échelles des projets d'aménagement »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |
| **Lutter contre les nuisances** | **P 135** Limiter l'exposition aux nuisances (bruit, pollutions, etc.) dans un objectif de protection des populations en :<br>• évitant d'implanter des constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) et favorisant l'isolation des bâtiments existants à proximité des grandes voies et des infrastructures routières ou ferroviaires ;<br>• adaptant les usages en fonction des nuisances sonores des zones aéroportuaires, en limitant l'accueil de nouveaux logements dans les secteurs les plus impactés, et en favorisant l'isolation des bâtiments existants ;<br>• préservant et développant des zones calmes, préférentiellement végétalisées et de **pleine terre*** ;<br>• prenant en compte, la pollution des sols pour définir l'usage des terrains et éviter la pollution des nappes phréatiques.<br>Les secteurs exposés à un cumul de plusieurs types de nuisances font l'objet d'une vigilance particulière. | *« Permettre une diminution des nuisances sonores via notamment le renforcement de la protection acoustique le long des grandes infrastructures de transport et les prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement via des programmations qui limitent l'exposition des populations en particulier des populations sensibles »*<br><br>*« Anticiper le risque de pollution des sols pour faciliter les opérations en renouvellement urbain »* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* | *- Cf. Tableau d'analyse réalisé dans le chapitre « Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris » de l'évaluation environnementale* |

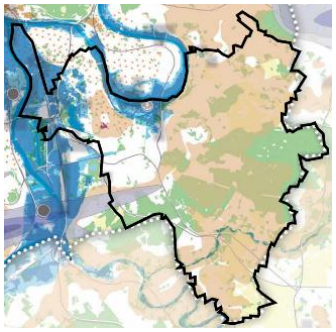
| Orientation du DOO | | PADD | OAP | Règlement/ zonage |
|---|---|---|---|---|
| | **P 136** Dans les **opérations d'aménagement*** le long d'axes de transports bruyants, privilégier les constructions à destination autre que le logement en premier rang, en tenant compte des projets engagés d'apaisement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

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

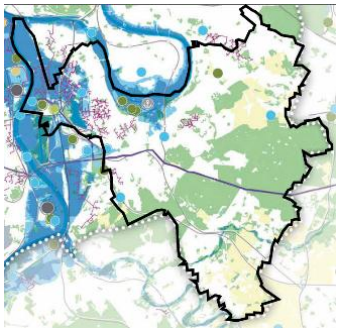
**Quatre des six cartes** traitent des prescriptions ayant trait à **l'environnement, les paysages et la transition écologique**.



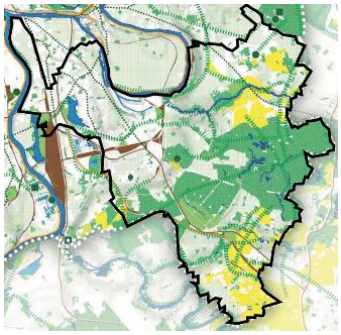

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES DE LA MGP



MAÎTRISER LES RISQUES ET LUTTER CONTRE LES DÉGRADATIONS ENVIRONNEMENTALES

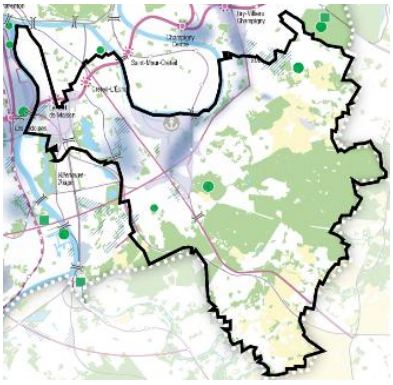


ENGAGER LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DANS UNE STRATÉGIE AMBITIEUSE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DE RÉDUCTION DES DÉCHETS

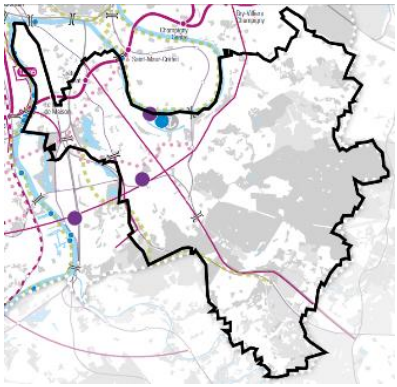


RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE ET DÉVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE

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



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



TISSER DES LIENS ENTRE LES TERRITOIRES

## Traduction des orientations graphiques du DOO du SCoT dans le PLUi

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

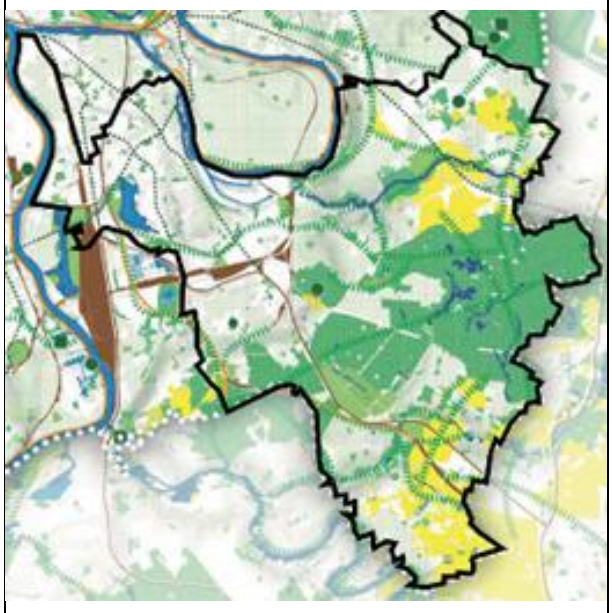
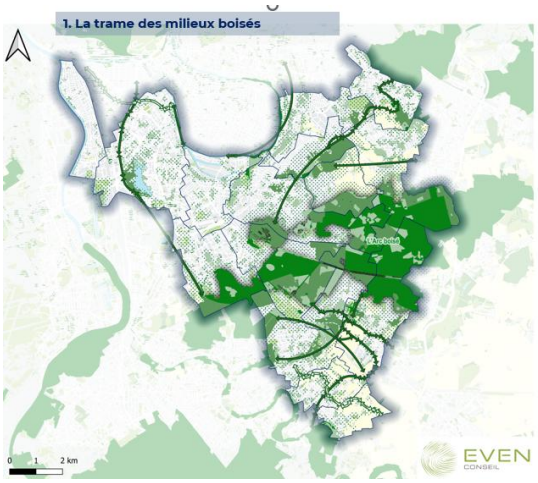
Ainsi, **l'Axe 1** du PADD, *« Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole »*, définit des orientations ayant trait à la préservation des paysages, des espaces naturels et de la nature en ville. De sorte, les cartes « Protéger et mettre en valeur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

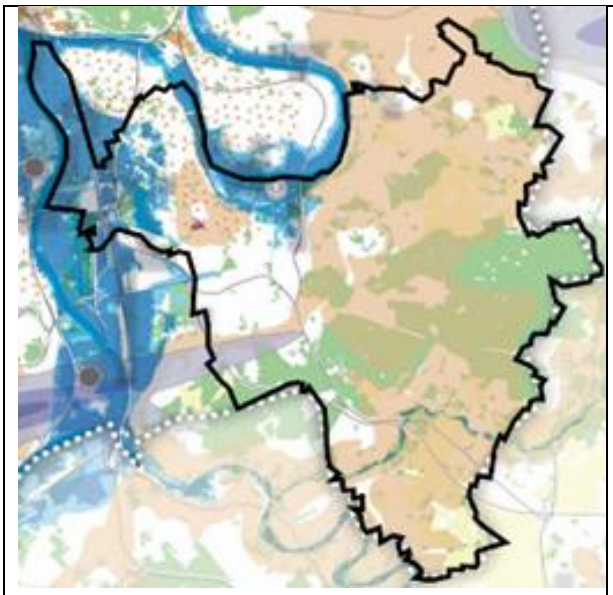
**L'Axe 2** du PADD, *« Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations »*, définit des orientations ayant trait à la transition écologique et au développement durable. De sorte, les cartes intitulées « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales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

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

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

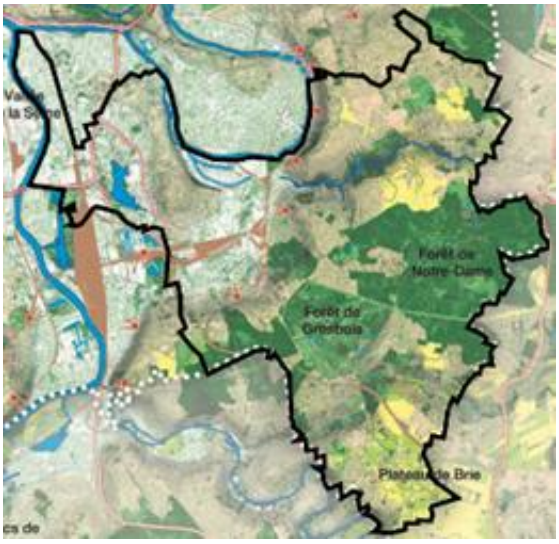
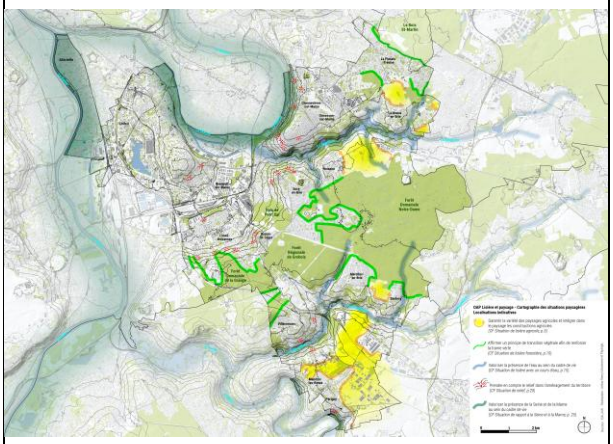
**Prise en compte des orientations graphiques du SCOT-M dans l'élaboration du PLUi :**

| **Carte du SCOT-M** | **Prise en compte dans le PLUi** |
|---|---|
| RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE ET DÉVELOPPER<br>LA TRAME VERTE ET BLEUE<br> | OAP Thématique Trame verte et bleue & Nature en ville<br><br>L'OAP thématique s'organise en 3 parties distinctes permettant une fine cartographie du territoire selon les thématiques suivantes :<br>- Une première partie « Espaces de la Trame Verte et Bleue » qui se décline en sous parties apportant des orientations pour la préservation des composantes naturelles du territoire (sous-trame boisée, trame bleue, milieux ouverts et corridors écologiques et trame noire). |
| MAÎTRISER LES RISQUES ET LUTTER CONTRE LES DÉGRADATIONS ENVIRONNEMENTALES | |

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
- Une deuxième partie « Espaces de nature en ville » se déclinant en orientations pour traiter des thématiques suivantes : espaces verts constitutifs de nature en ville, ilots de chaleur urbains, l'arbre en ville, gestion des eaux pluviales, l'agriculture urbaine comme espace relai pour la biodiversité.
- Une troisième partie illustrant ces principes à l'échelle de chaque commune sous la forme d'un atlas.

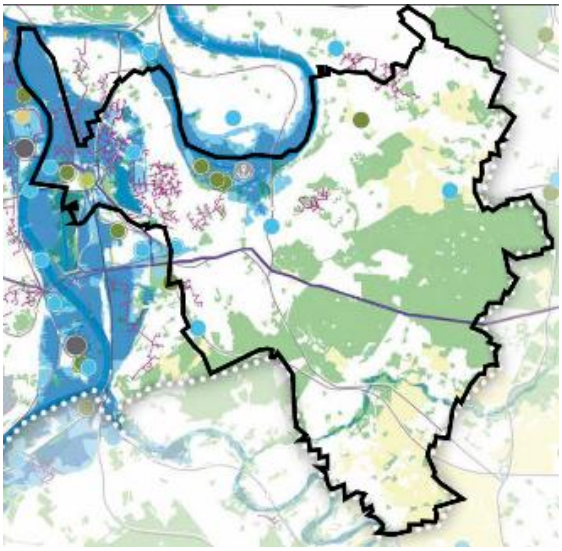
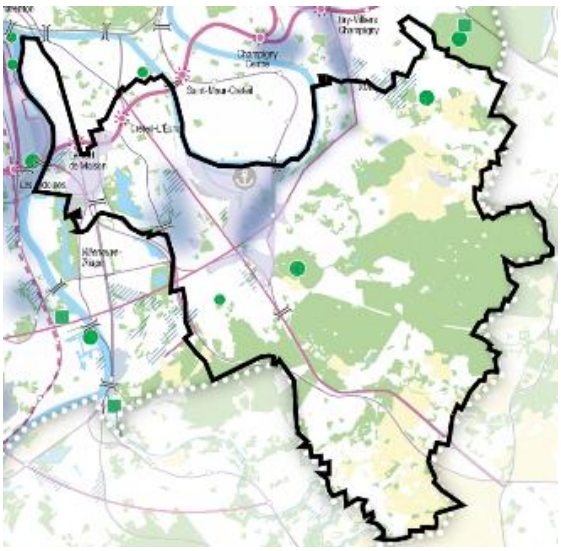
La création de cette OAP thématique permet de traduire les objectifs des orientations graphiques des cartes « renforcer la nature et développer la trame verte et bleue » et « maitriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales » du SCOT-M. La justification de chacune de ces orientations est à retrouver en partie V.B de ce présent document.

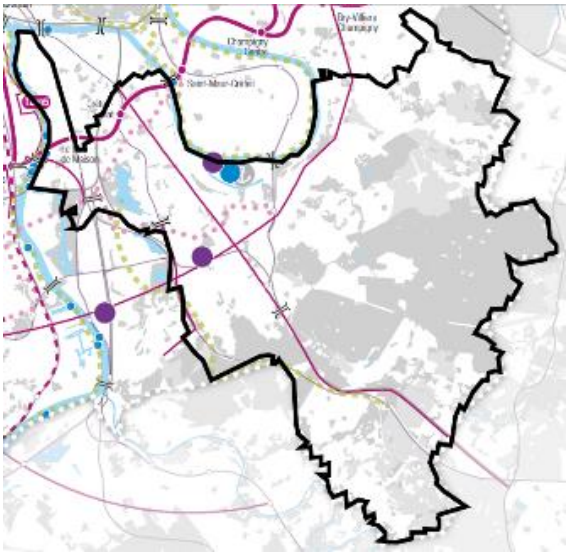
En parallèle, le règlement prescrit des mesures de gestion des risques et de préservation des espaces naturels sensibles. Voir la justification du règlement en partie VI de ce présent document.

Pour terminer, les OAP sectorielles traduisent à l'échelle locale les orientations du SCOT-M, le cas échéant. Voir la partie V du présent document.
</td>
</tr>
<tr>
<td>PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS<br>
</td>
<td>OAP thématique « Lisières et paysages »<br>

L'OAP thématique « Lisières et paysages » traduit notamment les orientations exprimées dans la carte « PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS » du SCOT-M. L'OAP décline un ensemble d'orientations qui déclinent les thématiques suivantes : lisières agricoles, forestières, de cours d'eaux ; les situations de relief et situations de rapport à la seine et à la marne.

La justification de chacune de ces orientations est à retrouver en partie V.B de ce présent document.
</td>
</tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | En parallèle, les règlements écrits et graphiques prévoient des règles pour la protection des éléments de paysages, des vues et des retraits par rapport aux cours d'eaux dont la justification est précisée en partie 6 de ce présent document.<br><br>Pour terminer, les OAP sectorielles traduisent à l'échelle locale les orientations du SCOT-M, le cas échéant. Voir la partie V du présent document. |
| ENGAGER LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DANS UNE STRATÉGIE AMBITIEUSE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DE RÉDUCTION DES DÉCHETS<br><br><br><br>VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DANS DES ZONES D'INTENSITÉ URBAINES SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN<br><br> | OAP « Qualité et constructions durables »<br><br>A l'échelle intercommunale et dans un rapport de compatibilité, l'OAP thématique « qualité et constructions durables » décline une partie des objectifs du SCOT-M. Celle-ci s'organise en 3 niveaux spatiaux : le quartier, l'opération et le logement permettant de traiter avec finesse les enjeux suivants :<br>- A l'échelle du quartier : l'insertion des constructions et la qualité des quartiers pavillonnaires ;<br>- A l'échelle d'une opération : végétation et qualité environnementale, confort thermique et architecture bioclimatique, prise en compte des nuisances et gênes, qualité des espaces extérieurs<br>- A l'échelle d'un logement : la neutralité carbone des constructions et écoconstructions et la réversibilité des logements.<br>La justification de chacune de ces orientations est à retrouver en partie V.B de ce présent document.<br><br>L'ensemble de ces orientations est bien entendu complété par le règlement écrit qui dans un rapport de conformité applique un ensemble de prescriptions d'implantation, de préservation de la pleine terre, de volumétries… Ainsi que des prescriptions volontaristes en faveur de la performance énergétique des constructions. La justification de ces règles est précisée en partie 6 de ce présent document. |

| | |
|---|---|
| TISSER DES LIENS ENTRE LES TERRITOIRES<br> | Le PADD prend en compte le SCOT-M dans son troisième axe aux chapitres : « Tendre vers la ville des proximités » et « Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public ». Voir la partie IV du présent document « Explication des choix retenus pour élaborer le PADD ».<br><br>Le dispositif règlementaire met en place un certain nombre d'outils permettant la traduction des orientations du DOO, et notamment au sein des OAP sectorielles qui présentent à l'échelle de chaque secteur de projet, le cas échéant, les principes d'accès, l'amélioration des mobilités douces (itinéraires de modes actifs projetés), et représentent les stations de transports existants ou en construction en lien avec les perspectives de renforcement des polarités. La justification des OAP sectorielles est à retrouver en partie V.B de ce présent document.<br><br>Le règlement prévoit des règles de stationnement optimisées en cohérence avec les objectifs du PDUIF et dont les taux distinguent les secteurs de bonne desserte en TC, et ceux situé sà plus de 500 mètres. La justification de ces règles est précisée en partie 6 de ce présent document. |

## 4. 3. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

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

Il fixe **5 grands objectifs** :

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

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

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

#### Objectifs de construction de logements du SRHH

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

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

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

## Localisation des nouveaux logements prévue par le PLUi

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

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

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

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

| | **Localisation des opérations d'aménagement** | | **Programmation restante à la date d'approbation du PLUi** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nom de l'opération d'aménagement** | **Ville** | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| **ZAC** | ZAC du Centre-commercial du Grand Ensemble | Alfortville | 146 log | 0 log |
| | ZAC Chantereine | | 64 log | 0 log |
| | ZAC de la Charmeraie | Boissy-Saint-Léger | 650 log | 50 log |
| | ZAC Multi-sites du centre ancien | Bonneuil-sur-Marne | 408 log | 345 log |
| | ZAC Entrée de ville Nord | Chennevières-sur-Marne | 1 300 log | 390 log |
| | ZAC Multi-sites du centre ancien | Créteil | 360 log | NR |
| | ZAC Triangle de l'Echat | | 1 565 log | 786 log |
| | ZAC de la Plaine des Cantoux | Ormesson-sur-Marne | 360 log | 180 log |
| | ZAC Coteaux d'Ormesson | | 645 log | 322 log |
| | ZAC Centre-ville | | 400 log | 120 log |
| | ZAC Les Portes de Noiseau | Noiseau | 420 log | 126 log |
| | ZAC Centre-ville | Sucy-en-Brie | 350 log | 90 log |
| | ZAC Cité verte-fosse Rouge | | 547 log | 137 log |
| | Autres projets de ZAC en cours | GPSEA | 1 300 log | 65 log |
| | | | **8 515 log** | **2 611 log** |
| | Les trois Tours | Alfortville | 367 log | 80 log |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'approbation du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nom de l'opération d'aménagement** | **Ville** | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| **Programmes de renouvellement urbain** | PRIR La Haie-Griselle – La Hêtraie | Boissy-Saint-Léger / Limeil-Brévannes | 70 log | NR |
| | Quartier Fabien | Bonneuil-sur-Marne | 672 log | 103 log |
| | NPNRU – Le Bois l'Abbé | Chennevières-sur-Marne | 513 log | NR |
| | Haut Mont-Mesly | Créteil | 1 005 log | 208 log |
| | Allée du Commerces | | 422 log | 146 log |
| | | | **3 049 log** | **537 log** |
| **OAP (hors ZAC et programmes de renouvellement urbain)** | Centre-ville / Maillarde | Chennevières-sur-Marne | 500 log | NR |
| | RD4 et ses abords | La Queue-en-Brie | 130 log | 33 log |
| | Chemin de la Montagne | | 360 log | 156 log |
| | Chemin Vert | | 75 log | 19 log |
| | Rue Pasteur | Limeil-Brévannes | 15 log | NR |
| | Pasteur | Mandres-les-Roses | 50 log | 15 log |
| | Croix Rouge | | 100 log | 30 log |
| | Secteurs de renouvellement urbain | Noiseau | 130 log | 52 log |
| | L'Ormois | Périgny-sur-Yerres | 150 log | 60 log |
| | Santeny Grange | Santeny | 8 log | 8 log |
| | Avenue Général Leclerc | | 45 log | 45 log |
| | Triangle Ormeteau | | 68 log | 68 log |
| | Entrée de ville Sud | Villecresnes | 60 log | 18 log |
| | Entrée de ville Ouest | | 10 log | NR |
| | | | **1 701 log** | **504 log** |
| **Autres types d'opérations d'aménagement** | Place Achtarack – Boulevard Carnot | Alfortville | 520 log | NR |
| | Secteur gare | | 363 log | 20 log |
| | Polygonis | | 80 log | 80 log |
| | Logial | | 50 log | 50 log |
| | Opération COGEDIM | | 109 log | 24 log |
| | Reflet en Seine | | 75 log | 30 log |
| | Opération Bouygues Immobilier | Boissy-Saint-Léger | 115 log | 35 log |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'approbation du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nom de l'opération d'aménagement** | **Ville** | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| | Opération Stanislas Réveillon | | 43 log | 12 log |
| | Opération Valophis | Bonneuil-sur-Marne | 120 log | 120 log |
| | Opération avenue Jean Rostand | | 92 log | 0 log |
| | Opération rue de l'église | | 18 log | 18 log |
| | Opérations RD19 | | 41 log | NR |
| | Opération 131-133 avenue Marie-Claude Vaillant-Couturier Valophis | | 55 log | 55 log |
| | Opération avenue Marie-Claude Vaillant Couturier | | 107 log | 0 log |
| | Jean Moulin Chennevières | Chennevières-sur-Marne | 600 log | 180 log |
| | Opération rue Molière | | 55 log | NR |
| | Opérations route de la Libération | | 78 log | 23 log |
| | Opérations route de la Libération 2 | | 53 log | 16 log |
| | Opération Général de Gaulle | | 52 log | NR |
| | Opération Gambetta | La Queue-en-Brie | 54 log | 14 log |
| | Opération Greencity Immobilier | | 24 log | 24 log |
| | Opération Les Nouveaux Constructeurs | | 64 log | 17 log |
| | Projet Ardouin-Kiffer | Le Plessis-Trévise | 36 log | 36 log |
| | Charcot | | 70 log | NR |
| | Opérations Bonny Tramway | | 531 log | 177 log |
| | Opération FRAMPROM | | 53 log | 16 log |
| | Opération K&B | Limeil-Brévannes | 62 log | NR |
| | Résidence InterG | Marolles-en-Brie | 55 log | 55 log |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'approbation du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nom de l'opération d'aménagement** | **Ville** | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| | Projet VALOPHIS | | 12 log | 12 log |
| | Résidences Seniors | | 100 log | 40 log |
| | Secteur Millard | Noiseau | 36 log | 0 log |
| | Opération Wladimir Ormesson | Ormesson-sur-Marne | 45 log | 14 log |
| | Opération Olivier d'Ormesson | | 91 log | 28 log |
| | Opération HT Montanglos | Santeny | 6 log | 6 log |
| | Opération Patinaud 1 | | 24 log | 24 log |
| | Opération De Tomasi PSLA | | 2 log | 2 log |
| | Opération 4 Quater PSLA | | 1 log | 1 log |
| | Opération Moutier | Sucy-en-Brie | 17 log | 17 log |
| | Opération rue Gambetta | | 23 log | 23 log |
| | Opération Villeneuve | | 14 log | 14 log |
| | Opération Henri Houpied | | 20 log | 20 log |
| | Opération Villeneuve 2 | | 4 log | 4 log |
| | Opération Albert Dur | | 6 log | 6 log |
| | Opération Maurice Berteaux | | 3 log | 1 log |
| | Opération Jean Moulin | | 10 log | 10 log |
| | Opération rue du Général Leclerc (Promogim) | | 101 log | 68 log |
| | Opération rue de la République (I3F) | | 54 log | 54 log |
| | Opération Georges | | 54 log | 17 log |
| | Opération immobilière 3F | Villecresnes | 27 log | 27 log |
| | Opération Valophis | | 15 log | 15 log |
| | Opération Veralta | | 11 log | 11 log |
| | | | **4 251 log** | **1 416 log** |

| | Localisation des opérations d'aménagement | | Programmation restante à la date d'approbation du PLUi | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nom de l'opération d'aménagement** | **Ville** | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| **Projets – secteurs à plan masse** | SPM André Charles Boulle | Créteil | 315 log | 63 log |
| | –SPM rue du Mesly | | 150 log | 30 log |
| | SPM Lemoine Valenton | | 591 log | 14 log |
| | SPM Saint Simon De Gaulle | | 334 log | 204 log |
| | SPM Ilôt Jacquard | | 135 log | 0 log |
| | SPM Gare GPE | | 501 log | 69 log |
| | SPM Chemin des mèches | | 520 log | NR |
| | | | **2 546 log** | **380 log** |

| | Programmation restante à la date d'approbation du PLUi | |
|---|---|---|
| | **Programmation restante de logement** | **Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)** |
| **Total toutes opérations confondues** | **20 062 log** | **5 448 log** |

*NR : Non renseigné.*

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

Ainsi, à compter de la date d'arrêt du PLUi, **20 062 nouveaux logements** sont prévus sur la période de mise en œuvre du PLUi. Ces projections répondent donc aux objectifs de construction de **11 304 logements** fixés par le SRHH sur la période 2024-2030. À ce chiffre s'ajoutent les **programmations de logements non chiffrés des OAP** qui n'ont pas intégrés dans le tableau ci-dessus : celles-ci représentent une part significative de nouveaux logements.

### Production de logements permise par le règlement

Le nombre de nouveaux logements construits pourrait également être plus important au vu des **potentialités de densification permises par le règlement du présent PLUi** (cf. chapitre « Etude de densification » du présent document). Ainsi, d'après les projections réalisées, la production de logements permise par le PLUi permet de répondre largement aux **objectifs de construction fixés par le SRHH sur la période 2024-2030**.

Toutefois, il convient de souligner qu'il est difficile d'estimer avec précision – et a fortiori avec un chiffre « réel » – le nombre exact de logements mobilisables à travers une étude de densification. En effet, de nombreux paramètres, souvent incalculables, entrent en jeu. Néanmoins, la part exploitable identifiée dans cette étude confirme l'existence d'un potentiel de production.

Dans tous les cas, il importe de rappeler que les outils mis en place par le PLUi rendent possible cette densification, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme.

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

### Objectifs de construction de logements sociaux du SRHH

- Réaliser les objectifs de production de la loi SRU.

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

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

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

Le nombre de logements sociaux à Grand Paris Sud Est Avenir au 1er janvier 2024 était de **44 996**, soit une moyenne de **35,28 %** du parc des résidences principales.

**6 communes sur 16 ont atteint l'objectif de la loi SRU.** Plus précisément, ces communes l'ont généralement dépassé de plusieurs points et donc consacrent une part importante de leur parc de logements au logement social. Ainsi, au 1er janvier 2024, 5 communes présentent une part de logement social supérieure à 30%, et pour 4 d'entre elles, supérieure à 40%. Il atteint même 68,21% du parc à Bonneuil-sur-Marne.

**10 communes se trouvent, quant à elle, en-deçà des objectifs de la loi SRU.** Il s'agit de Chennevières-sur-Marne (22,82%), Sucy-en-Brie (22,39%), Mandres-les-Roses (18,66%), Le Plessis-Trévise (23,21%), Santeny (17,40%), Noiseau (15,39%), Villecresnes (13,85%), Marolles-en-Brie (12,33%), Périgny-sur-Yerres (9,24%) et Ormesson-sur-Marne (7,71%). Elles sont ainsi en situation de carence vis-à-vis de la loi et doivent rééquilibrer leur parc en faveur du logement social sur le temps du PLU. Trois d'entre ces communes sont néanmoins en passe d'atteindre les obligations à l'image de Sucy-en-Brie, Le Plessis-Trévise et Chennevières-sur-Marne qui dépassent les 21 %.

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

- Chennevières-sur-Marne :
  - Csm1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Csm2 : Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Csm3 : Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 60% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Construction et de l'Habitation. Pour les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, la part minimale est portée à 30% de logements locatifs sociaux.
  - Lpt2 : Les opérations d'habitation doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Marolles en Brie :
  - Meb1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 10 logements doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Mandres-les-Roses :
  - Mlr1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 6 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Noiseau :
  - No1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 9 logements doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Ormesson-sur-Marne :
  - Osm1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Osm2 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Osm3 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Osm4 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 90 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Périgny-sur-Yerres :
  - Psy1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Psy2 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 80 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

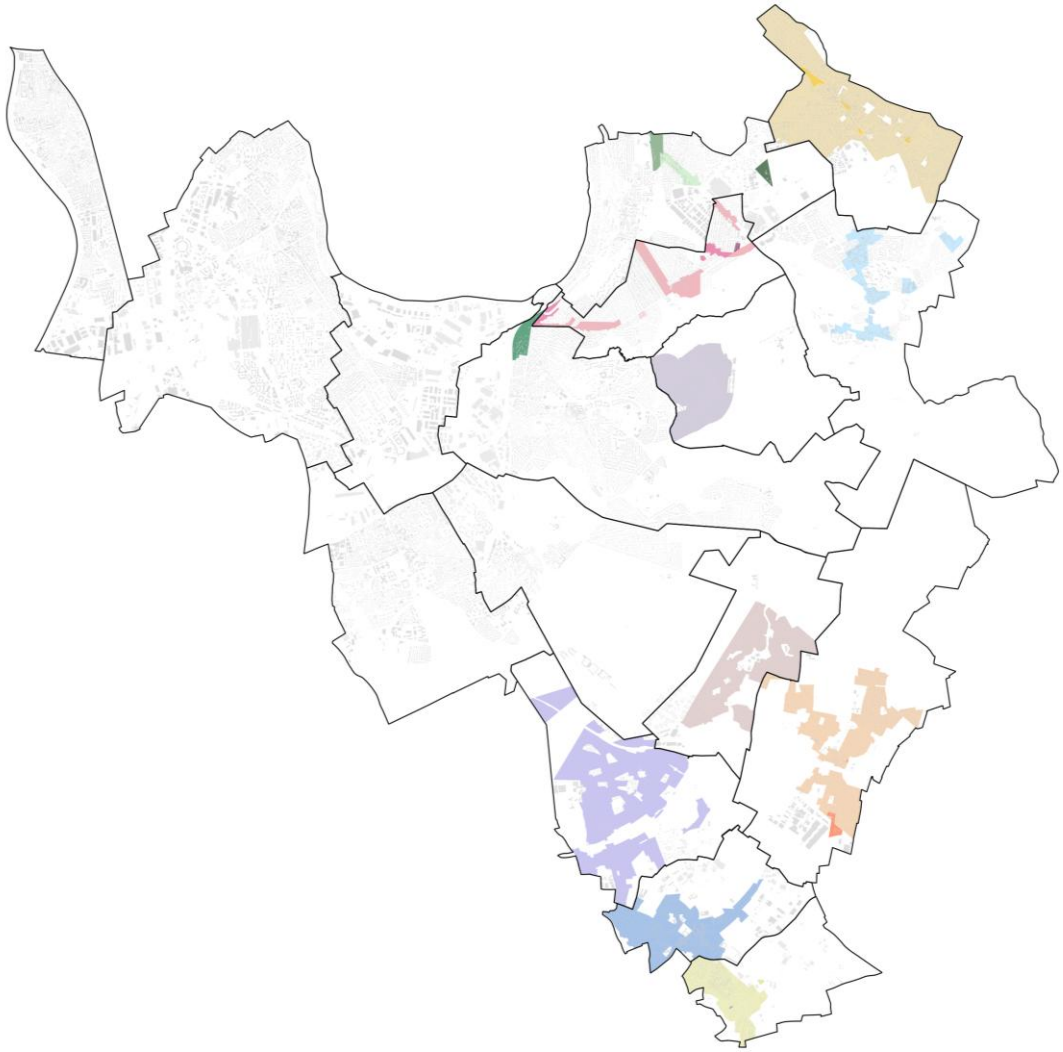
- Santeny :
  - Sa1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Sa2 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 100 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Sucy-en-Brie :

- Seb1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 10 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Villecresnes :
  - Vi1 : Les opérations d'habitation comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Carte des secteurs de mixité sociale**



*Réalisation Espace Ville.*

### Production de logements prévue dans le cadre du PADD

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

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

Cet objectif est traduit règlementairement au sein du PLUi. La production de logements locatifs sociaux est ainsi permise par la mise en place d'outils adaptés à l'échelle des secteurs de projet **: secteurs de mixité sociale,**

**emplacements réservés pour mixité sociale, programmation des OAP sectorielles favorisant la mixité sociale** *(Cf. « Tableau de programmation de logements prévus dans le cadre d'opérations d'aménagement » présenté ci-dessus au chapitre « réponse du PLUi aux objectifs de construction de logements fixés par le SRHH »).*

Ainsi, à compter de la date d'arrêt du PLUi, sur les **20 062 nouveaux logements** prévus sur la période de mise en œuvre du PLUi, **5 448 sont des Logements Locatifs Sociaux (LLS).**

Toutefois, à ce chiffre s'ajoutent les **programmations de logements non chiffrés des OAP** qui n'ont pas intégrés dans le tableau ci-dessus. Par ailleurs, le nombre de logement sociaux pourrait également être plus important au vu des **potentialités de densification permises par le règlement du présent PLUi** *(cf. chapitre « exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis » du présent document).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant les logements, dans le cadre du PLUi, il est exigé au minimum une place par logement. Cette règle vise à encadrer les nouvelles constructions afin de limiter les problèmes de stationnement et d'anticiper les besoins futurs des habitants. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette exception s'explique par l'impossibilité d'imposer rétroactivement la création de places de stationnement aux bâtiments existants. Ceux-ci ne disposent pas toujours de l'espace nécessaire, et une telle contrainte serait techniquement et économiquement disproportionnée.

Dans un tissu historique constitué avant l'apparition de l'automobile, il est tout à fait impossible d'exiger des places de stationnement, sauf à entrainer des démolition/reconstruction, ce qui va à l'encontre de la volonté de préservation patrimoniale. Il s'agit aussi de ne pas venir en contradiction avec des objectifs de dynamisation économiques et commerciales des polarités. La règle vise donc uniquement les constructions nouvelles, afin de répondre aux besoins futurs sans pénaliser le parc bâti déjà en place. L'objectif est notamment de ne pas contraindre des opérations de requalification ou division du bâti, ainsi que des projets de changements de destination.

Dans certains secteurs concernés par des projets ou dans lesquels la densification est favorisée (ex : centre-ville), un nombre minimal de places de stationnement est exigé, mais ce seuil est volontairement réduit afin de favoriser la rénovation, la densification et la construction de nouveaux logements. Les règles sont formalisées à travers un « plan de stationnement logements » et combiné à des règles qualitatives dans les dispositions communes du PLUi afin de favoriser un stationnement efficace dans les opérations et ainsi éviter du stationnement parasite sur les espaces publics, qui sont le support d'autres modes de mobilités actives notamment.

Une exception demeure à Villecresnes où le nombre de places de stationnement exigé pour les studios et les T2 (2 places minimum par logement) en dehors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement est plus important que pour le reste du territoire (1 place minimum par logement). Cela s'explique de plusieurs façons : la ville de Villecresnes, située sur le Plateau Briard, est dépourvue de transports en commun structurant et aucun projet n'est aujourd'hui fléché pour résoudre cette situation. Par ailleurs, le taux de motorisation de la commune est de 2,17. Lors d'un diagnostic sur le stationnement et la circulation réalisé en juillet 2024, il a été démontré que 38 % de la population villecresnoise dispose de 2 véhicules par ménage et 8 % de 3 véhicules et plus. Ainsi, afin de répondre aux besoins des ménages villecresnois, le nombre minimum de places par logement exigé pour les studios et T2 situés en dehors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement est un peu plus important à Villecresnes.

**Constructions à destination de bureaux :**

| COMMUNE | RÈGLES STATIONNEMENT BUREAU |
|---|---|
| **Alfortville** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 60m² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante.<br>Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 50m² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante. |
| **Boissy-Saint-Léger** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante.<br>Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante. |
| **Bonneuil-sur-Marne** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Chennevières-sur-Marne** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante.<br>Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante. |
| **Créteil** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 60m² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante.<br>Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 50m² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante. |
| **La Queue-en-Brie** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Le Plessis-Trévise** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Limeil-Brévannes** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. |

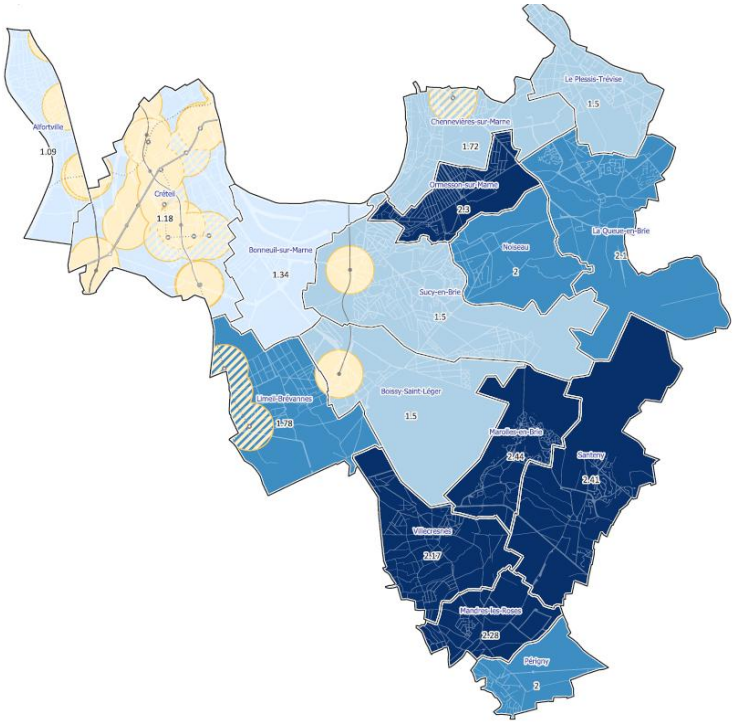
| | |
|---|---|
| | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante. |
| **Mandres-les-Roses** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Marolles-en-Brie** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Noiseau** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Ormesson-sur-Marne** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Périgny-sur-Yerres** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Santeny** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |
| **Sucy-en-Brie** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45m² Sdp à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante.<br>Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante. |
| **Villecresnes** | Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55m² Sdp. |

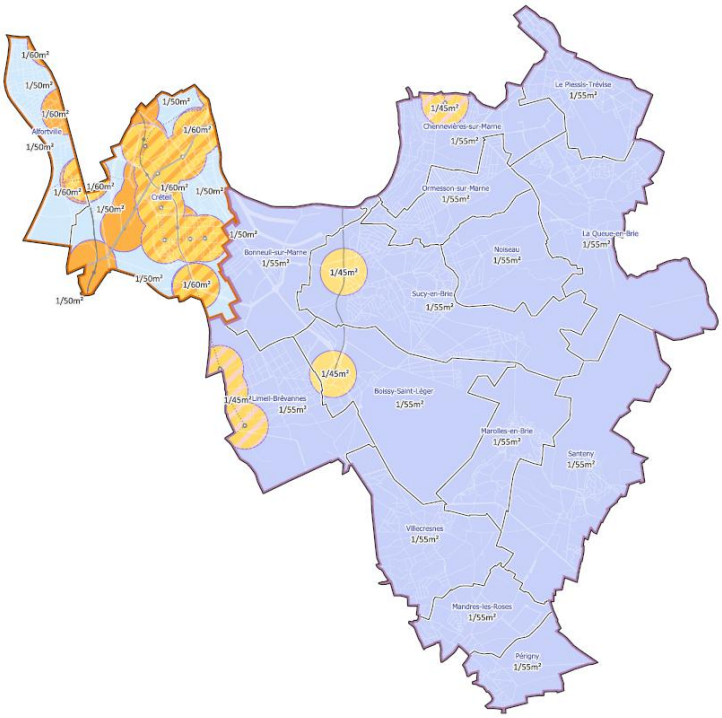
**Le PLUi est compatible avec les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement pour les habitations et les bureaux.**

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

- **Conformément à l'article L.151-36 :** Pour les constructions à destination d'habitation à moins de 500 mètres d'une gare, 1 place par logement maximum.
- **Conformément à l'article L.151-35 :** pour les logements sociaux et résidences universitaires à plus de 500 mètres d'une gare, 1 place par logement maximum.
- Pour les logements sociaux et résidences universitaires à moins de 500 mètres d'une gare, **0,5 place par logement maximum.**

**Ces normes sont appliquées dans le PLUi.**




**Normes de stationnement pour les constructions à destination du logement ***

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

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

Entre 1,09 et 2,44 places par logement

**Fond de plan**

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

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

- Existant
- En projet

**Normes de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ***

A moins de 500m d'un point de desserte en transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour :
- 45 m² de surface de plancher
- 60m² de surface de plancher

Au delà de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour :
- 50m² de surface de plancher
- 55m² de surface de plancher

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

Périmètres d'application
- Commune du coeur de métropole
- Commune de l'agglomération centrale

**Fond de plan**

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

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

- Existant
- En projet

## Le stationnement vélo

Les règles qualitatives et quantitatives en matière de stationnement vélo reprennent les **dispositions inscrites dans le PDUIF** qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

En ce qui concerne les **logements collectifs** et les **établissements scolaires**, les **normes du Plan Local de Mobilité (PLM) de Grand Paris Sud**, plus ambitieuses que celles fixées par le PDUIF, sont reprises dans le PLUi *(ex : pour les collèges et lycées, le PDUIF prescrit 1 place de stationnement vélo pour 8 à 12 élèves quand le PLM et le PLUi prescrivent 1 place pour 6 élèves).*

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

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

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

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

| Les grands objectifs du PLM | Traduction dans le PLUi |
|---|---|
| **Action 1 : Hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification**<br>• **Adopter une hiérarchisation du réseau viaire sur les bases des fonctionnalités modales souhaitées**<br>• **Impulser auprès des maîtres d'ouvrages une prise en compte des points durs prioritaires**<br>• **Mettre en œuvre une pacification de la voirie dans les secteurs à enjeux**<br>• **Prendre en compte l'accessibilité pour tous sur GPSEA** | Le PADD invite à :<br>- Mailler le territoire en transports en commun et favoriser la multimodalité ;<br>- Améliorer de la circulation automobile et des connexions routières ;<br>- Développer les modes alternatifs à la voiture et les modes actifs ;<br>- Fluidifier les déplacements à l'échelle du Territoire, des communes et des quartiers en résorbant les coupures urbaines ;<br>- S'appuyer sur la hiérarchisation du réseau viaire mise en place dans le cadre du Plan Local de Mobilités (PLM) de GPSEA. |
| **Action 2 : Affirmer la pratique des modes actifs**<br>• **Mettre en œuvre le schéma directeur cyclable de GPSEA**<br>• **Développer l'offre de stationnement des cycles**<br>• **Mettre en place un jalonnement adapté aux cycles pour favoriser la pratique**<br>• **Prendre en compte la spécificité des cycles au niveau des carrefours**<br>• **Gérer la continuité de l'aménagement cyclable au niveau des arrêts de bus**<br>• **Communiquer sur les itinéraires cyclables via les outils numériques et des plans dédiés**<br>• **Faciliter l'installation d'ateliers vélo sur le territoire**<br>• **Développer des points relais techniques vélo**<br>• **Mieux connaître la fréquentation des cycles sur les itinéraires de GPSEA**<br>• **Expérimenter dans le cadre de certains périmètres des PLU, des normes visant une augmentation décisive des emplacements de stationnement dévolus aux cycles**<br>• **Assurer une meilleure perméabilité des opérations urbaines actuelles et en projet pour les trajets en modes actifs et à pied en particulier dans le cadre de la charte d'aménagement** | Le PADD invite à :<br>- Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite ;<br>- Mettre en cohérence les itinéraires existants et donner une lisibilité au réseau en mettant en place un jalonnement adapté notamment aux cycles pour favoriser la pratique (conformément au PLM) ;<br>- Soutenir la mise en œuvre du Réseau vélo Ile-de-France, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité et développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris ;<br>- Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques. |

**Action 3 : Rendre les transports en commun plus attractifs**

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

Le PADD invite à :

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

**Action 4 : Gérer le stationnement sur GPSEA**

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

Le PADD invite à :

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

**Action 5 : Améliorer le transport et la livraison des marchandises**

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

Le PADD invite à :

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

**Action 6 : Communiquer, sensibiliser, observer**

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

Le PADD invite à :

- Communiquer sur le réseau ainsi que sur les horaires.

## 7. 6. Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir

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

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

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

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

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

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

| Les grands objectifs du plan vélo | Traduction dans le PLUi |
|---|---|
| **1. Les infrastructures du Plan Vélo :**<br>• **La réalisation des aménagements cyclables**<br>• **Le traitement des intersections**<br>• **Les franchissements** | Le PADD invite à :<br>- Améliorer l'accessibilité des espaces publics, polarités commerciales et de transport à tous et en particulier aux piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite ;<br>- Soutenir la mise en œuvre du Réseau Vélo Ile-de-France, du plan vélo métropolitain, du plan vélo départemental ainsi que le plan vélo de GPSEA et les schémas cyclables communaux qui visent à créer un maillage cyclable sans discontinuité et développer l'usage du vélo et à soulager les transports en commun du Grand Paris. |
| **2. Les services associés :**<br>• **Développer l'offre de stationnement des cycles**<br>• **Mettre en place un jalonnement adapté aux cycles pour favoriser la pratique**<br>• **Prendre en compte la spécificité des cycles au niveau des carrefours**<br>• **S'appuyer sur le développement attendu des vélos à assistance électrique (VAE) en location en lien avec le projet de déploiement régional mené par IDFM**<br>• **Communiquer sur les itinéraires cyclables via les outils numériques et des plans dédiés**<br>• **Faciliter l'installation d'ateliers vélo sur le territoire**<br>• **Développer des points relais techniques vélo**<br>• **Mieux connaître la fréquentation des cycles sur les itinéraires de GPSEA** | Le PADD invite à :<br>- Mettre en cohérence les itinéraires existants et donner une lisibilité au réseau en mettant en place un jalonnement adapté notamment aux cycles pour favoriser la pratique (conformément au PLM) ;<br>- Multiplier, sécuriser et mieux matérialiser les stationnements vélos en particulier sur les secteurs stratégiques. |

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

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

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

### Les grands défis du SDAGE 2022 -2027

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

### Traduction dans le PLUi

**Le PADD :**

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

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

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

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

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

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

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

**Les OAP :**

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

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

**Règlement et zonage :**

Pour réduire le ruissellement et limiter l'imperméabilisation :

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

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

*(Cf. Évaluation environnementale)*

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

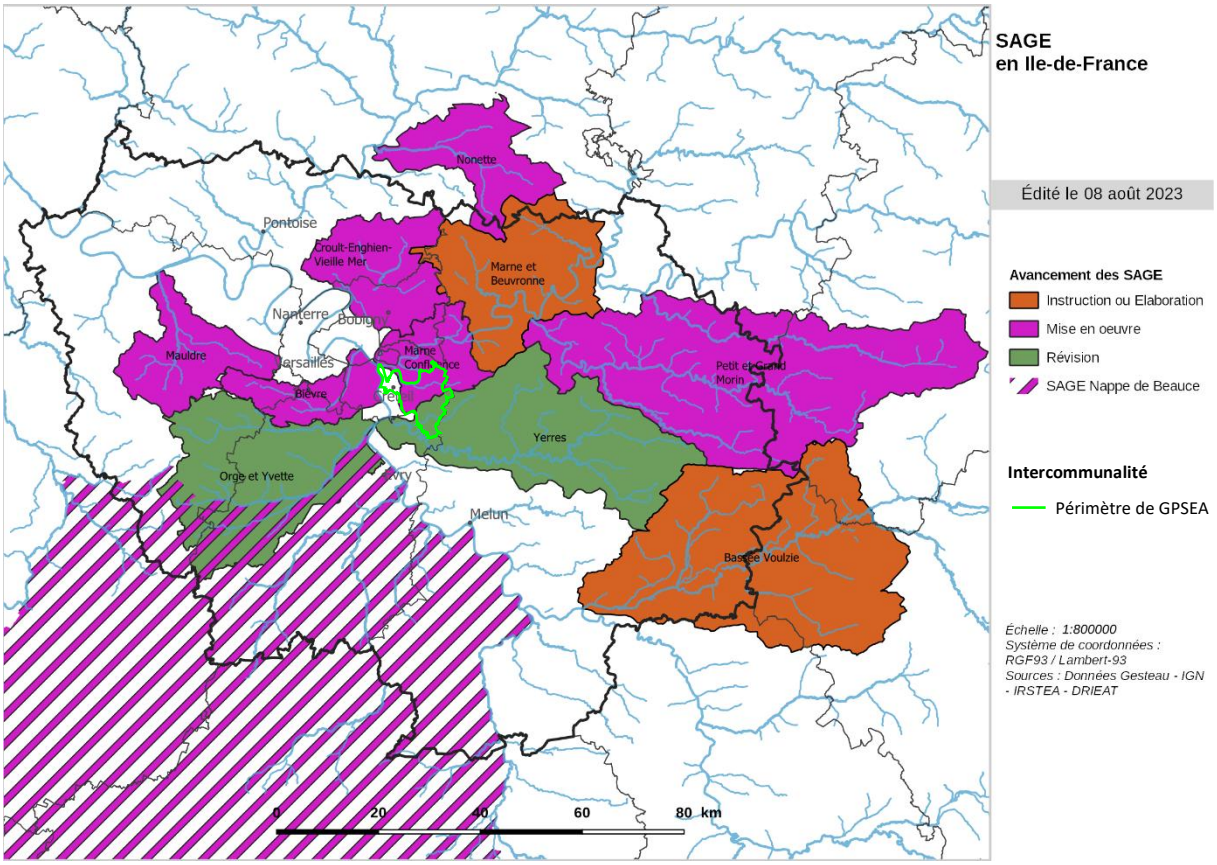
### Les objectifs des SAGE du territoire

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

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

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

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



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

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

Les objectifs généraux du SAGE Marne Confluence sont les suivants :

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

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

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

### Traduction dans le PLUi

**Le PADD :**

**AXE 1 :**

**Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire**

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

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

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

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

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

**Les OAP :**

***OAP thématiques***

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

**2.1 Protéger la trame bleue**

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

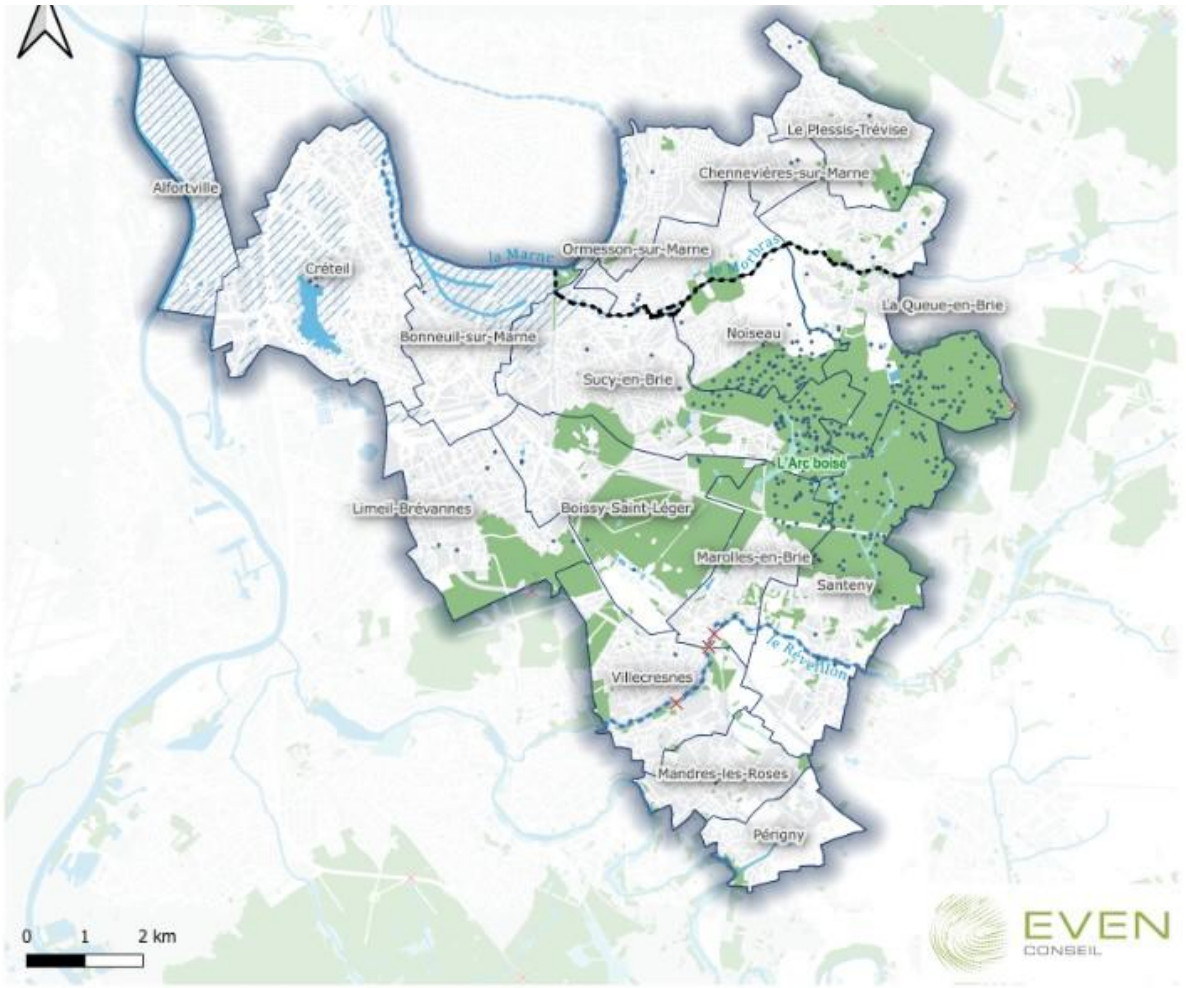
**2.2 Faire vivre la trame bleue**

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

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

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

## La trame des milieux aquatiques




**2.1 Protéger la trame bleue**

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

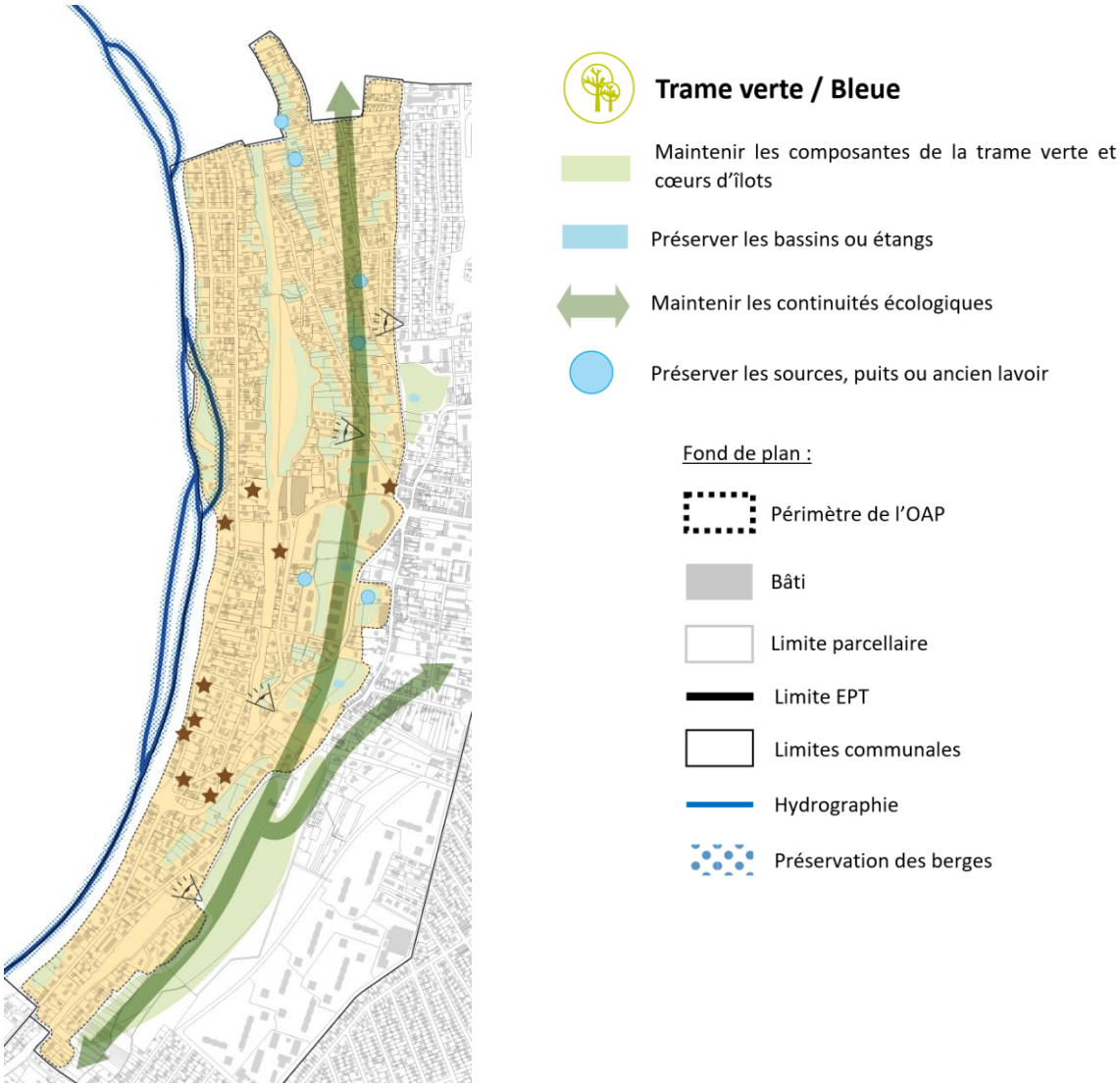
**2.2. Faire vivre la trame bleue**

- Renaturer les berges et renforcer la ripisylve en lien avec les SAGE
- Restaurer et désimperméabiliser et renforcer les berges et la ripisylve en lien avec les SAGE
- ppri

***OAP sectorielles***

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

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




**Le zonage et le règlement**

Les zones humides, les plans et cours d'eau du territoire ainsi que leurs abords sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, pour réduire le ruissellement et limiter l'imperméabilisation :

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

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

*(Cf. Évaluation environnementale)*

## 10. 9. Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM)

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

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

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

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

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

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

*(Cf. Évaluation environnementale)*

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

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

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

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

*(Cf. Évaluation environnementale)*

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

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

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

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

Par ailleurs, si une **certaine souplesse** est permise par le SCoT-M afin, notamment, d'assurer la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT, le document supra-communal précise également que :
« *En marge de cet objectif chiffré, peuvent toutefois être autorisés, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de nuire à l'activité agricole ou l'exploitation forestière :*

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

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

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

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

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

Ainsi, **environ 7 ha de consommation d'ENAF** a effectivement été réalisée entre 2021 et 2023. Cette consommation n'apparaissait donc pas dans le MOS 2021, puisqu'elle est intervenue après son élaboration. Par ailleurs, il est à noter qu'une part de cette consommation correspond notamment à des projets initiés avant 2021 mais qui ne sont pas comptabilisés au titre du MOS 2021 car trop récemment engagés pour apparaître sur les vues aériennes.

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

- Les espaces identifiés dont la superficie n'est pas suffisante pour permettre de les considérer comme relevant de l'ENAF (<500m²) ;
- Les secteurs qui, au regard de la réalité du terrain, ne doivent pas être considérés comme des ENAF *(Cf. exemple d'un secteur de la commune de Limeil-Brévannes ci-dessous).*

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



*Secteur identifié en ENAF par le MOS 2021*

Si les espaces identifiés ci-contre ont été classé en ENAF par le MOS 2021 (espaces agricoles), ces derniers ne devraient pas être considéré comme tel au **regard de la réalité du terrain**. En effet, cette parcelle, classée en zone UC (zone d'habitat à gabarit collectif à l'extérieur du centre-ville) au sein du PLU communal et en zone UR (secteur résidentiel collectif) au sein du PLUi, est **urbanisée depuis plusieurs dizaines d'années** et ne constitue pas, à ce titre, de l'ENAF.

***2000-2005***



***2006-2010***



***2011-2015***



***Aujourd'hui***



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

Les données ci-dessous permettent de chiffrer précisément la consommation d'espace projetée aussi bien **à l'échelle communale qu'à l'échelle intercommunale** : ainsi, la consommation d'espace sur le territoire de l'EPT GPSEA est estimée à **31,86 ha**. Ce chiffre est toutefois à relativiser dans la mesure où une part non négligeable de la consommation est liée à la réalisation de ZAC identifiées par le SCoT-M et d'infrastructures de transport.

Ainsi, les colonnes « consommation dans les ZAC identifié au SCoT-M en ha » et « consommation pour infrastructure de transport en ha » correspondent aux surfaces consommées par le PLUi mais compatible **avec l'orientation P33 du SCOT-M.** Déduction faite de ces deux catégories, il est ainsi prévu à l'échelle du territoire intercommunal une **consommation de seulement 9,45 ha,** sur un territoire près de **10 000 ha, soit environ 0,09 % du territoire**.

Par ailleurs, un **effort significatif de réduction de la consommation d'espaces NAF a été réalisé entre la phase arrêt et la phase approbation** du dossier afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées : ainsi, la consommation d'espaces NAF hors enveloppe du SCoT-M a été réduite, passant de 38,32 ha à la phase arrêt à 9,45 ha à la phase approbation. Ce résultat s'explique à la fois par le **travail d'affinage des méthodes de calcul** mais également par **l'atténuation volontaire** de la consommation à l'échelle de chacune des

communes concernées. Ce travail rigoureux a ainsi permis d'aboutir à une **réduction nette de près de 29 hectares (- 75 %)** de consommation, ce qui illustre la volonté forte du projet d'aménagement de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain.

Enfin, si le législateur et les rédacteurs du SCoT-M visent une protection stricte des espaces naturels, agricoles et forestiers, il convient de rappeler que le PLUi doit prendre en compte le SCoT-M dans un rapport de comptabilité et non de conformité. Par ailleurs, ces secteurs de consommation, détaillés ci-après, sont indispensables au développement du territoire étant donné leur **caractère d'intérêt général**.

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

| COMMUNES | CONSOMMATION HORS ZAC SCOT-M ET HORS INFRASTUCTURE en ha | CONSOMMATION POUR INFRASTUCTURE en ha | CONSOMMATION DANS LES ZAC identifiées au SCOTM en ha | TOTAL CONSOMMATION en ha | Superficie maximale des espaces naturels, agricole et forestier pouvant être consommée dans le périmètre des ZAC identifiées arrondie à 0,5 ha près) Source : SCOTM |
|---|---|---|---|---|---|
| **Alfortville** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | / |
| **Boissy-Saint-Léger** | 0,89 | 0,33 | 0,00 | 1,22 | / |
| **Bonneuil-sur-Marne** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | / |
| **Chennevières-sur-Marne** | 3,58 | 0,92 | 0,00 | 4,5 | / |
| **Créteil** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | / |
| **La Queue-en-Brie** | 0,00 | 0,00 | 5,51 | 5,51 | / |
| **Limeil-Brévannes** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | / |
| **Mandres-les-Roses** | 1,95 | 0,00 | 0,00 | 1,95 | / |
| **Marolles-en-Brie** | 0,05* | 0,00 | 0,00 | 0,05 | / |
| **Noiseau** | 0,36 | 0,00 | 5,80 | 6,16 | 23 |
| **Ormesson-sur-Marne** | 0,00 | 0,00 | 1,25 | 1,25 | 1 |
| **Périgny-sur-Yerres** | 1,85 | 0,00 | 0,00 | 1,85 | / |
| **Plessis-Trévise** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | / |
| **Santeny** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | / |
| **Sucy-en-Brie** | 0,00 | 8,60 | 0,00 | 8,60 | / |
| **Villecresnes** | 0,77 | 0,00 | 0,00 | 0,77 | / |
| **EPT** | **9,45** | **9,85** | **12,56** | **31,86** | |

** Ces hectares de consommation correspondent à un STECAL et seront donc justifiées dans le chapitre « explication des choix pour établir le règlement » dans lequel sont notamment présentés les sous-secteurs de la zone N.*

La consommation d'espaces NAF liée à la réalisation de ZAC sur le territoire intercommunal représente un total de 12,56 ha : il s'agit ici de la **ZAC Notre Dame** à La Queue-en-Brie, la **ZAC des Portes de Noiseau** au sein de la commune éponyme et la **ZAC des Coteaux d'Ormesson** à Ormesson-sur-Marne. Si les zones d'aménagement concerté de Noiseau et d'Ormesson-sur-Marne sont bien identifiées au SCoT-M et sont, à ce titre, compatibles avec l'orientation P33 du SCoT-M, la ZAC Notre Dame, pourtant créée en 2009, n'apparaît pas dans la liste des opérations autorisées par ce dernier. Dans la mesure où il s'agit d'une ZAC créée avant la date d'approbation du SCoT-M et qu'elle est en phase opérationnelle depuis plusieurs années, il a été fait le choix de classer les hectares de consommation restantes liés à son aménagement dans la colonne « consommation dans les ZAC identifiées au SCoT-M. En outre, il y a lieu de préciser que sur les 23 ha, au total, de cette opération d'ensemble, la moitié du périmètre (environ 11,5 ha), initialement destinés à accueillir le développement d'activités économiques, est aujourd'hui sanctuarisée et classée en zone N (naturelle).

Afin de justifier de la consommation d'espaces prévue sur le territoire intercommunal (hors ZAC SCoT-M), les secteurs inclus dans cette enveloppe de consommation, qui font pour la plupart l'objet d'une OAP sectorielle dans le PLUi, sont présentés ci-après :

**Légende :**

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

Espace comptabilisé en tant que consommation d'ENAF destiné à des infrastructures de transport

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

## A. Secteurs inscrits dans une OAP

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

| COMMUNE | OAP | AMÉNAGEMENTS |
|---|---|---|
| **Chennevières-sur-Marne** | Entrée de ville Nord | La ZAC Entrée de ville nord, bien que non créée à la date d'approbation du SCoT, fait partie du **Contrat d'Intérêt National** (CIN) sur les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (Ex-VDO), conclu en 2018 notamment avec l'Etat, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Métropole du Grand Paris et plusieurs collectivités locales.<br><br>Ce secteur doit accueillir de **nouveaux aménagements**, en lien avec la création de l'infrastructure **Altival** (infrastructure de transport identifiée en bleu sur les vues aériennes ci-dessous) : l'objectif est d'apaiser la circulation sur cet axe et de mieux l'intégrer à la ville, en relation avec la **valorisation du Fort de Champigny et de son parc**.<br><br>La partie nord de l'OAP, identifiée ci-dessous, est concernée par le développement d'un secteur de **constructions mixtes** (logements, activités, commerces et services) : il y est notamment prévu la réalisation d'une **école** et d'un **centre périscolaire de loisirs.**<br><br>Dans l'optique d'affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipement, la partie sud de l'OAP accueillera de **nouveau équipements**.<br><br>Dans le cadre de l'aménagement du site, le parc du Fort de Champigny doit être préservé et ses abords végétalisés. Par ailleurs, le **corridor Nord-sud de la trame verte** identifié dans le secteur sera renforcé.<br><br>Au regard des éléments présentés, l'OAP « Entrée de ville nord » répond à des objectifs de développement de la **mixité fonctionnelle**, de préservation et de valorisation du **patrimoine local**, de renforcement de la **qualité environnementale** du site et d'amélioration du **cadre de vie**. Elle constitue donc, à ce titre, une **opération d'intérêt général**, justifiant pleinement sa mise en œuvre dans le cadre du PLUi. |
| **Chennevières-sur-Marne** | Centre-ville Maillarde | Situé dans la continuité du cimetière communal existant, ce secteur représente une **ressource foncière non négligeable** pour permettre **l'extension du cimetière**. Ce projet, déjà défini dans le PLU de Chennevières-sur-Marne, faisait, à ce titre, l'objet d'un **emplacement réservé** sur le plan de zonage communal.<br><br>Il est à noter ce secteur était, par ailleurs, **déjà classé en zone d'équipements** au sein du PLU communal de Chennevières-sur-Marne ; ainsi le PLUi n'est pas source de création de nouvelle consommation par rapport au zonage applicable avant l'approbation du dossier. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Dans le cadre du PLUi, ce futur secteur d'équipement est inscrit plus largement dans le cadre de l'OAP Centre-ville Maillarde qui vise, entre autres, à désenclaver le cœur de ville et à répondre aux **besoins d'équipements locaux**. |
| **Mandres-les-Roses** | Croix Rouge | Ce secteur d'urbanisation future se situe en continuité immédiate d'une zone d'habitat individuel et à proximité d'une zone d'activités économiques productives. La zone AU offre ainsi un **emplacement stratégique** au cœur de la commune de par sa proximité avec le centre-ville, le collège et l'école maternelle, et à l'intérieur de la rue François Coppée : route départementale (RD 253).<br><br>L'aménagement de ce secteur poursuit plusieurs objectifs attestant de l'intérêt général de cette opération : **la création de logements dont du logement social justifié par l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, optimiser les déplacements et les infrastructures, préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du site ainsi que promouvoir la qualité urbaine et environnementale**. Dans cette perspective, l'OAP prévoit notamment l'aménagement d'un **grand espace vert** participant ainsi au développement de la nature en ville. |
| **Noiseau** | Secteurs de renouvellement urbain | Ces sites ont été choisis pour leur capacité à évoluer : localisation dans la commune, disponibilité foncière, surface de terrain, possibilité de mutation... L'objectif sur ces sites est de rendre obligatoire, en cas d'évolution, une **densité de logement minimale** rapportée à la surface des terrains afin de **contribuer aux objectifs de création de logements déterminés par le PADD.**<br><br>Situé au cœur d'une zone d'habitat individuel, le secteur Estienne d'Orves un secteur de renouvellement urbain : il y est prévu la création de **nouveaux logements**, dont 40 % minimum de logements locatifs sociaux. |
| **Périgny-sur-Yerres** | L'Ormois | Les espaces identifiés représentent des **opportunités significatives** pour répondre aux besoins croissants de la population et pour façonner le développement urbain futur de Périgny-sur-Yerres.<br><br>L'aménagement de ce secteur vise notamment à **répondre aux exigences légales de la loi SRU** tout en créant un environnement propice à l'épanouissement des habitants, avec la création de **150 logements** dont 40 % de logements sociaux. Par ailleurs, il est prévu la création d'un **groupe scolaire** pour répondre aux besoins liés au nombre croissant d'enfants scolarisés à Périgny-sur-Yerres.<br><br>Le projet d'aménagement de Périgny-sur-Yerres se veut **novateur et respectueux de l'environnement**. En termes de préservation de l'environnement, le projet s'appuiera sur une **trame verte et bleue**, favorisant la connexion des espaces naturels et la protection des écosystèmes locaux. Des espaces verts sont également intégrés dans la programmation afin de favoriser la biodiversité et le bien-être des habitants. |
| **Villecresnes** | Entrée de ville Ouest | L'objectif de cette OAP est d'apporter plus de **cohérence à l'entrée de ville ouest**, d'anticiper les mutations du bâti existants, et de préserver les espaces naturels environnant.<br><br>Le secteur de consommation identifié correspond à une **zone d'équipement** : son aménagement doit ainsi permettre le développement de résidences de services en continuité avec les établissements présents. Cette programmation répond ainsi à un double objectif d'intérêt général qui est de renforcer **l'offre de logements adaptés**, notamment pour des publics spécifiques (seniors, personnes en situation de handicap ou nécessitant des services dédiés) et de consolider un **pôle de services déjà constitué**. |

| | | |
|---|---|---|
| **Villecresnes** | Entrée de ville Sud | Cette OAP prévoit la **requalification de l'entrée de ville sud de Villecresnes** tout en assurant une transition qualitative avec les espaces environnants, notamment *via* la **création de zones tampons**.<br><br>L'aménagement du secteur identifié ci-dessous doit permettre de **conforter la zone économique existante**, localisée plus au sud. Bien que cet espace soit destiné à l'accueil d'activités économiques, un travail particulier sur les **transitions paysagères** avec les tissus urbains alentours est prévu dans le cadre de son aménagement. |




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




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




*Chennevières-sur-Marne - OAP Centre-ville Maillarde*




*Mandres-les-Roses - OAP Croix Rouge*




*Noiseau - OAP Secteurs de renouvellement urbain - Secteur Estienne d'Orves*




*Périgny-sur-Yerres - OAP de l'Ormois*




*Villecresnes - OAP Entrée de ville Sud*




*Villecresnes - OAP Entrée de ville Ouest*

## B. Secteurs inscrits dans une zone économique

La consommation de ce secteur, situé à Boissy-Saint-Léger, pour l'accueil d'activités économiques se justifie par son **intérêt général**, en raison de sa localisation stratégique en continuité urbaine mais également en bordure d'un axe structurant (RN19) et à proximité d'une bretelle d'accès, garantissant une **accessibilité optimale**. Le choix de ce secteur est également justifié par l'impossibilité d'implanter de nouvelles activités économiques au sein de la ZAC de la Haie Griselle.

Le développement de ce nouveau secteur d'activités permet, par ailleurs, de soutenir l'emploi local, de répondre à la demande en locaux d'activités, et de renforcer **l'attractivité économique du territoire**, conformément aux objectifs du SCoT-M et du PADD du PLUi. L'objectif est ainsi d'assurer un rapport équilibré entre habitat et emploi mais également de **limiter les déplacements pendulaires** à l'extérieur du territoire. En concentrant l'urbanisation sur un foncier déjà contraint par les infrastructures, le projet respecte ainsi les principes de gestion économe de l'espace et de développement durable.



## C. Secteurs dédiés à l'accueil de nouvelles infrastructures

Le secteur de consommation identifié ci-après, se situe à l'ouest de la zone précédemment présentée à Boissy-Saint-Léger. Cet espace – qui fait l'objet d'un **emplacement réservé** (ER n°14 de Boissy-Saint-Léger) dans le PLUi – est destiné à accueillir le **futur parking relai de la gare RER** en cours d'aménagement. Il s'agit donc d'un **projet d'intérêt général** permettant de répondre aux besoins des usagers de la future gare RER en facilitant l'intermodalité. À ce titre, ce secteur de consommation a été intégré à la « consommation pour infrastructure » au sein du tableau des superficies des ENAF classées en zone urbaines sans protections au titre du L. 151-13 du code de l'urbanisme présenté ci-dessus.




Ce secteur de consommation, localisé à l'ouest de la commune de Sucy-en-Brie, (cf. vue aérienne ci-dessous) fait l'objet d'un **emplacement réservé** (ER n°10 de Sucy-en-Brie) destiné au **prolongement de la RN 406**. Ce projet d'infrastructure de transport revêt donc un caractère **d'intérêt général**. À ce titre, ce secteur de consommation a été intégré à la « consommation pour infrastructure » au sein du tableau des superficies des ENAF classées en zone urbaines sans protections au titre du L. 151-13 du code de l'urbanisme présenté ci-dessus.




### Une consommation d'espaces à nuancer

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

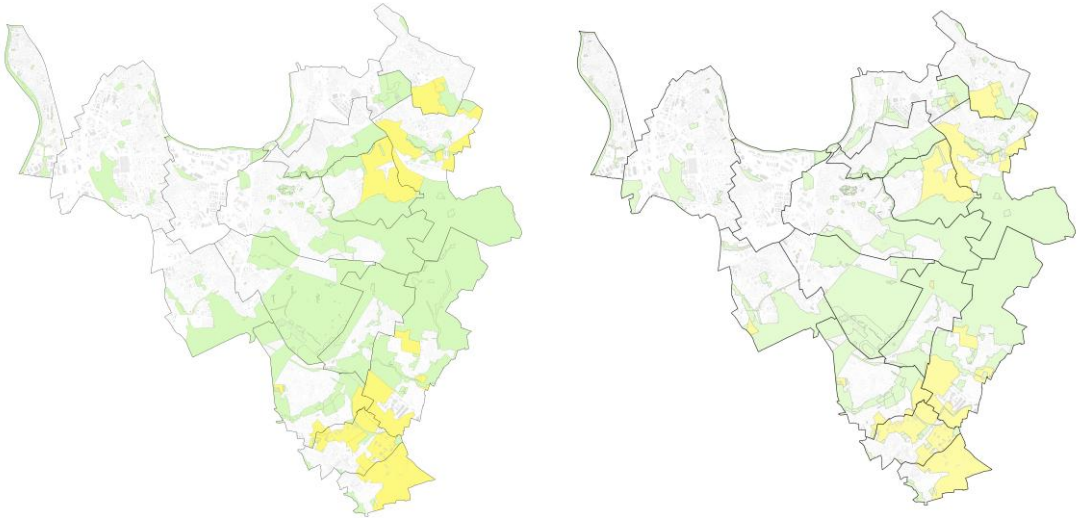
Le tableau ci-dessous présente l'évolution des surfaces en zones urbaine (U), agricole (A) et naturelle (N) après l'élaboration du zonage PLUi, par rapport aux PLU communaux.

Les zones urbaines (U), comptabilisées de manière transversales, ont été réduites de 41 ha afin de coller plus précisément au parcellaire dans la définition des enveloppes urbaines. Par ailleurs, **116 ha ont été reclassés en zone N ou A**. Les zones à urbaniser (AU) ont été réduites de 79 ha. De la même manière que pour les zones urbanisées, **36 ha ont été reclassés en zones N ou A**. La protection des espaces se fait essentiellement par un classement en zone naturelle des grands parcs urbains et des zones de loisirs avec un caractère paysager.

| | Surface (ha) | | |
|---|---|---|---|
| **Zone** | **PLU communaux** | **PLUi** | **Évolution après élaboration PLUi** |
| **U** | 5 378 | 5 337 | - 41 |
| **A** | 964 | 1 010 | + 46 |
| **N** | 3 582 | 3 658 | + 76 |
| **AU** | 100 | 21 | - 79 |

**Cartographie des zones naturelles et agricoles**

**PLU communaux** **PLUi**



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

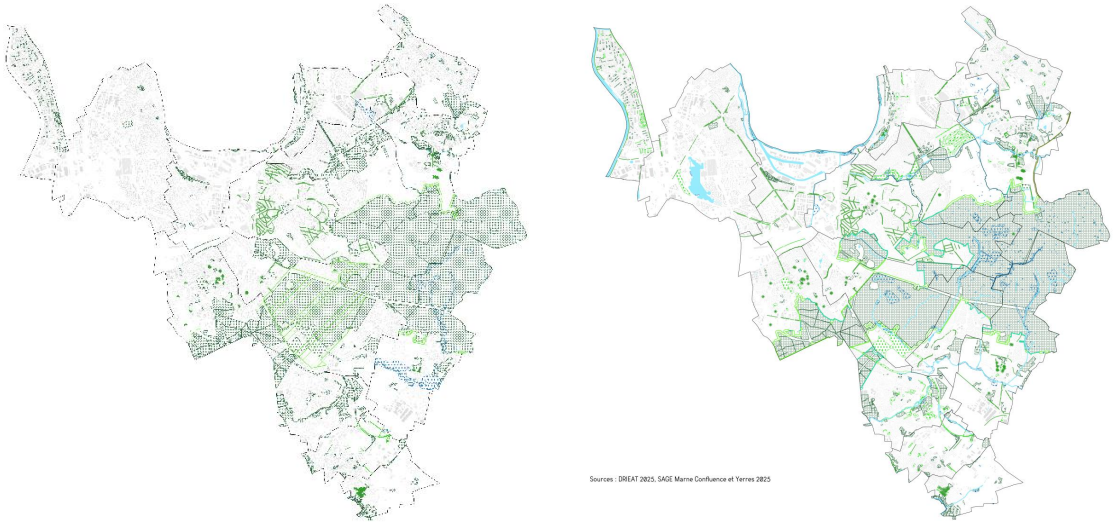
**Les espaces verts et paysagers représentaient 244 ha dans les PLU communaux et le PLUi a permis de protéger 29 ha supplémentaires en zone urbaine**. On compte également davantage d'espaces boisés classés dans le PLUi par rapport au zonage initial (+80 ha). Les zones humides repérées représentent une superficie aussi supérieure dans le PLUi en comparaison au zonage actuel des PLU communaux, cela se justifie par le fait que leur repérage a été affiné au plus près des zones humides avérées dans le cadre de l'étude du SAGE de l'Yerres (+62 ha). Enfin, l'ensemble des plans d'eau et cours d'eau du territoire ont été protégés pour des motifs d'ordre écologique (art. 151-23 du CU) dans le PLUi. À noter que sur les 164 ha supplémentaires identifiés, 94 ha représentent la Marne et ses abords ainsi que l'Yerres, dont la protection est évidente, ce qui montre une progression de +70 ha pour le reste des plans d'eau, essentiellement en zone urbaine.

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

| | Surface (ha) | | |
|---|---|---|---|
| **Type de prescription** | **PLU communaux** | **PLUi** | **Évolution** |
| **Espaces verts et paysagers** | 244 | 273 | + 29 |
| **Espace boisés classés** | 2 391 | 2 471 | + 80 |
| **Zones humides** | 119 | 181 | + 62 |
| **Plan d'eau et cours d'eau** | 6 | 170 | + 164 |

**Cartographie des protections d'ordre environnemental et paysager**

**PLU communaux** **PLUi**




Afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées, les communes concernées par des secteurs de consommation ont réalisé un effort conséquent pour réduire la consommation d'espaces NAF projetée du territoire. En effet, entre la phase d'arrêt et la phase d'approbation, de nombreux secteurs du territoire ont fait l'objet d'une attention particulière afin de préserver leurs qualités paysagères, agricoles ou environnementales. Ces secteurs ont ainsi été protégés par leur classement en zones A (agricoles) et N (naturelles), garantissant le **maintien de leur vocation et limitant les possibilités de construction (+ 16 ha protégés entre la phase arrêt et la phase approbation)**.

Par ailleurs, certaines parties du territoire ont également bénéficié d'une protection renforcée au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant de **préserver des éléments de patrimoine, des paysages remarquables ou encore des espaces présentant un intérêt écologique ou historique (+ 2.1 ha protégés entre la phase arrêt et la phase approbation)**. Ces mesures traduisent ainsi la volonté de concilier le développement urbain avec la préservation des ressources, de l'identité du territoire et de ses continuités écologiques.

En conclusion, bien qu'une consommation d'espaces naturels, agricoles soit effectivement envisagée dans le cadre du PLUi, ceux-ci sont largement réduits par rapport à l'addition de toutes les zones à urbaniser des PLU existants. L'effort collectif de réduction, appuyé comme objectif du PADD, est remarquable. Par ailleurs, le cumul de toutes les **protections** apportées par le PLUi permet d'amender en surface et valoriser les outils plus strictement que les protections existantes dans les PLU. Malgré la possibilité de consommation effective d'ENAF restante, l'apport du PLUi est indéniable en matière de protection de la nature à travers les outils croisés de protection de la trame verte et bleue du territoire (+46 ha de zones agricoles, +76 ha de zones naturelles, +80 ha d'EBC, +29 ha d'espaces paysagers, +164 ha de protection des zones en eau). Toutes ces zones protégées permettent ainsi de **compenser les 9,45 ha restants de zones à urbaniser**.

# III. Etude de densification

# III. ETUDE DE DENSIFICATION

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

Il convient donc d'établir les **capacités du territoire à accueillir ces nouveaux logements** dans les années à venir, toujours dans un **objectif de réduction de la consommation d'espace**.

## A. Le potentiel limité du logement vacant

**La remise sur le marché des logements vacants constitue un levier important** pour atteindre l'objectif de production de logements du PLUi. En effet, l'objectif de production de logements ne repose pas uniquement sur la construction neuve, mais s'appuie sur un ensemble de leviers : divisions, réemplois ponctuels de logements vacants, opérations de transformation, etc. Cette logique est bien intégrée dans le PADD, qui mentionne la possibilité de réutilisation du parc existant.

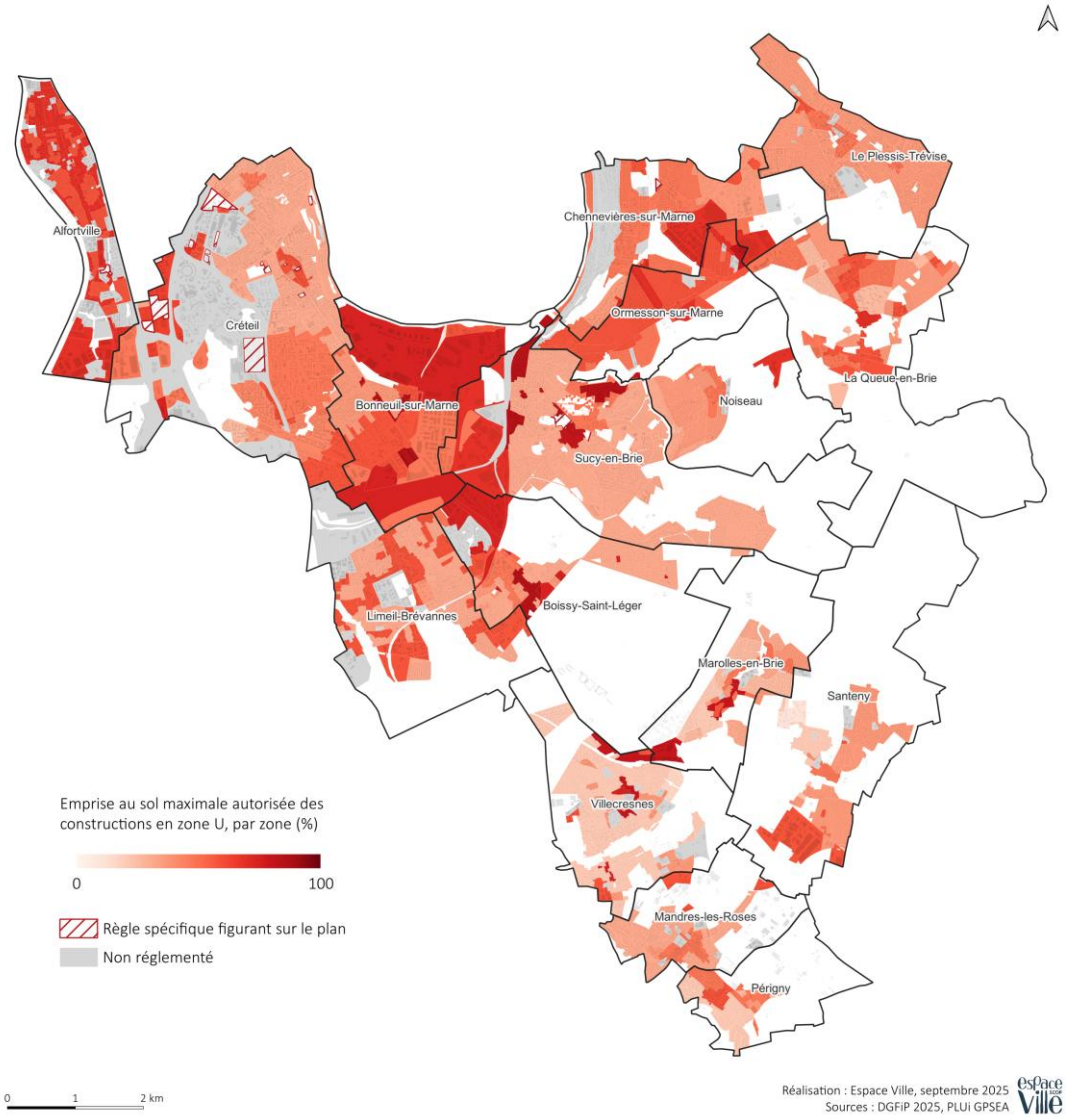
Toutefois, s'agissant des logements vacants à GPSEA, il est constaté que leur taux n'est pas homogène sur le territoire. En effet, le taux global de vacances, estimé à 4,8 % en 2018, reste proche du taux incompressible lié aux transactions immobilières et à la rotation du parc. Il traduit davantage la vitalité du marché immobilier qu'un réel potentiel mobilisable. Ainsi, si la remise sur le marché de logements vacants peut constituer un levier intéressant, **son ampleur demeure trop limitée pour être considérée comme un axe structurant de l'analyse** menée dans le cadre du PLUi.

Il convient par ailleurs de rappeler que la remise en circulation effective de ces logements dépend d'actions opérationnelles spécifiques, qui relèvent des politiques locales de l'habitat portées par les communes et le territoire, et non du PLUi, dont la vocation est la planification spatiale et la définition d'orientations générales. C'est dans ce cadre que GPSEA a engagé une réflexion sur le logement privé et mis en œuvre divers outils, tels que l'accompagnement des copropriétés fragiles, la lutte contre l'habitat indigne, l'expérimentation du permis de louer ou encore la préparation d'OPAH.

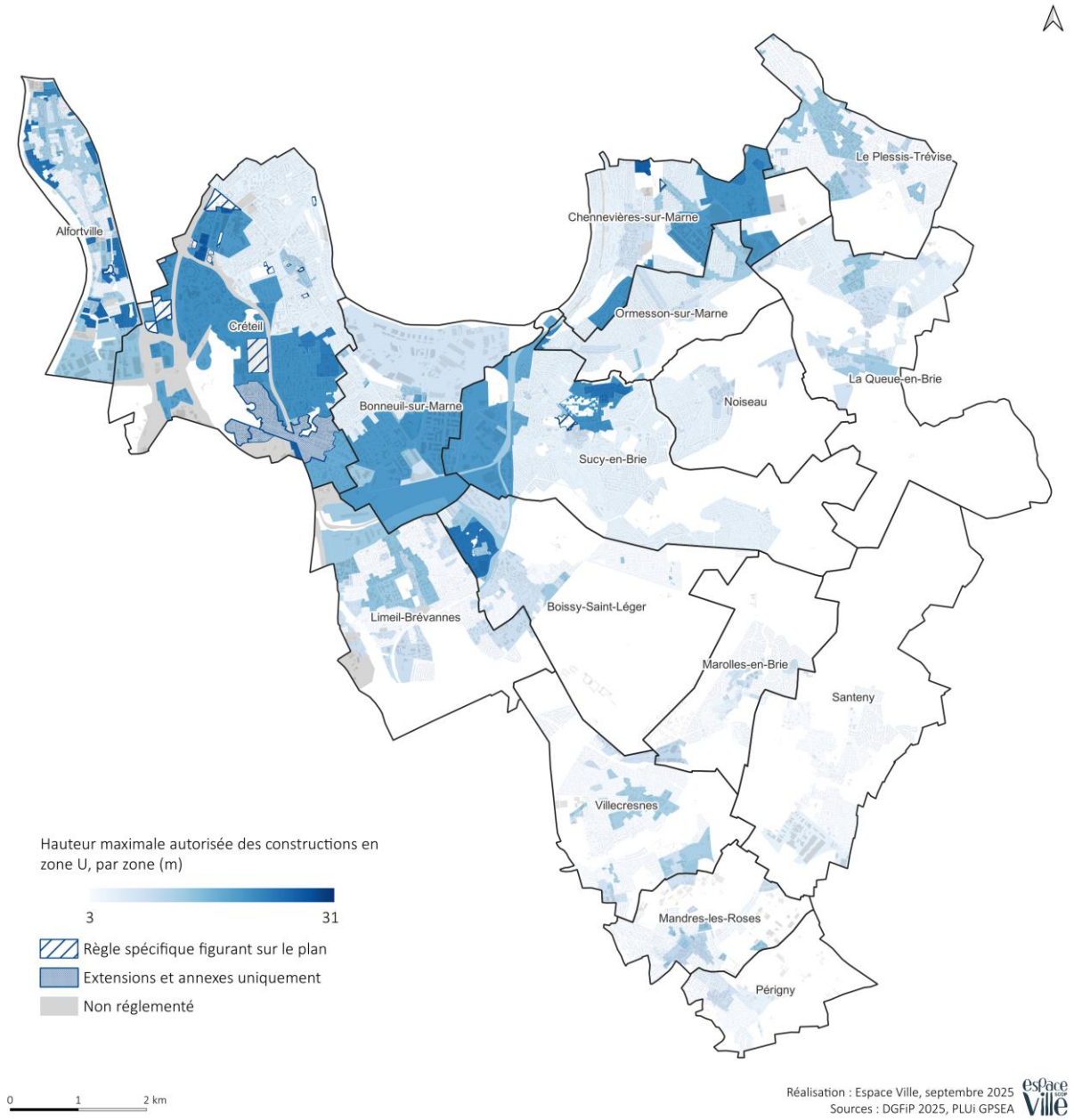
## B. Le potentiel de densification des espaces bâtis dans le diffus

Les capacités de densification du Grand Paris Sud Est Avenir ont été analysées par une mise en regard de l'état actuel des ensembles bâtis existants et des règles de hauteur et d'emprise au sol édictées dans le règlement du PLUi. Le tout, en tenant compte des contraintes empêchant ou limitant la constructibilité.

## Carte de l'emprise au sol maximale autorisée des constructions dans le règlement

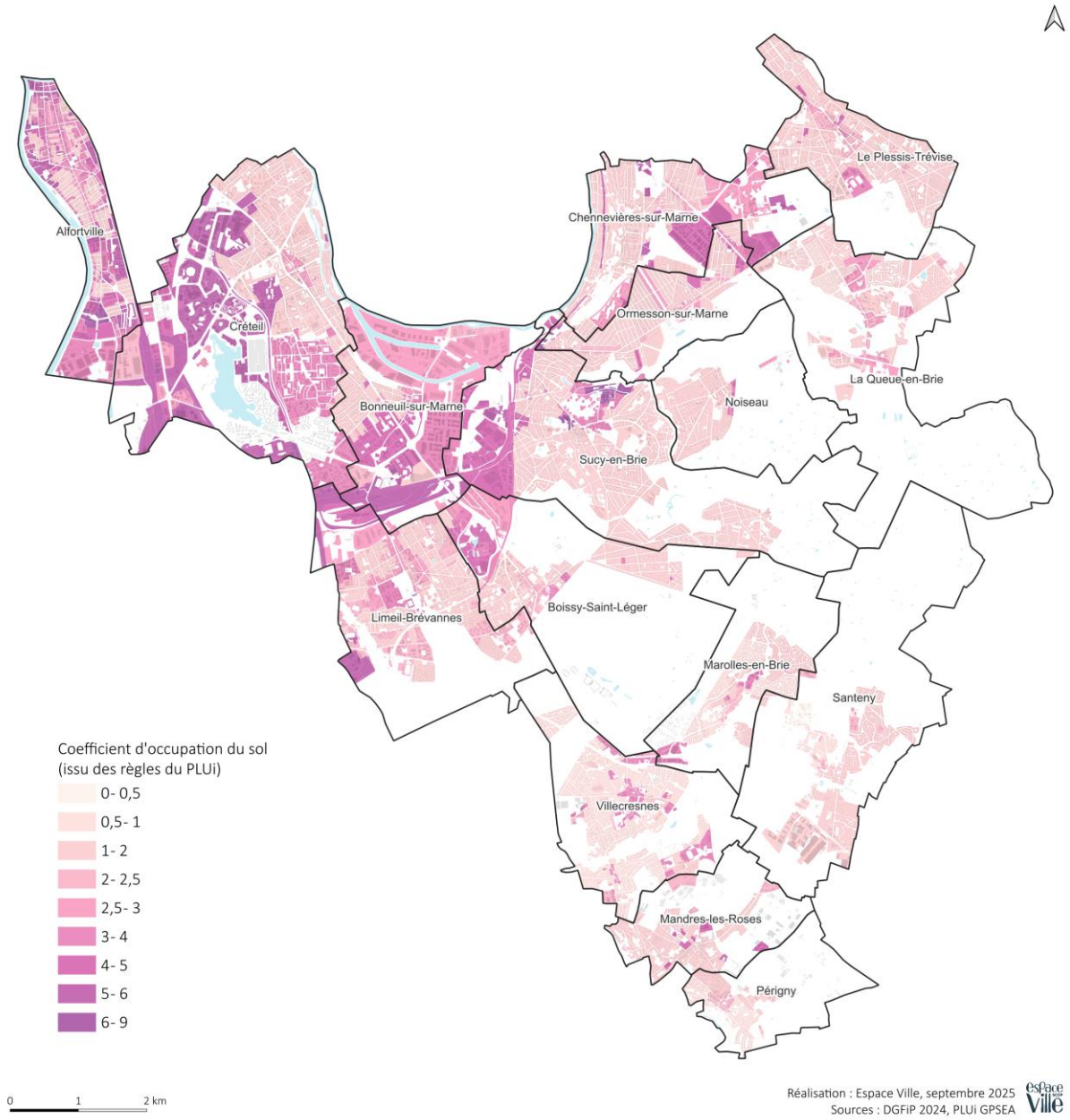


## Carte de la hauteur maximale autorisée des constructions dans le règlement




Les deux cartographies ci-dessus présentent les deux indicateurs nécessaires au calcul du **coefficient d'occupation du sol (COS) réglementaire** à l'échelle de la parcelle. Ce « coefficient d'occupation du sol réglementaire » est une valeur utilisé uniquement dans le rapport de présentation, permettant de déterminer et justifier les possibilités de densification. Elle prend en compte la hauteur maximale autorisée par les constructions et le coefficient d'emprise au sol fixés réglementairement. Plus le coefficient est élevé, plus les droits à construire sont importants. On peut noter par exemple, que les zones à dominante pavillonnaire offrent des possibilités de densification plutôt limitées par rapport à d'autres secteurs plus centraux ou mixtes. Ceci s'explique par les objectifs fixés par le PADD de préserver les formes d'habitat individuel et pavillonnaire tout en y permettant une évolution maîtrisée. À l'inverse, dans les secteurs d'équipements et d'activités, cette possibilité de densification apparait clairement, avec des COS allant en moyenne de 3 à 6 selon les secteurs. Ainsi, cela traduit une certaine souplesse réglementaire instaurée par le PLUi pour permettre l'implantation et l'extension de constructions à destination d'équipement ou d'activités. Cette souplesse en matière d'augmentation des droits à construire se rencontre également dans les zones mixtes, et à proximité de la plupart des polarités et des gares, sauf contraintes particulières.

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




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

** Pour réaliser cette analyse, les règles inscrites dans les indices ont été recensées au sein d'un tableau. Afin de faciliter leur traitement, ces règles ont été simplifiées : seules les dispositions générales ont été prises en compte, excluant ainsi les règles particulières applicables dans chaque secteur (ex. « L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 000 mètres², l'emprise au sol des constructions de 50 % est majorée de 10 %. » : dans ce cas précis, la règle spécifique aux programmes de logements sociaux n'a pas été intégrée au tableau, il s'agit de la règle générale de 50 % qui s'applique).*

Le résultat de l'analyse prend la forme d'un pourcentage qui indique dans quelles proportions la parcelle peut être densifiée. Plus le chiffre est proche de 100 %, plus les possibilités de densification sont importantes ; tandis que plus on est proche de 0 %, moins il reste de possibilités de construire sur la parcelle, c'est-à-dire que les seuils maximums imposés par le règlement ont déjà été atteints par les constructions existantes. Par exemple, si la part exploitable d'une parcelle s'élève à 90 %, cela signifie que seulement 10 % des capacités de construction sont déjà exploitées ; le règlement autorise donc une multiplication par 10 du COS existant sur la parcelle.
À ce calcul, sont venus s'ajouter les servitudes d'utilités publiques qui atténuent, voire rendent nulles les possibilités de densification.

**Ainsi, sur l'ensemble du territoire, la part de constructibilité exploitable brute autorisée par le règlement s'élève à 70 %**. Cela signifie que près d'un tiers (30 %) des capacités de construction autorisées sont actuellement exploitées par le bâti existant. On pourrait donc **théoriquement** tripler les densités actuelles dans les zones urbaines de Grand Paris Sud Est Avenir. Un chiffre plutôt élevé que l'on peut néanmoins expliquer de différentes manières :

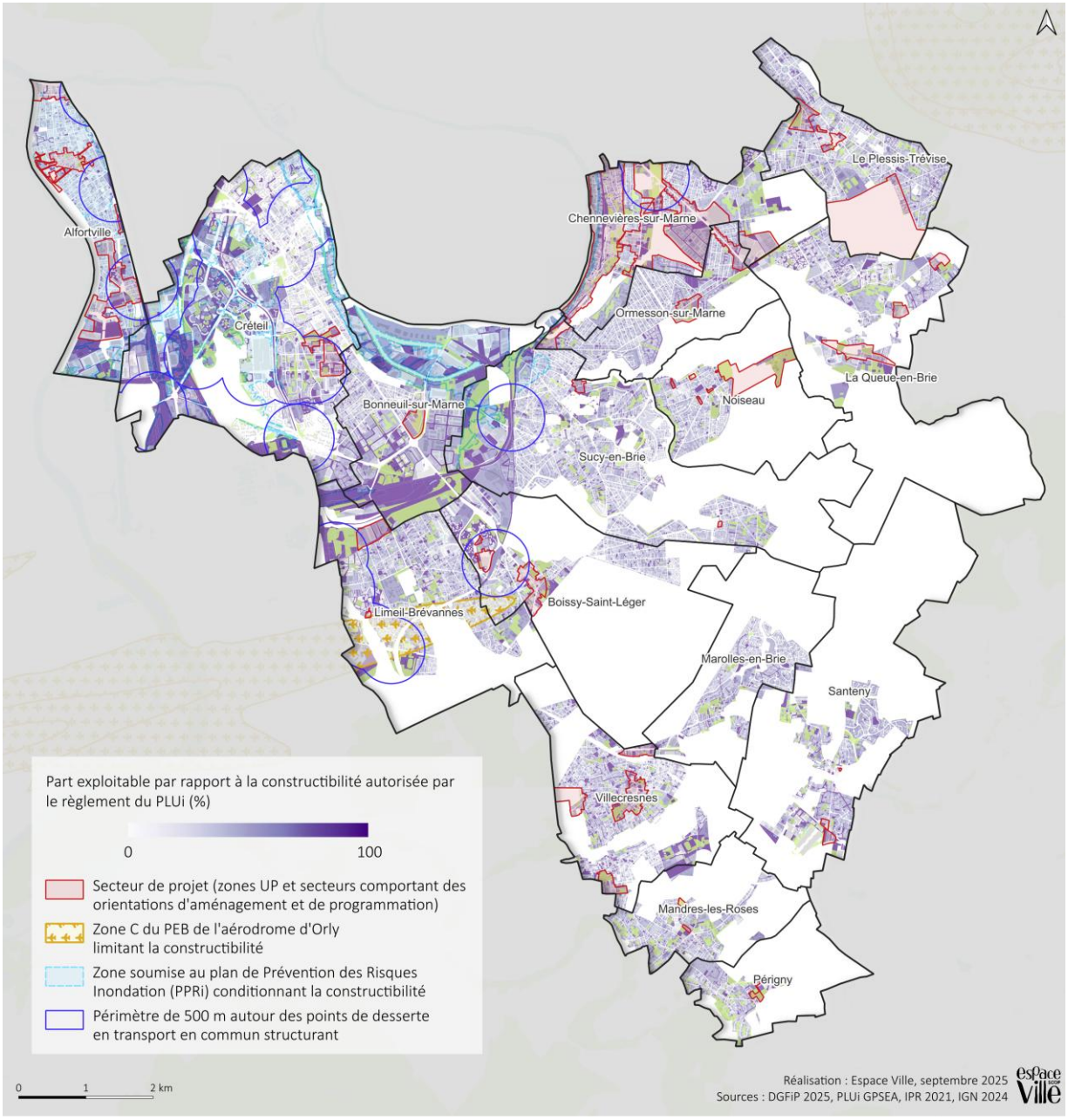
- La souplesse, voir la non-réglementation, des seuils maximums d'emprise au sol et de hauteur imposée dans les zones d'équipements UE (91 % de constructibilité exploitable) et dans les zones d'activités UI (87 %). En effet, afin de faciliter l'implantation de ce type de constructions, les droits à construire sont généralement assez importants.
- Une constructibilité importante dans les secteurs d'habitat à dominante collective UR (74 %) résultant de la prise en compte d'un bâti existant avec des hauteurs déjà élevées. Les évolutions permises dans ces secteurs restent à relativiser par la présence d'espaces paysagers protégés qui limitent la constructibilité pour protéger la trame verte et bleue. Par ailleurs, les ensembles d'habitats collectifs déjà constitués n'évoluent généralement qu'à la marge, en raison de l'ampleur d'une éventuelle évolution et des coûts induits.
- Bien que les possibilités de constructions soient moindres dans les secteurs d'habitat pavillonnaire UH (63 % de constructibilité exploitable), par rapport au reste du territoire, il convient de relativiser ce chiffre. Les possibilités de constructions en zones UH restent largement limitées par les règles d'implantation (retrait, bande de constructibilité, etc.), qui n'ont pas été prises en compte dans ce calcul. Il existe également d'autres règles qui réduisent les possibilités de constructions, telles que les règles de transition entre zones pavillonnaires et secteurs denses (hauteur, retrait) ou encore des règles qui varient selon la taille des unités foncières. Ces éléments n'ont pas pu être pris en compte dans l'analyse chiffrée à l'échelle du territoire, mais ils pourraient diviser par deux le potentiel de construction pour ne permettre que des surélévations et extensions en zone UH.
- Dans les secteurs UM mixtes, la part exploitable est de 61 %. Ce résultat montre un souhait des communes et de l'EPT de conserver des densités bâtis relativement importantes dans ces secteurs généralement en mutation.

Il convient également de rappeler que ce chiffre de 70 % de capacité de densification est **un chiffre théorique qui doit être largement relativisé** : il s'explique à la fois par la qualité des données disponibles (le nombre de niveaux des bâtiments existants dans la BD TOPO de l'IGN et la mise à jour du cadastre ne reflètent pas toujours la réalité), mais aussi par **d'autres facteurs limitant la constructibilité** (en partie déjà évoqués au paragraphe précédent). Ces derniers sont en effet plus difficilement quantifiables mais doivent tout de même être pris en compte. En effet, on pourra observer une réduction des capacités de densification dans les cas suivant :

- Dans le cas où les protections règlementaires (espaces paysagers, …) représentent une part plus importante que le pourcentage de pleine terre défini dans le règlement pour une unité foncière, alors elles pourraient entrainer une réduction des possibilités de construction.
- Le « périmètre ABF », fixé autour d'un monument classé, implique que tout projet sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (bien que l'avis de l'ABF n'implique pas systématiquement une réduction du potentiel constructible).
- En plus des règles de limitation de la hauteur et de l'emprise au sol maximales des constructions, le potentiel de constructibilité peut être limité par les règles d'implantation (à l'alignement, en limites séparatives et entre deux constructions) avec par exemple des bandes de constructibilité ou des retraits imposés.
- Les règles de stationnement peuvent conditionner la réalisation de grandes opérations de constructions de nouveaux logements dans la mesure où le nombre de places de stationnement imposé par logement en fonction des zones peut avoir un impact sur la faisabilité économique d'une opération et freiner les possibilités de densification.

- Il existe des règles de transition entre les zones pavillonnaires et les secteurs denses, qui fixent des distances plus importantes et des hauteurs plus faibles pour l'implantation de nouvelles constructions.
- Les servitudes d'utilités publiques telles que le PPRi et le PEB qui, en dehors des zones strictement non constructibles, peuvent limiter très fortement la création de nouveaux logements. De plus, les rez-de-chaussée en zones inondables ne constituent généralement pas un niveau habitable en raison des plus hautes eaux connues (PHEC). Enfin, en zone C du PEB, les nouvelles constructions sont possibles à condition de ne pas permettre l'augmentation du nombre d'habitants dans le secteur concerné.

### Cartographie des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis




Ainsi, malgré un taux de rétention du foncier qui semble important, les capacités de densification des espaces bâtis existants sur l'ensemble du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir devraient permettre **d'assurer une production stable en logements aussi bien à l'horizon du SRHH (2030) qu'à l'horizon du PLUi**.

La traduction réglementaire des objectifs de densification des zones urbaines s'appuie essentiellement sur les possibilités offertes dans les zones d'habitat à dominante collective. Elle s'appuie ensuite de manière globale

dans l'ensemble du diffus du territoire lorsque le foncier le permet, comme dans les zones de centralités (UC, UM) qui offrent encore d'importantes capacités de constructions de nouveaux logements, en particulier à proximité des gares.

## C. Les capacités de densification dans les dents creuses

L'analyse territoriale menée dans le cadre du diagnostic avait permis d'identifier environ **178 hectares de secteurs potentiellement mutables** (net) au sein des zones urbaines. Ces gisements fonciers constituaient a priori des espaces mobilisables pour accompagner le développement résidentiel par la densification. Ces terrains avaient été retenus dès lors qu'ils étaient non bâtis (dents creuses) ou que l'emprise au sol de la construction existante n'occupait pas plus de 10 % de leur superficie, et qu'ils présentaient une superficie significative.

Toutefois, la traduction réglementaire de ces potentialités a nécessité de prendre en compte un ensemble de contraintes réglementaires, environnementales et patrimoniales. En effet, l'intégration des prescriptions environnementales, la délimitation des **secteurs d'OAP**, le respect du **Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly**, de l'**enveloppe d'alerte des zones humides** ainsi que du **PPRI de la Seine et de la Marne**, ont conduit à réduire significativement les possibilités de densification initialement envisagées.

Ainsi, sur les **178 hectares identifiés dans le diagnostic**, seuls **92 hectares** demeurent aujourd'hui mobilisables dans le règlement du PLUi. Parmi ces secteurs :

- **17 hectares** correspondent à des **dents creuses**, constituant des espaces libres immédiatement constructibles ;
- **45 hectares** font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** afin d'encadrer et de structurer leur mutation future.

**Ces chiffres montrent qu'à l'issue d'un travail d'analyse des secteurs identifiés, les possibilités de mobiliser les dents creuses dans l'urbain ont été largement diminuées, mais restent suffisantes pour réaliser des projets de requalification, ou de construction de nouveaux logements**. A noter que, tout comme la part exploitable dans le diffus, **ces chiffres sont à modérer**. Il est nécessaire de tenir compte des particularités du terrains, des règles d'implantation associées et de la faisabilité technique.

## D. Zoom sur les communes qui consomment des ENAF

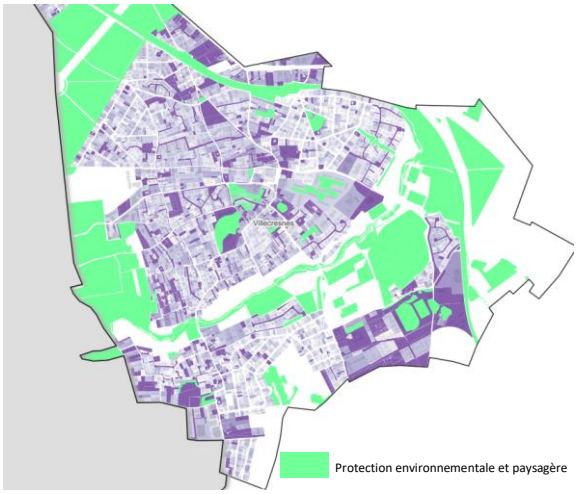
À travers les dispositions applicables dans le PLUi, le territoire de GPSEA joui d'un potentiel de densification dans le diffus non négligeable. **Cependant, toutes les communes n'en bénéficient pas équitablement, ce qui ne leur permet pas toujours de construire de nouveaux logements** et d'atteindre les objectifs fixés par le SRHH. En effet, afin de pallier les difficultés de mobilisation du diffus pour la production de logements, plusieurs espaces naturels, agricoles et forestiers ont été rendu constructibles (soit par l'instauration d'un zonage U soit d'une zone à urbaniser) sur les communes de Villecresnes, Noiseau, Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres. **Le faible potentiel de densification observé ces communes peut être expliqué par plusieurs facteurs.**

### 1. Le foncier diffus : un gisement restreint et complexe à mobiliser

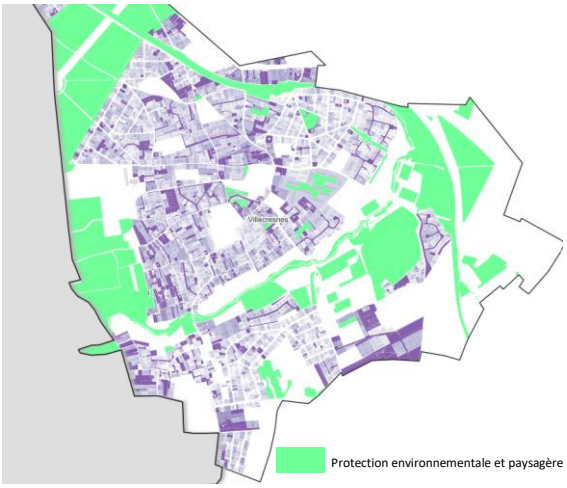
#### Un potentiel de densification largement porté par des secteurs non destinés à recevoir des logements

Le chiffre de 70 % de constructibilité dans l'urbain a été établit sur l'ensemble des zones constructibles du territoire. Or, les zones d'équipements et d'activités ne permettent la réalisation de logements qu'à condition qu'ils correspondent à des logements de fonction ou de gardiennage. Ces zones n'ont donc pas vocation à

accueillir de grandes opérations d'habitat. Ci-dessous, un extrait cartographique du potentiel de densification qui montre la réduction des possibilités de construire lorsqu'on exclut les zones UE et UI à Villecresnes.

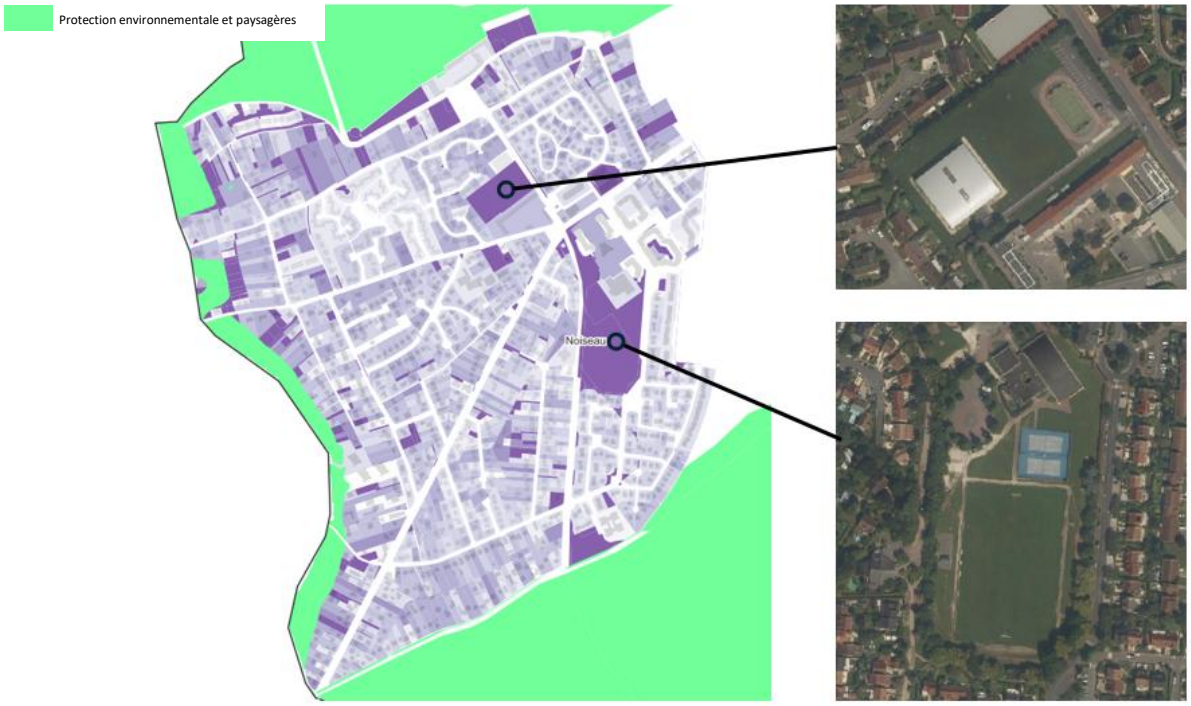



*Potentiel sur l'ensemble du tissus urbain*




*Potentiel hors zones UI et UE*

Par ailleurs, la taille et la destination des terrains n'est souvent pas significative pour envisager une nouvelle opération de logement. L'exemple ci-dessous montre le faible nombre de secteurs suffisamment grand. Il s'agit essentiellement de parcelles de faible superficie en dents creuse, ne pouvant accueillir qu'un à deux logements. Dans le cas où la taille des secteurs potentiels est suffisante, il s'agit de terrains sportifs qui n'ont pas forcément vocation à évoluer, puisqu'il s'agit d'équipements structurants qui contribuent à la qualité de vie des habitants.




*Potentiel de densification dans le diffus à Noiseau*

Lorsque l'on tient compte de la taille des terrains et de leur destination, on s'aperçoit que la constructibilité dans le diffus est moindre. En effet, le chiffre de 70 % de part exploitable tient compte uniquement du COS qui observe tous les terrains de la même manière, or la taille des parcelles dans les zones UI et UE est généralement plus importante qu'en zone d'habitat, notamment dans le pavillonnaire ou les centralités.

Ainsi, à titre d'exemple, si l'on fait l'exercice théorique de convertir le COS en « surface de plancher » (COS multiplié par la surface de la parcelle) sur la commune de Noiseau, le potentiel de densification est divisé par deux lorsqu'on exclut les terrains non destinés aux logements.

### Des contraintes environnementales et paysagères dans des communes où l'habitat pavillonnaire domine

Le tissu urbain des communes de Villecresnes, Noiseau, Périgny-sur-Yerres et Mandres-les-Roses est largement constitué de parcelles bâties en maisons individuelles, sans forcément bénéficier de réserve foncière significatives. Dans ces zones, plusieurs contraintes rendent la construction de nouveaux logements difficile, voire impossible.

Tout d'abord, **les espaces verts** y sont protégés. Même si la cartographie du potentiel de densification en tient compte, les protections réglementaires (espaces paysagers, lisières, zones boisées, etc.) peuvent occuper une surface bien plus importante que le pourcentage de pleine terre défini dans le règlement pour une unité foncière. Dans ce cas, les marges de construction sont réduites au point d'empêcher toute opération. Il existe également des **contraintes liées à la topographie** : pentes marquées, risques de ruissellement ou d'inondation. Ces caractéristiques **rendent particulièrement complexe la réalisation de constructions denses**, comme on peut l'observer à l'ouest de Mandres-les-Roses.

À cela s'ajoutent les limites propres au tissu pavillonnaire, dont l'organisation ne se prête pas à des opérations de densification sans provoquer de rupture forte avec le paysage existant. Or, **le PLUi affirme la volonté de préserver ce cadre de vie résidentiel**, qui participe à l'identité des communes. Cela se traduit par un **ensemble de règles applicables aux zones UH et aux secteurs voisins**. Hormis les règles de hauteur, d'emprise au sol, et de pleine terre, déjà prise en compte dans l'analyse, il existe aussi des règles de recul en limite de terrain, de hauteurs en limite de zone pavillonnaires ou encore des obligations en matière de stationnement. **Ces dispositions limitent fortement la possibilité d'ajouter de nouveaux logements, favorisant davantage l'extension et la surélévation de construction existantes.**

Enfin, certaines servitudes liées au patrimoine viennent renforcer ces contraintes, notamment dans les zones de centralité. Les périmètres de protection autour des monuments historiques, les sites inscrits ou classés, par exemple à Villecresnes, Périgny-sur-Yerres et Mandres-les-Roses, accentuent les potentielles restrictions. La requalification de secteurs anciens à forte valeur patrimoniale, si elle est envisageable, reste par ailleurs particulièrement coûteuse.




*Potentiel de densification dans le diffus et relief à Mandres-les-Roses*

## 2. Des espaces en dents creuses limités

Dans les communes consommatrices d'ENAF, les dents creuses ou friches existantes sont en nombre restreint, ou sont difficilement mobilisables en raison de contraintes citées dans les paragraphes précédents (destination,

protection des espaces verts, contraintes naturelles, caractéristiques du tissu pavillonnaire et servitudes patrimoniales), mais aussi en raison de contraintes techniques (capacité limitée des réseaux, saturation des voiries étroites, manque de stationnement, accès aux transports en commun insuffisants) qui freinent la capacité à densifier dans ces secteurs.

Les dents creuses, non bâties, directement mobilisables pour de la densification et création de nouveaux logements représentent une surface qui va de 5 000 m² à 2 ha par commune. Des chiffres qui peuvent s'expliquer par la prédominance du tissu pavillonnaire où le bâti est déjà bien constitué, ce qui ne permet pas nécessairement la réalisation de nouveaux logements.

| | **Dents creuses, immédiatement disponibles dans le PLUi (ha)** |
|---|---|
| Mandres-les-Roses | 0,5 |
| Noiseau | 0,9 |
| Périgny-sur-Yerres | 0,8 |
| Villecresnes | 2,0 |
| **TOTAL** | **4,1** |

*Tableau des surfaces mutables dans l'urbain*

Ainsi, la seule véritable alternative pour produire de nouveaux logements dans ces communes consiste à mobiliser le foncier identifié comme ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Cette mobilisation s'envisage aussi bien en extension de l'enveloppe urbaine, qu'au sein même des espaces déjà bâtis, par la transformation ou la réaffectation de parcelles disponibles, considérées comme naturelles, agricoles ou forestières.

# IV. Explication des choix retenus pour établir le PADD

# IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

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

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

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

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

**Objectif n°2 : Améliorer l'attractivité du territoire**

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

**Objectif n°3 : Vivre et travailler sur le territoire**

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

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

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

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

| AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité**<br>• Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique<br>• Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité<br>• Prolonger la trame verte dans le milieu urbain<br>• Dans une perspective ZAN, Favoriser des actions de reconstitution de surface agricole et naturelle et de renaturation en milieu urbain | **Les enjeux :**<br>**Enjeux habitats :**<br>• Des habitats (bois, landes, friches) localisés soumis à une pression de l'urbanisation donc de l'artificialisation des sols, notamment les **corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver** : bois de Notre-Dame, basse vallée de l'Yerres (ZNIEFF de type II) ;<br>• **Limiter les pressions sur les zones protégées** identifiées, telles que l'augmentation de l'artificialisation des sols, le déboisement ou encore l'installation de lignes à haute tension à proximité de ZNIEFF, qui menacent l'intérêt écologique fort de ces milieux.<br>**Enjeux floristiques :**<br>• Des **connaissances sur la flore locale** de l'EPT à renforcer, afin d'accroitre la prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques ;<br>• Une **gestion différenciée des espaces verts** pour permettre aux espèces locales de réaliser leur cycle biologique naturel et lutter contre les plantes invasives au moment opportun ;<br>• Des **habitats naturels à conserver et des espaces verts à créer** permettant d'accueillir la diversité floristique locale, les favorisant par rapport aux plantes invasives.<br>**Enjeux faunistiques :**<br>• Des **connaissances sur la faune locale** de l'EPT à renforcer, afin d'accroitre la prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques ;<br>• Des sites uniques en Ile de France à protéger comme la **forêt domaniale de Notre-Dame**, ZNIEFF de type II accueillant le blaireau européen, espèce sur liste rouge mondiale.<br>**Enjeux écologiques :**<br>• **Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques** à préserver ;<br>• **De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements** de la faune à éviter et **notamment en préservant la Trame Noire** ;<br>• **Des réservoirs d'intérêt écologique fort** identifiés par les zonages d'inventaire et de protection **à préserver et à relier** dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ;<br>• **Des continuités aquatiques à restaurer** par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement ;<br>• **Préserver toutes zones humides identifiées sur le territoire ;** |

| | |
|---|---|
| | • Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ;<br>• **Des espaces relais** tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ;<br>• **Des abords d'infrastructures de transport linéaires** dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ;<br>• **Des points de blocage** sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ;<br>• **Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique** ;<br>• **Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer** au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité ;<br>• **Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier** également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain… |

| AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière**<br>• Maintenir les terres agricoles et conforter leur exploitation<br>• Développer l'activité agricole du premier territoire nourricier de la Métropole<br>• Développer les pratiques d'agriculture urbaine sur le Territoire | **Les enjeux :**<br>Une agriculture qui a façonné l'identité paysagère et économique de Grand Paris Sud Est Avenir, terres nourricières de la Métropole du Grand Paris.<br>• Des terres agricoles qui ont été plus ou moins fortement consommées selon les communes, mais qui se sont, a contrario, développées sur certains secteurs. Une **consommation d'espaces agricoles à limiter** afin de conserver cette activité, et plus globalement, une **lutte contre l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricole à mener** ;<br>• L'existence de friches agricoles **dont l'évolution est à encadrer ;**<br>• Une diversité de cultures sur le territoire, tournées vers le maraîchage, la culture céréalière et d'oléo-protéagineux, l'horticulture ou encore les vergers. **Une diversité à maintenir, en accompagnant les exploitations dans leurs projets de développement ou de diversification**, notamment en direction de l'agriculture biologique ;<br>• Une **production horticole remarquable à conforter** ;<br>• Un total de 28 exploitants sur le Territoire, dont la moitié a entre 50 et 59 ans. Un **enjeu de pérennisation des exploitations agricoles existantes** ;<br>• Des pratiques et projets d'agriculture urbaine qui se développement de manière croissante. **Un type d'agriculture à favoriser et inclure de manière plus courante au sein des projets d'aménagement.** |

| AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau**<br>• Protéger la trame bleue valorisant l'identité du territoire<br>• Assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales | **Les enjeux :**<br>**Enjeux liés à la ressource en eau :**<br>• Des **petits cours d'eau à préserver** (le Réveillon, l'Yerres, et le Morbras) présentant un potentiel écologique ; et des berges à reconquérir sur les portions le permettant ;<br>• Un **état quantitatif des masses d'eau à améliorer** : Ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais soumis à de forts prélèvements /ZRE) ;<br>• Un **état qualitatif des masses d'eau à améliorer** suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie ;<br>• **La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau** et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; *ex : récupération de l'eau de pluie, économie de l'eau potable…*<br>• **Des secteurs d'enjeux en cours d'identification :**<br>o Un zonage d'assainissement à travailler (Chennevières, îles de Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy) ;<br>o Des réseaux d'assainissement à améliorer en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration ;<br>o Des eaux usées et des eaux pluviales à séparer (notamment sur la commune d'Alfortville) ;<br>o La prévention de l'obstruction des réseaux en amont, vecteurs de débordements ;<br>o Des sols à désimperméabiliser pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de son contact avec le sol. (ex : création de noues, stationnement en pavés enherbés et infiltrants, création d'espaces verts ...). |

| AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Valoriser la diversité paysagère du Territoire**<br>• Promouvoir un développement s'appuyant sur les atouts paysagers du Territoire<br>• Concilier les paysages agricoles et urbains et constituer des lisières de qualité en limite de l'espace urbain<br>• Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune<br>• Porter une attention particulière au traitement des entrées de ville | **Les enjeux :**<br>Des formes urbaines variées, héritées des logiques, des besoins et des styles architecturaux de différentes époques, qui ne se retrouvent pas toujours sur l'ensemble du territoire. Un enjeu de **préservation**, **de valorisation de ces formes urbaines**, et de **considération des identités** se dégage.<br>Enjeux des paysages liés aux ambiances naturelles et au patrimoine bâti :<br>• La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine ;<br>• La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes ;<br>• La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère ;<br>• L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val ;<br>• La connexion de ces coupures vertes avec la coulée verte (la Végétal) ;<br>• L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver ;<br>• Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité ainsi que des alignements plantés à préserver du mitage contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable. |

| AXE 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé**<br>• Réduire l'exposition des populations et des biens aux risques naturels<br>• Prendre en compte les risques technologiques (ICPE, sites SEVESO, TMD)<br>• Limiter et réduire l'exposition aux nuisances d'origine anthropique<br>• Anticiper les conséquences du réchauffement climatique | **Les enjeux :**<br><br>**Enjeux pressentis liés aux risques naturels :**<br>• **Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposés au risque inondation par débordement** de la Seine et de la Marne à protéger :<br>o 5 communes localisées dans le TRI (Territoires à Risque important d'Inondation) : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie.<br>• **Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement** urbain à préserver ;<br>o 7 communes concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie ;<br>o 2 communes concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.<br>• **Des risques liés aux mouvements de terrain** à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels (PPRMT) :<br>o Toutes les communes du territoire présentent un risque RGA faible à fort ;<br>o 4 communes concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne.<br><br>**Enjeux pressentis en matière de risques technologiques :**<br>• **Un territoire industrialisé** avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants ;<br>o 1 SEVESO seuil bas à Santeny : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI ;<br>• **La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses** (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) :<br>o Sur le territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacés par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée[1] ;<br>o 14 communes concernées par le passage d'une canalisation de gaz ;<br>o Alfortville concerné par le passage en limite Ouest du territoire d'une canalisation d'hydrocarbures ;<br>o Les voies ferrées concernent particulièrement le Nord-Ouest du territoire (RER ou ligne classique) ;<br>o Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France, offrant une desserte tri-modale |

| | |
|---|---|
| | (embranchement eau, fer et route), génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière.<br>• **Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols** :<br>o Une concentration des sols polluées et potentiellement pollués le long de la Seine et de la Marne ;<br>o Ainsi que dans les zones les plus urbanisées (avec une concentration plus forte dans les communes du Nord que du Sud).<br><br>**Enjeux pressentis en matière de nuisances :**<br><br>• **Des nuisances sonores à réduire** à l'émission ;<br>• La réception des nuisances sonores par la population à réduire ;<br>• Les secteurs à enjeux prioritaires qui se dégagent (entourés en jaune sur la carte précédente) et les infrastructures correspondantes sont :<br>o Faisceau ferroviaire Paris-Lyon (+ D6 côté Maisons-Alfort) à Alfortville<br>o D1, D86 et métro ligne 8 à Créteil<br>o D1 + barreau ferroviaire à Bonneuil-sur-Marne<br>o D111 à Ormesson et Sucy-en-Brie, avec également un impact du bruit ferroviaire sur ce secteur (RER A et voie de grande ceinture),<br>o D252 à Marolles-en-Brie (+ bruit aérien).<br>• **Des infrastructures émettrices de champs électromagnétiques et marquantes dans le paysage** (lignes Haute Tension, antennes relais) à reconsidérer ;<br><br>**Enjeux pressentis en matière de qualité de l'air :**<br><br>• **Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source** à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier ;<br>• Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire. |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines**<br>• Mieux mailler le territoire en transports en commun et favoriser la multimodalité<br>• Améliorer la circulation automobile et les connexions routières<br>• Développer les modes alternatifs à la voiture et les modes actifs<br>• Fluidifier les déplacements à l'échelle du Territoire, des communes et des quartiers en résorbant les coupures urbaines<br>• Anticiper l'évolution des activités logistiques | **Les enjeux :**<br><br>Le réseau routier de GPSEA, a pour double enjeu, la **fluidification du trafic** à toutes les échelles, mais aussi la **lutte contre les nuisances** induites par les grandes infrastructures. De plus, le territoire compte sur la présence de plusieurs **infrastructures de transports lourds**, qui seront prochainement complétées par des **projets de nouvelles lignes** (Métro ligne 15 et Téléphérique câble 1). Cependant, la majorité du territoire sera encore **trop peu desservie par les transports en commun.**<br><br>• **L'accompagnement de l'arrivée des futures gares/stations** et **l'optimisation du fonctionnement** du réseau ferré existant ;<br>• La **diversification des modes de rabattement** (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables…) en direction des gares et des communes plus rurales du plateau Briard notamment ;<br>• La **réduction des disparités d'accessibilité** de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale et intra-territoriale.<br><br>La mobilité cyclable de GPSEA est contrainte par **l'absence d'itinéraires longs et continus,** ainsi que par des **difficultés de franchissement** autour des grandes coupures du territoire. L'aménagement de **nouveaux itinéraires doux** (La Végétale), **le plan vélo**, et **les projets extraterritoriaux** (réseau Velo Ile-de-France), constituent un enjeu fort du territoire, notamment dans une optique de **maillage territorial globale**.<br><br>La mobilité de GPSEA entraine plusieurs constats :<br><br>• Les actifs sont **fortement mobiles** dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail, avec une part relativement importante au sein du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en direction de Créteil ;<br>• **D'importants flux de mobilités** qui se concentrent également en direction de Paris, 1er pôle d'attraction des actifs du territoire ;<br>• Le recours aux transports en commun et aux modes actifs est **fortement dépendant** de la proximité géographique des communes et des quartiers par rapport **aux grandes infrastructures de transports en commun.**<br><br>Les enjeux se focalisent donc sur la **desserte en transports en commun :**<br><br>• La nécessité de **renforcer le maillage territorial en transports en commun structurants** pour faciliter les mobilités et assurer des **alternatives plus écologiques à la voiture ;**<br>• La nécessité de **valorisation des pôles gare** comme lieux multifonctionnels, afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie **sur l'ensemble du territoire**, accessibles en transports en commun.<br><br>Le stationnement occupe beaucoup **d'espaces publics à libérer**. La présence marquée des véhicules motorisés est à revoir en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin et en renforçant les offres alternatives pour **limiter la place de la voiture dans le tissu urbain.** |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| | Les coupures urbaines ont un impact sur la mobilité des usagers, à l'échelle des communes et du territoire. Les éléments de coupure naturelle (Seine et Marne), se retrouvent surtout en frange du territoire, venant contrarier l'accessibilité à GPSEA depuis les communes et territoires voisins. Les coupures anthropiques se retrouvent en majorité au sein du territoire, avec entre autres les grandes infrastructures ferrées et routières.<br>• Des difficultés à **prendre en compte et à résoudre dans la mesure du possible** (création de franchissements, diversification des emprises monofonctionnelles…) ;<br>• Un équilibre à trouver entre une **organisation territoriale répondant aux besoins de la Métropole du Grand Paris**, et un **fonctionnement urbain et un cadre de vie non pénalisés ;**<br>• Renforcer les liens entre les EPT voisins de GPSEA en **agissant sur les coupures urbaines en frange de territoire.** |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré**<br>• Respecter les composantes urbaines des différentes communes<br>• Assurer un développement équilibré du territoire<br>• S'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels | **Les enjeux :**<br><br>GPSEA est composé de territoires de petite et grande couronne parisienne. Son occupation du sol a donc, pour partie, suivit le phénomène de forte urbanisation au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Pour autant, GPSEA a, pour la majorité de son territoire, su **préserver ces espaces naturels et agricoles** de grande couronne. Dans un contexte environnemental et sociétal exigeant et contraignant, l'enjeu est de **freiner la consommation** afin de **préserver des espaces de respiration et de biodiversité**, pour **privilégier la densification des tissus urbains existants**.<br><br>Des densités importantes concentrées sur une partie du territoire, puis ponctuellement sur l'ensemble de GPSEA, répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques, comme la proximité à Paris, les centres-villes, les gares, et les axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont fortement présents, relativement peu denses, constituant un **patrimoine important à préserver** pour son **intérêt social, environnemental, et identitaire**. La poursuite générale de la densification est conditionnée à **l'identification de secteurs** sur des critères de **réceptivité** (paysage, offre d'équipements publics, rapport à l'espace public, desserte par les réseaux publics) pour promouvoir une **intensification raisonnée, ciblée et respectueuse** des tissus urbains et naturels existants.<br><br>La densité de population par km² la plus faible de la Métropole du Grand Paris, mais d'importantes disparités selon les communes, et notamment entre la pointe Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) et le reste du territoire (communes agricoles, arc boisé…). Une **évolution urbaine du territoire à assurer de manière cohérente et équilibrée, en la calibrant par rapport aux différentes densités préexistantes, et en la ciblant dans certains secteurs** (proximité des gares, des axes structurants et des aménités urbaines) tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel.<br><br>Un parc constitué en majorité par des grands logements, mais offrant tout de même une diversité de tailles qui représente un atout pour l'accueil de tout type de ménage. Néanmoins, le parc de logements est polarisé entre les communes du Plateau-Briard, disposant davantage de grands logements, et celles de la pointe Ouest et des bords de Marne où la typologie de logements est davantage axée sur les moyens voire petits logements, faisant ainsi naitre un **enjeu de rééquilibrage du parc.** L'objectif est à la fois **:**<br><br>• De **permettre aux familles de se loger au sein des communes plus denses du nord et de l'ouest ;**<br>• De **rendre la partie Sud du Territoire, composée de petites villes et de plus grands logements (maisons), accessible aux plus petits ménages** (*seniors, couples, personnes seules*). |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle**<br>• Accompagner la croissance démographique<br>• Assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire et favoriser la mixité intergénérationnelle<br>• Favoriser la mixité sociale (dans et hors des quartiers prioritaires)<br>• Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins<br>• Garantir des logements de qualité et répondre à l'évolution des modes d'habiter en facilitant les formes et structures innovantes | **Les enjeux :**<br><br>Le Territoire le moins peuplé de la Métropole du Grand Paris, mais connaissant une forte croissance démographique par rapport aux tendances observables au sein de la Métropole et qui ne devrait pas faiblir en raison de son caractère en partie endogène, et d'un rythme de construction élevé. Un enjeu **d'accompagnement de cette croissance et des mutations qu'elle implique (transports, équipements publics, services…)**, dans l'objectif d'assurer un développement équilibré du territoire et respectueuse de ses composantes (polarités urbaines, pôles de proximité, espaces naturels, agricoles et forestiers…).<br><br>Une population jeune et dynamique, où les parts des moins de 20 ans et des plus de 65 ans sont équilibrées à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et dans la moyenne de la Métropole du Grand Paris, mais qui peut se montrer davantage polarisée à l'échelle communale. Par ailleurs, sur la période récente, la population du Territoire connait un phénomène de vieillissement se traduisant par une augmentation des classes d'âges les plus âgées et une diminution ou stagnation des classes d'âge les plus jeunes. Face à ces constats :<br>• **Un équilibre à maintenir entre les différentes classes d'âge en favorisant le renouvellement de la population,** afin de faire perdurer tous les âges de la vie sur le Territoire ;<br>• Une **réflexion à affiner selon les profils de communes et à lier à la question du logement** afin d'assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire ;<br>• Un **accompagnement des ménages les plus âgés** (aide à domicile, logements...).<br><br>Des tendances au desserrement des ménages, à la décohabitation et au vieillissement de la population qui ont un impact sur les besoins en logement. Un enjeu **d'adaptation de l'offre de logement et de sa diversification**, notamment afin d'anticiper le vieillissement de la population mais également pour permettre au Territoire de rester attractif pour les familles, le tout pour **favoriser le parcours résidentiel au sein du territoire**.<br><br>Une population en moyenne moins diplômée qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris et principalement constituée d'employés et de professions intermédiaires. Néanmoins, sur la période récente, la part de population diplômée du supérieur et de cadres augmente, dans certaines communes témoignant des évolutions du profil socio-économique de la population.<br>• Des **tendances à encourager**, notamment par le biais des formations proposées sur le Territoire, des activités implantées et de la qualité des services à la population, afin d'accentuer l'attractivité résidentielle du Territoire. Également un enjeu de **maintien en place des classes moyennes au sein des communes ;**<br>• Une **tendance au départ des ouvriers et des cadres de certaines communes à inverser** afin d'accroitre la mixité sociale. |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| | Un Territoire qui se montre moins inégalitaire qu'en moyenne sur la Métropole. **Un rattrapage est cependant à accompagner auprès des quartiers les plus défavorisés** afin de réduire les inégalités sur le territoire.<br><br>Sur la période récente, un parc de logements qui s'est accru de manière hétérogène selon les communes, avec un effort important réalisé au sein des communes du sud du Territoire mais plus limité au sein de celles situées au nord-est. **Un effort de production de logements à poursuivre au sein de secteurs identifiés**, afin de garantir le parcours résidentiel (en lien avec les tendances démographiques précédemment exposées) et l'accueil de nouveaux ménages sur le Territoire.<br><br>Un parc de logements occupé de manière équilibrée entre propriétaires et locataires. **Un équilibre à maintenir et à travailler à l'échelle des communes :**<br><br>• En **favorisant la création de nouveaux logements de typologies variées** et notamment des plus petits logements au sein des communes n'en disposant pas, davantage propices à être loués (sous réserve d'une demande le nécessitant) ;<br>• En **accompagnant l'accession à la propriété** notamment dans les communes où la part de propriétaires est plus faible et où la population est en moyenne moins aisée (en veillant néanmoins à ne pas favoriser à terme l'apparition de copropriétés dégradés) ;<br>• En **poursuivant la construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans les communes déficitaires.**<br><br>Plus de la moitié des logements construits entre la fin de la seconde guerre mondiale et les années 1990, posant pour certains des problématiques de rénovation et d'efficacité énergétique (notamment pour ceux construits avant 1974 et la première Règlementation Thermique). **Une rénovation des logements à accompagner et accélérer**.<br><br>Des prix à l'achat qui varient du simple au double selon les communes et leur positionnement vis-à-vis de Paris, et qui peuvent constituer un obstacle à l'installation de nouveaux ménages et notamment des jeunes ménages et ménages précaires. Une **action à mener via une maîtrise des prix des logements en permettant des prix abordables et le maintien des possibilités**, pour les catégories populaires, **de continuer à se loger aux portes de Paris**. De plus, cela peut également être fait par le développement du locatif social et/ou privé.<br><br>Un enjeu de **développement de logements spécifiques** notamment en direction des **personnes âgées**, par des logements adaptés ainsi que par des établissements spécialisés, et notamment dans les communes pavillonnaires où les logements peuvent être surdimensionnés par rapport aux besoins de ce public. L'offre en direction des **étudiants est également à consolider,** par une offre locative et en résidences étudiantes dans les communes de la pointe Ouest, qui bénéficient de l'implantation d'un nombre important d'établissements du supérieur et qui captent une partie des étudiants qui poursuivent leurs études à Paris.<br><br>Un parc de logements sociaux bénéficiant d'une conséquente assise sur le nord-ouest du territoire, mais souffrant de fortes disparités dans leur répartition, avec un Est et |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| | un Sud du Territoire bien moins fournis. À ces différentiels entre communes, s'ajoute également un phénomène de concentration des logements sociaux au sein de certains quartiers d'une même commune (notamment au sein des QPV). Plusieurs enjeux se croisent :<br>• **L'augmentation de la part de logements sociaux au sein des communes en déficit**, pour satisfaire aux objectifs globaux de mixité sociale ;<br>• Le **rééquilibrage de la part de logements sociaux au sein des communes qui présentent les taux les plus élevés.** |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité**<br>• Diversifier et conforter les activités économiques sur le territoire afin de compléter l'offre existante<br>• Renforcer le poids économique du Territoire en matière d'emploi<br>• Favoriser l'accès à l'emploi aux actifs résidant sur le Territoire | **Les enjeux :**<br><br>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre commerciale satisfaisante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :<br><br>• Le **maintien du tissu commercial de proximité**, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces ;<br>• Le **développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets** où cela convient, dans un objectif de **mixité fonctionnelle et de qualité de vie ;**<br>• **L'adaptation de l'offre commerciale à la demande**, mais aussi **aux spécificités territoriales** de GPSEA en équilibrant **la vie urbaine et la vie rurale.**<br><br>Des conditions d'accès à l'emploi qui varient au sein de Grand Paris Sud Est Avenir, avec des taux d'emploi généralement plus faibles au sein des communes le long de la Marne, couplé pour certaines d'entre elles à une progression du chômage sur la période récente. Un enjeu **d'accompagnement à l'insertion professionnelle au sein de ces communes** et **d'adéquation des formations proposées au profit des emplois du territoire**.<br><br>Un nombre d'emplois qui stagne sur la période récente mais cachant une diversité de situations au sein des communes. Si certaines d'entre elles ont connu une augmentation importante de leur tissu d'emploi, pour d'autres, la diminution du nombre d'emplois a également été conséquente. Une **dynamique de création d'emploi à conforter ou à réenclencher** en se basant sur les particularités et atouts de chaque commune, ainsi que sur le profil socio-économique des actifs.<br><br>Un territoire à l'attractivité principalement résidentielle en dépit de l'existence de polarités d'emploi locales (Créteil en premier lieu, mais également Bonneuil-sur-Marne).<br><br>• Un **indice de concentration de l'emploi à équilibrer** afin de renforcer le poids économique du Territoire et de proposer des emplois pour les actifs résidents ;<br>• Un **accès à l'emploi à améliorer** en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures ferroviaires (Ligne 15, Téléval) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil), tant au sein même du Territoire qu'en direction des autres bassins d'emplois.<br><br>Des grands secteurs d'activités (tertiaire, industrie, construction) qui restent stables sur la période, au profil du maintien du tissu d'emplois dans la construction et l'industrie, ce qui démarque Grand Paris Sud Est Avenir par rapport aux autres Territoires, qui connaissent une forte augmentation de l'emploi tertiaire. |

| | |
|---|---|
| | • **Un équilibre entre secteurs d'activités à conserver** afin de garantir la cohérence entre le profil socio-économique des actifs du Territoire et les types d'emplois proposés, ainsi que la diversité du tissu économique ;<br>• **Accompagner la dynamique de création d'emplois au sein de chaque secteur** afin d'être en mesure de proposer une nouvelle offre d'emplois, notamment tertiaires à proximité des gares, sans fragiliser les autres secteurs.<br><br>L'existence d'un réseau important de structures d'accompagnement à la personne et d'insertion professionnelle à l'échelle des communes et du Territoire, prenant parfois des formes innovantes (écoles de la 2e chance, Mission locale du Plateau Briard). **Un réseau de structures et de personnes à maintenir et développer**.<br><br>Un tissu d'établissements économiques en développement, œuvrant principalement au sein du secteur tertiaire marchand (commerces, transports, services…). Une part néanmoins importante d'établissements du secteur tertiaire non marchand en lien avec l'existence de grandes administrations publiques et de pôles hospitaliers. Un enjeu de **maintien et de développement des activités sur le Territoire**.<br><br>Des zones d'activités économiques se concentrant au nord-ouest du Territoire, en lien avec le port de Bonneuil qui constitue une plateforme multimodale d'importante à l'échelle de l'Île-de-France. Au nord-est et au sud du Territoire, un maillage régulier en plus petites polarités économiques. Un **foncier économique à sanctuariser** et une **mixité fonctionnelle des tissus urbains à maintenir où développer** là où elle est pertinente (zones urbaines denses, proximité des gares…), notamment en tirant parti des grands projets d'aménagement.<br><br>Des secteurs et filières d'activités caractéristiques à l'identité économique de Grand Paris Sud Est Avenir **dont le rayonnement est à conforter :**<br><br>• Une **présence historique de grandes administrations publiques à maintenir** tout en favorisant les **synergies de ces établissements avec les autres acteurs économiques du territoire ;**<br>• Un réseau d'acteurs agissant dans le secteur de la santé et de certaines filières d'excellence, où il s'agit également de **favoriser les synergies** entre les centres hospitaliers, les établissements de formation, les laboratoires et les acteurs économiques **dans une optique de favoriser l'innovation en matière de santé sur le Territoire** ;<br>• Un secteur du BTP fortement implanté sur le Territoire et connaissant une croissance rapide, notamment dans le cadre des chantiers du Grand Paris Express. Une nécessité d'**accompagner le développement des filières et la montée en compétences des activités et de leurs employés** par le développement de l'offre en formation dans ces métiers, en conservant des possibilités d'accueil de nouvelles activités au sein des zones d'activités économiques ou encore en encourageant les partenariats entre les différents métiers et filières ;<br>• Une filière de l'agroalimentaire complète des champs à l'assiette mais qui a connu une diminution importante des emplois sur la dernière décennie. Un enjeu de **maintien et de renforcement de cette filière sur le territoire, de développement des différents débouchés** (commerce de gros, offre locale…), **et des circuits courts sur le Territoire.** |

| AXE 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire**<br>• Affirmer l'engagement du Territoire dans la transition énergétique<br>• Développer la production d'énergies renouvelables (ENR) conformément au PCAET<br>• Garantir des projets plus vertueux en matière environnementale (constructions biosourcées, labellisation environnementale). | **Les enjeux :**<br>**Enjeux climat-énergie :**<br>• La **réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES** issues principalement du secteur du bâtiment ;<br>• La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique ;<br>• Le **développement de la part des énergies renouvelables** dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité.<br>o Notamment le développement des systèmes de production d'énergie électrique renouvelable pour compléter le mix énergétique renouvelable actuellement principalement porté par la production de chaleur.<br>• Le **développement des réseaux de chaleur** à poursuivre sur le territoire. |

| AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Tendre vers la ville des proximités**<br><br>• Renforcer les centralités existantes (centres villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.)<br>• Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain | **Les enjeux :**<br><br>Des zones d'activités économiques se concentrant au nord-ouest du Territoire, en lien avec le port de Bonneuil qui constitue une plateforme multimodale d'importante à l'échelle de l'Île-de-France. Au nord-est et au sud du Territoire, un maillage régulier en plus petites polarités économiques. Un **foncier économique à sanctuariser** et une **mixité fonctionnelle des tissus urbains à maintenir où développer** là où elle est pertinente (zones urbaines denses, proximité des gares…), notamment en tirant parti des grands projets d'aménagement.<br><br>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre commerciale satisfaisante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :<br><br>• Le **maintien du tissu commercial de proximité**, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces ;<br>• Le **développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets** où cela convient, dans un objectif de **mixité fonctionnelle et de qualité de vie ;**<br>• **L'adaptation de l'offre commerciale à la demande**, mais aussi **aux spécificités territoriales** de GPSEA en équilibrant **la vie urbaine et la vie rurale.**<br><br>Des densités importantes concentrées sur une partie du territoire, puis ponctuellement sur l'ensemble de GPSEA, répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques, comme la proximité à Paris, les centres-villes, les gares, et les axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont fortement présents, relativement peu denses, constituant un **patrimoine important à préserver** pour son **intérêt social, environnemental, et identitaire**. La poursuite générale de la densification est conditionnée à **l'identification de secteurs** sur des critères de **réceptivité** (paysage, offre d'équipements publics, rapport à l'espace public, desserte par les réseaux publics) pour promouvoir une **intensification raisonnée, ciblée et respectueuse** des tissus urbains et naturels existants.<br><br>La densité de population par km² la plus faible de la Métropole du Grand Paris, mais d'importantes disparités selon les communes, et notamment entre la pointe Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) et le reste du territoire (communes agricoles, arc boisé…). Une **évolution urbaine du territoire à assurer de manière cohérente et équilibrée, en la calibrant par rapport aux différentes densités préexistantes, et en la ciblant dans certains secteurs** (proximité des gares, des axes structurants et des aménités urbaines) tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel. |

| AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Assurer l'accès à une offre de services et d'équipements diversifiés**<br>• Favoriser une mutualisation, une complémentarité et un équilibre de l'offre en équipements entre les communes, au service des habitants<br>• Anticiper et développer l'offre en équipements dédiées à l'éducation et à l'accueil de jeunes enfants, en corrélation avec les besoins de la population<br>• Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements de loisirs, vecteurs de bien-être et de qualité de vie<br>• Améliorer l'accès à une offre locale de santé | **Les enjeux :**<br>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre d'équipements importante et diversifiée, dont notamment quelques équipements d'envergure métropolitaine, dans les domaines de la santé, de la culture et de l'administration.<br>• Une **accessibilité aux équipements à pérenniser**, face à la hausse de population et la densification à venir ;<br>• Un enjeu **d'adaptation des équipements existants**, afin de les faire évoluer en fonction des **besoins de la population ;**<br>• Une **mutualisation des équipements d'échelle intercommunale** à renforcer, afin de garantir **une offre maillée et diversifiée**. |

| AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Promouvoir le vivre ensemble**<br><br>• Conforter l'animation urbaine et développer des lieux de convivialité<br>• Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous<br>• Promouvoir une économie plus solidaire et inclusive | **Les enjeux :**<br><br>L'existence d'acteurs diversifiés œuvrant dans le champ de l'ESS. **Un développement d'activités liées à l'ESS à encourager et à accompagner,** dans une démarche d'accompagnement et de financement des projets, dans un objectif d'inclusion, de développement de services à destination de la population et de création d'emplois.<br><br>Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre d'équipements importante et diversifiée, dont notamment quelques équipements d'envergure métropolitaine, dans les domaines de la santé, de la culture et de l'administration. Une **accessibilité aux équipements à pérenniser**, face à la hausse de population et la densification à venir. |

| AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire**<br>• Préserver et mettre en valeur le patrimoine commun du territoire<br>• S'appuyer sur le patrimoine pour assurer la valorisation et le rayonnement touristique du territoire | **Les enjeux :**<br>Des formes urbaines variées, héritées des logiques, des besoins et des styles architecturaux de différentes époques, qui ne se retrouvent pas toujours sur l'ensemble du territoire. Un enjeu de **préservation**, **de valorisation de ces formes urbaines**, et de **considération des identités** se dégage.<br>Un patrimoine bâti diversifié, entre tradition et modernité, témoin d'une histoire riche aux différentes facettes, qui se construit évidemment toujours. L'enjeu est de **protéger ces éléments de patrimoine et leurs abords, tout en pensant au patrimoine futur à bâtir.** |

| AXE 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée | |
|---|---|
| **Orientations du PADD** | **Diagnostic** |
| **Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public**<br><br>• Poursuivre le déploiement de continuités actives pour mailler efficacement l'ensemble du territoire<br>• Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacement alternatifs à la voiture<br>• Tisser des liens entre mobilités actives et agrotourisme<br>• Accroître la place de l'usager au sein des espaces publics | **Les enjeux :**<br><br>La mobilité cyclable de GPSEA est contrainte par **l'absence d'itinéraires longs et continus,** ainsi que par des **difficultés de franchissement** autour des grandes coupures du territoire. L'aménagement de **nouveaux itinéraires doux** (La Végétale), **le plan vélo**, et **les projets extraterritoriaux** (Réseau Vélo Ile-de-France), constituent un enjeu fort du territoire, notamment dans une optique de **maillage territorial globale**.<br><br>Le réseau routier de GPSEA, a pour double enjeu, la **fluidification du trafic** à toutes les échelles, mais aussi la **lutte contre les nuisances** induites par les grandes infrastructures. De plus, le territoire compte sur la présence de plusieurs **infrastructures de transports lourds**, qui seront prochainement complétées par des **projets de nouvelles lignes** (Métro ligne 15 et Téléphérique câble 1). Cependant, la majorité du territoire sera encore **trop peu desservie par les transports en commun.**<br><br>• **L'accompagnement de l'arrivée des futures gares/stations** et **l'optimisation du fonctionnement** du réseau ferré existant ;<br>• La **diversification des modes de rabattement** (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables…) en direction des gares et des communes plus rurales du plateau Briard notamment ;<br>• La **réduction des disparités d'accessibilité** de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale et intra-territoriale.<br><br>Les enjeux se focalisent donc sur la **desserte en transports en commun :**<br><br>• La nécessité de **renforcer le maillage territorial en transports en commun structurants** pour faciliter les mobilités et assurer des **alternatives plus écologiques à la voiture ;**<br>• La nécessité de **valorisation des pôles gare** comme lieux multifonctionnels, afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie **sur l'ensemble du territoire**, accessibles en transports en commun.<br><br>Le stationnement occupe beaucoup **d'espaces publics à libérer**. La présence marquée des véhicules motorisés est à revoir en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin et en renforçant les offres alternatives pour **limiter la place de la voiture dans le tissu urbain.** |

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

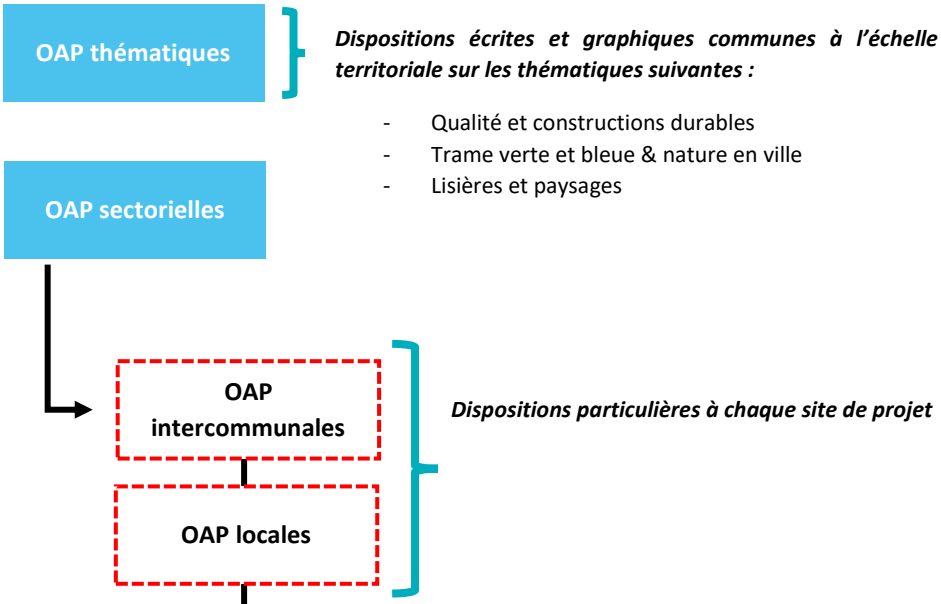
# V. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## A. Présentation des typologiques d'OAP

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

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

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



## 3. 1. Les OAP thématiques

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

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

Ainsi, les OAP thématiques sont au nombre de trois :

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

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

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

## 4. 2. Les OAP sectorielles

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

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

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

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

En ce qui concerne les OAP sectorielles issues des PLU communaux, leur maintien dans le cadre du PLUi s'explique par l'état d'avancement des projets, non finalisés, qui nécessitent donc encore un encadrement par une OAP afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations (exemple : Alfortville OAP Confluence Entrée de ville ; Noiseau OAP Secteurs de renouvellement urbain…). D'autre part, dans certains cas, les secteurs de projets ont évolué depuis leur formalisation dans les PLU communaux ; une mise à jour de ces OAP, dans le cadre du PLUi, s'est révélée nécessaire pour leur bonne réalisation.

En outre, le non-renouvellement de certaines OAP des PLU communaux dans le cadre du PLUi s'explique par la finalisation des projets encadrés par ces dernières (exemple : Santeny OAP Route de Marolles), ou par le caractère obsolète des projets anciennement envisagés. Ainsi, certaines OAP se sont vues supprimées afin de préserver les espaces naturels sur lesquels elles étaient projetées par un classement en zone N dans le PLUi (exemple : Santeny OAP Chemin des Vignes ; Santeny OAP Allée du Château ; …).

Enfin, de nouvelles OAP ont été créées suite à l'identification des communes de nouveaux enjeux, et/ou à de nouvelles ambitions communales en lien avec l'élaboration du PLUi de GPSEA.

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

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

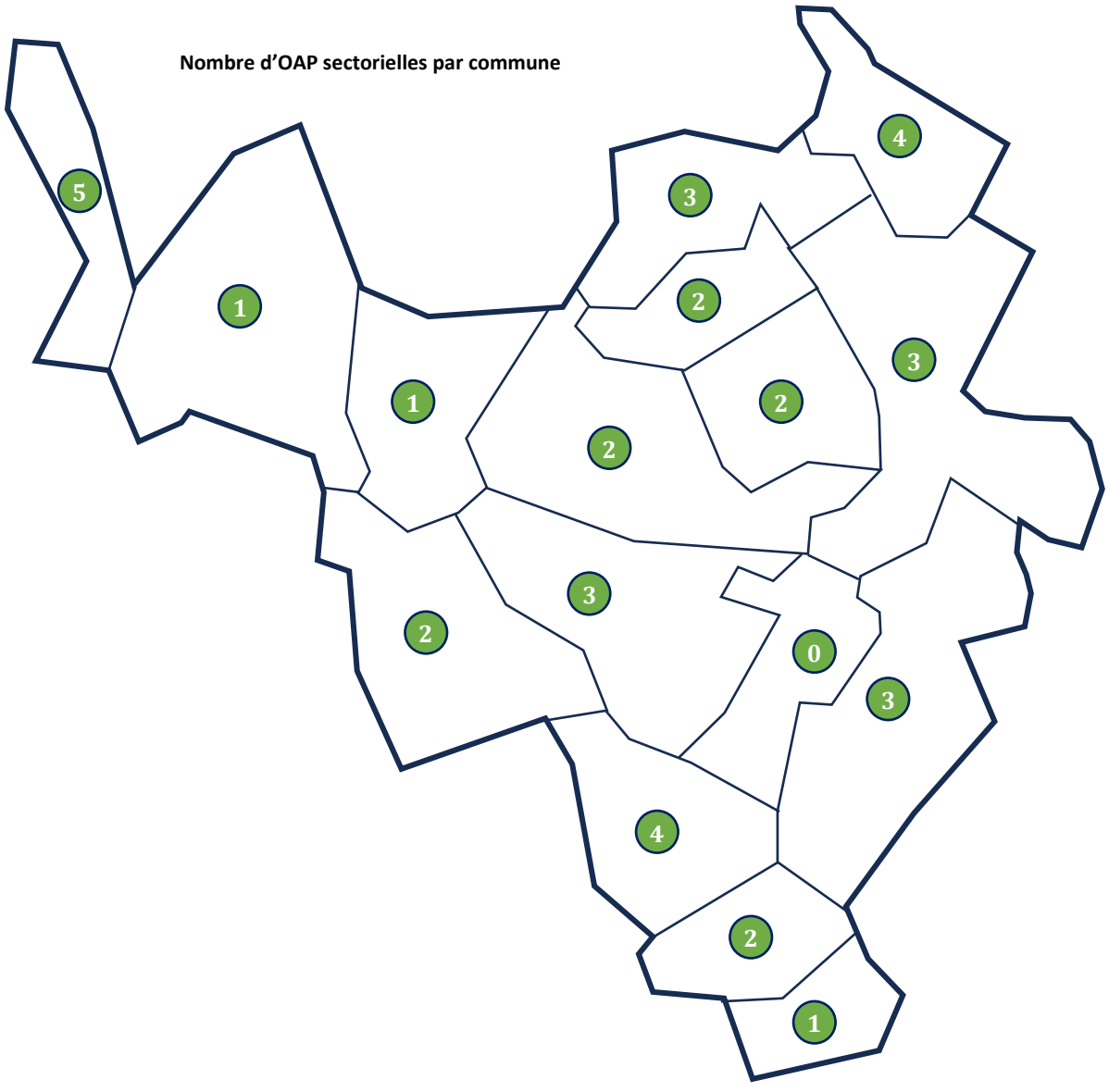
- **Logements/équipements/projets ;**
- **Paysages/patrimoine/forme urbaine ;**
- **Trame verte et bleue/risques et nuisances ;**
- **Mobilités/coupures urbaines ;**
- **Économie/commerces.**

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

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

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

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



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

**La méthodologie :**

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

- Les OAP requalifiant **les entrées de ville** ;
- Les OAP focalisées sur **les centres-villes** ;
- Les OAP développées sur **des secteurs de renouvellement urbain** ;
- Les OAP encadrant **des secteurs mixtes** ;
- Les OAP développées sur **des petits secteurs d'aménagement ;**
- L'OAP permettant **la protection du patrimoine bâti et naturel.**

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

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

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

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

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

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

5. 1. Les OAP thématiques

## OAP Thématique : Qualité et constructions durables

### Orientations du PADD

L'OAP Qualité et constructions durables propose une traduction écrite de nombreux objectifs identifiés dans le PADD :

**AXE 1 :**

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

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

**Anticiper les conséquences du réchauffement climatique**

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

**Respecter les composantes urbaines des différentes communes**

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

**Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins**

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

**AXE 2 :**

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

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

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

- Construire des bâtiments évolutifs et réversibles pour augmenter leur durée de vie ;
- Réutiliser les matériaux de déconstruction, utiliser des matériaux naturels, à faibles impacts environnementaux, géo et biosourcés ;
- Limiter l'impact environnemental de la construction en valorisant les matériaux du secteur des bâtiments et des travaux publics (structuration de filière de réemploi) et en utilisant des matériaux ayant un impact environnemental moindre (matériaux naturels, à faible impact environnemental, matériaux recyclés, géo et biosourcés, ...) ;

- Promouvoir les constructions exemplaires / innovantes en termes d'architecture bioclimatique et notamment sur la gestion de l'eau (récupération de l'eau de pluie, eaux grises).

## Orientations déclinées dans les OAP

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

Elle développe notamment les orientations suivantes pour répondre au PADD :

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

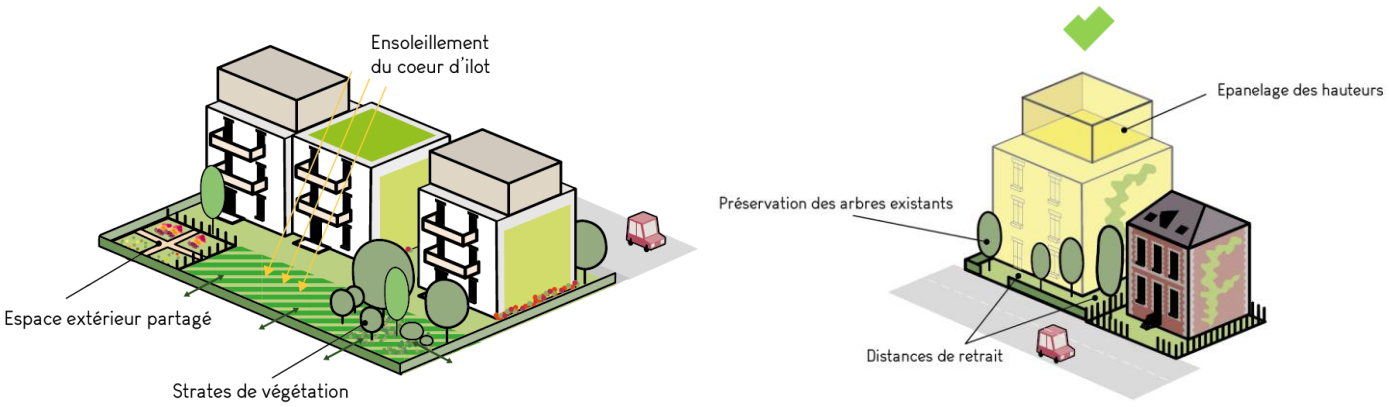
L'OAP Qualité et constructions durables s'inscrit dans une démarche stratégique visant à encadrer et maîtriser le développement de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de développer un cadre de vie qualitatif et durable.

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

L'OAP joue un rôle fondamental dans l'équilibrage territorial en assurant une distribution cohérente et équitable des nouvelles constructions. Cependant, sa mise en œuvre à une échelle locale se réalise à travers les OAP sectorielles. Ces dernières définissent précisément, pour chaque secteur, la programmation des projets et la manière dont les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel.
Malgré tout, l'OAP cible trois niveaux d'actions avec leurs spécificités, Quartier, Opération, et Logement. Ainsi, l'OAP façonne la qualité, la résilience, l'offre et la durabilité du logement sur le territoire de GPSEA.

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

*Exemple illustratif de l'OAP :*



## OAP Thématique : Trame verte et bleue & nature en ville

### Orientations du PADD

L'OAP Trame verte et bleue & nature en ville s'inscrit pleinement dans la continuité des orientations du PADD. En effet, le PADD identifie divers enjeux liés au renforcement de la trame verte et bleue ainsi qu'au développement de la nature en ville :

**AXE 1 :**

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

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

**Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière**

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

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

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

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

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

### Orientations déclinées dans les OAP

À l'échelle d'un Établissement Public Territorial (EPT), la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue & nature en ville est une obligation réglementaire qui permet de décliner localement les objectifs de continuité écologique inscrits dans les documents régionaux. Elle permet d'identifier, de préserver et de renforcer les continuités écologiques sur le territoire de l'EPT, en tenant compte des spécificités urbaines, paysagères et environnementales locales. Outil de planification stratégique, l'OAP TVB et nature en ville contribue ainsi à articuler développement urbain et préservation de la biodiversité, dans une logique d'aménagement durable, tout en assurant la conformité du PLUi aux exigences du Code de l'urbanisme.

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

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

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

## OAP Thématique : Lisières et paysages

### Orientations du PADD

L'OAP Lisières et paysage vient notamment répondre aux objectifs du PADD suivants :

**AXE 1 :**

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

- Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières.

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

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

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

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

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

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

**AXE 2 :**

**Respecter les composantes urbaines des différentes communes**

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

### Orientations déclinées dans les OAP

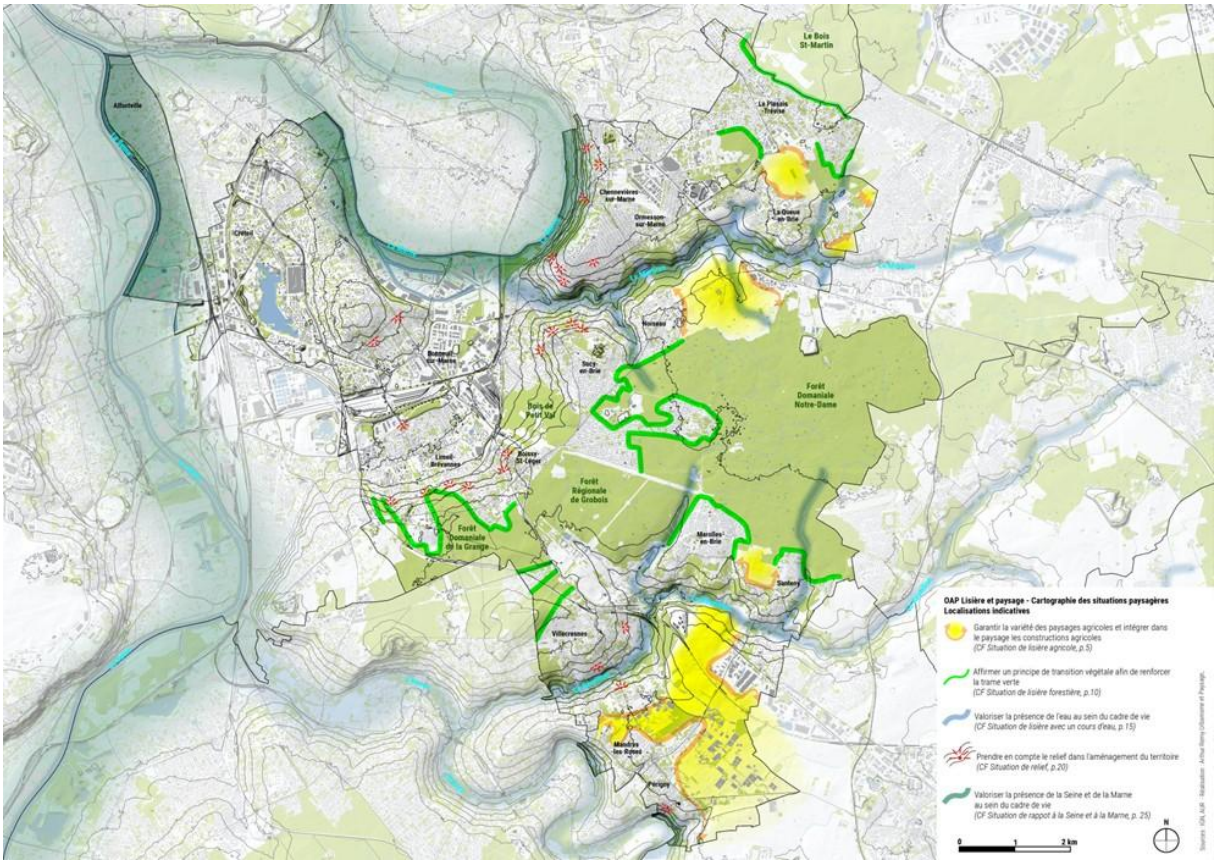
À l'échelle de GPSEA, territoire marqué par la plus importante présence de zones naturelles, agricoles et forestières de la Métropole du Grand Paris, l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lisières et paysages » s'inscrit dans une volonté de valoriser les interfaces entre espaces urbanisés et milieux ouverts. Cette OAP permet d'accompagner la croissance urbaine tout en préservant les qualités paysagères et écologiques qui font l'identité du territoire. Elle vise à encadrer les formes d'urbanisation en lisière, à renforcer les continuités paysagères et à maintenir des transitions harmonieuses entre ville et campagne. En répondant aux enjeux spécifiques d'un territoire aussi vert que GPSEA, cette OAP contribue à une urbanisation maîtrisée, respectueuse des paysages, de l'agriculture et de la biodiversité.

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

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

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

*Exemple illustratif de l'OAP :*



## 6. 2. Les OAP sectorielles

**CATEGORIE : Les entrées de ville**

### Orientations du PADD

**AXE 1 :**
**Porter une attention particulière au traitement des entrées de ville**

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

**AXE 2 :**
**Assurer un développement équilibré du territoire**

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

### Orientations déclinées dans les OAP

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

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

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

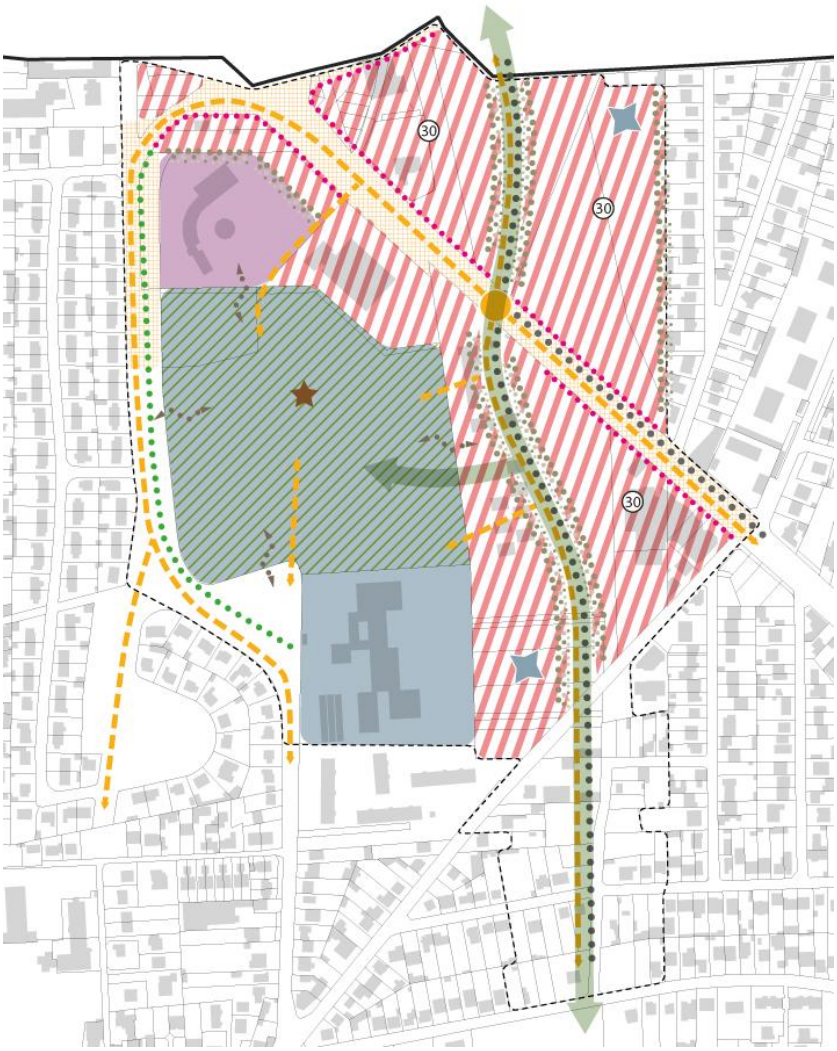
Ainsi, les OAP des entrées de ville s'inscrivent dans une démarche globale de valorisation du territoire, visant à concilier développement urbain, qualité paysagère et durabilité, tout en tenant compte des dynamiques et des spécificités locales.

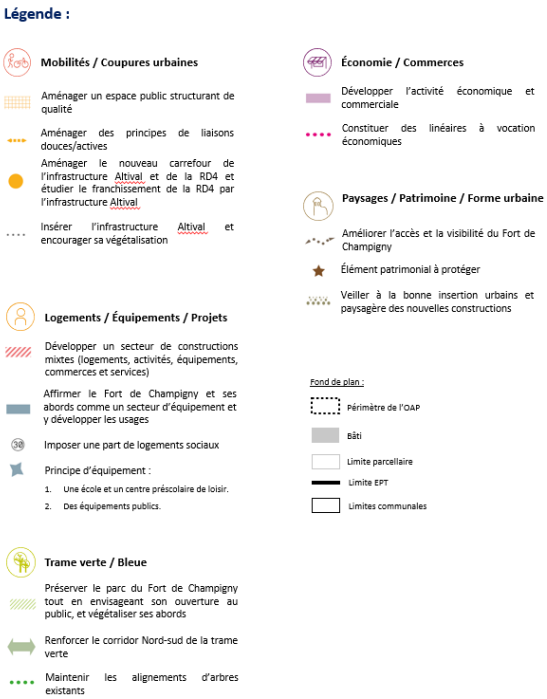
Exemples d'OAP sectorielles concernées par des enjeux de requalification d'entrée de ville :

- *Alfortville OAP Confluence / entrée de ville*
- *Alfortville OAP Entrée de ville Sud*
- *Chennevières-sur-Marne OAP Entrée de ville Nord*
- *La Queue-en-Brie OAP RD4 et ses abords*
- *Le Plessis-Trévise OAP Bony Tramway Marbeau*

- *Limeil-Brévannes OAP Ballastière Nord*
- Noiseau OAP Les portes de Noiseau
- *Santeny OAP Triangle Ormeteau*
- *Villecresnes OAP Entrée de ville Nord*
- *Villecresnes OAP Entrée de ville Ouest*
- *Villecresnes OAP Entrée de ville Sud*

**Exemple : Chennevières-sur-Marne OAP Entrée de ville Nord**




**Exemple : Villecresnes OAP Entrée de ville Nord**





**CATEGORIE : Les centres-villes**

## Orientations du PADD

**AXE 1 :**
**Prolonger la trame verte dans le milieu urbain**

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

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

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

**AXE 2 :**
**Améliorer la circulation automobile et les connexions routières**

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

**AXE 3 :**
**Renforcer les centralités existantes (centres-villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.)**

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

**Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain**

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

## Orientations déclinées dans les OAP

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

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

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

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

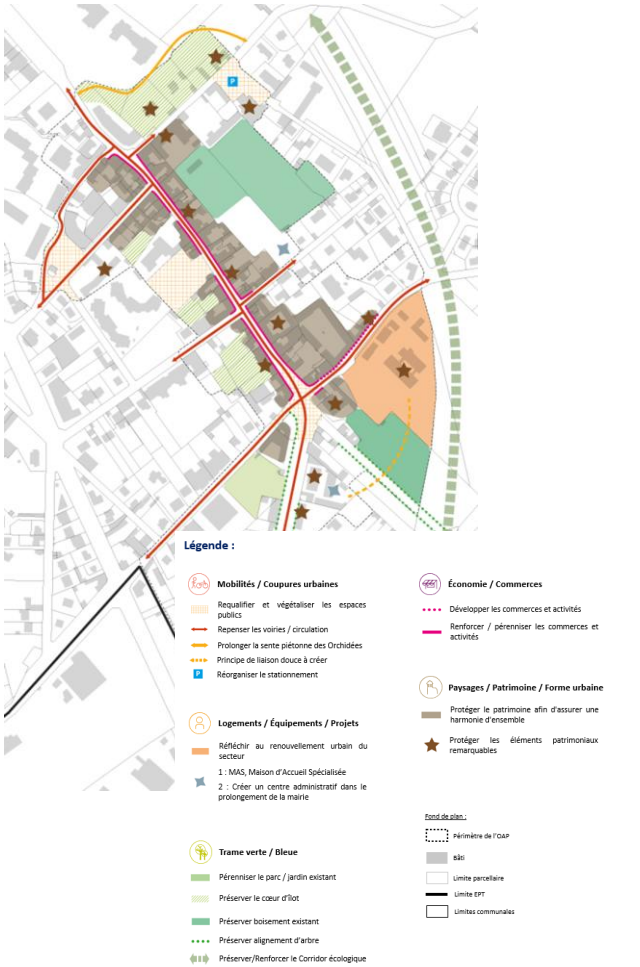
Par ailleurs, les OAP sur les centres-villes permettent également de valoriser une qualité de vie de proximité, et conforter ces lieux, vecteurs de l'identité du territoire. Dans cette perspective, les OAP développées sur les centres-villes anciens visent le plus souvent à favoriser la préservation de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

L'organisation urbaine liée à la mise en œuvre d'OAP sur ces secteurs déjà urbanisés favorise la confortation d'espaces de nature en ville de qualité et bien intégrés au sein de leurs espaces urbains. Une OAP permet de repenser les espaces publics en intégrant des solutions durables : végétalisation pour réduire les îlots de chaleur, gestion écologique des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, et réduction de l'empreinte carbone des aménagements. Ces actions contribuent à créer des espaces résilients, capables de s'adapter aux changements climatiques tout en offrant un cadre de vie agréable.
En parallèle des règles d'urbanismes qui s'appliquent dans un rapport de conformité dans ces secteurs, les OAP permettent de préciser dans un plan légendé qui s'appliquera dans un rapport de compatibilité, des orientations en matière d'aménagement favorables au fonctionnement urbain, et à la santé des occupants et utilisateurs.

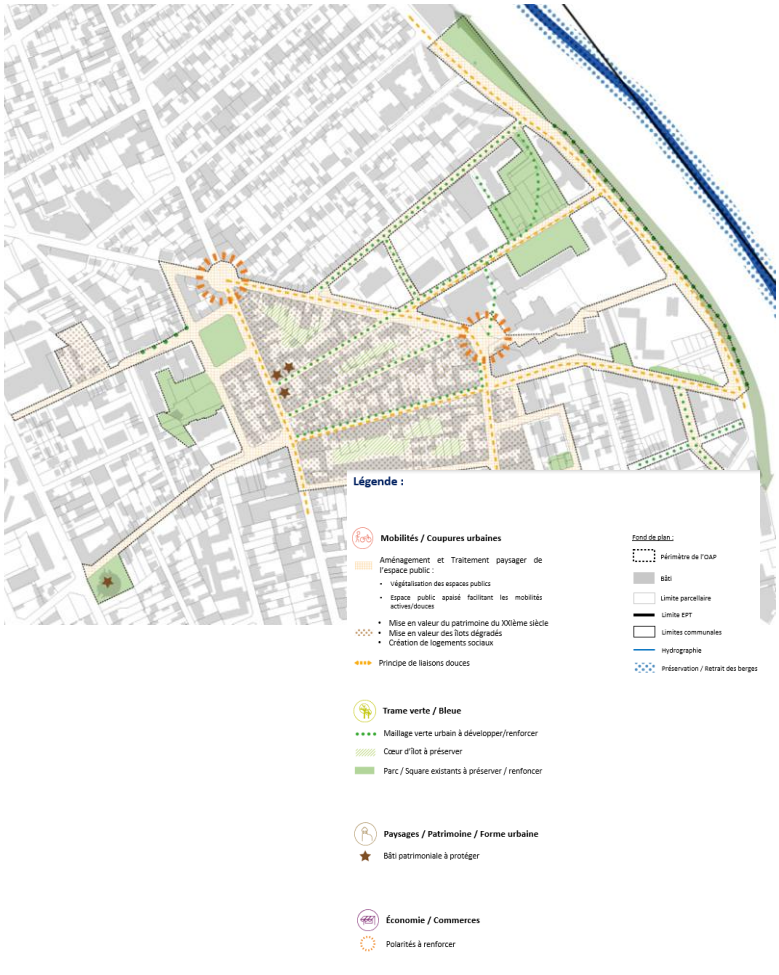
Exemples d'OAP sectorielles qui concernent l'aménagement de centres-villes :

- *Alfortville OAP Hyper centre – La Ville Jardin*
- *Boissy-Saint-Léger OAP Centre-ville*
- *Chennevières-sur-Marne OAP Centre-ville Maillard*
- *Le Plessis-Trévise OAP Ardouin / De Gaulle / Orly Parc*
- *Ormesson-sur-Marne OAP Mas d'Ormesson*
- *Villecresnes OAP Centre-ville*

**Exemple : Boissy-Saint-Léger OAP Centre-ville**




**Exemple : Alfortville OAP Hyper centre – La Ville Jardin**



**CATEGORIE : Les secteurs de renouvellement urbain**

## Orientations du PADD

**AXE 2 :**
**Assurer un développement équilibré du territoire**

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

## Orientations déclinées dans les OAP

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

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

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

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

Les OAP de renouvellement urbain s'inscrivent souvent dans des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), caractérisés par une concentration de difficultés sociales et urbaines. Dans ces territoires, elles accompagnent les projets soutenus par le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), qui mobilise des financements importants pour transformer durablement les quartiers en difficulté.

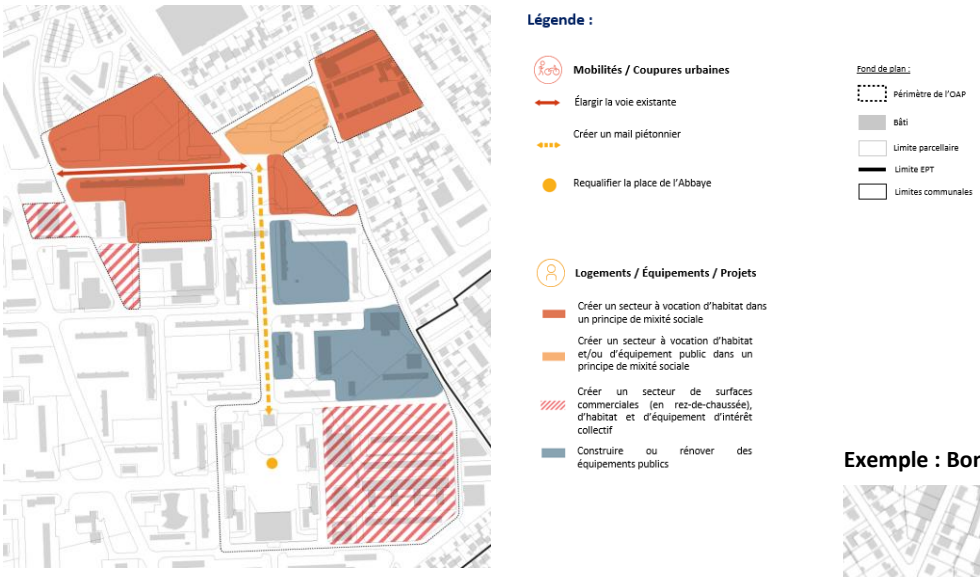
Ces OAP peuvent également s'articuler avec la mise en œuvre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), qui offrent un cadre opérationnel pour organiser la production de logements, la requalification des espaces publics et le développement des équipements. L'association entre OAP et ZAC permet une programmation cohérente, adaptée aux besoins locaux, et une coordination étroite entre planification et mise en œuvre.

Ainsi, les OAP assurent une traduction territoriale des politiques de la ville et du renouvellement urbain, en garantissant une approche intégrée entre aménagement, développement social, mobilités, environnement et gestion des équipements publics.

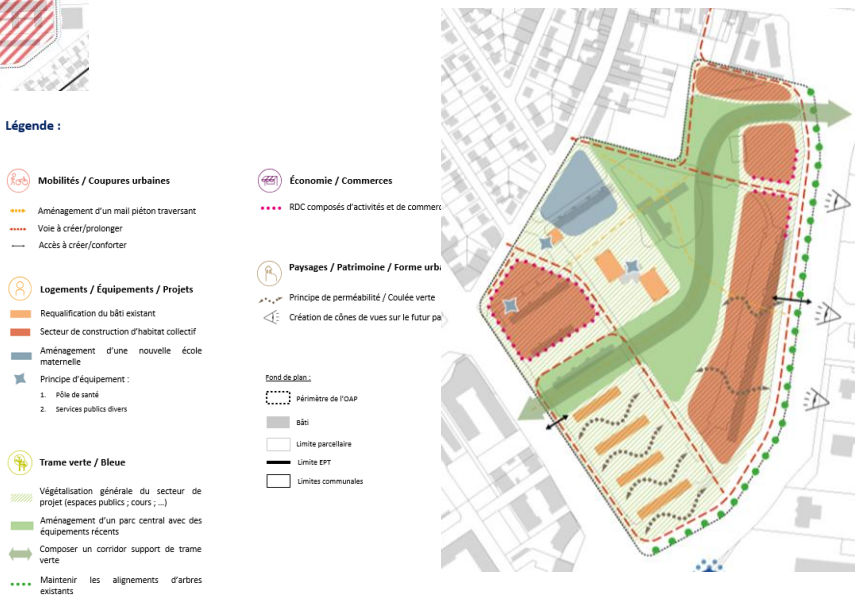
Exemples d'OAP sectorielles concernées par l'enjeux de renouvellement urbain :

- *Boissy-Saint-Léger OAP Quartier La Haie Griselle*
- *Boissy-Saint-Léger OAP ZAC La Charmeraie*
- *Bonneuil-sur-Marne OAP Quartier fabien*
- *Créteil OAP Haut Mont-Mesly*
- *La Queue-en-Brie OAP Chemin de la Montagne*
- *Ormesson-sur-Marne OAP Côteaux d'Ormesson*
- *Sucy-en-Brie OAP Îlot pavillonnaire Fosse Rouge*

**Exemple : Créteil OAP Haut Mont-Mesly**




**Exemple : Bonneuil-sur-Marne OAP Quartier Fabien**



**CATEGORIE : Les secteurs d'aménagement mixtes**

## Orientations du PADD

**AXE 1 :**

**Anticiper les conséquences du réchauffement climatique**

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

**AXE 2 :**

**Améliorer la circulation automobile et les connexions routières**

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

**Accompagner la croissance démographique**

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

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

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

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

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

**Renforcer le poids économique du Territoire en matière d'emploi**

- Rechercher un équilibre habitat / emploi sur le territoire.

**Développer la mixité fonctionnelle en milieu urbain**

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

**AXE 3 :**

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

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

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

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

## Orientations déclinées dans les OAP

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

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

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

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

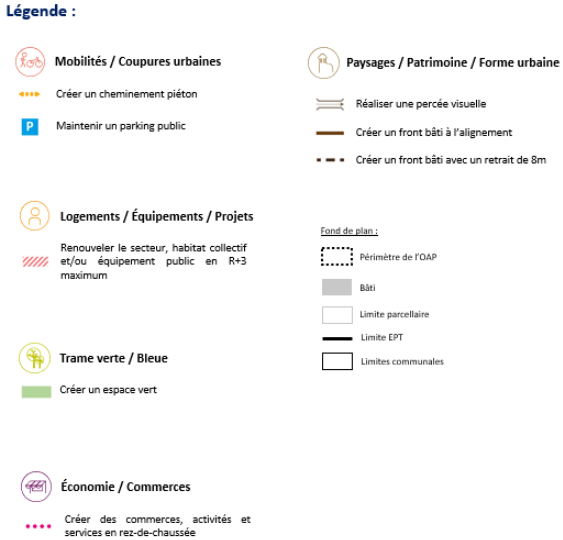
Les OAP poursuivant l'objectif d'accompagner et d'encadrer l'aménagement sur des secteurs déjà urbanisés doit permettre la mise œuvre d'opérations de logement qualitatives, pour assurer les objectifs de production de logements ciblés par les documents supra-territoriaux. Ces secteurs de projet permettent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

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

- *Alfortville OAP Jardins d'Alfortville*
- *Alfortville OAP Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun*
- *Le Plessis-Trévise OAP Leclerc*
- *Mandres-les-Roses OAP Croix Rouge*
- *Périgny-sur-Yerres OAP de l'Ormois*

**Exemple : Le Plessis-Trévise OAP Leclerc**



**CATEGORIE : Les « petits » secteurs d'aménagement**

## Orientations du PADD

**AXE 1 :**
**Garantir des paysages urbains qualitatifs et cohérents avec l'identité de chaque commune**

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

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

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

**AXE 2 :**
**Accompagner la croissance démographique**

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

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

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

**Définir une typologie de logements adaptés à tous les besoins**

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

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

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

**AXE 3 :**
**Renforcer les centralités existantes (centres villes, pôles de quartiers, pôles gare, etc.)**

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

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

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

## Orientations déclinées dans les OAP

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

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

Par ailleurs, les projets de logement, en s'inscrivant dans une logique de durabilité, permettent d'adopter des pratiques écologiques : végétalisation des espaces publics, gestion naturelle des eaux pluviales, réduction des îlots de chaleur et valorisation de la biodiversité urbaine. Les OAP facilitent ainsi la création d'espaces de vie plus résilients, adaptés aux changements climatiques et répondant aux attentes des résidents pour un environnement de qualité.

En apportant une réponse ponctuelle et concrète aux besoins de logements, ces secteurs d'OAP de superficie restreinte permettent de produire une offre résidentielle variée et de qualité, à même de satisfaire les exigences locales en matière de mixité sociale, mixité de fonction et de cadre de vie.
Plusieurs « petites » OAP sectorielles cumulées, comme à Noiseau par exemple, permettent de développer un nombre de logements relativement important en optimisation des zones urbaines, tout en restant dans la finesse d'implantation site par site pour encadrer des projets ciblés et maîtrisés.

En ce qui concerne l'OAP Rue Pasteur à Mandres-les-Roses, sa localisation se justifie par sa position en cœur de ville, dans un secteur identifié comme propice à la densification. Bien qu'insérée dans un tissu pavillonnaire, l'opération bénéficie d'un emplacement plus adapté à proximité d'un équipement sportif de pleine terre, dont la préservation constitue un enjeu fort pour la commune. Ce choix de site permet ainsi d'accompagner l'évolution urbaine sans compromettre l'offre en équipements, en concentrant les efforts de mutation sur un secteur pavillonnaire pouvant évoluer de manière maîtrisée. Il s'agit donc d'un compromis entre la nécessaire densification du centre-ville et la volonté de préserver un espace sportif pour le territoire communal.

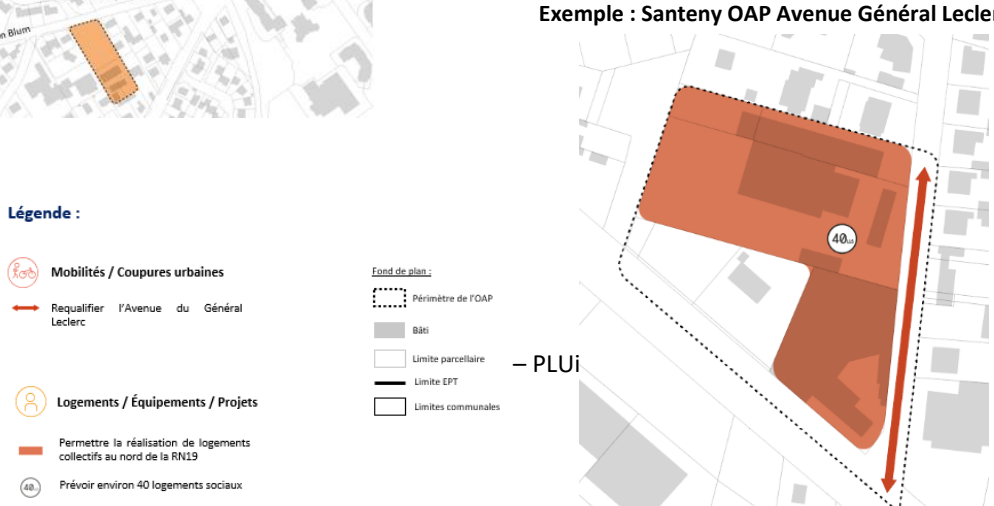
Exemples d'OAP sectorielles qui concernent l'aménagement de petits secteurs :

- *La Queue-en-Brie OAP Chemin vert*
- *Limeil-Brévannes OAP Rue Pasteur*
- *Mandres-les-Roses OAP Pasteur*
- *Noiseau OAP Secteurs de renouvellement urbain*
- *Santeny OAP Avenue Général Leclerc*
- *Sucy-en-Brie OAP Centre-commercial les Bruyères*
- *Le Plessis-Trévise OAP Saint-Antoine*
- *Santeny OAP de la Grange*

**Exemple : Noiseau OAP Secteurs de renouvellement urbain**




**Exemple : Santeny OAP Avenue Général Leclerc**



**CATEGORIE : Préservation du patrimoine bâti et paysager**

## Orientations du PADD

**AXE 1 :**
**Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique**

**Constituer un maillage écologique favorable à la biodiversité**

- Préserver et renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité (milieux forestiers et agricoles) ;

**Prolonger la trame verte dans le milieu urbain**

- Veiller à une meilleure protection des espaces verts au sein de l'espace urbain, de manière adéquate selon les caractéristiques de chaque quartier ;
- Protéger les espaces naturels ponctuels (parcs et square, cœurs d'îlot) ainsi que les arbres et alignements d'arbres remarquables) ;
- Renforcer la qualité écologique des espaces végétalisés en milieu urbain et les capacités d'accueil de la biodiversité dans le bâti.

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

- Porter une attention particulière à la qualité naturelle et paysagère des sites inscrits ;
- Prendre en compte le relief dans l'aménagement du territoire : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête ;
- Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles, notamment vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux.

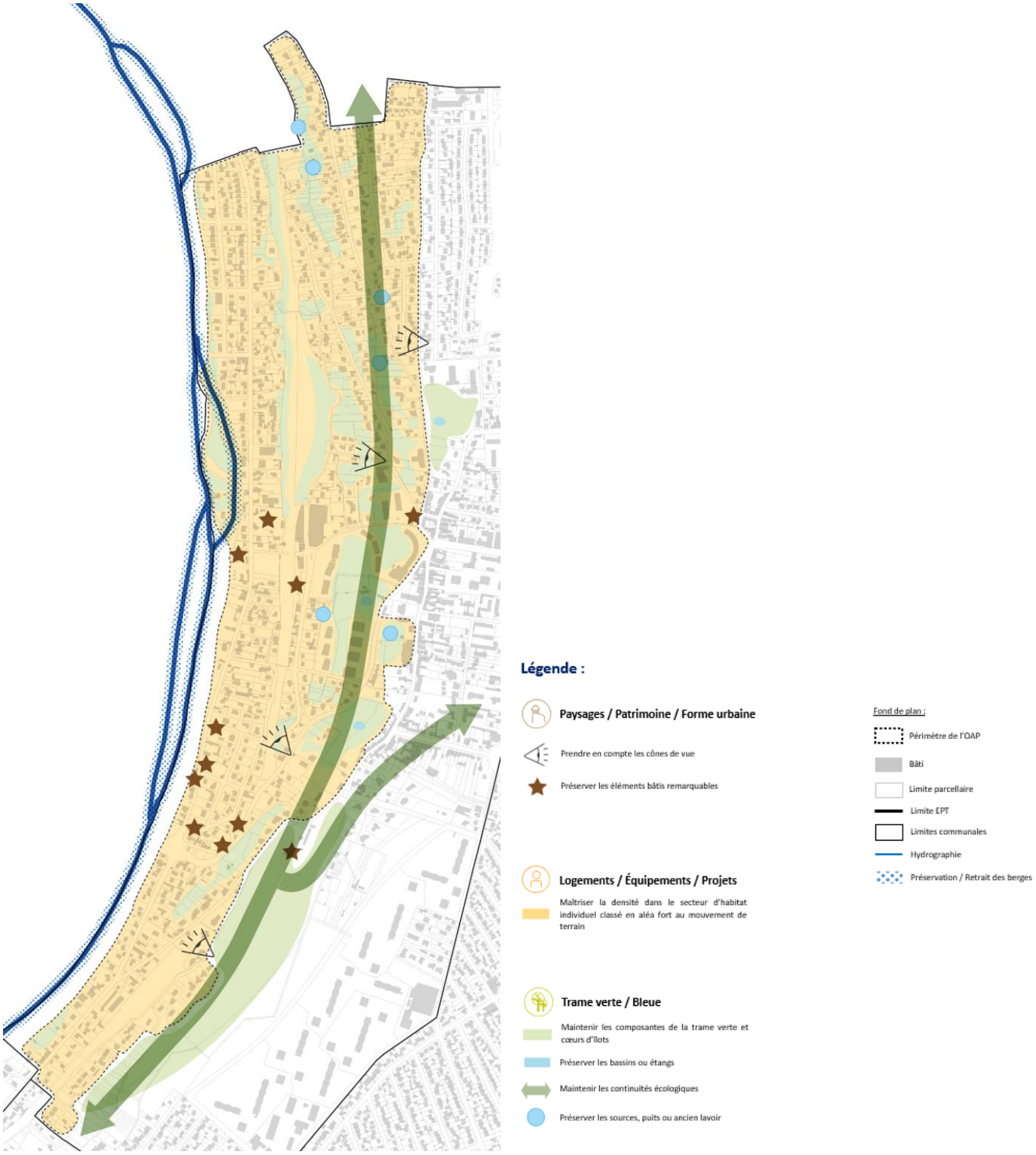
**Réduire l'exposition des populations et des biens aux risques naturels**

- Préserver et renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité (milieux forestiers et agricoles) ;
- Prendre en compte les risques géotechniques (retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, cavités…).

## Orientations déclinées dans les OAP

Seul OAP sectorielle dans cette catégorie, le secteur des coteaux bords de Marne présente un cadre paysager et patrimonial remarquable, marqué par un relief prononcé, une forte densité végétale, des vues ouvertes sur la Marne, et un bâti ancien de qualité. Cet ensemble constitue un patrimoine naturel et architectural à préserver. Cependant, ce site est particulièrement sensible : il est exposé aux risques de mouvements de terrain (argiles, anciennes carrières), soumis à des résurgences d'eau, concerné par le PPRI et affecté par des nuisances sonores importantes. Le réseau viaire y est également limité.

L'OAP vise ainsi à préserver l'existant, en limitant fortement la constructibilité, en maintenant l'habitat individuel, et en protégeant les équilibres naturels (eaux, végétation, trame écologique). Elle inscrit l'aménagement dans une logique de sobriété foncière, de sécurisation et de valorisation du patrimoine, en adéquation avec les contraintes du site.


Légende :
Paysages / Patrimoine / Forme urbaine
Prendre en compte les cônes de vue
Préserver les éléments bâtis remarquables
Logements / Équipements / Projets
Maîtriser la densité dans le secteur d'habitat individuel classé en aléa fort au mouvement de terrain
Trame verte / Bleue
Maintenir les composantes de la trame verte et cœurs d'îlots
Préserver les bassins ou étangs
Maintenir les continuités écologiques
Préserver les sources, puits ou ancien lavoir
Fond de plan :
Périmètre de l'OAP
Bâti
Limite parcellaire
Limite EPT
Limites communales
Hydrographie
Préservation / Retrait des berges

# VI. Explication des choix retenus pour établir le règlement

# VI. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE REGLEMENT

## A. Introduction : structure du règlement

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

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, regroupant les villes de : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

L'élaboration du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir a été guidée par la philosophie suivante : dégager des lignes communes dans le respect des identités et des spécificités communales. Ainsi, la structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse règlementaire à même de conserver les particularismes des règlements existants.

**Les pièces règlementaires écrites (5.) se composent de :**

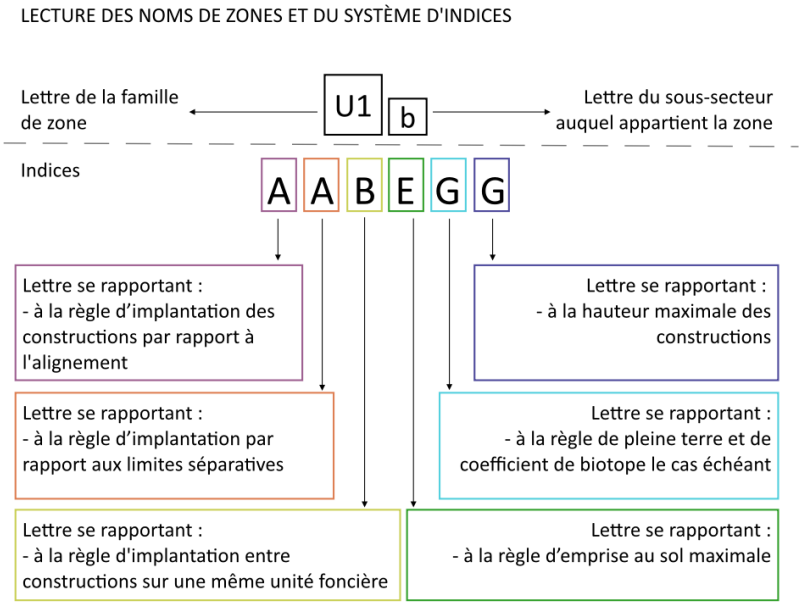
- **5.1 Dispositions communes qui regroupent :**

- **Les dispositions générales** présentent les règlementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.
- **Les dispositions communes écrites** sont des dispositions transversales communes à toutes les villes et qui s'appliquent à toutes les zones (hors zones UP). Elles abordent les questions notamment des destinations et sous-destinations, de la desserte des terrains, de la gestion des eaux de pluies, des règles de stationnement, de la préservation des cours d'eau, des dispositions relatives aux ouvrages techniques et de l'aspect extérieur des constructions. Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.
- **Les dispositions communes graphiques** regroupent les dispositions faisant l'objet d'une localisation géographique précise sur les plans des prescriptions graphiques. Elles abordent notamment les questions de mixité fonctionnelles (à travers notamment les linéaires commerciaux et actifs), les protections patrimoniales et environnementales, les dispositions particulières liées aux secteurs de projet et les dispositions relatives à des implantations particulières pour les constructions.
- **Le lexique** vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la règlementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun (non applicable aux zones UP).

- **5.2 Le règlement indices par zones**

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) agricoles et naturelles. Elles se décline pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement ;
- Implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière ;
- Emprise au sol maximale des constructions ;
- Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé ;
- Hauteur maximale des constructions.




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

### ➢ 5.3 Le règlement des zones UP

Les zones UP (projet) du territoire, localisées à Alfortville et Sucy-en-Brie, portent sur des secteurs faisant l'objet d'une ZAC (Cf. ZAC du Centre commercial du Grand ensemble à Alfortville et ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie) engagées avant l'approbation du présent PLUi. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permettent de mettre en œuvre les projets en cours. Ce dispositif particulier a été mis en place afin de préserver la réalisation de projets engagés, qui demandent un règlement spécifique. Ces zones n'ont pas vocation à être pérennes dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif règlementaire général. Les zones UP dérogent donc aux dispositions communes écrites et au lexique figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes. Il est à noter que les dispositions communes graphiques figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes, s'appliquent aux zones UP.

### ➢ 5.4 Les annexes règlementaires

Il s'agit des pièces complémentaires prévues par les dispositions communes, dont l'application est requise conformément aux règles en vigueur.

**Le dispositif règlementaire se compose également d'une partie graphique (6.) comprenant :**

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

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

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU)
- Zone fermée à l'urbanisation (2AU)
- zones naturelles (N).
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.

- **Le plan de stationnement**

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

- **Les plans de mixité**

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

- **Les plans masses**

Ces plans sont des dessins techniques qui représentent une vue d'ensemble d'un terrain et des bâtiments ou aménagements qui y sont prévus. Il indique les dimensions, l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain, les accès, les espaces verts et les réseaux. Utilisé pour des secteurs de projet, il permet de visualiser l'organisation générale d'un aménagement futur. Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse (Pièce 6.4) dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages. Des dispositions communes (5.1) s'appliquent également aux secteurs à plan masse, sauf mention contraire.

- **Plan de nivellement**

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

Ainsi, il est à noter qu'un travail d'harmonisation a été opéré à l'échelle du territoire intercommunal par rapport aux 16 PLU communaux existants : les dispositions communes s'appliquent de fait à l'ensemble des villes tout comme le lexique commun, construit sur la base des définitions inscrites dans les PLU communaux (à l'exception des zones UP qui y dérogent). Les dispositions et plans graphiques couplés au système d'indices permettent, quant à eux, de préserver l'identité et les spécificités communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

# B. La délimitation des zones

## 7. 1. Les logiques de zonage

**L'élaboration du plan de zonage du PLUi résulte de plusieurs objectifs :**

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

Ont été définies :

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

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

Ces zones comprennent des sous-secteurs qui permettent une prise en compte fine des spécificités et enjeux locaux en matière de destinations autorisées ou interdites et d'implantations (ex. Sous-secteur UCp « zone centrale patrimoniale »).

**Des zones urbaines fonctionnelles, avec des vocations spécifiques :**

- **La zone UI** encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Les logements y sont interdits (en dehors de ceux liés aux activités) ; à l'image des zones urbaines générale, cette zone comprend des sous-secteurs qui permettent une prise en compte fine des différentes vocations des secteurs d'activités (UIp « zone d'activité économique productive », UIc « zone commerciale/hôtelière », UIl « zone logistique » et UIh « zone portuaire »).
- **La zone UE** regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les équipements liés aux services urbains (UEs) et aux équipements hospitaliers et d'hébergement (UEh).

**Des zones de projet et de renouvellement urbain :**

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

**Les zones à urbaniser ou fermées à l'urbanisation :**

- **Les zones AU** encadrent les secteurs de projet sur des zones dépourvues de réseaux et de voiries et/ou situées en extension de l'urbanisation.
- **La zone 2AU** est par définition fermée à l'urbanisation. Toutes les destinations/sous-destinations y sont interdites. Elle est donc dépourvue d'indices.

**Les zones naturelles :**

- **La zone N** regroupe les grands espaces naturels du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les parcs et équipement (Ne) et les espaces sportifs de loisirs non bâtis (Nl).
- **Les zones A** (agricoles) délimitent les grands espaces de cultures du territoire. Un sous-secteur Ap délimitant les espaces agricoles protégés a également été défini.

## 8. 2. Les caractéristiques des différentes zones

### La zone UC

#### Présentation de la zone

**UC : Cœur de ville**

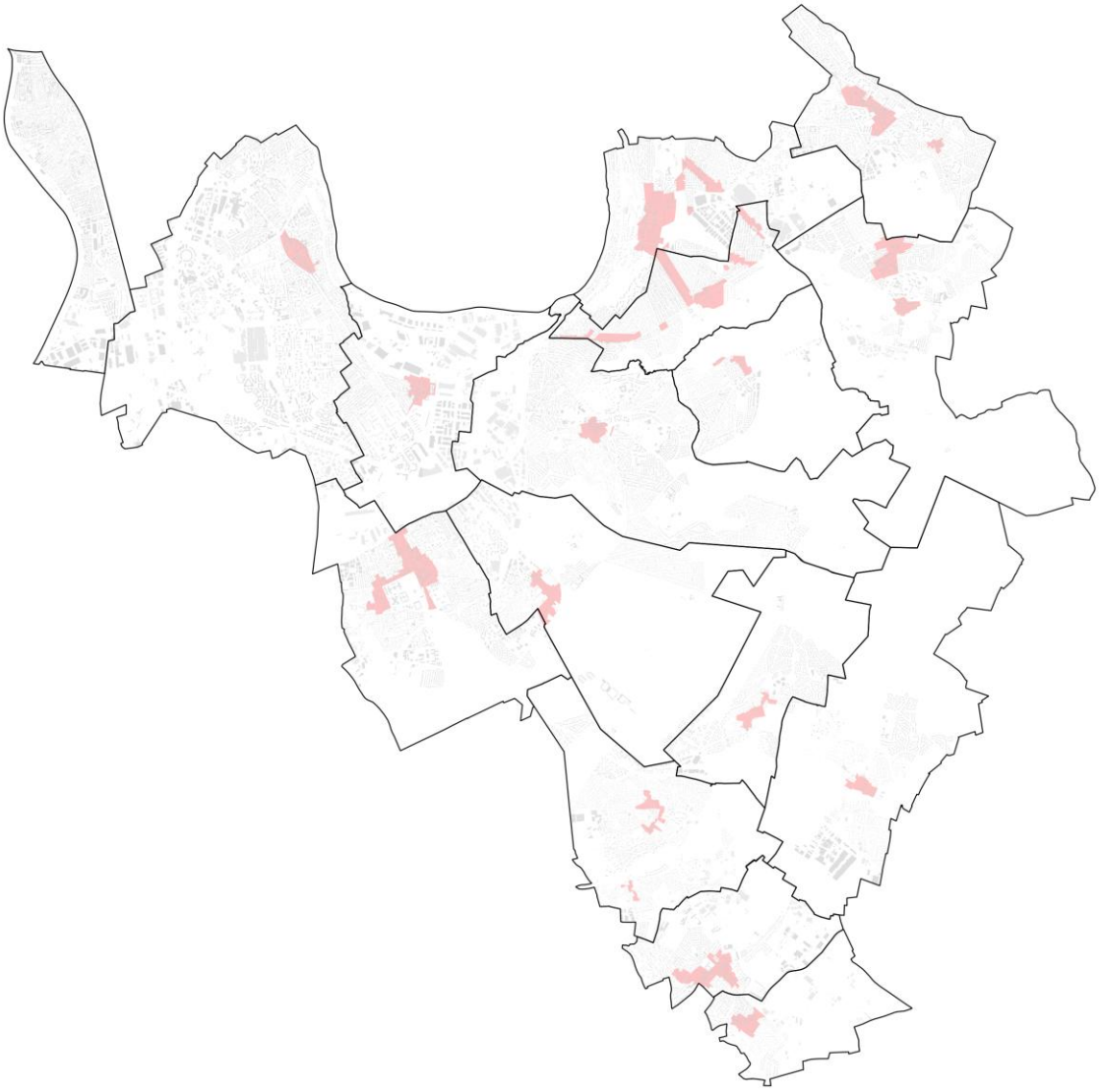


| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 290 ha |

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

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

*Réalisation : Espace Ville*



## Justification de la zone

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

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

**Dispositions particulières – sous-destination lieux de culte :**

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

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

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

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

## Justification du sous-secteur

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

## La zone UM

### Présentation de la zone

**UM : Mixte**



| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 567 ha |

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

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



### Justification de la zone

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

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

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

**Dispositions particulières – sous-destination lieux de culte :**

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

*Réalisé par Espace Ville*

## La zone UH

### Présentation de la zone

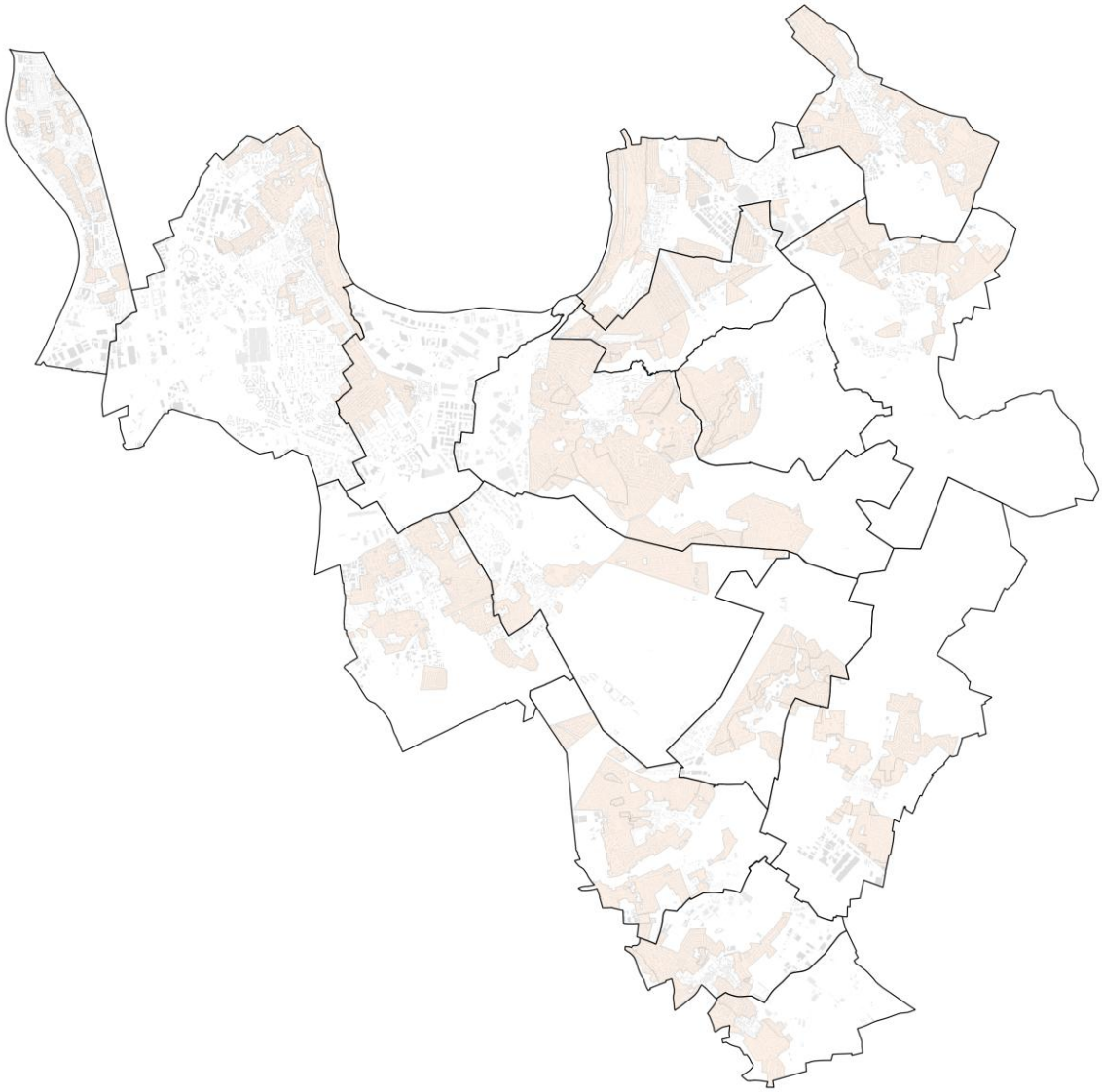
**UH : Habitat individuel**



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

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

| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 2 384 ha |



*Réalisation : Espace Ville*

## Justification de la zone

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

L'emprise maximale des différentes zones a été fixée dans l'objectif de permettre une densité adaptée à chaque secteur tout en favorisant le maintien d'espaces verts de pleine terre. Par ailleurs, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone ont été déterminées dans l'optique d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement et de ne pas créer de rupture trop importante en matière de formes urbaines. Ainsi, dans les secteurs UH (habitat individuel pavillonnaire), les hauteurs autorisées sont moins importantes que dans les secteurs UR (habitat collectif) par exemple. Enfin, les règles d'implantation fixées au sein des zones UH ont notamment pour objectif de préserver les formes urbaines pavillonnaires et de favoriser la préservation des fonds de jardin.

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

**Dispositions particulières sous-destination logements :**

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

## Justification du sous-secteur

| Sous-secteur | Justification |
|---|---|
| **UHm**<br>*(Zone à dominante d'habitat individuel mixte)* | **La zone UH** comprend également un **sous-secteur UHm**. Bien qu'il soit toujours constitué d'habitat individuel, ce sous-secteur se distingue par une plus grande diversité de fonctions (par exemple, des commerces de proximité, des petits services, …). Ainsi, une légère ouverture à d'autres activités est permise tout en préservant l'habitat individuel : les sous-destinations autorisées en lien avec des activités sont donc toutes soumises à condition (ex. dans la limite d'une surface de plancher de 200 m²). |

## La zone UR

### Présentation de la zone

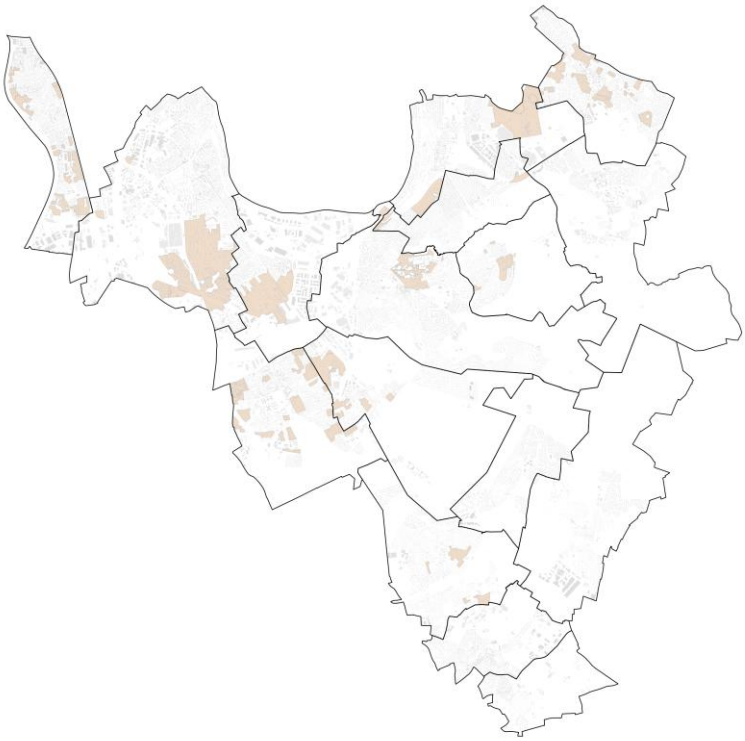
**UR : Résidentiel collectif**



**La zone UR** délimite les secteurs à dominante d'habitat collectif où la fonction résidentielle est dominante. Elle regroupe des quartiers de grands ensembles comme des opérations résidentielles collectives plus récentes. Ces secteurs se caractérisent par des implantations et des hauteurs très hétérogènes, mais présentant souvent une organisation propre avec leurs espaces verts.

Les équipements y sont autorisés, ainsi que certains commerces et activités de services et les activités des secteurs secondaires et tertiaires mais sous conditions.

| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 590 ha |



*Réalisation : Espace Ville*

### Justification de la zone

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

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

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

**Dispositions particulières – sous-destination lieux de culte :**

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

## La zone UI

### Présentation de la zone

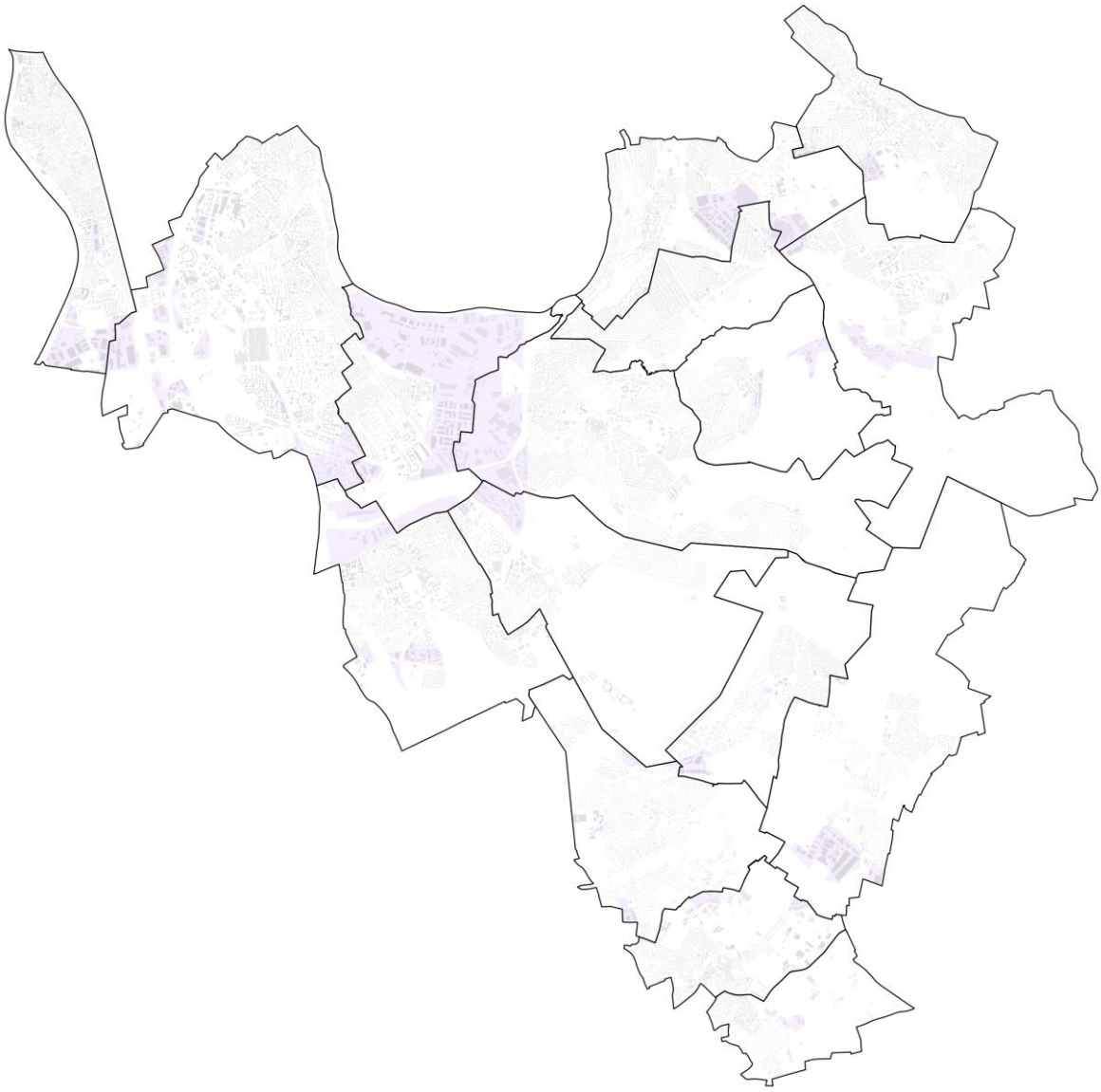
**UI : Activités**



| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 908 ha |

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

La zone UI comprend **plusieurs sous-secteurs** (UIp « zone d'activité économique productive », UIc « zone commerciale/hôtelière », UIl « zone logistique » et UIh « zone portuaire ») : au sein de chacun, les destinations et sous-destinations autorisées diffèrent afin de s'adapter aux différentes vocations des secteurs d'activités.



*Réalisation : Espace Ville*

## Justification de la zone

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

## Justification des sous-secteurs

| Sous-secteur | Justification |
|---|---|
| **UIp**<br>*(Zone d'activité économique productive)* | La délimitation d'une zone dédiée aux **activités économiques productives** répond à la nécessité d'assurer un accueil structuré et maîtrisé des entreprises industrielles, artisanales et de production.<br><br>Ce sous-secteur concentre donc les activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les équipements et des services publics, à l'exception des lieux de culte et des équipements sportifs. Il permet de réunir tous les types d'activités qui entrainent une forme de production au sein d'une zone spécialisée et adaptée aux besoins. |
| **UIc**<br>*(Zone commerciale / hôtelière)* | La délimitation d'un secteur destiné aux **activités commerciales et hôtelières** a pour objet d'organiser de manière cohérente et durable l'implantation de ces fonctions, afin de garantir des conditions d'accueil adaptées aux établissements concernés. Elle vise à préserver le caractère spécifiquement commercial de certaines zones, à prévenir l'émergence d'activités mixtes susceptibles de générer des nuisances (notamment liées au trafic poids lourds) et à limiter les contraintes logistiques qui en découleraient.<br><br>Ce sous-secteur regroupe les activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les commerces et activités de services, sauf les autres hébergements touristiques. Il permet de réunir tous les types d'activités commerciales et de services au sein d'une zone spécialisée et adaptée aux besoins. Il est à noter que les entrepôts et les bureaux sont autorisés sous conditions respectives d'être directement liés à une activité implantée sur la même unité foncière et de ne pas constituer une destination exclusive de la construction. |
| **UIl**<br>*(Zone logistique)* | Ces secteurs, directement connectés aux infrastructures structurantes (réseau routier principal, éventuelles liaisons ferroviaires ou portuaires), constituent des emplacements stratégiques permettant d'assurer la fluidité et l'optimisation des flux de marchandise. Par ailleurs, le regroupement des **activités logistiques** dans un périmètre identifié permet de maîtriser les nuisances potentielles (trafic poids lourds, bruit, stockage) grâce à une implantation adaptée vis-à-vis des secteurs résidentiels ou sensibles. |

| | |
|---|---|
| | Ce sous-secteur concentre ainsi le commerce de gros, les activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (hors centre de congrès et d'exposition), ainsi que les équipements et des services publics. Il permet ainsi d'autoriser tous les types d'activités liées à la logistique au sein d'une zone spécialisée et adaptée aux besoins. |
| **Ulh**<br>*(Zone portuaire)* | La création d'une zone dédiée aux **activités portuaires** se justifie par la volonté de valoriser le rôle stratégique du port dans l'organisation territoriale et dans le développement économique. L'identification d'une zone spécifique portuaire permet notamment de préserver et sécuriser les emprises indispensables au développement et à la modernisation des installations portuaires. Par ailleurs, le regroupement des activités portuaires dans un périmètre identifié permet de maîtriser les nuisances potentielles (trafic poids lourds, bruit, stockage) grâce à une implantation adaptée vis-à-vis des secteurs résidentiels ou sensibles.<br><br>Au sein de ce sous-secteur, seules les différentes destinations et sous-destinations relatives au fonctionnement de l'activité portuaire sont autorisées : industrie, entrepôt, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés… Quelques commerces et activités de services, commodes et utiles pour les employés des zones portuaires, y sont également autorisés (artisanat et commerce de détail, restauration…). |

## La zone UE

### Présentation de la zone

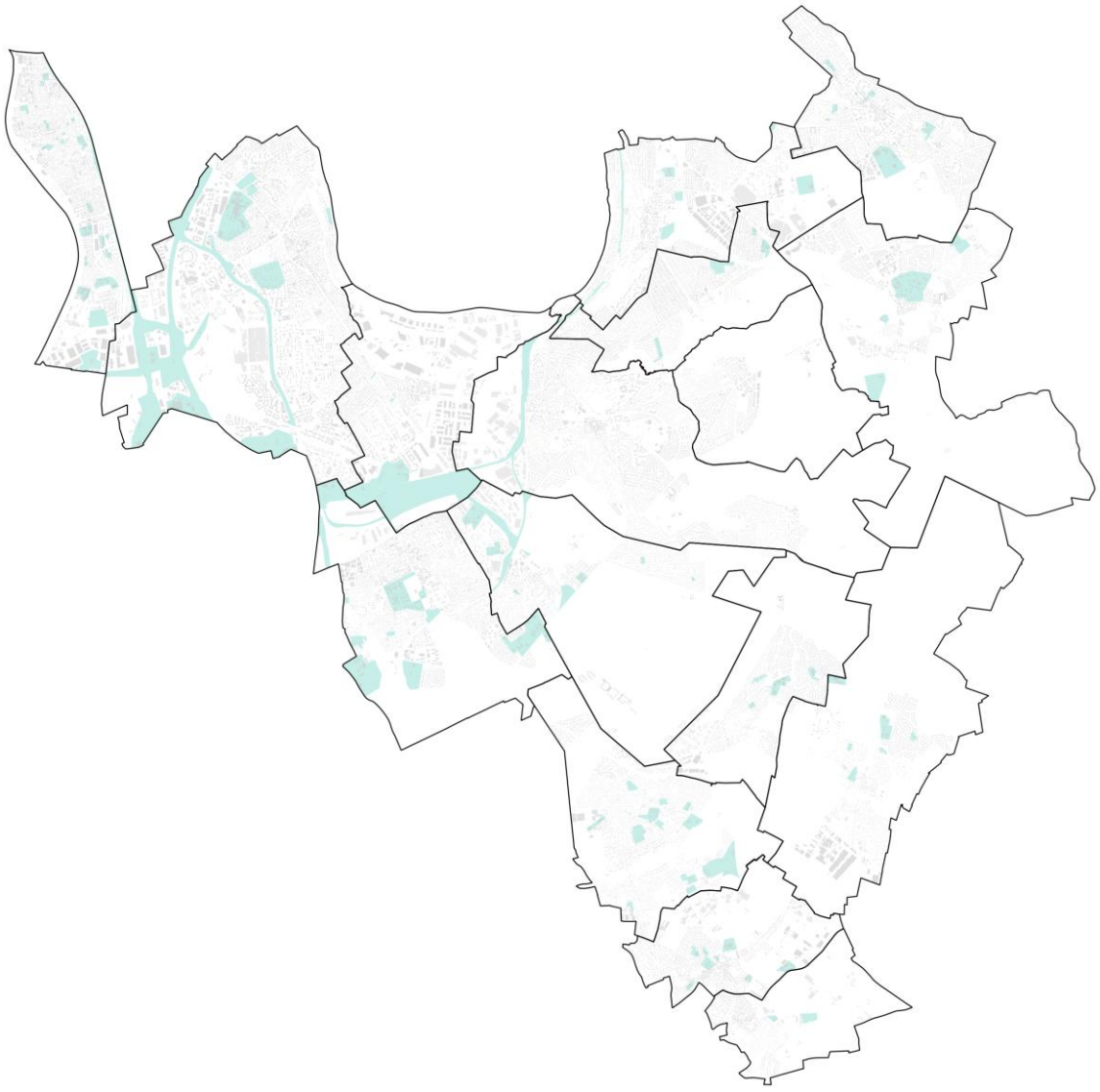
**UE : Équipements**



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

Deux **sous-secteurs spécifiques** de la zone UE ont été créé : le premier est dédié à l'implantation des services urbains et le second à l'accueil d'établissement de santé et d'hébergement.

| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 592 ha |



*Réalisation : Espace Ville*

### Justification de la zone

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

### Justification des sous-secteurs

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

## La zone AU

### Présentation de la zone

**AU : À urbaniser**



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

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



*Réalisation : Espace Ville*

## Justification de la zone

**Les zones AU** correspondent des secteurs dans lesquels les réseaux existant à la périphérie immédiate présentent une capacité suffisante pour desservir des constructions. Celles-ci sont ainsi constructibles et sont amenées à être urbanisées à court terme (5 ans) et ce dans le cadre d'une opération d'ensemble, ce qui implique l'absence de phasage pour leur mise en œuvre. Il est à noter que les zones AU bénéficie d'un dispositif règlementaire spécifique. Ainsi, les destinations et sous-destinations dépendent des projets souhaités.

| ZONES AU | Justification |
|---|---|
| **AUcsm1**<br>*Zone à urbaniser ZAC entrée de Ville Nord* | Ce secteur correspond en partie à l'**OAP Entrée de ville nord**, déjà existante dans le PLU communal, sur la commune de Chennevières-sur-Marne. Il y est permis l'implantation d'habitations, de certains commerces et services, de bureaux, de centres de congrès et d'exposition et des équipements. |
| **AUmlr1**<br>*Zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel* | Ce secteur correspond à une **OAP Croix rouge** sur la commune de Mandres-les-Roses. Il y est permis l'implantation de logements et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de salles d'art et de spectacles et de lieux de culte. |
| **AUno1**<br>*Zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel* | Ce secteur correspond à une partie de l'**OAP Les Portes de Noiseau** sur la commune de Noiseau. Il y est permis l'implantation d'habitations, de certains commerces et services, ainsi que de certains équipements. Les entrepôts sont également autorisés mais sous conditions très précises : sont autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité. |
| **AUvi1**<br>*Zone à urbaniser à dominante d'habitat individuel* | Ce secteur correspond à une partie de l'**OAP Entrée de ville ouest** sur la commune de Villecresnes. Il y est uniquement permis l'implantation de logements et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de salles d'art et de spectacles, de lieux de culte et d'autres équipements recevant du public. |

## La zone 2AU

### Présentation de la zone

**2AU : Fermée à l'urbanisation**



**La zone 2AU** délimite un secteur aujourd'hui non urbanisé qui a vocation à le devenir dans une temporalité lointaine. Aucune destination et sous-destination n'y est autorisée puisqu'elle est fermée à l'urbanisation.

| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 5.5 ha |



### Justification de la zone

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

La zone en question, située sur le territoire de **Limeil-Brévannes**, est une propriété privée du groupe Vinci. Ce secteur, aujourd'hui classé en activités et transports au titre du MOS 2021, est essentiellement utilisé pour du stockage de matériaux.

Des réflexions sont en cours concernant ce secteur, tant à l'échelle intercommunale qu'interterritoriale dans la mesure où la commune limitrophe de Valenton relève de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre. À ce stade, les infrastructures de réseaux demeurent insuffisantes et la zone présente des difficultés de desserte liées à sa situation géographique. Par ailleurs, le site est affecté par des nuisances ainsi que par une pollution des sols, ce qui en fait, à ce jour, une friche non valorisable à court terme. Des études approfondies sont donc nécessaires pour envisager un projet à plus long terme sur ce site.

*Réalisation : Espace Ville*

## La zone UP

### Présentation de la zone

**UP : Zone de projet**



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

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



*Réalisation : Espace Ville*

## Justification de la zone

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

À ce titre, les zones UP **dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique.** En effet, ces projets, déjà engagés avant l'approbation du présent PLUi, ont été développés sur la base des règles des PLU communaux qui ne s'appuient pas sur le lexique commun définit dans le cadre du PLUi. En revanche, les **dispositions graphiques s'appliquent à ces zones UP**.

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

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

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

## La zone N

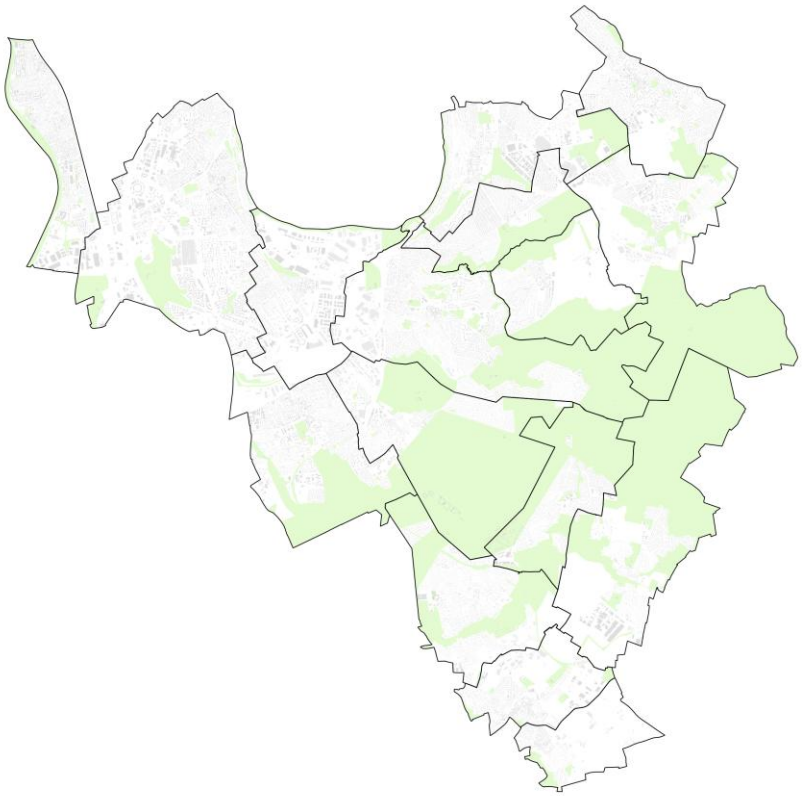
### Présentation de la zone

**N : Naturelle**



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

| | |
|---|---|
| Superficie de la zone | 3 658 ha |



### Justification de la zone

Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction, à l'exception des exploitations forestières, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisés sans condition sur l'ensemble du territoire pour faciliter notamment le déploiement des réseaux de services urbains. Les extensions et annexes des constructions existantes à destination de logement de plus de 60m² de surface de plancher et dans les limites des règles fixées par les indices sont également autorisées.

*Réalisation : Espace Ville*

## Justification des sous-secteurs

| Sous-secteur | Justification |
|---|---|
| **Ne**<br>*(Équipements / parcs)* | Ce sous-secteur regroupe les **parcs et les zones d'équipement disposant d'un caractère naturel** prédominant. Au sein de ces espaces, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public. Concernant les salles d'art et de spectacles, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. En dehors des équipements, une exception est faite pour les logements sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.<br><br>Les destinations autorisées sous conditions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site. De plus, les constructions étant limitées en hauteur et en emprise au sol, les constructions ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| **Nl**<br>*(Loisirs / sportifs)* | Ce sous-secteur concerne les **espaces de loisirs et sportifs à caractère naturel**. Ces espaces ne peuvent accueillir que des équipements sportifs ainsi que des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisés sans condition sur l'ensemble du territoire pour faciliter notamment le déploiement des réseaux de services urbains.<br><br>Sont également autorisés sous conditions les constructions à destination de logements liées au fonctionnement de la zone, c'est-à-dire sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est in dispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement : dans tous les cas, l'implantation des constructions autorisées est strictement encadrée par le règlement (emprise limitée, taux de pleine terre important, etc.).<br><br>Les destinations autorisées sous conditions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site. De plus, les constructions étant limitées en hauteur et en emprise au sol, les constructions ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| **STECAL Nmeb1** | Sur la commune de Marolles-en-Brie, un **STECAL** a été instauré afin de permettre les constructions à destination de **logements**. Les droits à construire sont fortement limités par le règlement en termes d'implantations et de volumétrie. Ce STECAL n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de ces activités présentes sur le site ni à proximité du site. Il s'agit de permettre la réalisation de logements pour les employés du parc de Gros Bois. |
| **STECAL Nal1** | Sur la commune d'Alfortville, un **STECAL** a été instauré afin de permettre les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail** ainsi que de **restauration**. Les droits à construire sont fortement limités par le règlement en termes d'implantations et de volumétrie. Ce STECAL n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puisqu'il n'y a aucune de |

| | |
|---|---|
| | ces activités présentes sur le site ni à proximité du site. Il s'agit de permettre la réalisation d'un commerce/restaurant sur les quais de Seine. |

## La zone A

### Présentation de la zone

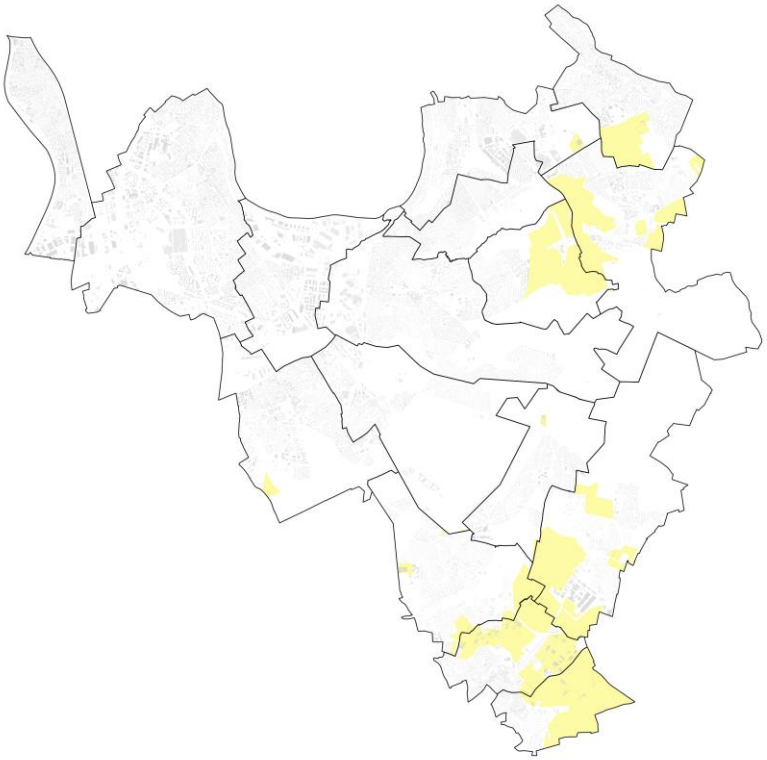
**A : Agricole**



**La zone A** regroupe les grands espaces agricoles du territoire. Toutes constructions y sont interdites à l'exception des exploitations agricoles, et du logement sous conditions strictes.

Le **sous-secteur Ap**, quant à lui, ne permet aucune construction afin d'assurer une protection stricte des paysages agricoles qui forgent l'identité du territoire.

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



*Réalisation : Espace Ville*

### Justification de la zone

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

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

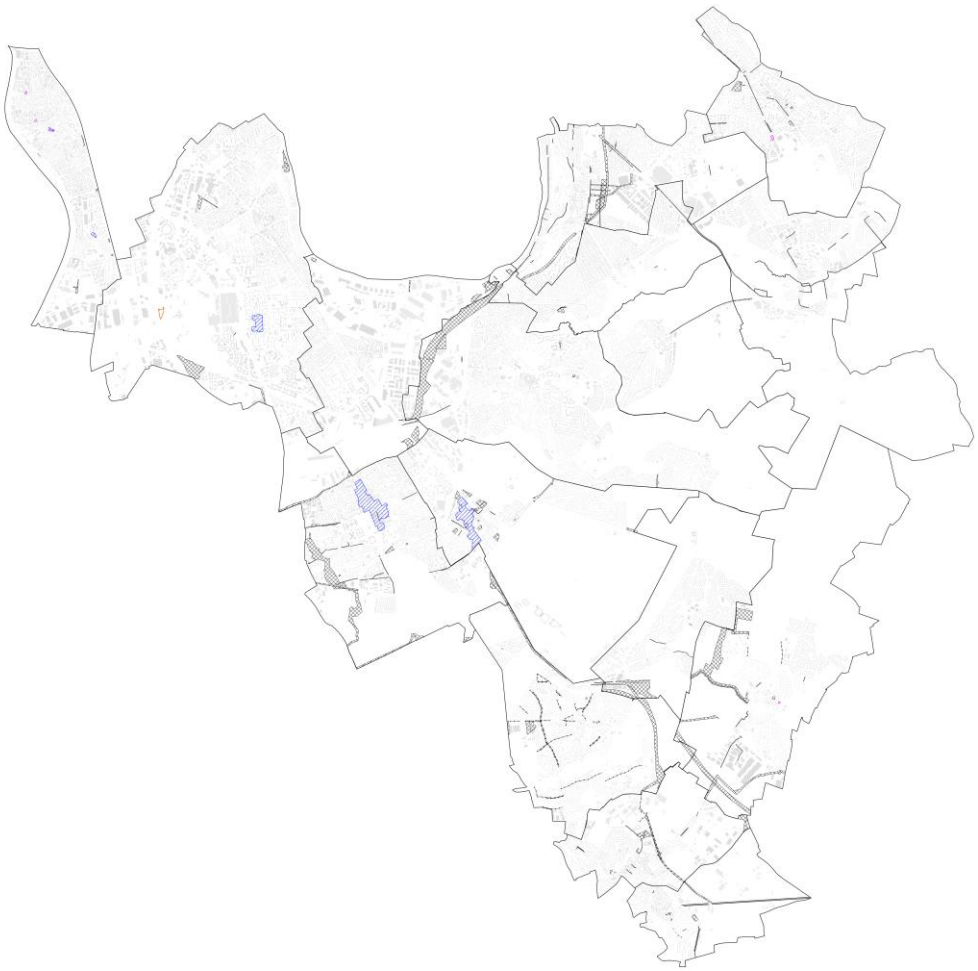
Par ailleurs, afin de simplifier le règlement de la zone agricole et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme des exploitants agricoles, un travail d'harmonisation des règles des zones A (agricoles) a été réalisé à l'échelle du territoire intercommunal.

## Justification du sous-secteur

| Sous-secteur | Justification |
|---|---|
| **Ap**<br>*(Agricole protégé)* | Au sein de ce sous-secteur, aucune construction n'est autorisée.<br><br>Ce zonage permet ainsi d'assurer une forte protection des paysages agricoles du territoire en ne permettant que la culture des sols. |

## 9. 3. Les caractéristiques des prescriptions graphiques

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



*Réalisation : Espace Ville*

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

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

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

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

| **Commune concernée par le PAPAG** | **Date d'instauration du PAPAG** | **Limite de construction** (en surface de plancher) | **Justification** |
|---|---|---|---|
| Alfortville | Approbation du PLUi | 9 m² | **PAPAG rues de Lisbonne/Londres/Jaeger :**<br>Cet ilot très défini d'un point de vue géographique, est situé à l'articulation de plusieurs secteurs en mutation ou amenés à muter à court ou moyen termes :<br>• Réaménagement effectué des espaces publics du Grand Ensemble,<br>• Réaménagement et transformation en cours du centre commercial du Grand Ensemble au travers de la ZAC du même nom : création d'espaces publics paysagers, rénovation de l'offre commerciale, production de logements, maillage des espaces publics nouveaux et existants, etc.<br>• Réaménagement effectué de la place de l'Europe,<br>• Réaménagement à venir de la pointe située entre les rues de Toulon et de Grenoble,<br>• Réaménagement achevé des équipements sportifs : terrains de tennis, palais des sports et salle Delmas, etc.<br>• Réaménagement des espaces publics en lien avec l'arrivée de la ligne 15 et de son interconnexion avec la ligne RER D de vert de maisons.<br><br>Ce rôle d'articulation, est sensible et nécessite une réflexion préalable. Or, la transformation spontanée de ce tissu, au gré d'initiatives privées ponctuelles et non coordonnées, annihilerait la réflexion globale et pourrait conduire à surenchérir le foncier rendant difficile sa maîtrise ultérieure, voire, conduirait à générer des délaissés ou résidus urbains, non ou très peu mutables et peu qualitatifs. Au contraire, la transformation encadrée d'un tissu complexe (présence de quelques d'activités et d'habitations existantes disparates), le tout incarné dans un tissu de faibles hauteurs, nécessite de prendre un temps de réflexion quant au paysage urbain souhaité, à la mixité des fonctions souhaitées et au choix des outils d'urbanisme et d'aménagement pour conduire cette transformation. Enfin, ces éléments de réflexions, s'inscrivent dans la lignée directe de l'un des trois axes déclinés dans le PADD du PLUi, tel qu'ils ressortent de la délibération du conseil territorial du 13 décembre 2023 :<br><br>Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations<br>• Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré ;<br>• Répondre aux besoins en logement en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;<br>• Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité |
| Alfortville | Approbation du PLUi | 9 m² | **PAPAG rues Victor Hugo / PVC :**<br>Ce périmètre situé en hypercentre, à proximité immédiate de Mairie, et au croisement de deux axes structurants : la rue Paul Vaillant Couturier, colonne vertébrale du territoire communal, et la rue Victor Hugo, un des axes majeurs est-ouest. Ce périmètre se caractérise par un tissu urbain mixte ancien, peu qualitatif et de faibles hauteurs, au regard du PLU actuel ou des immeubles collectifs environnants. Plus largement, la présence d'activités disparates et peu compatibles en hypercentre y est recensée. La transformation d'un tissu complexe (mélange d'activités et d'habitations existantes) nécessite de prendre un temps de réflexion quant à l'insertion urbaine souhaitée, à l'interface avec les espaces publics, à la mixité des fonctions souhaitées et au choix des outils d'urbanisme et d'aménagement pour conduire cette transformation. Au contraire, la transformation spontanée de ce tissu, au gré d'initiatives privées ponctuelles et non coordonnées, annihilerait la réflexion globale et pourrait conduire à surenchérir le foncier rendant difficile sa maîtrise ultérieure, voire, conduirait à générer des délaissés ou résidus |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | urbains, non ou très peu mutables. Enfin, ces éléments de réflexions, s'inscrivent dans la lignée directe de l'un des trois axes déclinés dans le PADD du PLUi, tel qu'ils ressortent de la délibération du conseil territorial du 13 décembre 2023 :<br><br>Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations<br>• Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré ;<br>• Répondre aux besoins en logement en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;<br>• Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité |
| Boissy-Saint-Léger | Servitude qui doit être levée en février 2027 | 9 m² | La délimitation de ce PAPAG sur une durée de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU entend permettre la mise en œuvre d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur d'entrée de ville de part et d'autre d'un axe majeur que constitue l'ancienne RN19. L'objectif est de favoriser une évolution adaptée du tissu urbain, dont le parcellaire est aujourd'hui très morcelé et hétérogène. Le PAPAG permet ainsi de limiter une évolution non structurée du tissu urbain actuel, pour permettre à moyen terme un développement cohérent par l'instauration de règles d'urbanisme qui traduisent un projet d'évolution étudié à l'échelle globale du secteur et à même de qualifier cette entrée de ville tant sur le plan paysager qu'urbain. |
| Créteil | Approbation du PLUi | 9 m² | Le secteur « Kennedy – Chabrier », communément appelé « bas du Mont Mesly », présente un caractère urbain spécifique, étant donné son implantation entre la rue structurante René ARCOS, reliant le quartier « Front de Lac - Ormetteau – Port » et le haut du Mont-Mesly. Il s'agit d'une double pièce urbaine structurée sur un même modèle urbain constituée :<br>• d'un centre commercial et d'un important parking de surface,<br>• de commerces, du centre social Kennedy et d'un important parking de surface.<br><br>La commune est pleinement consciente de la nécessité d'une intervention majeure afin d'apporter un nouveau souffle à l'offre commerciale existante tout en améliorant la qualité urbaine du site. C'est pourquoi elle ne peut laisser la requalification de ce secteur se faire de manière désordonnée. Par conséquent, la commune souhaite inscrire un « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) qui permettra de refuser les éventuels permis de construire sur ce périmètre, pendant une durée maximale de 5 ans, conformément à l'article L151-54 du code de l'urbanisme. Ce périmètre d'attente, suffisamment large, laissera ainsi à la commune un temps de réflexion et de réalisation d'études urbaines et financière nécessaires à la définition d'un schéma de principe d'aménagement durable. Cela permettra aussi d'associer les cristoliens à l'élaboration d'un projet raisonné intégrant pleinement les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Les parcelles concernées par cette servitude, sur un périmètre de 35 972 m², sont les suivantes :<br>• AS n° 55, 56, 179, 198, 199, 200, 214, 215 ;<br>• AR n° 218, 219, 220 ;<br>• AQ n° 165, 226, 227, 228, 229. |
| Limeil-Brévannes | Approbation du PLUi | 9 m² | La ville de Limeil-Brévannes et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations, renouveler le bâti, proposer une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, et anticiper les besoins en équipement public. Pour cela, des périmètres d'intervention foncière et d'études ont été créé en partenariat avec le SAF 94. Grand Paris Aménagement a en charge l'initiative d'une opération d'aménagement (ZAC) sur le secteur, des études sont en cours. Dans l'attente de l'outil d'aménagement, un PAPAG est créé afin de ne pas obérer l'avenir et de ne pas rendre le projet plus onéreux. |

## Aire d'accueil des gens du voyage


Aire d'accueil des gens du voyage

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

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

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


Emplacement réservé


Emplacement réservé pour mixité sociale


Emplacement réservé

Au total, le projet de PLUi recense 217 emplacements réservés.

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant en annexe du règlement.
Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :
- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

**Extraits du tableau des emplacements réservés :**

| Commune | N° | Destination | Superficie/Largeur | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|---|
| Alfortville | 1 | Programme de logements | 1017 m² | Commune |
| Alfortville | 2 | Voie de liaison | 3988 m² | Etablissement Public Territorial |
| Alfortville | 3 | Programme de logements | 988 m² | Commune |
| Alfortville | 4 | Voie de liaison | 708 m² | Etablissement Public Territorial |

| Commune | N° | Destination | Superficie/Largeur | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|---|
| Créteil | 1 | Espaces verts et de loisirs | 6907 m² | Commune |
| Créteil | 2 | Voie de liaison entre le boulevard Jean-Baptiste Oudry et la bretelle d'accès à la RD1 appartenant à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir | 176 m² | Commune |
| Créteil | 3 | Secteur Sud du Parc des Sports Créteil / Valenton | 6586 m² | Commune |

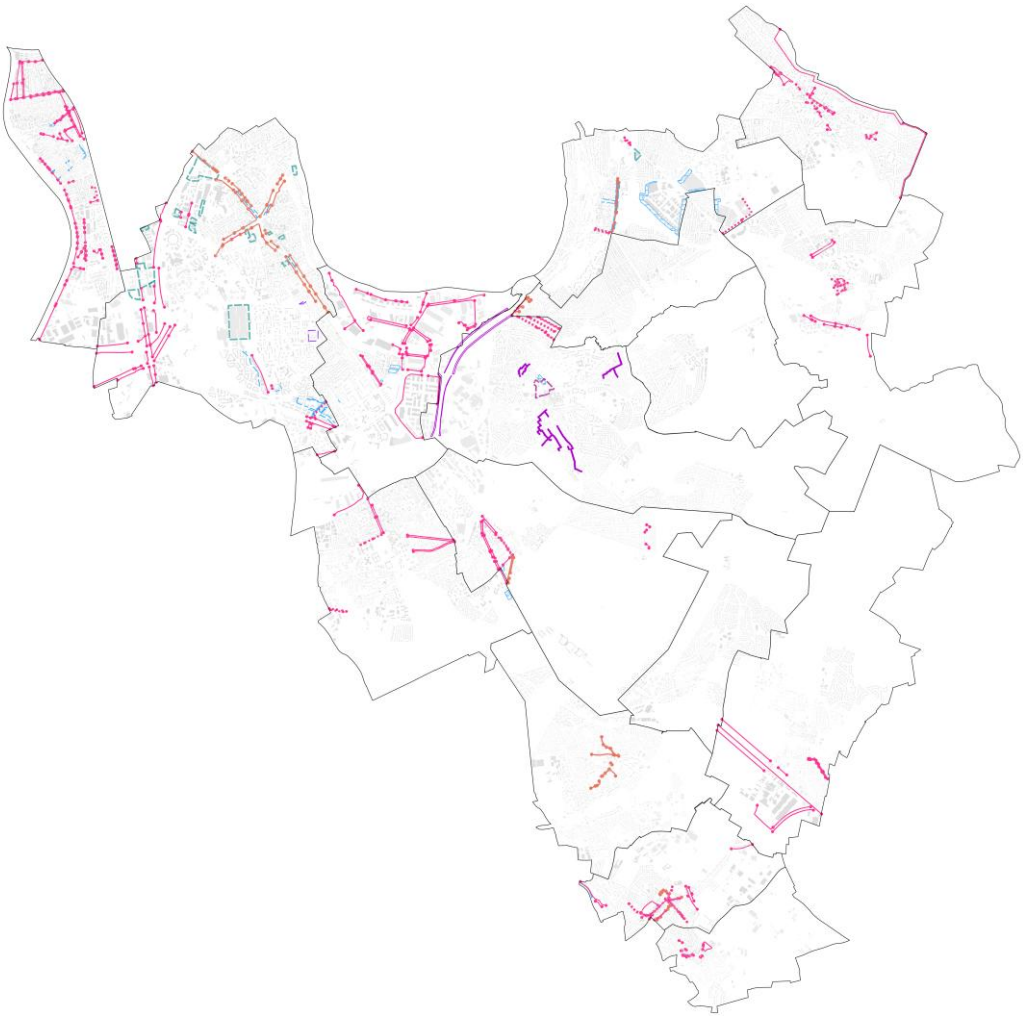
| Commune | N° | Destination | Superficie/Largeur | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|---|
| Sucy-en-Brie | 1 | Chemin d'accès à la marne | 650 m² | Commune |
| Sucy-en-Brie | 2 | Sente piétonne | 2678 m² | Commune |
| Sucy-en-Brie | 3 | Terminus ALTIVAL | 1070 m² | Département |
| Sucy-en-Brie | 4 | Extension cimetière | 1118 m² | Commune |
| Sucy-en-Brie | 5 | Aménagement des carrefours pour la desserte du secteur Sucy Ouest | 1613 m² | EPT Grand Paris Sud Est Avenir |

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

L'article R151-34 du Code de l'urbanisme précise que dans les zones U, AU, A et N du PLUi, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

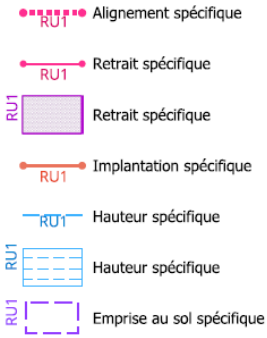
En l'occurrence, le ru du Réveillon est déjà sorti de son lit à plusieurs reprises, provoquant des inondations dans les communes concernées par les secteurs repérés (ex. Santeny). Aussi, afin de transmettre la connaissance de ce risque qui ne fait pas l'objet d'une inscription en tant que servitude d'utilité publique au titre d'un PPRi, les secteurs sont repérés. Et des prescriptions s'appliquent pour éviter ou réduire l'impact de ce risque.

## Volumétrie et implantation des constructions



*Réalisation : Espace Ville*

### Les règles de volumétrie et d'implantation spécifiques des constructions




Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions font partie des principes d'urbanisme qui régissent l'organisation des bâtiments dans l'espace urbain. Ces règles visent à garantir une harmonie entre les constructions, à préserver la qualité de vie des habitants, et à respecter les caractéristiques des sites environnants (bâtis existants, paysages, etc.). Cependant, dans certains cas, des exceptions aux règles de volumétrie et implantation des constructions sont nécessaire pour répondre à des enjeux ponctuels. Ainsi, ces cas spécifiques repérés sur le plan de zonage permettent, par exemple, le développement d'émergences ponctuelles, ou encore le respect très localisé d'une spécificité urbaine à préserver.

Exemples :

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

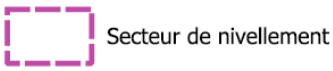
  L'instauration de ces dispositions sur un secteur géographique précis à savoir le Bois Saint Martin, permet d'assurer une protection de l'urbanisation par rapport à ce bois. Ces dispositions permettent de traduire règlementairement dans le PLUi, l'arrêté interpréfectoral de protection de biotope (annexé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

### Secteur à plan masse



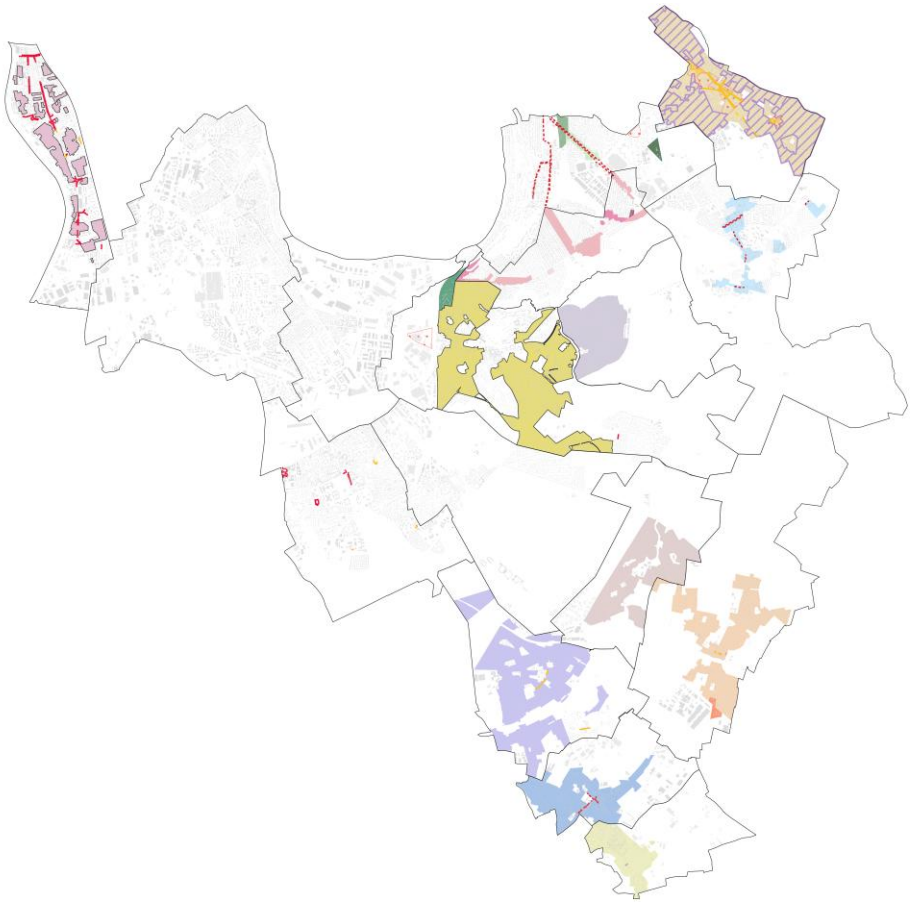

Les secteurs de plans masses sont des zones définies sur un plan de zonage, caractérisées par des règles spécifiques d'urbanisme, notamment en termes de volume, de densité et d'implantation des bâtiments. Ces plans masses sont le résultat de projets travaillés par l'ensemble des acteurs concernés.
Le recours au plan masse permet de démontrer que le projet a été conçu et dessiné à l'échelle de l'îlot, en tenant compte de son contexte environnant. Ce travail d'intégration urbaine et architecturale confère au projet une cohérence d'ensemble qui le légitime à s'affranchir de certaines dispositions communes écrites, dès lors que les objectifs de qualité urbaine, paysagère et d'insertion sont respectés.
Il convient donc de se reporter sur les dispositions figurant sur le plan masse ainsi que dans le chapitre dispositions communes graphiques du règlement.

### Plan de nivellement




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

## Mixité fonctionnelle et sociale



*Réalisation : Espace Ville*

### Les linéaires

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

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

Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

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

### Secteur de mixité fonctionnelle

RU1 Secteur de mixité fonctionnelle

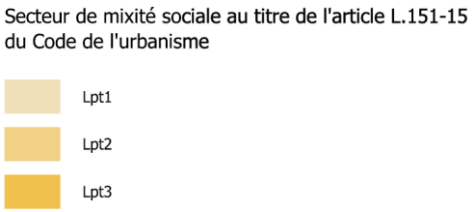
La création de secteurs de mixité fonctionnelle en urbanisme vise à encourager une utilisation variée du sol, en intégrant des activités résidentielles, commerciales, industrielles et de loisirs dans un même espace géographique. Cet outil permet de délimiter sur un secteur géographique précis, une proportion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

Exemples :

- Chennevières-sur-Marne : Csm1, Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration sont autorisées.

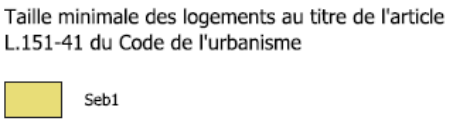
- Le Plessis-Trévise : Lpt1, Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, devront comporter un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements, en rez-de-chaussée côté espace public lorsque le bâtiment sur rue s'inscrit en continuité d'un linéaire de Rez-de-chaussée occupé par des activités ou des commerces. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres ainsi qu'aux constructions existantes.

### Secteur de mixité sociale




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

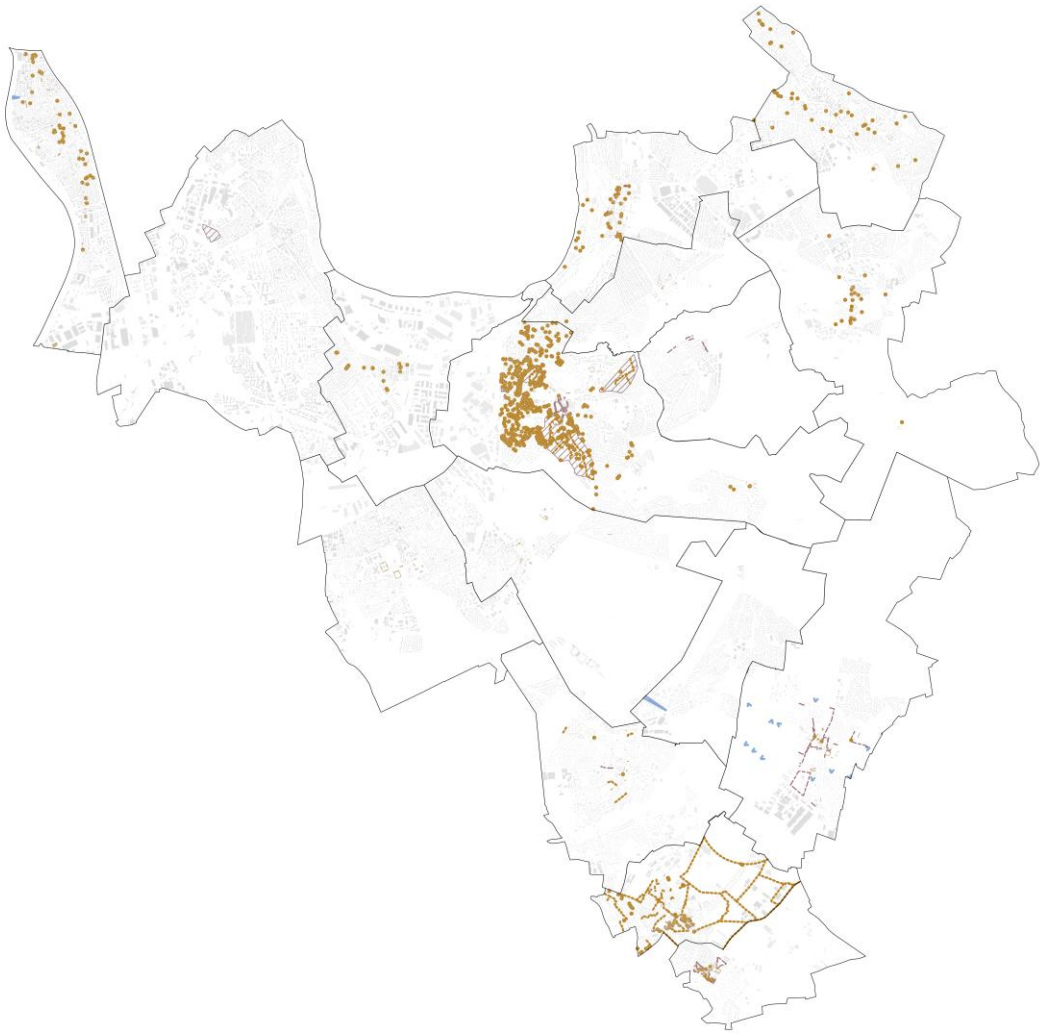
Exemples :
- Chennevières-sur-Marne : Csm1, Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La Queue en Brie : Lqeb1, Les opérations d'habitation comprenant plus de 35 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.




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

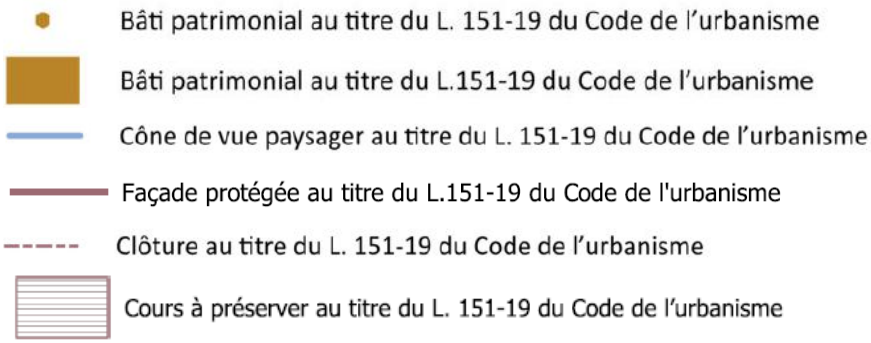
Exemples :
- Alfortville : Al1, Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.
- Sucy-en-Brie : Seb1, Dans les opérations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

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



*Réalisation : Espace Ville*

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




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

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

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



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

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

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

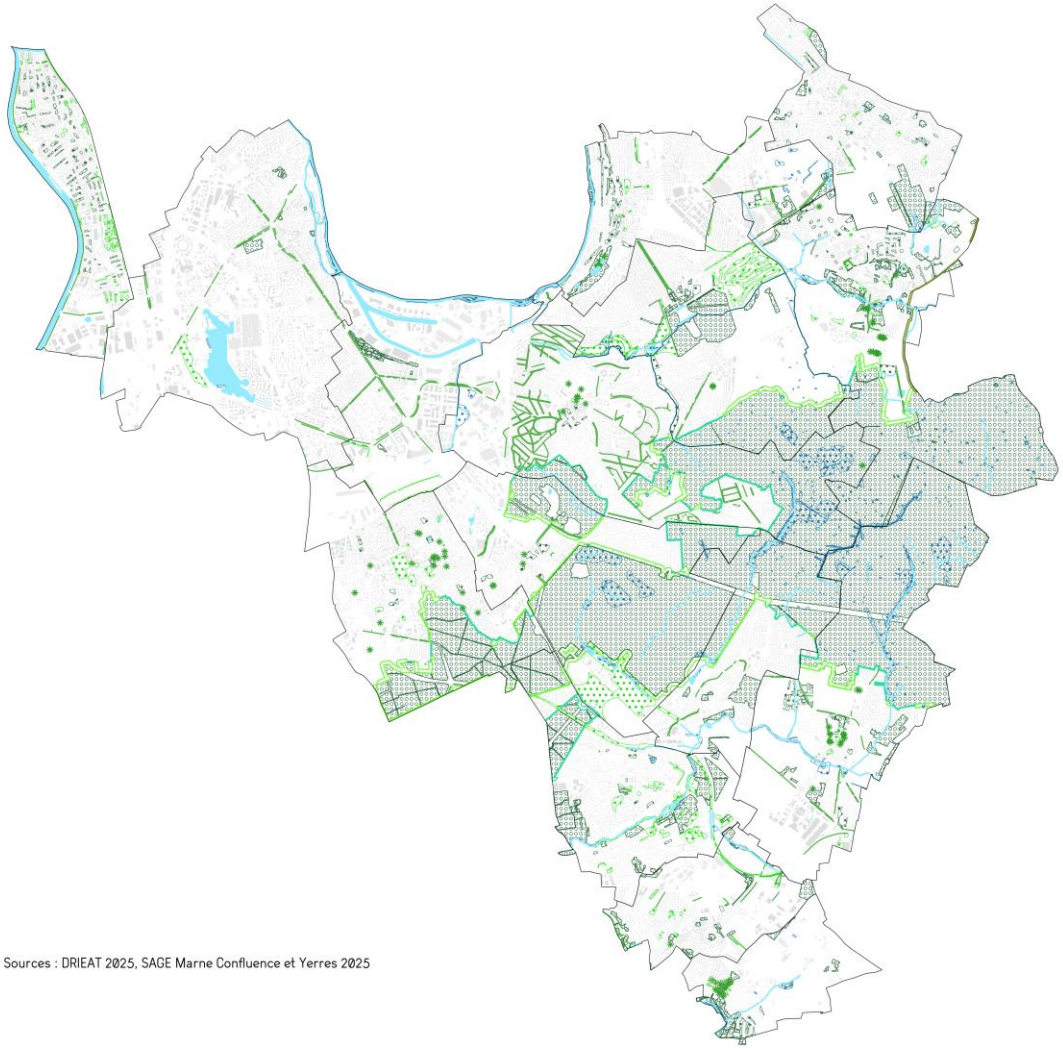


Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

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

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

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




*Réalisation : Espace Ville*

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

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

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

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

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

En somme, l'identification des espaces verts et paysagers est essentielle pour garantir un développement durable qui respecte l'environnement et améliore le cadre de vie. Ces espaces protégés représentent au total 271 ha.

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


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

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

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


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

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

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


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

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les EBC représentent au total 2 471 ha et protègent les massifs forestiers du territoire de GPSEA.

### Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares


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


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

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

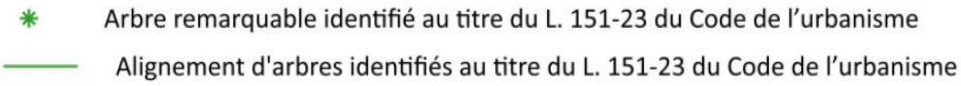
Dans la lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au document graphique, les occupations et usages du sols y sont limités, conformément à l'orientation 19 du SDRIF-e. On distingue deux types de lisières sur le document graphique, les lisières en sites urbains constitués et les lisières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

- les bâtiments à usage agricole, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.
- Peuvent toutefois être autorisés :
  - la réfection et surélévations des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
  - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
  - les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
  - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
  - les aménagements d'intérêt public

Dans les sites urbains constitués :

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

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

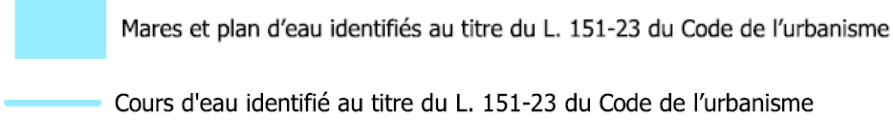



Introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ces éléments ponctuels ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.
Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre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

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

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

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




L'article L.151-23, vise aussi notamment à protéger les mares et plans d'eau en tant qu'espaces naturels et ressources hydriques. Ces repérages permettent de définir des zones de non-constructibilité ou à encadrer les projets d'aménagement afin de limiter les impacts sur ces milieux. Ainsi, toute construction est interdite dans un rayon de 8 mètres autour des mares artificielles ou naturelles identifiées sur le document graphique. Cette bande inconstructible devra être préserver en espace vert de pleine terre et végétalisée. De plus, les mares et plans d'eau peuvent être soumis à des risques d'inondation. Leur repérage permet d'anticiper et de gérer ces risques dans le cadre de l'aménagement du territoire.

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

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



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

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

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

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

Toute zone humide située dans le périmètre du SAGE de l'Yerres, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du SAGE de l'Yerres. Ainsi, les zones humides non identifiées au SAGE sont également protégées en conformité avec l'article 3 du règlement du SAGE.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction ou altération de zone humide de plus de 500 m² doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée, dans le bassin versant de la même masse d'eau et avec une équivalence en termes de fonctions et de biodiversité. Si, la compensation ne peut se faire qu'en dehors du bassin versant de la même masse d'eau, la surface de compensation est portée à 250 % de la surface impactée. Sont néanmoins autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Par ailleurs, tout zone humide située dans le périmètre du SAGE Marne Confluence, il convient de se référer au règlement du SAGE Marne Confluence annexée au PLUi (cf. article 3 et 4).

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

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

## 10. 1. Règle particulière sur les dispositions communes

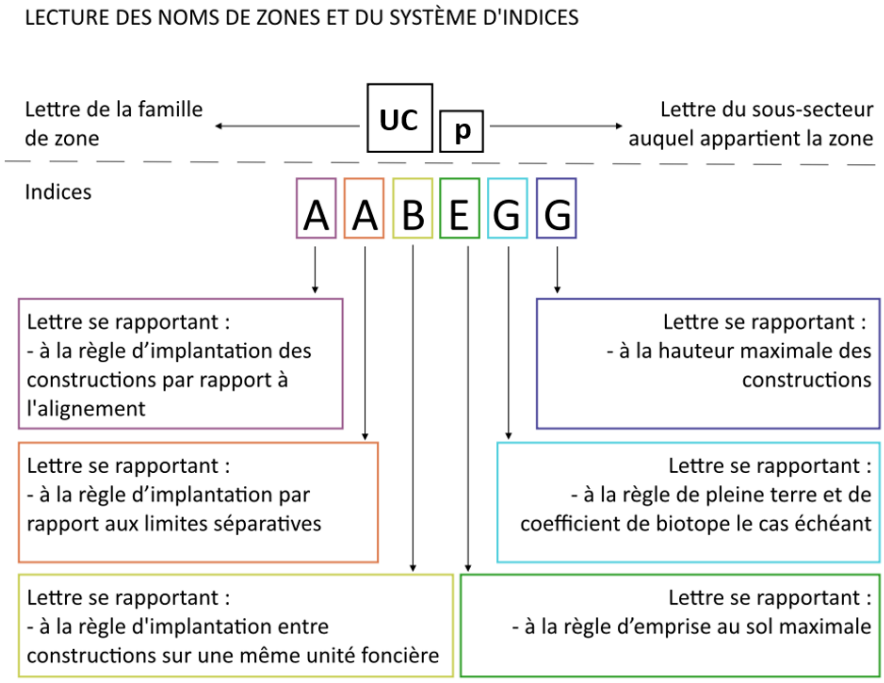
**Dispositions particulières - Cour commune :**

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

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

## 11. 2. Le fonctionnement du système d'indices

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




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

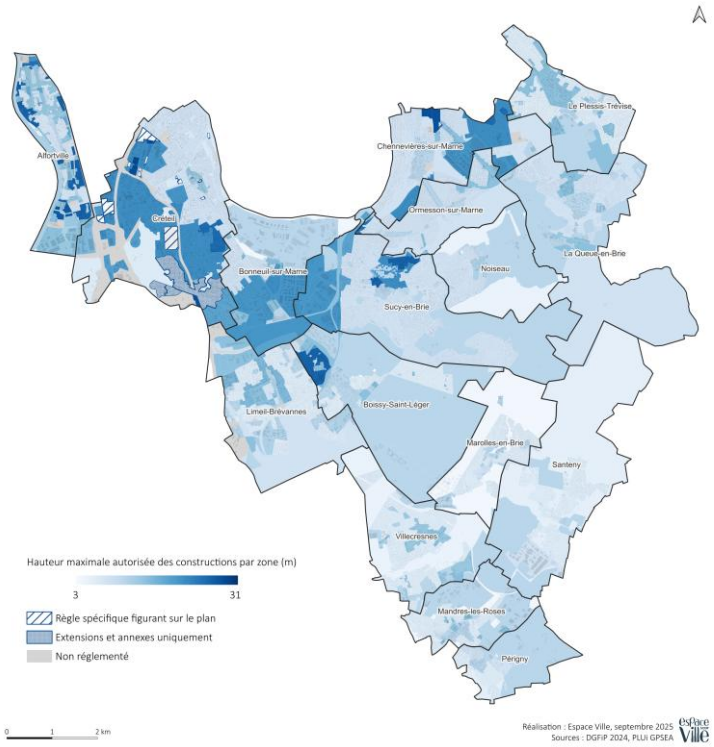
- Tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs ;

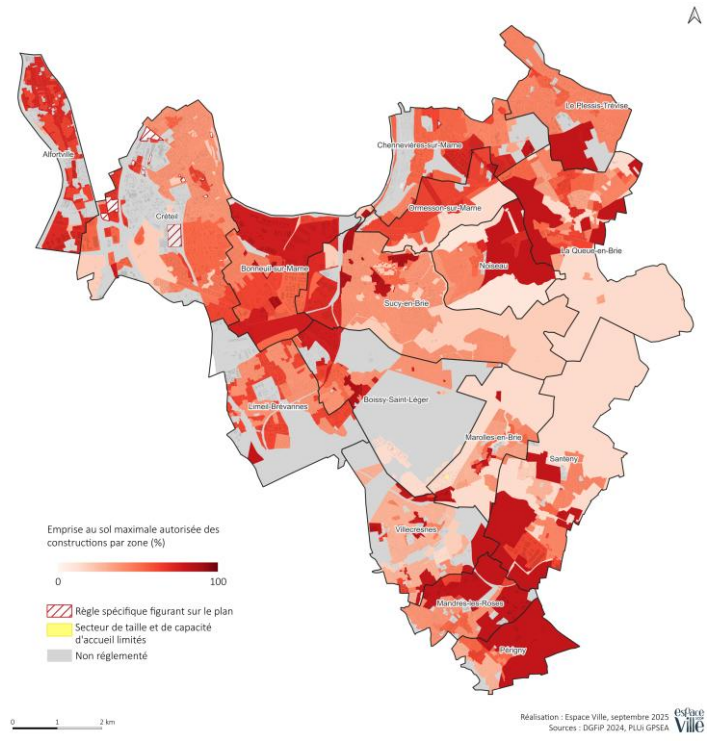
- Prendre en compte la finesse des écritures règlementaires issues des PLU tout en tendant vers une harmonisation règlementaire à l'échelle du territoire ;
- Respecter les spécificités des tissus urbains ;
- Conforter les caractéristiques morphologiques existantes : implantations, densités, hauteurs, etc.

## 12. 3. Extrait des indices

Dans le PLUi, les règles d'implantation des constructions ont été uniformisées, tout en conservant une certaine finesse liée aux caractéristiques locales, aux particularités architecturales du territoire, à la diversité des tissus urbains qui varie selon la proximité à la capitale, mais aussi aux spécificités des grands projets urbains. La variété des indices permettant de définir les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur maximale répond donc à l'objectif de prise en compte des singularités du territoire et des particularités de chaque commune.

**Indices se rapportant à la hauteur maximale et à l'emprise au sol maximales exigées des constructions**




*Réalisation : Espace Ville*

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

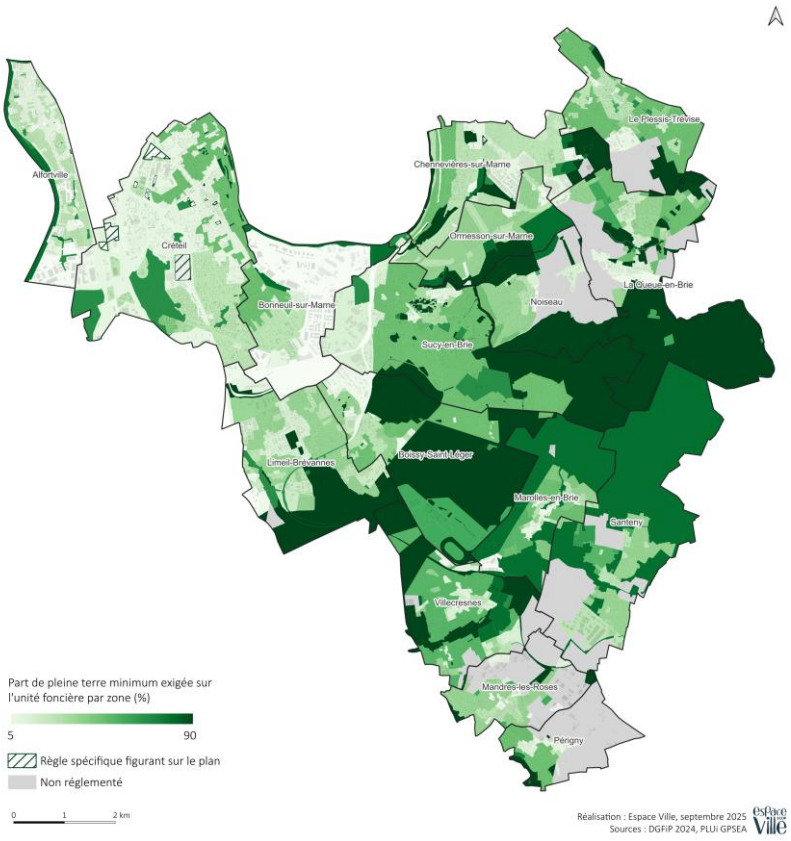
Afin de prendre en compte au mieux les avis des personnes publiques associées, l'ensemble des communes du territoire intercommunal s'est, par ailleurs, engagé dans un **travail de renforcement du taux de pleine terre des zones urbaines et naturelles** entre la phase arrêt et la phase approbation du dossier de PLUi.

Ainsi, **à l'échelle de l'EPT du Grand Paris Sud Est Avenir**, pour **toutes zones confondues**, PLUi établie une **règle de minimum de pleine terre exigée d'environ 36%, en moyenne et par unité foncière (hors zone agricole)**. Par zones, la moyenne de la règle de minimum de pleine terre exigée par unité foncière est quant à elle de :

- En zone UC de centralité, 23% ;
- En zone UM de mixité, 21% ;
- En zone UR de résidence collective, 31% ;
- En zone UH d'habitat pavillonnaire, 45% ;
- En zone UI d'activité, 18% ;
- En zone UE d'équipement, 15% ;
- En zone UP de projet, 32.5% ;
- En zone AU de projet, 34% ;
- En zone N naturelle, 77% ;
- En zone A agricole, il n'est pas fixé de règle de pleine terre.

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

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




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

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

Il convient de souligner que, outre l'augmentation générale des taux de surfaces en pleine terre prescrits dans les différentes zones du PLUi, la **définition même de la notion de « pleine terre »**, telle qu'inscrite dans le lexique du document, présente un **caractère plus strict et plus vertueuse sur le plan environnemental** que celle retenue dans plusieurs anciens PLU communaux. Selon le PLUi, un espace vert de pleine terre est défini comme « un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction ». À l'inverse, certains PLU communaux antérieurs admettaient une approche plus souple, considérant par exemple comme pleine terre des surfaces telles que des toitures terrasses *(ex. : Définition « d'espaces de pleine terre » du PLU de Plessis-Trévise : « Les espaces de pleine terre sont constitués d'espace perméable, libre de toutes constructions et de toitures-terrasses végétalisées et doivent pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès en sont exclus. »)*.

En terme d'espaces verts, le SCoT-M vise également, via son objectif P83, à la création « de nouveaux jardins et parcs publics de proximité, et renforcer leur maillage, pour que tous les métropolitains disposent d'une offre accessible de l'ordre de 10 minutes à pied de son lieu de résidence et de travail, et pour tendre vers 10 m² par habitant, conformément aux préconisations de l'OMS ». Sur ce point, sur les 16 communes du territoire, seules deux n'atteignent pas le seuil préconisé par l'OMS : il s'agit **d'Alfortville avec 2,27 m² d'espaces verts par habitant** et de **Bonneuil-sur-Marne**, bien qu'un peu mieux dotée, avec **8,64 m² par habitant**.

Ce déficit en espaces verts au sein de ces deux communes s'explique en partie par leur localisation au sein de l'intercommunalité Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en proche couronne de la capitale. Cette proximité avec Paris implique pour ces communes une **densité urbaine plus élevée** que sur le reste du territoire de GPSEA et donc moins de foncier disponible pour les espaces verts. Alfortville, très dense et entièrement urbanisée, illustre bien cette contrainte, tandis que Bonneuil-sur-Marne, bien que disposant de plus d'espaces, reste marquée par la présence de zones industrielles et logistiques limitant les possibilités de développement de nouveaux espaces verts.

Dans ce contexte métropolitain dense, Alfortville et Bonneuil-sur-Marne font face à un défi : concilier développement urbain, besoins socio-économiques et amélioration du cadre de vie par une meilleure intégration de la nature en ville. Afin de renforcer leur maillage de jardins et de parcs publics et de tendre vers les préconisations de l'OMS, les deux communes se sont engagées dans la **création de nouveaux espaces verts** (squares, jardins, parcs…). Certains projets ont déjà été réalisés tandis que d'autres sont en cours de réflexion à Alfortville comme à Bonneuil-sur-Marne. Ainsi, cette dernière, qui dispose déjà de plusieurs espaces verts vise à développer ces derniers afin d'atteindre **à terme un ratio de 12 m² d'espaces verts par habitant** (Parc de Rancy 6 ha, parc Fabien 3,5 ha, square Barbusse 470 m², jardin des Libertés 4100 m², parc des Libertés / République 2,5 ha, végétalisation sur l'emprise d'HAROPA Port 100 ha).

# 2.3.1

# Résumé non technique

Projet de PLUi approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

1. Préambule ..... 3
1.1. Le PLUi a plusieurs fonctions ..... 3
1.2. Les pièces du PLUi ..... 3
2. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale du PLUi ..... 4
3. Synthèse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ..... 5
3.1. Constats et enjeux liés aux enjeux paysagers ..... 5
3.2. Constats et enjeux liés aux enjeux écologiques ..... 6
3.3. Constats liés à la ressource en eau ..... 7
3.4. Constats et enjeux liés à la consommation et production d'énergie ..... 9
3.5. Constats et enjeux liés aux risques naturels ..... 11
3.6. Constats et enjeux liés aux risques technologiques ..... 12
4. Explication du scenario de référence ..... 16
5. Articulation du PLUi avec les documents, plans et programmes ..... 17
6. Analyse des incidences probables notables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ..... 18
6.1. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..... 18
6.2. Analyse des incidences du règlement ..... 25
*6.1.1 Enjeux paysagers et écologiques du territoire* ..... 25
*6.1.2 Enjeux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire* ..... 25
*6.1.3 Enjeux liés à la sécurité et la santé urbaine à l'échelle du territoire* ..... 25
6.3. Analyse des incidences sur les secteurs de projet urbain susceptibles d'être touchés ..... 26
8. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 ..... 28
9. Indicateurs de suivi ..... 29

# 1. Préambule

*Un PLUi, ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal, est un document de planification urbaine en France. Il remplace progressivement les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) au niveau intercommunal. Son objectif principal est de définir l'organisation et l'aménagement du territoire au sein d'un ensemble de communes.*

## 1.1. Le PLUi a plusieurs fonctions

- **Définir le projet de territoire** : Il fixe les grandes orientations en matière d'aménagement, de développement économique, d'habitat, de transports, d'environnement, etc., en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux.
- **Réglementer l'utilisation des sols** : Le PLUi établit des règles d'urbanisme qui déterminent quelles sont les zones constructibles, les espaces naturels à préserver, les zones agricoles, etc. Il précise également les règles de construction, de densité, et d'esthétique des bâtiments.
- **Coordonner les politiques publiques** : Il assure la coordination entre les différentes politiques publiques menées sur le territoire, comme l'aménagement du territoire, le logement, les transports, et la protection de l'environnement.
- **Impliquer les acteurs locaux** : L'élaboration du PLUi implique une concertation auprès des habitants, des élus locaux, des associations, et d'autres parties prenantes. Cela permet de prendre en compte les besoins et les spécificités locales.

En résumé, le PLUi est un outil de planification territoriale qui vise à organiser le développement urbain de manière cohérente et durable au niveau d'une intercommunalité. Il joue un rôle essentiel dans la gestion de l'espace, la préservation de l'environnement, et la qualité de vie des habitants.

## 1.2. Les pièces du PLUi

**1. Rapport de présentation**

Il est composé du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement. Il regroupe ainsi tous les éléments de compréhension du contexte du PLUi.

**2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

C'est un document clé qui expose les orientations politiques de l'intercommunalité en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Il donne sens aux choix faits par la suite en matière de zonage, règlement et orientations d'aménagement. Les 3 axes du PLUi de GPSEA sont :

- Axe 1 : GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole
- Axe 2 : GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations
- Axe 3 : GPSEA, terre solidaire : vivante et animée

**3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Elles viennent schématiser les principes d'aménagement sur certains secteurs spécifiques. Dans leur périmètre, les projets doivent être compatibles avec ces principes. On distingue :

- Les OAP sectorielles ;
- Les OAP thématiques.

**4. Règlement écrit et graphique**

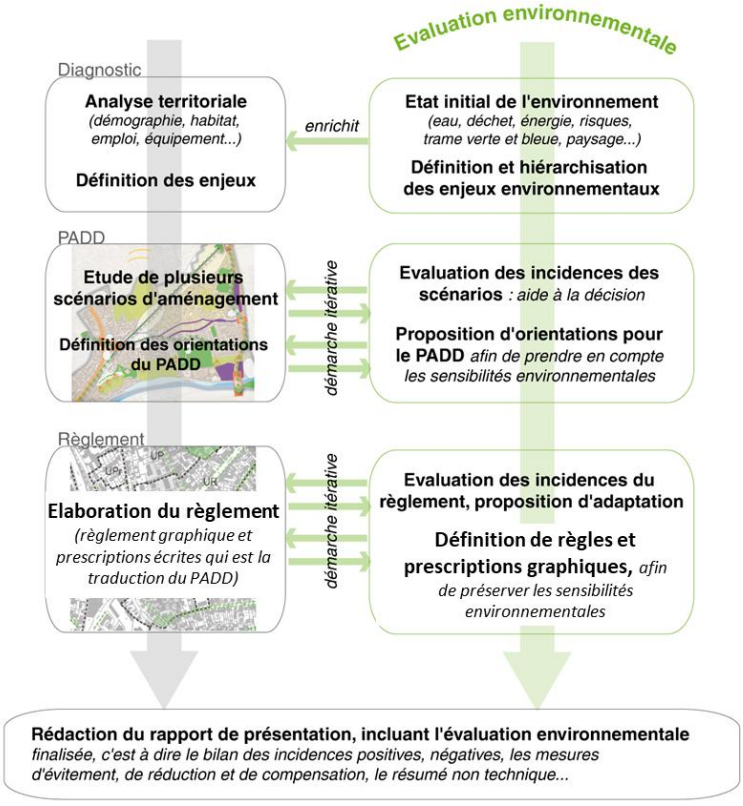
Le projet est traduit réglementairement par un **règlement écrit** et quatre plans (dont 2 déclinés à l'échelle communale) qui constituent le **règlement graphique**.

**5. Les annexes**

Les annexes ont un rôle **d'information**. On y retrouve de nombreux documents et notamment les servitudes d'utilité publique.

## 2. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale du PLUi

L'évaluation environnementale est un **processus intégré** dans la conception précoce d'un projet ou d'un document de planification. Elle vise à éclairer tant le porteur de projet que l'administration sur les implications environnementales et sanitaires du projet sur le territoire concerné. Cette évaluation, réalisée dès les premières autorisations ou décisions, analyse l'ensemble du projet et de ses impacts, justifiant les choix retenus en fonction des enjeux identifiés sur le territoire. Elle contribue à une prise de décision éclairée et responsable.




*Source : Even Conseil*

# 3. Synthèse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

L'Etat initial de l'environnement (EIE) est découpé en 3 parties détaillées ci-dessous. Il est complété d'un diagnostic territorial, qui traite lui des questions de démographie et d'habitat, de développement économique, des équipements et services, de la mobilité et présente une analyse historique et urbaine du territoire.

Pour l'ensemble des parties, une analyse atouts, faiblesses, opportunités et menaces est réalisée. A la fin des parties, les enjeux relatifs à chacune d'elle ont été identifiés et se trouve pages suivantes.

## 3.1. Constats et enjeux liés aux enjeux paysagers

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une diversité de paysages qui crée un cadre de vie de qualité : 8 unités paysagères et une répartition équilibrée d'espaces bâtis, naturels et agricoles.<br><br>Un territoire marqué par de grands espaces forestiers (40% de la totalité des milieux boisés de toute la Métropole du Grand Paris).<br><br>Un réseau important de parcs et jardins ouverts au public en ville (3 900 ha, soit 39% de la surface intercommunale).<br><br>Une topographie qui offre des points de vue ainsi que des percées visuelles remarquables (coteaux du plateau de Brie et de la Marne). | Des tissus urbains très diversifiés (des grands ensembles à Créteil aux villages du plateau Briard) s'enchaînant sans transition créant de véritables ruptures entre les différents secteurs au sein des paysages urbains, malgré des entrées de ville relativement qualitatives<br><br>Une discontinuité de parcours le long des fleuves, en particulier de la Marne, avec des tronçons artificialisés comme le port de Bonneuil, et sur la boucle de la Marne où se concentrent par ailleurs des berges très végétalisées.<br><br>Une vallée du Morbras enfoui sous l'urbanisation avec une absence de considération du cheminement de l'eau dans le traitement des limites de parcelle |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Une coupure verte au centre du territoire avec l'Arc Boisé du Val de Marne qui offre un grand espace de respiration et que le PLUi et le PPAEN peuvent t venir protéger davantage<br><br>Une présence structurante des cours d'eau (Seine, Marne, Yerres, Morbras) qui pourrait être renforcée grâce aux outils du PLUi<br><br>Des sensibilités paysagères essentiellement liées à la topographie et aux milieux naturels (cours d'eau, lisière de bois, clairières agricoles), opportunité de recomposition paysagère de qualité via le PLUi | Une coupure verte qui accentue l'hétérogénéité paysagère du territoire entre un Nord-Ouest fortement urbanisé et un Sud agricole tourné sur le plateau Briard<br><br>La densification urbaine peut entraîner la disparition des espaces verts et jardins privés, essentiels pour la qualité de vie en ville et la lutte contre le changement climatique. |
| **Enjeux** | |
| ▪ La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine | |

- La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes
- La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère
- L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val
- La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes (la Végétale, entre Sucy-en-Brie et Noiseau)
- L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver
- Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité ainsi que des alignements plantés à préserver du mitage contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable

## 3.2. Constats et enjeux liés aux enjeux écologiques

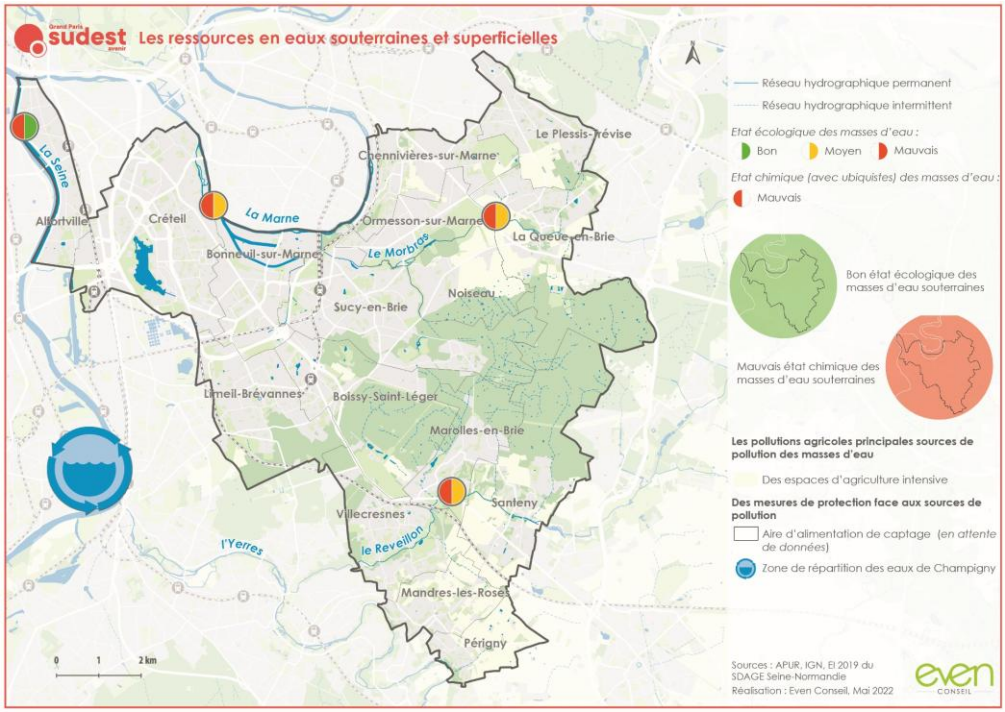
| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| De nombreux réservoirs et continuités écologiques répartis sur tout le territoire (espaces forestiers, milieux agricoles, cours d'eau qualitatifs…) ;<br><br>Des milieux naturels très diversifiés (prairies, milieux arborés, zones agricoles, zones humides) ;<br><br>Des espaces naturels, pratiquement préservés de la perturbation anthropique (plaine des Bordes, Arc Boisé du Val de Marne, etc.) ;<br><br>Des alignements d'arbres renforçant la trame boisée ;<br><br>De nombreux cœurs d'ilots et espaces verts privés comme espaces relais ;<br><br>Des coulées vertes constitutives de corridors et favorables à la continuité écologique des sols (végétale, Sucy-en-Brie à Noiseau) ;<br><br>Une trame bleue très qualitative, aux ripisylves épaisses et un réseau de mares d'une grande richesse à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, constituant de véritables refuges pour la biodiversité ; | Des obstacles à l'écoulement des eaux, en particulier le long du Réveillon ainsi que sur le Morbras;<br><br>Des axes et structures bâties constituant de véritables coupures entre les réservoirs<br><br>Une densité d'espaces verts plus faible au Nord du territoire<br><br>Des voies ferroviaires à l'origine de ruptures écologiques importantes |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| De nouvelles opération d'aménagement et de réalisation de cheminements doux comme opportunités de création d'espaces verts et de plantations de bosquets, de haies et d'alignements d'arbres (enjeu 4 charte de l'Arc Boisé)<br><br>Des projets de créations et d'extensions d'espace verts publics et de renforcement de la nature en ville (agriculture urbaine, végétalisation des rues etc.)<br><br>L'Atlas de la biodiversité, combiné au PLUi, peut être l'occasion de mettre en valeur toutes ces continuités | |

| | |
|---|---|
| (réservoirs, corridors) existantes en visant à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. | |

**Enjeux**

- Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver ;
- De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire ;
- Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ;
- Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement ;
- Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire ;
- Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ;
- Des espaces relais tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ;
- Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ;
- Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ;
- Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique ;
- Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité
- Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain…

## 3.3. Constats liés à la ressource en eau



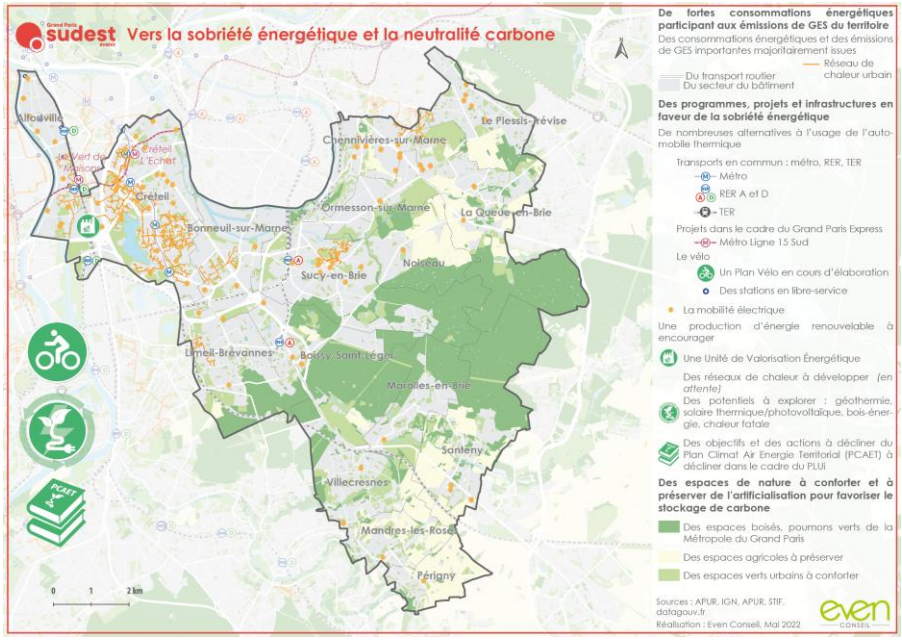
| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Un bon état quantitatif des deux masses d'eau souterraines<br><br>Une eau potable et un taux de rendement du réseau de distribution conforme aux exigences de qualité.<br><br>Des réseaux d'assainissement majoritairement séparatifs mis-à-part le cas d'Alfortville. | Un état chimique des masses d'eau souterraines dégradé du fait de pressions d'origine agricole (nitrates, phytosanitaires).<br><br>Un état écologique moyen des cours d'eau (à l'exception de la Seine) et surtout un mauvais état global chimique en raison de la présence de nombreux polluants<br><br>La multiplicité des acteurs intervenant dans la gestion du petit cycle de l'eau (eau potable, assainissement) de GPSEA complexifie leur prise en compte dans le PLUi. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Des leviers existants de reconquête de la qualité des eaux dans le cadre des SDAGE, SAGE et du PCAET<br><br>Un Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration<br><br>Le ZAN, en lien avec la renaturation, se présente comme une opportunité pour limiter le ruissellement sur le territoire | Le changement climatique implique un réchauffement important des températures en milieu urbain avec des épisodes caniculaires plus fréquents, cela concerne particulièrement le Nord du territoire.<br><br>L'équilibre quantitatif des masses d'eaux souterraines est menacé, en particulier la nappe du Champigny qui est soumise à de forts prélèvements et avec une pression du changement climatique qui sera de plus en plus grande.<br><br>Une poursuite des pollutions de la ressource en eau pouvant nuire à la bonne atteinte des objectifs 2027 de bon état inscrit dans le SDAGE.<br><br>Une augmentation de la population qui peut générer des tensions sur la ressource en eau et le traitement des eaux usées, ainsi qu'une urbanisation qu'il convient d'anticiper. |

**Enjeux**

- Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : Ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais soumis à de forts prélèvements /ZRE)
- Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie
- **La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau** et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; *ex : récupération de l'eau de pluie, économie de l'eau potable…*
- **Des secteurs d'enjeux en cours d'identification pour l'assainissement :**
  - Un zonage d'assainissement à travailler (Chennevières, îles de Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy) ;

- Des réseaux d'assainissement à améliorer en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration ;
- Des eaux usées et des eaux pluviales à séparer (notamment sur la commune d'Alfortville) ;
- La prévention de l'obstruction des réseaux en amont, vecteurs de débordements ;
- Des sols à désimperméabiliser pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de son contact avec le sol. (Ex : création de noues, stationnement en pavés enherbés et infiltrants, création d'espaces verts ...).

## 3.4. Constats et enjeux liés à la consommation et production d'énergie



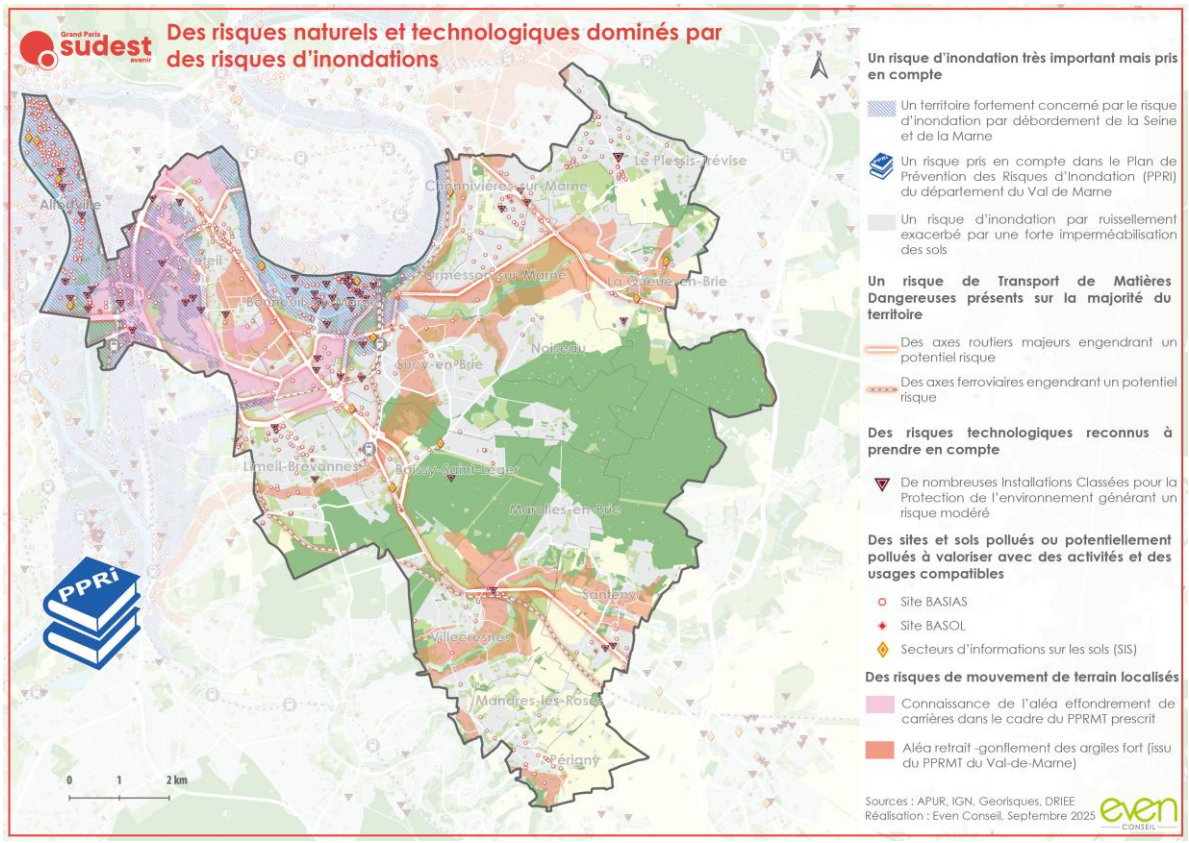

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une consommation énergétique globale qui a baissé (- 9%) ces 15 dernières années malgré une croissance démographique importante (+ 10 %).<br><br>Une baisse des émissions de GES sur la période 2005 - 2019<br><br>Une production d'électricité et de chaleur durable sur le Nord du territoire grâce à une filière géothermique et 6 réseaux de chaleur déjà installés.<br><br>Des collectes en porte à porte et apport volontaire permettant de répondre aux besoins de chaque usager. | Une production d'énergies renouvelables relativement limitée en raison des contraintes urbaines (éolien, bois-énergie...)<br><br>Une précarité énergétique qui concerne une large part de la population<br><br>Une forte dynamique d'artificialisation des sols (16% de la surface du territoire entre 2009-2020) qui s'explique par un étalement urbain au Sud du territoire.<br><br>Des tonnages de déchets supérieurs à la moyenne nationale et en légère augmentation. |
| **Opportunités** | **Menaces** |

| | |
|---|---|
| Un potentiel d'énergies renouvelables important surtout pour la géothermie et le solaire photovoltaïque.<br><br>Un levier important dans la rénovation énergétique des logements qui est à la fois le premier secteur de consommation énergétique et d'émissions de GES, ainsi que source de précarité énergétique pour les ménages.<br><br>Un PCAET ambitieux qui a identifié les enjeux clés et qui place GPSEA dans la trajectoire des accords de Paris.<br><br>Le ZAN donne une nouvelle conception des sols, est un outil nouveau à saisir pour limiter l'artificialisation des sols. Le PAT de GPSEA s'inscrit dans cette logique de mise en valeur des espaces agricoles. | Une consommation finale d'énergie fortement dépendante du gaz (46%) et à l'électricité (33%) qui fragilise le territoire avec la crise énergétique qui vient. |

**Enjeux**

- La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment ;
- La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique ;
- Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité.
    - Notamment le développement des systèmes de production d'énergie électrique renouvelable pour compléter le mix énergétique renouvelable actuellement principalement porté par la production de chaleur ;
- Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire.

## 3.5. Constats et enjeux liés aux risques naturels




| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Un risque sismique très faible (niveau 1) sur le territoire.<br><br>Présence de plan de prévention des risques naturels pour les inondations et les mouvements de terrain. | Un fort risque inondation au Nord-Ouest du territoire, à la fois par débordement de crue à la confluence de la Marne et de la Seine, mais aussi par le ruissellement car il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire.<br><br>Un aléa retrait-gonflement des argiles touchant toutes les communes du territoire, avec un aléa particulièrement fort pour Villecresnes et Ormesson-sur-Marne.<br><br>Des risques liés à la présence d'anciennes carrières sur certaines des communes au Nord du territoire. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| L'élaboration d'un PLUi permettant de prendre en compte le risque de manière coordonnée, et limitant ainsi la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions.<br><br>Un Schéma directeur d'assainissement et gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales. | Une vulnérabilité croissante du territoire face au changement climatique (réduction des précipitations et concentration des précipitations : épisodes pluvieux plus violents et plus intenses qui augmente le risque de ruissellement des eaux, augmentation de périodes de forte chaleur et sécheresse) face aux risques naturels (retrait-gonflement des argiles, inondation…) |

| Enjeux |
|---|
| ▪ **Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposée au risque inondation par débordement** de la Seine et de la Marne à protéger :<br>o 5 communes localisées dans le TRI (Territoires à Risque important d'Inondation) : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie.<br>▪ **Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement** urbain à préserver ;<br>o 7 communes concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie ;<br>o 2 communes concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.<br>▪ **Des risques liés aux mouvements de terrain** à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels (PPRMT) :<br>o Toutes les communes du territoire présentent un risque RGA faible à fort ;<br>o 4 communes concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne. |

## 3.6. Constats et enjeux liés aux risques technologiques

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Des risques technologiques a priori maitrisés - aucun PPRT – relativement au caractère industrialisé du territoire. | Le passé industriel du Nord du territoire indique un fort risque de pollution des sols (et des eaux), notamment sur des communes comme Alfortville ou Bonneuil-sur-Marne.<br><br>Un risque avéré de transport de matières dangereuses : 14 communes sur 16 sont concernées par un risque de TMD lié au passage d'une canalisation de gaz. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Une dynamique de renouvellement urbain afin d'engager la résilience écologique des sites/sols à la pollution potentielle ou avérée<br><br>La création des fiches SIS par l'Etat améliorant la connaissance et historique des sites et de leur dépollution.<br><br>La prise en compte du risque et la limitation de la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions soumises au PLUi en cours d'élaboration. | Le changement climatique pouvant accroître la vulnérabilité (augmentation des risques d'accidents liés à l'accroissement des aléas et des risques naturels…).<br><br>Une augmentation de la population au fil de l'eau accroissant sa vulnérabilité dans les zones soumises aux risques. |

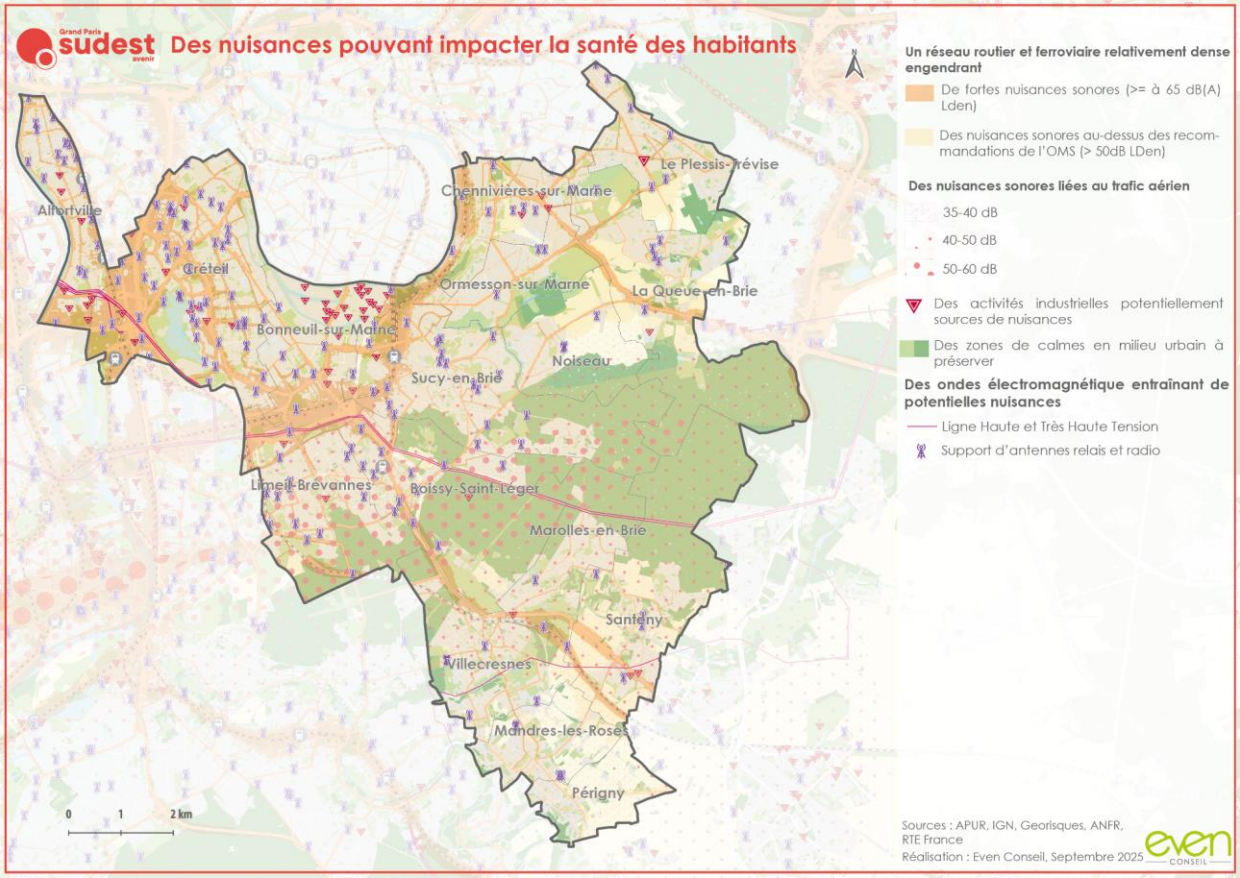
| Enjeux |
|---|
| ▪ **Un territoire industrialisé** avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants<br>o 1 SEVESO seuil bas à Santeny : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI<br>▪ **La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses** (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) :<br>o Sur le territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacées par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée[1] ;<br>o 14 communes concernées par le passage d'une canalisation de gaz ;<br>o Alfortville concerné par le passage en limite Ouest du territoire d'une canalisation d'hydrocarbures ;<br>o Les voies ferrées concernent particulièrement le Nord-Ouest du territoire (RER ou ligne classique) ;<br>o Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France, offrant une desserte tri-modale (embranchement eau, fer et route), génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière.<br>▪ **Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols** :<br>o Une concentration des sols polluées et potentiellement pollués le long de la Seine et de la Marne ;<br>o Ainsi que dans les zones les plus urbanisées (avec une concentration plus forte dans les communes du Nord que du Sud). |

## 3.7. Constats et enjeux liés aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une faible exposition aux ondes électromagnétiques, à l'exception de Créteil.<br><br>La présence de quelques zones de calmes., notamment au cœur du territoire avec l'Arc Boisé. | Deux lignes à haute tension : l'une traversant l'Ouest de Créteil, l'autre faisceau traversant le Territoire d'Ouest en Est.<br><br>Des nuisances sonores cartographiées et encadrées dans le cadre des PPBE et PEB, qui se concentrent le long des linéaires routiers et ferroviaires du territoire et visent en particulier certaines communes : Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Ormesson, Sucy-en-Brie, Marolles-en-Brie. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Le PPBE qui, associé au PLUi, donne l'opportunité de renforcer les « zones de calme » en lien avec le développement des modes doux et les projets de renouvellement urbain les aménagements paysagers, et de réduire la vulnérabilité des populations à proximité des infrastructures bruyantes dans le cadre de nouveaux aménagements (orientation des bâtiments, protection acoustique renforcée, etc.) | De potentielles nuisances sonores supplémentaires à prendre en compte dans le cadre de l'accueil de population et une augmentation de leur vulnérabilité dans les zones d'ores et déjà exposées aux nuisances. Cela concerne particulièrement l'Ouest du territoire (Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie, Bonneuil-sur-Marne, Créteil). |
| **Enjeux** | |
| ▪ **Des nuisances sonores à réduire** à l'émission ;<br>▪ La réception des nuisances sonores par la population à réduire ;<br>▪ Les secteurs à enjeux prioritaires qui cumulent les expositions aux bruits qui se dégagent (entourés en jaune sur : Carte des scores cumulés toutes sources de bruit sur le territoire de GPSEA, Source : Bruitparif) et les infrastructures correspondantes sont : | |

- Faisceau ferroviaire Paris-Lyon (+ D6 côté Maisons-Alfort) à Alfortville
- D1, D86 et métro ligne 8 à Créteil
- D1 + barreau ferroviaire à Bonneuil-sur-Marne
- D111 à Ormesson et Sucy-en-Brie, avec également un impact du bruit ferroviaire sur ce secteur (RER A et voie de grande ceinture),
- D252 à Marolles-en-Brie (+ bruit aérien).

- **Des infrastructures émettrices de champs électromagnétiques et marquantes dans le paysage** (lignes Haute Tension, antennes relais) à reconsidérer ;
  -




| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années et à des niveaux inférieurs à la MGP, bien que le Nord du territoire soit toujours exposé à des niveaux de dioxyde d'azote (NO2) et de particules PM10 élevés. | Des pollutions de l'air en provenance des secteurs résidentiel (68% des particules PM10, 80% des particules PM2,5, 40% des COVM, 80% de l'ammoniac) et routier (50% des dioxydes d'azote). |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| La poursuite des politiques pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'échelle régionale (PRSE 4, révision du PPA Ile-de-France) et à l'échelle locale (PCAET). | De potentielles pollutions de l'air (chauffage, circulation…) supplémentaires à prendre en compte dans le cadre de l'accueil de population et une augmentation de leur vulnérabilité dans les zones d'ores et déjà exposées aux nuisances. |

| | |
|---|---|
| Un accompagnement en cours par Airparif pour satisfaire les obligations à adopter un PAQA (plans d'action de réduction des polluants atmosphériques) | Un accroissement de la vulnérabilité des populations face aux pollutions atmosphériques dans le contexte de changement climatique (épisode de froid/chaleur, sécheresse) et des conséquences sur la santé de la population, notamment les plus fragiles (maladies respiratoires, allergies, crises d'asthme, maladies cardiovasculaires). |

**Enjeux**

- **Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source à poursuivre,** en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier ;
- Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire.
    - 

# 4. Explication du scenario de référence

Il s'agit ici de présenter ce que serait l'évolution du territoire en l'absence du PLUi mais avec l'application de l'ensemble des documents de planification applicables existants. Les différentes composantes de ce scénario se basent sur une continuité des tendances et des dynamiques actuelles, sur lesquelles le PLUi entend agir. Il ne s'agit pas toutefois de dépeindre un scénario déconnecté de la réalité, dans le sens où le territoire de GPSEA bénéficie d'ores-et-déjà de plans et programmes, en vigueur ou en cours de réalisation, qui guident son développement. Ces documents imposent ou recommandent de nombreuses règles et politiques aux communes, portant notamment sur l'organisation et le développement du territoire. A ces documents, le projet de PLUi permettra d'apporter une vision prospective, porteuse d'un projet cohérent, territorialisé, partagé et ambitieux.

Dans un premier temps, les tableaux du chapitre précédent rappellent les menaces identifiées dans l'état initial de l'environnement (EIE) du PLUi. Elles permettent d'appréhender ce vers quoi tend le territoire en l'absence de mise en œuvre du PLUi.

Un travail d'analyse du scénario au fil de l'eau a été mené par thématiques.

Toutefois, signalons que le PLUi n'est pas le seul plan, programme ou document de planification territoriale en vigueur ou en cours d'élaboration sur le territoire de GPSEA. Ainsi, parmi les principaux dispositifs ayant une incidence sur la prise en compte de l'environnement au sein des projets de développement urbain, il convient de mentionner :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023. Depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, le SCoT constitue le document de référence intégrateur pour justifier la compatibilité du PLUi avec les plans de rang supérieur ou leur prise en compte le cas échéant.
- Le SDRIF-E, en cours d'élaboration, dont le PLUi a tenu compte dans son élaboration, sur la base du projet adopté le 11 septembre 2024.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA 2019-2025, adopté le 9 juin 2021. Ce document a notamment pour objectifs de proposer des actions concrètes et efficaces à mettre en œuvre sur le territoire pour répondre aux enjeux du changement climatique. Il concerne ainsi les thématiques de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat en ayant pour objectif de regrouper les actions menées de manière éparse afin d'aboutir à une politique climat-énergie concertée, cohérente et ambitieuse à l'échelle de l'intercommunalité,

Ces documents, vont ainsi avoir une influence et venir modifier le scenario de référence (documents d'urbanisme en vigueur) / scénario fil de l'eau.

# 5. Articulation du PLUi avec les documents, plans et programmes

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de GPSEA** doit être compatible avec un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur, notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Yerres.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, le SCoT constitue le document de référence intégrateur pour justifier la compatibilité du PLUi avec les plans de rang supérieur ou leur prise en compte le cas échéant.

Cependant, par soucis de cohérence, le SCOT devant être lui-même compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), l'évaluation prend également en compte le SDRIF en cours de révision et notamment le projet arrêté le 12 juillet 2023.

**Le PLUi est compatible avec les documents de rangs supérieurs et prend en compte les plans en cours d'élaboration.**

Concernant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris, le PLUi bénéficie d'une bonne articulation avec les orientations du SCoT, particulièrement grâce aux OAP thématiques (Espaces de la trame verte et bleue, Espaces de nature en ville, Lisières et paysages, Qualité est constructions durables) et aux dispositions réglementaires.

Pour ce qui est du SAGE de l'Yerres, le PLUi s'inscrit dans la continuité de ce document : L'OAP thématique « Espaces de la trame verte et bleue » identifie et cartographie les cours d'eau, zones humides et zones d'expansion de crue à protéger, quand diverses règles complémentaires viennent réglementer la gestion des eaux pluviales et les ressources en eau souterraines.

**Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir est bien compatible avec les orientations du PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir et s'appuie sur ses actions mises en œuvre, comme par exemple** l'action 13 du PCAET portant sur la charte d'aménagement et de construction durables, en cours d'élaboration, dont un volet est intégré dans l'OAP thématique « Qualité et constructions durables ».

De nombreuses dispositions du PLUi, inscrites dans les OAP, les dispositions communes écrites ou encore le règlement, concourent à la déclinaison opérationnelle des objectifs du PCAET, notamment :

- **Celles en faveur de la sobriété et la performance énergétiques** ;

- **Celles incitant voire obligeant le raccordement à un réseau de géothermie**

- **Celles relatives au développement des circulations douces et des transports collectifs**

- **Celles privilégiant et encourageant la nature en ville**.

**<u>Compte tenu de la temporalité du PCAET 2019-2025,</u> le PLUi s'intègre ainsi dans la trajectoire à 2050, déjà engagée depuis 2019. Il est prévu d'engager les travaux d'un nouveau PCAET 2026-2031 dans lequel la part portée par la planification urbaine sera finement évaluée afin d'identifier les actions à mener dans ce cadre.**

# 6. Analyse des incidences probables notables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

Ce document évalue les incidences de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir sur les différents enjeux environnementaux. Sont pris en compte :

- **Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),** notamment les perspectives d'évolution de la démographie, de l'habitat, du développement économique et des équipements ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- **Le règlement**, comprenant des prescriptions écrites et graphiques, notamment les emplacements réservés

L'analyse des incidences se fonde sur les **3 grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux** développés dans l'Etat Initial de **l'environnement**, à savoir :

- **Les enjeux paysagers et écologiques ;**
- **Les enjeux d'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique ;**
- **Les enjeux de sécurité et de santé urbaine.**

L'évaluation environnementale a pour objet **d'étudier les incidences et mesures d'évitement, de compensation ou de réduction** au travers de ces enjeux environnementaux. Pour chacun de ces enjeux, plusieurs grandes questions évaluatives visent à faire émerger :

- Les incidences négatives potentielles pressenties, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourraient avoir le PLUi sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;
- Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre du PLUi ;
- Les mesures d'évitement et de réduction intégrées au PLUi, correspondant aux orientations prises dans le PLUi afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités. En dernier recours, si les incidences résiduelles sont trop importantes, le PLUi indique des mesures de compensation.

## 6.1. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le tableau ci-dessous illustre les analyses effectuées pour identifier les incidences du PADD au regard des enjeux de l'EIE, en croisant chaque orientation et sous-orientation de PADD à chaque enjeu. Ainsi, les incidences négatives pressenties à l'échelle du PADD se sont vues attribuées une note comprise entre -1 (moyennement négative) à -2 (très négative), tandis que les incidences positives sont notées de +1 (moyennement positive) à +2 (très positive). Les incidences estimées comme neutres sont notées à 0.

Légende du tableau :

| Incidence pressentie | Note |
|---|---|
| incidence neutre | - |
| incidence positive | 1 |
| incidence positive forte | 2 |
| incidence négative | -1 |
| incidence négative forte | -2 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | | S' appuyer sur l' Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité | Conforter et diversifier l' activité agricole nourricière | Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l' eau | Valoriser la diversité paysagère du Territoire | Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé | Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines | Encadrer un développement urbain maîtrisé et équilibré | Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle | Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité | Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire | Tendre vers la ville des proximités | Assurer l' accès à une offre de services et d' équipements diversifiés | Promouvoir le vivre ensemble | Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire | Repenser les mobilités actives et le partage de l' espace public | |
| PAYSAGE | **Enjeux environnementaux prioritaires** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine | 1 | - | 2 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5 |
| | La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes | - | 1 | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| | La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère | - | 1 | - | 2 | - | 1 | - | - | - | -1 | - | - | - | 1 | - | 4 |
| | L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | 1 | 2 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| | L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 | 4 |
| | Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable | 2 | - | - | 1 | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| TRAME VERTE ET BLEUE | Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| | De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement | 2 | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| | Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| | Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 3 |
| | Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants | 1 | - | - | - | - | -2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -1 |
| | Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 |
| | Le potentiel écologique de la nature en ville à mobiliser : par des cœurs d'ilots et espaces verts privés comme espaces relais pour la biodiversité (à identifier) ; par la valorisation des toitures, murs et pieds d'arbres végétalisés | 2 | - | 2 | - | 1 | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 6 |
| | Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain | 2 | 1 | 1 | - | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 7 |
| RESSOURCE EN EAU | Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais) | - | - | 1 | - | - | - | - | -1 | -1 | - | - | - | - | - | - | -1 |
| | La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 2 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie | 1 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 4 |
| | Des secteurs d'enjeux en cours d'identification pour l'assainissement | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| ENERGIE / CLIMAT | La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment; | - | - | - | - | 1 | - | 1 | -2 | -2 | 1 | - | - | - | - | 1 | 0 |
| | La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 3 |
| | Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| | Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| RISQUES NATURELS | Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposés au risque inondation par débordement de la Seine et de la Marne à protéger | 1 | - | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| | Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement urbain à préserver | 1 | - | 1 | - | 1 | -1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Des risques liés aux mouvements de terrain à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| RISQUES TECHNOLOGIQUES | Un territoire industrialisé avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| | Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| NUISANCES | Des nuisances sonores à réduire à l'émission | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | - | - | 1 | - | - | - | 1 | 4 |
| | La réception des nuisances sonores par la population à réduire, notamment près des infrastructures à enjeux | - | - | - | - | 2 | - | - | -1 | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | Des infrastructures émettrices de champs électromagnétiques et marquantes dans le paysage (lignes Haute Tension, antennes relais) à reconsidérer | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| | Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier | - | | - | - | - | - | - | - | -1 | 1 | - | - | - | - | 2 | 2 |

| | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire | 1 | 1 | - | - | - | 1 | - | -1 | - | - | 1 | 1 | 1 | - | 2 | 7 |
| **TOTAL CUMULE** | **23** | **8** | **17** | **7** | **13** | **0** | **4** | **-5** | **-4** | **9** | **3** | **3** | **1** | **1** | **9** | |

## 6.2. Analyse des incidences du règlement

### 6.1.1 Enjeux paysagers et écologiques du territoire

Les questions évaluatives sont les suivantes :

- Le PLUi permet-il de renforcer l'offre et les éléments de nature en ville ?
- Le PLUi permet-il de retrouver la place de l'eau dans l'espace public ?
- Le PLUi permet-il de préserver ou de mettre en valeur les vues exceptionnelles sur le territoire ?
- Le PLUi permet-il de préserver ou d'améliorer les espaces de lisières avec les grands boisements ?
- Le PLUi permet-il d'améliorer la perception des espaces verts privés ?
- Le PLUi permet-il de valoriser et préserver les réservoirs du territoire ?
- Le PLUi permet-il de développer et maintenir les espaces relais essentiels au fonctionnement écologique du territoire ?
- Le PLUi permet-il de préserver et valoriser la trame aquatique et humide ?
- Le PLUi permet-il de redévelopper les continuités écologiques ?
- Question complémentaire dans le cadre de l'évaluation : Le PLUi permet-il préserver, la qualité des espaces extérieurs, le patrimoine bâti et des ensembles d'architectures diversifiés de la pression urbaine ?

De manière générale, le projet de règlement du PLUi permet de préserver le fonctionnement écologique du territoire grâce à l'intégration de la trame verte et bleue. Il contribue à la valorisation et à la conservation des principaux réservoirs de biodiversité, notamment à travers des prescriptions graphiques comme les Espaces Boisés Classés (EBC) et celles visant les lisières. Le PLUi intègre également les continuités écologiques en milieu urbain, en renforçant la végétalisation, en développant des espaces relais et en augmentant la perméabilité des sols grâce au coefficient de biotope et aux surfaces en pleine terre. Le projet a un impact positif global sur le paysage et le patrimoine. Dans les zones bâties, il vise à accroître la nature en ville, même dans les communes les plus denses, à préserver les parcs, jardins, et espaces verts existants, et à valoriser la place de l'eau. Le PLUi prévoit aussi de mettre en valeur les vues exceptionnelles du territoire. Les règles encadrant l'aspect extérieur des constructions, les hauteurs et les gabarits, ainsi que les prescriptions graphiques, permettent de limiter les impacts liés à la densification urbaine, contribuant ainsi à préserver l'identité du territoire.

### 6.1.2 Enjeux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire

Les questions évaluatives sont les suivantes :

- Le PLUi permet-il d'assurer une meilleure gestion de la ressource en eau, en qualité et en quantité ?
- Le PLUi permet-il de maîtriser et de réduire les consommations énergétiques du territoire ?
- Question complémentaire dans le cadre de l'évaluation : Le PLUi permet-il de prévenir les déchets produits sur le territoire ?

Le projet de règlement du PLUi intègre des mesures visant à atténuer les impacts du changement climatique et à promouvoir une gestion durable des ressources. Il favorise une gestion efficace de l'eau, notamment par la protection de la ressource en eau potable et la gestion des eaux pluviales, tout en réduisant les besoins en infrastructures. Concernant l'énergie, il impose des normes strictes en matière de performance énergétique des constructions, encourage l'utilisation des énergies renouvelables et la rénovation énergétique. Enfin, via le Programme Local de Prévention des Déchets, incluant des mesures pour améliorer le tri et la gestion des déchets sur le territoire, la gestion des déchets sur le territoire vise à être réduite à la source et promue le la réutilisation et le recyclage.

### 6.1.3 Enjeux liés à la sécurité et la santé urbaine à l'échelle du territoire

Les questions évaluatives sont les suivantes :

- Le PLUi permet-il d'assurer la résilience du territoire face aux risques inondation liée à la Seine et à la Marne ainsi au risque de ruissellement urbain ?
- Le PLUi permet-il de tenir compte des risques de mouvements de terrain de différentes natures ?
- Le PLUi permet-il de protéger les populations face aux risques technologiques ?

- Le PLUi permet-il de limiter les émissions de polluants notamment par des objectifs en faveur d'une mobilité durable et la réduction des émissions liées au bâti et permet-il de protéger les populations face aux nuisances ?
- Le PLUi permet-il de réduire la vulnérabilité au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain ?

La trajectoire définie par le PLUi conduit à une augmentation maîtrisée de l'exposition des populations aux risques et nuisances sur le territoire. Cependant, le document intègre des dispositions spécifiques visant à réduire cette exposition. Ces mesures incluent la protection des champs d'expansion des crues contre toute artificialisation, la préservation des zones naturelles caractéristiques du territoire, ainsi que l'adéquation stricte entre les destinations et sous-destinations des zones urbaines, en cohérence avec les enjeux locaux. Par ailleurs, le PLUi prévoit des prescriptions, telles que l'instauration de marges de recul, pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores liées aux principaux axes routiers. Enfin, le PLUi contribue à informer les pétitionnaires sur les risques majeurs propres au territoire, tout en garantissant leur prise en compte dans les projets d'aménagement

## 6.3. Analyse des incidences sur les secteurs de projet urbain susceptibles d'être touchés

L'ensemble des zones à urbaniser des PLUi doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'évaluation environnementale du PLUi doit intégrer l'évaluation des choix faits dans ces secteurs.

L'objectif de l'évaluation environnementale est ainsi d'assurer une prise en compte des sensibilités environnementales dans les projets d'aménagement le plus en amont possible, afin que celles-ci constituent le socle du projet, des opportunités dans sa conception et non des contraintes. De plus, une analyse sous le prisme de la sobriété et de la résilience des aménagements proposés vise à éviter et réduire les impacts environnementaux des projets.

L'analyse se base sur les 43 sites d'OAP du PLUi de GPSEA pour lesquelles les sensibilités environnementales majeures ont été évaluées. Pour ce faire, une analyse multicritère a été réalisée, basée sur 21 critères pondérés, regroupés en 5 thématiques, elles-mêmes pondérées au regard de l'importance des enjeux. L'analyse est effectuée à la fois par traitement géomatique et par photo-interprétation.

Les traitements géomatiques et manuels ont permis d'attribuer des notes comprises entre 0 et 5 selon le niveau d'impact potentiel de chaque composante environnementale et l'importance de l'enjeu sur le territoire.

L'analyse multicritère a permis de classer les sites en fonction de leurs **sensibilités environnementales**, réparties en **5 catégories** :

- **Très faible** (0-5) : **16%** des sites.
- **Faible** (6-10) : **14%** des sites.
- **Moyen** (11-15) : **14%** des sites.
- **Fort** (16-25) : **30%** des sites.
- **Très fort** (26-45) : **26%** des sites.

L'approche multicritère permet d'identifier les **secteurs cumulant des sensibilités environnementales fortes**, signalant des enjeux plus marqués dans les choix d'aménagement. Les résultats distinguent les sites par catégorie :

**Sites à sensibilité "Très forte"**

Ces sites nécessitent une attention particulière en raison de leur importance environnementale :

| | |
|---|---|
| ALFORTVILLE | ▪ Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun<br>▪ Confluence : entrées de ville<br>▪ Entrée de ville Sud<br>▪ Hyper centre - La Ville Jardin<br>▪ Jardins d'Alfortville |
| CHENNEVIERES | ▪ Secteur Coteau - Bord de Marne |

| | |
|---|---|
| ORMESSON | ▪ Les Chatelets<br>▪ Mas d'Ormesson |
| SANTENY | ▪ OAP SOHACO<br>▪ Triangle Ormeteau |
| VILLECRESNES | ▪ Entrée de ville Ouest |

**Sites à sensibilité "Forte"**

Ces sites, bien que moins critiques, présentent néanmoins des enjeux:

| | |
|---|---|
| BOISSY-ST-LEGER | ▪ Centre-ville |
| BONNEUIL-SUR-MARNE | ▪ Quartier Fabien |
| CHENNEVIERES | ▪ Centre-ville Maillarde<br>▪ Entrée de ville nord |
| LA QUEUE-EN-BRIE | ▪ Chemin vert - Champ garni<br>▪ RD4 |
| LE PLESSIS-TREVISE | ▪ Secteur Bony Tramway Marbeau |
| LIMEIL-BREVANNES | ▪ Ballastière-Nord<br>▪ Rue Pasteur |
| NOISEAU | ▪ Porte de Noiseau |
| ORMESSON | ▪ RD4 |
| SUCY-EN-BRIE | ▪ Ilot pavillonnaire Fosse Rouge |
| VILLECRESNES | ▪ Entrée de ville nord |

**Ces sites sont analysés dans l'évaluation environnementale et il est possible de retrouver l'analyse cartographique de l'ensemble des sites d'OAP en annexe de l'évaluation environnementale.**

# 8. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état favorable des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

**Aucun site Natura 2000 n'est localisé sur le territoire de l'intercommunalité : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) les plus proches sont des entités des Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), situées à environ 5 km d'Alfortville sur les communes de Montreuil et de Neuilly-sur-Marne ;**

Ce site abrite une avifaune spécifique, dont certaines espèces peuvent également être observées sur le territoire de GPSEA.

Le site Natura 2000 FR

1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » ne se trouvant pas sur le territoire, les incidences potentielles du PLUi sur ces sites ne peuvent être qu'indirectes.

Pour rappel, les vulnérabilités de ces sites sont liées :

- à la fréquentation importante de ces sites. GPSEA n'a donc pas d'incidences sur cette thématique.
- à l'adaptation, dans ces sites, des futurs projets d'aménagements et de la gestion de ces espaces urbains à la conservation de la faune aviaire. GPSEA n'est pas non plus concernés par cette thématique.

# 9. Indicateurs de suivi

Le suivi de la mise en œuvre du PLUi nécessite de définir des indicateurs permettant d'analyser l'évolution future du territoire. Cela permet d'évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUi sur le territoire, notamment sur ses composantes environnementales.

Un indicateur correspond à une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, afin de les évaluer et les comparer à leur état à différentes dates.

Le PLUi définit des indicateurs qu'il estime « pertinents », c'est-à-dire dont le renseignement et la mobilisation sont réalisables au regard des données disponibles pour la collectivité. Il ne s'agit donc pas d'établir un état des lieux complet des études et programmes environnementaux conduits sur le territoire mais de donner à voir les évolutions qui reflètent le mieux l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés sont identifiés par axes du PADD, pour un meilleur suivi des actions du PLUi :

- AXE 1 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE DE RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES : SINGULARITÉ DE LA METROPOLE **(11 indicateurs)**
- AXE 2 - GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S) **(13 indicateurs)**
- AXE 3 - GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE SOLIDAIRE : VIVANTE(S) ET ANIMÉE(S) **(5 indicateurs)**

| **AXE 1 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE DE RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES : SINGULARITÉ DE LA METROPOLE** | |
|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** |
| **S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité** | Nombre de Déclarations de Projets portant sur des éléments du patrimoine végétal protégé |
| | Superficie de la couverture arborée / arbustive des forêts domaniales |
| | Evolution du nombre et de la surface des espaces verts ouverts au public |
| | Projets de renaturation |
| | Variation de la surface zones A, N et Espaces Paysagers protégés/ EBC/ lors des évolutions du PLUI |
| **Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière** | Evolution des surfaces consacrées à l'agriculture urbaine |
| **Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau** | Nombre de projets de réouverture de rus / sources |
| | Projets de restauration des cours d'eau et/ou de suppression des obstacles à l'écoulement |
| | Travaux effectués sur les entrées de ville (identifiées dans l'EIE) |
| **Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé** | Evolution des concentrations en polluants atmosphériques |
| | Evolution de la carte de vulnérabilité au phénomène d'ICU |

| **AXE 2 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S)** | |
|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** |
| **Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré** | Consommation d'ENAF |
| | Evolution du taux de pleine terre (effectif) |
| | Nombre de logements rénovés par année |

| AXE 2 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S) | |
|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** |
| **Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du territoire** | Production énergétique issue de la valorisation des biodéchets<br><br>Part de logements avec un DPE inférieur ou égal à E |
| | Nombre d'opérations faisant l'objet d'un label (type écoquartier) |
| | % d'ENR produite localement |
| | Nombre de bornes de recharge électrique |
| **Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines** | Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail |
| | Taux de motorisation et taux d'équipement automobile des ménages |
| **Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle** | Nombre d'habitants |
| | Rythme de construction |
| | Densité de construction : moyenne du nombre de logements à l'hectare dans la construction neuve |
| | Consommation d'espaces |

| AXE 3 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE SOLIDAIRE : VIVANTE(S) ET ANIMÉE(S) | |
|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** |
| **Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire** | Nombre de zones à urbaniser (zones AU) au sein des zones à enjeux identifiées dans l'EIE |
| | Nombre d'AU concernant les éléments du patrimoine protégés et type de travaux : suivi plus particulier des démolitions, dont partielles |
| **Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public** | Linéaires cyclables aménagés (pistes + bandes)<br><br>Part de la voierie aménagée pour les modes actifs<br><br>Nombre de stations Vélib' |
| | Linéaire de voies vertes |

# 2.3.2

# Evaluation environnementale

Projet de PLUi approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

**I. OBJECTIFS ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI ..... 4**

1. OBJET DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE D'UN DOCUMENT D'URBANISME ..... 4
2. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 4
*2.1 Philosophie de l'évaluation environnementale ..... 4*
*2.2 Réalisation de l'état initial de l'environnement ..... 5*
*2.3 Méthode de l'évaluation environnementale itérative ..... 6*
*2.3.1 En phase PADD ..... 6*
*2.3.2 En phase de traduction règlementaire ..... 7*

**II. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION ..... 10**

**1. ETAT DES LIEUX PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE ..... 10**

*1.1 Constats et enjeux liés aux enjeux paysagers ..... 10*
*1.2 Constats et enjeux liés aux enjeux écologiques ..... 11*
2. ETAT DES LIEUX DE L'ECOLOGIE URBAINE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE .. 13
*2.1 Constats liés à la ressource en eau ..... 13*
*2.2 Constats et enjeux liés à la consommation et production d'énergie ..... 17*
3. ETAT DES LIEUX DE LA SECURITE ET DE SANTE URBAINE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE ..... 19
*3.1 Constats et enjeux liés aux risques naturels ..... 19*
*3.2 Constats et enjeux liés aux risques technologiques ..... 20*
*3.3 Constats et enjeux liés aux nuisances ..... 23*

**III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ..... 25**

**1. SCENARIO AU FIL DE L'EAU ..... 25**

1.1 EVOLUTION AU FIL DE L'EAU – PAYSAGE ..... 25
*1.2 Évolution au fil de l'eau – BIODIVERSITE ..... 26*
*1.3 Evolution au fil de l'eau – RESSOURCE EN EAU ..... 28*
*1.4 Evolution au fil de l'eau – ENERGIE ET METABOLISME URBAIN ..... 29*
*1.5 Evolution au fil de l'eau – RISQUES NATURELS ..... 30*
*1.6 Evolution au fil de l'eau – RISQUES TECHNOLOGIQUES ..... 31*
*1.7 Evolution au fil de l'eau – NUISANCES ..... 32*
*1.8 Conclusions ..... 32*

**2. CHOIX OPERES AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES : EVALUATION DES SCENARIOS ENVISAGES ..... 33**

*2.1 Focus sur les alternatives pour la production de logement ..... 33*
*2.2 Focus sur les alternatives relatives à la consommation d'espace ..... 34*

**IV. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES ..... 35**

**1. PREAMBULE ..... 35**

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS ..... 35
3. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU (SAGE) DE L'YERRES ..... 45
4. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL ..... 48

**V. ANALYSE DES INCIDENCES PROBABLES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 51**

**1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... 51**

*1.1 Principes et objectifs de la pré-évaluation environnementale du PADD ..... 51*
*1.2 Evaluation des incidences sur les paysages et enjeux écologiques ..... 52*
*1.3 Evaluation des incidences sur la gestion durable des ressources ..... 55*
*1.4 Incidences sur la sécurité et la santé urbaine ..... 58*
*1.5 Synthèse de l'analyse ..... 60*

2. ANALYSE DES INCIDENCES DU REGLEMENT ..... 67
*2.1 Enjeux paysagers et écologiques du territoire grand paris sud est avenir ..... 67*
*2.1.1 Rappel des enjeux paysagers et écologiques du territoire ..... 67*
*2.1.2 Conclusion sur les enjeux écologiques et paysagers du territoire ..... 90*
*2.2 Enjeux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire 90*
*2.2.1 Rappel des enjeux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire 90*
*2.2.2 Conclusion ..... 99*
*2.3 Enjeux liés à la sécurité et de santé urbaine a l'échelle du territoire Grand Paris Sud Est Avenir . 100*
*2.3.1 Rappel des enjeux liés aux risques naturels, technologiques et aux nuisances ..... 100*
*2.4 Conclusion ..... 111*
*2.5 Analyse des STECAL ..... 111*
3. ANALYSE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 118
*3.1 Le choix des sites à évaluer : la hiérarchisation des OAP selon leur sensibilité environnementale 118*
*3.2 Résultats de l'analyse ..... 118*
*3.3 Sites à sensibilité "Très forte" ..... 121*
*3.3.1 ALFORTVILLE ..... 121*
*3.3.2 CHENNEVIERES ..... 141*
*3.3.3 ORMESSON ..... 146*
*3.3.4 SANTENY ..... 152*
*3.3.5 VILLECRESNES ..... 157*
*3.4 Sites à sensibilité "Forte" ..... 161*
*3.4.1 BOISSY-ST-LEGER ..... 161*
*3.4.2 BONNEUIL-SUR-MARNE ..... 165*
*3.4.3 CHENNEVIERES ..... 170*
*3.4.4 LA QUEUE-EN-BRIE ..... 179*
*3.4.5 LE PLESSIS-TREVISE ..... 186*
*3.4.6 LIMEIL-BREVANNES ..... 189*
*3.4.7 NOISEAU ..... 196*
*3.4.8 ORMESSON, CHENNEVIERES SUR MARNE ..... 199*
*3.4.9 SUCY-EN-BRIE ..... 201*
*3.4.10 VILLECRESNES ..... 204*
*3.5 Mise à jour des incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques suite à la consultation ..... 206*

**VI. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ..... 211**

**1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ..... 211**

**2. DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000 SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES ..... 211**

**3. ANALYSE DES INCIDENCES ..... 213**

**VII. INDICATEURS DE SUIVI ..... 214**

# I. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale du PLUI

## 1. Objet de l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme



L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexion. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

## 2. Méthodologie de l'évaluation environnementale

*Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article R.151-3-7° que le rapport de présentation intègre, dans le cadre de l'évaluation environnementale, une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Cette partie s'attache donc à expliquer la méthodologie de l'élaboration de l'évaluation environnementale itérative et de sa formalisation pour constituer un chapitre du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir.*

*La présentation de la méthodologie est organisée selon les grands chapitres qui composent l'évaluation environnementale : l'état initial de l'environnement, la présentation des incidences thématiques globales, notamment sur les secteurs susceptibles d'être impactés, les sites Natura 2000, et les indicateurs de suivi.*

### 2.1 Philosophie de l'évaluation environnementale

L'élaboration de l'évaluation environnementale du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir s'est inscrite dans le cadre des exigences du code de l'urbanisme, déclinées à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Dès le lancement du PLUi et tout au long de l'élaboration du document, l'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du projet, de façon totalement intégrée par le bureau d'études CITADIA (marque Even Conseil). À ce titre, l'**itérativité** de la démarche a été recherchée tout au long de l'élaboration du projet, à travers plusieurs notes de contribution et d'interventions en atelier et comités techniques. L'évaluation environnementale est donc venue nourrir le PLUi à chaque étape pour que l'environnement ne soit pas perçu comme une contrainte mais comme un des

éléments fondateurs du projet. L'objectif final étant de s'assurer que la mise en œuvre du PLUi soit bien anticipée afin d'atteindre un optimum environnemental.

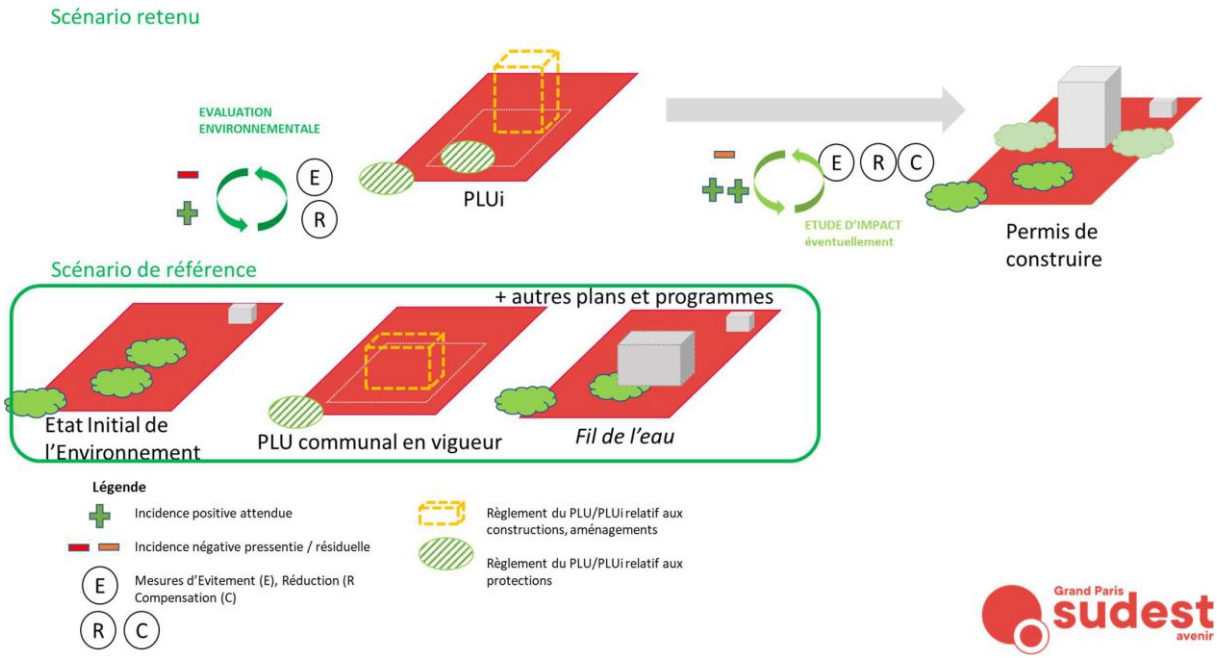
Plus qu'une pièce supplémentaire, l'évaluation environnementale a permis de consolider le PLUi à chaque étape sur le plan environnemental.

Elle a été menée par une équipe pluridisciplinaire d'experts, composée de paysagistes, géographes, agronomes et écologues du bureau d'études CITADIA (marque Even Conseil).

L'évaluation environnementale s'appuie bien sur le cadre méthodologique de l'évaluation environnementale (Fiche 8 – Les scénarios au sein de l'évaluation environnementale et l'explication des choix).

Ce cadre méthodologique précise que le scénario de référence ne doit pas être confondu avec ce qui est permis par les documents d'urbanisme antérieurs, en particulier en matière de consommation d'espace.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir, l'évaluation des incidences a donc bien été réalisée à partir de l'état initial de l'environnement et de ce scénario au fil de l'eau.




## 2.2 Réalisation de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale a débuté par la réalisation de l'état initial de l'environnement en trois tomes qui s'articule autour de thèmes environnementaux : Enjeux paysagers et écologiques (le paysage, le patrimoine, la trame verte et bleue), Enjeux d'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique (ressources en eau, climat énergie, déchets matériaux), Enjeux de sécurité et de sante urbaine (risques naturels, technologiques, nuisances et pollutions). Il s'attache également à analyser les interactions entre activités anthropiques et cet environnement : consommation d'espace, les ressources du sous-sol et leurs exploitations, les risques technologiques, nuisances et pollutions, la qualité de l'air, les besoins énergétiques, la gestion des déchets …

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, identifiés en termes d'atouts, faiblesses, opportunités et menaces.

La réalisation de ce diagnostic environnemental s'est appuyée sur les études menées plus récemment par les services de Grand Paris Sud Est Avenir permettant aux auteurs de l'évaluation environnementale d'avoir accès à des ressources complémentaires (Portrait Patrimonial Paysager, Urbain et Architectural de Grand Paris Sud Est Avenir par l'école d'urbanisme de Paris, 2020, Atlas de la Biodiversité territorial de GPSEA, URBAN ECO SCOP…).

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes en lien avec le territoire et l'urbanisme (SCoT, SAGE, PCAET…) a également permis de nourrir et actualiser les enjeux environnementaux du territoire et de s'assurer de leur traduction dans le PLUi.

Par ailleurs les études de terrain (menées par le bureau d'études Arthur REMY) ont permis de prendre connaissance des éléments de patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore des composantes structurantes du paysage (entrées de territoire, points de vue, ambiances, morphologie urbaine).

Enfin, une série de cartographies thématiques a été réalisée afin d'illustrer et spatialiser autant que possible les principaux faits de l'état initial de l'environnement et les enjeux saillants du territoire.

Le diagnostic environnemental a donc permis d'identifier des enjeux environnementaux prioritaires pour l'avenir du territoire.

La lecture de ces enjeux conduit à l'identification de questions évaluatives qui a permis de s'assurer par la suite, que le projet de PLUi n'aurait pas d'incidences négatives sur ces thèmes et, le cas échéant, de prévoir des mesures pour les éviter ou les réduire.

## 2.3 Méthode de l'évaluation environnementale itérative

### 2.3.1 En phase PADD

Une démarche d'évaluation des pré-incidences du projet de territoire a été entreprise, donnant lieu à la rédaction de notes de contribution et d'analyse sous forme de tableaux d'analyse. Ces notes ont été le support de la démarche itérative de l'évaluation environnementale. Chaque point présent dans ces notes constituait une proposition d'amélioration et un support de discussion avec GPSEA. L'objectif était de structurer une liste d'enjeux et de questions évaluatives à considérer / prendre en compte / intégrer dans le cadre du projet territorial.

Les notes ont identifié les effets potentiels des orientations du PADD sur l'environnement afin d'intégrer la connaissance de leurs incidences potentielles positives comme négatives dans la lecture globale du projet et l'évaluation de son équilibre. Elles ont permis de proposer des précisions ou évolutions rédactionnelles du texte, rédiger des orientations et/ou de soulever des points d'attention particuliers à évaluer en phase règlementaire.

Elles ont, entre autres permis de vérifier l'intégration des enjeux environnementaux issus du diagnostic environnemental.

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transi | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité | Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière | Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau | Valoriser la diversité paysagère du Territoire | Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé | Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines | Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré | Répondre aux besoi en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle |
| Enjeux environnementaux prioritaires | | | | | | | | | |
| PAYSAGE | La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère | - | 1 | - | 2 | - | 1 | - | - |
| | L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable | 2 | - | - | 1 | - | - | 1 | - |
| TRAME VERTE ET BLEUE | Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - |
| | De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire | - | - | - | - | 1 | - | - | - |
| | Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement | 2 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| | Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - |
| | Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - |
| | Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants | 1 | - | - | - | - | -2 | - | - |

*Extrait de l'analyse du PADD dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale*

### 2.3.2 En phase de traduction règlementaire

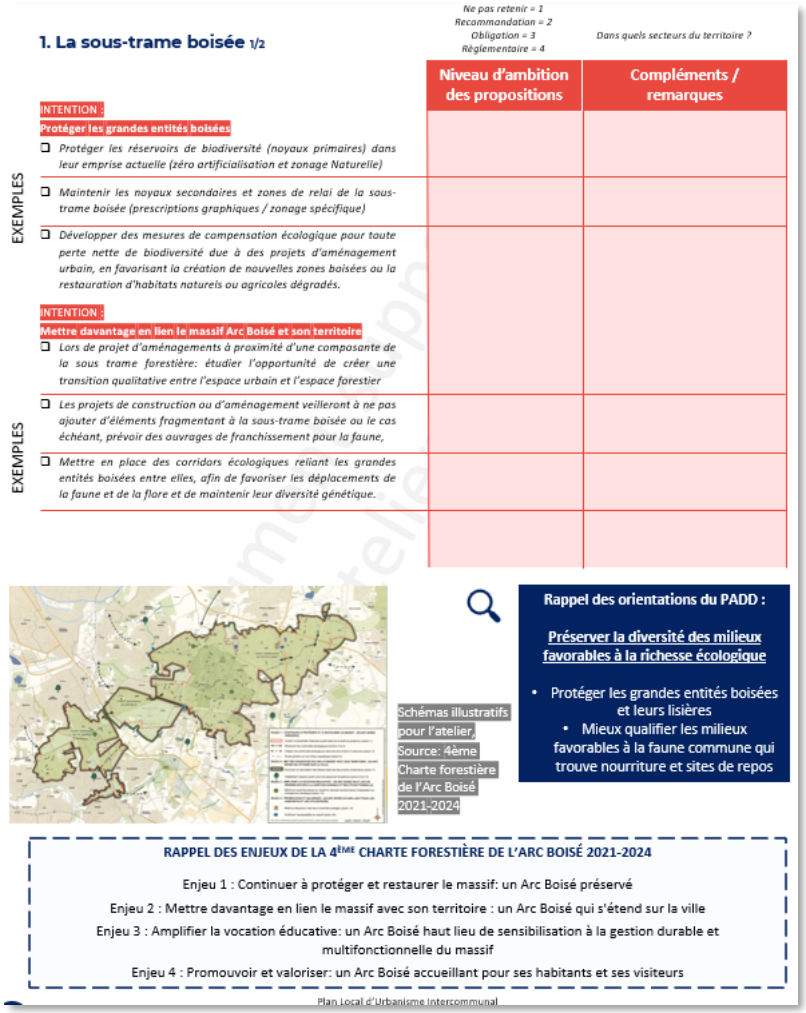
L'évaluation environnementale a contribué à la réflexion et l'écriture des pièces réglementaires (règlement, zonage, prescriptions, OAP) en formulant les moyens de répondre aux défis environnementaux prioritaires du PLUi.

Plusieurs temps d'échange ont été réalisés pendant la durée d'élaboration de la traduction règlementaire du PLUi. Dans le même principe que l'analyse du PADD, ces temps d'échanges techniques ont été jalonnées dans le temps afin d'apporter des propositions d'amélioration et mesures d'évitement et de réduction.

Plus précisément, ces temps d'échanges ont pour objet de proposer des compléments par rapport aux données présentes dans l'état initial et d'apporter des exemples de traduction règlementaire pour répondre à ces enjeux.

Plusieurs autres notes ont été formalisées dans le même principe (identification des incidences potentielles et mesures d'accompagnement, d'évitement ou de réduction) et ont été proposées sur : les secteurs de projet (OAP, STECAL…) et les OAP thématiques.

Spécifiquement sur les OAP thématiques, un atelier a été réalisé en mars 2024 pour coconstruire les trois OAP thématiques qu'on retrouve dans le PLUi.



1. La sous-trame boisée 1/2

Ne pas retenir = 1
Recommandation = 2
Obligation = 3
Règlementaire = 4

Dans quels secteurs du territoire ?

| | Niveau d'ambition des propositions | Compléments / remarques |
|---|---|---|
| INTENTION : Protéger les grandes entités boisées | | |
| EXEMPLES ❑ Protéger les réservoirs de biodiversité (noyaux primaires) dans leur emprise actuelle (zéro artificialisation et zonage Naturelle) | | |
| EXEMPLES ❑ Maintenir les noyaux secondaires et zones de relai de la sous-trame boisée (prescriptions graphiques / zonage spécifique) | | |
| EXEMPLES ❑ Développer des mesures de compensation écologique pour toute perte nette de biodiversité due à des projets d'aménagement urbain, en favorisant la création de nouvelles zones boisées ou la restauration d'habitats naturels ou agricoles dégradés. | | |
| INTENTION : Mettre davantage en lien le massif Arc Boisé et son territoire | | |
| EXEMPLES ❑ Lors de projet d'aménagements à proximité d'une composante de la sous trame forestière: étudier l'opportunité de créer une transition qualitative entre l'espace urbain et l'espace forestier | | |
| EXEMPLES ❑ Les projets de construction ou d'aménagement veilleront à ne pas ajouter d'éléments fragmentant à la sous-trame boisée ou le cas échéant, prévoir des ouvrages de franchissement pour la faune, | | |
| EXEMPLES ❑ Mettre en place des corridors écologiques reliant les grandes entités boisées entre elles, afin de favoriser les déplacements de la faune et de la flore et de maintenir leur diversité génétique. | | |

Schémas illustratifs pour l'atelier, Source: 4ème Charte forestière de l'Arc Boisé 2021-2024

**Rappel des orientations du PADD :**

**Préserver la diversité des milieux favorables à la richesse écologique**

- Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières
- Mieux qualifier les milieux favorables à la faune commune qui trouve nourriture et sites de repos

**RAPPEL DES ENJEUX DE LA 4ÈME CHARTE FORESTIÈRE DE L'ARC BOISÉ 2021-2024**

Enjeu 1 : Continuer à protéger et restaurer le massif: un Arc Boisé préservé

Enjeu 2 : Mettre davantage en lien le massif avec son territoire : un Arc Boisé qui s'étend sur la ville

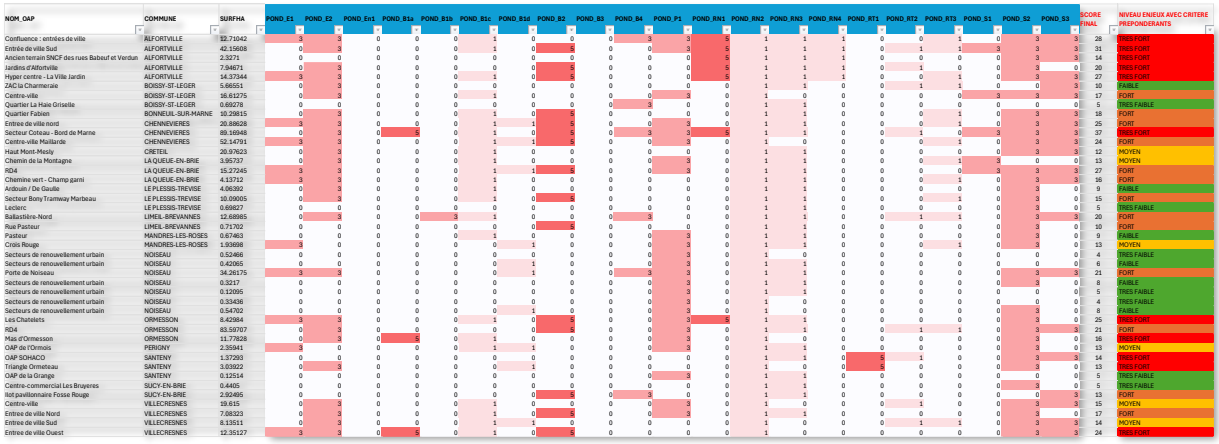
Enjeu 3 : Amplifier la vocation éducative: un Arc Boisé haut lieu de sensibilisation à la gestion durable et multifonctionnelle du massif

Enjeu 4 : Promouvoir et valoriser: un Arc Boisé accueillant pour ses habitants et ses visiteurs

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Extrait de l'Atelier sur les OAP thématiques - Mars 2024*

Concernant les secteurs de projet (OAP), une préanalyse cartographique a été réalisée et a permis d'identifier les enjeux très fort à très faibles de ces sites et d'aiguiller sur les ajustements et la prise en compte de ces enjeux dans les schémas d'OAP.



| NOM_OAP | COMMUNE | SURFHA | POND_E1 | POND_E2 | POND_En1 | POND_B1a | POND_B1b | POND_B1c | POND_B1d | POND_B2 | POND_B3 | POND_B4 | POND_P1 | POND_RN1 | POND_RN2 | POND_RN3 | POND_RN4 | POND_RT1 | POND_RT2 | POND_RT3 | POND_S1 | POND_S2 | POND_S3 | SCORE FINAL | NIVEAU ENJEUX AVEC CRITERE PREPONDERANTS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Confluence : entrées de ville | ALFORTVILLE | 12.71042 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 28 | TRES FORT |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE | 42.15608 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 3 | 3 | 31 | TRES FORT |
| Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun | ALFORTVILLE | 2.3271 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 14 | TRES FORT |
| Jardins d'Alfortville | ALFORTVILLE | 7.94671 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 20 | TRES FORT |
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE | 14.37344 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 27 | TRES FORT |
| ZAC la Charmeraie | BOISSY-ST-LEGER | 5.86551 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 3 | 10 | FAIBLE |
| Centre-ville | BOISSY-ST-LEGER | 16.61275 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 3 | 17 | FORT |
| Quartier La Haie Griselle | BOISSY-ST-LEGER | 0.69278 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Quartier Fabien | BONNEUIL-SUR-MARNE | 10.29815 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 18 | FORT |
| Entrée de ville nord | CHENNEVIERES | 20.88628 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 25 | FORT |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES | 88.16948 | 0 | 3 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 37 | TRES FORT |
| Centre-ville Maillarde | CHENNEVIERES | 52.14791 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 24 | FORT |
| Haut Mont-Mesly | CRETEIL | 20.97623 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 12 | MOYEN |
| Chemin de la Montagne | LA QUEUE-EN-BRIE | 3.95737 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 13 | MOYEN |
| RD4 | LA QUEUE-EN-BRIE | 15.27245 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 3 | 27 | FORT |
| Chemine vert - Champ garni | LA QUEUE-EN-BRIE | 4.13712 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 16 | FORT |
| Ardouin / De Gaulle | LE PLESSIS-TREVISE | 4.86392 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 9 | FAIBLE |
| Secteur Bony Tramway Marbeau | LE PLESSIS-TREVISE | 10.09005 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 15 | FORT |
| Leclerc | LE PLESSIS-TREVISE | 0.69827 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Ballastière-Nord | LIMEIL-BREVANNES | 12.68985 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 20 | FORT |
| Rue Pasteur | LIMEIL-BREVANNES | 0.71702 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 10 | FORT |
| Pasteur | MANDRES-LES-ROSES | 0.67463 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 9 | FAIBLE |
| Croix Rouge | MANDRES-LES-ROSES | 1.59696 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 13 | MOYEN |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.52466 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | TRES FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.42065 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | FAIBLE |
| Porte de Noiseau | NOISEAU | 34.26175 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 21 | FORT |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.3217 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.12095 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.33436 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | TRES FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.54702 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | FAIBLE |
| Les Chatelets | ORMESSON | 8.42984 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 25 | TRES FORT |
| RD4 | ORMESSON | 83.50707 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 21 | FORT |
| Mais d'Ormesson | ORMESSON | 11.77828 | 0 | 3 | 5 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 26 | TRES FORT |
| OAP de l'Ormois | PERIGNY | 2.35941 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 13 | MOYEN |
| OAP SCHACO | SANTENY | 1.37293 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 5 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 14 | TRES FORT |
| Triangle Ormeteau | SANTENY | 3.03922 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 5 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 13 | TRES FORT |
| OAP de la Grange | SANTENY | 0.12514 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Centre-commercial Les Bruyeres | SUCY-EN-BRIE | 0.4405 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Ilot pavillonnaire Fosse Rouge | SUCY-EN-BRIE | 2.92495 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 13 | FORT |
| Centre-ville | VILLECRESNES | 19.615 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 15 | MOYEN |
| Entree de ville Nord | VILLECRESNES | 7.88323 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 17 | FORT |
| Entree de ville Sud | VILLECRESNES | 8.13511 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 3 | 14 | MOYEN |
| Entree de ville Ouest | VILLECRESNES | 12.35127 | 3 | 3 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 24 | TRES FORT |

*Grille d'analyse cartographique des secteurs de projet*




*Export cartographique de l'analyse des secteurs de projet pour les quatre grandes thématiques environnementales*

Enfin, un travail en co-construction a été réalisé sur la mise en place des indicateurs de suivi avec GPSEA pour que les indicateurs de suivi proposés puissent être opérationnels après l'approbation du PLUi.

# II. Synthèse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

La présente section vise à synthétiser l'Etat Initial de l'Environnemental (EIE), organisé selon les thématiques suivantes :

- Etat des lieux paysagers et écologiques du territoire ;
- Etat des lieux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire ;
- Etat des lieux de la sécurité et de sante urbaine a l'échelle du territoire.

**Chacune de ces parties explore les atouts, faiblesses, opportunités et menaces associés à ces thématiques, en vue d'identifier les enjeux et orienter les orientations du PLUi.**

## 1. Etat des lieux paysagers et écologiques du territoire

### 1.1 Constats et enjeux liés aux enjeux paysagers

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une diversité de paysages qui crée un cadre de vie de qualité : 8 unités paysagères et une répartition équilibrée d'espaces bâtis, naturels et agricoles.<br><br>Un territoire marqué par de grands espaces forestiers (40% de la totalité des milieux boisés de toute la Métropole du Grand Paris).<br><br>Un réseau important de parcs et jardins ouverts au public en ville (3 900 ha, soit 39% de la surface intercommunale).<br><br>Une topographie qui offre des points de vue ainsi que des percées visuelles remarquables (coteaux du plateau de Brie et de la Marne). | Des tissus urbains très diversifiés (des grands ensembles à Créteil aux villages du plateau Briard) s'enchaînant sans transition créant de véritables ruptures entre les différents secteurs au sein des paysages urbains, malgré des entrées de ville relativement qualitatives<br><br>Une discontinuité de parcours le long des fleuves, en particulier de la Marne, avec des tronçons artificialisés comme le port de Bonneuil, et sur la boucle de la Marne où se concentrent par ailleurs des berges très végétalisées.<br><br>Une vallée du Morbras enfoui sous l'urbanisation avec une absence de considération du cheminement de l'eau dans le traitement des limites de parcelle |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Une coupure verte au centre du territoire avec l'Arc Boisé du Val de Marne qui offre un grand espace de respiration et que le PLUi et le PPAEN peuvent t venir protéger davantage | Une coupure verte qui accentue l'hétérogénéité paysagère du territoire entre un Nord-Ouest fortement urbanisé et un Sud agricole tourné sur le plateau Briard |

| | |
|---|---|
| Une présence structurante des cours d'eau (Seine, Marne, Yerres, Morbras) qui pourrait être renforcée grâce aux outils du PLUi<br><br>Des sensibilités paysagères essentiellement liées à la topographie et aux milieux naturels (cours d'eau, lisière de bois, clairières agricoles), opportunité de recomposition paysagère de qualité via le PLUi | La densification urbaine peut entraîner la disparition des espaces verts et jardins privés, essentiels pour la qualité de vie en ville et la lutte contre le changement climatique. |

**Enjeux**

- La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine
- La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes
- La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère
- L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val
- La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes (la Végétale, entre Sucy-en-Brie et Noiseau)
- L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver
- Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité ainsi que des alignements plantés à préserver du mitage contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable

## 1.2 Constats et enjeux liés aux enjeux écologiques

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| De nombreux réservoirs et continuités écologiques répartis sur tout le territoire (espaces forestiers, milieux agricoles, cours d'eau qualitatifs…) ;<br><br>Des milieux naturels très diversifiés (prairies, milieux arborés, zones agricoles, zones humides) ;<br><br>Des espaces naturels, pratiquement préservés de la perturbation anthropique (plaine des Bordes, Arc Boisé du Val de Marne, etc.) ;<br><br>Des alignements d'arbres renforçant la trame boisée ;<br><br>De nombreux cœurs d'ilots et espaces verts privés comme espaces relais ; | Des obstacles à l'écoulement des eaux, en particulier le long du Réveillon ;<br><br>Des axes et structures bâties constituant de véritables coupures entre les réservoirs<br><br>Une densité d'espaces verts plus faible au Nord du territoire<br><br>Des voies ferroviaires à l'origine de ruptures écologiques importantes |

| | |
|---|---|
| Des coulées vertes constitutives de corridors et favorables à la continuité écologique des sols (végétale, Sucy-en-Brie à Noiseau) ;<br><br>Une trame bleue très qualitative, aux ripisylves épaisses et un réseau de mares d'une grande richesse à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, constituant de véritables refuges pour la biodiversité ; | |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| De nouvelles opération d'aménagement et de réalisation de cheminements doux comme opportunités de création d'espaces verts et de plantations de bosquets, de haies et d'alignements d'arbres (enjeu 4 charte de l'Arc Boisé)<br><br>Des projets de créations et d'extensions d'espace verts publics et de renforcement de la nature en ville (agriculture urbaine, végétalisation des rues etc.)<br><br>L'Atlas de la biodiversité, combiné au PLUi, peut être l'occasion de mettre en valeur toutes ces continuités (réservoirs, corridors) existantes en visant à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. | |

**Enjeux**

- Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver ;
- De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire ;
- Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ;
- Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement ;
- Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire ;
- Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ;
- Des espaces relais tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ;
- Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ;
- Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ;
- Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique ;

- Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité
- Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain…

# 2. Etat des lieux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire

## 2.1 Constats liés à la ressource en eau

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Un bon état quantitatif des deux masses d'eau souterraines<br><br>Une eau potable et un taux de rendement du réseau de distribution conforme aux exigences de qualité.<br><br>Des réseaux d'assainissement majoritairement séparatifs mis-à-part le cas d'Alfortville. | Un état chimique des masses d'eau souterraines dégradé du fait de pressions d'origine agricole (nitrates, phytosanitaires).<br><br>Un état écologique moyen des cours d'eau (à l'exception de la Seine) et surtout un mauvais état global chimique en raison de la présence de nombreux polluants<br><br>La multiplicité des acteurs intervenant dans la gestion du petit cycle de l'eau (eau potable, assainissement) de GPSEA complexifie leur prise en compte dans le PLUi. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Des leviers existants de reconquête de la qualité des eaux dans le cadre des SDAGE, SAGE et du PCAET<br><br>Un Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration<br><br>Le ZAN, en lien avec la renaturation, se présente comme une opportunité pour limiter le ruissellement sur le territoire | Le changement climatique implique un réchauffement important des températures en milieu urbain avec des épisodes caniculaires plus fréquents, cela concerne particulièrement le Nord du territoire.<br><br>L'équilibre quantitatif des masses d'eaux souterraines est menacé, en particulier la nappe du Champigny qui est soumise à de forts prélèvements et avec une pression du changement climatique qui sera de plus en plus grande.<br><br>Une poursuite des pollutions de la ressource en eau pouvant nuire à la bonne atteinte des objectifs 2027 de bon état inscrit dans le SDAGE.<br><br>Une augmentation de la population qui peut générer des tensions sur la ressource en eau et |

| | |
|---|---|
| | le traitement des eaux usées, ainsi qu'une urbanisation qu'il convient d'anticiper. |

**Enjeux**

- Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : Ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais soumis à de forts prélèvements /ZRE)
- Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie (voir tableaux)

**Objectifs d'état des masses d'eau souterraines concernant le Territoire**

*(Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie)*

| Code | Nom | Objectif état chimique 2027 | Objectif état quantitatif 2027 | Pressions susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état en 2027 |
|---|---|---|---|---|
| FRHG103 | TERTIAIRE DU BRIE-CHAMPIGNY ET DU SOISSONNAIS | Bon à l'exception de certains éléments | Bon état depuis 2015 | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus, **prélèvements** |
| FRHG004 | ALLUVIONS DE LA MARNE | Bon à l'exception de certains éléments | Bon état depuis 2015 | Nitrates diffus, phytosanitaires diffus |

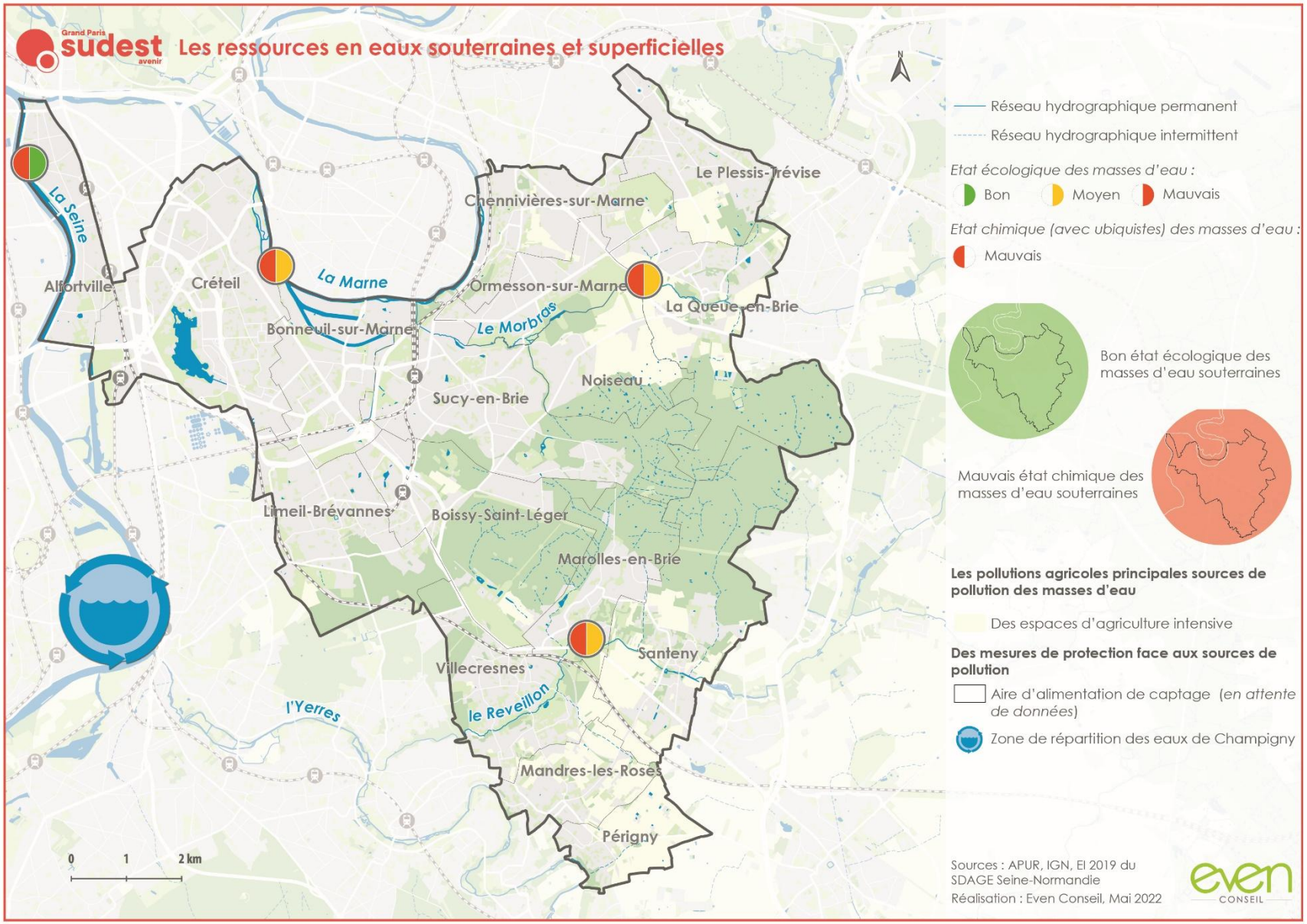
**Objectifs d'état des masses d'eau superficielles concernant le Territoire**

*(Etat des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie)*

| Code | Nom | Objectif état chimique avec ubiquistes 2027 | Objectif état écologique 2027 | Pressions susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état en 2027 |
|---|---|---|---|---|
| FRHR73B | La Seine du confluent de l'Essonne (exclu) au confluent de la Marne (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel (depuis 2021) | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, hydromorphologie |
| FRHR154A | La Marne du confluent de la Gondoire (exclu) au confluent de la Seine (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie |
| FRHR103 | Le Réveillon de sa source à la confluence de l'Yerres (exclu) | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Phytosanitaires diffus, hydromorphologie |
| FRHR154B | Le Morbras de sa source au confluent de la Marne | Bon état à l'exception de certains éléments | Bon potentiel à l'exception de certains éléments | Macropolluants ponctuels, micropolluants ponctuels, phytosanitaires diffus, hydromorphologie |

- **La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau** et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; *ex : récupération de l'eau de pluie, économie de l'eau potable…*

- **Des secteurs d'enjeux en cours d'identification pour l'assainissement :**
  - Un zonage d'assainissement à travailler (Chennevières, îles de Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy) ;
  - Des réseaux d'assainissement à améliorer en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration ;
  - Des eaux usées et des eaux pluviales à séparer (notamment sur la commune d'Alfortville) ;
  - La prévention de l'obstruction des réseaux en amont, vecteurs de débordements ;
  - Des sols à désimperméabiliser pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de son contact avec le sol. (Ex : création de noues, stationnement en pavés enherbés et infiltrants, création d'espaces verts ...).

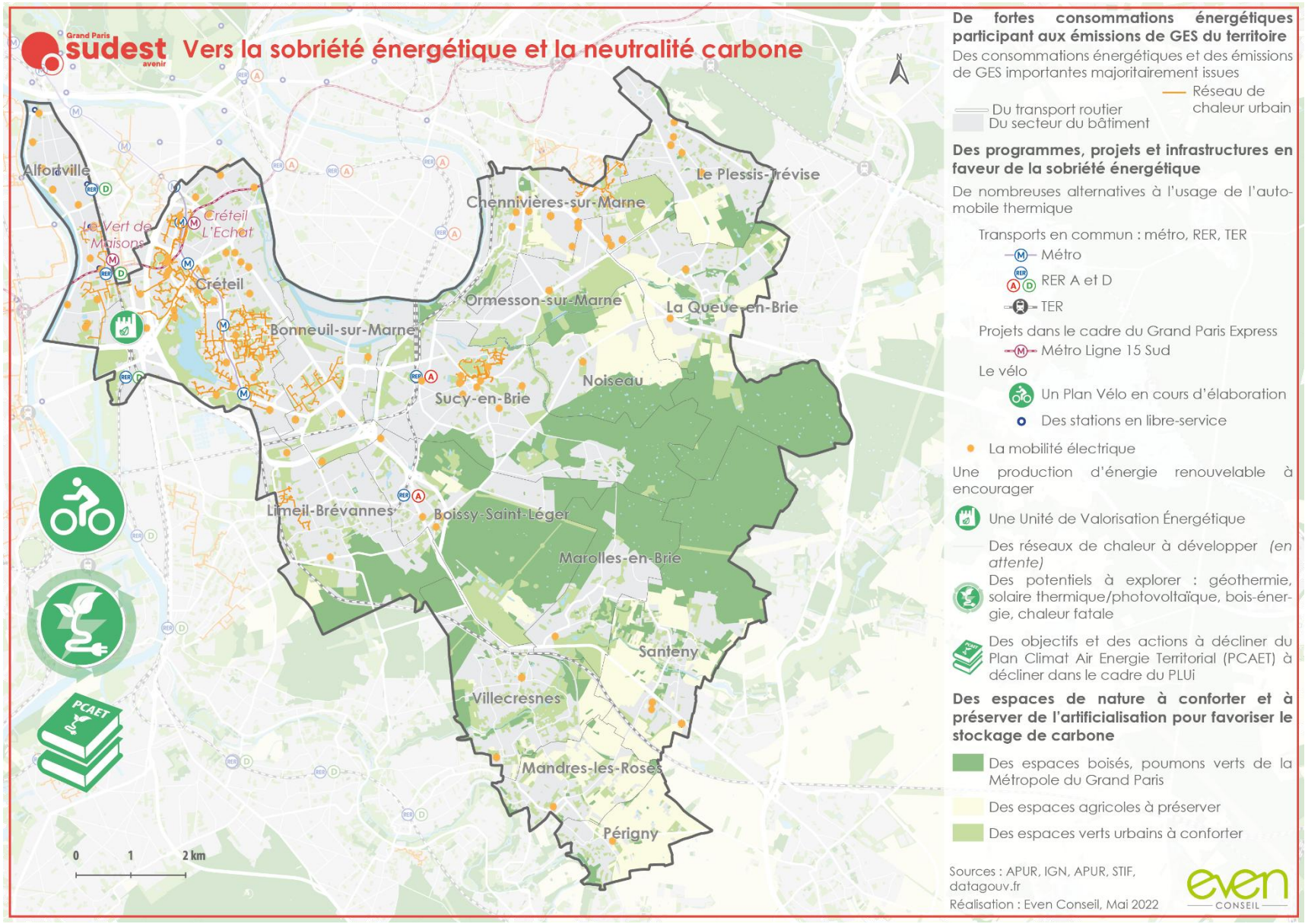

Grand Paris sudest avenir
Les ressources en eaux souterraines et superficielles
N
La Seine
Alfortville
Créteil
La Marne
Bonneuil-sur-Marne
Le Morbras
Chennivières-sur-Marne
Ormesson-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
l'Yerres
le Reveillon
Mandres-les-Roses
Périgny
0
1
2 km
Réseau hydrographique permanent
Réseau hydrographique intermittent
Etat écologique des masses d'eau :
Bon
Moyen
Mauvais
Etat chimique (avec ubiquistes) des masses d'eau :
Mauvais
Bon état écologique des masses d'eau souterraines
Mauvais état chimique des masses d'eau souterraines
Les pollutions agricoles principales sources de pollution des masses d'eau
Des espaces d'agriculture intensive
Des mesures de protection face aux sources de pollution
Aire d'alimentation de captage (en attente de données)
Zone de répartition des eaux de Champigny
Sources : APUR, IGN, EI 2019 du SDAGE Seine-Normandie
Réalisation : Even Conseil, Mai 2022
even CONSEIL

## 2.2 Constats et enjeux liés à la consommation et production d'énergie

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une consommation énergétique globale qui a baissé (- 9%) ces 15 dernières années malgré une croissance démographique importante (+ 10 %).<br><br>Une baisse des émissions de GES sur la période 2005 - 2019<br><br>Une production d'électricité et de chaleur durable sur le Nord du territoire grâce à une filière géothermique et 6 réseaux de chaleur déjà installés.<br><br>Des collectes en porte à porte et apport volontaire permettant de répondre aux besoins de chaque usager. | Une production d'énergies renouvelables relativement limitée en raison des contraintes urbaines (éolien, bois-énergie...)<br><br>Une précarité énergétique qui concerne une large part de la population<br><br>Une forte dynamique d'artificialisation des sols (16% de la surface du territoire entre 2009-2020) qui s'explique par un étalement urbain au Sud du territoire.<br><br>Des tonnages de déchets supérieurs à la moyenne nationale et en légère augmentation. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Un potentiel d'énergies renouvelables important surtout pour la géothermie et le solaire photovoltaïque.<br><br>Un levier important dans la rénovation énergétique des logements qui est à la fois le premier secteur de consommation énergétique et d'émissions de GES, ainsi que source de précarité énergétique pour les ménages.<br><br>Un PCAET ambitieux qui a identifié les enjeux clés et qui place GPSEA dans la trajectoire des accords de Paris.<br><br>Le ZAN donne une nouvelle conception des sols, est un outil nouveau à saisir pour limiter l'artificialisation des sols. Le PAT de GPSEA s'inscrit dans cette logique de mise en valeur des espaces agricoles. | Une consommation finale d'énergie fortement dépendante du gaz (46%) et à l'électricité (33%) qui fragilise le territoire avec la crise énergétique qui vient. |

**Enjeux**

- La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment ;
- La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique ;
- Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité.
    - Notamment le développement des systèmes de production d'énergie électrique renouvelable pour compléter le mix énergétique renouvelable actuellement principalement porté par la production de chaleur ;
- Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire.


Grand Paris sudest avenir
Vers la sobriété énergétique et la neutralité carbone
Alfortville
Le Vert de Maisons
Créteil L'Echat
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennivières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
PCAET
0 1 2 km
De fortes consommations énergétiques participant aux émissions de GES du territoire
Des consommations énergétiques et des émissions de GES importantes majoritairement issues
Du transport routier
Du secteur du bâtiment
Réseau de chaleur urbain
Des programmes, projets et infrastructures en faveur de la sobriété énergétique
De nombreuses alternatives à l'usage de l'automobile thermique
Transports en commun : métro, RER, TER
Métro
RER A et D
TER
Projets dans le cadre du Grand Paris Express
Métro Ligne 15 Sud
Le vélo
Un Plan Vélo en cours d'élaboration
Des stations en libre-service
La mobilité électrique
Une production d'énergie renouvelable à encourager
Une Unité de Valorisation Énergétique
Des réseaux de chaleur à développer (en attente)
Des potentiels à explorer : géothermie, solaire thermique/photovoltaïque, bois-énergie, chaleur fatale
Des objectifs et des actions à décliner du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) à décliner dans le cadre du PLUi
Des espaces de nature à conforter et à préserver de l'artificialisation pour favoriser le stockage de carbone
Des espaces boisés, poumons verts de la Métropole du Grand Paris
Des espaces agricoles à préserver
Des espaces verts urbains à conforter
Sources : APUR, IGN, APUR, STIF, datagouv.fr
Réalisation : Even Conseil, Mai 2022
even CONSEIL

# 3. Etat des lieux de la sécurité et de sante urbaine a l'échelle du territoire

## 3.1 Constats et enjeux liés aux risques naturels

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Un risque sismique très faible (niveau 1) sur le territoire.<br><br>Présence de plan de prévention des risques naturels pour les inondations et les mouvements de terrain. | Un fort risque inondation au Nord-Ouest du territoire, à la fois par débordement de crue à la confluence de la Marne et de la Seine, mais aussi par le ruissellement car il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire.<br><br>Un aléa retrait-gonflement des argiles touchant toutes les communes du territoire, avec un aléa particulièrement fort pour Villecresnes et Ormesson-sur-Marne.<br><br>Des risques liés à la présence d'anciennes carrières sur certaines des communes au Nord du territoire. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| L'élaboration d'un PLUi permettant de prendre en compte le risque de manière coordonnée, et limitant ainsi la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions.<br><br>Un Schéma directeur d'assainissement et gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales. | Une vulnérabilité croissante du territoire face au changement climatique (réduction des précipitations et concentration des précipitations : épisodes pluvieux plus violents et plus intenses qui augmente le risque de ruissellement des eaux, augmentation de périodes de forte chaleur et sécheresse) face aux risques naturels (retrait-gonflement des argiles, inondation…) |
| **Enjeux** | |
| ▪ **Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposée au risque inondation par débordement** de la Seine et de la Marne à protéger :<br>o 5 communes localisées dans le TRI (Territoires à Risque important d'Inondation) : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie.<br>▪ **Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement** urbain à préserver ;<br>o 7 communes concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie ;<br>o 2 communes concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.<br>▪ **Des risques liés aux mouvements de terrain** à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels (PPRMT) : | |

- Toutes les communes du territoire présentent un risque RGA faible à fort ;
- 4 communes concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne.

## 3.2 Constats et enjeux liés aux risques technologiques

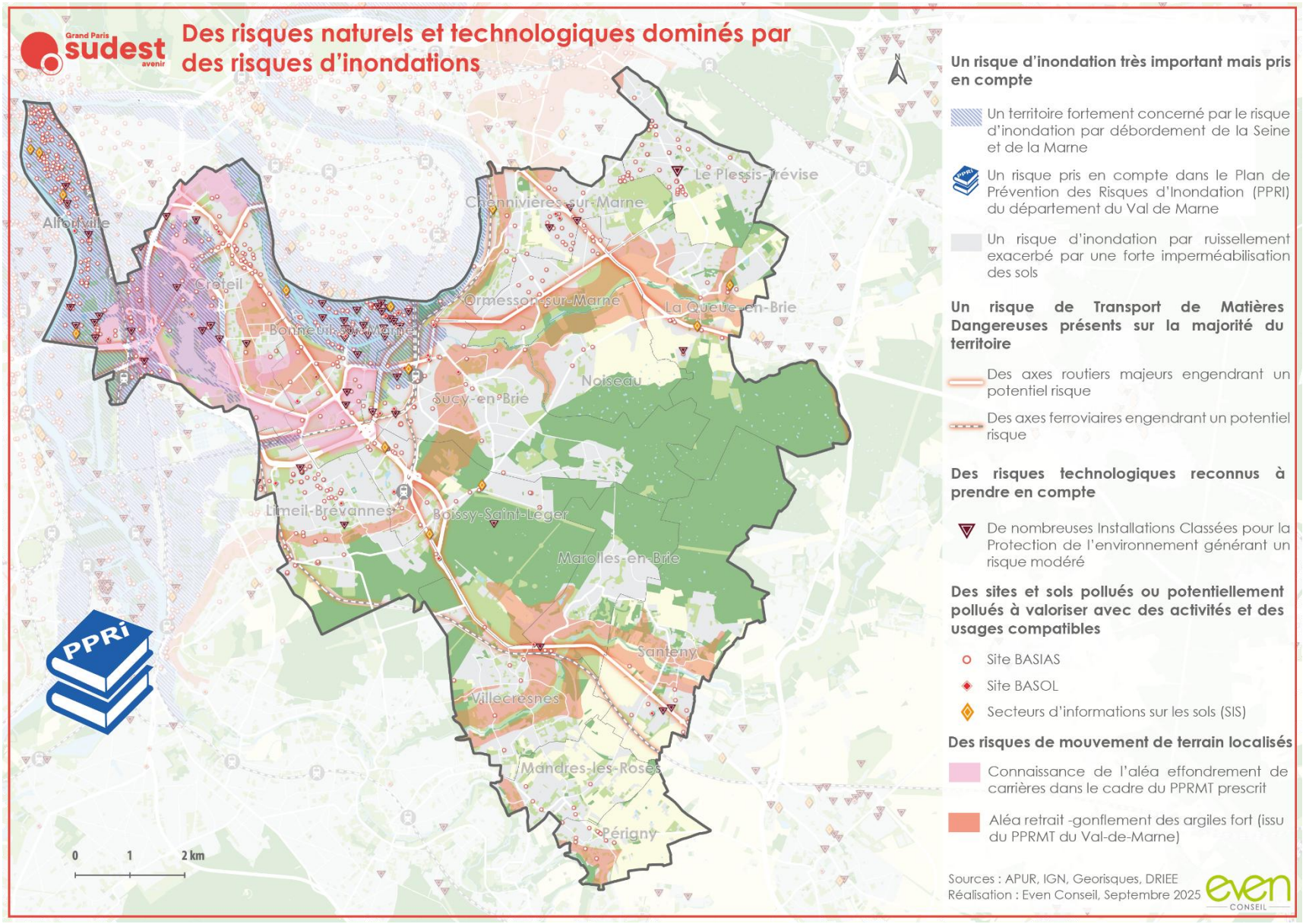
| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Des risques technologiques a priori maitrisés - aucun PPRT – relativement au caractère industrialisé du territoire. | Le passé industriel du Nord du territoire indique un fort risque de pollution des sols (et des eaux), notamment sur des communes comme Alfortville ou Bonneuil-sur-Marne.<br><br>Un risque avéré de transport de matières dangereuses : 14 communes sur 16 sont concernées par un risque de TMD lié au passage d'une canalisation de gaz. |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| Une dynamique de renouvellement urbain afin d'engager la résilience écologique des sites/sols à la pollution potentielle ou avérée<br><br>La création des fiches SIS par l'Etat améliorant la connaissance et historique des sites et de leur dépollution.<br><br>La prise en compte du risque et la limitation de la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions soumises au PLUi en cours d'élaboration. | Le changement climatique pouvant accroître la vulnérabilité (augmentation des risques d'accidents liés à l'accroissement des aléas et des risques naturels…).<br><br>Une augmentation de la population au fil de l'eau accroissant sa vulnérabilité dans les zones soumises aux risques. |

**Enjeux**

- **Un territoire industrialisé** avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants
  - 1 SEVESO seuil bas à Santeny : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI
- **La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses** (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) :
  - Sur le territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacées par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée[1] ;
  - 14 communes concernées par le passage d'une canalisation de gaz ;
  - Alfortville concerné par le passage en limite Ouest du territoire d'une canalisation d'hydrocarbures ;
  - Les voies ferrées concernent particulièrement le Nord-Ouest du territoire (RER ou ligne classique) ;

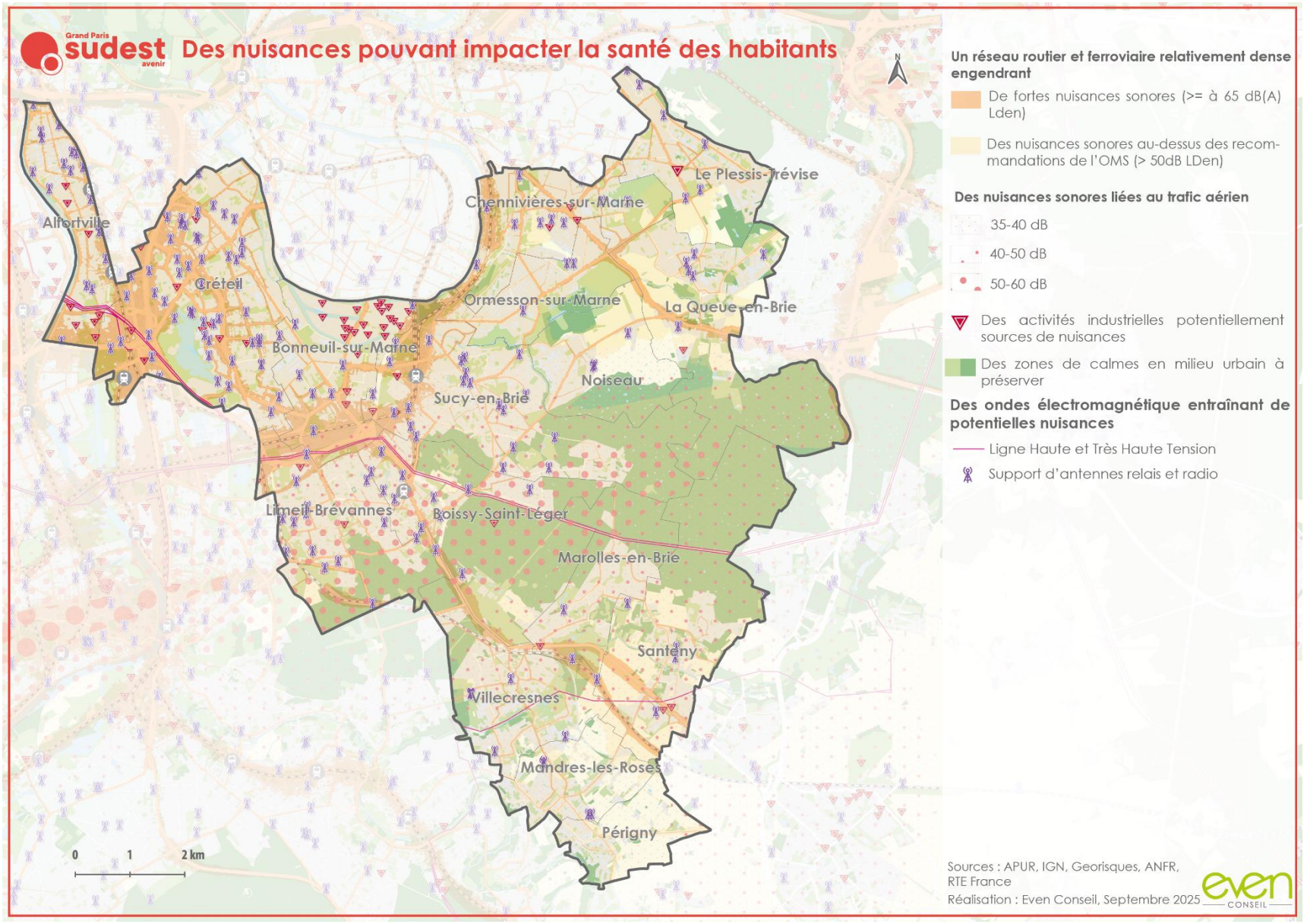
- Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France, offrant une desserte tri-modale (embranchement eau, fer et route), génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière.

- **Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols** :
  - Une concentration des sols polluées et potentiellement pollués le long de la Seine et de la Marne ;
  - Ainsi que dans les zones les plus urbanisées (avec une concentration plus forte dans les communes du Nord que du Sud).


Grand Paris sudest avenir
Des risques naturels et technologiques dominés par des risques d'inondations
N
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
PPRi
0
1
2 km
Un risque d'inondation très important mais pris en compte
Un territoire fortement concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine et de la Marne
Un risque pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du département du Val de Marne
Un risque d'inondation par ruissellement exacerbé par une forte imperméabilisation des sols
Un risque de Transport de Matières Dangereuses présents sur la majorité du territoire
Des axes routiers majeurs engendrant un potentiel risque
Des axes ferroviaires engendrant un potentiel risque
Des risques technologiques reconnus à prendre en compte
De nombreuses Installations Classées pour la Protection de l'environnement générant un risque modéré
Des sites et sols pollués ou potentiellement pollués à valoriser avec des activités et des usages compatibles
Site BASIAS
Site BASOL
Secteurs d'informations sur les sols (SIS)
Des risques de mouvement de terrain localisés
Connaissance de l'aléa effondrement de carrières dans le cadre du PPRMT prescrit
Aléa retrait -gonflement des argiles fort (issu du PPRMT du Val-de-Marne)
Sources : APUR, IGN, Georisques, DRIEE
Réalisation : Even Conseil, Septembre 2025
even CONSEIL

## 3.3 Constats et enjeux liés aux nuisances

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Une baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années et à des niveaux inférieurs à la MGP, bien que le Nord du territoire soit toujours exposé à des niveaux de dioxyde d'azote (NO2) et de particules PM10 élevés. | Des pollutions de l'air en provenance des secteurs résidentiel (68% des particules PM10, 80% des particules PM2,5, 40% des COVM, 80% de l'ammoniac) et routier (50% des dioxydes d'azote). |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| La poursuite des politiques pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'échelle régionale (PRSE 4, révision du PPA Ile-de-France) et à l'échelle locale (PCAET).<br><br>Un accompagnement en cours par Airparif pour satisfaire les obligations à adopter un PAQA (plans d'action de réduction des polluants atmosphériques) | De potentielles pollutions de l'air (chauffage, circulation…) supplémentaires à prendre en compte dans le cadre de l'accueil de population et une augmentation de leur vulnérabilité dans les zones d'ores et déjà exposées aux nuisances.<br><br>Un accroissement de la vulnérabilité des populations face aux pollutions atmosphériques dans le contexte de changement climatique (épisode de froid/chaleur, sécheresse) et des conséquences sur la santé de la population, notamment les plus fragiles (maladies respiratoires, allergies, crises d'asthme, maladies cardiovasculaires). |
| **Enjeux** | |
| ▪ **Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source** à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier ;<br>▪ Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire. | |


Grand Paris sudest avenir
Des nuisances pouvant impacter la santé des habitants
N
Alfortville
Créteil
Bonneuil-sur-Marne
Chennivières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Noiseau
Sucy-en-Brie
Limeil-Brévannes
Boissy-Saint-Léger
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Périgny
0
1
2 km
Un réseau routier et ferroviaire relativement dense engendrant
De fortes nuisances sonores (>= à 65 dB(A) Lden)
Des nuisances sonores au-dessus des recommandations de l'OMS (> 50dB LDen)
Des nuisances sonores liées au trafic aérien
35-40 dB
40-50 dB
50-60 dB
Des activités industrielles potentiellement sources de nuisances
Des zones de calmes en milieu urbain à préserver
Des ondes électromagnétique entraînant de potentielles nuisances
Ligne Haute et Très Haute Tension
Support d'antennes relais et radio
Sources : APUR, IGN, Georisques, ANFR, RTE France
Réalisation : Even Conseil, Septembre 2025
even CONSEIL

# III. Explication des choix retenus

Il s'agit ici de présenter ce que serait l'évolution du territoire en l'absence du PLUi mais avec l'application de l'ensemble des documents de planification applicables existants. Les différentes composantes de ce scénario se basent sur une continuité des tendances et des dynamiques actuelles, sur lesquelles le PLUi entend agir. Il ne s'agit pas toutefois de dépeindre un scénario déconnecté de la réalité, dans le sens où le territoire de GPSEA bénéficie d'ores-et-déjà de plans et programmes, en vigueur ou en cours de réalisation, qui guident son développement. Ces documents imposent ou recommandent de nombreuses règles et politiques aux communes, portant notamment sur l'organisation et le développement du territoire. A ces documents, le projet de PLUi permettra d'apporter une vision prospective, porteuse d'un projet cohérent, territorialisé, partagé et ambitieux.

Dans un premier temps, les tableaux du chapitre précédent rappellent les menaces identifiées dans l'état initial de l'environnement (EIE) du PLUi. Elles permettent d'appréhender ce vers quoi tend le territoire en l'absence de mise en œuvre du PLUi.

Ainsi, un travail d'analyse du scénario au fil de l'eau a été mené par thématiques :

## 1. Scénario au fil de l'eau

### 1.1 Evolution au fil de l'eau – PAYSAGE

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Une diversité de paysages qui crée un cadre de vie de qualité : 8 unités paysagères répartis entre espaces bâtis, naturels et agricoles. | En l'absence de PLUi, les transitions intercommunales sont d'autant plus brutales que le tissu est continu et l'aménagement non concerté. Bien que l'identité communale en lien avec la construction demeure ainsi très marquée, le manque de liens entre les paysages urbains se succédant est susceptible d'accentuer l'absence d'identité sur l'EPT voire de générer des orientations paysagères contradictoires dans les projets. |
| | Des tissus urbains très diversifiés (des grands ensembles à Créteil aux villages du plateau Briard) s'enchaînant sans transition créant de véritables ruptures entre les différents secteurs au sein des paysages urbains, malgré des entrées de ville relativement qualitatives | |
| | Un territoire marqué par de grands espaces forestiers (40% de la totalité des milieux boisés de toute la Métropole du Grand Paris). | En l'absence de réglementation par le PLUi, tous les PLU communaux protègent les espaces verts publics mais de façon très différenciée. En outre, le déséquilibre dans la répartition des espaces verts est susceptible de se poursuivre, créant des inégalités dans l'accès aux espaces verts, se répercutant sur l'attractivité de certains secteurs et sur leur qualité environnementale de manière générale. |
| | Un réseau important de parcs et jardins ouverts au public en ville (3 900 ha, soit 39% de la surface intercommunale). | |
| | Une topographie qui offre des points de vue ainsi que des percées visuelles | En l'absence de PLUi, les documents d'urbanisme préservent les vues remarquables à une échelle |

| | | |
|---|---|---|
| | remarquables (coteaux du plateau de Brie et de la Marne). | locale. Néanmoins, le manque de cohérence intercommunal pourrait conduire, via des constructions futures de bâtiments hauts ou le développement de la végétation, à la fermeture de vues ouvertes sur le grand territoire. Le PLUi permettrait de manière concertée la préservation et valorisation des vues et perspectives, permises par les reliefs contrastés, dans les projets d'aménagement. |
| | Une discontinuité dans l'aménagement des berges, qui sont majoritairement artificialisées avec en point d'orgue le port de Bonneuil, et où se concentrent les berges les plus végétalisées sur la boucle de la Marne | Sans vision d'ensemble, il est possible que se réalisent en parallèle des projets concurrents d'aménagement sur les berges (logistique fluviale, promenades…), altérant au final le lien visuel avec l'eau dans les paysages de rives. Le PLUi offre les outils qui permettent d'harmoniser ces approches et de tourner ce territoire vers les fleuves qui le bordent et le caractérisent. |
| | Une vallée du Morbras enfoui sous l'urbanisation avec une absence de considération du cheminement de l'eau dans le traitement des limites de parcelle | En l'absence d'une réflexion globale, la dynamique d'urbanisation se poursuit et la vulnérabilité du territoire face au changement climatique est accentuée. |

## 1.2 Évolution au fil de l'eau – BIODIVERSITE

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | De nombreux réservoirs et continuités écologiques répartis sur tout le territoire (espaces forestiers, milieux agricoles, cours d'eau qualitatifs…) ; | En l'absence de PLUi, les PLU communaux permettent de protéger a minima les réservoirs de biodiversité et corridors de biodiversité du SDRIF (SRCE) avec lesquels ils doivent être compatibles. Toutefois en l'absence de lecture et d'analyse à l'échelle intercommunale, les composantes intermédiaires, les espaces relais et les corridors intercommunaux ne sont pas précisés et ne permettent pas une protection optimale en termes de fonctionnement écologique.<br><br>Cependant, en l'absence de Trame Verte intercommunale, on observerait une absence de cohérence dans la protection accordée à ces espaces, conduisant potentiellement à des fragmentations du territoire ou du moins à une protection non optimale.<br><br>Comme pour les coupures paysagères, les documents d'urbanisme communaux sont susceptibles de laisser s'accentuer les coupures au sein des réservoirs |
| | Des milieux naturels très diversifiés (prairies, milieux arborés, zones agricoles, zones humides). | |
| | Des coulées vertes constitutives de corridors et favorables à la continuité écologique des sols (Végétale, Sucy-en-Brie à Noiseau). | |
| | Des axes et structures bâties constituant de véritables coupures entre les réservoirs | |

| | | |
|---|---|---|
| | Des voies ferroviaires à l'origine de ruptures écologiques importantes | forestiers et prairiaux créées par les axes, en particulier ceux de compétence départementale.<br><br>De plus avec le développement du territoire, l'arrivée de nouveaux habitants et activités, les nuisances et pressions anthropiques pourront s'accentuer (pollution lumineuse, émissions de polluants altérant la qualité de l'air, nuisances sonores, …), perturbant la biodiversité. |
| | Des espaces naturels, pratiquement préservés de la perturbation anthropique (plaine des Bordes, Arc Boisé du Val de Marne, etc.) ; | Les grands espaces naturels du territoire, par leurs qualités et leurs usages, devraient rester relativement préservés et continuer d'être des zones refuges pour la biodiversité. En revanche la tendance à la densification urbaine pour la partie Nord du territoire, risque d'accroitre les inégalités en matière d'accès aux espaces verts. |
| | Une densité d'espaces verts plus faible au Nord du territoire | |
| | Une trame bleue très qualitative, aux ripisylves épaisses et un réseau de mares d'une grande richesse à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, constitutives constituant de véritables refuges pour la biodiversité ; | Des actions et projets de préservation mais également de création de zones humides et de corridors, notamment sur les bords de la Marne et des affluents se poursuivraient tout de même, sous l'action d'autres structures intercommunales comme le SAGE Marne Confluence qui porte une démarche de meilleure gestion globale de l'eau sur le territoire. |
| | Des obstacles à l'écoulement des eaux, en particulier le long du Réveillon. | L'Atlas de la biodiversité en cours d'élaboration est aussi gage d'une approche plus détaillée que le SRCE pour définir les éléments constituants la Trame bleue, et ceux pouvant participer de son amélioration. L'adoption d'un PLUi permettrait de définir une Trame Bleue dont l'échelle de l'analyse et sa résolution compteraient particulièrement en termes d'efficacité dans la mise en œuvre des actions qui y sont liées. Cette Trame Bleue pourrait par exemple concourir à la préservation et la valorisation des paysages d'eau, hétérogènes sur le territoire, et leur cohérence paysagère et écologique globale. Cette Trame Bleue pourrait aussi mieux qualifier la connectivité des zones humides et notamment du réseau de mares.<br><br>Sa traduction dans des PLU communaux peut mobiliser différents outils règlementaires, compliquant la mise en œuvre des actions selon les tronçons concernés. Alors que le PLUi peut servir à |

| | | |
|---|---|---|
| | | avoir une approche unifiée et cohérente de la Trame bleue. |

La mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) représente une opportunité majeure pour renforcer la protection et la cohérence des espaces naturels au sein du territoire. Son adoption permettrait de préciser et dessiner une Trame Bleue cohérente et efficace, favorisant la préservation et la valorisation des paysages d'eau ainsi que la connectivité des zones humides. Cette approche unifiée offrirait une meilleure coordination des actions et des outils réglementaires, facilitant ainsi la mise en œuvre des mesures de préservation de la biodiversité à l'échelle du territoire.

## 1.3 Evolution au fil de l'eau – RESSOURCE EN EAU

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Un bon état quantitatif des deux masses d'eau souterraines | En l'état et compte tenu des dynamiques, le bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau est susceptible de se maintenir mais reste soumis à des pressions croissantes en amont du bassin versant d'autant plus dans le contexte du changement climatique et des baisses de pluviométrie. L'atteinte du bon état chimique et écologique de la Bièvre aval en 2027 n'est pas non plus garanti dans ce contexte, les pollutions tendant à se concentrer à l'étiage.<br><br>En l'absence de PLUi, les PLU communaux présentent des leviers d'action limités, d'autant qu'ils ne sont pas immédiatement réajustés au SDAGE 2022-2027 qui fixe de nouveaux objectifs et nouvelles orientations pour atteindre le bon état en 2027.<br><br>D'autres politiques et plans présentent des actions concourant à atteindre ces objectifs mais gagneraient à être renforcés par un PLUi compatible avec ces nouvelles orientations. |
| | Un état chimique des masses d'eau souterraines dégradé du fait de pressions d'origine agricole (nitrates, phytosanitaires). | |
| | Un état écologique moyen des cours d'eau (à l'exception de la Seine) et surtout un mauvais état global chimique en raison de la présence de nombreux polluants | |
| | Une eau potable et un taux de rendement du réseau de distribution conforme aux exigences de qualité. | Des actions sont prévues pour l'amélioration du réseau d'assainissement, ainsi qu'un Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration par l'EPT, schéma qui permettra également une meilleure gestion des problèmes liés aux eaux pluviales.<br><br>Cependant, en l'absence d'un PLUi, le développement de nouveaux secteurs urbanisés de |
| | Des réseaux d'assainissement majoritairement séparatifs mis-à-part le cas d'Alfortville.<br><br>La multiplicité des acteurs intervenant dans la gestion du petit cycle de l'eau | |

| | | |
|---|---|---|
| | (eau potable, assainissement) de GPSEA complexifie leur prise en compte dans le PLUi. | manière non coordonnée pourrait entraîner des difficultés à établir un développement coordonné et pourrait conduire à la saturation de certaines unités de traitement. |

## 1.4 Evolution au fil de l'eau – ENERGIE ET METABOLISME URBAIN

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Une consommation énergétique globale qui a baissé (- 9%) ces 13 dernières années malgré une croissance démographique importante (+10%). | Le PCAET de GPSEA est un outil de planification très important pour orienter la transition énergétique du territoire. En l'absence de PLUi, le plan d'action proposé aurait une portée moindre sur des documents communaux qui s'empareraient des propositions de manière différenciée.<br><br>En l'absence de PLUi, les projets ponctuels de développement de la géothermie se développeraient. Un document de planification intercommunal pourrait toutefois renforcer une vision claire des besoins et surtout l'expression d'un souhait commun d'utilisation du potentiel géothermique du territoire permettant le développement de cette ressource énergétique.<br><br>D'autres potentiels locaux de développement des énergies renouvelables pourraient également être mieux exploités dans un cadre intercommunal en synergie avec les actions du PCAET. |
| | Une production d'électricité et de chaleur durable sur le Nord du territoire grâce à une filière géothermique et 6 réseaux de chaleur déjà installés. | |
| | Une production d'énergies renouvelables relativement limitée en raison des contraintes urbaines (éolien, bois-énergie…). | |
| | Une précarité énergétique qui concerne une large part de la population. | L'augmentation des coûts énergétiques devrait s'accentuer ainsi les phénomènes de précarité et de vulnérabilité énergétiques sur les secteurs les plus touchés. L'action 3 du PCAET consiste en une participation financière au dispositif départemental d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique. Le PLUi peut offrir des marges de manœuvre supplémentaires via les prescriptions sur les constructions neuves et sur les réhabilitations. |
| | Des émissions de GES qui ont à nouveau augmenté de 2015 à 2018, pour revenir au niveau de 2010, alors qu'elles avaient baissé entre 2005 et 2015. | |
| | Une forte dynamique d'artificialisation des sols (16% de la surface du territoire entre 2009-2020) qui s'explique par un étalement urbain au Sud du territoire. | La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui a pour objectif de limiter la consommation des d'espaces naturels, agricoles et forestiers, peut s'avérer difficile à appliquer à l'échelle communale.<br><br>L'outil ZAN peut nécessiter une péréquation à laquelle seule une planification intercommunale peut répondre. |

| | | |
|---|---|---|
| | | L'absence de PLUi peut ainsi conduire à la consommation de terres agricoles et de zones humides potentielles, d'autant plus si elles ne sont pas identifiées et protégées de manière systématique (voir ci-avant sur le fonctionnement écologique). |
| | La valorisation énergétique du traitement des déchets résiduels par l'usine d'incinération Valo'Marne sous forme d'électricité et de chaleur. | Même en l'absence de PLUi, les efforts réalisés en matière de performance de collecte se poursuivront, la compétence à l'EPT permettant le développement d'actions visant l'amélioration de la performance comme un ramassage des encombrants à la demande. Cependant la présence de deux gestionnaires– GPSEA pour 11 communes et SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts pour 5 communes - peut nuire à la cohérence d'actions. |
| | Des collectes en porte à porte et apport volontaire permettant de répondre aux besoins de chaque usager. | |
| | Des tonnages de déchets supérieurs à la moyenne nationale et en légère augmentation. | En l'absence de PLUi, l'augmentation du tonnage collecté en lien avec l'accroissement de la population est susceptible de mener à des problèmes de saturation des déchetteries les plus fréquentées du territoire. En effet, le PLUi permettrait de prévoir et encadrer le développement démographique et le développement des activités du territoire à l'échelle intercommunale et donc ainsi de mieux anticiper les besoins en termes d'équipements. |

## 1.5 Evolution au fil de l'eau – RISQUES NATURELS

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Un risque sismique très faible (niveau 1) sur le territoire. | En l'absence de PLUi, la prise en compte des risques naturels est intégrée aux PLU communaux de manière systématique mais en l'état des connaissances à la date d'approbation des documents. |
| | Présence de plan de prévention des risques naturels pour les inondations et les mouvements de terrain. | |
| | Un fort risque inondation au Nord-Ouest du territoire, à la fois par débordement de crue à la confluence de la Marne et de la Seine, mais aussi par le ruissellement car il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire. | L'hétérogénéité de la prise en compte des aléas et de la vulnérabilité du territoire dans les PLU serait susceptible de conduire à une augmentation des sinistres, d'autant plus que les risques d'inondation par ruissellement et de retrait-gonflement des argiles par exemple sont accentués par le changement |

| | | |
|---|---|---|
| | Un aléa retrait-gonflement des argiles touchant toutes les communes du territoire, avec un aléa particulièrement fort pour Villecresnes et Ormesson-sur-Marne. | climatique (réduction et concentration des précipitations, augmentation de périodes de forte chaleur et sécheresse), changement face auquel la vulnérabilité du territoire ne fait qu'augmenter. |
| | Des risques liés à la présence d'anciennes carrières sur certaines des communes au Nord du territoire. | Les risques liés aux inondations devraient être maîtrisés dès lors que tous les PPRI ont été approuvés pour les 5 communes concernées au Nord.<br><br>L'élaboration d'un PLUi permettrait une mise à jour de ces éléments notamment au regard des derniers connaissances et de prendre en compte les risques de manière coordonnée, afin de mutualiser les actions et ainsi limiter la vulnérabilité de la population dans le cadre des nouvelles constructions. Sa compatibilité avec les objectifs du PGRI du Bassin Seine Normandie dans son cycle 2022-2027 pourrait permettre également d'assurer une meilleure prise en compte du risque sur le territoire, de limiter sa vulnérabilité et de favoriser sa résilience. |

## 1.6 Evolution au fil de l'eau – RISQUES TECHNOLOGIQUES

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Des risques technologiques a priori maitrisés – aucun PPRT – relativement au caractère industrialisé du territoire. | Même en l'absence de PLUi, la connaissance des risques liés aux sites ICPE et au site SEVESO devrait contribuer à limiter l'exposition des populations et assurer leur sécurité tout en préservant l'environnement naturel des pollutions.<br>Néanmoins, l'augmentation de la population et l'absence de maîtrise de l'urbanisation risqueraient de provoquer une hausse du nombre de personnes exposées à ce type de risque.<br>La mise en place du PLUi permettrait une meilleure prise en compte du risque et une limitation de la vulnérabilité de la population dans les zones soumises aux risques, accrue par son augmentation ainsi que par le changement climatique (augmentation des risques d'accidents liés à l'accroissement des aléas et des risques naturels…). |
| | Le passé industriel du Nord du territoire et les 66 ICPE qui s'y trouvent aujourd'hui indiquent un fort risque de pollution des sols (et des eaux), notamment sur des communes comme Alfortville ou Bonneuil-sur-Marne. | |
| | Un risque avéré de transport de matières dangereuses : 14 communes sur 16 sont concernées par un risque de TMD lié au passage d'une canalisation de gaz. | |

## 1.7 Evolution au fil de l'eau – NUISANCES

| Constats (Atouts / Faiblesses) | | Perspectives d'évolution au fil de l'eau |
|---|---|---|
| | Une baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années et inférieurs à des niveaux inférieurs à la MGP, bien que le Nord du territoire soit toujours exposé à des niveaux de dioxyde d'azote (NO2) et de particules PM10 élevés. | En l'absence de PLUi, on pourrait tout de même observer la poursuite des politiques pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'échelle régionale (PRSE 3, PPA) et à l'échelle locale (PCAET, PAQA). |
| | Des pollutions de l'air en provenance des secteurs résidentiel (68% des particules PM10, 80% des particules PM2,5, 40% des COVM, 80% de l'ammoniac) et routier (50% des dioxydes d'azote). | Dans le cadre de la réalisation du PLUi, une réflexion globale pourra être accordée à la prise en compte de la qualité de l'air ; notamment dans un contexte de changement climatique où les populations sont d'autant plus vulnérables face aux pollutions atmosphériques. Des actions telles que l'aménagement d'espaces verts, la promotion des modes de transport doux, ou encore la création de zones piétonnes peuvent contribuer à améliorer la qualité de l'air de manière significative. |

## 1.8 Conclusions

Toutefois, signalons que le PLUi n'est pas le seul plan, programme ou document de planification territoriale en vigueur ou en cours d'élaboration sur le territoire de GPSEA. Ainsi, parmi les principaux dispositifs ayant une incidence sur la prise en compte de l'environnement au sein des projets de développement urbain, il convient de mentionner :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023. Depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, le SCoT constitue le document de référence intégrateur pour justifier la compatibilité du PLUi avec les plans de rang supérieur ou leur prise en compte le cas échéant.
- Le SDRIF-E, en cours d'élaboration, dont le PLUi a tenu compte dans son élaboration, sur la base du projet adopté le 11 septembre 2024.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA 2019-2025, adopté le 9 juin 2021. Ce document a notamment pour objectifs de proposer des actions concrètes et efficaces à mettre en œuvre sur le territoire pour répondre aux enjeux du changement climatique. Il concerne ainsi les thématiques de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat en ayant pour objectif de regrouper les actions menées de manière éparse afin d'aboutir à une politique climat-énergie concertée, cohérente et ambitieuse à l'échelle de l'intercommunalité,

Ces documents, vont ainsi avoir une influence et venir modifier le scenario de référence (documents d'urbanisme en vigueur) / scénario fil de l'eau.

# 2. Choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables : Evaluation des scénarios envisagés

Ce chapitre présente les solutions de substitution raisonnables, c'est à dire les alternatives examinées lors de la rédaction du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir en explicitant les choix qui ont été faits au regard de l'environnement et justifie les choix des retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

La scénarisation du PLUi de GPSEA est très fortement cadrée par des documents supra communaux récents (SCoT de la Métropole du Grand Paris, SDRIF-E, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 d'Ile-de-France...) y compris sur les projections démographiques (voir ci-dessous). Les solutions de substitution raisonnables sont donc limitées par ce cadrage.

## 2.1 Focus sur les alternatives pour la production de logement

Au regard des précisions sur la production de logements apportées par les communes entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, une analyse sur la projection démographique est ajoutée ci-dessous.

Le territoire de GPSEA a connu une croissance démographique régulière au cours des dernières années. Depuis 2014, la population a augmenté de 4 %, selon les données de l'INSEE. Cette dynamique est portée par l'attractivité du territoire, la desserte en transports (notamment le développement du Grand Paris Express), ainsi qu'un tissu économique et résidentiel en développement.

Il est important de préciser que le projet de PLUi n'a pas fixé un objectif démographique en tant que tel. La projection de l'évolution de la population repose sur des prévisions établies à partir des tendances observées et des orientations définies par les documents de planification supra-communaux, tels que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-e).

La production de logements ne vise donc pas uniquement à répondre à des besoins strictement locaux, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à l'échelle régionale et intercommunale. Elle répond à des objectifs collectifs en matière d'offre de logements, nécessaires pour accompagner les dynamiques démographiques et économiques du territoire.

À l'échelle de la région, 70 000 logements par an doivent être produits, un effort auquel GPSEA doit contribuer à raison de 1 884 logements par an. Cette production de logements ne s'adresse pas uniquement aux habitants actuels du territoire, mais également aux ménages venant d'un périmètre plus vaste, conformément aux projections démographiques régionales.

Ainsi, le projet de PLUi ne fixe pas un objectif démographique propre, mais accompagne les besoins en logements identifiés à une échelle plus large, en cohérence avec les orientations supra-communales et les dynamiques territoriales en cours.

Par ailleurs, il n'est pas nécessaire que la production conduise systématiquement à une augmentation proportionnelle du nombre d'habitants dans les années à venir. En effet, le phénomène de desserrement des ménages (c'est-à-dire la tendance à avoir des foyers plus petits) peut s poursuivre au cours des prochaines décennies. Ainsi, même avec une production élevée de logements, cela pourrait simplement répondre à la fragmentation des foyers existants, sans nécessairement entraîner une croissance significative de la population globale.

La remise sur le marché des logements vacants constitue un levier important pour atteindre l'objectif de production de logements du PLUi.

Cependant, il est nécessaire de souligner que dans le cadre du PLUi, l'objectif de production de logements ne sera pas uniquement atteint par de la construction neuve. Le PLUi prend en compte l'ensemble des leviers disponibles, y compris la division en volume, le réemploi des logements vacants, ainsi que les opérations de transformation. Le PADD lui-même évoque cette possibilité de réutilisation de logements vacants pour répondre aux besoins en logement, et cette approche est bien intégrée dans les prévisions du projet.

**Toutefois, bien que des leviers opérationnels pour la remise sur le marché des logements vacants soient nécessaires, leur mise en œuvre ne relève pas directement du PLUi.** Ce type d'action opérationnelle relève davantage de la gestion locale des politiques de l'habitat au sein des communes et nécessite des dispositifs spécifiques à mettre en place par les collectivités locales. Le PLUi s'inscrit dans une logique de planification spatiale et d'orientations globales, tandis que la gestion opérationnelle de la vacance est traitée par d'autres instruments, comme les politiques locales de l'habitat ou les programmes de réhabilitation. Ainsi, GPSEA a entrepris une réflexion sur le logement privé et défini un plan d'actions, telles que l'accompagnement des copropriétés fragiles, la mise en place d'une politique de lutte contre l'habitat indigne (notamment dans le tissu pavillonnaire vieillissant à travers la mise en place d'un outil opérationnel tel que la SIFAE), l'instauration d'un permis de louer à titre d'expérimentation sur certaines communes ou encore le lancement d'études pré opérationnelles à des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

## 2.2 Focus sur les alternatives relatives à la consommation d'espace

Chaque zone de consommation d'ENAF fera ainsi l'objet d'une justification spécifique. L'étude de densification permet de justifier en détail chaque nécessité de consommation d'ENAF dans les communes concernées.

Certains de ces éléments comme les premiers scénarios des projets de la ZAC Notre-Dame ou le projet d'hôpital des Murets à La Queue-en-Brie sont déjà évoqués dans l'évaluation environnementale (Pièce 2.3, Chapitre 3. Analyse des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).

# IV. Articulation du PLUI avec les documents plans et programmes

## 1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir doit être compatible et prendre en compte avec un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur dont :

- Le Schémas de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023 ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Yerres en cours de révision (dossier de consultation de mars 2024).

A noter, depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, **le SCoT constitue le document de référence intégrateur** pour justifier la compatibilité du PLUi avec les plans de rang supérieur ou leur prise en compte le cas échéant.

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

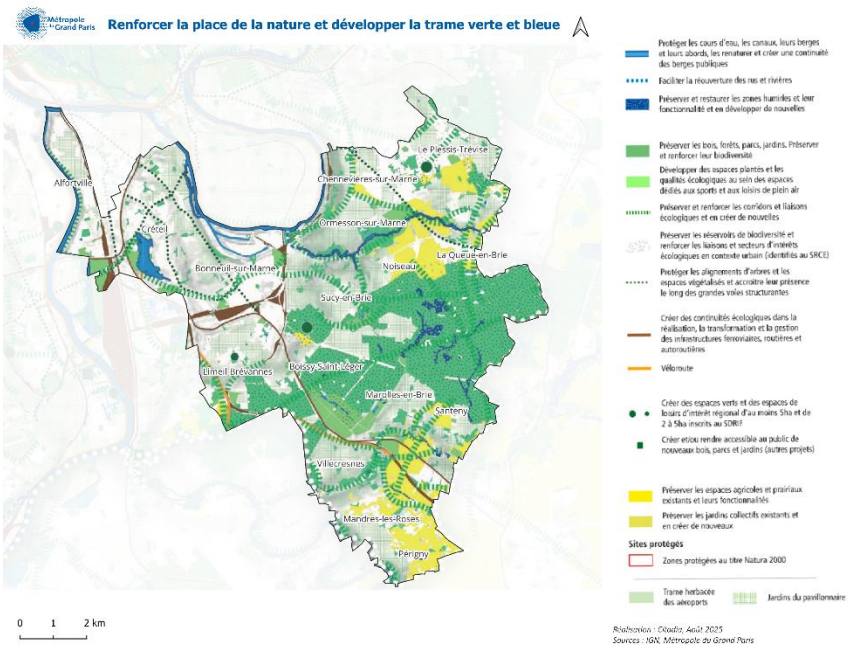
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sert de cadre de référence pour diverses politiques sectorielles. Il doit respecter les principes du développement durable, notamment l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages. De plus, il promeut la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, ainsi que le respect de l'environnement, incluant la préservation des corridors écologiques, et la lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la démonstration de la compatibilité du PLUi avec les thématiques (orientations – prescriptions et recommandations) environnementales du SCoT est détaillée ci-après :

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| **Orientation 8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité** | |
| Axe 8.1 Préserver et renforcer le réseau | Le PADD traduit la volonté de préserver le patrimoine naturel et paysager du territoire, ayant une fonction de respiration pour les habitants (forêts et lisières, berges des cours d'eau, espaces naturels ponctuels en cœur d'îlot, parcs et squares) (**PADD**). |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| d'espaces verts ouverts au public | L'OAP thématique Trame verte et bleue & Nature en ville vise à protéger la trame bleue en renaturant les berges, maintenir et mettre en valeur les espaces verts existants en améliorant leur qualité et créer de nouveaux espaces verts lors de toute opération d'aménagement (**OAP Trame verte et bleue & Nature en ville**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi des espaces boisés classés et leur lisière, des espaces paysagers d'usage collectif et des espaces verts paysagers (espaces végétalisés, parcs ou jardins de pleine terre, continuités écologiques comme celles de La Queue en Brie ou Limeil-Brévanne, plans d'eau et zones humides). Le zonage spécifique Ne existe aux fins de protéger les emprises des parcs existants (**règlement**). |
| Axe 8.2<br>Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis, des espaces publics et des équipements | Le PLUi a pour ambition de préserver et conforter la place de la nature en protégeant autant que possible les espaces naturels ponctuels et les alignements d'arbres, en renforçant la qualité écologique des espaces végétalisés et en créant de nouveaux espaces verts lors de toute opération d'aménagement, favorisant le support de la biodiversité ou encore la lutte contre les îlots de chaleur (**PADD**).<br><br>Le PLUi indique que les espaces verts publics doivent être majoritairement maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisée. Une attention particulière est portée à la diversité des plantations (**OAP Nature en ville**).<br><br>Le PLUi vise à développer les continuités végétales et paysagères en maintenant les jardins, parcs et squares identifiés dans l'atlas communal. Ces espaces s'inscrivent dans le réseau de mobilité douce. La préservation du maillage de jardins privés par la fixation d'un pourcentage de pleine terre permet d'amener les trames vertes au cœur des îlots (**OAP Trame verte et bleue & Nature en ville**).<br><br>Pour permettre l'épanouissement de l'arbre en ville, le PLUi recommande une diversité végétale et arborée : différentes strates végétales et différentes espèces (dont des espèces locales) qui permettent d'accueillir une faune diversifiée. De plus, il vise à protéger les alignements d'arbres existants, ou du moins, à remplacer les alignements fractionnés. Les arbres remarquables font l'objet d'une protection particulière et peuvent être mis en valeur (**OAP Nature en ville**).<br><br>Le PLUi recommande également la végétalisation des pieds d'arbres et la désimperméabilisation des trottoirs par la plantation d'arbres isolés au d'alignements lorsque cela est possible (**OAP Nature en ville**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi des espaces boisés classés et leur lisière, des espaces paysagers d'usage collectif et des espaces verts paysagers (espaces végétalisés, parcs ou jardins de pleine terre, continuités écologiques comme celles de La Queue en Brie ou Limeil-Brévanne, plans d'eau et zones humides), |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | des haies à créer ou à préserver, des arbres remarquables ainsi que des alignements d'arbres (**règlement**).<br><br>Sont également identifiées des continuités écologiques à préserver, dont les règles d'urbanisme spécifiques sont définies par commune : interdiction de construction ou taux maximal d'emprise imperméabilisée (**règlement**).<br><br>Le PLUi a pour objectif de développer les espaces de pleine terre en imposant pour tout projet un taux de 5% de superficie de l'unité foncière traité en espace vert de pleine terre et 15% en espace perméable éco-aménagé (**règlement**).<br><br>Suite à la consultation, des ajustements à la hausse sur le coefficient de pleine terre notamment sur les zones N et sur certaines zones U permettent au PLUi d'être en particulier compatible avec les prescriptions P47 et P86.<br><br>Le PLUi participe à la préservation des plantations existantes en limitant les abatages d'arbres et en prévoyant un remplacement par des plantations équivalentes le cas échéant. Il impose une diversité des plantations sur les espaces de pleine terre afin de favoriser leur robustesse face aux aléas (**règlement**).<br><br>L'aspect extérieur des constructions, dont leur végétalisation sur dalle, mur, ou toiture, sera élaboré par chaque commune et détaillé dans des « cahiers communaux » (**règlement**). |
| Axe 8.3<br>Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains | Le PLUi traduit la volonté de préserver le patrimoine naturel et paysager dans sa diversité afin d'entretenir la richesse écologique du territoire (grandes entités boisées et lisières, parcs d'envergure). Il identifie comme axe de travail la qualification des milieux favorables à la faune commune : milieux humides, bosquets, haie vive, etc. (**PADD**)<br><br>Le PLUi vise à protéger les noyaux primaires, constituant des réservoirs de biodiversité, et maintenir les noyaux secondaires, des zones de relais de la sous trame boisée. La préservation de la trame boisée est un objectif majeur. Elle passe par la mise en place de corridors écologiques pour relier les grandes entités boisées entres elles, favorisant ainsi les déplacements de la faune et de la flore et la création d'une transition qualitative entre espace urbain et espace forestier. Ces orientations permettent de créer des liens entre le massif de l'Arc Boisé et le reste du territoire. Une attention particulière est portée sur le risque de fragmentation de la sous-trame boisée dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement (**OAP trame verte et bleue**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi, des espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés relatifs aux boisements. Le zonage N protège plus particulièrement les grands boisements et arcs du territoire. Ainsi, le PLUi interdit de nouvelles constructions au sein de cette zone, hors locaux techniques des administrations publiques et exploitation forestière (**règlement**). |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | Le PLUi inscrit des lisières forestières des massifs boisés de plus de 100 ha pour une transition plus douce avec le tissu urbain en interdisant les constructions à proximité directe des zones boisées et en développant la végétation des espaces urbains au contact des forêts du territoire (**règlement**). |
| Axe 8.4<br>Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris | Le PLUi s'appuie sur la TVB du SCOT, notamment la carte du DOO ci-dessous, dont il reprend les réservoirs et corridors.<br><br><br>Notons que la Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole du Grand Paris (MGP) constitue la déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE / SDRIF-E). Cette corrélation renforce la cohérence des initiatives locales avec les orientations régionales en matière de préservation et de valorisation des continuités écologiques, favorisant ainsi une approche intégrée et harmonieuse entre les différentes échelles territoriales.<br>Le PLUi exprime l'intention de préserver les trames écologiques : préservation des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques verts et bleus, liaisons entre les réservoirs identifiés. Il vise aussi à anticiper de nouveaux espaces d'expansion de la trame bleue (milieux humides, berges, zone d'expansion des crues) afin d'assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales (**PADD**).<br>Les mesures de préservation de la trame verte et bleue sont déclinées dans l'OAP thématique Espaces de la trame verte et bleue. Elle comprend des orientations afin de protéger les réservoirs de biodiversité :<br>• Trame verte : zones boisées et espaces relais de la sous-trame boisée, interfaces forestières<br>• Trame bleue : cours d'eau, zones humides, étangs et mares, berges et zones tampon |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | • Trame des milieux ouverts : espaces agricoles protégés ou d'intérêt écologique, noyaux primaires réservoirs de biodiversité<br><br>… mais aussi de préserver et améliorer les corridors de la trame verte et de la trame bleue :<br><br>• Réseaux de mares et d'étangs forestiers<br>• La Marne et ses berges<br>• Corridors écologiques et continuités boisées en milieu ouvert<br>• Continuités en milieu urbain<br>• Réouverture des rus<br><br>(**OAP Espaces de la Trame Verte et Bleue**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi des espaces boisés classés et leur lisière, des espaces paysagers d'usage collectif et des espaces verts paysagers (espaces végétalisés, parcs ou jardins de pleine terre), des plans d'eau, cours d'eau et zones humides, des haies à créer ou à préserver, des arbres remarquables ainsi que des alignements d'arbres. Ces prescriptions préservent ainsi les composantes de la trame verte et bleue (**règlement**).<br><br>Enfin, le règlement graphique vient également identifier des emplacements réservés à destination espaces verts (**règlement**).<br><br>Suite à la consultation : Prise en compte des zones humides avérées pour répondre à la prescription P103 du SCoT : les zones humides avérées et probables sont annexées au règlement et la mention à ces zones humides est insérée dans les OAP concernées. |
| Axe 8.5<br>Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine | Le PLUi inscrit l'objectif de maintenir les terres agricoles et conforter leur exploitation. Cela passe par la préservation de la trame agricole du territoire, la conservation des sols à haute potentialité agronomique et le réinvestissement des friches agricoles. Les leviers identifiés sont l'accompagnement des exploitations dans leurs projets de développement ou de diversification, le soutien à des pratiques agricoles conciliant performances économiques et environnementales (notamment au niveau de la gestion de l'eau) ou encore la valorisation des productions saines et locales (**PADD**).<br><br>Le projet de territoire acte l'intention de développer l'agriculture urbaine, en favorisant et en incluant systématiquement l'agriculture urbain au sein des projets d'aménagement. Les lisières en bordure d'urbanisation sont également identifiées comme potentiels supports de production agricole locale (**PADD**).<br><br>Le PLUi identifie les espaces dédiés à l'agriculture urbaine comme des espaces relais pour la biodiversité à protéger. Il recommande d'identifier des sites pouvant accueillir des projets liés à l'agriculture urbaine lorsque l'opération d'aménagement le permet et de prévoir des dispositions architecturales et techniques permettant le développement de l'agriculture urbaine (**OAP Espaces de nature en ville**). |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | Le PLUi fixe comme objectif de favoriser la préservation du maillage de jardins privés et collectifs, qui ont également une vocation écologique et paysagère (**OAP Espaces de nature en ville**).<br><br>Le PLUi permet le développement d'activités agricoles en lisière de zones boisées en dehors des sites urbains constitués afin de favoriser la continuité de la trame verte. La construction de bâtiments à usage agricole est ainsi autorisée dans la bande de 50m limitrophe la zone boisée où toute autre construction est interdite (**règlement**). |
| Axe 8.6<br>Préserver, valoriser et créer des espaces en eau | Le projet de territoire acte la volonté de protéger la trame bleue et valoriser les qualités écologiques et paysagères des milieux humides existants. Cela passe par la protection du réseau hydrographique et des berges, la valorisation des mares et plans d'eau existants, l'identification et la protection des milieux humides pour chaque projet d'aménagement et la renaturation des rus, zones humides ou des zones d'expansion de crue (**PADD**).<br><br>La PLUi développe des orientations visant la protection des éléments constitutifs de la trame bleue en lien avec les SAGE, en particulier les zones humides identifiées dans les prescriptions géographiques, les berges et cours d'eau. Le développement de zones tampons pour limiter la pollution diffuse est également un objectif (**OAP Espaces de la trame verte et bleue**).<br><br>Il est donné des orientations pour l'aménagement et la renaturation des berges, en particulier de la Marne : la préservation des zones favorables à l'expansion des crues en lien avec le PGRI, la désimperméabilisation des berges et le renforcement de la ripisylve (**OAP Espaces de la trame verte et bleue**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi, les plans d'eau, cours d'eau et zones humides à protéger. Pour les éléments identifiés, tous travaux, comblement, drainage, dépôts divers sont interdits. Une zone tampon variable selon l'élément identifiée est également définie, interdisant toute construction proche de la zone protégée : par exemple, toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres le long des rives du Morbras. Ces zones tampons doivent être de pleine terre et végétalisées pour la plupart (**règlement**). |
| Axe 8.7<br>Préserver la ressource en eau | Le projet de territoire acte la volonté d'assurer une gestion de l'eau permettant l'infiltration et la limitation du ruissellement des eaux pluviales. La désimperméabilisation et végétalisation des espaces publics, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle (pas de rejet) ou encore la récupération des eaux de pluie sont des mesures énoncées dans cet objectif. De plus, la recherche de sobriété dans la gestion des ressources en eau et la prise en compte du schéma directeur et du futur règlement d'assainissement sont des enjeux identifiés (**PADD**).<br><br>Le PLUi préconise des bonnes pratiques pour les projets d'aménagement : concevoir un projet permettant l'infiltration de l'eau à la parcelle, s'assurer que les porteurs de projet ont réalisé une étude des sols préalable afin de |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | mettre en place des solutions spécifiques favorisant une absorption efficace par le sol et limitant le ruissellement (**OAP Espaces de nature en ville**).<br><br>Le PLUi vise à privilégier les sols poreux en limitant l'imperméabilisation. Ainsi, tout projet d'aménagement doit chercher à limiter l'artificialisation des sols, choisir des matériaux adéquats afin de favoriser la porosité et perméabilité et limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant. Il vise également à définir un minimum d'espace de pleine terre ainsi qu'un coefficient de biotope à respecter pour tout nouveau projet d'aménagement afin de faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols (**OAP Espaces de nature en ville**).<br><br>Le PLUi préconise d'intégrer la gestion des eaux pluviales à la réflexion autour des espaces libres (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins, etc.) en fonction de leur topographie afin de répondre aux problématiques de ruissellement (**règlement**). |
| **Orientation 9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures** | |
| / | Le PLUi inscrit la volonté de préserver et de mette en valeur les atouts paysagers du territoire. L'aménagement du territoire doit tenir compte la topographie spécifique (vallées, coteaux, etc.) et conserver les percées visuelles sur ces éléments structurants, ainsi que sur les éléments patrimoniaux. La présence de l'eau doit être valorisée le longs fleuves, cours d'eau et plans d'eau. Il convient également de prendre en compte la spécificité agricole du territoire en confortant la qualité des lisières d'urbanisation et l'intégration du bâti agricole dans le paysage (**PADD**).<br><br>Le PLUi vise à mettre en valeur la richesse patrimoniale du territoire en identifiant les éléments ponctuels qualitatifs, en préservant le patrimoine remarquable par sa dimension historique, architecturale ou paysagère (plateau Briard, etc.) et en s'appuyant sur ces éléments pour le rayonnement touristique du territoire (**PADD**).<br><br>Le PLUi identifie les paysages qui font la singularité de GPSEA : vallées fluviales de la Seine et de la Marne, coteaux formés par le cheminement de l'eau, l'Arc Boisé et ses lisières agricoles. Afin d'intégrer au mieux les projets d'aménagement au paysage, le PLUi fixe des orientations spécifiques selon la situation géographique du projet : lisière agricole, lisière forestière, lisière avec un cours d'eau, situation de relief et situation de rapport à la Seine ou à la Marne. Pour chacune de ces situations, les zones géographiques concernées sont localisées sur une carte du territoire, des schémas permettent d'identifier les éléments constitutifs de la situation et les orientations spécifiques permettent de fixer les objectifs en matière d'intégration paysagère. Par exemple, pour les lisières agricoles, les objectifs sont de privilégier une composition urbaine non monotone, d'assurer une |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | transition paysagère douce entre paysage urbain et agricole et de développer des usages collectifs au sein des franges (**OAP Lisières et paysages**).<br><br>Ainsi, sont identifiés dans le PLUi les éléments constituant la singularité paysagère et topographique du territoire, chaque zone géographique concernée par une des situations décrite précédemment est précisément localisée sur une carte (**OAP Lisières et paysages**).<br><br>Le PLUi préconise un traitement paysager adapté des espaces libres aux abords des constructions : une composition paysagère soignée (diversité végétale et/ou minérale), cohérence avec les éléments existants et intégration au paysage visible depuis la rue (**règlement**).<br><br>Les dispositions graphiques permettent de protéger et de mettre en valeur les éléments paysagers spécifiques du territoire. Le PLUi identifie ainsi la bâti patrimonial, les ensembles bâtis patrimoniaux, les linéaires de façades, les cônes de vue paysager, etc. mais aussi les espaces paysagers identifiés, arbres remarquables, espaces boisés classés ou encore lisière (**règlement**).<br><br>Le PLUi identifie les éléments bâtis d'intérêt ou remarquables (inventaire du patrimoine bâti protégé en annexe) que le patrimoine naturel spécifique (inventaire du patrimoine naturel protégé en annexe : arbres remarquables, alignements et espaces paysagers identifiés) afin de préserver ces éléments grâces aux dispositions fixées (**règlement**). |
| **Orientation 10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets** | |
| Axe 10.2<br>Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire | Le PLUi vise à favoriser le développement de l'agriculture urbaine en incluant cet enjeu au sein des projets d'aménagement futurs. Au-delà de l'agriculture urbaine, il fixe pour objectif de valoriser les productions saines et locales en encourageant les bonnes pratiques agricoles, les circuits courts et la vente directe. Pour soutenir la filière agricole, il préconise également de renforcer les filières amont et aval (**PADD**).<br><br>Le PLUi encourage l'implantation d'activités et initiatives liées à la valorisation des déchets et l'économie circulaire (structuration d'une filière de réemploi des matériaux). Il fixe aussi comme objectif d'utiliser des matériaux à faible impact environnemental pour les constructions ou rénovations (**PADD**).<br><br>En identifiants des secteurs de mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, le PLUi permet l'implantations d'entrepôts et d'équipements nécessaires à la mise en œuvre de filières de réemploi et au recyclage des déchets (**règlement**). |
| **Orientation 11. Organiser la transition énergétique** | |
| | Le PLUi prévoit de développer une stratégie performante de transition énergétique et environnementale en réduisant la consommation d'énergie de |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | moitié d'ici à 2050, en accélérant la rénovation thermique du bâti existant, en favorisant la sobriété et l'efficacité énergétique des nouvelles constructions (architecture bioclimatique) et en développant la production d'énergies renouvelables sur le territoire. Ce dernier levier est décliné en différents objectifs : encourager le développement d'installation de production d'EnR au sein des parcs d'activité et dans le tissu pavillonnaire, développer le potentiel solaire et géothermique et interconnecter les réseaux de chaleurs alimentés par des énergies propres (**PADD**).<br><br>Le PLUi inscrit les objectifs de garantir une conception bioclimatique des bâtiments, notamment en tenant compte des orientations solaires et de favoriser l'installation de dispositifs de production d'EnR : panneaux solaires, raccordement au réseau de chaleur urbain (**OAP Qualité et constructions durables**)<br><br>Le PLUi indique des dispositions spécifiques à la qualité bioclimatique des bâtiments en termes d'exposition des façades au rayonnement solaire et de disposition des pièces des bâtiments. Il vise aussi à développer l'utilisation de matériaux adaptés pour lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbaine. Les nouvelles constructions doivent recourir au maximum aux EnR dans leur fonctionnement (panneaux solaires, géothermie, etc.) Il est obligatoire pour les constructions de plus de 1000m2 de plancher desservies par un réseau de chaleur urbaine de source énergétique renouvelable de s'y raccorder (**règlement**). |
| **Orientation 12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales** | |
| Axe 12.1<br>Maîtriser les risques | Le projet de territoire exprime l'intention de réduire l'exposition des populations et biens aux risques naturels, en particulier ceux favorisés par le changement climatique comme le risque d'inondation ou de fortes chaleurs. La réduction de ces risques passe par des adaptations des techniques constructives, le développement d'espaces de pleine terre ou encore la végétalisation. Le PLUi recommande aussi de prendre en compte les risques géotechniques et risques technologiques, notamment en anticipant la pollution des sols et en prévoyant des constructions compatibles avec le voisinage d'activités industrielles (vallée de la Seine, boucle de la Marne) (**PADD**).<br><br>Afin de réduire le risque d'inondation, le PLUi vise à préserver les zones favorables à l'expansion des crues, en lien avec le PRGI, et limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant (**OAP Trame verte et bleue & Nature en ville**)<br><br>Comme vu ci-avant, le PLUi reprend l'objectif de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et réduit l'imperméabilisation du territoire et des zones urbanisées par l'application du coefficient de pleine terre. La présence de secteurs soumis à aléa fort de retrait-gonflement des argiles est portée à la connaissance du pétitionnaire, une carte des zones concernées est annexée au PLUi. La réalisation d'études de sol est obligatoire pour ces zones lors de la vente d'un |

| Orientations du SCoT | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| | terrain constructible, la construction ou l'extension d'un bâtiment. Des techniques particulières de construction pour ces zones sont également annexées (**règlement**). |
| Axe 12.2<br>Lutte contre les nuisances | Le projet de territoire exprime l'intention de veiller à la réduction des nuisances en faveur de la santé humaine, par l'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des pollutions, la limitation de l'exposition au bruit, en particulier pour les populations sensibles, via le renforcement de la protection acoustique le long des grands axes routiers et par des orientations propres pour conforter la place de la nature en ville et l'atténuation de l'îlot de chaleur urbain (**PADD**).<br><br>Le PLUi propose une palette de leviers pour développer un urbanisme favorable à la santé : développer une trame arborée diversifiée le long des axes routiers afin de limiter la dispersion des pollutions atmosphériques, jouer sur la morphologie urbaine et l'architecture des bâtiments afin de limiter les nuisances sonores, utiliser des matériaux de construction sains ou encore végétaliser en évitant les essences allergènes (**OAP Espaces de la trame verte et bleue et OAP Qualité et constructions durables**).<br><br>Le PLUi rappelle les règlements existants en matière de réduction des nuisances : le Plan d'Exposition au Bruit pour les zones à proximité de l'aéroport d'Orly et les arrêtés préfectoraux obligeant la mise en place d'une protection acoustique pour les habitations à proximité des grands axes de transport terrestre (**règlement**).<br><br>En préservant l'emprise des grands parcs du territoire et en créant de nouveaux espaces verts au sein des zones urbaines, Le PLUI maintien des zones de calme où les nuisances sonores sont réduites (**règlement**). |

**Compléments suite à la consultation :**

À noter toutefois que certains secteurs sont identifiés comme générant de la consommation d'ENAF non compatible avec les prescriptions du SCoT, quand bien même des projets de développement sont en phase d'études ou opérationnelle depuis plusieurs années. C'est le cas notamment de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame à La Queue-en-Brie. Pourtant créée en 2009, avant la date d'approbation du SCoT, cette ZAC n'apparaît pas dans la liste des opérations autorisées par le SCoT. En outre, il y a lieu de préciser que sur les 23 ha de cette opération, initialement destinés à accueillir le développement d'activités économiques, la moitié du périmètre (environ 11,5 ha) est aujourd'hui sanctuarisée et classée en zone N (naturelle).
De même, la ZAC Entrée de ville nord, bien que non créée à la date d'approbation du SCoT, fait partie du Contrat d'Intérêt National (CIN) sur les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (Ex-VDO), conclu en 2018 notamment avec l'Etat, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Métropole du Grand Paris et plusieurs collectivités locales. Cette incompatibilité avec le SCoT relevée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale semble donc entrer en contradiction avec les objectifs inscrits au CIN et validés par l'ensemble des signataires.

# 3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Yerres

| Objectifs du SAGE | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| **Cours d'eau** | |
| Identifier et préserver les cours d'eau et l'espace de mobilité qui leur est associé et affecter à cet espace un zonage et un règlement adaptés à sa protection.<br>- Article 1 du règlement : Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau<br>- Disposition 1 du PAGD : Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau<br>- Disposition 2 du PAGD : Protéger les ripisylves<br><br>Identifier et préserver les cours d'eau.<br>- Article 2 du règlement : Protéger le lit mineur des cours d'eau<br>- Disposition 1 du PAGD : Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau<br>- Disposition 2 du PAGD : Protéger la végétation des berges (ripisylve)<br><br>Des emplacements réservés peuvent être identifiés pour anticiper les futurs travaux d'entretien et de restauration des cours d'eau.<br>- Article 3 du règlement : Fixer les obligations d'ouverture périodique des vannages sur l'Yerres et le Réveillon<br>- Disposition 11 du PAGD : Poursuivre les opérations de restauration de la continuité écologique pour favoriser le déplacement des poissons et des sédiments | Le projet de territoire acte la volonté de protéger la trame bleue et de valoriser les qualités écologiques et paysagères des cours d'eau et des berges. Cela passe par la protection du réseau hydrographique et des berges, la renaturation des rus et le renforcement des corridors aquatiques (**PADD**).<br><br>Le PLUi développe des orientations visant la protection des éléments constitutifs de la trame bleue en lien avec les SAGE, notamment les berges et cours d'eau. L'aménagement et la renaturation des berges est un objectif visé, qui passe par la désimperméabilisation des berges et le renforcement de la ripisylve. La trame bleue est identifiée et cartographiée : les cours d'eau à valoriser, les obstacles à l'écoulement le long du Réveillon, les berges de la Marne et du Réveillon à renaturer (renforcement de la ripisylve), ou encore la désimperméabilisation et restauration des berges du Morbras (**OAP Espaces de la trame verte et bleue**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi, les plans d'eau et cours d'eau à protéger. Pour les éléments identifiés, tous travaux, tout aménagement ou occupation du sol compromettant la qualité hydraulique et biologique des cours d'eau sont interdits, ainsi que les opération de de comblement, de drainage, les dépôts divers, etc. Une zone tampon variable selon l'élément identifiée est également définie, interdisant toute construction proche de la zone protégée : par exemple, toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres le long des rives du Morbras. Les berges de l'Yerres, la Rigaude, le Réveillon, Choigny et la Saussay sont particulièrement protégées : il est défini un périmètre inconstructible de 20 mètres sur les berges. Ces zones tampons doivent être de pleine terre et végétalisées (**règlement**). |
| **Zones humides** | |
| Identifier et protéger les zones humides (plans de zonage, règlement). | Le projet de territoire acte la volonté de protéger la trame bleue et de valoriser les qualités écologiques et paysagères |

| Objectifs du SAGE | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| - Article 4 du règlement : Encadrer les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 1000 $m^2$<br>- Article 4 bis du règlement : Encadrer les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 500 $m^2$ mais inférieure ou égale à 1000 $m^2$<br>- Disposition 3 du PAGD : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme et les projets | des zones humides, mares et plans d'eau. Cela passe par l'identification des zones humides à la faveur de chaque projet, l'obligation de protéger les zones identifiées et la restauration de zones humides (**PADD**).<br><br>Le PLUi développe des orientations visant la protection des éléments constitutifs de la trame bleue en lien avec les SAGE, notamment les zones humides et plans d'eau définis dans les prescriptions graphiques du règlement. Il vise à protéger et améliorer la qualité des milieux aquatiques, notamment en développant des zones tampons qui permettent de limiter la pollution diffuse. Les mares et zones humides, notamment celles de l'Arc boisé, sont identifiées comme éléments constitutifs de la trame bleue et cartographiées (**OAP Espaces de la trame verte et bleue**).<br><br>Sont identifiés dans le PLUi, les plans d'eau et zones humides à protéger. La même réglementation est appliquée aux plans d'eau identifiés qu'aux cours d'eau : interdiction des opérations de comblement, des dépôts divers, etc. Les berges des mares artificielles ou naturelles sont protégées grâce à la mise en place d'une bande inconstructible de 8 mètres autour de ces éléments, qui doit être de pleine terre et végétalisée. Des dispositions particulières sont applicables aux zones humides identifiées et permettent de les protéger de toute altération à cause des activités humaines. Les zones humides non inventoriées doivent également faire l'objet d'une protection particulière, conformément aux dispositions du SAGE. Enfin, tout destruction ou altération d'une zone humide de plus de 500 $m^2$ doit être compensée par l'extension de la zone humide concernée (ou d'un autre bassin si ce n'est pas possible) du double de la surface altérée, dans les mêmes conditions de fonctions et de biodiversité (**règlement**). |
| **Gestion à la source des eaux pluviales** | |
| Intégrer des règles incitant à la mise en œuvre d'une gestion à la source des eaux pluviales pour tout nouveau projet (définition d'un taux de désimperméabilisation minimum dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, principe de non-imperméabilisation hors bâti).<br>Intégrer un inventaire des surfaces déjà imperméabilisées et une évaluation des surfaces imperméabilisées nouvelles. | *Cf. IV.1. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris - Axe 8.7 Préserver la ressource en eau*<br><br>Le PLUi fixe pour toute nouvelle construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif un taux d'espace vert de pleine terre de 5% et un taux d'espace perméable éco-aménagé de 15% de la superficie totale de l'unité foncière (**règlement**).<br><br>L'identification des bassins versants dans les cartes des OAP permet de flécher la compensation à venir. Toutefois il n'est |

| Objectifs du SAGE | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| Identifier des zones potentielles de désimperméabilisation, pour compenser les surfaces imperméabilisées nouvelles.<br>- Article 6 du règlement : Encadrer la gestion des eaux pluviales pour les projets impactant une superficie de plus de 1 ha<br>- Article 6 bis du règlement : Encadrer la gestion des eaux pluviales pour les nouveaux projets d'aménagement ou de rénovation urbaine d'une superficie supérieure à 1 000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha<br>- Disposition 20 du PAGD : Limiter l'imperméabilisation des sols<br>- Disposition 21 du PAGD : Reconsidérer la gestion des eaux pluviales dans les espaces urbains | pas prévu à ce stade d'identification des zones préférentielles de renaturation. |
| **Inondations** | |
| Identifier et protéger les zones d'expansion des crues par un zonage et un règlement adaptés.<br>- Article 5 du règlement : Protéger les zones d'expansion des crues<br>- Disposition 4 du PAGD : Protéger/préserver les zones d'expansion des crues<br>- Disposition 12 du PAGD : Restaurer et aménager les zones d'expansion des crues | Le PLUi fixe comme objectif la restauration des zones d'expansion des crues, notamment en favorisant la renaturation des rives des lits majeurs de la Marne et du Morbas, afin de protéger la trame bleue existante, les populations et les biens (**PADD**).<br><br>Cet objectif est conforté dans les orientations du PLUi : il vise à protéger les zones favorables à l'expansion des crues en lien avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation.<br><br>Ces zones sont identifiées et cartographiées, elles se trouvent en particulier sur les territoires d'Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne (**OAP Espaces de la trame verte et bleue**). Suite à la consultation, les cartographies de l'OAP thématique sont complétées des données disponibles. |
| **Eaux souterraines** | |
| Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs de vulnérabilité élevée et très élevée de la nappe et intégrer des règles favorisant la protection de la ressource en eau souterraine.<br>- Disposition 22 du PAGD : Poursuivre les études et suivis sur les nappes du Champigny et de | Le PLUi mentionne les communes concernées par l'aire d'alimentation de captage du bassin versant de l'Yerres : Santeny, Marolles-en-Brie, Boissy-Saint-Léger, Villecresnes, Noiseau, Périgny-sur-Yerres, Sucy-en-Brie, Limeil-Brévannes et La Queue-en-Brie (**Etat initial de l'environnement**).<br><br>Le PLUi indique les arrêtés préfectoraux correspondants aux périmètres de protection des eaux potables et minérales à |

| Objectifs du SAGE | Articulation du PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir avec ce document |
|---|---|
| Brie et affiner les modalités de gestion quantitative de la nappe du Champigny<br>- Disposition 25 du PAGD : Prendre en compte la vulnérabilité de la nappe du Champigny | proximité des zones de captage (**Annexes – Servitudes d'utilité publique**) :<br>• Captage « Périgny » à Périgny-sur-Yerres : Périmètre de protection immédiat (PPI), périmètre de protection rapproché (PPR) et périmètre de protection éloigné (PPE) de Périgny-sur-Yerres, PPE de Mandres les Roses<br>• Captage « Les Vinots » à Mandres les Roses : PPI, PPR et PPE de Mandres les Roses, PPE de Périgny-sur-Yerres |

## 4. Plan Climat Air Energie Territorial

Adopté le 9 juin 2021, le PCAET 2019-2025 se décline sur 5 volets : le climat, l'air, l'énergie, l'économie circulaire et durable et enfin l'éco-exemplarité. Il comporte 50 actions. Après 3 années de mise en œuvre, le Plan Climat a fait l'objet d'une évaluation pour s'assurer de sa bonne mise en pratique, de sa pertinence et de ses premiers effets. Dans une démarche d'amélioration continue, cette évaluation a permis de mettre en évidence les points forts et les obstacles rencontrés dans les différents projets.

Fin 2022, l'avancement global de la mise en œuvre du PCAET est satisfaisant. Il est à la hauteur de l'avancement théorique attendu à mi-parcours. 94% des actions sont véritablement en cours, les autres feront l'objet de réorientation.

**Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir est bien compatible avec les orientations du PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir et s'appuie sur ses actions mises en œuvre.**

Ainsi, le PLUi valorise l'action 13 du PCAET portant sur la charte d'aménagement et de construction durables, en cours d'élaboration, dont un volet est intégré dans l'OAP thématique « Qualité et constructions durables ». Cette charte d'aménagement et de construction durables s'inscrit dans une démarche ambitieuse, portée par une volonté partagée du Territoire et de ses communes membres de répondre efficacement aux enjeux environnementaux actuels. Elle se veut être la traduction opérationnelle du PLUi à l'échelle des projets d'aménagement. Ainsi, la charte d'aménagement et de construction durables prévoit de développer une conception des projets tenant compte des usages des habitants, favorisant la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation des aménagements publics et du bâti dans un souci constant de l'exemplarité environnementale (utilisation de matériaux biosourcés par exemple).

Le PLUi s'est par ailleurs appuyé sur les résultats de l'Atlas de la biodiversité (action 20 du PCAET) pour élaborer notamment l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et nature en ville. Cet atlas, adopté par le conseil de territoire en octobre 2024, vise à reconnaître, préserver et restaurer la faune et la flore locales, ainsi que leurs milieux de vie, de reproduction et de circulation. Dans ce cadre, l'Atlas de la biodiversité propose ainsi une cartographie de la biodiversité présente sur le territoire. Les différents inventaires naturalistes de terrain effectués ainsi que les cartographies d'enjeux de biodiversité sont

venus alimenter la constitution de l'OAP thématique TVB. L'Atlas de la Biodiversité est assorti d'un plan de 12 actions, articulées autour de trois grands enjeux : améliorer la connaissance sur la biodiversité et la partager avec le plus grand nombre, intégrer les enjeux de biodiversité dans les politiques du territoire et protéger les secteurs à enjeux écologiques en partenariat avec les acteurs du territoire.

De nombreuses dispositions du PLUi, inscrites dans les OAP, les dispositions communes écrites ou encore le règlement, concourent à la déclinaison opérationnelle des objectifs du PCAET, notamment :

- **Celles en faveur de la sobriété et la performance énergétiques :** les dispositions communes écrites du PLUi reprennent ainsi plusieurs éléments de l'OAP thématique « qualité et constructions durables » pour les rendre prescriptifs. Par exemple, les dispositions communes écrites imposent des règles permettant d'assurer la qualité bioclimatique des logements (obligation de logements traversants ou double-orientés à partir du T3 pour toute opération de plus de 10 logements, adaptation des surfaces vitrées et des baies en fonction de l'exposition des façades au rayonnement solaire…), les performances énergétiques des constructions (obligation d'améliorer de significativement les performances énergétiques des bâtiments lors de travaux de réhabilitation, obligation de favoriser au maximum le recours aux énergies renouvelables pour le fonctionnement des constructions), la qualité des matériaux et le confort d'été (obligations pour les parties vitrées des façades de comporter des baies ouvrantes, utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire) ainsi que l'isolation thermique par l'extérieur (modulation possible des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies ou majoration de hauteur possible pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur) ;

- **Celles incitant voire obligeant le raccordement à un réseau de géothermie :** obligation pour tout programme de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, de se raccorder audit réseau ;

- **Celles relatives au développement des circulations douces et des transports collectifs :** plusieurs emplacements réservés (ER) sont ainsi identifiés sur le plan de zonage en vue de favoriser les projets d'itinéraires doux notamment cyclables ou de transports collectifs (Altival par exemple), orientation qui rejoint par ailleurs les orientations du Plan Local de Mobilité (PLM) de GPSEA ;

- **Celles privilégiant et encourageant la nature en ville :** l'OAP trame verte et bleue et nature en ville a pour objectif de promouvoir la richesse des espaces verts et leur mise en valeur, de renforcer la végétalisation des centres urbains en développement notamment des continuités végétales et paysagères ou encore de soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques. Le règlement impose par ailleurs un pourcentage de pleine terre à respecter pour chaque projet de construction ou encore des obligations en matière de conservation des arbres existants et de plantation de nouveaux sujets.

**Compte tenu de la temporalité du PCAET 2019-2025, le PLUi s'intègre ainsi dans la trajectoire à 2050, déjà engagée depuis 2019. Il est prévu d'engager les travaux d'un nouveau PCAET 2026-2031 dans lequel la part portée par la planification urbaine sera finement évaluée afin d'identifier les actions à mener dans ce cadre.**

À ce stade, quelques éléments sont déjà intégrés dans les OAP, en particulier dans l'OAP thématique Qualité et constructions durables donnant un cadre à l'échelle de toutes les opérations d'aménagement sur la conception bioclimatique par exemple, la neutralité carbone des constructions et l'écoconstruction à l'échelle de chaque logement.

Pour les enjeux d'adaptation, le volet Trame Verte et Bleue et Nature en ville inclut des objectifs relatifs aux ilots de chaleur urbain. Compte tenu de la temporalité de la procédure, il n'est pas prévu d'intégrer une OAP Climat Air Energie.

Le PCAET, dont la révision sera engagée en 2026, comme des dispositions du PLUi, posent le cadre de la stratégie territoriale de GPSEA en matière de climat, d'air et d'énergie, en vue d'une prise en compte dans les projets d'urbanisme et d'aménagement. En fonction de la révision du PCAET et des actions envisagées, le PLUi pourra faire l'objet d'évolutions afin de compléter et renforcer le dispositif règlementaire.

# V. Analyse des incidences probables notables de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement

## 1. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.1 Principes et objectifs de la pré-évaluation environnementale du PADD

Le PADD du PLUi de Grand Paris Sud-Est Avenir se structure en trois piliers :

- → L'axe 1 appuie sur les ressources naturelles et agricoles du territoire, qui le distingue au sein de la Métropole du Grand Paris ;
- → L'axe 2 présente un ensemble d'orientations sur les transitions à opérer du territoire, que ce soit tendre vers un urbanisme plus durable ou engager la transition énergétique ;
- → L'axe 3 s'intéresse aux questions de solidarité et de cadre de vie, avec en particulier une orientation sur les mobilités.

L'évaluation environnementale des différentes orientations du PADD doit permettre de s'interroger sur les effets attendus de ces axes, ainsi que sur leurs incidences pressenties en relation avec les enjeux environnementaux du territoire.

**Axe 1 : Adaptation au Changement Climatique et Environnement**

L'évaluation de l'Axe 1 doit se focaliser sur la question de savoir si les réponses apportées par cet axe sont bien ciblées et suffisantes par rapport aux enjeux environnementaux du territoire, notamment en termes de préservation des paysages, de biodiversité et d'adaptation au changement climatique. Cet axe regroupe la plupart des thématiques environnementales, il est donc crucial de vérifier que les orientations proposées ne soient pas contradictoires entre elles, ou avec d'autres enjeux environnementaux. Par exemple, les objectifs liés aux énergies renouvelables doivent être croisés avec ceux liés à la préservation du paysage et du patrimoine naturel du territoire, afin d'assurer une cohérence globale.

Toutefois, bien que l'Axe 1 regroupe une large part des enjeux environnementaux, les autres axes (2, et 3) s'y réfèrent également de manière transversale et peuvent générer des incidences en fonction de l'état initial de l'environnement sur le territoire.

**Axe 2 : Développement du Territoire et Transition Écologique**

L'Axe 2 porte principalement sur le développement du territoire, avec un objectif de croissance raisonnée de la population et une gestion cohérente des capacités d'accueil du territoire. L'évaluation de cet axe doit porter sur ses effets sur la structuration du territoire, notamment en termes de création de synergies urbaines, de résorption des coupures urbaines et de développement économique. Cette évolution devra être mise en regard avec les trajectoires de transition énergétique et écologique, notamment en tant que territoire d'expérimentation de solutions innovantes. Il sera important de mesurer les incidences environnementales et la capacité de ce développement à répondre aux enjeux de transition énergétique tout en préservant les ressources et la biodiversité locale.

**Axe 3 : Qualité de Vie et Mobilités**

L'Axe 3, quant à lui, met l'accent sur l'organisation des mobilités et sur l'adaptation du territoire au changement climatique. Cet axe doit être évalué pour ses effets sur l'environnement et les risques/nuisances, tout en tenant compte de l'impact potentiel sur la qualité du cadre de vie. Le développement de modes de transport durables, l'encouragement des mobilités actives et la réduction de la dépendance à la voiture doivent ainsi être croisés avec les enjeux de préservation des espaces naturels et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. De plus, l'Axe 3 évoque aussi des enjeux patrimoniaux et sociaux, comme la promotion du "vivre ensemble" et l'amélioration de l'accès aux services publics et équipements. L'évaluation environnementale devra s'interroger sur l'impact de ces orientations sur la qualité de vie, tout en préservant l'identité du territoire et son patrimoine naturel et culturel.

## 1.2 Evaluation des incidences sur les paysages et enjeux écologiques

**Incidence positive pressentie**

**Incidences sur les paysages et enjeux écologiques**

**Le PADD**

Le PADD introduit plusieurs mesures favorisant la protection et la valorisation des paysages et des enjeux écologiques. En particulier, la prise en compte des paysages d'eau, à la fois pour leur valeur écologique et paysagère, constitue un point fort. La protection des grandes entités boisées et de leurs lisières, ainsi que l'intégration de la trame bleue (réseau hydrographique, mares, zones humides), vise à préserver et renforcer la biodiversité sur le territoire. Ces mesures devraient également améliorer la qualité de vie des habitants, en leur offrant un environnement naturel de qualité. Ces actions s'inscrivent principalement dans l'**Axe 1** du PADD, notamment dans les orientations « Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau » et « Valoriser la diversité paysagère du territoire ».

Par ailleurs, la volonté d'adapter le territoire au changement climatique par la végétalisation des espaces urbains et l'intégration d'espaces verts perméables contribuera à la résilience du territoire face aux phénomènes climatiques extrêmes (comme les vagues de chaleur). La renaturation des espaces agricoles et le développement des corridors écologiques renforceront les trames verte et bleue, permettant ainsi une meilleure connectivité écologique et une préservation des habitats naturels. Ces actions, qui relèvent des orientations « Conforter et diversifier l'activité agricole et nourricière» et « S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité », contribuent à la durabilité environnementale et à la lutte contre le changement climatique.

## Incidences négatives pressenties

**Précisions**

L'urbanisation, bien que maîtrisée, risque de fragmenter les espaces naturels et agricoles, compromettant ainsi l'intégrité des paysages et des corridors écologiques. L'extension des zones urbaines pourrait entraîner une pression accrue sur les espaces naturels restants, réduisant leur surface et isolant certains habitats essentiels à la biodiversité. La gestion de ces espaces devra être particulièrement rigoureuse pour éviter une trop grande intrusion urbaine dans les zones sensibles.

De plus, les paysages d'interface entre zones urbaines et agricoles pourraient subir une banalisation si les transitions entre ces espaces ne sont pas soigneusement pensées. Les lisières paysagères, qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et de l'esthétique du territoire, pourraient ne pas être suffisamment protégées, en particulier dans les zones de développement urbain. Par ailleurs, la pression sur les espaces verts urbains pourrait mener à des conflits d'usage entre l'urbanisation et les espaces naturels, compromettant ainsi l'équilibre entre développement urbain et préservation de la nature en ville.

## Mesures d'évitement et de réduction

### La prise en compte du grand paysage

**Le PADD**

**[R]** Le PADD introduit un ensemble de mesures intégrant les enjeux de grand paysage. En premier lieu, les **paysages d'eau sont doublement protégés**. D'abord pour leur valeur écologique dans l'orientation « *Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau* » qui se décline sur toutes les composantes de la trame bleue (réseau hydrographique, berges, mares, zones humides…). Mais également pour leur valeur paysagère, une orientation visant expressément parmi les diversités paysagères à promouvoir (Axe1) à « *Valoriser la présence de l'eau au sein du cadre de vie, notamment les abords des plans d'eau, fleuves et cours d'eau* ».

**[R]** En deuxième lieu, les **vues du territoire sont prises en compte dans le PADD**. L'orientation qui s'attache à la diversité paysagère (Axe 1) combine la volonté de « *prendre en compte le relief dans l'aménagement du territoire* » et de « *recréer des percées visuelles* ». il faudra vérifier l'effectivité des orientations dans la poursuite de l'élaboration du PLUi, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale des OAP sectorielles. L'objectif de préservation de la trame agricole (orientation *Conforter et diversifier la trame agricole*) doit

aussi prévenir la fermeture des vues du territoire en limitant l'urbanisation extensive.

**[R]** En troisième lieu, **les paysages d'interface constituent un enjeu important et identifié** dans le PADD. L'orientation relative à la diversité paysagère (Axe 1) pose deux principes majeurs pour le PLUi. Premièrement, la conciliation entre paysages urbains et agricoles est affirmée. Cela passe par un travail sur les lisières, que ce soit par une transition végétale, un espace récréatif ou de circulation douce, voire un projet d'agriculture urbaine. Deuxièmement, le PADD prétend « *porter une attention particulière* » aux entrées de villes en fonction des spécificités de chacune. Il conviendra d'analyser ultérieurement la mise en œuvre de ces orientations, notamment dans l'élaboration des OAP sectorielles ou du règlement des zones à urbaniser.

**Qualité de l'environnement urbain et nature en ville**

**Le PADD**

**[R] Le PADD jalonne plusieurs orientations en faveur de la protection des espaces verts**. Le souhait de « *prolonger la trame verte dans le milieu urbain* » (axe 1) pose trois piliers à décliner ensuite dans les pièces réglementaires du PLUi : protection des parcs et cœurs d'ilots, des arbres remarquables et alignements d'arbres ; renforcement de la qualité écologiques des végétaux en milieu urbain (y compris sur le bâti) ; végétalisation des centres urbains. En cherchant à « *respecter les composantes urbaines* » (Axe 2) et en particulier le tissu pavillonnaire avec ses espaces de jardins, le PADD réaffirme la volonté de maintenir les espaces verts privés. Mais le PADD n'oublie pas de garantir l'ouverture au public des espaces verts dans l'Axe 3, les espaces verts étant qualifié comme « *vecteurs de bien-être* » (parcours de santé, ressourcement…). En outre, les projets d'aménagements de mobilités actives sont perçus comme un levier pour la végétalisation du territoire (Axe 3), idée qu'il conviendra de développer dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

**[R]** Le PADD affiche **l'intention de renforcer la nature en ville.** Par le biais des futures opérations d'aménagement qui devront comporter de « *nouveaux espaces verts perméables* » (Axe 1) mais aussi en « *favorisant la renaturation des espaces agricoles* », mesure qu'il sera nécessaire d'expliciter dans la phase réglementaire. Cela prend également forme dans le choix de « *renforcer la qualité écologique des espaces végétalisés en milieu urbain* », par exemple en diversifiant les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée). La végétalisation du territoire, bien qu'elle ne s'accompagne pas d'objectifs chiffrés, est clairement désignée comme un moyen d'adaptation au dérèglement climatique : « *réduire la température et capter le carbone* ». D'autres orientations s'inscrivent dans cette perspective et lui assure à priori une cohérence tel que la désimperméabilisation des espaces publics.

**[R]** Le PADD se donne enfin pour objectif de **sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain** (en privilégiant le renouvellement urbain et la rénovation). La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est arrêtée à une enveloppe de 32 ha à pour la durée du PLUi. Les évolutions en termes

d'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles et naturelles devraient donc être limitées au maximum.

**Trame Verte et Bleu du territoire**

**[R]** Le PADD fixe des mesures afin de **préserver les réservoirs de biodiversité** présents sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. La première orientation de l'axe 1 vise à « *s'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte* » en protégeant les grandes entités boisées et leurs lisières. Cette orientation précise également qu'il faut mieux « *qualifier* » certains habitats : bosquet, haie vive, milieux humides… La traduction de cet enjeu reste à déterminer dans la phase réglementaire.

**[R]** Le PADD se fixe aussi pour objectif de **renforcer les corridors écologiques de la trame verte** (milieux forestiers et agricoles). Le PADD incarne déjà ce renforcement des corridors écologiques et des espaces relais via des « *zones préférentielles de renaturation* ».

**[R]** La première orientation de l'Axe 1 cherche de plus à **résorber les coupures provoquées par les infrastructures routières et ferroviaires**. Cette traduction est par la suite faite dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. L'Axe 2 du PADD entend poursuivre la « *réalisation des différents projets routiers en cours ou futurs (prolongement de la RN 406 vers le Port de Bonneuil)* ». En sens inverse, le PADD projette de végétaliser les abords d'infrastructures de transport linéaires existants, notamment lors de travaux d'aménagements de mobilités activités.

**[R]** Par ailleurs le PADD articule plusieurs orientations qui démontre **l'importance accordée à la trame bleue**. Avec une orientation qui lui est dédiée (Axe 1). La protection du réseau hydrographique et les mesures à déployer pour contenir les eaux de ruissèlement (tendre vers le zéro rejet, schéma directeur d'assainissement en cours) devraient contribuer à améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau. De surcroit le PADD instaurer une logique de repérage et de protection des milieux humides, tout en ayant pour but de restaurer via des opérations de renaturation. Il en va de même pour les zones d'expansions des crues : identification, protection, restauration.

**[R] L**e PADD apporte une acception élargie des trames écologiques en souciant de « *diminuer les pollutions lumineuses en ville conformément au RLPi* ». L'évaluation environnementale prendra soin de regarder les **effets de cette orientation sur la trame noire** dans le reste du PLUi.

## 1.3 Evaluation des incidences sur la gestion durable des ressources

**Incidence positive pressentie**

**Incidences vis-à-vis de la gestion des ressources**

**Le PADD**

Le PADD affiche des objectifs ambitieux pour la gestion durable des ressources, notamment en ce qui concerne l'eau et l'énergie. À cet égard, la valorisation de la trame verte (Axe 1), via la protection des grands espaces végétalisés et l'intégration d'espaces verts dans le tissu urbain, devrait permettre une meilleure infiltration et conservation de l'eau. Ces actions contribuent à l'optimisation du cycle de l'eau, notamment en régulant les eaux de ruissellement et en améliorant la gestion des ressources en eau.

Concernant l'énergie, le PADD intègre des mesures pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, dans le cadre des objectifs du PCAET. Cela inclut la promotion de la performance environnementale dans la construction (notamment l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés), l'optimisation énergétique des bâtiments, et la densification urbaine autour des transports en commun. L'effort vers un urbanisme plus durable, la mise en place de transports doux (Axes 2 et 3) et la promotion des énergies renouvelables sur les bâtiments contribuent à un avenir énergétique plus sobre et résilient face aux enjeux climatiques.

## Incidences négatives pressenties

**Un accueil de nouvelles populations, source d'une potentielle hausse de la consommation des ressources**

**Précisions**

L'accueil de nouvelles populations et le développement économique, notamment par l'augmentation des logements et des zones d'activités (Axe 2 et 3), pourraient induire une pression accrue sur les ressources en eau et en énergie. L'augmentation de la consommation d'eau, notamment en raison des besoins des nouvelles populations (1 884 logements/an), pourrait mettre sous tension les ressources en eau potable, en particulier les nappes souterraines. De même, la croissance des besoins énergétiques (en phase de travaux et d'exploitation) pourrait engendrer une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à moins que des mesures compensatoires appropriées soient mises en œuvre.

Enfin, bien que l'objectif de limiter l'artificialisation des sols à une enveloppe de 32 ha semble maîtrisé, il reste que l'urbanisation continue de ces zones pourrait entraîner une consommation accrue de ressources naturelles. L'artificialisation des sols pourrait ainsi annuler, en partie, les bénéfices apportés par la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces publics. Ainsi des mesures pourront être prise à l'échelle du règlement écrit et graphique.

## Mesures d'évitement et de réduction

**Ressource en eau**

**Le PADD**

**[R]** le PADD annonce le renforcement de la trame verte (Axe 1), via la protection des espaces végétalisés de grande envergure (Arc Boisé) mais aussi plus ponctuels via une protection des espaces verts au sein de l'epace urbain de manière adéquate selon les caractéristiques de chaque quartier qui devraient aboutir à une meilleur infiltration et conservation de l'eau verte. **Les économies d'eau sont de plus encouragées**, notamment la récupération des eaux pluviales pour les usages agricoles (Axe 1) et dans le secteur du bâtiment où les « *eaux grises* » sont aussi citées (Axe 2).

**[R]** A propos de la **gestion qualitative** de la ressource en eau, le PADD promue renforcement de la trame verte et bleue doit permettre à terme une meilleure régulation des eaux de ruissèlement et ce faisant, limiter les pollutions diffuses. Prise dans sa globalité, l'orientation *Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière* contribue aussi à cette amélioration de la qualité des eaux (diversification des cultures et des pratiques, notamment biologiques, économies d'eau et usage in-situ…). A noter qu'un zonage d'assainissement est en cours d'élaboration en parallèle du PLUi et qu'il permettra aussi de mieux encadrer les rejets

**Besoin en énergie et émission de GES**

**Le PADD**

**[R]** Le PADD prévoit toutefois de par ses orientations d'*Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire* (Axe 2) et *Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé* (Axe 1) reprennent les objectifs du PCAET de réduction de 50% des consommation d'énergie en 2050 par rapport à 2012, et de réduction par 4 des émissions de GES par rapport à 2005  Pour le secteur du bâtiment, cela s'incarne par la promotion d'une meilleure performance environnementale de la construction (structuration de filière de réemploi, utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés). Pour le secteur des transports, la restructuration du réseau viaire pour développer les mobilités actives (axe 2 et 3) participeront de cet effort.

**[R]** Le PADD tend vers un urbanisme plus durable et moins énergivore par la mise en avant d'un « *développement urbain maitrisé et équilibré »* qui conduit à densifier et programmer les logements neufs près des transports en commun (réduction des déplacements motorisés), tout en conservant la nature en ville et même promettant une végétalisation (stockage de carbone). A tout cela s'ajoute une volonté du territoire d' « *accélérer massivement la rénovation énergétique du parc de logements* » et des équipements publics.

La politique d'atténuation au dérèglement climatique de Grand Paris Sud Est Avenir comporte un **volet consacré à la transition énergétique.** De manière générale l'orientation *Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire* (Axe 2) acte un développement des énergies renouvelables (ENR) en ciblant des gisements sur le parc bâti : grands

équipements de manière générale, ZAE pour le potentiel solaire, tissu pavillonnaire pour panneaux solaires et pompes à chaleur. Les règles d'urbanisme devront également encourager la performance énergétique de la construction : conception bioclimatique, isolation, potentiel géothermique pour l'habitat collectif et développement de la part du réseau de chaleur dans le mix du chauffage urbain.

## 1.4 Incidences sur la sécurité et la santé urbaine

**Incidence positive pressentie**

**Incidences sur la sécurité et la santé urbaine**

**Le PADD**

Le PADD prévoit plusieurs orientations visant à améliorer la sécurité et la santé des habitants, en particulier en lien avec la gestion des risques naturels et l'urbanisme. L'Axe 1, "Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé", met l'accent sur la réduction des risques naturels, notamment les risques d'inondation (PPRi et cours d'eau concernés par des risques inondation). La protection et la renaturation des espaces naturels, comme la trame verte et bleue, devraient jouer un rôle essentiel pour limiter ces risques en réduisant les inondations par débordement ou par ruissellement. Cette démarche visera particulièrement les zones du Nord et de l'Ouest, plus exposées à ces dangers.

Le PADD fait également de la santé urbaine une priorité, notamment par l'Axe 3, qui met en avant la notion de "ville des proximités". Ce concept vise à rapprocher les services de santé, les équipements publics et les lieux de loisirs, afin de réduire les distances de déplacement et de favoriser les mobilités actives, tout en dynamisant les centres-villes. Cette approche devrait contribuer à une meilleure qualité de vie, en encourageant une urbanisation plus dense et plus fonctionnelle, tout en renforçant l'accès aux soins et aux services de santé pour tous.

**Incidences négatives pressenties**

**Augementation des risques et nuissances**

**Précisions**

Plusieurs risques et nuisances peuvent affecter la santé et la sécurité des populations dans le cadre du développement du territoire. D'une part, l'accueil de nouvelles populations et l'intensification des activités économiques pourraient accroître les risques technologiques, notamment dans les zones industrielles comme la vallée de la Seine et la boucle de la Marne. Bien que le PADD évoque l'importance de concilier ces nouvelles installations avec les

## Incidences négatives pressenties

**Augementation des risques et nuissances**

activités industrielles, la sensibilité de certains secteurs peuvent présenter des incidences négatives.

D'autre part, les nuisances sonores et les émissions de polluants atmosphériques liées à l'augmentation du trafic automobile, même si elles peuvent être réduites par un meilleur maillage des transports en commun et le développement des circulations actives (axes 2 et 3), demeurent un défi. Le prolongement de la RN 406 et la fluidification du trafic, tel que prévu dans le PADD, devront être suivis attentivement pour vérifier leur efficacité en termes de réduction des pollutions sonores et de la qualité de l'air. De plus, la création de 1 700 logements par an risque d'accentuer l'exposition des habitants à ces nuisances, notamment si les projets d'aménagement ne tiennent pas compte de ces problématiques dans leur conception.

Le PADD s'engage à un urbanisme favorable à la santé, mais la mise en œuvre de ces mesures devra s'accompagner d'un suivi rigoureux, notamment en ce qui concerne la rénovation énergétique des bâtiments et la gestion des polluants intérieurs. Les solutions de chauffage, par exemple, devront être évaluées pour garantir qu'elles ne compromettent pas la qualité de l'air et le bien-être des occupants.

## Mesures d'évitement et de réduction

**Le PADD**

**[R]** Les **risques naturels font partie des préoccupations du PADD**. L'orientation *Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé* (Axe 1) cite expressément le risque inondation (PPRi et cours d'eau concernés par des risques inondation). La protection de la trame verte et bleue, associé au souhait affiché de renaturer des pans du territoire, doit permettre une réduction du risque inondation par débordement de cours d'eau et aussi par ruissèlement. L'applicabilité et les effets prévisibles de ces mesures sur le Nord et l'Ouest du territoire fortement exposées à ces risques, font l'objet d'une attention dans la partie analyse du règlement de l'évaluation environnementale. La même orientation évoque également les risques géotechniques (cavités, retrait-gonflement des argiles).

**[R]** Le PADD aborde les **risques technologiques en instaurant un principe de conciliation des futures destinations** avec les activités industrielles sur la vallée de la Seine et la boucle de la Marne.

**[R]** Concernant les **nuisances sonores, le PADD contient plusieurs orientations qui devraient avoir pour résultat de réduire** les émissions à la source : baisse de la circulation automobile provoquée par un meilleur maillage du territoire en transport en communs (Axe 2) et un développement des circulations actives (Axes 2 et 3). Au sujet de l'exposition en tant que telle aux nuisances sonores, le

PADD propose le renforcement de la protection acoustique le long des grandes infrastructures de transport et la prise en considération dans les futurs projets d'aménagement. Un enjeu qu'il conviendra de concilier avec la production de 1 884 logements/an. Semblablement aux émissions de bruit, l'effet escompté d'une baisse des circulations automobiles sont de nature à réduire les émissions de polluants atmosphériques du transport routier. Cependant la réalisation de projets routiers portés par le PADD, dont le (prolongement de la RN 406 vers le Port de Bonneuil, et la prétendue fluidification du trafic attendue, reste à démontrer. Pour le secteur du bâtiment, il convient de prévoir un suivi des actions de rénovation énergétique et particulièrement des solutions de chauffage, pour déterminer si le PLUi aura une incidence positive.

**[R] le PADD tend vers un urbanisme favorable à la santé.** L'Axe 3 contient des orientations qui prennent cette direction et se complètent. La promesse d'une « *ville des proximités* » est censée réduire les distances pour les déplacements de loisirs (redynamisation des centres-villes) mais aussi domicile-travail (mixité fonctionnelle), encourageant de la sorte le choix des mobilités actives. Cela se concrétise aussi par l'amélioration recherchée de l'offre de soins par la couverture du territoire en structures de santé, ou encore l'accessibilité renforcée des équipements pour tous.

## 1.5 Synthèse de l'analyse

Le tableau ci-dessous illustre les analyses effectuées pour identifier les incidences du PADD au regard des enjeux de l'EIE, en croisant chaque orientation et sous-orientation à chaque enjeu. Ainsi, les incidences négatives pressenties à l'échelle du PADD se sont vues attribuées une note comprise entre -1 (moyennement négative) à -2 (très négative), tandis que les incidences positives sont notées de +1 (moyennement positive) à +2 (très positive). Les incidences estimées comme neutres sont notées à 0

Légende du tableau :

| Incidence pressentie | Note |
|---|---|
| incidence neutre | - |
| incidence positive | 1 |
| incidence positive forte | 2 |
| incidence négative | -1 |
| incidence négative forte | -2 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | | S' appuyer sur l' Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité | Conforter et diversifier l' activité agricole nourricière | Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l' eau | Valoriser la diversité paysagère du Territoire | Adapter le territoire au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé | Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines | Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré | Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle | Valoriser les spécificités économiques et marqueurs du territoire pour développer son attractivité | Assurer une sobriété et une efficacité énergétiques ambitieuses du Territoire | Tendre vers la ville des proximités | Assurer l' accès à une offre de services et d' équipements diversifiés | Promouvoir le vivre ensemble | Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire | Repenser les mobilités actives et le partage de l' espace public | |
| **PAYSAGE** | **Enjeux environnementaux prioritaires** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine | 1 | - | 2 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **5** |
| | La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes | - | 1 | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **3** |
| | La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère | - | 1 | - | 2 | - | 1 | - | - | - | -1 | - | - | - | 1 | - | **4** |
| | L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | 1 | **2** |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| | L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 | 4 |
| | Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable | 2 | - | - | 1 | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| TRAME VERTE ET BLEUE | Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| | De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement | 2 | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| | Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| | Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 3 |
| | Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants | 1 | - | - | - | - | -2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -1 |
| | Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 |
| | Le potentiel écologique de la nature en ville à mobiliser : par des cœurs d'ilots et espaces verts privés comme espaces relais pour la biodiversité (à identifier) ; par la valorisation des toitures, murs et pieds d'arbres végétalisés | 2 | - | 2 | - | 1 | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 6 |
| | Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain | 2 | 1 | 1 | - | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 7 |
| RESSOURCE EN EAU | Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais) | - | - | 1 | - | - | - | - | -1 | -1 | - | - | - | - | - | - | -1 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 2 |
| | Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie | 1 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 4 |
| | Des secteurs d'enjeux en cours d'identification pour l'assainissement | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| ENERGIE / CLIMAT | La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment; | - | - | - | - | 1 | - | 1 | -2 | -2 | 1 | - | - | - | - | 1 | 0 |
| | La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 3 |
| | Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| | Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| RISQUES NATURELS | Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposés au risque inondation par débordement de la Seine et de la Marne à protéger | 1 | - | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement urbain à préserver | 1 | - | 1 | - | 1 | -1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **2** |
| | Des risques liés aux mouvements de terrain à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **1** |
| **RISQUES TECHNOLOGIQUES** | Un territoire industrialisé avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **1** |
| | La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières dangereuses (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **0** |
| | Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **1** |
| **NUISANCES** | Des nuisances sonores à réduire à l'émission | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | - | - | 1 | - | - | - | 1 | **4** |
| | La réception des nuisances sonores par la population à réduire, notamment près des infrastructures à enjeux | - | - | - | - | 2 | - | - | -1 | - | - | - | - | - | - | - | **1** |
| | Des infrastructures émettrices de champs électromagnétiques et marquantes dans le paysage (lignes Haute Tension, antennes relais) à reconsidérer | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **0** |

| | | Axe 1 - GPSEA, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole | | | | | Axe 2 - GPSEA, terre d'avenir : transitions et innovations | | | | | Axe 3 - GPSEA, terre solidaire : Vivante et animée | | | | | TOTAL CUMULE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier | - | | - | - | - | - | - | - | -1 | 1 | - | - | - | - | 2 | **2** |
| | Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire | 1 | 1 | - | - | - | 1 | - | -1 | - | - | 1 | 1 | 1 | - | 2 | **7** |
| **TOTAL CUMULE** | | **23** | **8** | **17** | **7** | **13** | **0** | **4** | **-5** | **-4** | **9** | **3** | **3** | **1** | **1** | **9** | |

# 2. Analyse des incidences du règlement

Pour rappel, le document est organisé suivant le raisonnement ci-après.

**Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre du PLUi.**

**Les incidences négatives potentielles pressenties** correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourraient avoir le PLUi sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;

**Les mesures d'évitement et de réduction** intégrées au PLUi, correspondant aux orientations prises afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités.

**Des mesures de compensation en dernier recours si les incidences résiduelles sont trop importantes**

## 2.1 Enjeux paysagers et écologiques du territoire grand paris sud est avenir

### 2.1.1 Rappel des enjeux paysagers et écologiques du territoire

| Enjeux | Question évaluative |
|---|---|
| L'accessibilité, l'animation et la préservation de l'Arc Boisé et des autres coupures vertes importantes comme le Parc départemental du Morbras, la forêt d'Ormesson, la Plaine des Bordes, le parc du Val-de-Marne, le Bois du Petit Val | Le PLUi permet-il de renforcer l'offre et les éléments de nature en ville ? |
| L'ouverture au public d'espaces verts (publics ou privés) à conserver | |
| Des toitures, les murs et les pieds d'arbres végétalisés à développer au sein du territoire car ils sont supports de biodiversité | |
| Des solutions fondées sur la nature en faveur de la ville « durable » à proposer et des secteurs de renaturation à identifier également à la faveur de gestion alternative des eaux pluviales, de support de liaisons douces, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain… | |
| La mise en valeur et la connexion aux paysages d'eau, de rives et d'îles de la Marne, de la Seine et des plans d'eau, vers une épaisseur au cheminement de l'eau et aux aires d'influence paysagère de la Marne et de la Seine | Le PLUi permet-il de retrouver la place de l'eau dans l'espace public ? |
| La préservation et la mise en valeur des vues exceptionnelles et lointaines depuis les buttes | Le PLUi permet-il de préserver ou de mettre en valeur les vues exceptionnelles sur le territoire ? |

| | |
|---|---|
| La requalification de paysages d'interfaces en tenant compte des niveaux de sensibilité paysagère | Le PLUi permet-il de préserver ou d'améliorer les espaces de lisières avec les grands boisements ? |
| Le maintien des espaces verts privés et de leur qualité contribuant à la perception d'un cadre paysager remarquable | Le PLUi permet-il d'améliorer la perception des espaces verts privés ? |
| Des habitats d'espèces floristiques et faunistiques à préserver ; | Le PLUi permet-il de valoriser et préserver les réservoirs du territoire ? |
| Des réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection à préserver et à relier dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ; | |
| De nouvelles perturbations et des obstacles aux déplacements de la faune à éviter et notamment en préservant la Trame Noire ; | Le PLUi permet-il de développer et maintenir les espaces relais essentiels au fonctionnement écologique du territoire ? |
| Des espaces relais tels que les cœurs d'îlot et les espaces verts privatifs à préserver d'une densification urbaine trop importante ; | |
| Des continuités aquatiques à restaurer par des projets de restauration des cours d'eau et de suppression des obstacles à l'écoulement ; | Le PLUi permet-il de préserver et valoriser la trame aquatique et humide ? |
| Préserver toutes zones humides et zones d'expansion de crue identifiées sur le territoire ; | |
| Améliorer la qualité physico-chimique des cours d'eau, afin que rivière et ruisseaux puissent accueillir une biodiversité plus riche ; | |
| La connexion de ces coupures vertes avec les deux coulées vertes (la Végétale, entre Sucy-en-Brie et Noiseau) | Le PLUi permet-il de redévelopper les continuités écologiques? |
| Des abords d'infrastructures de transport linéaires dont il faut tirer profit comme corridors écologiques (création d'alignement d'arbres) ; | |
| Des points de blocage sur les actuelles et futures infrastructures de transports et celles existantes à résoudre concernant les corridors existants ; | |
| Une trame verte et bleue à renforcer en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique ; | |
| Question complémentaire dans le cadre de l'évaluation : Le PLUi permet-il préserver, la qualité des espaces extérieurs, le patrimoine bâti et des ensembles d'architectures diversifiés de la pression urbaine ? | |

### 2.1.1.1 *Le PLUi permet-il de renforcer l'offre et les éléments de nature en ville, notamment au sein des communes les plus denses ?*

**Incidence positive pressentie**

**Renforcement des espaces de nature en ville et de leur multifonctionnalité**

**Règlement / Zonage**

Le PLUi contribue activement à renforcer les espaces de nature en ville, avec 7 hectares d'emplacements réservés destinés à la création d'espaces verts et de continuités paysagères. Ces espaces, en plus d'améliorer la qualité paysagère, jouent un rôle essentiel pour la biodiversité urbaine et l'esthétique des espaces publics.

Le règlement impose le maintien des arbres d'alignement et des arbres de grand développement déjà existants, ou leur remplacement par des plantations équivalentes. De plus, les nouvelles plantations doivent respecter une diversité de strates végétales, incluant arbustes, herbacées, et arbres de différentes tailles pour renforcer la résilience climatique et paysagère.

Le règlement écrit du PLUi encadre la végétalisation des espaces en exigeant des compositions paysagères harmonieuses et adaptées au contexte urbain environnant. Ces dispositions garantissent que les espaces verts soient aménagés de manière cohérente, avec une densité de plantation suffisante pour assurer des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. Chaque zone bénéficie de 6 lettres indicées et la 5ème se rapporte à la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échant.

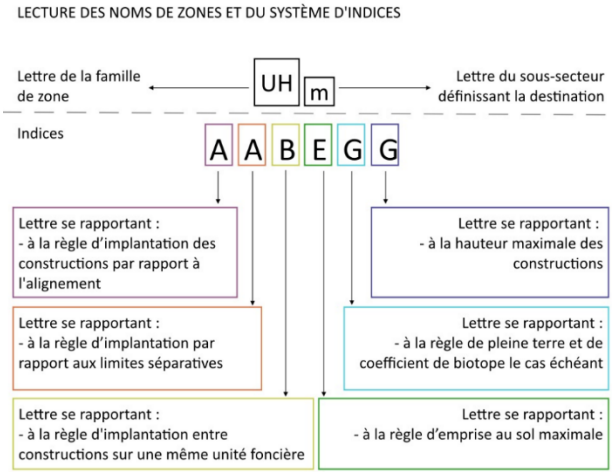



*Schéma de lecture du zonage*

La végétalisation est encadrée par des dispositions précises qui prévoient des espaces de pleine terre et leur aménagement en strates végétales diverses, soutenant ainsi la biodiversité. Par exemple, chaque tranche de 100 m² d'espace libre doit accueillir au moins un arbre, permettant la création d'îlots de fraîcheur en ville.

**OAP Thématique**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, comme "Trame Verte et Bleue & Nature en Ville" et "Lisières et Paysages," formulent des principes d'aménagement visant à protéger et à connecter les espaces de nature en ville. Ces OAP soutiennent notamment l'aménagement

de l'Arc boisé jusqu'au centre urbain et encouragent le développement d'espaces de maraîchage urbain.

Les OAP incitent également à des aménagements favorisant la désimperméabilisation des sols pour une meilleure infiltration de l'eau de pluie, limitant ainsi le ruissellement urbain. Ces aménagements, comme la mise en place de surfaces perméables et la préservation des zones humides, augmentent la résilience urbaine face aux inondations.

## Incidences négatives pressenties

**Suppression d'espaces de nature en ville dans le cadre de nouvelles constructions**

**Précisions**

Les aménagements autorisés dans certaines zones et secteurs en développement pourraient influencer la présence d'espaces de nature en ville, notamment sur la commune de Chennevières-sur-Marne, où un nombre important d'OAP sont en cours.

Dans le cadre de nouveaux projets, de manière plus ponctuelle, les aménagements autorisés pourraient porter atteinte à des éléments constitutifs du patrimoine naturel et paysager.

## Mesures de réduction

**Préservation de la nature en ville existante**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement protège les arbres existants, en limitant et règlementant les abattages.

**[R]** Les grands parcs du territoire sont protégés par le zonage N, qui en garantit leur inconstructibilité et leur préservation. Les squares et les espaces verts sont protégés par une prescription graphique Espaces paysagers d'usage collectif ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Les espaces paysagers de parcs et jardins doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit,

**[R]** Les prescriptions graphiques permettent de sauvegarder l'intégrité des alignements d'arbres inscrits au plan, et de préserver les arbres remarquables. Ainsi, les quelques 95 arbres remarquables identifiés au

titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont localisés sur le règlement graphique. Leur abattage est interdit sauf exceptions limitées. Autrement, il doit être compensé par des sujets équivalents. Les alignements d'arbres au nombre de 579 sur le territoire ce qui représente 96,9 km/linéaire sont inscrits au titre des espaces écologiques et/ou paysagers protégés, où s'appliquent les mêmes limitations en termes d'abattage. Tout arbre abattu devra être compensé par un sujet de même qualité paysagère.

**[R]** Un panel de prescriptions graphiques (espaces boisés classes, espaces vert paysager, haies arbustives, lisières de massif, continuités écologiques, mares et plans d'eau…) assure également le maintien de la végétalisation existante et la végétalisation des nouvelles constructions et nouveaux aménagements.

**Végétalisation des nouvelles constructions et nouveaux aménagements**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement établit des règles pour la conception des espaces libres afin de préserver leur qualité paysagère, conformément aux dispositions communes. Ces espaces libres doivent accompagner les constructions, en privilégiant la conservation ou la création de cours et de jardins aux endroits où des vues ou passages sont offerts depuis l'espace public, pour contribuer à l'attractivité paysagère de la rue.

**[R]** Le règlement écrit du PLUi encadre la végétalisation des espaces en exigeant des compositions paysagères harmonieuses et adaptées au contexte urbain environnant. Ces dispositions garantissent que les espaces verts soient aménagés de manière cohérente, avec une densité de plantation suffisante pour assurer des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. Chaque zone bénéficie de 6 lettres indicées et la 5$^{ème}$ se rapporte à la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échant.

**[R]** Le taux de pleine terre ainsi que les exigences d'espace perméable et éco-aménagé inscrits dans le secteur à plan masse encouragent la création d'espaces verts et la végétalisation des constructions. La section 2, « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, » fait en renvoi à ces plans de masse et permet par ailleurs de favoriser les espaces verts de pleine terre puisque la nature des surfaces éco-aménagées bénéficie d'une pondération qui encourage la pleine terre.

### *2.1.1.2 Le PLUi permet-il de retrouver la place de l'eau dans l'espace public ?*

**Incidence positive pressentie**

**Création de nouveaux paysages liés à l'eau et de nouvelles perceptions**

**Règlement / zonage**

Le PLUi permet de retrouver la place de l'eau dans l'espace public en intégrant des mesures protectrices pour les cours d'eau et plans d'eau, afin de garantir leur préservation. Des zones inconstructibles ont été définies autour des rives de ces éléments aquatiques, comme celles de 6 mètres autour des rives des espaces en eau et de 20 mètres autour de certains cours d'eau, pour maintenir leur qualité hydraulique et biologique.

Le règlement, en cohérence avec le SAGE de l'Yerres et de Marne Confluence, prévoit également des bandes de préservation pour la végétalisation des berges et l'entretien des écosystèmes aquatiques. Ces mesures visent à protéger les milieux aquatiques tout en assurant que les espaces verts en bordure des cours d'eau contribuent à la biodiversité et à la résilience écologique du territoire.

De plus, les OAP sectorielles, comme celles du Secteur Coteau-Bord de Marne à Chennevières-sur-Marne, inscrivent des mesures pour protéger les berges des rives. Cela comprend la mise en place d'espaces verts de pleine terre et la végétalisation des abords pour renforcer la trame bleue et améliorer la connectivité écologique entre les espaces naturels en ville.

**OAP Thématique**

Par ailleurs, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) et Nature en Ville fixe des orientations pour valoriser les milieux aquatiques et renforcer leur présence dans l'espace urbain. Ces objectifs incluent notamment la préservation et la mise en valeur des cours d'eau, mares et rus, en veillant à préserver les continuités écologiques nécessaires à leur bon fonctionnement.

L'OAP lisières et paysage identifie des orientations dans les secteurs de lisières avec un cours d'eau, afin d'en améliorer la qualité et le fonctionnement écologique.

**Incidences négatives pressenties**

**Invisibilisation du réseau hydrographique existant dans la trame urbaine et imperméabilisation dans les nouveaux projets de construction**

**Précisions**

Les cours d'eau, mares et plan d'eau figurent sur le plan de zonage contrairement aux rus. Les rus font l'objet de mesures spécifiques de mise en valeur dans l'OAP thématique continuités écologiques, les nouveaux projets sont susceptibles d'ignorer ou de dégrader le cours de ces rus, puisque ceux-ci se

## Incidences négatives pressenties

**Invisibilisation du réseau hydrographique existant dans la trame urbaine et imperméabilisation dans les nouveaux projets de construction**

trouvent pour la plupart en zone urbanisée ou sont en partie constructibles sur la majeure partie du territoire.

## Mesures de réduction

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le PLUi prend en compte la gestion de l'eau dans l'espace public à travers des prescriptions visant à réduire l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion des eaux pluviales. Le règlement vient encadrer les espaces libres, et en particulier la marge de recul, puisqu'ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

**[R]** La préservation du réseau hydrographique est réalisée grâce aux prescriptions graphiques protégeant les mares et les plans d'eau, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces zones sont protégées contre toute modification susceptible de nuire à la qualité hydraulique et biologique des éléments aquatiques, incluant la protection des berges et des rives des espaces en eau.

**[R]** Le zonage N assure également la protection des grandes unités paysagères, telles que les parcs et les berges de la Seine et du Morbras, en limitant les types de constructions et en autorisant uniquement certains équipements comme ceux liés aux loisirs ou à la santé. Ce règlement vise à préserver l'intégrité du paysage tout en permettant un usage respectueux de l'espace public.

**[R]** Pour renforcer la mise en valeur paysagère du réseau hydrographique, le PLUi inclut des prescriptions sur les perspectives visuelles vers les cours d'eau, en particulier pour des zones comme Alfortville et Santeny. Ces protections assurent que l'implantation des constructions respecte les vues dégagées vers des éléments naturels emblématiques du territoire. Par ailleurs les zones humides qui font partie intégrante de la trame bleue sont protégées au PLUi par une inscription graphique qui couvre au total 181,25 ha du territoire.

**OAP Thématique**

**[R]** L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) inscrit des orientations pour préserver et valoriser le réseau hydrographique. Ces orientations

sont réparties en deux sections distinctes : "protéger la trame bleue" et "faire vivre la trame bleue", afin de garantir la continuité écologique des milieux aquatiques tout en favorisant la biodiversité et les usages respectueux du cadre naturel.

### *2.1.1.3 Le PLUi permet-il de préserver ou de mettre en valeur les vues exceptionnelles sur le territoire ?*

**Incidence positive pressentie**

**Mise en valeur des vues exceptionnelles sur le territoire**

| | |
|---|---|
| **OAP Thématique** | Par ailleurs, l'OAP thématique lisières et paysage fixe des orientations pour faire en sorte que chaque opération tienne compte dans son contexte géographique d'insertion. |

**Incidences négatives pressenties**

**Altération des vues exceptionnelles sur le territoire**

| | |
|---|---|
| **Précisions** | L'EIE identifie plusieurs belvédères et points de vue remarquables sur le territoire. Parmi ceux-ci, on compte le cône de vue en direction du plateau Briard et du Mont Mesly à Limeil-Brévannes ou Boissy-St-Léger. Les nouveaux projets de construction dans la trame urbanisée sont susceptibles d'en modifier les perceptions. |

**Mesures de réduction**

**Protection des vues exceptionnelles en encadrant les constructions**

| | |
|---|---|
| **Règlement Zonage** / | **[R]** De manière générale, on note que le PLUi procède à un encadrement différencié des hauteurs selon la sensibilité des secteurs. Cette modération est introduite par l'application de filets de hauteurs pour les centralités des communes en plaine.<br><br>**[R]** Le zonage en plusieurs sous-secteurs, respectant la typologie architecturale existante, le zonage est composé du Nom des zones et 6 indices la sixième lettre se rapporte à la hauteur maximale des constructions permettant un zonage approprié |

**Le règlement n'appelle pas d'incidences résiduelles induisant des mesures complémentaires, puisque les dispositions paysagères complémentaires relatives à la préservation des cônes de vues sont traitées, de façon plus localisée, par les OAP sectorielles par exemple dans l'OAP : Secteur Coteau – Bord de Marne.**

### *2.1.1.4 Le PLUi permet-il de préserver ou d'améliorer les espaces de lisières avec les grands boisements?*

**Incidence positive pressentie**

**Amélioration de la qualité des lisières forestières**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le PLUi prend en compte la préservation des boisements et des lisières forestières via un zonage N ou sont autorisés les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec le fonctionnement des jardins familiaux existants à la date d'approbation du PLUi.<br><br>Le règlement vient également préserver les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares : |
| **OAP Thématique** | L'OAP lisières et paysage identifie des orientations dans les secteurs de lisières forestière, afin d'en améliorer la qualité et le fonctionnement écologique. |

**Incidences négatives pressenties**

**Dégradation des lisières forestières**

| | |
|---|---|
| **Précisions** | De manière modérée (en raison des objectifs de développement raisonné portés par le projet d'aménagement et de développement durable), les nouveaux projets de construction peuvent avoir une incidence sur la qualité paysagère des lisières avec les grands boisements (forêt domaniale de Notre-Dame) les lisières urbaines et forestières s'y confondant. |

**Mesures de réduction**

**<u>Mise en place de protection à proximité des lisières boisées</u>**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le PLUi prend en compte la préservation des lisières forestières en instaurant des zones de protection autour des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans ces zones, toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 50 mètres le long de la lisière, sauf pour certaines exceptions liées à la gestion forestière ou à l'entretien des espaces boisés.

**[R]** Dans les zones urbaines constituées, la protection des lisières est également renforcée avec une bande de 12 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, où les constructions sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure vise à maintenir un environnement naturel et à protéger la biodiversité des lisières en empêchant l'urbanisation excessive de ces espaces sensibles.

**[R]** Le PLUi inclut également des prescriptions visant à protéger les espaces boisés classés, conformément aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme. Ces espaces sont soumis à des restrictions strictes concernant les changements d'affectation du sol et les demandes de défrichement, contribuant ainsi à la conservation et à la protection de ces boisements essentiels pour l'écosystème local.

### *2.1.1.5 Le PLUi permet-il d'améliorer la perception des espaces verts privés ?*

**Incidence positive pressentie**

**Mise en valeur des espaces verts privés et création de nouvelles vues**

**Règlement / Zonage**

Le règlement du PLUi intègre des dispositions pour valoriser les espaces verts privés, notamment en incitant à maintenir ou créer des cours et jardins visibles depuis les espaces publics. Ces espaces verts contribuent ainsi à enrichir le paysage urbain et à améliorer la perception depuis la rue.

Des dérogations aux règles d'implantation sont prévues pour faciliter l'aménagement de vues vers les espaces paysagers, en particulier à Alfortville (pour les vues sur la Seine), à Santeny (pour les vues sur le plateau agricole), et à Marolles-en-Brie (pour les vues sur le château de Gros Bois). Ces dispositions visent à renforcer le lien visuel entre les espaces verts privés et les lieux d'intérêt paysager de chaque commune.

Certaines OAP sectorielles, comme celle du Chemin de la Montagne à la Queue-en-Brie, proposent des mesures pour créer des transitions harmonieuses entre les espaces pavillonnaires et le ru canalisé. Ces aménagements de transition paysagère visent à intégrer les espaces verts privés dans un ensemble cohérent avec les espaces publics voisins.

Des emplacements réservés, par exemple celui donnant sur la Rue du Général Sarrail à Créteil, facilitent la création de vues depuis l'espace public vers

l'intérieur des îlots. Ces ouvertures visuelles permettent aux espaces verts privés de participer à la qualité paysagère globale de la commune.

L'utilisation ponctuelle des EEPP pour aménager des espaces végétalisés contribue également à des effets positifs sur la perception des espaces verts privés. Ces aménagements favorisent un maillage écologique qui renforce la végétalisation urbaine.

**OAP Thématique**

L'OAP thématique "Lisières et Paysage" propose des orientations pour les zones en pente afin de préserver et créer des vues sur le territoire, prenant en compte les spécificités topographiques. Par ailleurs, l'OAP "Nature en Ville" insiste sur le maintien d'un maillage dense de jardins privés et de cœurs d'îlots pour enrichir le cadre de vie et soutenir la biodiversité.

## Incidences négatives pressenties

**Consommation d'espaces verts privés liés aux développements urbains et économiques**

**Précisions**

Le développement urbain et la densification pourraient entraîner une réduction des espaces verts privés. La consommation de ces espaces verts pour les projets urbains constitue un risque potentiel de diminution de la surface végétalisée privée.

## Mesures d'évitement et de réduction

**Maintien de l'identité paysagère**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement établit des règles pour la conception des espaces libres afin de préserver leur qualité paysagère, conformément aux dispositions communes. Ces espaces libres doivent accompagner les constructions, en privilégiant la conservation ou la création de cours et de jardins aux endroits où des vues ou passages sont offerts depuis l'espace public, pour contribuer à l'attractivité paysagère de la rue.

**[R]** Le règlement identifie des alignements et des retraits spécifiques selon les communes, comme à Sucy-en-Brie. Cette démarche permet de conserver les caractéristiques paysagères locales et de respecter les particularités architecturales de chaque territoire.

**[E]** Des prescriptions graphiques protègent des « Espaces paysagers identifiés » selon l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, incluant 192,8 hectares d'espaces paysagers d'usage collectif et 78 hectares d'espaces verts à protéger. Les parcs et jardins doivent conserver un aspect naturel et végétalisé, les plantations doivent être préservées, et la perméabilité du sol maintenue; les

clôtures, quant à elles, doivent permettre le passage de la petite faune. Sur ces espaces, toute construction, aménagement, mouvement de sol, ou modification du traitement des espaces extérieurs est interdit, sauf pour les aménagements qui améliorent ou changent la destination des constructions existantes. Des exceptions sont possibles pour les équipements publics destinés à gérer ou à valoriser le parc, accueillir le public, créer des circulations douces, ou aménager des stationnements perméables, sous réserve de limiter l'imperméabilisation et de respecter la qualité paysagère

**Maîtrise de l'évolution du tissu urbain**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | **[R]** Le règlement écrit du PLUi encadre la végétalisation des espaces en exigeant des compositions paysagères harmonieuses et adaptées au contexte urbain environnant. Ces dispositions garantissent que les espaces verts soient aménagés de manière cohérente, avec une densité de plantation suffisante pour assurer des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. Chaque zone bénéficie de 6 lettres indicées et la 5ème se rapporte à la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échant. |

### *2.1.1.6 Le PLUi permet-il de valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité multi trames du territoire ?*

**Incidence positive pressentie**

**Mise en valeur à l'échelle intercommunale des réservoirs de biodiversité multi trames**

| | |
|---|---|
| **Règlement / zonage** | Le règlement classe les réservoirs de biodiversité en zone naturelle, notamment l'Arc boisé, la Marne et le Réveillon, afin de limiter la constructibilité et de renforcer leur protection. Ce classement vise à préserver ces espaces essentiels pour la biodiversité du territoire. |
| **OAP Thématique** | L'OAP thématique "Trame Verte et Bleue" décompose par sous-trame des orientations spécifiques pour chaque type de milieu : les milieux boisés, les milieux ouverts, les milieux aquatiques, ainsi que des principes pour la trame noire, qui assure la protection des corridors nocturnes pour la faune. Ces orientations facilitent la mise en œuvre de mesures adaptées à la préservation de chaque écosystème. |

**Incidences négatives pressenties**

**Augmentation de la fréquentation de loisirs entrainant une dégradation des milieux naturels**

**Précisions**

Les constructions liées aux loisirs et équipements sportifs sont autorisées dans certaines zones naturelles (STECAL), ce qui peut attirer une fréquentation accrue. Cette hausse de visiteurs, notamment en zone Nmeb1 et Nal1, pourrait déranger des espèces sensibles et perturber les écosystèmes.

A noter que le STECAL "Nal1" à Alfortville est localisée dans un secteur en "espace ouvert artificialisé" et ne constitue pas à ce titre de la consommation d'espaces.

Les dispositions transversales stipulent que les aménagements autorisés ne doivent pas être incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières et doivent protéger les espaces naturels et le paysage.

**Potentielle destruction et/ou perturbation d'habitats et d'espèces par consommation d'espaces**

Les STECAL sur les zones naturelles sont susceptibles de conduire à la destruction/dégradation d'habitats et d'espèces ainsi qu'au dérangement de ces dernières.

## Mesures de réduction

**Préservation des espaces boisés**

**Règlement / Zonage**

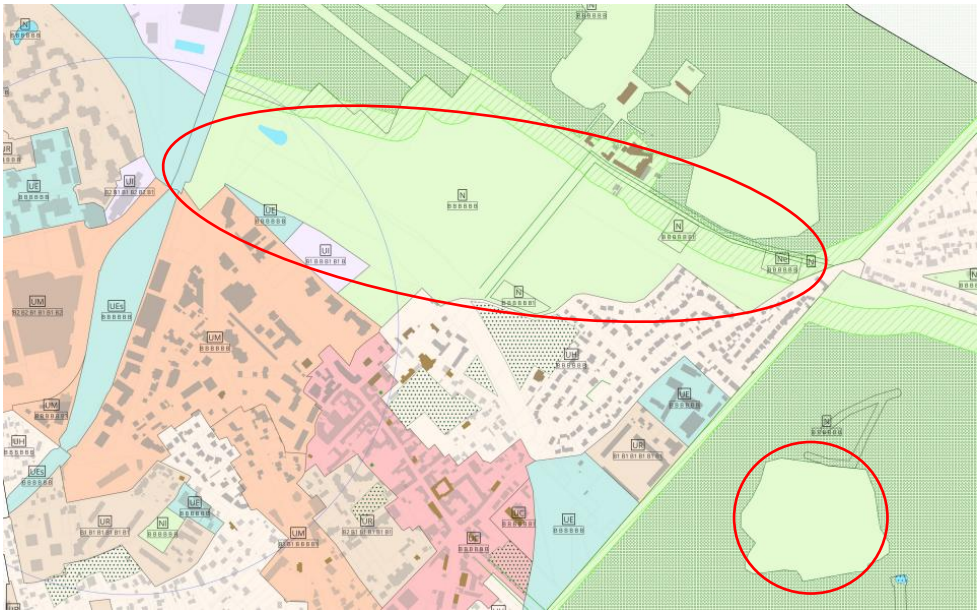
**[R]** La zone N est dédiée à la protection des milieux naturels, limitant strictement les aménagements et la constructibilité afin de préserver ces espaces sensibles. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement pour des activités indispensables, telles que les pratiques forestières et agricoles, qui participent à l'entretien et à la valorisation des milieux naturels.

**[R]** La prescription EBC (Espaces Boisés Classés), conformément aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme, couvre 2 470 hectares, soit environ 25 % du territoire de GPSEA. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol pouvant compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements, ainsi que les défrichements sans autorisation; les coupes et abattages d'arbres sont également soumis à déclaration préalable (article L. 421-4).

**[R]** Une autre prescription concerne la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, spécifiquement délimités dans le plan de zonage. Dans les zones en dehors des sites urbains constitués, une bande de 50 mètres de protection interdit toute nouvelle construction, à l'exception des bâtiments agricoles et de certaines interventions (réfection, gestion forestière, cheminements balisés). Dans les sites urbains constitués, cette bande est réduite

à 12 mètres, avec interdiction de construction ou d'extension, sauf pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, ou des abris légers.

**[R]** La majorité des réservoirs de biodiversité identifiés comme « primaires » bénéficie également de la protection EBC. Seuls deux espaces de 4,8 hectares et 7,3 hectares à Boissy-Saint-Léger échappent à cette couverture de protection nais font tout de même l'objet d'un classement en N :



*Zoom sur le zonage de la commune de Boissy Saint léger*

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

**<u>Limitation de la consommation d'espaces naturels et forestiers et renaturation</u>**

Par ailleurs, on recense des petites surfaces de boisements, au sein du tissu urbain, rattachées aux réservoirs forestiers mais ne faisant pas l'objet d'un zonage N. Certaines font néanmoins l'objet d'un classement en EBC.

**[R]** En zone N, les extensions devraient être modérées au regard des destinations autorisées dans le règlement. Concernant les STECAL, ils autorisent de manière limitée l'extension des constructions existantes avec une portion réduite d'emprise au sol. L'application des coefficients de pleine terre et de Coefficient de Biotope devrait en outre limiter l'artificialisation de ces secteurs.

**[R]** Le règlement limite l'urbanisation dans un tampon de 50 mètres autour des réservoirs forestiers (lisières). Celles- ci devront comporter des clôtures poreuses au passage de la petite faune, et ainsi ne pas faire obstacle aux continuités écologiques en provenance du réservoir. Par ailleurs, les travaux de plantation et les aménagements concourant à restaurer des sols perméables.

### 2.1.1.7 *Le PLUi permet-il de développer et maintenir les espaces relais essentiels au fonctionnement écologique du territoire ?*

**Incidence positive pressentie**

**Renforcement des espaces relais et de leur fonctionnalité écologique**

**Règlement / Zonage**

Le règlement prévoit des mesures spécifiques pour renforcer la fonctionnalité écologique des espaces relais et des espaces verts sur le territoire :

- Les espaces libres doivent être végétalisés conformément aux dispositions générales.
- Le choix des essences doit favoriser les espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales.
- Un couvert végétal multi-strates est encouragé, comprenant des arbres de divers développements (grands, moyens et petits), ainsi que des arbustes, plantes herbacées, et grimpantes.

Des exigences de plantation d'arbres sont également imposées, visant à étoffer la trame verte en zone urbaine. 11 emplacements réservés sont définis pour la création de nouveaux espaces verts, renforçant ainsi la diversité des milieux naturels dans un contexte urbain ; au total, 192 hectares d'espaces paysagers à usage collectif et 78 hectares d'espaces verts à protéger de prescription graphique permettent de protéger l'existant. Les parcs et jardins doivent conserver un caractère naturel et végétalisé ; les plantations doivent être maintenues, la perméabilité des sols préservée, et les clôtures conçues pour permettre le passage de la petite faune. Dans ces espaces, toute construction, mouvement de sol ou modification des espaces extérieurs est interdite, sauf pour certains aménagements spécifiques destinés à valoriser les parcs ou à accueillir le public. Les exceptions autorisées (équipements publics, circulations douces, stationnements perméables) sont strictement encadrées pour limiter l'imperméabilisation et préserver la qualité paysagère.

Le règlement inclut également une règle de pleine terre stricte, excluant du calcul les surfaces non végétalisables, ce qui contribue au renforcement des espaces relais, même en milieu urbain dense.

**OAP Thématique**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) inscrit des mesures de renforcement des espaces relais, organisées par sous-trame, afin d'améliorer les continuités écologiques. (exemple en sous trame des milieux ouverts d'orientation spatialisée : Maintenir les espaces relais de la trame ouverte favorable à la biodiversité)

## Incidences négatives pressenties

**Suppression d'espaces relais dans le cadre de nouvelles constructions**

**Précisions**

Les dynamiques d'urbanisation, en densification et renouvellement urbain risquent de générer une suppression de certains espaces relais dans les espaces urbains. Le cas échéant, la perméabilité écologique de ces espaces, mais également à l'échelle globale du réseau écologique du territoire, pourrait en pâtir.

## Mesures de réduction

**Mise sous protection des espaces relais existants**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Les prescriptions graphiques relatives aux « alignements d'arbres », « Arbres remarquables » « Haie à créer ou à préserver » « espaces paysagers d'usage collectif », « espaces verts paysager à protéger » permettent de préserver la trame verte urbaine existante. Les possibilités d'abattage y sont encadrées. Dans les espaces paysagers protégés et les jardins et espaces cultivés, la constructibilité est très limitée. Les travaux de plantation et d'aménagement concourant au maintien ou au renforcement des qualités paysagères et écologiques sont autorisés, ce qui incite à la renaturation et permet la bonne conservation de ces espaces.

De plus, le PLUi prévoit des compensations en cas d'abattage. Notons que les conditions d'autorisation de l'abattage sont strictes.

**Végétalisation des nouvelles constructions et aménagements et développement de la nature en ville**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement du PLUi favorise la végétalisation des nouvelles constructions et des aménagements, soutenant ainsi le développement de la nature en ville. Des mesures sont établies pour encadrer les abattages d'arbres, en protégeant strictement les arbres existants et en limitant les conditions d'abattage. Les arbres remarquables et les alignements d'arbres bénéficient de protections supplémentaires : les 95 arbres remarquables inscrits selon l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont répertoriés dans le règlement graphique. Leur abattage est interdit sauf exception justifiée, qui exige alors une compensation par des arbres de qualité équivalente. Les alignements d'arbres, totalisant 579 alignements sur 96,9 km, bénéficient des mêmes restrictions.

**[R]** Les prescriptions graphiques relatives aux « alignements d'arbres », « espaces végétalisés à protéger », « jardins et espaces cultivés » permettent de renforcer le couvert végétal et planté. Les réseaux d'espaces paysagers à protéger sont employés afin de conforter des corridors en pas japonais,

propices au passage de certaines espèces. Ces réseaux créent également des connexions entre les différentes sous trames constitutives de la trame verte et bleue et contribuent à atténuer les points de fragmentation de la TVB.

**[R]** Le zonage protège aussi les parcs, squares et espaces verts du territoire : les grands parcs sont classés en zone N, garantissant leur inconstructibilité et leur préservation, tandis que les squares et espaces verts d'usage collectif sont identifiés dans le plan de zonage. Toute construction, modification du sol, ou aménagement y est interdit pour préserver leur aspect naturel et végétalisé.

**[R]** Le règlement encadre également les espaces libres associés aux constructions : ces espaces doivent inclure des jardins et cours visibles depuis l'espace public, contribuant à la qualité du paysage urbain. Les nouvelles constructions doivent être aménagées de manière à offrir une végétalisation harmonieuse et intégrée dans le contexte urbain environnant, avec une densité de plantation suffisante pour optimiser les bénéfices écologiques, esthétiques, et climatiques.

**[R]** Des exigences spécifiques de pleine terre, de perméabilité, et d'éco-aménagement sont établies pour les zones à plan de masse, renforçant les espaces verts et favorisant la pleine terre. La pondération de ces surfaces éco-aménagées encourage la végétalisation naturelle, contribuant ainsi au développement de la nature en ville et à l'amélioration des écosystèmes urbains.

#### *2.1.1.8 Le PLUi permet-il de préserver et valoriser la trame aquatique et humide ?*

**Incidence positive pressentie**

**Protection et mise en valeur des zones humides avérées**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le règlement prévoit une prescription graphique spécifique pour les zones humides, facilitant leur identification et leur protection sur le territoire. |
| **OAP Thématique** | L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) et Nature en Ville comprend des mesures spécifiques pour préserver les zones humides, mares, et cours d'eau. Ces mesures visent à protéger les zones humides avérées et à restaurer les connexions entre étangs, pour renforcer la continuité écologique de la trame bleue. De plus, le zonage N du PLUi renforce la protection des zones humides au sein de l'Arc boisé, assurant ainsi leur préservation durable. |

## Incidences négatives pressenties

**Destruction et/ou perturbation d'habitats naturels, d'espèces des milieux aquatiques et humides**

**Précisions**

Le scénario projeté est susceptible d'avoir des incidences sur les cours d'eau et mares situés en zone urbaine. Les aménagements sont ainsi susceptibles d'altérer la fonctionnalité écologique des milieux.

29% de la zone U et 32% de la zone 2AU sont situés au sein de l'enveloppe d'alerte zones humides de classe A (zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser ) ou B (zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser).

## Mesures de réduction

**Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces dans la Trame bleue**

**Règlement / Zonage**

Les mesures de réduction en matière de préservation de la trame aquatique et humide adoptées dans le PLUi se concentrent sur la protection, la mise en valeur, et la limitation de la consommation des espaces sensibles liés à l'eau.

**[R]** Le règlement prévoit notamment la protection des mares, mouillères, ruisseaux et zones humides en les classant majoritairement en zone naturelle (zone N) et, dans certains cas, en zone agricole (zone A). Cela permet de préserver l'intégrité des corridors et réservoirs aquatiques en interdisant ou limitant la constructibilité autour de ces espaces. Par exemple, près de 90 % des corridors de la trame bleue sont inscrits en zone N ou A. Pour les zones spécifiques de mares et mouillères (à Noiseau et La Queue-en-Brie), elles sont protégées à hauteur d'environ 89 % par un classement en zone N, complété par un Espaces Boisés Classés (EBC). Les 11 % restants bénéficient d'un zonage A, limitant ainsi les nouvelles constructions.

**[R]** Des prescriptions graphiques spécifiques désignent 163 hectares de plans d'eau et cours d'eau ainsi que 181 hectares de zones humides à protéger. Le règlement interdit les constructions, aménagements, dépôts ou tout changement d'usage qui compromettrait la qualité ou la fonctionnalité hydrologique et écologique de ces milieux. Il impose également une bande inconstructible de 6 mètres le long des rives des espaces aquatiques de la trame bleue et une bande de 10 mètres pour le Morbras, dans lesquelles les constructions et certaines interventions sur les sols sont strictement encadrées. Par ailleurs, pour soutenir d'éventuels projets de restauration hydromorphologique, une bande inconstructible de 20 mètres autour de l'Yerres, de la Rigaude, du Réveillon, de Choigny et de la Saussay est requise, incluant l'interdiction de clôtures pleines pour favoriser l'écoulement des eaux.

**[R]** Le PLUi protège également les mares artificielles ou naturelles par une bande inconstructible de 8 mètres autour de leurs berges. Ces zones doivent être conservées en espaces verts végétalisés et en pleine terre.

**[R]** Pour les zones humides identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement applique les critères de protection définis par l'arrêté du 24 juin 2008, interdisant notamment la destruction ou l'altération de leurs fonctions naturelles, la création de remblais, ou toute construction qui pourrait perturber leur fonctionnement. Un périmètre de 6 mètres doit être respecté autour de ces milieux aquatiques, assurant une protection des berges. Conformément aux SAGE, toute atteinte à une zone humide de plus de 500 m² doit être compensée à hauteur de 200 % de la surface impactée dans le même bassin versant, ou 250 % en cas de compensation en dehors de celui-ci.

**[R]** Les seules exceptions autorisées concernent les projets de restauration des zones humides et les ouvrages d'intérêt général nécessaires pour des raisons de sécurité, de salubrité, ou de service public, à condition qu'ils répondent à une nécessité technique impérieuse.

## Proposition de mesures complémentaires

**Mesure d'accompagnement** : Prendre en compte les futures études techniques (réalisées lors de projets ou d'études spécifiques non réalisées actuellement) pour pouvoir, dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme, prendre des mesures règlementaires spécifiques.

### *2.1.1.9 Le PLUi permet-il de redévelopper les continuités écologiques ouverts ?*

**Incidence positive pressentie**

**Renforcement des continuités écologiques en milieux ouverts, à une échelle cohérente, celle de l'intercommunalité**

**Règlement / Zonage**

Le PLUi favorise le redéveloppement des continuités écologiques dans les milieux ouverts grâce à une approche cohérente à l'échelle de l'intercommunalité, visant à renforcer ces corridors écologiques.

Le règlement intègre des mesures de protection des éléments essentiels à ces continuités, comme les arbres et alignements d'arbres, en fixant des objectifs de plantation proportionnés à la taille des terrains. Ces prescriptions permettent de créer des espaces favorables à la biodiversité tout en végétalisant les espaces urbains.

Pour soutenir la création de nouvelles continuités écologiques, 14 emplacements réservés ont été établis pour créer des espaces verts et sentiers

## Incidence positive pressentie

**Renforcement des continuités écologiques en milieux ouverts, à une échelle cohérente, celle de l'intercommunalité**

piétons sur une surface totale de 3,4 hectares. Ces emplacements sont destinés à favoriser la création d'espaces verts urbains et à maintenir les corridors écologiques en ville. De plus, la mise en place de liaisons douces constitue une opportunité pour développer des corridors végétalisés reliant les cœurs de ville aux espaces naturels environnants.

**OAP Thématique**

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » soutient les continuités écologiques en zone urbaine en identifiant les parcs du territoire et en mettant en œuvre des actions pour les connecter. Elle prévoit également des mesures pour améliorer les fonctions écologiques et la biodiversité des corridors, notamment par la diversification de la végétation dans les espaces publics et privés.

## Incidences négatives pressenties

**Potentielle fragmentation par des nouvelles constructions et ou infrastructures**
**Augmentation de la fréquentation de loisirs entrainant une dégradation de corridors**

**Précisions**

La majorité des corridors en milieu ouverts sont situés dans des zones urbaines, soumis à des pressions entraînées par les nouvelles opérations de construction, l'accueil de nouveaux équipements et infrastructures, l'augmentation de la fréquentation.

## Mesures de réduction

**Prise en compte des corridors écologiques structurants et majeurs**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Les milieux ouverts du territoire bénéficient d'une protection importante en étant classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A), zonage qui représente 47% du zonage total. Cette classification contribue à la préservation des espaces ouverts et naturels.

**[R]** Trois emplacements réservés sont spécifiquement dédiés à maintenir les continuités et corridors écologiques. Ces emplacements comprennent les suivants :

- Continuité écologique

- Corridor écologique entre la forêt de Grosbois et la forêt de Notre-Dame, reliant également la commune de Boissy

Corridor écologique entre le domaine de Grosbois et la forêt de Notre-Dame**[R]** Le règlement renforce la prise en compte des continuités écologiques, particulièrement en zone dense, où elles subissent des pressions importantes dues aux habitats et aux activités humaines. Plusieurs prescriptions graphiques ont été introduites pour protéger ces corridors écologiques au sein de la trame verte et bleue. Parmi ces éléments, on trouve des alignements d'arbres, des arbres remarquables, des haies à créer ou préserver, ainsi que des espaces paysagers d'usage collectif et des espaces verts paysagers à protéger.

**[R]** La conception des clôtures est également encadrée pour limiter leur impact sur les déplacements de la faune. Les clôtures séparant les espaces verts protégés doivent être perméables, permettant ainsi le passage des petites espèces animales et préservant la connectivité écologique des espaces.

**[R]** Un article spécifique du règlement encadre la gestion des alignements d'arbres. Il impose leur conservation ou, en cas de remplacement, une replantation équivalente, assurant ainsi le maintien des continuités écologiques dans les milieux urbains.

**[R]** La généralisation des emprises de pleine terre, identifiées par la 5ème lettre des six lettres indicatives de zone, ainsi que l'application d'un coefficient de biotope, contribuent également à la préservation et à la restauration d'espaces favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques.

**[R]** Les prescriptions graphiques relatives aux continuités écologiques de secteurs spécifiques comme la Queue-en-Brie et Limeil-Brévannes protègent les éléments de la trame verte et bleue, y compris les zones de lisières. Ces dispositions réduisent les impacts des aménagements et limitent les interventions possibles dans ces secteurs, favorisant ainsi la conservation des continuités écologiques.

### *2.1.1.10 Le PLUi permet-il préserver, la qualité des espaces extérieurs, le patrimoine bâti et des ensembles d'architectures diversifiés de la pression urbaine ?*

**Incidence positive pressentie**

**Amélioration de la perception du patrimoine architectural par sa valorisation et mise en scène**

**Règlement / Zonage**

Le PLUi détermine des règles afin de mettre en valeur les caractéristiques du patrimoine protégé existant : tous les travaux réalisés sur le terrain d'un patrimoine protégé doivent être conçus de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et à mettre en valeur les

## Incidence positive pressentie

**Amélioration de la perception du patrimoine architectural par sa valorisation et mise en scène**

caractéristiques paysagères du terrain (couverture arborée, vues, clôtures, etc.).

**OAP Thématique**

L'OAP thématique Qualité des constructions durables et Lisière et Paysage permet de définir des principes de qualité des espaces extérieurs et des principes d'aménagement permettant une insertion paysagère du bâti dans son environnement.

## Incidences négatives pressenties

**Modification possible des paysages par de nouvelles constructions**

**Précisions**

Le PLUi permet la construction de nouveaux bâtiments au sein du tissu urbain existant, y compris parfois à proximité d'éléments patrimoniaux remarquables. Bien que ces éléments ne soient pas classés comme monuments historiques, ils possèdent des caractéristiques architecturales spécifiques au territoire et relèvent du petit patrimoine bâti vernaculaire. Cependant, la densification encouragée par le PLUi risque de modifier la composition et les particularités du tissu bâti actuel.

## Mesures de réduction

**Maintien de l'identité architecturale et urbaine et du patrimoine bâti**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement définit plusieurs zones urbaines, avec des règles spécifiques concernant les hauteurs, volumes, alignements, et les constructions sur une même unité foncière. Ces dispositions permettent de préserver ou de créer des paysages urbains de qualité.

**[R]** Les règles sur l'implantation des constructions à l'alignement et sur la hauteur dans les zones de transition entre espaces denses et pavillonnaires permettent de préserver une continuité et une harmonie architecturale.

**[R]** Les prescriptions relatives aux débords des alignements, limitées en hauteur et en projection, visent à éviter des modifications majeures de l'aspect des voies et de leur environnement immédiat.

**[R]** Les dispositions concernant la conservation des plantations existantes, et leur remplacement en cas d'abattage par des essences indigènes, participent à la préservation des paysages et de fait à la qualité des espaces extérieurs.

**[R]** Les règles sur l'isolation thermique par l'extérieur, qui limitent les débords sur les alignements et les marges de retrait, favorisent l'amélioration des bâtiments existants tout en préservant leur intégration urbaine.

**[R]** Les limitations de linéaire en façade dans les marges de retrait pour les extensions protègent l'esthétique des constructions existantes et leur intégration au site environnant.

**[R]** Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à des prescriptions spécifiques annexées au règlement, qui priment sur les autres dispositions. Ces prescriptions imposent de respecter la volumétrie, les caractéristiques architecturales (formes de toitures, modénatures, matériaux) et interdisent les interventions altérant ces éléments, sauf dans des cas limités.

**[R]** Les cours communes identifiées graphiquement doivent conserver leur vocation de cour, avec interdiction d'utilisation de revêtements bitumineux et obligation de préserver les caniveaux et revers pavés.

**[R]** Les clôtures repérées au plan de zonage ne peuvent être démolies sauf pour des raisons d'hygiène, de sécurité, ou pour réaliser un nouvel accès à l'unité foncière, et uniquement si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**Maîtrise de l'évolution du tissu urbain**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Pour préserver les ensembles bâtis patrimoniaux identifiés au nombre de 746pour les identifications ponctuelles et 71ha soit 1% du territoire avec la prescription surfacique « Ensemble bâti patrimonial » , le PLUi interdit les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural des façades protégées (agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, etc.).Par ailleurs 1231 m/linéaire de Façade protégée sont inscrites au règlement graphique du PLUi.

**[R]** Les règles d'implantation entre constructions d'une même unité foncière, qui imposent une distance minimale, permettent de contrôler l'organisation des constructions et d'éviter la sur-densification.

**[R]** Les restrictions sur l'emprise au sol des abris légers et sur leur nombre par unité foncière encadrent l'utilisation des terrains et limitent l'impact sur leur environnement immédiat.

**[R]** Les dispositions encadrant l'implantation des piscines non couvertes, avec une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, permettent de maîtriser l'aménagement des espaces extérieurs.

**[R]** Les règles spécifiques pour les extensions et surélévations des constructions non conformes, notamment en termes de hauteur et de retrait par rapport à l'alignement, visent à harmoniser l'évolution des bâtiments avec leur environnement.

**[R]** L'obligation de prévoir des espaces verts ou éco-aménagés pour les constructions et installations publiques, à hauteur de 15 % de l'unité foncière, contribue à réguler l'impact de l'urbanisation et de fait à préserver la qualité des espaces extérieurs.

**[R]** Les extensions dans certaines zones, notamment pour les unités foncières desservies par des sentiers, sont strictement limitées à 20 m² d'emprise au sol et ne peuvent être accordées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi. Cette règle préserve la valeur patrimoniale des sentiers et des paysages de cœurs d'îlots.

**[R]** Les modifications des bâtiments patrimoniaux doivent respecter l'harmonie générale du bâti en s'accordant avec les volumes et matériaux d'origine, mais peuvent intégrer des formes et matériaux contemporains soulignant la qualité du bâtiment originel.

**[R]** Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits lorsqu'ils entraînent une dénaturation des modénatures ou de l'aspect des façades, sauf si ces éléments sont recréés à l'identique.

### 2.1.2 Conclusion sur les enjeux écologiques et paysagers du territoire

De manière générale, le projet de règlement du PLUi permet de préserver le fonctionnement écologique du territoire grâce à l'intégration de la trame verte et bleue. Il contribue à la valorisation et à la conservation des principaux réservoirs de biodiversité, notamment à travers des prescriptions graphiques comme les Espaces Boisés Classés (EBC) et celles visant les lisières. Le PLUi intègre également les continuités écologiques en milieu urbain, en renforçant la végétalisation, en développant des espaces relais et en augmentant la perméabilité des sols grâce au coefficient de biotope et aux surfaces en pleine terre. Le projet a un impact positif global sur le paysage et le patrimoine. Dans les zones bâties, il vise à accroître la nature en ville, même dans les communes les plus denses, à préserver les parcs, jardins, et espaces verts existants, et à valoriser la place de l'eau. Le PLUi prévoit aussi de mettre en valeur les vues exceptionnelles du territoire. Les règles encadrant l'aspect extérieur des constructions, les hauteurs et les gabarits, ainsi que les prescriptions graphiques, permettent de limiter les impacts liés à la densification urbaine, contribuant ainsi à préserver l'identité du territoire.

## 2.2 Enjeux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire

### 2.2.1 Rappel des enjeux de l'écologie urbaine dans un contexte de changement climatique à l'échelle du territoire

| Enjeux | Question évaluative |
|---|---|
| Un état quantitatif des masses d'eau à améliorer : Ne pas augmenter les pressions sur l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines (notamment celle du Brie Champigny et Soissonais soumis à de forts prélèvements /ZRE) | Le PLUi permet-il d'assurer une meilleure gestion de la ressource en eau, en qualité et en quantité ? |
| Un état qualitatif des masses d'eau à améliorer suivant les objectifs du SDAGE Seine-Normandie | |
| **La poursuite des efforts en termes d'économie d'eau** et en particulier d'eau potable à poursuivre dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique ; *ex : récupération de l'eau de pluie, économie de l'eau potable…* | |
| **Des secteurs d'enjeux en cours d'identification pour l'assainissement :**<br>○ Un zonage d'assainissement à travailler (Chennevières, îles de Créteil, Limeil-Brévannes, Boissy) ;<br>○ Des réseaux d'assainissement à améliorer en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration ;<br>○ Des eaux usées et des eaux pluviales à séparer (notamment sur la commune d'Alfortville) ;<br>○ La prévention de l'obstruction des réseaux en amont, vecteurs de débordements ;<br>○ Des sols à désimperméabiliser pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de son contact avec le sol. (Ex : création de noues, stationnement en pavés enherbés et infiltrants, création d'espaces verts ...). | |
| La réduction à la source des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement du secteur du bâtiment ; | Le PLUi permet-il de maîtriser et de réduire les consommations énergétiques du territoire ? |
| La rénovation du bâti à soutenir pour endiguer le phénomène de précarité énergétique ; | |
| Le développement de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en vue notamment de réduire la dépendance du territoire au gaz et à l'électricité.<br>○ Notamment le développement des systèmes de production d'énergie électrique | |

| | |
|---|---|
| renouvelable pour compléter le mix énergétique renouvelable actuellement principalement porté par la production de chaleur ; | |
| Le développement des réseaux de chaleur à poursuivre sur le territoire. | |
| Question complémentaire dans le cadre de l'évaluation : Le PLUi permet-il de prévenir les déchets produits sur le territoire ? | |

### 2.2.1.1 *Le PLUi permet-il d'assurer une meilleure gestion de la ressource en eau, en qualité et en quantité ?*

**Incidence positive pressentie**

**Amélioration de la gestion des eaux pluviales et protection des réseaux d'assainissement**
**Amélioration des réseaux d'alimentation en eau potable**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le règlement aborde la gestion des eaux pluviales dans la section dédiée au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, dans le cadre des dispositions générales. Il vise ici à orienter le traitement des eaux pluviales pour améliorer l'infiltration et limiter le ruissellement dans les zones urbanisées.<br><br>De plus le règlement aborde la desserte par les réseaux permettant d'agir sur ce point au niveau du PLUi |
| **OAP Thématique** | L'OAP thématique TVB encourage les aménagements visant à gérer les eaux pluviales directement sur les parcelles, notamment dans la section 5 de la partie "Nature en ville" sous la rubrique Gestion des eaux pluviales. Cette section favorise des dispositifs de rétention et d'infiltration à l'échelle de la parcelle pour contribuer à une gestion durable des eaux en milieu urbain. |

**Incidences négatives pressenties**

**Augmentation de la consommation en eau potable**
**Augmentation des besoins de collecte et d'équipement pour le traitement des eaux usées**
**Augmentation des besoins en équipements**

**Précisions**

L'augmentation raisonnée du nombre d'habitants, l'accueil et la croissance de nouvelles activités économiques ainsi que la mise en place de nouveaux services et équipements sont autant de facteurs impliquant de nouvelles consommations d'eau et de nouveaux rejets à traiter. Il découle ainsi de ce développement une dynamique globale d'augmentation des besoins en eau potable et des eaux usées à assainir.

L'OAP Entrée de ville Sud de Villecresnes touche un périmètre de protection de captage rapproché, et l'OAP de l'Ormois, située à Perigny, se situe au sein d'un périmètre de protection éloigné. A l'échelle de GPSEA :

- 1% de la zone U soit 78ha se trouve en zone de périmètre de protection éloigné ;
- 1% également de la zone U, soit 61 ha se trouve en zone de périmètre de protection de captages rapproché ;
- Moins de 1% de la zone U se trouve en périmètre de protection immédiate, soit 0,38 ha.

## Mesures d'évitement et de réduction

**Protection de la ressource en eau potable et eau pluviale**

**Règlement / Zonage**

**[R] Alimentation en eau potable :** Raccordement obligatoire : Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée au réseau public d'adduction en eau potable. Conduites enterrées : Les conduites de raccordement doivent être enterrées, avec le regard de branchement situé en limite de propriété, dans le domaine privé.

**Règlement / Zonage**

**[R]** Dans les espaces non bâtis, le règlement impose des mesures de gestion des eaux pluviales. Ces mesures favorisent la recharge des nappes phréatiques et contribuent à la protection de la ressource en eau potable, sous réserve de conformité avec les réglementations en vigueur.

**<u>Elaboration d'une stratégie globale de gestion des eaux pluviales et de ruissellement</u>**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le développement de la nature en ville, encouragé par GPSEA, est considéré comme une solution de gestion des eaux pluviales, en particulier grâce à l'utilisation de la pleine terre et à l'application d'un coefficient de biotope par parcelle pour garantir une couverture végétale suffisante et la perméabilité du sol.

**[R]** Le règlement identifie les cours d'eau et plans d'eau à protéger dans le zonage et introduit des bandes tampons de 20 mètres autour des principaux cours d'eau, comme l'Yerres, la Rigaude, le Réveillon, Choigny, et la Saussay.

Ces bandes, inconstructibles, sont maintenues en espace vert de pleine terre pour limiter les pollutions par ruissellement. Toute construction est également interdite dans un périmètre de 8 mètres autour des mares, préservées en espaces verts végétalisés.

**[E]** Conformément au SAGE de l'Yerres, et afin de ne pas compromettre de futurs projets de restauration hydromorphologique, les zones urbanisées doivent également respecter ce périmètre inconstructible de 20 mètres autour des cours d'eau. Dans ces espaces, les clôtures pleines sont interdites pour garantir l'écoulement des eaux et la perméabilité écologique. Les travaux de rénovation sont autorisés pour les constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, et en cas de sinistre, la reconstruction est permise à l'identique.

**[E]** La gestion et l'entretien des zones proches des cours d'eau suivent l'article L.215-14 du Code de l'environnement, imposant aux propriétaires riverains un entretien régulier visant à préserver le bon état écologique du cours d'eau et à permettre l'écoulement naturel des eaux. Selon l'article L.215-18, les agents de surveillance, ainsi que les engins nécessaires à l'entretien, sont autorisés à circuler dans une bande de six mètres de part et d'autre des cours d'eau, qui est maintenue en bande enherbée inconstructible.

**[R]** Divers OAP, tels que celui du Chemin de la Montagne à La Queue-en-Brie, mentionnent des aménagements pour la gestion des eaux pluviales.

**Réduction des impacts sur l'assainissement collectif**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | **[R] Raccordement au réseau d'assainissement :** Obligation de raccordement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée soit au réseau public soit à une plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Eaux industrielles : Celles-ci sont soumises aux règles des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Leur évacuation nécessite un prétraitement en dehors des espaces publics.<br><br>**[R]** En matière d'assainissement, la promotion de la pleine terre et de la gestion des eaux pluviales à la parcelle permet de limiter l'augmentation de la charge d'eau pluviale dirigée vers les stations d'épuration, contribuant ainsi à la réduction des pressions sur le système d'assainissement collectif. |

Il est rappelé que ces dispositions sont toutefois complémentaires des trois règlements d'assainissement :

- Le Règlement d'assainissement territorial, adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2025.1/018 en date du 12 février 2025, est applicable sur le territoire de GPSEA, à l'exception des communes de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes, sur le périmètre desquelles s'applique le règlement du Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE) auquel GPSEA a transféré sa compétence. Le règlement d'assainissement territorial prévoit notamment un principe de rejet "zéro" des eaux pluviales en lien

avec les caractéristiques des sols et de leur occupation. Il comporte en annexe des exemples de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle ;

- Le règlement du Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres, sur les communes pour lesquelles la compétence assainissement a été déléguée au SyAGE. Le règlement de Gestion des Eaux pluviales, mis à jour le 11 mars 2014, vise le zéro rejet au domaine public et fixe les conditions de raccordement dérogatoire ;

- Le règlement de service départemental d'assainissement, adopté le 17 octobre 2022, s'applique également aux réseaux départementaux d'assainissement.

#### *2.2.1.2 Le PLUi permet-il de maîtriser et de réduire les consommations énergétiques du territoire ?*

**Incidence positive pressentie**

**Amélioration de la performance énergétique du parc immobilier**
**Augmentation de la part d'Energies Renouvelables**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le règlement, dans la section dédiée à la "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" des dispositions générales, introduit plusieurs mesures pour la maîtrise de la consommation énergétique et l'adaptation du bâti au changement climatique. Ces mesures couvrent les domaines suivants :<br>▪ Qualité bioclimatique<br>▪ Performances énergétiques<br>▪ Matériaux et confort d'été<br>▪ Isolation thermique par l'extérieur |
| **OAP Thématique** | OAP thématique "Trame Verte et Bleue" (TVB) : Ce volet introduit des dispositions visant à favoriser la "trame noire", une approche écologique qui limite la pollution lumineuse nocturne, contribuant ainsi à la sobriété énergétique.<br><br>OAP thématique "Qualité de l'habitat et constructions durables" : Cette orientation thématique propose des mesures en faveur de la réduction de la consommation énergétique à plusieurs niveaux :<br>▪ Au niveau des opérations : Des éléments relatifs au confort thermique et à l'architecture bioclimatique sont mis en place, ce qui permet de mieux maîtriser les consommations énergétiques dès la phase de conception des opérations d'aménagement.<br>▪ À l'échelle des logements individuels : L'OAP vise la neutralité carbone des constructions en intégrant des mesures d'éco-construction et encourage des pratiques qui privilégient des matériaux durables et des techniques favorisant l'efficacité énergétique. |

## Incidences négatives pressenties

**Impact carbone et énergétique de la construction et des aménagements**
**Augmentation des consommations énergétiques liées à l'augmentation de la population**

**Précisions**

La hausse tendancielle de la population entrainera des besoins énergétiques qui pourront générer une hausse des consommations énergétiques sur le territoire. Les objectifs en termes de développement économique et d'accueil de nouveaux équipements devrait aussi mener à un accroissement des consommations du parc tertiaire.

## Mesures de réduction

**Densification et incitation à la rénovation énergétique et thermique**
**Réduction de la dépendance aux énergies fossiles**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Isolation thermique par l'extérieur : Le règlement autorise une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives pour les constructions existantes, afin de faciliter la réalisation d'une isolation thermique extérieure. La hauteur maximale peut également être augmentée jusqu'à 30 cm si l'isolation extérieure est nécessaire pour se conformer aux normes RE 2020. Toutefois, cette isolation extérieure ne doit pas déborder des limites du terrain, sauf en cas d'accord des parties (acte authentique requis).

**[R]** Recours aux énergies renouvelables : Le règlement encourage l'utilisation maximale d'énergies renouvelables, telles que les panneaux solaires et la géothermie, pour le fonctionnement des nouvelles constructions, ce qui réduit la dépendance aux énergies fossiles.

**[R]** Raccordement à un réseau de chaleur : Pour les nouvelles constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher desservies par un réseau de chaleur à source renouvelable, le raccordement à ce réseau est obligatoire lorsque cela est possible techniquement et économiquement. En cas d'impossibilité immédiate, le projet doit néanmoins prévoir des installations techniques pour un raccordement futur (comme la réservation d'espace pour une sous-station).

**[R]** Le PLUi précise maintenant les obligations en matière d'implantation des data centers, notamment sur des friches industrielles ou urbaines, en particulier les sites d'anciens centraux téléphoniques, conformément aux recommandations de l'ADEME.

Les projets devront organiser la récupération de la chaleur fatale générée par les serveurs. Leur implantation est à privilégier à proximité d'équipements susceptibles de valoriser cette énergie, tels que les centres aquatiques, hôpitaux, serres ou ensembles de logements. Cette exigence vise à optimiser

| | |
|---|---|
| | les synergies énergétiques locales et à contribuer aux objectifs de transition énergétique du territoire. |
| **OAP thématique** | Des orientations sont portées dans l'OAP thématique Qualité et Constructions durables sur la réversibilité des logements. Ainsi, en vue de privilégier l'évolutivité et le changement d'usage des bâtiments, l'OAP thématique recommande par exemple de prévoir des surhauteurs des rez-de-chaussée permettant une réversibilité de la vocation du bâtiment (changement de destination de logement à commerce ou de parking en commerces ou locaux d'activités) ou de travailler l'agencement des façades en rez-de-chaussée pour permettre leur changement de destination (logements, professions libérales, commerces…) sans grosse intervention sur le bâti.<br><br>Ces orientations concernent donc bien également les projets autres qu'industriels, sous réserve que cette réversibilité ou changement de destination soit compatible avec les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones. |

**<u>Augmentation des exigences en termes de performance énergétique des constructions</u>**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | **[R]** Architecture bioclimatique : Le règlement impose que les constructions intègrent les principes de l'architecture bioclimatique, en adaptant les surfaces vitrées et les baies selon l'orientation des façades pour maximiser les apports solaires et l'efficacité énergétique.<br><br>**[R]** Performances énergétiques selon RE 2020 : Les constructions doivent répondre aux exigences de la Réglementation Environnementale en vigueur (RE 2020), en particulier en ce qui concerne les besoins bioclimatiques (Bbio). Toute réhabilitation d'un bâtiment existant doit viser une amélioration significative de sa performance énergétique.<br><br>**[R]** Qualité bioclimatique des logements : Pour les projets de plus de 10 logements ou 600 m² de plancher, des exigences en matière d'exposition et de ventilation sont établies. Par exemple, les logements T2 et plus doivent être traversants ou en double exposition, et les logements T3 et plus doivent impérativement être traversants. De plus, l'épaisseur des bâtiments résidentiels doit être inférieure à 15 mètres pour favoriser la ventilation naturelle.<br><br>**[R]** Confort d'été et matériaux réfléchissants : Afin de réduire les îlots de chaleur urbains, le règlement recommande l'utilisation de matériaux de façade et de toiture à haut pouvoir réfléchissant (tons clairs). Les parties vitrées des façades exposées au soleil doivent être équipées de dispositifs de protection solaire (casquettes, persiennes, brise-soleil, etc.), dimensionnés en fonction de l'exposition pour garantir le confort d'été.<br><br>**[R]** Hauteur sous plafond et ventilation passive : Le règlement privilégie une hauteur sous plafond minimale de 2,70 mètres dans les nouveaux locaux pour |

un meilleur confort d'été et une meilleure ventilation naturelle. La priorité est donnée aux dispositifs de refroidissement passifs, avec un recours à la climatisation collective uniquement en dernier recours.

**Règlement / zonage**

**<u>Accompagnement de la décarbonation des mobilités</u>**

Il est rappelé que le territoire de GPSEA est doté d'un Plan Local de Mobilité adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2022.4/067 en date du 12 octobre 2022 dont la traduction est bien assurée dans le PLUi.

Les projets connus sont traduits règlementairement dans les emplacements réservés notamment. Les orientations du PLM prennent toute leur place dans la traduction réglementaire du PLUi (règles relatives au stationnement des cycles au sein des bâtiments d'habitation par exemple, emplacements réservés pour aménagement cyclable ou pour transports en commun). Il n'a pas été jugé utile de doubler ces orientations dans une OAP thématique du PLUi.

### *2.2.1.3 Le PLUi permet-il de prévenir les déchets produits sur le territoire ?*

**Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD)**

Dans le cadre de ses engagements, GPSEA a entrepris la mise en place de son Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD), qui s'articule autour de cinq axes principaux et se décline en douze actions.

- Axe 1 : Consommation éco-responsable Encourager des pratiques de consommation durable et limiter les déchets à la source.
- Axe 2 : Réduction des déchets fermentescibles Mettre en place des initiatives pour réduire les déchets compostables ou biodégradables.
- Axe 3 : Réemploi et réutilisation Promouvoir le réemploi et la réutilisation des biens pour limiter les déchets.
- Axe 4 : Éco-exemplarité de la collectivité Assurer que la collectivité adopte des pratiques écologiques dans ses activités.
- Axe 5 : Déchets des entreprises Accompagner les entreprises dans la réduction de leurs déchets.

**Incidences négatives pressenties**

**<u>Augmentation de la production de déchets</u>**

**Précisions**

La hausse tendancielle de la population et l'accueil de nouvelles activités aura un impact sur l'augmentation de la production de déchets (déchets produits par

**Incidences négatives pressenties**

**Augmentation de la production de déchets**

les ménages, et déchets de chantier produits dans le cadre de nouvelles opérations de construction).

**Mesures de réduction**

**Installation de dispositifs de stockage adaptés pour favoriser le tri**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | **[R]** Le règlement dans ses dispositions générales : section « Gestion des déchets « Toute construction doit être desservie par un système de collecte des déchets qui sera réalisée sur les voiries du domaine public. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du règlement de collecte des déchets de GPSEA, annexé au PLUi.<br><br>**[R]** Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un chemin d'accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue. |

**Optimisation des cycles de vie des matériaux**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | **[R]** Certaines OAP sectorielles préconisent en recommandation le recours au matériaux durables dans les projets d'aménagements. |

### 2.2.2 Conclusion

Le projet de règlement du PLUi intègre des mesures visant à atténuer les impacts du changement climatique et à promouvoir une gestion durable des ressources. Il favorise une gestion efficace de l'eau, notamment par la protection de la ressource en eau potable et la gestion des eaux pluviales, tout en réduisant les besoins en infrastructures. Concernant l'énergie, il impose des normes strictes en matière de performance énergétique des constructions, encourage l'utilisation des énergies renouvelables et la rénovation énergétique. Enfin, via le Programme Local de Prévention des Déchets, incluant des mesures pour améliorer le tri et la gestion des déchets sur le territoire, la gestion des déchets sur le territoire vise à être réduite à la source et promue le la réutilisation et le recyclage.

## 2.3 Enjeux liés à la sécurité et de santé urbaine a l'échelle du territoire Grand Paris Sud Est Avenir

### 2.3.1 Rappel des enjeux liés aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

| Enjeux | Question évaluative |
|---|---|
| **Au Nord du territoire des activités et une population fortement exposée au risque inondation par débordement** de la Seine et de la Marne à protéger :<br>○ 5 communes considérées comme TRI (Territoires à Risque important d'Inondation) : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie. | Le PLUi permet-il d'assurer la résilience du territoire face aux risques inondation liée à la Seine et à la Marne ainsi au risque de ruissellement urbain? |
| **Le Nord et l'Ouest du territoire particulièrement vulnérable au risque de ruissellement** urbain à préserver ;<br>○ 7 communes concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie ;<br>○ 2 communes concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres. | |
| **Des risques liés aux mouvements de terrain** à intégrer dans le développement du territoire liés à l'effondrement de cavités souterraines et aux mouvements différentiels (PPRMT) :<br>○ Toutes les communes du territoire présentent un risque RGA faible à fort ;<br>○ 4 communes concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 le 1er août 2001 : Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Ormesson-sur-Marne. | Le PLUi permet-il de tenir compte des risques de mouvements de terrain de différentes natures ? |
| **Un territoire industrialisé** avec 66 ICPE à pérenniser tout en garantissant la sécurité des habitants<br>○ 1 SEVESO seuil bas à Santeny : LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI | Le PLUi permet-il de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques technologiques ? |
| **La sécurité des habitants à garantir sur un territoire soumis au transport de matières** | |

| | |
|---|---|
| **dangereuses** (TMD) (routier, ferroviaire, fluvial, canalisations) :<br>○ Sur le territoire, 89% des marchandises sont transportées par la route, 6,5% déplacées par voie fluviale et 4,5% par voie ferrée1 ;<br>○ 14 communes concernées par le passage d'une canalisation de gaz ;<br>○ Alfortville concerné par le passage en limite Ouest du territoire d'une canalisation d'hydrocarbures ;<br>○ Les voies ferrées concernent particulièrement le Nord-Ouest du territoire (RER ou ligne classique) ;<br>○ Port de Bonneuil-sur-Marne, deuxième plateforme portuaire fluviale d'Ile-de-France, offrant une desserte tri-modale (embranchement eau, fer et route), génératrice de flux de TMD par voies fluviale, ferrée et routière. | |
| **Un passé industriel connu et répertorié encourageant à l'anticipation face aux enjeux de pollutions des sols** :<br>○ Une concentration des sols polluées et potentiellement pollués le long de la Seine et de la Marne ;<br>○ Ainsi que dans les zones les plus urbanisées (avec une concentration plus forte dans les communes du Nord que du Sud). | |
| **Une réduction des concentrations et des émissions de polluants atmosphériques à la source** à poursuivre, en agissant particulièrement sur les secteurs résidentiels et du transport routier ; | Le PLUi permet-il de limiter les émissions de polluants notamment par des objectifs en faveur d'une mobilité durable et la réduction des émissions liées au bâti et permet-il de protéger les populations face aux nuisances ?<br><br>Le PLUi permet-il de réduire la vulnérabilité au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain ? |
| Des politiques de protection de la santé de la population à renforcer face aux diverses pollutions sur le territoire. | |

### 2.3.1.1 *Le PLUi permet-il d'assurer la résilience du territoire face aux risques inondation liée à la Seine et à la Marne ainsi au risque de ruissellement urbain?*

**Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**

A ce titre, le Territoire est concerné par le Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 le 12 novembre 2007 et entré en application le 15 décembre 2007. Il est également concerné par le PPRI de la Vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012.

Le PPRI est un outil réglementaire qui définit comment prendre en compte le risque inondation dans l'occupation du sol. Le PPRI a pour finalité d'établir une cartographie aussi précise que possible des zones de risque, d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, de réduire la vulnérabilité des installations existantes et de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

- 7 communes de GPEA sont concernées par le PPRI de la Seine et de la Marne : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie.
- 2 communes sont concernées par le PPRI Vallées de l'Yerres : Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres.

A noter : Sur le Territoire, 5 communes sont localisées dans le TRI : Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil et Sucy-en-Brie.

**Incidence positive pressentie**

**Information de la population sur les mesures de sauvegarde**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le règlement contribue à renforcer la sensibilisation et la connaissance des mesures de prévention face aux risques identifiés. |
| **OAP Thématique** | L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Nature en ville » encourage l'aménagement de surfaces perméables et l'intégration d'éléments naturels dans l'espace urbain. Ces aménagements visent à réduire les risques d'inondation et à améliorer la résilience des zones urbaines face aux aléas climatiques. |

**Incidences négatives pressenties**

**<u>Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés au risque de ruissellement urbain</u>**

**Précisions**

La croissance urbaine et l'imperméabilisation des sols, notamment dans la partie Nord-Ouest du territoire (où les communes d'Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Créteil et Limeil-Brévannes sont particulièrement concernées par le risque de ruissellement urbain), augmentent l'exposition des habitants et des emplois aux risques de ruissellement urbain. La réduction des surfaces perméables accentue les risques d'inondations localisées. Une gestion durable des eaux pluviales et la préservation des espaces verts sont cruciales pour atténuer ces impacts.

Près de 95% des zones d'expansion de crue connues du SAGE de Yerres en consultation sont en zone A ou N. la précision suivante est apportée. Moins de 5 ha concernent de la zone U principalement de la zone UH, pavillonnaire et très à la marge de la zone Ul, UES et UCp, à Santeny, Marolles-en-Brie et Villecresnes.

## Mesures d'évitement et de réduction

**Evitement des secteurs exposés**

**Règlement / Zonage**

**[E] Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)** : Le territoire est partiellement soumis aux dispositions du PPRi, qui impose des restrictions et des conditions spécifiques pour l'urbanisation des zones concernées. Ces restrictions visent à éviter l'extension de la constructibilité dans les secteurs à risque d'inondation, afin de limiter l'exposition des populations à ces risques.

**[E]** Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi.

**[R]** Le règlement impose des objectifs minimums pour les espaces en pleine terre et introduit l'utilisation d'un coefficient de biotope par surface. Ces mesures limitent la constructibilité, dans les secteurs exposés aux risques d'inondation, tout en favorisant le développement de la nature en ville (espaces végétalisés, jardins, etc.).

**[R]** Les dispositions graphiques du règlement prévoient la conservation d'espaces naturels, de végétation et de zones humides, telles que les « alignements d'arbres », les « arbres remarquables », les « haies à préserver » et les « espaces paysagers d'usage collectif » via des prescriptions graphiques. Ces mesures protègent les zones sensibles aux inondations, limitant ainsi les risques et l'impact de la construction sur ces zones. En effet, 40 ha du territoire situé en zone d'expansion de crue sont concernés par des prescriptions graphiques assurant la protection des secteurs sensibles au risque inondation qui couvrent en partie les zones UH concernées.

**Limitation du volume d'eaux ruisselées**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement encourage la gestion et la rétention des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, en particulier dans les espaces non bâtis autour des constructions. Contribuant ainsi à la réduction des eaux ruisselées.

**[R]** Développement de la nature en ville comme solution de gestion des eaux : Le développement de la nature en ville, soutenu par le GPSEA, est mis en avant comme une solution efficace pour limiter le volume d'eaux ruisselées. Cela inclut l'utilisation de la pleine terre, associée à un coefficient de biotope par parcelle, pour garantir une couverture végétale suffisante et la perméabilité des sols. Ces éléments favorisent l'absorption de l'eau et limitent le ruissellement.

**Surélévation des constructions existantes dans les secteurs inondables concernés par un PPRi**

**[R]** Pour les bâtiments existants à usage d'habitation situés dans des zones inondables, et qui ne disposent pas encore d'un niveau habitable conforme au PPRi, le règlement permet de surélever les constructions. Cette surélévation, qui peut excéder la hauteur réglementaire fixée, est autorisée pour créer un seul niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues. Cependant, cette surélévation ne doit pas entraîner la création de nouveaux logements.

**[R]** Près de 3 625 hectares de terrain sont classés en zone N, ce qui protège ces espaces de toute nouvelle urbanisation susceptible d'exposer de nouveaux habitants aux risques de ruissèlement urbain.

## Proposition de mesures complémentaires

**Mesure d'accompagnement** : Les nouvelles places de stationnement pourraient bénéficier de revêtements perméables ou semi-perméables. Ces types de revêtements permettent de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et contribuent à réduire le ruissellement, ce qui limite l'impact sur les réseaux d'assainissement et les cours d'eau.

### *2.3.1.2 Le PLUi permet-il de tenir compte des risques de mouvements de terrain de différentes natures ?*

**Incidence positive pressentie**

**Information de la population sur l'aléa**

**Règlement / Zonage**

Le règlement contribue à renforcer la sensibilisation et la connaissance des mesures de prévention face aux risques identifiés.

## Incidences négatives pressenties

**Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés au risque mouvement de terrain**

**Précisions**

La croissance urbaine pourrait accroître le nombre d'habitants et d'emplois exposés aux risques liés aux mouvements de terrain. L'ensemble du territoire est soumis à l'aléa et classé de faible à fort. Certaines zones urbaines, notamment à Ormesson-sur-Marne et Villecresnes, sont fortement exposées au risque de retrait-gonflement des argiles. En effet, 35% de la superficie communale d'Ormesson-sur-Marne et 30 % de celle de Villecresnes sont concernées par cet aléa fort, selon les données du BRGM. Ce risque pourrait affecter la stabilité des constructions dans ces secteurs.

776 ha soit 15% de la zone U sont concernés par le risque mouvement de terrain et notamment par un aléa retrait des argiles fort. Toutefois aucune zone AU n'est située en zone d'aléa retrait des argiles fort.

12% de la zone U soit 625 ha sont concernés par la présence d'anciennes carrières, pouvant engendrer un risque de mouvement de terrain. Ce risque concerne de Bonneuil-sur-Marne, Ormesson, Créteil et Chennevières.

## Mesures de réduction

**Prise en compte des risques mouvements de terrain dans les choix de développement urbain**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement prend en compte le risque de retrait-gonflement des argiles en intégrant une cartographie du risque annexée au règlement du PLU. Cette carte classe les zones du territoire en fonction de l'intensité du risque : faible, moyen ou fort. Seules les zones classées en aléas moyen ou fort sont concernées par des mesures spécifiques.

**[E]** Dans les zones exposées au phénomène de **mouvements de terrain différentiel** (consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols), la réalisation d'une **étude de sol** est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible, ainsi que pour toute construction ou extension d'habitation. Cette étude doit être réalisée conformément à l'**arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre 2020**.

**[E]** Une **étude géotechnique de conception** doit être réalisée après l'étude préalable pour fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et aux spécificités du projet. Elle prend en compte les recommandations de l'étude géotechnique préalable et vise à réduire les risques géotechniques identifiés. Cette étude doit être réalisée conformément à la **norme NF P 94-500 de novembre 2013**.

**[R]** L'OAP Secteur Coteaux – Bornes de Marnes bénéficie de la mention du risque et permet sa prise en compte

### *2.3.1.3 Le PLUi permet-il de protéger les populations face aux risques technologiques ?*

**Incidences négatives pressenties**

**Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés aux risques technologiques**
**Génération de risques et pollutions supplémentaires par de nouvelles activités**

**Précisions**

Le PLUi n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Néanmoins, il poursuit des objectifs de mixité fonctionnelle, notamment au sein de zones résidentielles en vue de répondre à des objectifs d'attractivité, de structuration des polarités urbaines, ou encore de maîtrise des besoins de déplacement. Par conséquent, le règlement autorise au sein de ces zones l'implantation de certaines activités économiques qui peuvent apporter des nuisances.

**Mesures de réduction**

**Evitement et éloignement des populations**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement autorise toutes les **ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à enregistrement ou déclaration dans les zones **UI** (zones d'activités) et **UE** (zones d'équipements). Les établissements à usage d'activités, comportant ou non des ICPE soumises à enregistrement ou à déclaration, sont autorisés. Cependant, cette autorisation est soumise à des conditions strictes : ces activités doivent correspondre à des besoins **strictement nécessaires à la vie courante** des habitants ou des usagers de la zone et au bon fonctionnement d'une zone principalement dédiée à l'habitat et aux services. De plus, il doit être assuré que des **dispositions sont mises en œuvre** pour garantir la compatibilité de ces activités avec les milieux environnants.

**[E]** En ce qui concerne les risques liés au **transport de matières dangereuses (TMD)**, 14 communes sur 16 sont concernées par ce risque en raison de la présence d'une **canalisation de gaz**. Le réseau de canalisations est particulièrement dense sur le territoire. Seules les communes de **Périgny-sur-Yerres** et **Noiseau** ne sont pas exposées à ce risque. Afin de prendre en compte ce risque, une **liste des servitudes publiques** annexée au PLUi est mise en place.

**[E]** Sur le territoire de **GPSEA**, les activités industrielles, en particulier celles qui présentent des risques plus importants, se concentrent principalement dans les **zones d'activités**, ce qui limite ainsi l'exposition des biens et des personnes. Les zones **UI** et **UE** accueillent des **activités économiques**, y compris des activités difficiles à intégrer dans des zones résidentielles ou mixtes, comme les **espaces portuaires**. De plus, le règlement limite strictement l'implantation de **logements** dans ces zones à des besoins très spécifiques.

**Prise en compte des risques technologiques lors des choix de développement**

**[R]** Les ICPE soumises à enregistrement ou déclaration sont autorisées uniquement dans d'autres zones urbaines sous conditions : ces établissements doivent correspondre à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants ou des usagers de la zone, et au bon fonctionnement d'une zone principalement dédiée à l'habitat et aux services. De plus, toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour garantir que ces activités sont compatibles avec les milieux environnants.

### *2.3.1.4 Le PLUi permet-il de limiter les émissions de polluants notamment par des objectifs en faveur d'une mobilité durable et la réduction des émissions liées au bâti et permet-il de protéger les populations face aux nuisances?*

**Incidence positive pressentie**

**Valorisation des modes actifs par la ville compacte**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le PLUi intègre des secteurs qui permettent de favoriser les courtes distances. Le zonage intègre notamment des secteurs de mixités urbaine et fonctionnelle où les activités autorisées notamment commerciales sont maintenues et doivent être compatibles avec l'usage résidentiel dominant.<br><br>Un panel d'emplacements réservés planifiant l'aménagement en faveur de l'usage des modes doux (voie de partage de voiries, pistes cyclables, accès piétons/cycles) et d'inscriptions graphiques en faveur du maintien des éléments de Trame Verte et Bleue et de nature en ville assure la fonctionnalité de la ville courte-distance. |

**Réduction des nuisances**

| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le règlement intègre le renvoi au plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly et aux règles d'Isolement acoustique des bâtiments |

## Incidence positive pressentie

contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres permettant d'éviter ou de limiter l'exposition au bruit de nouvelles populations.

**OAP Thématique**

L'OAP Qualité des construction urbaines vient donner l'orientation : Réduire l'exposition aux nuisances sonores dans la section (3. Prise en compte des nuisances et gênes).

L'OAP thématique Qualité et construction durables traduit bien les enjeux de prise en compte des nuisances et des gênes à travers un chapitre dédié. Ainsi, l'OAP thématique vient introduire plusieurs recommandations destinées à réduire l'exposition des populations aux nuisances, sonores par exemple, comme la création d'une zone « tampon » de qualité (mur végétal, arbres de hautes tiges, mur écran…), l'aménagement d'une zone de calme pour les pièces nocturnes ou encore l'utilisation de matériaux de façade absorbant les ondes sonores.

L'OAP thématique est complétée d'un renvoi au cadre de recommandations des valeurs seuils de l'OMS pour le bruit et la qualité de l'air qui sont les suivantes et qui diffèrent des valeurs limites règlementaires nationales, améliorant ainsi la situation par rapport au scénario fil de l'eau.

## Incidences négatives pressenties

**Augmentation des émissions de polluants atmosphériques par les nouvelles constructions et les nouveaux déplacements générés**

**Précisions**

L'ensemble des nouvelles constructions (habitations, activités…) induira l'augmentation des émissions de polluants atmosphériques de manière permanente ou temporaire.

Par ailleurs l'accueil des nouvelles populations et de nouvelles activités est susceptibles d'engendrer des nuisances sonores.

## Mesures de réduction

**<u>Réduction des pollutions et développement des mobilités alternatives à faibles émissions de GES</u>**

**Règlement / Zonage**

**[R]** Le règlement encourage un report modal vers des modes de transport plus durables en intégrant des dispositions pour le stationnement des cycles dans les nouvelles constructions, telles que des logements, bureaux et équipements

publics. Cela permet de favoriser l'utilisation de mobilités douces, qui sont moins polluantes et émettent moins de GES.

**[R]** Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces, afin d'encourager l'usage des vélos et autres modes de transport non polluants.

**[R]** Le règlement encourage l'utilisation de véhicules électriques en facilitant la recharge des véhicules électriques. Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

**[R]** Le règlement prévoit des emplacements réservés et des prescriptions graphiques pour aménager des voies supports de mobilités douces, telles que des pistes cyclables et des liaisons douces. Ces aménagements favorisent des circulations apaisées, et l'intégration de la Trame Verte et Bleue (espaces verts, continuités écologiques) permettra également de préserver la nature et d'améliorer le cadre de vie dans les zones urbaines.

**[R]** Ces prescriptions graphiques garantiront également le maintien des espaces de nature en ville, ce qui contribue à un environnement urbain agréable et à des cheminements doux, facilitant ainsi les déplacements non motorisés et la réduction des émissions de GES.

**[R]** Le règlement rappel l'existence d'un PEB.

#### *2.3.1.5 Le PLUi permet-il de réduire la vulnérabilité au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain ?*

**Incidence positive pressentie**

**Atténuation de l'effet ICU**

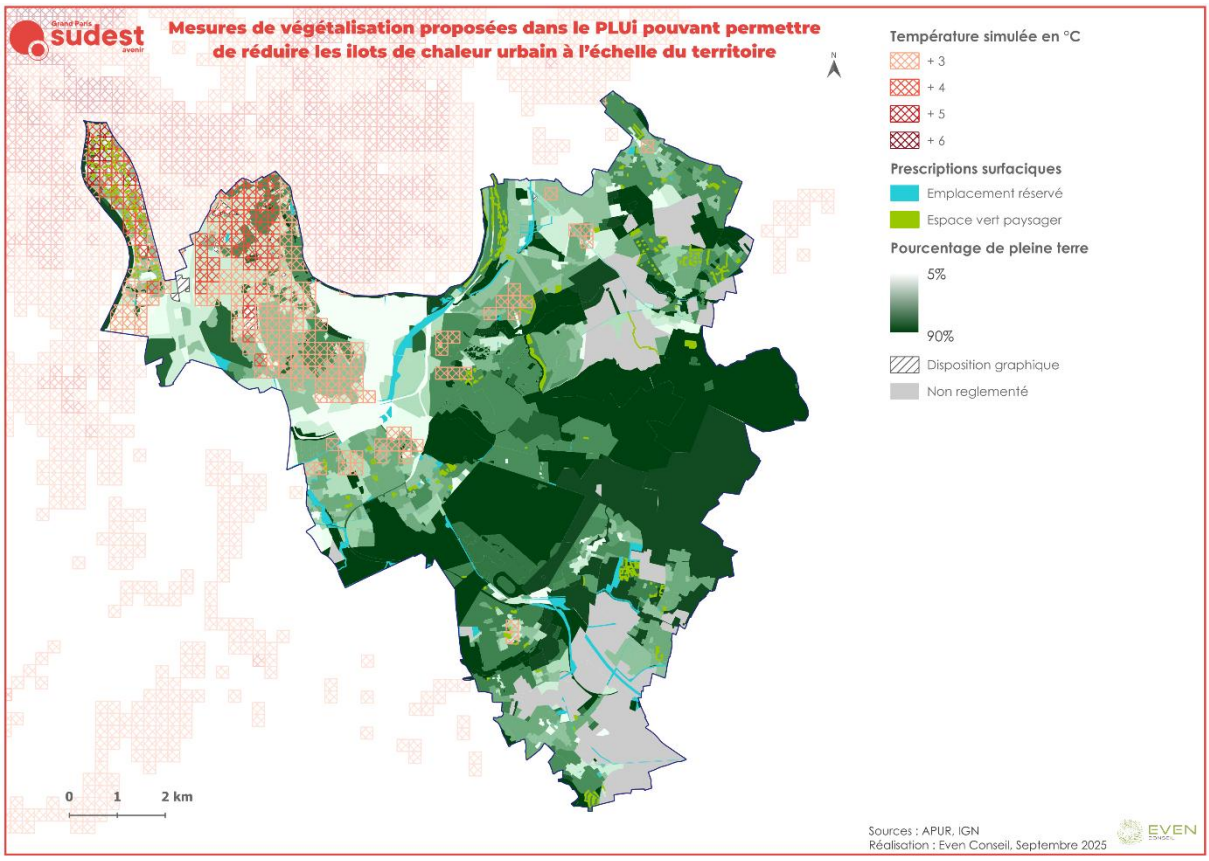
| | |
|---|---|
| **Règlement / Zonage** | Le PLUi vise l'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur urbain via les prescriptions relatives aux obligations de végétalisation, notamment l'obligation de respecter un pourcentage minimal de pleine terre, l'obligation de planter les espaces libres de construction... Les prescriptions graphiques d'espaces verts paysagers et des taux de pleine terre supérieur à 30% sont notamment prévus sur les secteurs où sont modélisés les effets d'ICU les plus importants (supérieurs à 3°C) – voir la carte ci-après. |
| **OAP thématique** | Dans l'OAP thématique Qualité et constructions durables, un chapitre est dédié à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Plusieurs recommandations sont ainsi intégrées telles que le développement des zones de fraîcheur et l'adaptation des caractéristiques de la végétation aux conditions climatiques, l'amélioration du confort thermique des habitations |

en jouant sur la présence du végétal, sa localisation et ses caractéristiques par rapport au projet (ombrage des façades, occultation des ouvertures…) ou encore l'utilisation de matériaux présentant un albédo élevé pour les surfaces dont le réfléchissement de la lumière n'impactera pas la vue des habitants et usagers.

Dans l'OAP thématique TVB et nature en ville, de la même manière, un chapitre est dédié à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à travers deux axes. Il s'agit, d'une part, de renforcer la végétalisation des centres urbains afin de réduire la température et capter le carbone (végétaliser les cœurs d'îlots des tissus denses, investir les espaces résiduels et développer la micro-végétalisation au cas par cas en fonction des différentes contraintes existantes, favoriser la préservation du maillage de jardins privés par la fixation d'un pourcentage de pleine terre ambitieux), d'autre part, d'améliorer le confort thermique des habitants et des usagers (privilégier des matériaux poreux et clairs sur les surfaces exposées au soleil, tirer parti des vastes espaces libres composant les zones d'activités économiques pour renforcer leur végétalisation en recherchant une amélioration de la qualité urbaine et paysagère, application des principes du bioclimatisme…)

Le PLUi est un outil de planification qui encadre les conditions de mise en œuvre des projets de construction et d'aménagements mais il ne peut en garantir les résultats qui dépendent de la programmation et des projets.

Les effets attendus sur les ilots de chaleur urbain de la conception bioclimatique encadrée par le PLUi ou du maintien ou du développement de la végétation ne peuvent donc être modélisés au stade du PLUi. Il est à noter que l'ordre de grandeur de ces effets est de quelques degrés au regard des variations de températures entre espaces verts et espaces construits identifiées par la littérature (de 0,5 °C à 4°C selon la ville et le type d'espaces verts, et avec une influence pouvant s'étendre jusqu'à 2km autour de l'espace vert (Qiu et al., 2013).




## 2.4 Conclusion

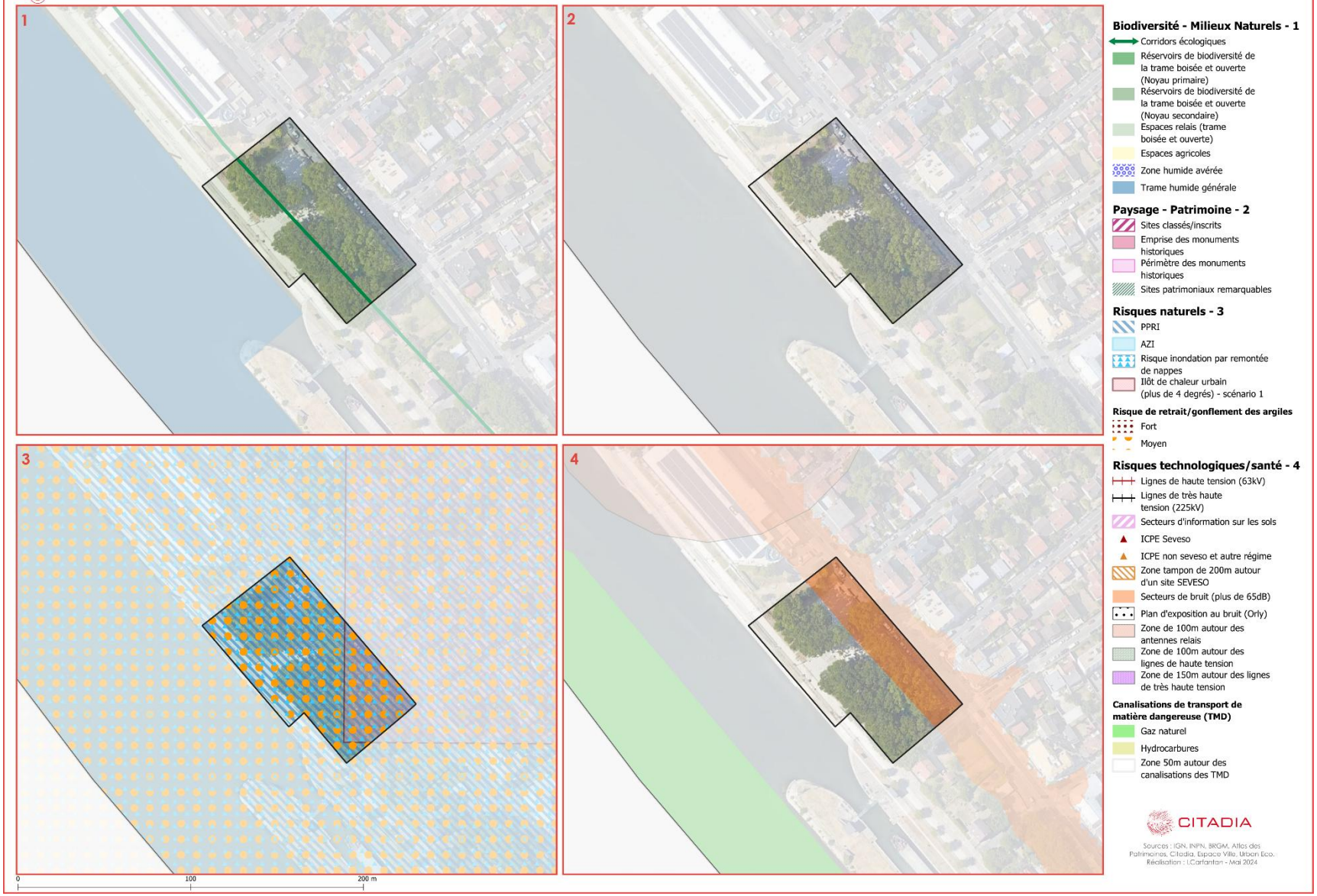
La trajectoire définie par le PLUi conduit à une augmentation maîtrisée de l'exposition des populations aux risques et nuisances sur le territoire. Cependant, le document intègre des dispositions spécifiques visant à réduire cette exposition. Ces mesures incluent la protection des champs d'expansion des crues contre toute artificialisation, la préservation des zones naturelles caractéristiques du territoire, ainsi que l'adéquation stricte entre les destinations et sous-destinations des zones urbaines, en cohérence avec les enjeux locaux. Par ailleurs, le PLUi prévoit des prescriptions, telles que l'instauration de marges de recul, pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores liées aux principaux axes routiers. Enfin, le PLUi contribue à informer les pétitionnaires sur les risques majeurs propres au territoire, tout en garantissant leur prise en compte dans les projets d'aménagement.

## 2.5 Analyse des STECAL

Suite à la consultation ainsi qu'à l'analyse du zonage présentée ci-avant, un focus est fait sur les deux Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées comme sites susceptibles d'être touchés.

.

## Nal 1 - Maison-Alfort






Objectif du STECAL Nal1 : permettre la réalisation d'un commerce/restaurant sur les quais de Seine.

Emprise au sol 25% / 60% de pleine terre / hauteur maximale 7m



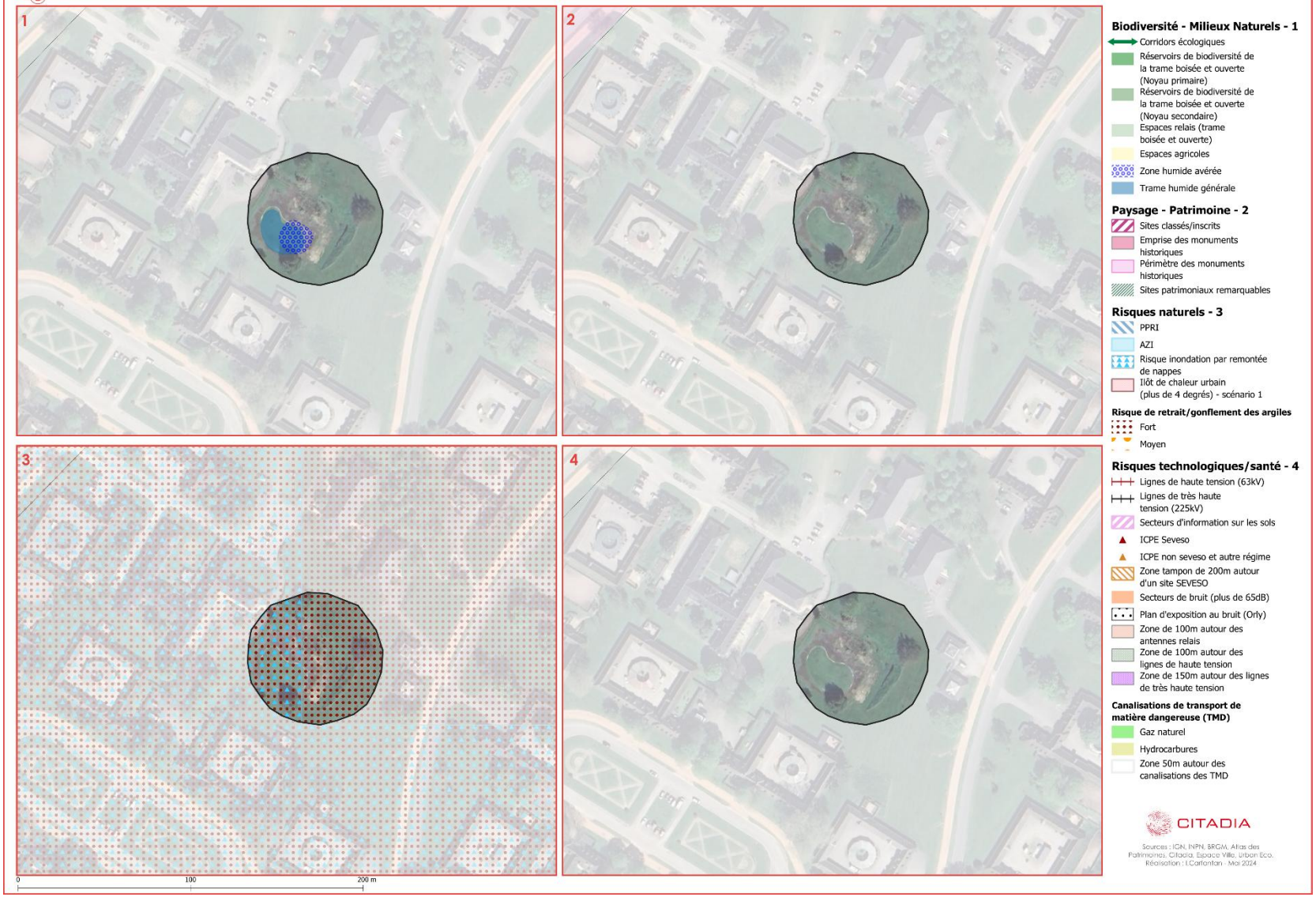
*Vue du secteur depuis les berges de Seine*




*Vue du secteur depuis la D138*

| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Selon le MOS, le STECAL "Nal1" à Alfortville est localisée dans un secteur en "espace ouvert artificialisé" et ne constitue pas à ce titre de la consommation d'espaces.<br>Le secteur visible depuis les berges comporte un amphithéâtre. L'ouverture depuis la D138 offre des perceptions sur la Seine. | [-] Obstruction de la vue de manière ponctuelle depuis la D138 par la nouvelle construction | |
| Trame verte et bleue | Le secteur touche un élément constitutif d'un corridor écologique du territoire.<br>Les arbres particulièrement développés du secteur peuvent servir de refuge ou d'espace de repos pour la biodiversité locale (oiseaux, insectes). Toutefois, la végétation au sol inexistante et les usages du site (éclairages) limite l'intérêt écologique du site. | [-] Suppression des arbres avec la construction de bâti sur l'emprise entrainant potentiellement la perturbation ou destruction de la biodiversité locale | |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le site étant en grande partie imperméabilisé, il ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales dans les sols. | [+] Compte tenu de l'emprise au sol limitée et du taux de pleine terre imposée, le projet est susceptible de désartificialiser des espaces par rapport à l'existant permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est particulièrement soumis aux risques naturels : il est inclus dans le zonage du PPRI du fait de sa proximité avec la Seine, il est exposé à un risque de remontée de nappe, mouvement de terrain.<br><br>Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique. | [-] L'arrivée d'une nouvelle activité entrainant une augmentation de biens soumis aux risques naturels identifiés sur le secteur. Cette incidence est limitée par les règles du PPRi qui s'appliquent.<br>[-] Apparition d'une population vivant sur le secteur induisant une exposition de celle-ci aux nuisances sonores de la D138.<br>[-] Activité générant potentiellement des nuisances sonores pour le voisinage | **[R]** Le règlement rappelle l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre permettant la désimperméabilisation d'une partie du secteur.<br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |

## Nmeb1 - Marolles-en-Brie








Objectifs du STECAL Nmeb1 : permettre la réalisation de logements pour les employés du parc de Gros Bois
Indices spécifiques associés au STECAL : Emprise maximale 500m² / hauteur maximale 10m au faitage / 60% min de pleine terre





*Vue de l'entrée du domaine depuis la route départementale de Gros Bois / exemple de bâtiments existants à proximité*

| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le STECAL est situé au sein du domaine hippique de Gros Bois. Les écuries constituent un domaine boisé et clôturé, peu visible depuis l'extérieur.<br>En dehors du périmètre des abords des Monuments historiques autour du Château de Gros Bois | [-] Mauvaise insertion d'une construction dans un domaine constitué de bâtiments d'écurie homogènes. L'incidence est toutefois limitée aux perceptions à l'intérieur du domaine. | **[R]** La construction permise par les règles (surface de plancher maximale, hauteur maximale) s'inscrit dans le volume des bâtiments constituant le tissu existant.<br>Les incidences sur les perceptions paysagères sont donc limitées. |
| Trame verte et bleue | Le secteur n'est pas identifié en tant que réservoir de biodiversité ou élément constitutif d'un corridor écologique du territoire de GPSEA.<br>En revanche, les arbres et autre végétation du secteur peuvent servir de refuge ou d'espace de repos pour la biodiversité locale (oiseaux, insectes).<br>Une zone humide avérée est identifiée par le SDAGE au droit d'un petit plan d'eau. | [-] Artificialisation du secteur avec la construction de bâti sur l'emprise<br><br>[-] Réduction des espaces végétalisés abritant potentiellement une faune et flore riche spécifique à ce type de milieux. | **[E]** Evitement de la mare / zone humide |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le site étant perméable, il permet une infiltration des eaux pluviales dans les sols. | [-] Artificialisation des sols entrainant une réduction de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle | **[R]** Le règlement impose un minimum de 60% de pleine terre. Cet espace pourra permettre l'infiltration des eaux pluviales et le confort thermique du secteur. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est potentiellement exposé à un risque de remontée de nappe ainsi qu'au mouvement de terrain dans un secteur d'aléa fort retrait gonflement des argiles. | [-] L'arrivée de nouvelles populations sur le secteur (logements employés), entrainant une augmentation de la population soumis aux risques naturels identifiés sur le secteur. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br>**[R]** Le règlement impose des espaces de pleine terre réduisant ainsi l'artificialisation du secteur. |

# 3. Analyse des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

L'ensemble des zones à urbaniser des PLUi doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'évaluation environnementale du PLUi doit intégrer l'évaluation des choix faits dans ces secteurs.

L'objectif de l'évaluation environnementale est ainsi d'assurer une prise en compte des sensibilités environnementales dans les projets d'aménagement le plus en amont possible, afin que celles-ci constituent le socle du projet, des opportunités dans sa conception et non des contraintes. De plus, une analyse sous le prisme de la sobriété et de la résilience des aménagements proposés vise à éviter et réduire les impacts environnementaux des projets.

## 3.1 Le choix des sites à évaluer : la hiérarchisation des OAP selon leur sensibilité environnementale

L'analyse qui suit se base sur les 43 sites d'OAP du PLUi de GPSEA pour lesquelles les sensibilités environnementales majeures ont été évaluées. Pour ce faire, une analyse multicritère a été réalisée, basée sur 21 critères pondérés, regroupés en 5 thématiques, elles-mêmes pondérées au regard de l'importance des enjeux. L'analyse est effectuée à la fois par traitement géomatique et par photo-interprétation.

Les traitements géomatiques et manuels ont permis d'attribuer des notes comprises entre 0 et 5 selon le niveau d'impact potentiel de chaque composante environnementale et l'importance de l'enjeu sur le territoire.

L'analyse multicritère a permis de classer les sites en fonction de leurs **sensibilités environnementales**, réparties en **5 catégories** :

- **Très faible** (0-5) : **16%** des sites.
- **Faible** (6-10) : **14%** des sites.
- **Moyen** (11-15) : **14%** des sites.
- **Fort** (16-25) : **30%** des sites.
- **Très fort** (26-45) : **26%** des sites.

## 3.2 Résultats de l'analyse

L'approche multicritère permet d'identifier les **secteurs cumulant des sensibilités environnementales fortes**, signalant des enjeux plus marqués dans les choix d'aménagement. Les résultats distinguent les sites par catégorie :

**Sites à sensibilité "Très forte"**

Ces sites nécessitent une attention particulière en raison de leur importance environnementale :

| | |
|---|---|
| ALFORTVILLE | ▪ Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun<br>▪ Confluence : entrées de ville<br>▪ Entrée de ville Sud |

| | |
|---|---|
| | ▪ Hyper centre - La Ville Jardin<br>▪ Jardins d'Alfortville |

| | |
|---|---|
| CHENNEVIERES | ▪ Secteur Coteau - Bord de Marne |
| ORMESSON | ▪ Les Chatelets<br>▪ Mas d'Ormesson |

| | |
|---|---|
| SANTENY | ▪ OAP SOHACO<br>▪ Triangle Ormeteau |
| VILLECRESNES | ▪ Entrée de ville Ouest |

**Sites à sensibilité "Forte"**

Ces sites, bien que moins critiques, présentent néanmoins des enjeux :

| | |
|---|---|
| BOISSY-ST-LEGER | ▪ Centre-ville |
| BONNEUIL-SUR-MARNE | ▪ Quartier Fabien |
| CHENNEVIERES | ▪ Centre-ville Maillarde<br>▪ Entrée de ville nord |
| LA QUEUE-EN-BRIE | ▪ Chemin vert - Champ garni<br>▪ RD4 |

| | |
|---|---|
| LE PLESSIS-TREVISE | ▪ Secteur Bony Tramway Marbeau |
| LIMEIL-BREVANNES | ▪ Ballastière-Nord<br>▪ Rue Pasteur |
| NOISEAU | ▪ Porte de Noiseau |
| ORMESSON | ▪ RD4 |
| SUCY-EN-BRIE | ▪ Ilot pavillonnaire Fosse Rouge |
| VILLECRESNES | ▪ Entrée de ville nord |

A noter plusieurs mesures ont pu être prise au fil de l'eau au cours de l'élaboration :

Le projet de la ZAC Notre-Dame, **La Queue-en-Brie** :

Le projet de la ZAC, situé entre la forêt de Notre-Dame et des zones résidentielles, a nécessité la prise en compte de la protection des espèces animales et végétales. Après l'analyse des inventaires faune-flore (2018-2019), il a été constaté que le site abritait des espèces protégées, avec des impacts modérés à faibles sur certaines espèces. Toutefois, grâce à des mesures d'évitement et de réduction des impacts, la réalisation du projet a été jugée compatible avec la préservation de ces espèces.

Les mesures mises en œuvre incluent la préservation des prairies et haies, la valorisation écologique de certains espaces et la création de nichoirs. Un suivi écologique du site, pendant et après les travaux, a été prévu pour garantir l'efficacité de ces actions.

Enfin, les maîtres d'ouvrage devront également transmettre leurs données de biodiversité au Système d'Information du patrimoine naturel (SINP).

Le projet d'hôpital des Murets, **La Queue en Brie**

Dans le cadre du projet de requalification du site de l'hôpital des Murets situé sur la commune de La Queue-en-Brie, une étude permettant un remodelage, l'EBC actuel pour accompagner un projet ambitieux de modernisation du site hospitalier est jointe ci-dessous. Cette révision de l'EBC vise à intégrer les nouvelles exigences environnementales et optimiser l'impact carbone du projet tout en respectant les objectifs de développement durable liés à la requalification des infrastructures hospitalières.

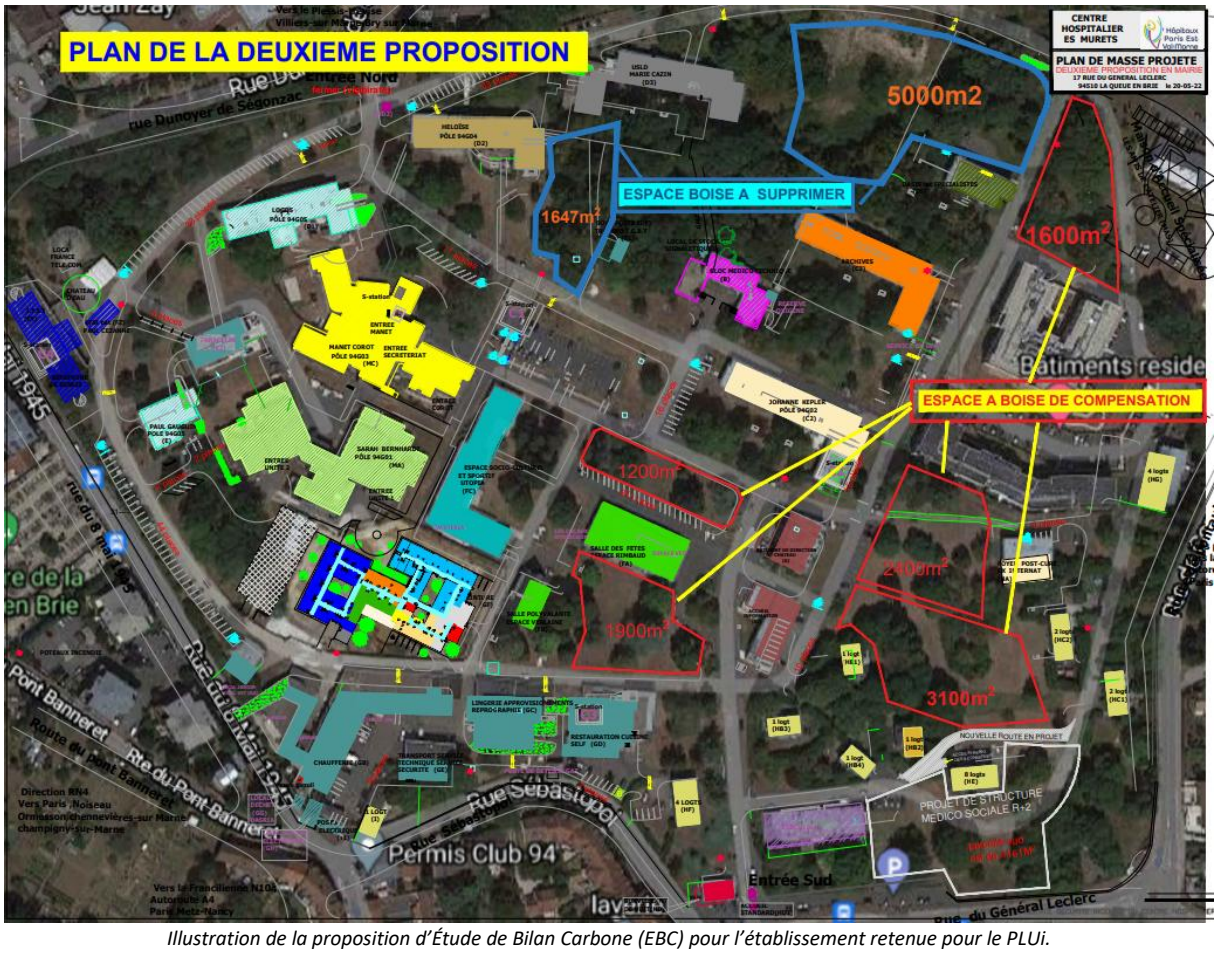



*Illustration de la proposition d'Étude de Bilan Carbone (EBC) pour l'établissement retenue pour le PLUi.*

Etudes d'impact sur les secteurs à **Créteil** :

Plusieurs études environnementales ont été menées dans le cadre de projet d'aménagements :

- Rue Jean Lemoine (septembre 2024) – évaluation environnementale
- Opération 66 AVENUE CHARLES DE GAULLE À CRÉTEIL - Diagnostic écologique de l'état initial du site et préconisations pour le projet (2022)

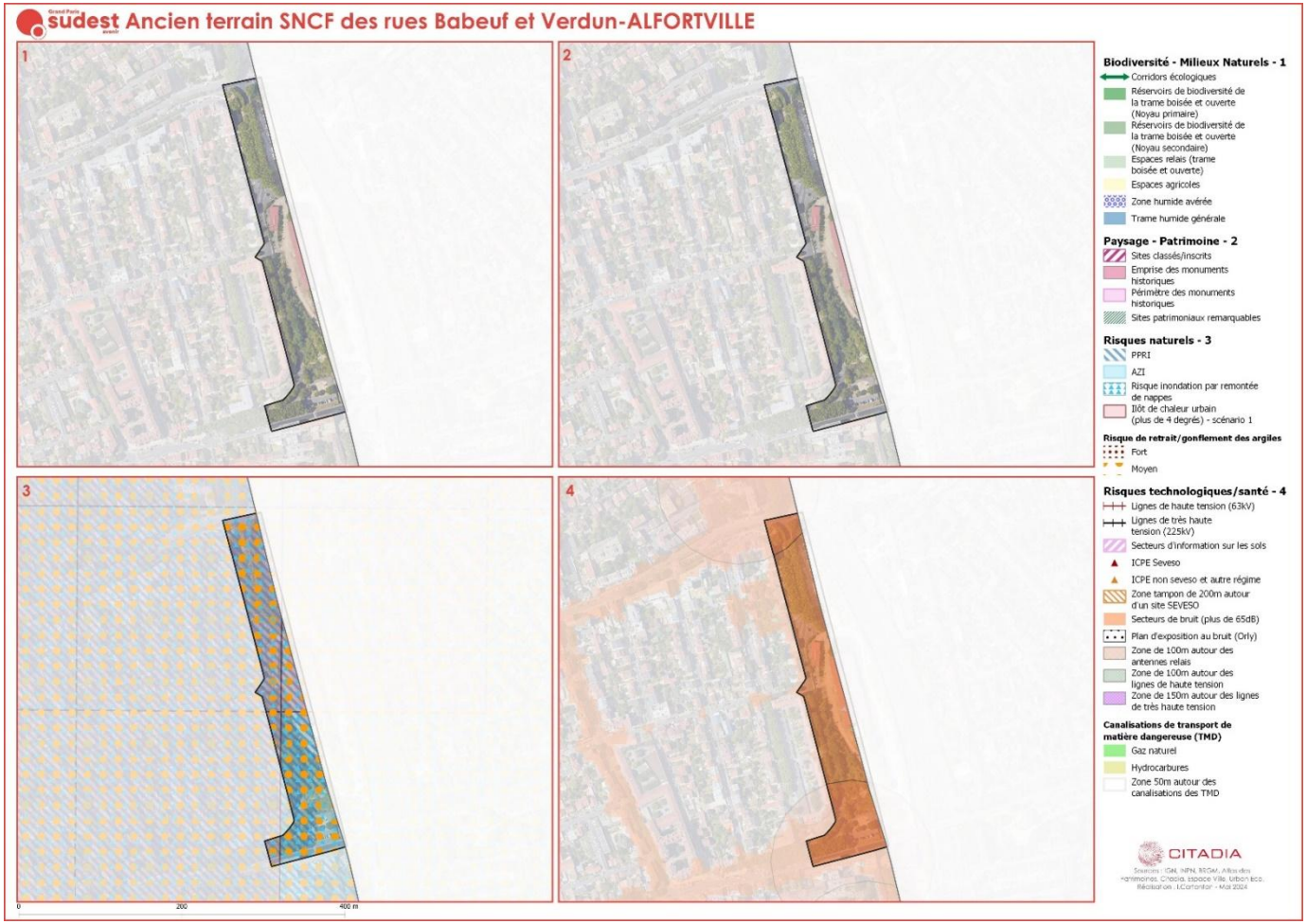



- Projet Valéo à Créteil – Etude d'impact (2023)
- Opération immobilière 6, chemin des Mèches à Créteil – 2022 – étude au cas par cas.

## 3.3 Sites à sensibilité "Très forte"

### 3.3.1 ALFORTVILLE

#### *3.3.1.1 Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun, ALFORTVILLE*



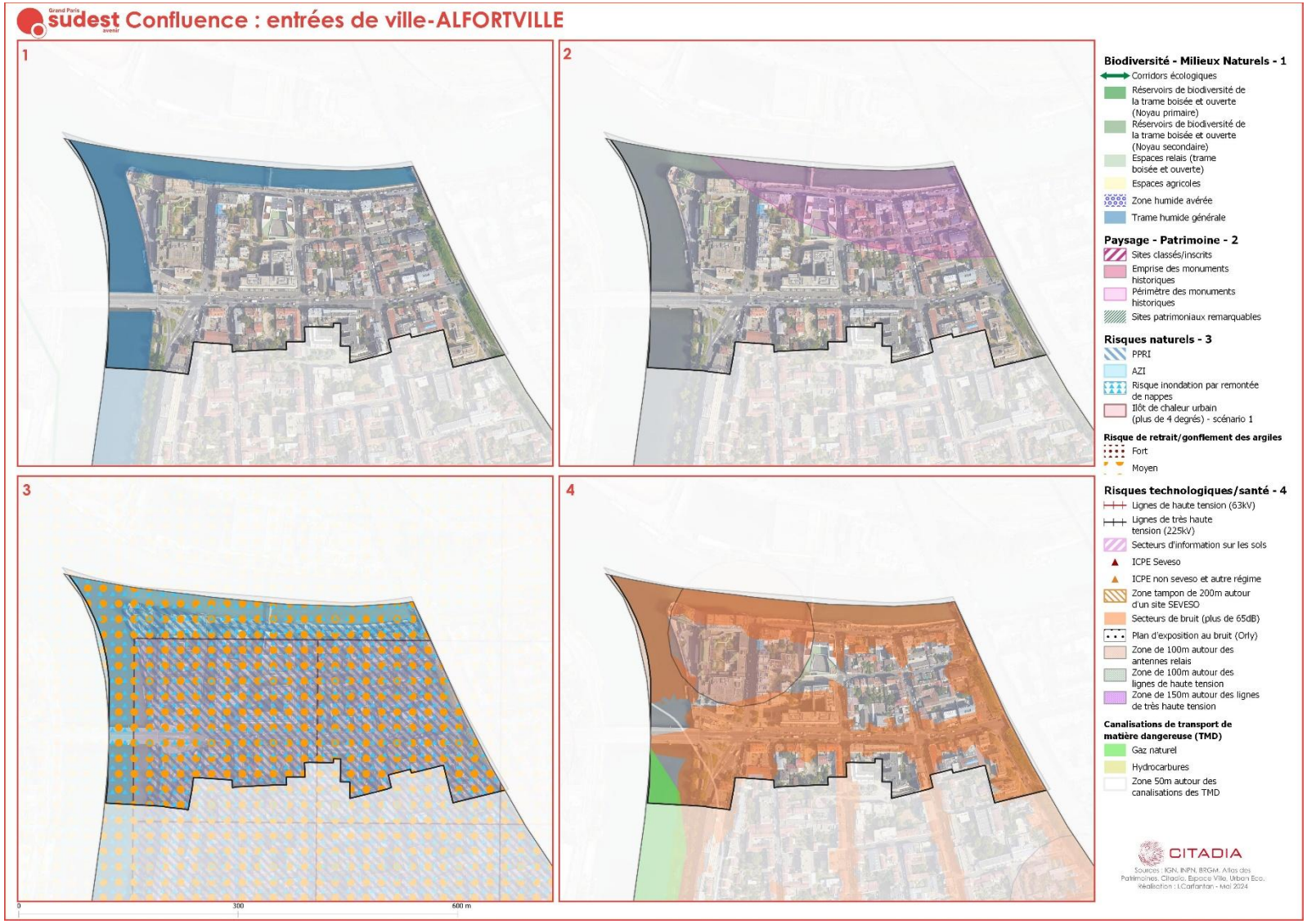
| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur de l'OAP « Anciens terrains SNCF » es situé à l'est de la commune d'Alfortville, au niveau de la limite communale avec Maisons-Alfort. Il correspond à l'emprise de l'ancienne gare de marchandises SNCF. Il s'agit donc d'une friche ferroviaire occupée majoritairement par de la végétation spontanée et quelques arbres ponctuels. Seules deux emprises bâties sont à noter : la gare de marchandises désaffectée (2600 m²) ainsi qu'un bâtiment annexe de surface restreinte (280 m²), dont les hauteurs restent modérées (équivalent à un R+1, entrepôts).<br><br><br>*Vue aérienne de l'emprise de l'OAP*<br><br>*L'emprise SNCF est entourée de tissus principalement d'habitats (collectifs et individuels), dont les hauteurs* | [+] Désenclavement du secteur par le développement d'une résidence séniors, de logements et de commerces de proximité et de services sur le secteur.<br><br>[+] Nouvelles emprises bâties construites avec des principes d'épannelage permettant une intégration paysagère cohérente dans le tissu urbain.<br><br>[+] Implantation réfléchie du futur bâti afin de reconnecter le secteur avec les quartiers environnants et assurant une connexion fonctionnelle entre Alfortville et Maisons-Alfort.<br><br>[+] Renforcement de la végétalisation du quartier permettant d'en améliorer le cadre paysager et de créer des espaces de rencontre et de convivialité au sein du secteur.<br><br>[+] Développement des mobilités douces sur le secteur à travers le développement de cheminements.<br><br>[+] Implantation du bâti de manière à créer des perspectives visuelles sur des espaces paysagers et sur le tissu urbain de Maisons-Alfort. | **[R]** L'OAP identifie un principe d'ouverture visuelle associé des espaces verts de pleine terre paysager ou/et des espaces verts sur dalle paysager<br><br>**[E]** Le secteur est zoné Um est soumis à une OAP est une friche ferroviaire qui sera réhabilité permettant d'agir favorablement sur le paysage.<br><br>**[R]**L'OAP stipule que l'organisation des bâtiments prendra en compte les caractéristiques topographiques et la structure urbaine existante pour garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement. L'implantation des constructions et des espaces publics sera pensée pour renforcer la continuité entre les deux territoires, en favorisant une transition fluide et respectueuse des identités locales. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | *varient entre R+1 et R+4. Le secteur est inaccessible au public et est clôturé par un mur en pierre.*<br><br><br>*Clôture de l'emprise depuis la rue de Verdun*<br><br>Le secteur est visible depuis les routes surplombant les voies ferrées (RD148 et boulevard Gallieni). | | |
| Trame verte et bleue | Le secteur n'est pas identifié en tant que réservoir de biodiversité ou élément constitutif d'un corridor écologique du territoire. En revanche, les arbres particulièrement développés du secteur peuvent servir de refuge ou d'espace de repos pour la biodiversité locale (oiseaux, insectes). Par ailleurs, du fait de l'absence de fréquentation anthropique du lieu et de l'état d'enfrichement du secteur, le site est potentiellement doté d'un potentiel écologique important et servir de refuge à la faune et flore caractéristique de ces milieux.<br>L'absence d'entretien du secteur et la proximité avec les voies ferrées peut également entrainer le développement d'espèces exotiques envahissantes. | [+] Renforcement de la trame verte urbaine prévue, en lien avec le développement de logements sur le quartier, permettant de lutter contre les espèces exotiques envahissantes et la création de nouveaux espaces plantés.<br><br>[+] Maintien des alignements d'arbres existants<br><br>[-] Artificialisation du secteur avec la construction de bâti sur l'emprise | **[E]** L'OAP identifie un alignement d'arbres à conserver et à créer<br><br>**[R]** L'OAP identifie un espace vert de pleine terre<br><br>**[R]** L'OAP identifie un cœur d'ilot paysager, elle indique notamment que l'intégration d'espaces végétalisés jouera un rôle central dans le projet, non seulement en offrant des lieux de détente et de convivialité, mais aussi en favorisant les modes de déplacement doux, comme la marche ou le vélo. Des corridors verts |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | [-] Réduction des espaces de friche abritant potentiellement une faune et flore riche spécifique à ce type de milieux. | seront aménagés pour créer des porosités Est/Ouest, permettant une meilleure circulation des piétons et cyclistes à travers le site. Ce maillage végétal contribuera également à la biodiversité locale et à l'amélioration du cadre de vie.<br><br>**[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le site étant partiellement perméables, il permet une infiltration des eaux pluviales dans les sols. Néanmoins, celle-ci est limité par la mise en place de cheminements en stabilisé nécessaire à l'ancienne activité ferroviaire. | [-] Artificialisation des sols entrainant une réduction de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle<br><br>[-] Absence d'orientation visant à la gestion des eaux pluviales et au développement des énergies renouvelables dans l'OAP | **[R]** L'OAP identifie un espace vert de pleine terre, cet espace pourra permettre l'infiltration des eaux pluviales et le confort thermique du secteur. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est particulièrement soumis aux risques naturels : il est inclus dans le zonage du PPRI du fait de sa proximité avec la Seine, il est exposé à un risque de remontée de nappe, mouvement de terrain. Le secteur est également soumis aux phénomènes d'ilot de chaleur urbain. | [+] Création d'un cœur d'ilot paysager,<br><br>[-] L'arrivée de nouvelles populations sur le secteur (résidence séniors, logements), entrainant une augmentation de la population soumis aux risques naturels et technologiques identifiés sur le secteur. | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappelle l'existence du risque retrait gonflement des argiles |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Le secteur est identifié en tant que site BASOL (site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et un site BASIAS.<br><br>En termes de nuisances, le secteur est soumis à des niveaux sonores élevés du fait de sa proximité immédiate avec la voie ferrée et des axes routiers très circulées (RD148, boulevard Gallieni), et à une exposition importante aux champs électromagnétiques. | [-] Apparition d'une population vivant sur le secteur induisant une exposition de celle-ci aux nuisances sonores et aux champs électromagnétiques. | **[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes.<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |
| Changement climatique | / | [-] Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique. | **[R]** L'OAP identifie un espace vert de pleine terre, cet espace pourra permettre l'infiltration des eaux pluviales et le confort thermique du secteur. |

### 3.3.1.2 Confluence : entrées de ville, ALFORTVILLE



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Ce secteur d'OAP est localisé à l'extrémité Nord du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, et constitue l'une des principales entrées sur le territoire. Il se situe à l'interface entre quatre communes : Alfortville, Charenton-le-Pont, Ivry-sur-Seine et Maisons-Alfort. Le secteur constitue donc un enjeu paysager important du fait de sa position d'entrée de ville et de territoire.<br>Le secteur est constitué d'un tissu urbain mixte composé d'habitat collectif, d'activités, de commerces et d'équipements. Sa mutation et sa requalification ont été amorcés dans les années 1980 avec la réalisation du complexe hôtelier et commercial Chinagora sur un ancien site d'activités. De nouvelles opérations immobilières permettent également un certain renouveau du secteur, telles que la ZAC Bords de Marne ou l'école Pierre Bérégovoy.<br><br>*Ecole Pierre Bérégovoy* | [+] L'OAP contribue à créer de nouvelles voies piétonnes | **[R]** Amélioration du traitement paysager de l'espace public à travers la création de nouvelles voies piétonnes, et la végétalisation des voies.<br><br>**[R]** L'OAP précise que le traitement paysager de l'espace public doit être conçu pour renforcer l'attractivité et la qualité des espaces stratégiques. Ainsi, les secteurs des bords de Seine, de la tête de pont, du quai d'Alfortville et de la rue Charles de Gaulle doivent bénéficier d'un aménagement soigné, combinant éléments minéraux et végétaux pour valoriser ces espaces emblématiques.<br><br>**[R]** L'OAP stipule que les espaces situés en retrait des constructions par rapport à la voie doivent être aménagés de manière à participer à l'harmonisation paysagère de ces axes.<br><br>**[R]** Dans les périmètres délimités des abords des monuments historiques, tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'ABF.<br><br>[E] : L'autorisation initiale de construire un élément signal pouvant atteindre |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | D'un point de vue patrimonial, le nord du secteur est inclus dans le périmètre de protection des abords de la mairie de Charenton-le-Pont (pavillon Antoine de Navarre), monument historique classé en 1862. | | 100m de hauteur au sud de Chinagora a été supprimée. Cette suppression permet d'éviter une modification paysagère importante de la perception du secteur, par les usagers. |
| Trame verte et bleue | Le secteur dispose de cœurs d'ilots végétalisés constitués par les arrière-cours des jardins du tissu pavillonnaire. Les talus de la voie ferrée du RER D constituent également une continuité écologique non négligeable.<br>Par ailleurs, le secteur est bordé par la Marne et la Seine, qui constituent des réservoirs de biodiversité remarquable. Néanmoins, les berges des deux fleuves sont fortement imperméabilisées sur le secteur de la Confluence. | [+] Une modification des règles concernant l'implantation des constructions, à l'origine d'une possibilité plus importante de développement des cœurs d'ilots, en faveur de la biodiversité<br><br>[+] Un renforcement de la végétalisation des talus ferroviaires induit par l'OAP, en faveur du renforcement du potentiel écologique de ces espaces. | **[R]** L'OAP prévoit des objectifs clairs en matière d'aménagement paysager afin d'améliorer la qualité des espaces urbains et de renforcer l'intégration paysagère via un **Cœur d'îlot paysager** ainsi qu'un **traitement végétalisé des abords des voies ferrées.** L'implantation des constructions doit être réalisée de manière à dégager des espaces centraux au sein des îlots, appelés "cœurs d'îlot", qui bénéficieront d'un traitement végétalisé de qualité. Ce principe vise à offrir des espaces de détente et de biodiversité au cœur des zones urbaines, tout en favorisant l'insertion du bâti dans son environnement. Les talus des emprises ferroviaires doivent être systématiquement végétalisés.<br><br>**[R]** L'OAP identifie les berges à préserver.<br><br>**[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (15 % minimum de l'unité foncière doit être |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | constitué en espace vert de pleine terre.) ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Du fait de l'importante urbanisation du secteur, les sols sont fortement imperméabilisés et peuvent entrainer des problématiques de gestion des eaux pluviales.<br><br>Les nouveaux projets (école Pierre Bérégovoy) incluent des panneaux photovoltaïques en toiture. | [+] Inscription du secteur dans une démarche visant à favoriser le recours aux revêtements perméables, en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales. | **[R]** L'OAP stipule que l'aménagement des liaisons douces doit s'inscrire dans une approche durable, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques favorisant la perméabilité des sols, afin de préserver la gestion naturelle des eaux pluviales et d'améliorer l'insertion environnementale.<br><br>**[R]** L'OAP demande un **traitement végétalisé des abords des voies ferrées.** Les talus des emprises ferroviaires doivent être systématiquement végétalisés. Cette mesure permet non seulement d'améliorer l'esthétique des abords ferroviaires, mais aussi de renforcer l'écosystème local en favorisant la biodiversité et la gestion des eaux pluviales. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur se situant à proximité immédiate de la Seine et de la Marne, il est intégré au zonage du PPRI en tant que zone inondable par débordement de crue. Le secteur est également soumis à un risque inondation de caves. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques d'inondation (inondations de caves et crues de la Seine / Marne) | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Du fait d'un aléa retrait-gonflement des argiles important, le secteur est potentiellement assujetti aux mouvements de terrain.<br><br>Concernant les risques technologiques, le secteur de la Confluence est concerné par une canalisation de transport de gaz naturel.<br><br>En termes de nuisances, le secteur est exposé à des niveaux acoustiques élevés du fait d'importantes infrastructures de transport le traversant (voies ferrées, RD138, RD19) et à l'exposition aux champs électromagnétiques. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur<br><br>[-] Potentielle augmentation du nombre de personnes exposées aux champs électromagnétiques et au risque retrait gonflement des argiles | **[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre permettant de limiter en partie le risque d'inondation.<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |
| Changement climatique | / | **/** | |

### 3.3.1.3 *Entrée de ville Sud ALFORTVILLE*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le périmètre des orientations des quartiers sud comprend plusieurs secteurs en continuité :<br>- Le sud du quartier Grand Ensemble<br>- Le secteur Langevin<br>- Le quartier Chantereine qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine depuis 2009<br>- Les berges de Seine<br>- Les abords de la gare Vert-de-Maisons et la rue de Petrograd<br>-<br>Il s'agit d'un espace en entrée de Ville. | | **[R]** L'OAP préconise la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine en intégrant des **cœurs d'îlot paysagers** végétalisés et en favorisant des **continuités paysagères** reliant les espaces verts vers les berges de la Seine.<br><br>**[R]** L'OAP identifie une vue dégagé sur la Seine à préserver.<br><br>**[R]** L'OAP identifie un principe d'ouverture visuelle associé des espaces verts de pleine terre paysager ou/et des espaces verts sur dalle paysager |
| Trame verte et bleue | Des continuités de la trame verte existe sur le secteur vers la Seine et ses berges. Des éléments de trame bleue sont également présents, notamment la Seine et ses abords. | [-] Etant donné la proximité de la Seine, une attention particulière devra être accordée à la gestion des eaux de ruissellement afin de minimiser les risques de pollution du fleuve, notamment dans les nouvelles constructions et espaces publics. | **[R]** L'OAP prévoit le maintien et le développement d'une trame verte renforcée, avec des liaisons douces permettant de relier la Seine et ses berges aux autres espaces verts du territoire. Les espaces ouverts seront aménagés pour favoriser la biodiversité, contribuant ainsi à la préservation de la faune et de la flore locales tout en facilitant les déplacements doux pour les habitants.<br><br>**[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | et des règles de pleine terre (15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Du fait de l'importante urbanisation du secteur, les sols sont fortement imperméabilisés et peuvent entrainer des problématiques de gestion des eaux pluviales. | | **[R]** L'OAP met en place des mesures pour réduire l'imperméabilisation des sols comme l'identification d'espaces verts et de cœurs d'ilots paysagers pour permettre la végétalisation des espaces publics et la gestion des eaux pluviales. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur se situant à proximité immédiate de la Seine et de la Marne, il est intégré au zonage du PPRI en tant que zone inondable par débordement de crue. Le secteur est également soumis à un risque inondation de caves.<br>Du fait d'un aléa retrait-gonflement des argiles important, le secteur est potentiellement assujetti aux mouvements de terrain.<br><br>Concernant les risques technologiques, le secteur est concerné par une canalisation de transport de gaz naturel.<br><br>En termes de nuisances, le secteur est exposé à des niveaux acoustiques élevés du fait d'importantes infrastructures de transport le traversant (RD138, RD228) et à l'exposition aux champs électromagnétiques. | **[-]** L'arrivée de nouvelles populations sur le secteur (résidence séniors, logements), entrainant une augmentation de la population soumis aux risques naturels et technologiques identifiés sur le secteur.<br><br>**[-]** Potentielle augmentation du nombre de personnes exposées aux champs électromagnétiques | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** La canalisation fait partie des SUP.<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Changement climatique | | [-] Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique. | **[R]** L'OAP favorise des solutions d'urbanisme résilientes face au changement climatique, telles que **la végétalisation des abords des voies ferrées et des espaces publics** pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux de pluie. Ces aménagements visent à renforcer la résilience du territoire aux phénomènes climatiques extrêmes, tout en améliorant la qualité de vie des habitants. |

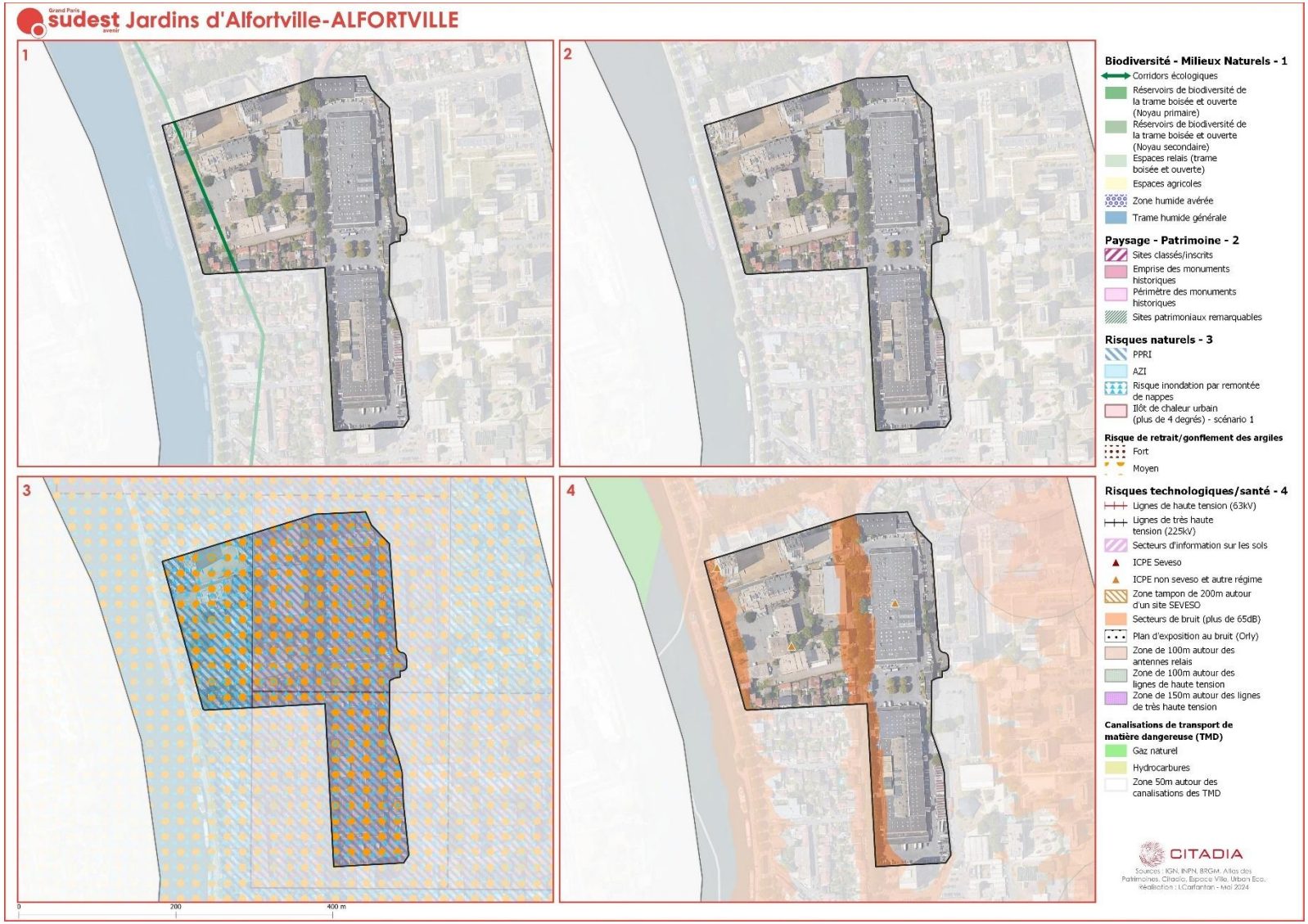
### 3.3.1.4 Hyper centre - La Ville Jardin, ALFORTVILLE



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le projet prévoit une mise en valeur des éléments architecturaux et culturels du XXIe siècle, afin de souligner le patrimoine contemporain de la ville. La requalification de deux espaces majeurs, l'Esplanade du marché et la Place Salvador Allende, vise à créer des lieux ouverts et conviviaux pour des activités comme des marchés, des événements culturels ou des moments de détente. | [+] Développement des mobilités douces sur le secteur à travers le développement de cheminements.<br><br>[+] Implantation du bâti de manière à créer des perspectives visuelles sur des espaces paysagers et sur le tissu urbain de Maisons-Alfort.<br><br>[+] Réhabilitation des îlots dégradés : Ces travaux visent à améliorer l'état des bâtiments tout en respectant l'identité architecturale existante. | **[R]** L'OAP rappelle l'existence de l'inscription graphique « Bâti patrimonial à protéger » permettant la préservation et la mise en valeur des 3 entités.<br><br>**[R]** Transformation de l'Esplanade du marché et de la Place Salvador Allende en espaces conviviaux et multifonctionnels, pour revitaliser cet espace pour répondre aux besoins de la population croissante tout en améliorant la qualité de vie. |
| Trame verte et bleue | Le projet inclut la création d'un parcours continu, "La promenade des jardins", qui reliera les squares et espaces verts existants. Ce cheminement paysager est conçu pour inclure des aménagements tels que des pistes cyclables, des trottoirs élargis, et des espaces de détente. Ce dispositif vise à renforcer le maillage vert urbain et à améliorer la biodiversité. | [+] L'OAP prévoit la création de la Promenade des jardins, un parcours reliant les squares et espaces verts pour renforcer le maillage écologique urbain, ainsi que l'aménagement des espaces publics avec une végétalisation accrue afin d'améliorer le cadre de vie et la continuité verte. | **[R]** Un parcours est prévu pour relier les squares et espaces verts, renforçant ainsi le maillage vert de la ville.<br><br>**[R]** Préservation et renforcement des parcs et squares existants via leur identification sur l'OAP<br><br>**[R]** Renforcement des continuités écologiques au sein de la ville.<br><br>**[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est intégré au zonage du PPRI.<br>Du fait d'un aléa retrait-gonflement des argiles important, le secteur est potentiellement assujetti aux mouvements de terrain.<br><br>En termes de nuisances, le secteur est exposé à des niveaux acoustiques élevés du fait d'importantes infrastructures de transport le traversant | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques d'inondation (inondations de caves et crues de la Seine / Marne)<br><br>[-] Potentielle augmentation du nombre de personnes exposées aux champs électromagnétiques<br><br>[+] Le projet se concentre sur des espaces publics apaisés et favorise les mobilités actives, ce qui contribue à réduire les nuisances liées au trafic motorisé. | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |
| Changement climatique | Les aménagements envisagés, notamment la végétalisation des espaces publics et le renforcement des mobilités douces, peuvent indirectement contribuer à atténuer certains effets du changement climatique, comme les îlots de chaleur ou les émissions de gaz à effet de serre. | / | / |

### 3.3.1.5 Jardins d'Alfortville, ALFORTVILLE

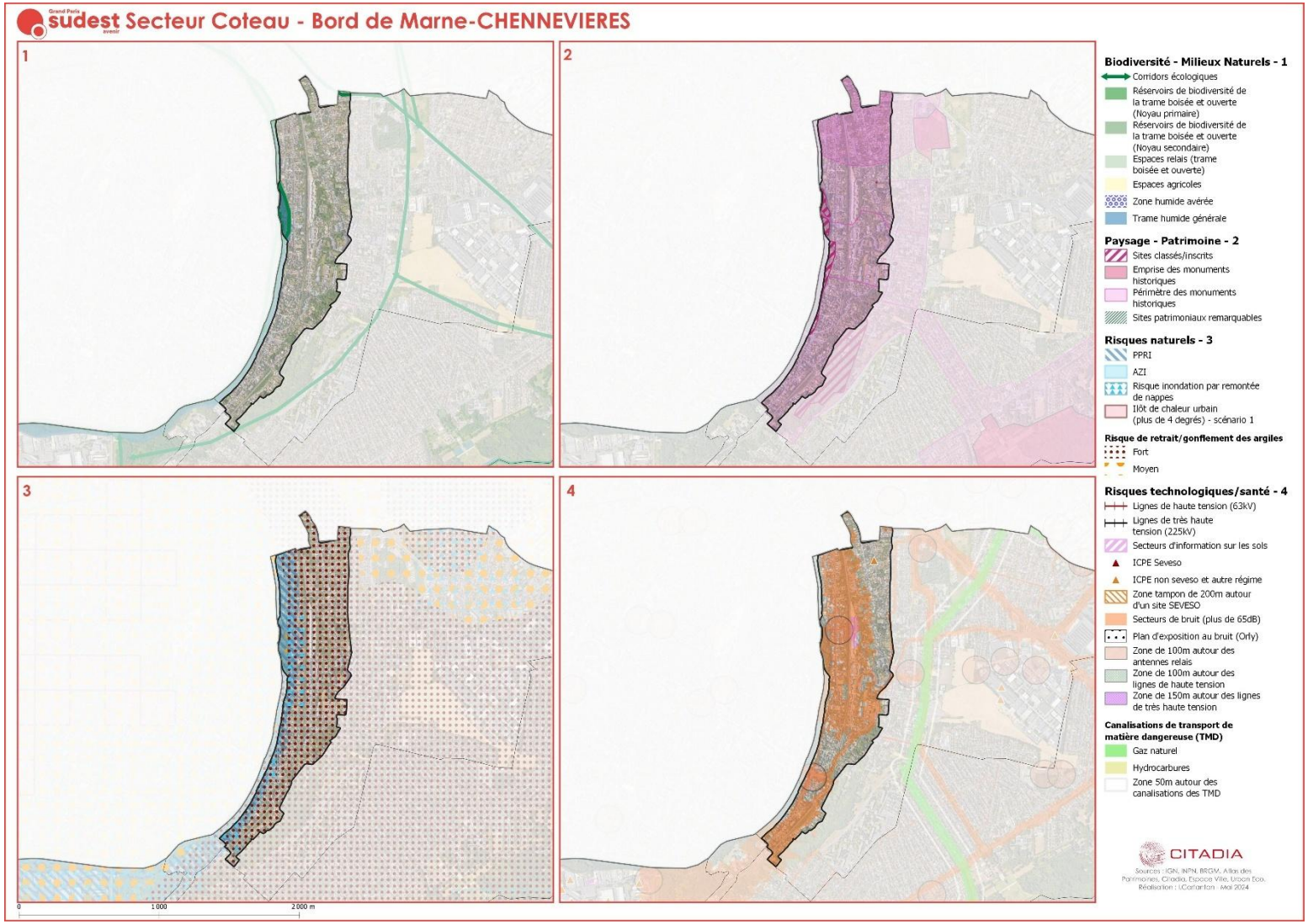


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | La place Achtarack est un carrefour urbain dense, situé à l'intersection de deux axes majeurs, avec une dominante d'usages commerciaux et résidentiels. Les bâtiments existants varient entre un et trois niveaux, laissant un potentiel d'intensification urbaine.<br>Le paysage actuel est structuré autour des activités commerciales (halle de marché) et d'infrastructures sportives (terrains de tennis vétustes). | [+] Les espaces publics ainsi que le prolongement du boulevard d'Erevan font l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. | **[R]** L'OAP identifie du Bâti patrimoniale à protéger / réhabilité permettant de le pérenniser. |
| Trame verte et bleue | Le site conserve certains éléments de trame verte par le biais des alignements d'arbres existants, en particulier le long de la rue Etienne Dolet. | [+] Identification ce certains éléments arborés<br><br>[+]Le projet envisage de renforcer les liaisons vers la Seine, par des cheminements et/ou des vues sur le fleuve.<br><br>[+] Indentification de la seine permettant de concourir à son intégration dans l'environnement et identification des berges en vue de leur protection . | **[R]** Protection des éléments arborés.<br><br>**[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines.<br>**[R]** la légende de la cartographie de l'OAP identifie la continuité écologique le long de la Seine. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le projet ne mentionne pas explicitement de mesures liées à la gestion des eaux pluviales ni de dispositifs pour la gestion des eaux usées.<br>Le projet actuel n'intègre pas d'indications spécifiques sur les dispositifs de production | [-] Etant donné la proximité de la Seine, une attention particulière devra être accordée à la gestion des eaux de ruissellement afin de minimiser les risques de pollution du fleuve, notamment dans les nouvelles constructions et espaces publics. | **[R]** La gestion des eaux pluviales n'est pas explicitement traitée dans les OAP mais dans la partie règlement écrit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | d'énergie renouvelable ou sur l'efficacité énergétique. | | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances) | Le secteur est intégré au zonage du PPRI.<br><br>Du fait d'un aléa retrait-gonflement des argiles important, le secteur est potentiellement assujetti aux mouvements de terrain.<br><br>En termes de nuisances, le secteur est exposé à des niveaux acoustiques élevés du fait d'importantes infrastructures de transport le traversant | [-] L'arrivée de nouvelles populations sur le secteur, entrainant une augmentation de la population soumis aux risques naturels et technologiques identifiés sur le secteur. | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |

## 3.3.2 CHENNEVIERES

### *3.3.2.1 Secteur Coteau - Bord de Marne, CHENNEVIERES*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur coteau s'inscrit sur la commune de Chennevières-sur-Marne, au Nord du territoire de GPSEA. Ce secteur est marqué par une forte topographie, qui permet des vues très qualitatives sur Paris et sur les méandres de la Marne. Cette topographie naturelle est mise en valeur par la commune, qui a développé de nombreux points de vue afin de contempler le grand paysage de la capitale et du Nord du Val-de-Marne, facilement localisables du fait de la présence de repères paysagers majeurs. Le secteur est par ailleurs bordé de deux atouts paysagers et écologiques majeurs : la Marne et ses berges, ainsi que le parc du château de Retz. Ces espaces sont néanmoins peu appropriés par la population car ils sont inaccessibles (le parc est une propriété privée et les berges sont peu aménagées pour la promenade).<br>D'un point de vue patrimonial, le secteur de coteau dispose de monuments historiques classés et inscrits (terrasse de la mairie, église Saint-Pierre) et de sites inscrits (rive gauche de la Marne). Par ailleurs, le secteur dispose d'un petit patrimoine qualitatif, notamment des anciens lavoirs, des sources et du bâti pittoresque. | [-] Une urbanisation mal maîtrisée pourrait obstruer les cônes de vue, altérer l'harmonie entre architecture et relief, et dégrader les éléments bâtis<br><br>*Vue depuis la terrasse de Chennevières*<br><br>[+] Une préservation des éléments bâtis remarquables (sources, puits, lavoirs, bâtisses) par une interdiction des exhaussements et affouillement | **[E]** Une préservation des paysages du secteur par une constructibilité limitée du secteur qu'impose l'OAP sectorielle.<br><br>**[R]** Des vues préservées sur le grand paysage du fait de hauteurs de bâti maitrisées (maximum R+4)<br><br>**[R]** Une préservation des éléments bâtis remarquables (sources, puits, lavoirs, bâtisses) par une interdiction des exhaussements et affouillement |

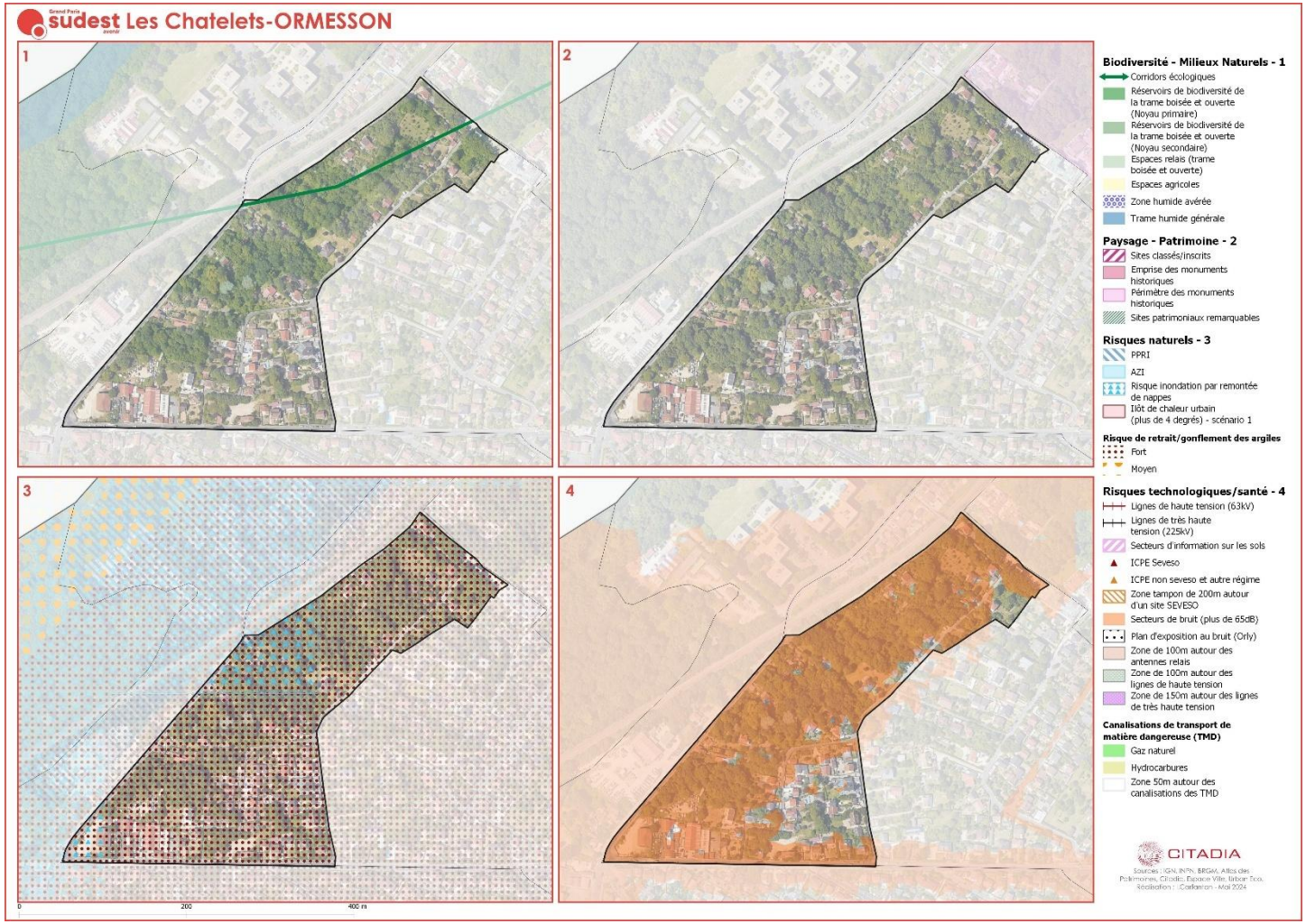
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | <br>*Exemple de bâti remarquable identifié sur le secteur* | |
| Trame verte et bleue | Malgré l'urbanisation du secteur des coteaux, le site est marqué par des continuités écologiques de la trame verte et bleue particulièrement importante. En effet, la présence de la Marne et de ses berges offre constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor écologique. D'autres éléments permettent d'assurer une continuité des espaces préservés : les voies ferrées, les cœurs d'ilots notamment du tissu pavillonnaire, massifs forestiers et bosquets d'arbres. Le secteur est à proximité de la ZNIEFF de type I des iles de la Marne. | [-] Une urbanisation excessive pourrait fragmenter les corridors écologiques, perturber les flux hydrologiques naturels, et les continuités écologiques.<br><br>[+] Identification des éléments de la TVB identifiée (bassins, étangs, cœurs d'ilots, sources …) | **[R]** Protection des éléments de la TVB identifiée (bassins, étangs, cœurs d'ilots, sources …)<br><br>**[R]** Un corridor s'étendant du Nord au Sud est identifié pour maintenir les continuités écologiques. Ce corridor facilite la circulation de la faune, et permettra de préserver la flore existante, ce qui est essentiel pour le bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Cela permet de préserver la biodiversité locale, d'améliorer les échanges écologiques et de renforcer les corridors naturels.<br><br>**[R]** L'extension du maillage vert en cœur d'ilot et la gestion de la végétation en |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | corridor permettent de renforcer les liens entre les espaces naturels, en favorisant les échanges écologiques et en contribuant à la préservation des continuités écologiques. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Du fait de la topographie du secteur, le coteau est soumis à un fort ruissellement des eaux pluviales. | [+] Mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales sur le secteur<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'artificialisation du secteur, engendrant des problématiques d'imperméabilisation | **[R]** L'OAP met en place des mesures pour réduire l'imperméabilisation des sols comme l'identification d'espaces verts et de cœurs d'ilots paysagers pour permettre la végétalisation des espaces publics et la gestion des eaux pluviales. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur coteau est marqué par une certaine sensibilité aux risques naturels : du fait de sa proximité avec le cours d'eau de la Marne, il est localisé en zone inondable d'après le PPRI du territoire, il est soumis au risque remontée de nappes, et il est particulièrement exposé au risque mouvements de terrain. Son urbanisation a eu un effet très impactant sur la stabilité des sols du secteur, et sur son exposition aux autres risques naturels.<br><br>Par ailleurs, le secteur de projet est soumis aux risques technologiques, avec la présence d'ICPE et de sites BASOL et BASIAS. La présence de voies très fréquentées (RD219) et de voies ferrées engendre des problématiques de nuisances sonores. Le secteur est également soumis à l'exposition aux champs électromagnétiques. | [+] Des risques de mouvements de terrain limités du fait de nouvelles contraintes sur la constructibilité du secteur (densification limitée)<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques d'inondation (remontée de nappes et crue de la Marne)<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur<br><br>[-] Potentielle augmentation du nombre de personnes exposées aux champs électromagnétiques | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes.<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | En termes de nuisances, le secteur est exposé à des niveaux acoustiques élevés du fait d'importantes infrastructures de transport le traversant | | |
| Changement climatique | / | [-] Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique. | **[R]** La végétalisation des espaces publics et privés, avec un coefficient de pleine terre et des espaces verts généreux, contribue à la régulation thermique, en limitant les îlots de chaleur urbains et en améliorant le microclimat local. |

## 3.3.3 ORMESSON

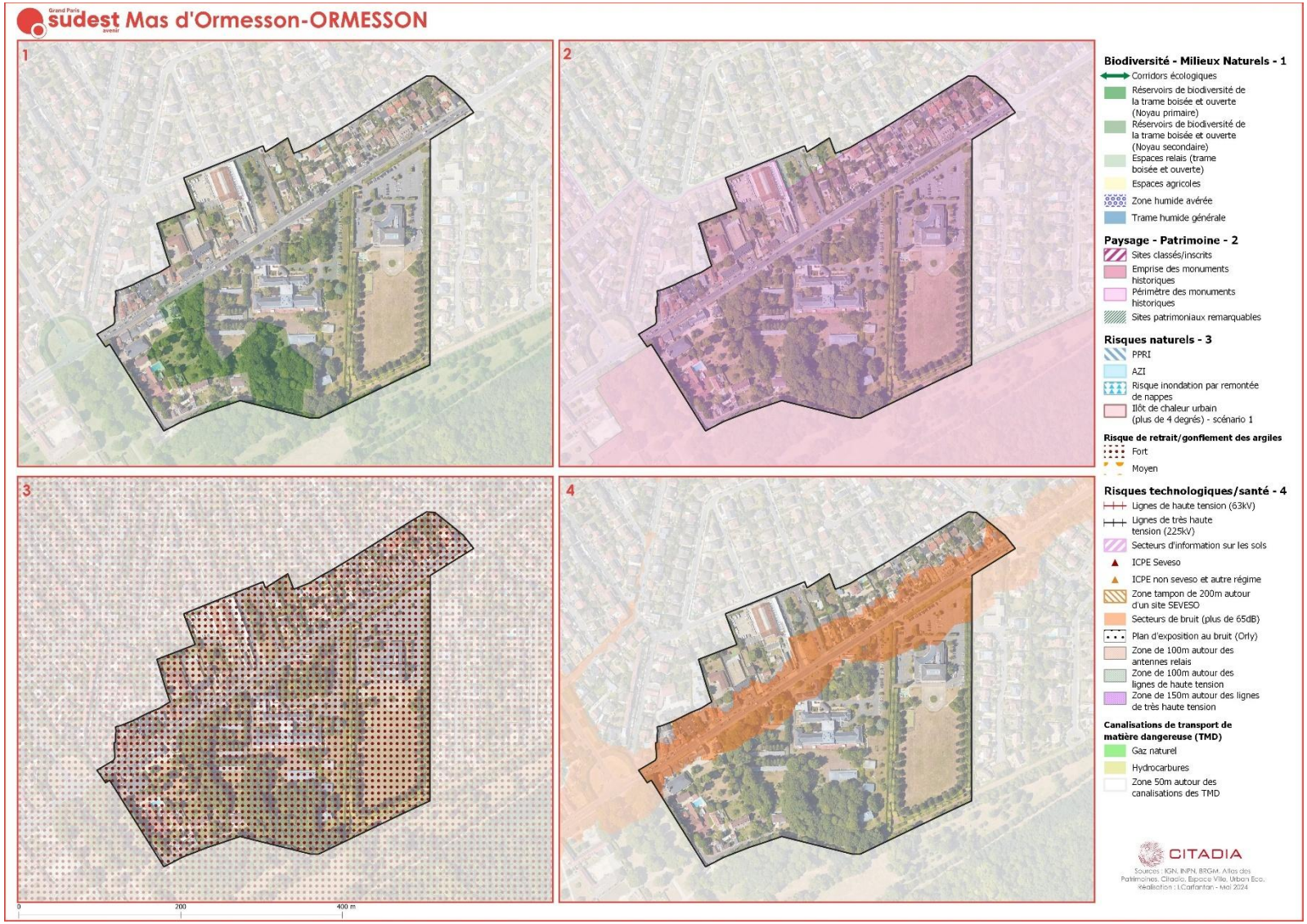
### *3.3.3.1 Côteaux d'Ormesson, ORMESSON*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le site des Côteaux d'Ormesson est situé en entrée de ville à l'ouest d'Ormesson, et présente un fort potentiel paysager et patrimonial. Le projet d'aménagement vise à valoriser les paysages naturels, notamment les abords de la Marne, tout en préservant les vues sur Paris. Un corridor écologique central sera renforcé pour favoriser la biodiversité et les pratiques environnementales. Le terrain, caractérisé par un relief marqué (altitudes de 40 à 65 m), nécessite une insertion harmonieuse des 745 logements (dont 50% de logements sociaux), tout en préservant des espaces verts. L'aménagement prévoit également la requalification des voiries et la création de nouveaux équipements publics, renforçant ainsi l'identité du secteur et sa connectivité avec les quartiers voisins. | [+] Une volonté de préserver les vues paysagères au maximum malgré l'implantation de nouveaux bâtiments sur le secteur.<br><br>[+] Mise en place de nouveaux bâtiments (notamment d'habitations collectives) implantés de façon harmonieuse avec la topographie du secteur (plus hauts logements en contrebas et logements intermédiaires aux abords du secteur)<br><br>[+] Une requalification de l'entrée de ville ouest d'Ormesson, en faveur d'une amélioration du cadre paysager et des perceptions des visiteurs.<br><br>[+] Une requalification des voiries du secteur permettant d'en améliorer le cadre paysager. | **[R]** 4 vues sont identifiées sur l'OAP<br><br>**[R]** Développement de nouveaux espaces réservés aux mobilités douces (notamment sentes piétonnes) permettant un cadre paysager apaisé et qualitatif. |
| Trame verte et bleue | Les friches qui composent le secteur constituent des réservoirs de biodiversité importants, dont la qualité écologique est renforcée par l'absence d'activités anthropiques sur ces espaces.<br><br>Cet espace est identifié au PLUi en tant qu'élément de la sous-trame boisée du territoire. | [+] Le renforcement de la présence de cœurs d'ilots privés permettant de créer de nouveaux refuges pour la biodiversité.<br><br>[+] Le maintien et le renforcement des arbres d'alignement sur le secteur, corridors écologiques importants pour l'avifaune et l'entomofaune. | **[R]** Dans ce secteur 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.<br><br>**[R]** Dans l'OAP identifie un corridor écologique, des alignements d'arbres et des espaces verts boisé à maintenir. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | [+] Préservation de la continuité écologique constituée par les friches du secteur.<br><br>[-] Artificialisation du secteur du fait de la construction de nouveaux bâtiments de logements au niveau de la friche. | |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Du fait de la topographie marqué du secteur, des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales peuvent être constatés. | [-] Imperméabilisation du secteur du fait de la construction de nouveaux bâtiments de logement sur des espaces actuellement en pleine terre. | **[R]** Dans ce secteur 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre permettant de fait l'infiltration des eaux pluviales. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Concernant les risques naturels, le secteur des coteaux d'Ormesson est inclus dans le zonage PPRI du fait de sa proximité avec la Marne. Le secteur est soumis également à un risque important de remontée de nappes et il est également sujet à aléa retrait gonflement des argiles.<br><br>Aucun risque technologique n'est identifié.<br><br>Des nuisances sonores importantes sont constatées du fait de la présence de deux routes départementales très empruntées (RD111 et RD124). | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques d'inondation (remontée de nappes)<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[R]** Le secteur a pour objectif de participer aux continuités et aux déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |

### 3.3.3.2 Mas d'Ormesson, ORMESSON



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le site du Mas d'Ormesson se situe au cœur de la ville d'Ormesson, sur une superficie de 36 000 m², et abrite actuellement une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) qui doit être reconstruite sur place. Le site présente des enjeux patrimoniaux et environnementaux. En effet, plusieurs hectares du terrain sont classés *Espace Boisé Classé* (EBC), ce classement témoigne de la richesse paysagère et écologique du site. Le patrimoine bâti est également remarquable, avec des bâtiments emblématiques tels que le pavillon Jean Prouvé, la chapelle de l'ancien sanatorium, et une charpente Eiffel en bon état.<br>Les objectifs du projet sont de protéger et valoriser ce patrimoine tout en transformant le site en un centre-ville attractif, en unifiant les espaces végétaux dans un plan cohérent et respectueux.<br>Une densification maîtrisée est envisagée, avec une hauteur maximale de construction de 12 mètres le long de l'avenue Wladimir d'Ormesson. Le projet prévoit également la création de 30 % de logements sociaux, ainsi qu'un renforcement de la trame verte existante, avec un aménagement qui favorise les mobilités douces. | [-] Le développement du site pour des logements et équipements pourrait impacter les espaces boisés classés et les bâtiments remarquables si la transformation n'est pas encadrée.<br><br>[+] L'OAP inclut la révélation des espaces paysagers : un parc accessible pour tous les Ormessonnais. | **[R]** L'OAP encadre la hauteur maximale de 12 mètres le long de l'avenue Wladimir d'Ormesson.<br><br>**[R]** Conservation des espaces boisés classés et respect des restrictions de défrichement, garantissant ainsi la protection des éléments paysagers et patrimoniaux.<br><br>**[R]** Conservation du patrimoine bâti du site en ce qui concerne les bâtiments remarquables.<br><br>**[R]** Deux espaces bénéficie de la mention : Assurer une transition paysagère avec l'environnement immédiat des nouvelles constructions |
| Trame verte et bleue | Le site bénéficie d'une trame verte naturelle, notamment par la présence d'espaces boisés et de paysages ouverts. Un corridor de la TVB est identifié au Nord. | [-] La densification urbaine pourrait nuire à la continuité des corridors écologiques si les espaces verts ne sont pas intégrés dans le projet d'aménagement. | **[R]** Préservation et renforcement de la trame verte en assurant la continuité des espaces végétaux, avec un parc accessible pour les habitants. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **[R]** Développement de modes de mobilité douce (marche et vélo), en améliorant la perméabilité du site pour assurer l'intégration de la trame verte au projet d'urbanisation. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | **[-]** Les constructions nouvelles pourraient avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales et la consommation énergétique des nouvelles infrastructures. | **[R]** La gestion des eaux pluviales n'est pas explicitement traitée dans les OAP mais dans la partie règlement écrit. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Concernant les risques naturels, le secteur est soumis également à un risque fort de retrait gonflement des argiles.<br><br>Aucun risque technologique n'est identifié.<br><br>Des nuisances sonores importantes sont constatées du fait de la présence d'une route départementale très empruntées (RD111). | **[-]** Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques retrait gonflement des argiles.<br><br>**[-]** Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |

## 3.3.4 SANTENY

### *3.3.4.1 OAP SOHACO/ Avenue du Générale Leclerc , SANTENY*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | L'OAP de l'Avenue du Général Leclerc concerne un secteur de 8 000 m², principalement composé de friches industrielles et de bâtiments insalubres. Le projet vise à transformer cet espace en un lieu de mixité sociale, avec la création de 40 logements conventionnés, incluant des maisons de ville et des appartements locatifs. L'enjeu paysager majeur réside dans la renaturation des parcelles, avec une dépollution et une désimperméabilisation, tout en préservant l'architecture en meulière des bâtiments existants. La requalification de cette entrée sud du village vise également à renforcer l'esthétique et la continuité urbaine, notamment à travers un front bâti arboré et une intégration harmonieuse au quartier pavillonnaire voisin. | [-] La requalification de ce secteur pour y aménager des logements pourrait transformer l'aspect paysager et architectural de cette entrée de ville, tout en préservant certaines structures en meulière. | |
| Trame verte et bleue | Le projet inclut des actions de dépollution, de désimperméabilisation et de renaturation des parcelles. Des espaces verts seront créés pour améliorer la perméabilité du sol et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.<br>La requalification de l'entrée sud de la commune prendra en compte l'intégration d'une trame verte, avec la plantation d'arbres et la préservation des éléments paysagers existants, comme les murs en meulière, pour renforcer le caractère paysager du site. | [+] L'imperméabilisation importante des sols pourrait affecter la gestion des eaux pluviales et la connectivité de la trame verte. Cependant, la transformation du site pourrait permettre une meilleure gestion écologique. | |
| Gestion de la ressource en | | [-] La transformation du site en logements augmentera probablement les besoins en | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| eau, consommations et productions énergétiques | | gestion des eaux pluviales, ainsi que dans la consommation énergétique des nouveaux bâtiments. | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le site est composé de friches industrielles<br>Il accueil un site ICPE non SEVESO et se situe, pour sa partie sud, dans un rayon de 200 mètres autour d'une installation classée SEVESO.<br><br>Concernant les risques naturels, le secteur est soumis également à un risque important de remontée de nappes. Il est également sujet à aléa retrait gonflement des argiles.<br><br>Des nuisances sonores importantes sont constatées du fait de la présence de deux routes très empruntées (N 19 et Av. du Général Leclerc). | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques naturels et technologiques<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |
| Changement climatique | | [-] Le secteur est très urbanisé et imperméabilisé, ce qui peut accentuer l'effet d'îlot de chaleur urbain. | |

### 3.3.4.2 *Triangle Ormeteau, SANTENY*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | L'OAP concerne un secteur de 24 000 m², constitué de deux entités réparties sur 16 parcelles, actuellement occupées par des friches industrielles et des bâtiments désaffectés. L'objectif principal est la mutation de cette friche en un espace mêlant logements et activités, tout en requalifiant l'entrée de ville pour lui redonner un caractère attractif.<br>La première phase, sur l'entité 1, prévoit la transformation des anciens sites industriels en logements sociaux et petits commerces, avec environ 50% de logements sociaux.<br>Le projet met également l'accent sur la préservation du caractère villageois, en intégrant des maisons de ville et des petits collectifs. | [-] La mutation de la friche en logements et activités pourrait transformer les paysages urbains actuels et redéfinir l'identité de l'entrée de ville tout en préservant certains bâtiments existants.<br><br>[+] L'OAP affiche la volonté de conserver le caractère villageois en développant un habitat diversifié constitué de maisons de ville de 4 pièces ouvrant leur jardin face à la Végétale et de villas accueillant des appartements de 2 et 3 pièces en cœur d'ilot en R+1+combles. Accès par l'avenue des Erables et l'avenue de la Butte Gayen. | **[R]**<br><br>**[R]** La longueur Nord bénéficiera d'un traitement paysager des franges et lisères |
| Trame verte et bleue | Une vingtaine d'arbres sont compris dans le secteur d'OAP | | **[R]** Au sein du secteur d'AOP un alignement d'arbre est préservé par une prescription |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Il se situe, pour sa partie Ouest, dans un rayon de 200 mètres autour d'une installation classée SEVESO.<br>Le secteur est soumis également à l'aléa fort du retrait gonflement des argiles.<br>Des nuisances sonores importantes sont constatées du fait de la présence de la N 19 | [+] Un soin particulier sera apporté à la transition paysagère, avec des espaces verts et une protection contre les nuisances sonores liées à la proximité de la RN19. | **[R]** L'OAP identifie une section pour lequel il faudra assurer une protection contre les nuisances sonores. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | [+] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques naturels et technologiques<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur | |

### 3.3.5 VILLECRESNES

#### *3.3.5.1 Entrée de ville Ouest, VILLECRESNES*

## Grand Paris sudest avenir Entree de ville Ouest-VILLECRESNES



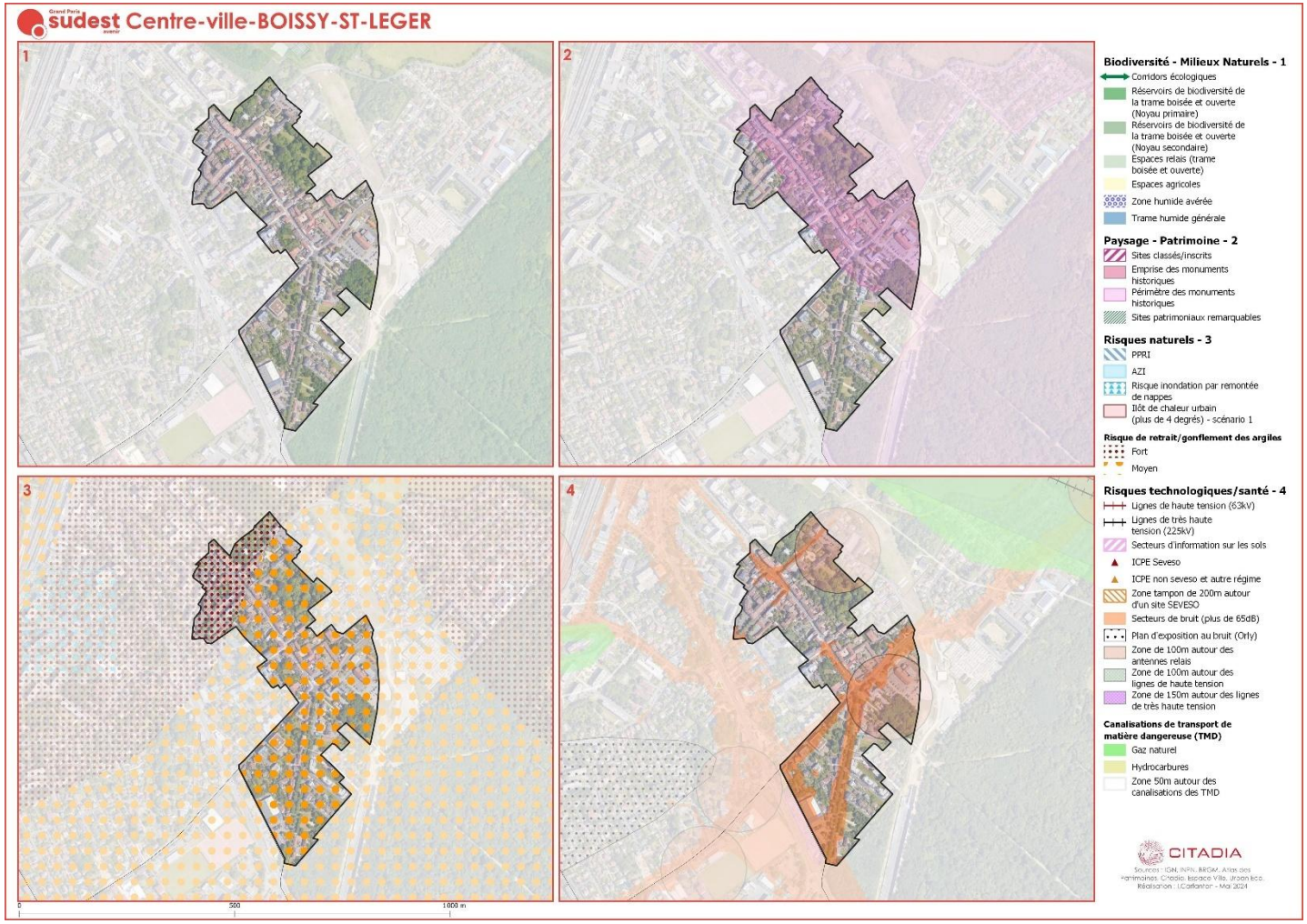
| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | L'extension de l'OAP de l'allée Royale vise à améliorer l'entrée de ville en intégrant des principes architecturaux et paysagers. Le projet prévoit la création de zones tampons en proximité des espaces naturels.<br><br>Il existe un périmètre monuments historiques | [+] L'OAP permet de retravailler l'entrée de ville concourant à sa requalification<br><br>[+] Les principes d'aménagement insistent sur l'utilisation de matériaux durables, la valorisation des circulations douces et l'intégration d'espaces verts. | **[R]** Des percées visuelles sont prévues dans le cadre de l'OAP<br><br>**[R]** Un traitement qualitatif de la lisière avec les espaces boisés est attendu dans le cadre de l'OAP.<br><br>**[R]** Les constructions doivent respecter des gabarits en R+1 avec des toitures à pente et des matériaux comme des tuiles rouges et de la pierre. Un traitement paysager est également prévu, notamment pour les espaces non construits afin d'assurer une perméabilité des sols et limiter les vues directes. |
| Trame verte et bleue | Le projet maintient et développe une trame verte et bleue en réaffirmant l'importance des corridors écologiques, tout en élargissant le couloir écologique existant.<br>Des liaisons piétonnes et douces sont privilégiées pour garantir une accessibilité fluide au quartier tout en préservant les espaces naturels environnants. | [-] Suppression potentielle de la végétation existante<br><br>[+] Des zones tampons seront mises en place pour protéger les espaces boisés et agricoles. | **[R]** L'extension de l'OAP et les travaux d'aménagement devront maintenir et développer le corridor écologique, tout en préservant les espaces verts et la trame verte/bleue. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [-] L'extension et l'aménagement de l'OAP devront prendre en compte la gestion des eaux pluviales et la consommation énergétique des futurs bâtiments, avec une attention particulière à la perméabilité des sols. | **[R]** L'OAP prévoit le maintien une zone agricole au sein de laquelle sera privilégiée une agriculture biologique et en interaction avec les quartiers alentours, zone permettant une infiltration optimale des eaux pluviales. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort et Moyen<br><br>Des axes routiers très fréquentés expose le secteur à des nuisances sonores importantes.<br><br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances sonores.<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |

## 3.4 Sites à sensibilité "Forte"

### 3.4.1 BOISSY-ST-LEGER

#### *3.4.1.1 Centre-ville, BOISSY-ST-LEGER*



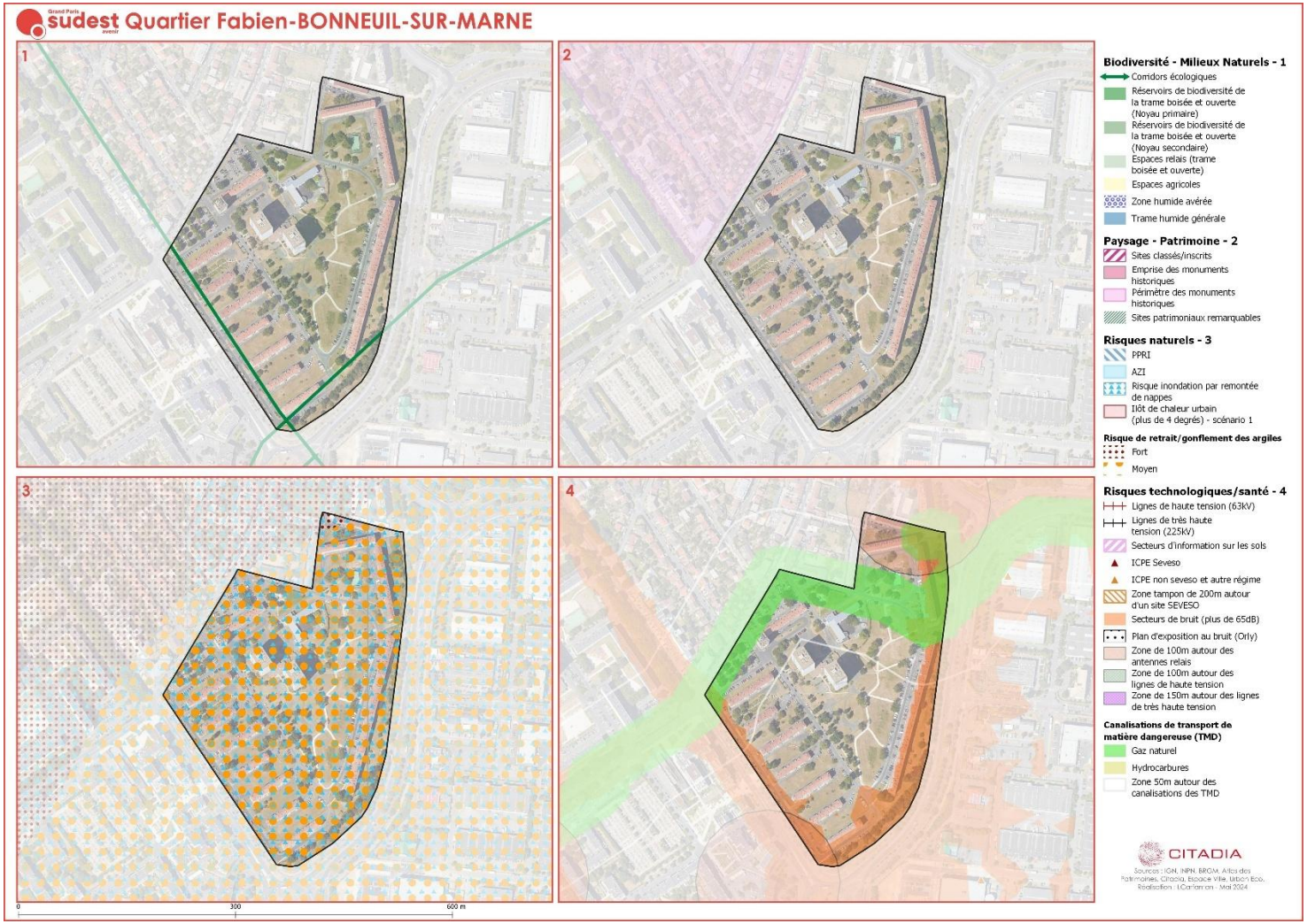
| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | a ZAC La Charmeraie s'inscrit dans le secteur de la gare, incluant le boulevard de la Gare, l'avenue du Général-Leclerc, la rue de Paris et le centre commercial Boissy 2. Ce site est identifié comme une zone de développement urbain en lien avec la déviation de la R.N. 19.<br>L'objectif principal est de restructurer le centre commercial Boissy 2 pour aménager le sud du quartier de la Haie-Griselle et créer un espace multifonctionnel reliant les quartiers de la Haie-Griselle et Savereau. Le projet prévoit également des liaisons piétonnes et cyclistes entre les espaces verts de la Haie-Griselle, le quartier de la gare et Limeil-Brévannes, ainsi que la réorganisation de l'avenue Charles de Gaulle.<br>La programmation inclut 59 500 m² de surface de plancher et 720 logements, avec des rez-de-chaussée dédiés à des activités commerciales et des petites productions. Des espaces publics seront aménagés, notamment une place urbaine en continuité avec la place du Forum, ainsi que des voies dédiées à la mobilité douce et à l'îlotage. | [+] L'extension de l'OAP et les travaux d'aménagement devront maintenir et développer le corridor écologique, tout en préservant les espaces verts et la trame verte/bleue. | **[R]** Des percées visuelles sont prévues dans le cadre de l'OAP<br><br>**[R]** Un traitement qualitatif de la lisière avec les espaces boisés est attendu dans le cadre de l'OAP. |
| Trame verte et bleue | Le site est concerné par 2 alignements d'arbres à l'Est et deux petits ilots arborés à l'Ouest du secteur. | [-]Suppression potentiel de la végétation et fragmentation de la trame verte à l'Ouest<br><br>[+] L'extension de l'OAP et les travaux d'aménagement devront maintenir et développer le corridor écologique, tout en | **[R]** L'OAP a vocation à pérenniser le Parc situé au Nord-Ouest du secteurs<br><br>**[R]** L'OAP demande de « végétaliser le secteur » ce qui ce qui favorisera la biodiversité et les continuités écologiques avec les zones environnantes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | préservant les espaces verts et la trame verte/bleue. | **[R]** L'OAP vise à Renforcer la trame verte en place via le maintien des deux alignements d'arbres à l'Ouest. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le secteur est déjà bâti et opérationnel il n'a pas vocation à augmenter ses consommations d'eau et/ou d'énergie<br><br>Le site a vocation à accueillir un lac urbain. | | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est sujet aux inondations par remontée de nappes.<br><br>Du fait d'un aléa retrait-gonflement des argiles important, le secteur est potentiellement assujetti aux mouvements de terrain.<br><br>La partie Nord est concerné par une antenne relais susceptible d'emmètre des ondes électromagnétiques | [-] Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique.<br><br>[+] Le site est desservi par le RER A permettant accès au site par des transports en communs permettant son utilisation et ainsi limiter l'usage de la voiture. | **[R]** Le site est soumis au règlement du PPRi entrainant des normes à respecter pour faire face au risque inondation.<br><br>**[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |
| Changement climatique | | [+] Le site sera végétalisé permettant de limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain crée par le parking aérien.<br><br>[+] L'OAP souhaite rompre avec le caractère « boulevard périphérique » de l'avenue Charles de Gaulle, et privilégier des liens transversaux, piétonniers et cyclistes, entre les espaces verts de la Haie- | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Griselle, le quartier de la gare, et la commune de Limeil-Brévannes, agissant ainsi sur la réduction de la fragmentation urbaine et sur l'amélioration de la qualité de vie grâce à une mobilité douce renforcée et un cadre de vie plus agréable. | |

## 3.4.2 BONNEUIL-SUR-MARNE

### *3.4.2.1 Quartier Fabien, BONNEUIL-SUR-MARNE*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le quartier Fabien est un secteur de logements sociaux dégradés. L'ensemble urbain est vaste d'environ 10 hectares et constitue l'un des plus anciens quartiers sociaux de la commune de Bonneuil-sur-Marne (construit dans les années 1950). Les hauteurs des bâtiments varient entre R+2 et R+17.<br>Le quartier réunit 729 logements répartis en 12 bâtiments. Le secteur est complété par une école maternelle, une salle municipale, un centre commercial et une crèche. Un parc urbain est aménagé au pied des bâtiments et se constitue de pelouses et de quelques arbres.<br>Le secteur, du fait de son obsolescence, souffre d'un enclavement important lié à une offre vieillissante en équipements et commerces, des difficultés d'accessibilité notamment PMR et la présence de coupures urbaines comme la RD10 et la RD19.<br><br>*RD19* | [+] Un désenclavement du quartier par la réalisation d'un nouveau front bâti à l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et la RD19, afin de reconnecter le secteur aux quartiers environnants.<br><br>[+] Une requalification des tours Jaurès et Piaf, aujourd'hui dégradées, en faveur d'un cadre de vie qualitatif et d'une meilleure perception du quartier par les habitants et visiteurs.<br><br>*Tour Piaf* | **[R]** Le règlement encadre la construction des immeubles en zone UR, C1, notamment leur implantation et leur hauteur. Les bâtiments peuvent être alignés ou en retrait d'au moins 2 mètres, avec des adaptations possibles pour s'harmoniser avec les constructions voisines. Les limites séparatives imposent un retrait minimal variable selon la présence d'ouvertures, et les façades en limite séparative ne peuvent excéder 15 mètres de longueur. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres. Ces dispositions visent à structurer l'aménagement urbain tout en assurant une cohérence architecturale.<br><br>**[R]** L'OAP identifie la création de nouvelles perspectives sur le futur parc depuis l'extérieur du quartier, permettant un lien visuel contribuant au désenclavement du secteur. |

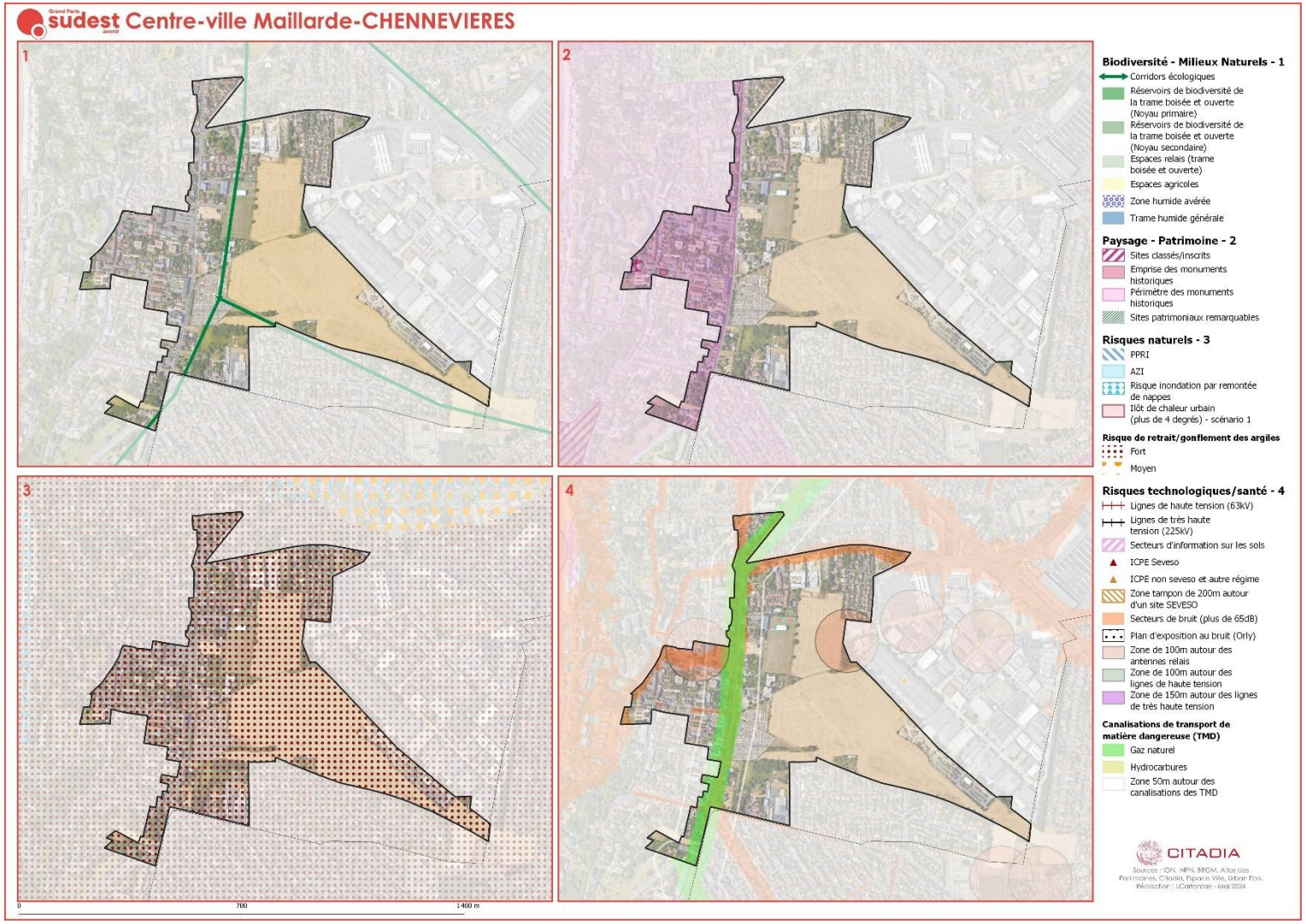
| | | | |
|---|---|---|---|
| | La démolition de l'ilot Brassens (bâtiment longitudinal en R+5) a démarré en 2022 et laisse aujourd'hui le secteur en état de friche, ce qui contribue à accentuer l'enclavement fonctionnel du quartier. | <br>*Tours Jaurès*<br><br>[+] Une nouvelle mixité sociale, et de nouveaux équipements (école maternelle, crèche, city-stade) et activités (notamment rdc commerciaux) sur le quartier, permettant de le désenclaver.<br><br>[+] La création d'un nouveau parc en cœur de quartier, à l'origine d'un nouvel espace de respiration et de nouveaux usages de l'espace public (aire de jeux, jardins partagés, accueil d'évènements …)<br><br>[+] Renforcement de la trame paysagère du quartier à travers de nouvelles plantations sur tout le quartier, tout en conservant les arbres existants. | |
| Trame verte et bleue | Malgré l'urbanisation du quartier à partir des années 1950, le secteur Fabien est doté d'un patrimoine naturel non négligeable, constitué d'une trame arborée (notamment cerisiers, érables, peupliers, | [-] Une densification du secteur, entrainant une réduction des surfaces de pleine terre et potentiellement une réduction de la | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (30 % |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | pins …), d'arbustes à vocation ornementale et de vastes pelouses.<br>Au sein de la trame verte et bleue du territoire, le quartier Fabien est identifié en termes qu'élément de la sous-trame boisée et corridor écologique à restaurer. | capacité d'accueil de la biodiversité du secteur.<br><br>[+] La création d'un nouveau parc central à l'origine de nouveaux habitats : prairie fleurie, clairières, bosquets, jardins partagés, etc.<br><br>[+] Création de nouvelles continuités paysagères par l'aménagement de cheminements végétalisés depuis le parc central.<br><br>[+] Un aménagement des stationnements en souterrain pour les nouveaux bâtiments d'habitations, permettant de réduire la surface imperméabilisée par le projet. | minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines.<br><br>**[R]** L'OAP impose un principe de perméabilité / Coulée verte sur 7 emplacements.<br><br>**[R] et [E]** La création du parc central s'étend sur le secteur Ouest de l'OAP, limitant ainsi la réduction de surface de plein terre et évitant la fragmentation du corridor écologique identifié. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le secteur n'est pas équipé d'aménagement spécifique à la gestion des eaux pluviales mais dispose de vastes espaces de pleine terre, pouvant permettre d'absorber les pluies de petite et moyenne intensité. | [-] La transformation du site en logements augmentera probablement les besoins en gestion des eaux pluviales, ainsi que dans la consommation énergétique des nouveaux bâtiments.<br><br>[+] Rénovation thermique des tours Jaurès et Piaf, permettant de réduire les consommations énergétiques futures.<br><br>[+] Développement de la performance énergétique du quartier avec l'arrivée du réseau de géothermie | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) Ces espaces permettront l'infiltration des eaux pluviales |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le quartier Fabien est soumis à un risque mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles. Il est également sujet aux inondations par remontée de nappes.<br><br>Concernant les risques technologiques, une canalisation de gaz traverse le nord du secteur.<br><br>La proximité avec des axes routiers très fréquentés (RD10, RD19) expose le quartier à des nuisances sonores importantes. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et d'activités aux risques d'inondation (remontée de nappes) et présence d'une canalisation de gaz.<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur | **[R]** Réduction des nuisances sonores par la plantation d'un nouvel alignement d'arbres le long de la RD10.<br><br>**[R]** La canalisation fait partie des SUP.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |
| Changement climatique | / | [-] Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique. | |

## 3.4.3 CHENNEVIERES

### *3.4.3.1 Centre-ville Maillarde, CHENNEVIERES*



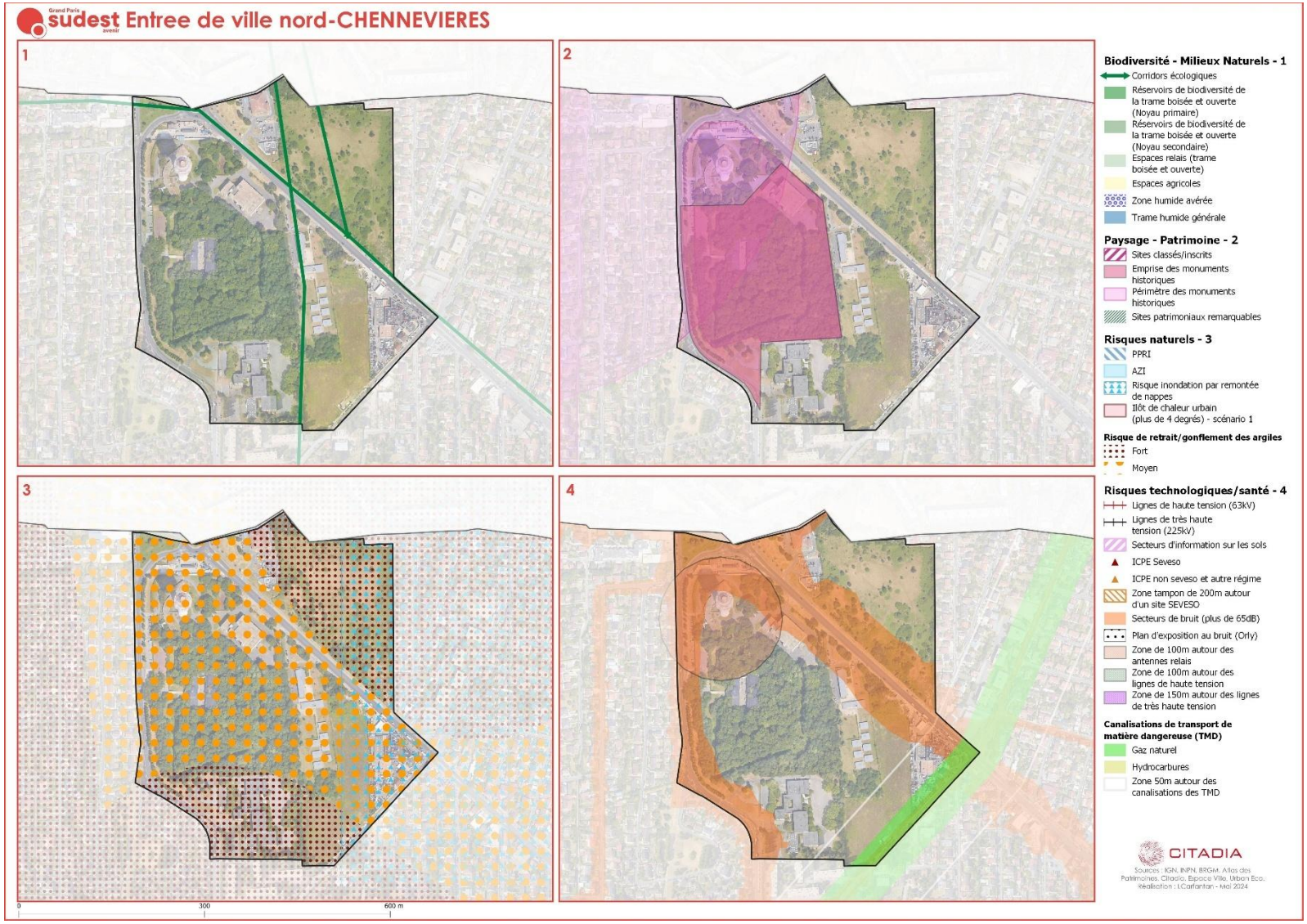
| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur « Entrée de ville Nord » marque l'une des principales entrées de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, par les routes départementales RD4 et RD233, axes viaires très circulés.<br><br>Le secteur dispose d'éléments bâtis ponctuel comme le fort de Champigny, des bâtiments d'activités, un supermarché ou encore un restaurant. Une large partie des espaces n'est pas bâtie car située dans le périmètre des emprises initialement gelées pour le développement d'un projet routier (la voie de desserte orientale-VDO, projet finalement abandonné en 2013).<br><br>D'un point de vue patrimonial, le secteur est marqué par la tour Hertzienne de Chennevières, qui s'inscrit comme un repère paysager marquant et un élément patrimonial remarquable. Le fort de Champigny au sud affirme la dimension patrimoniale du secteur. | [+] Amélioration de la mixité sociale du quartier, avec la construction de 1300 logements dont 30% de logements sociaux, et de nouveaux équipements (école, gymnase).<br><br>[+] Végétalisation renforcée des voiries, en lien avec l'arrivée de l'Altival, bénéfique au cadre paysager du secteur.<br><br>[+] Mise en place de nouveaux modes de transport alternatifs, à l'origine d'un cadre de vie apaisé et plus sécurisant pour les usagers.<br><br>[+] Maintien des alignements d'arbres qualitatifs du secteur<br><br><br>*Marronniers implantés le long de l'avenue Aristide Briand* | **[R]** Ouverture au public envisagé de l'espace du fort de Champigny, à l'origine d'un nouvel espace de respiration pour les usagers.<br><br>**[R]** L'OAP vient identifier un retrait et alignement à respecter permettant sa pleine prise en compte.<br><br>**[R]** Le projet favorise les enjeux paysagers en requalifiant des espaces publics stratégiques, notamment l'élargissement de l'avenue du Maréchal Leclerc, transformée en grande place publique animée, et la création d'une place reliant l'église à la Mairie. Il inclut également le prolongement de l'avenue jusqu'à la rue Gay Lussac, améliorant les connexions urbaines et valorisant l'intégration paysagère. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | [+] Mise en valeur de l'attrait patrimonial du fort de Champigny par son ouverture au public et d'une meilleure visibilité offerte sur le bâtiment<br><br>[+] Création d'un bâtiment repère, marquant l'entrée de ville et de territoire<br><br>[+] Réalisation d'un épannelage des constructions afin d'intégrer le bâti à son environnement paysager | |
| Trame verte et bleue | Chennevières-sur-Marne, une ville en deux parties, est coupée par des éléments infranchissables tels qu'une friche autoroutière, la Maillarde et une zone industrielle. Ce découpage géographique crée un isolement du centre-ville.<br>Le projet prend en compte la biodiversité et la trame verte et bleue en intégrant une large variété d'espaces verts. Ces espaces verts, totalisant 20,5 hectares, visent à offrir des espaces de loisirs tout en préservant l'environnement. Le projet entend également relier ces espaces verts avec un réseau de mobilité douce pour favoriser les déplacements durables et accessibles. | [+] Création d'espaces refuges pour la faune locale du fait du renforcement de la végétalisation sur le secteur.<br><br>[+] Maintien des surfaces végétalisés du fort de Champigny, réservoir de biodiversité remarquable du secteur<br><br>[+] Renforcement du corridor écologique Nord-Sud du secteur du fait de la végétation prévue de la future infrastructure Altival et de la création de nouveaux espaces verts.<br><br>[-] Artificialisation du secteur du fait de la construction de nouveaux bâtiments de logements au niveau d'espaces non bâtis. | **[R]** Le projet prévoit une trame verte et bleue diversifiée totalisant 20,5 hectares d'espaces verts, composée de :<br>▪ **Un grand parc urbain** de 6 hectares, long de 800 m et large de 80 m, équipé d'activités de proximité (plaine de jeux, city-stade, jardins partagés, buvette, etc.).<br>▪ **Un corridor écologique** de 1,13 hectare, sanctuarisé en réserve de biodiversité, connecté au projet du quartier du Fort au Nord et au parc agricole de la Maillarde au Sud.<br>▪ **Le parc agricole de la Maillarde**, couvrant plus de 13 hectares, élément central de la nouvelle identité du centre-ville. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ▪ **Cinq squares publics** (200 à 3000 m²) offrant des espaces de respiration dans un centre-ville densifié.<br>Ces aménagements renforcent la biodiversité et la qualité de vie du centre-ville.<br><br>**[R]** L'OAP intègre des secteurs classés en zone N, favorisant la préservation des surfaces de pleine terre et limitant ainsi toute nouvelle artificialisation des sols. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Le secteur dispose d'espaces de pleine terre importants, qui permettent de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, la RD4 est équipée de noues permettant la collecte des eaux pluviales. | **[-]** Imperméabilisation du secteur du fait de la construction de nouveaux bâtiments de logement sur des espaces actuellement en pleine terre. | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant pour les zones UE et UC du secteur des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (5% en UE et 30 % minimum en UC de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) Ces espaces permettront l'infiltration des eaux pluviales |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort<br>La proximité avec d'un axe routier très fréquentés (RD123) expose le quartier à des nuisances sonores importantes.<br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter. | **[-]** Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels et nuisances sonores du secteur.<br><br>**[-]** Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles |
| Changement climatique | / | **[-]** Augmentation de l'exposition du secteur aux aléas naturels du fait de pluies plus | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | fréquentes et plus intenses associées au dérèglement climatique. | |

### 3.4.3.2 *Entrée de ville nord, CHENNEVIERES*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur présente un potentiel paysager significatif, notamment grâce au parc du Fort de Champigny et aux alignements d'arbres le long de la rue Aristide Briand. Ce site abrite également un patrimoine historique important, avec le Fort de Champigny comme élément central. Les projets visent à renforcer l'intégration paysagère par la végétalisation des espaces publics, notamment sur la route de la Libération (RD4), ainsi que la mise en valeur du fort, notamment en améliorant son accessibilité et sa visibilité. | [+] Le secteur dispose d'un patrimoine historique majeur avec le Fort de Champigny, qui sera mis en valeur par l'amélioration de son accessibilité et de sa visibilité.<br><br>[+] La végétalisation de la route de la Libération (RD4) et des espaces publics renforcera l'intégration paysagère du secteur. | **[R]** L'OAP prévoit de renforcer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny afin de mieux valoriser cet élément patrimonial majeur et de le rendre plus accessible au public.<br><br>**[R]** L'OAP prévoit de respecter et préserver le Fort de Champigny en tant qu'élément patrimonial à protéger, en intégrant des aménagements respectueux de son histoire et de son environnement et l'identifie sur son schéma.<br><br>**[R]** L'OAP ajoute un principe d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions en veillant à leur intégration harmonieuse dans le contexte paysager et architectural existant, en particulier en ce qui concerne le Fort de Champigny et ses abord |
| Trame verte et bleue | Un objectif majeur est de préserver et renforcer la trame verte existante, en particulier le corridor Nord-Sud, notamment par la végétalisation de l'infrastructure Altival et l'intégration d'espaces verts dans les projets de construction.<br>Le secteur habite le parc du Fort de Champigny et des alignements d'arbres le long de la rue Aristide Briand. | [-] Des espaces de pleine terre pourraient être amenés à disparaitre<br><br>[+] Le parc du Fort de Champigny, sera préservé et ouvert au public, tout en améliorant ses abords végétalisés *et* | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | *permettent une meilleure accessibilité au patrimoine naturel.*<br><br>[+] L'intégration de la végétalisation dans le projet Altival et des espaces verts dans les nouvelles constructions soutient le corridor Nord-Sud de la trame verte.<br><br>[+] Le maintien des alignements d'arbres sur la rue Aristide Briand assure la continuité de cette trame. | urbaines permettant de maintenir un espace de pleine terre. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [-] Les constructions nouvelles pourraient avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales et la consommation énergétique des nouvelles infrastructures. | **[R]** La gestion des eaux pluviales n'est pas spécifiquement abordée dans les OAP, mais elle est traitée dans la section du règlement écrit. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort et Moyen<br>La proximité avec des axes routiers très fréquentés (D4 et D233) expose le secteur à des nuisances sonores importantes.<br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter.<br>Il existe une canalisation de Gaz qui passe à l'Est du secteur. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels et nuisances sonores du secteur.<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur.<br><br>[+] Des mesures d'apaisement de la circulation et de réduction des nuisances sonores sont envisagées, notamment par l'élargissement de la RD4 et la création d'espaces publics de qualité. L'intégration | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[R]** La canalisation fait partie des SUP. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | de l'infrastructure Altival et des liaisons douces vise également à réduire la dépendance à la voiture, contribuant à un cadre de vie plus sain. | |
| Changement climatique | | | |

## 3.4.4 LA QUEUE-EN-BRIE

### *3.4.4.1 Chemin vert - Champ garni, LA QUEUE-EN-BRIE*

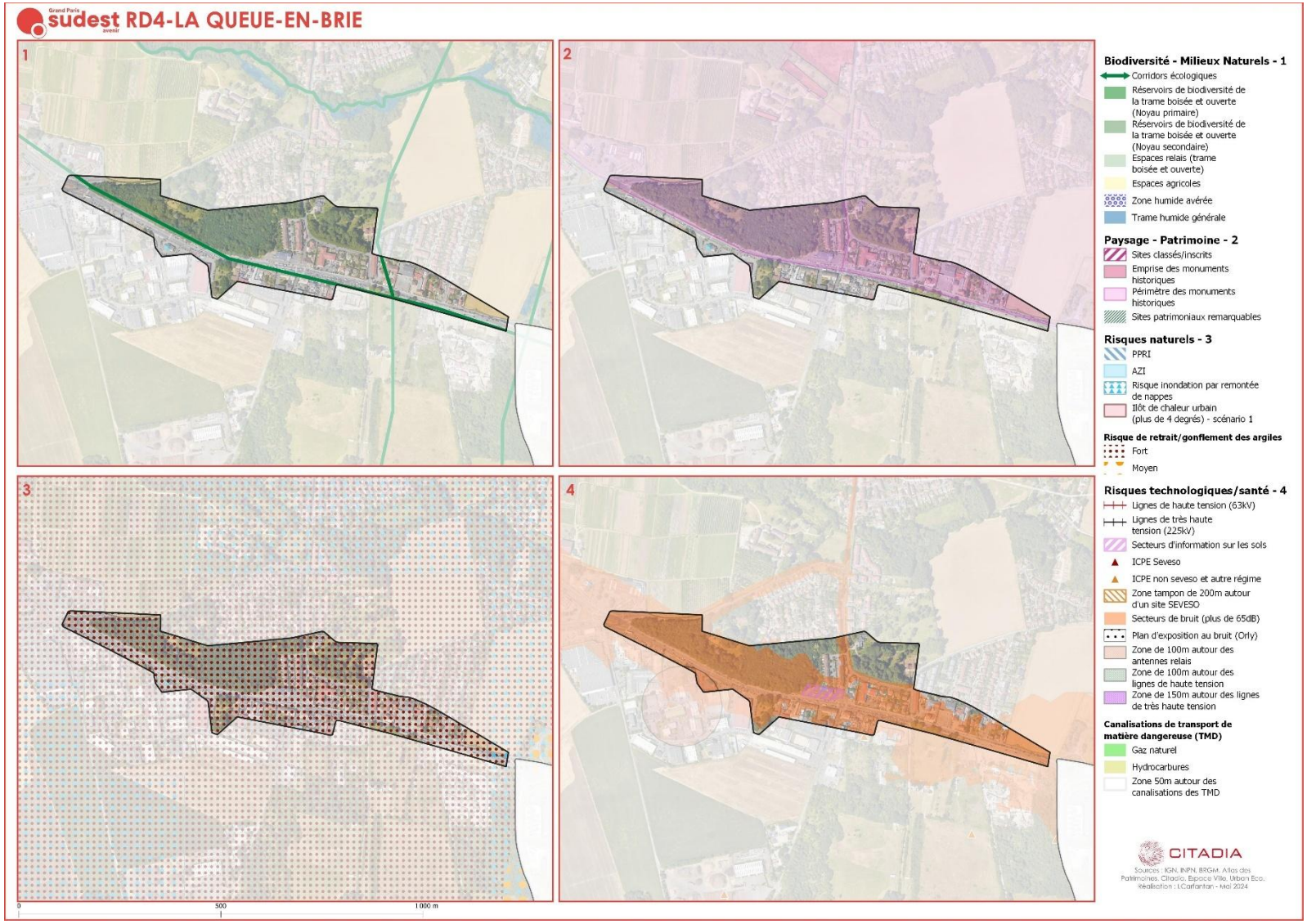


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur de l'OAP Chemin Vert est en entrée de ville Nord-Est de la commune. Il est caractérisé par la présence de boisements, notamment le bois de Champ Garni, et par une entrée de ville nécessitant une requalification. La requalification du secteur sera réalisée en intégrant les boisements existants et en préservant la qualité paysagère, notamment avec des vues ouvertes sur ces espaces boisés. La préservation du jardin partagé et l'ajout de végétalisation dans l'espace public et privé sont également des priorités. | [-] Modification potentielle du paysage.<br><br>[+] Le projet prévoit une insertion architecturale qui respecte l'identité locale et valorise le cadre semi-naturel. | **[R]** L'OAP introduit plusieurs principes de traitement des espaces avec du végétal permettant un traitement des espaces. |
| Trame verte et bleue | Le secteur est traversé par un corridor écologique (SDRIF), et une attention particulière est portée à maintenir la continuité écologique du secteur.<br>Les boisements existants le long de la route de Pontault-Combault seront conservés, et<br>. | [-] Perte d'espace de pleine terre et diminution de la végétation.<br><br>[+] Le Chemin Vert sera végétalisé, que ce soit dans les espaces publics ou privés, renforçant ainsi la trame verte locale. L'aménagement prévoit également de renforcer la continuité végétale dans le secteur, en respectant la transition douce végétalisée entre les nouvelles constructions et les espaces naturels | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre ou de coefficient de biotope adaptées, garantissant des bénéfices esthétiques, écologiques et climatiques dans les zones urbaines permettant de maintenir un espace de pleine terre.<br><br>**[R]** L'OAP identifie le corridor écologique et recommande son renforcement par une continuité végétale. Elle prévoit également la végétalisation générale du secteur, la protection du bois existant, la création d'espaces verts ponctuels, ainsi que le respect d'une transition végétalisée douce au centre du secteur, entre le bois et les espaces bâtis. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **[C]** Une bande végétalisée sera replantée pour compenser l'impact des aménagements sur la partie sud. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [-] Imperméabilisation du secteur du fait de la construction de nouveaux bâtiments de logement sur des espaces actuellement en pleine terre. | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant pour les zones UE et UC du secteur des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre (5% en UE et 30 % minimum en UC de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.) Ces espaces permettront l'infiltration des eaux pluviales |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort et Moyen et à un risque d'inondation par remontée de nappes au Nord-Ouest du secteur<br><br>La proximité avec un axe routier très fréquenté (Rte de Combault) expose le secteur à des nuisances sonores importantes.<br><br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter.<br><br>Il existe une canalisation de Gaz qui passe à l'Ouest du secteur. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels, nuisances sonores et au transport de matières dangereuses du secteur.<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur.<br><br>[+] L'OAP Chemin Vert prévoit de favoriser les déplacements doux et actifs, ce qui pourrait réduire la dépendance à la voiture et ainsi diminuer la pollution de l'air et les nuisances sonores liées à la circulation routière. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[R]** La canalisation fait partie des SUP.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |
| Changement climatique | | [+] L'élargissement de la voie de mobilité active et la création de nouveaux espaces | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | verts contribuent également à améliorer la qualité de vie urbaine et à réduire les risques liés à l'urbanisation, en offrant un cadre plus sain et plus agréable. La requalification de l'entrée de ville vise aussi à apaiser la circulation, en particulier autour du Chemin Vert, et à créer des espaces publics de qualité. | |

### 3.4.4.2 RD4, LA QUEUE-EN-BRIE

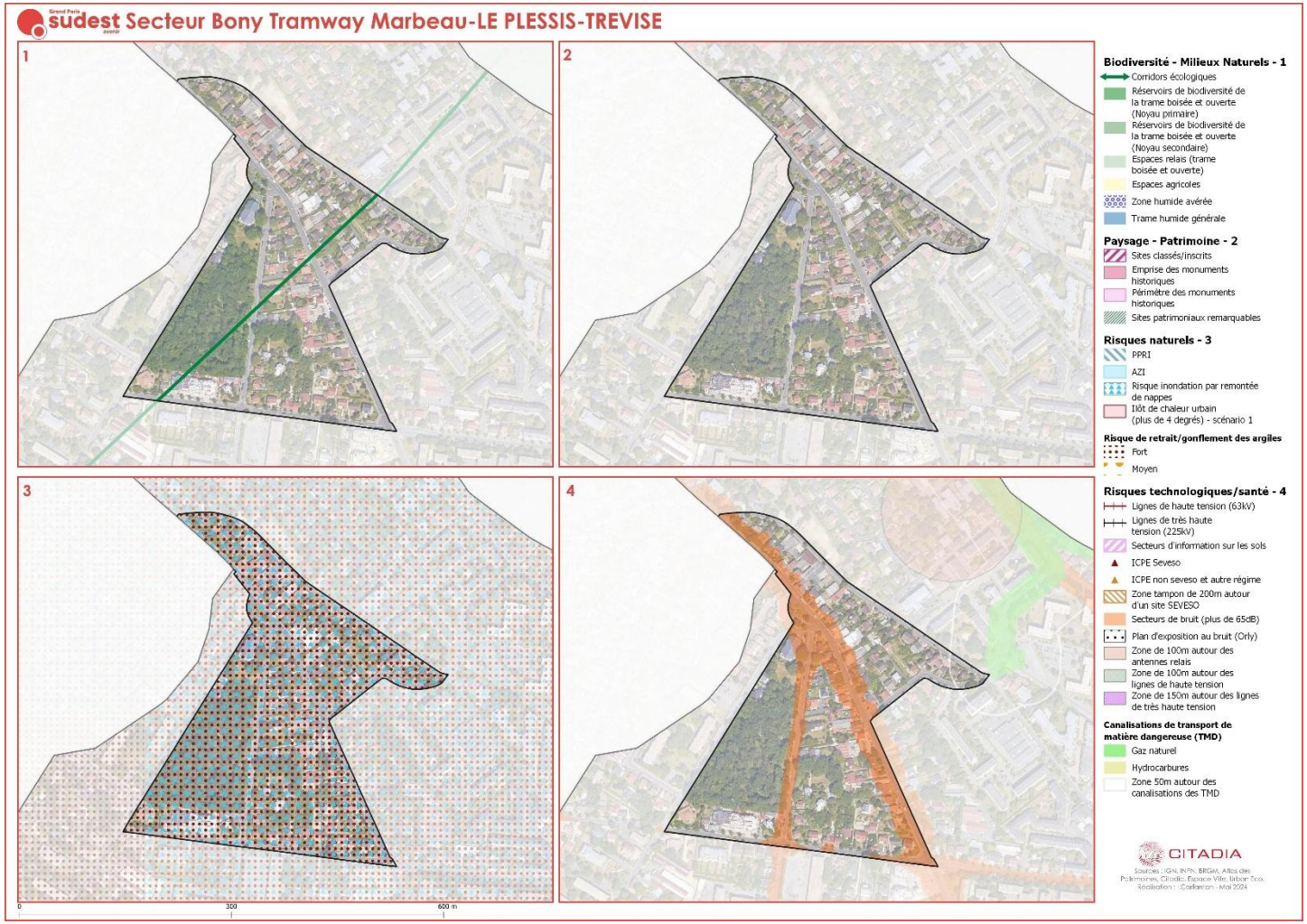


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | La requalification de la RD4 inclut une amélioration du cadre paysager. Les transformations viseront à réduire l'effet minéral de la route en favorisant la création d'alignements d'arbres et en végétalisant les espaces publics.<br>L'aménagement paysager s'inscrit dans la Trame verte et bleue en prévoyant des continuités écologiques, comme la création d'un espace paysager d'intérêt écologique dans la ZAC Notre-Dame, permettant des perméabilités avec la Forêt de Notre-Dame. Des boisements en bordure de la RD4 seront protégés et requalifiés. | [+] Réduction de l'effet minéral de la route en favorisant la création d'alignements d'arbres et en végétalisant les espaces publics.<br><br>[+] Création d'un espace paysager d'intérêt écologique dans la ZAC Notre-Dame, permettant des perméabilités avec la Forêt de Notre-Dame. | **[R]** Les boisements en bordure de la RD4 seront protégés et requalifiés.<br><br>**[R]** L'OAP identifie deux vues à L'Ouest<br><br>**[R]** L'OAP identifie des franges à améliorer, en lien avec le paysage et les franges de la RD4. |
| Trame verte et bleue | Le projet contribue à l'amélioration de la Trame verte et bleue en intégrant des espaces végétalisés dans les projets urbains.<br>Il est prévu de végétaliser les espaces publics. | [+] Préservation des corridors écologiques existants, notamment entre la Forêt de Notre-Dame et les zones urbaines<br><br>[+] La végétalisation des espaces publics et l'aménagement de zones paysagères permettront d'atténuer l'effet de coupure écologique actuel de la RD4. | **[R]** L'OAP identifie des alignements d'arbres à créer et/ou préserver. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [+] Le projet, en mettant en place des espaces végétalisés et des aménagements paysagers, devrait indirectement contribuer à la gestion des eaux pluviales par l'infiltration naturelle. | |
| Santé urbaine (risques naturels et | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels et nuisances sonores du secteur. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles |

| | | | |
|---|---|---|---|
| technologiques, nuisances | La proximité avec un axe routier très fréquenté (RD4) expose le secteur à des nuisances sonores importantes.<br><br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter au Sud. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur.<br><br>[+] Pour réduire ces nuisances, l'OAP prévoit la création de transports en commun en site propre, de voies cyclables et de cheminements doux. Ces aménagements visent à pacifier la circulation et encourager l'utilisation de modes de transport alternatifs. De plus, des solutions d'isolation et une implantation en retrait des futurs bâtiments le long de la RD4 sont prévues pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores. | **[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur. |
| Changement climatique | | [+] La végétalisation des espaces publics, la création d'alignements d'arbres et la préservation de boisements réduisent les îlots de chaleur urbains. Ces aménagements augmentent la capacité de régulation thermique naturelle du secteur.<br><br>[+] La promotion des modes de transport alternatifs (Transport en Commun en Site Propre, pistes cyclables, cheminements doux) contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en limitant la dépendance à l'automobile. | |

## 3.4.5 LE PLESSIS-TREVISE

### *3.4.5.1 Secteur Bony Tramway Marbeau, LE PLESSIS-TREVISE*

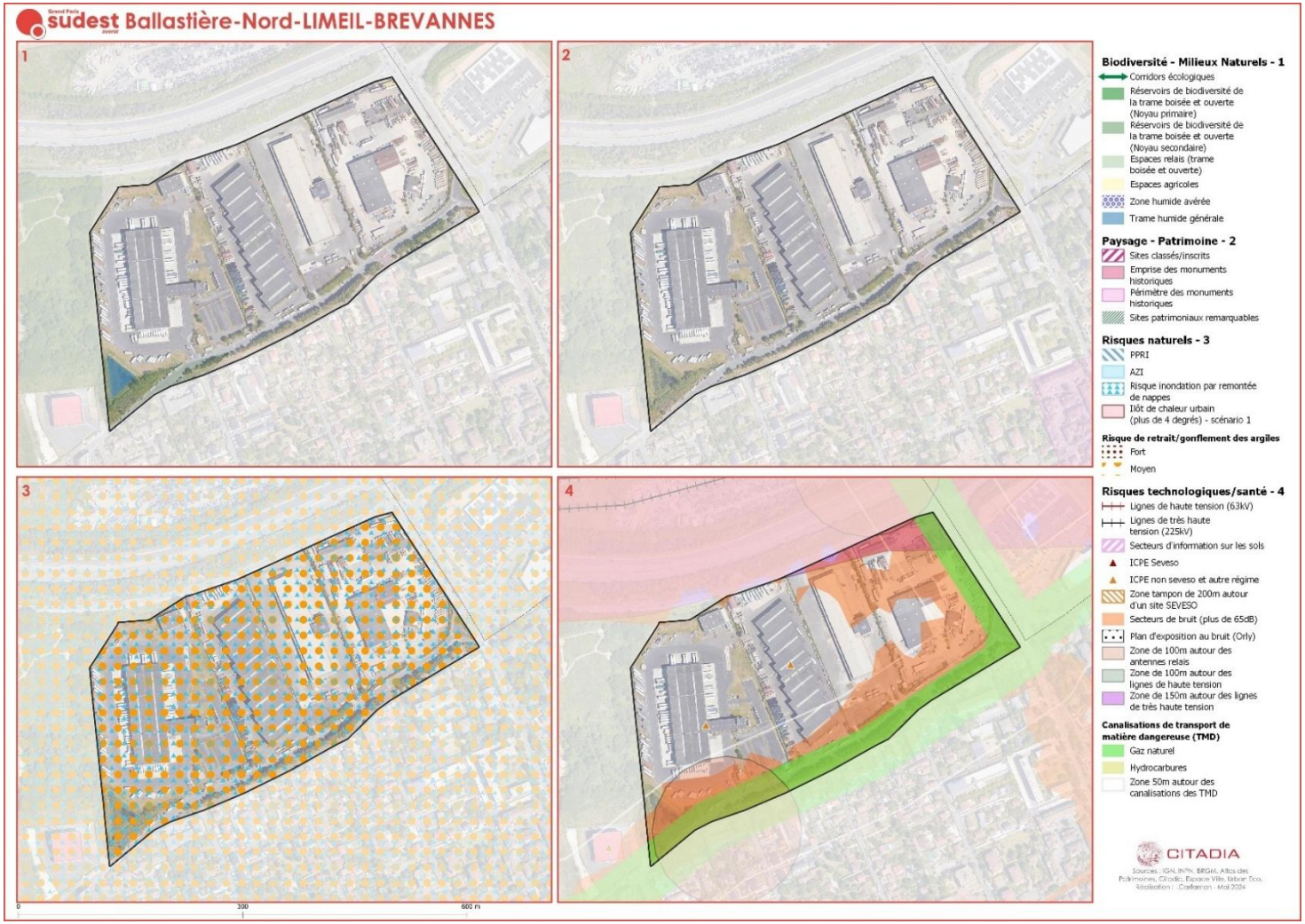


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur Bony-Tramway est situé en entrée nord-ouest de la commune, à la croisée de plusieurs zones aux caractéristiques distinctes : des secteurs pavillonnaires, le centre-ville plus dense, et des anciens espaces industriels et artisanaux.<br>L'ilot Bony-Tramway est marqué par des bâtiments hétérogènes datant du XXe siècle, reflétant le déclin des activités industrielles et artisanales.<br><br>À proximité, le bois Marbeau est classé en Espace Boisé Classé (EBC) mais souffre d'une dégradation de sa qualité. Il conserve cependant des arbres matures, vestiges des anciens boisements, et constitue un potentiel pour des percées visuelles et des espaces verts accessibles.<br><br>La place Michel Bony, actuellement perçue comme un giratoire, est un espace à restructurer pour devenir une véritable place publique. | [+] Intégration d'aménagements paysagers, des places publiques et des zones de loisirs, contribuant à un cadre de vie plus agréable. | **[R]** L'OAP inscrit un principe de maintien des perspectives dégagées pour valoriser le paysage urbain et naturel. |
| Trame verte et bleue | Le bois Marbeau joue un rôle écologique en tant qu'EBC et dans la continuité de la trame verte de la commune. Cependant, son état actuel limite sa fonctionnalité écologique.<br>. | [+] L'objectif est de renforcer la trame en préservant cet espace boisé, en introduisant des continuités de nature et des percées visuelles, et en créant de nouveaux espaces verts publics, tels qu'un parc urbain et une mare, qui serviront également de relais pour les biotopes locaux. Les connexions piétonnes entre l'avenue Marbeau et d'autres axes contribueront à cette intégration écologique. | **[R]** L'AOP favorise les connexions écologiques pour préserver et renforcer la trame verte existante via l'identification de 2 corridors.<br><br>**[R]** L'AOP favorise l'aménagement un espace vert public accessible et d'une mare, contribuant au cadre de vie des habitants et à la biodiversité locale.<br>Cette mesure a été précisé en légende de la cartographie de l'OAP. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [+] La création d'une mare dans le parc prévu pourrait favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales et soutenir la biodiversité. La végétalisation des espaces, avec des reculs aménagés et des cœurs d'îlots, contribuera à l'infiltration des eaux et à la limitation de l'imperméabilisation. | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort et au risque inondation par remontée de nappes.<br><br>La proximité avec deux axes routiers très fréquentés (D235 et Av. Marbeau) expose le secteur à des nuisances sonores importantes. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels et nuisances sonores du secteur. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |
| Changement climatique | | [+] Les aménagements prévus visent à pacifier la circulation en redéfinissant la géométrie des espaces publics, favorisant les modes doux (piétons et cycles) et réduisant la dépendance à l'automobile | |

## 3.4.6 LIMEIL-BREVANNES

### *3.4.6.1 Ballastière-Nord, LIMEIL-BREVANNES*

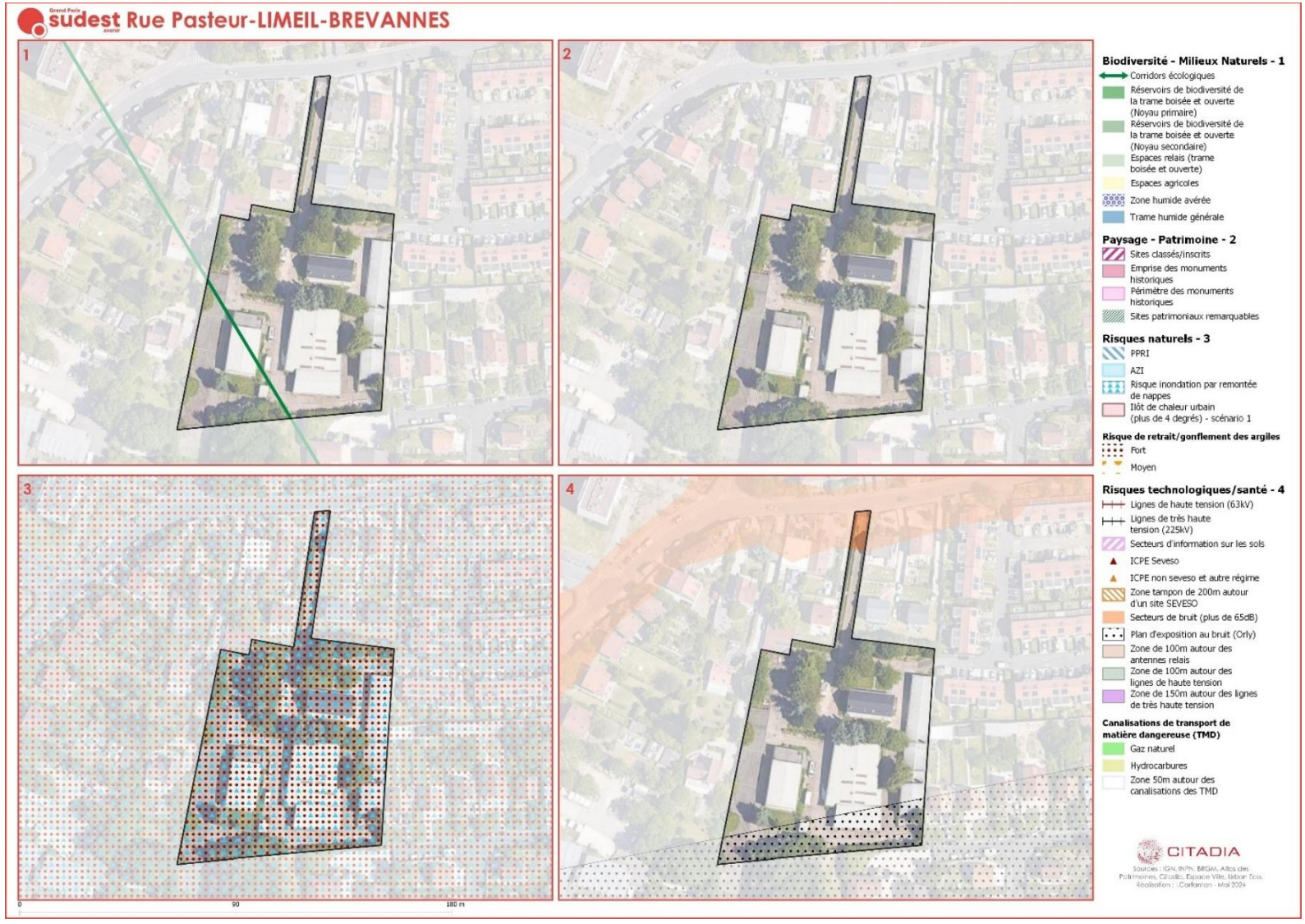


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le site de la Ballastière-Nord est situé aux confins nord de Limeil-Brévannes, dans une zone de transition entre urbanisation et paysages périphériques.<br>Le secteur est marqué par des activités industrielles et logistiques, délimité par des infrastructures routières, notamment la route départementale 110. | [+] L'aménagement de cette zone prévoit la constitution d'un front urbain qualitatif qui assurera une continuité visuelle entre les quartiers résidentiels voisins et les zones d'activités tout en intégrant une armature végétale pour apaiser les transitions paysagères. | **[R]** Un principe de frange végétale dans la continuité de l'apaisement de la rue Albert Garry, est prévue dans le cadre de l'OAP afin de limiter les nuisances visuelles pour les quartiers résidentiels voisins |
| Trame verte et bleue | La zone actuelle présente une sous-trame herbacée à l'Ouest. | [+] Les orientations incluent la gestion durable des eaux de surface au moyen de bassins et de noues, contribuant ainsi à la biodiversité locale. | **[R]** Un principe de frange végétale dans la continuité de l'apaisement de la rue Albert Garry, est prévue dans le cadre de l'OAP afin de renforcer l'armature végétale.<br><br>**[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant pour les zones UE du secteur des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [+] Les orientations incluent la gestion durable des eaux de surface au moyen de bassins et de noues, contribuant ainsi à une meilleure régulation hydrique.<br><br>[-] Le schéma de l'OAP n'identifie pas les noues<br><br>[-] Le développement de nouvelles activités, en particulier dans les secteurs industriels et logistiques, peut augmenter | **[R]** Le règlement du PLUi encadre la végétalisation en imposant pour les zones UE du secteur des compositions paysagères harmonieuses et des règles de pleine terre. Ces espaces permettront l'infiltration des eaux pluviales |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | la demande en énergie, notamment pour le chauffage, l'éclairage et les processus industriels. | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles « Moyen » et à un risque d'inondation par remontée de nappes.<br><br>La proximité avec trois axes routiers très fréquentés (D110, D101 et la Rue Albert Garry) expose le secteur à des nuisances sonores importantes.<br><br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter.<br><br>Il existe une canalisation de Gaz qui passe au Sud du secteur. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et des activités aux risques naturels, nuisances sonores et au transport de matières dangereuses du secteur.<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur.<br><br>[-] Le secteur d'activités existant à conforter pourrait entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette dynamique serait liée à l'intensification des activités logistiques et industrielles, ainsi qu'à l'attractivité accrue du site pour de nouvelles entreprises, augmentant potentiellement le flux de véhicules utilitaires et légers dans la zone.<br><br>[+] La requalification de la zone vise également à mieux organiser les accès routiers pour réduire les conflits liés au trafic, en particulier autour de la route départementale 110. | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[R]** La canalisation fait partie des SUP.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |
| Changement climatique | | [-] Le confortement des activités logistiques et industrielles peut entraîner | **[R]** Le renforcement de l'armature végétale au Nord du site contribue à |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | une hausse du trafic motorisé, notamment de poids lourds, augmentant les émissions de $CO_2$ et de polluants. | capter les émissions de $CO_2$, à réduire les îlots de chaleur urbains et à améliorer la résilience climatique de l'espace. |

### 3.4.6.2 Rue Pasteur, LIMEIL-BREVANNES

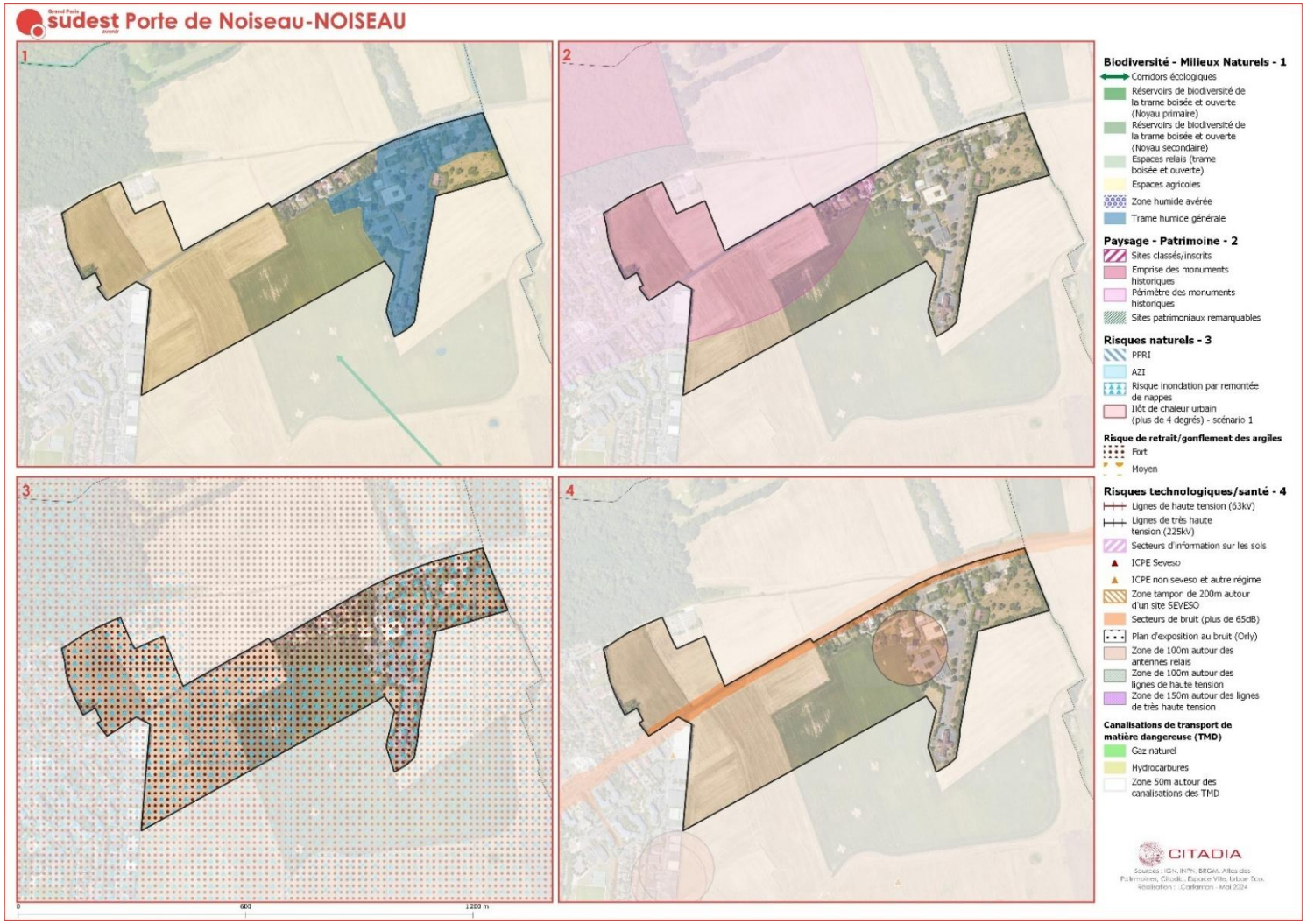


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le site de l'OAP Rue Pasteur est situé dans un tissu pavillonnaire et est actuellement composé de bâtiments vieillissants et en partie inoccupés.<br><br>Bien que le secteur présente des nuisances sonores importantes en raison de la proximité de l'aéroport d'Orly, des mesures d'aménagement paysager sont envisagées, notamment dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport, où des aménagements paysagers sont prévus. | [+] L'objectif sur ce site est d'encadrer et de limiter la constructibilité en créant un secteur d'habitat individuel, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui s'intègre davantage au tissu environnant | |
| Trame verte et bleue | Le secteur accueil une quinzaine d'arbres et fait partie d'un corridor identifié dans la trame verte et bleue. | [-] Potentielle suppression de la végétation existante, l'OAP n'identifie aucun arbre à maintenir | **[R]** Dans ce secteur, le règlement encadre le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | | [-] La construction de nouveaux bâtiments de logement sur des espaces actuellement en pleine terre entraînera une imperméabilisation du secteur, tout en provoquant une augmentation potentielle de l'utilisation des énergies. | **[R]** Dans ce secteur (UH) 40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre permettant de fait l'infiltration des eaux pluviales. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles « Fort » et à un risque d'inondation par remontée de nappes.<br><br>La proximité avec un axe routier très fréquenté (Rue Pasteur) au Nord et l'existence du PEB de l'aéroport au Sud expose une partie du secteur à des nuisances sonores importantes. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population et des activités aux risques naturels et nuisances sonores.<br><br>[+] Des aménagements paysagers, en particulier dans les zones impactées par le PEB, sont envisagés pour limiter les impacts négatifs de l'environnement immédiat, notamment en matière de bruit, et pour | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | améliorer l'intégration du projet dans son cadre de vie. | fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |

## 3.4.7 NOISEAU

### *3.4.7.1 Porte de Noiseau, NOISEAU*

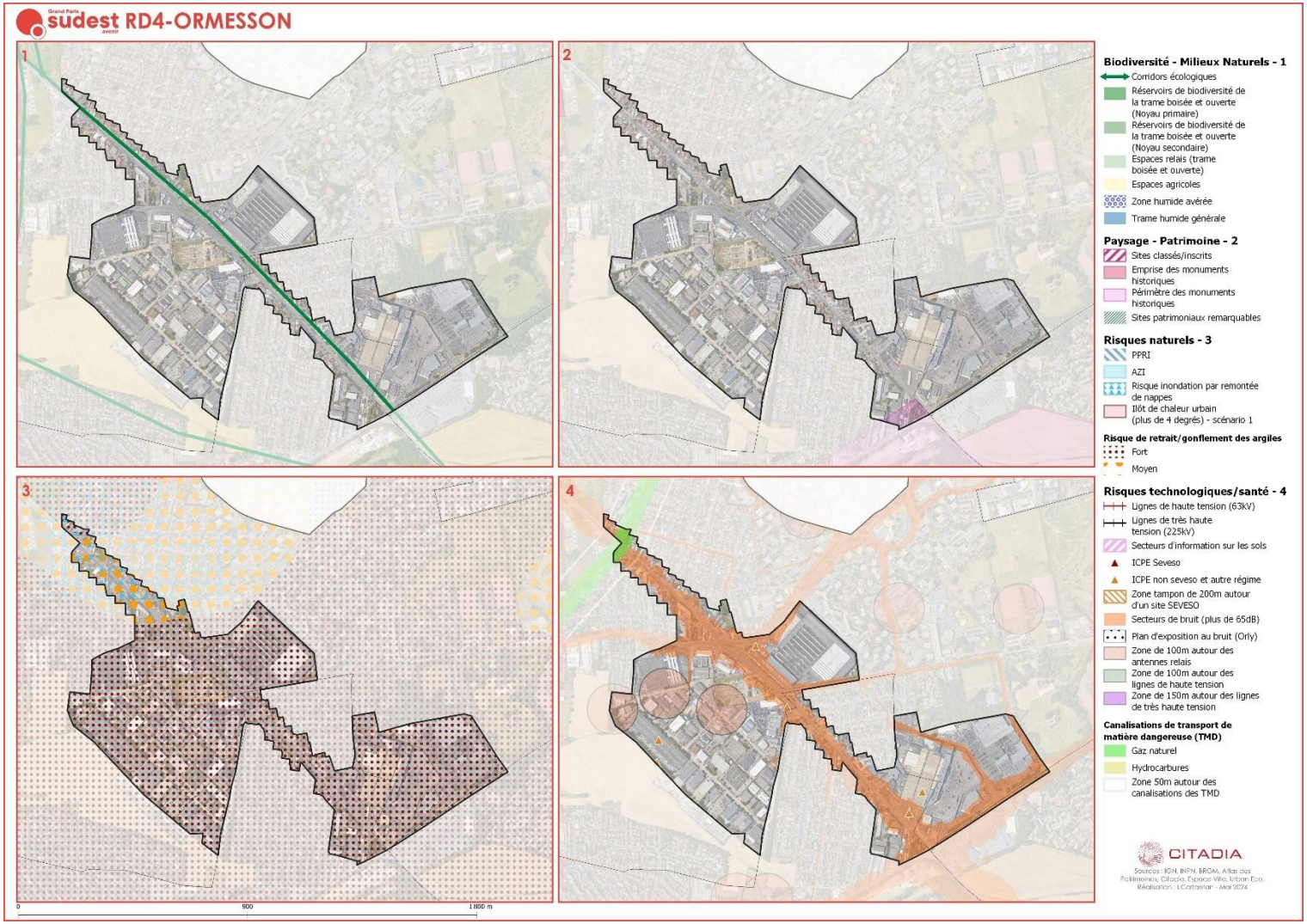


| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Le secteur situé au nord de la route départementale, bordé par des terrains agricoles et des espaces naturels, constitue une entrée de ville pour Noiseau.<br><br>Le secteur est compris dans un périmètre de monument historique en lien avec la présence du château d'Ormesson. | [-] Consommation d'espaces agricoles, qui joue un rôle dans l'identité paysagère.<br><br>[+] Ce secteur doit respecter le front urbain défini par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), afin de garantir l'achèvement progressif de l'urbanisation tout en maintenant des liens avec les espaces agricoles.<br><br>[+] La configuration urbaine proposée intègre une réflexion paysagère, avec des éléments de transition, tels que des espaces végétalisés en limite avec les zones agricoles, et l'aménagement d'une trame verte structurante, en lien avec le parc du château d'Ormesson.<br><br>[+] L'OAP cite la présence du Parc du château d'Ormesson permettant d'en prendre connaissance. | **[R]** Le schémas d'OAP identifie une allée dont la perspective est à préserver.<br><br>**[R]** Le secteur bénéficiera de frange végétalisée en limite avec les espaces naturels et agricoles permettant une intégration paysagère des espaces.<br><br>**[R]** L'OAP maintient 50% de la surface agricole notamment via un zonage A |
| Trame verte et bleue | Le projet prévoit la création d'une trame verte à travers le quartier, notamment avec un mail paysager piéton reliant le parc du château d'Ormesson. | [-] Consommation d'espace non bâtis, réduisant l'espace disponible pour la biodiversité à l'échelle du projet. | **[R]** Le schémas d'OAP identifie les berges du Morbras comme berges à préserver<br><br>**[R]** L'OAP identifie un alignement d'arbres permettant de le préserver. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations | | [+] La gestion des eaux pluviales est aussi intégrée dans la conception avec des noues paysagères et phyto-épuratrices, permettant de traiter l'eau de manière | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| et productions énergétiques | | écologique tout en contribuant à l'aspect paysager. | |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles : Fort sur l'ensemble du secteur et à un risque d'inondation par remontée de nappes à l'Est du secteur<br><br>La proximité avec un axe routier très fréquenté (D1369) expose le secteur à des nuisances sonores importantes.<br><br>La présence d'une exposition aux champs électromagnétiques du fait de la proximité avec des antennes relais est à noter. | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances sonores.<br><br>[-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur.<br><br>[+] | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles<br><br>**[R]** L'isolement acoustique devra être conforme à la réglementation en vigueur.<br><br>**[R]** La canalisation fait partie des SUP.<br><br>**[E]** Le règlement impose des espaces de pleine terre évitant ainsi d'artificialiser l'ensemble du secteur et permettant de fait de limiter le risque d'inondation par remontée de nappes. |

## 3.4.8 ORMESSON, CHENNEVIERES SUR MARNE

### *3.4.8.1 RD4, ORMESSON CHENNEVIERES SUR MARNE – OAP intercommunale*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | La RD4 constitue aujourd'hui l'une des coupures urbaines majeures de la ville. L'emprise des voies, essentiellement dédiées à l'automobile, l'absence d'aménagements publics et paysagers de qualité et l'hétérogénéité des fronts urbains en font une artère à restructurer. | [-] Dégradation de la qualité paysagère du site | **[R]** L'OAP vise à la réalisation de fronts urbains bâtis : la constitution de fronts urbains harmonieux en termes d'implantation par rapport à la voirie et de hauteur mais aussi de qualité architecturale. Il s'agit d'atténuer les discontinuités qui caractérisent aujourd'hui l'avenue.<br><br>**[R]** L'OAP précise que sera mis en place une amélioration du traitement des espaces publics, notamment par des aménagements paysagers, le traitement et la végétation des espaces publics mais aussi le développement de traversées piétonnes sécurisées le long de la RD4. |
| Trame verte et bleue | Les alignements d'arbres existants sont identifiés comme une continuité écologique. | [-] Dégradation potentielle des continuités écologiques | **[R]** Le Schéma d'OAP prévoir d'assurer une transition douce avec le bâti existant via une végétalisation.<br>**[C]** L'élargissement de la route (RD4) devra être accompagné du maintien ou de la replantation d'arbres le long de cet axe. |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques | Axe routier bruyant | [-] Potentielle augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores du secteur<br>[-] Potentielle augmentation du nombre de personnes exposées au risque retrait gonflement des argiles | **[R]** Le règlement rappel l'existence du risque retrait gonflement des argiles |

## 3.4.9 SUCY-EN-BRIE

### *3.4.9.1 Ilot pavillonnaire Fosse Rouge, SUCY-EN-BRIE*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | A l'Est, on retrouve les ensembles immobiliers constituant le quartier de la Fosse Rouge, conçue en fonction de la forte pente. Le quartier est desservi par des rues en terrasses donnant sur le vallon du Morbras. | [-] Dégradation potentielle du paysage du site | **[R]** L'OAP précise que la qualité de l'insertion architecturale, urbaines et paysagère doit être garantie. |
| Trame verte et bleue | Présence du Morbras au Nord de l'OAP (hors périmètre)<br>Présence de l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Morbras (hors périmètre) – sans protection complémentaire dessus – ouvert au public (Parc départemental)<br><br>Présence d'un bosquet arboré qualitatif à l'Ouest du site :<br><br><br>Présence d'un petit plan d'eau :<br> | [-] Dégradation potentielle des milieux naturels | **[R]** L'OAP précise que la qualité environnementale doit être garantie :<br>• Mettre en valeur les éléments naturels (mare, rivière, boisements)…<br>• Préserver ou retrouver des cœurs d'îlots (îlots de fraicheur)<br>• Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis (favoriser la biodiversité et limiter l'impact en cas de crue du Morbras<br><br>**[R]** L'OAP identifie dans son schéma d'OAP la préservation des berges ainsi que la protection du boisement existant (Ouest du site).<br><br>**[C]** Le petit plan d'eau n'est pas identifié sur le schéma d'OAP, il ne peut donc pas être confirmé que ce plan d'eau sera maintenu, cependant dans les objectifs de l'OAP (partie rédigée) il est précisé que les éléments naturels doivent être mis en |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | valeur. Lors du dépôt de permis pour les constructions à venir, ce point devra être traité pour protéger le plan d 'eau existant.<br>Cartographie de l'OAP :<br><br>*Schéma d'OAP* |
| Gestion de la ressource en eau, consommations et productions énergétiques<br><br>Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Le secteur, qui a subi de fortes inondations ces dernières années, en raison de sa proximité avec le Morbras et son positionnement en fond de vallon, est destiné à être recomposé afin de répondre au contexte environnemental. | [-] Augmentation de la population soumis aux risques inondation<br>[-] Augmentation potentielle de l'imperméabilisation des sols | **[R]** Création de logements adaptés à la topographie des lieux et à la nature des sols, tout en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis<br>**[R]** L'OAP précise que la qualité environnementale doit être garantie :<br>• Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis (favoriser la biodiversité et limiter l'impact en cas de crue du Morbras |

## 3.4.10 VILLECRESNES

### *3.4.10.1 Entrée de ville nord, VILLECRESNES*



| Thématique | Etat initial de l'environnement | Incidences potentielles du PLUi | Mesures ERC |
|---|---|---|---|
| Enjeux paysagers et patrimoniaux | Actuellement l'entrée de ville Dagorno n'est pas qualitative et ne répond à l'image d'une entrée de ville.<br>Présence de quelques bâtisses intéressantes architecturalement :<br><br>*Exemple de bâti remarquable identifié sur le secteur* | [-] Dégradation du caractère architecturale du site<br><br>[+] L'OAP sur ce secteur va permettre d'apporter une cohérence architecturale<br><br>[+] L'OAP va permettre de requalifier l'entrée de ville en établissant une liaison entre la N19, les pavillons et la végétale. | **[R]** Le patrimoine architectural est protégé dans l'OAP par un repérage sur le schéma des deux constructions d'intérêt architecturales pour leur protection.<br><br>**[R]** Le site se trouve au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique.<br><br>**[R]** L'OAP rappelle que les immeubles en entrée de ville doivent respecter l'architecture Briarde. |
| Trame verte et bleue | Présence d'un corridor écologique au Sud du site de projet | [-] Dégradation potentielle indirecte du corridor écologique<br>[+] L'OAP sur ce secteur va permettre d'assurer une transition avec la création de zones tampons à proximité des zones naturelles au Sud | **[R]** L'OAP identifie la mise en place d'espaces tampons boisés au Sud de l'OAP pour créer une transition avec le corridor écologique identifié. |
| Santé urbaine (risques naturels et technologiques, nuisances | Présence d'une route bruyante (N19) | [-] Augmentation de la population soumis à des nuisances sonores. | **[R]** L'OAP prévoit, le long de la N19 la construire d'un secteur mixte avec des commerces et activités en rez-de chaussée et des logements en R+1. |

## 3.5 Mise à jour des incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques suite à la consultation

**L'OAP Saint-Antoine** intègre un chemin pédestre le long des champs afin d'assurer une meilleure transition entre les espaces bâtis sur la commune de La Queue en Brie et le secteur agricole au Plessis-Trévise. Cette promenade permet de pérenniser les espaces dits ouverts sur le paysage agricole de la commune et la conservation des points de vue emblématiques du territoire. D'autre part, cet aménagement joue également le rôle d'espace relais pour le déplacement de la biodiversité entre les grandes entités paysagères limitrophes (Bois Saint-Martin, Plaine des Bordes et Ru du Morbras).

**L'OAP renouvellement urbain à Noiseau** a revu son objectif de logements afin de garantir une bonne insertion paysagère grâce à une densité maîtrisée. Thématique Biodiversité et risque inondation :

**L'OAP Chemin de la Montagne** prévoit la désartificialisation d'une partie du site avec la création d'un espace vert inconstructible, ainsi que d'une coulée verte centrale nord-sud. Supports de biodiversité, ces deux aménagements participent à la renaturation du secteur et ainsi au renforcement de la biodiversité en milieu urbain. De concert, le déploiement d'espaces verts de pleine terre diminue le risque inondation par remontée de nappe, en favorisant une infiltration des eaux pluviales dans ces espaces. L'exposition de la population face à ce risque se retrouve ainsi affaiblie.

**Concernant les enjeux relatifs aux zones humides :**

Les secteurs d'OAP dans l'enveloppe d'alerte de la DRIEAT potentiellement concernés par les Zones Humides sont ciblés et font l'objet d'une orientation.

***Secteurs d'OAP touchant des zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.***

| **Nom de l'OAP** | **COMMUNE** |
|---|---|
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES |
| OAP Saint-Antoine | LE PLESSIS-TREVISE |
| OAP de l'Ormois | PERIGNY |
| Ilot pavillonnaire Fosse Rouge | SUCY-EN-BRIE |

***Secteurs d'OAP concernées par l'enveloppe potentielle des zones humides de la DRIEAT, la présence effective de zone humide devra être vérifiée et les limites à préciser***

| **Nom de l'OAP** | **COMMUNE** |
|---|---|
| Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun | ALFORTVILLE |
| Confluence : entrées de ville | ALFORTVILLE |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE |
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE |
| Jardins d'Alfortville | ALFORTVILLE |
| Centre-ville | BOISSY-ST-LEGER |
| Quartier La Haie Griselle | BOISSY-ST-LEGER |
| Quartier Fabien | BONNEUIL-SUR-MARNE |
| Centre-ville Maillarde | CHENNEVIERES |
| Entree de ville nord | CHENNEVIERES |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES |
| Haut Mont-Mesly | CRETEIL |
| Chemin de la Montagne | LA QUEUE-EN-BRIE |
| RD4 | LA QUEUE-EN-BRIE |
| OAP Saint-Antoine | LE PLESSIS-TREVISE |
| Ballastière-Nord | LIMEIL-BREVANNES |
| Rue Pasteur | LIMEIL-BREVANNES |
| Porte de Noiseau | NOISEAU |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU |
| Les Chatelets | ORMESSON |
| Mas d'Ormesson | ORMESSON |
| RD4 | ORMESSON |
| OAP de l'Ormois | PERIGNY |
| OAP de la Grange | SANTENY |
| Ilot pavillonnaire Fosse Rouge | SUCY-EN-BRIE |
| Centre-ville | VILLECRESNES |
| Entree de ville Nord | VILLECRESNES |
| Entree de ville Sud | VILLECRESNES |

**Concernant les enjeux relatifs aux mobilités :**

Il est rappelé que le territoire de GPSEA est doté d'un Plan Local de Mobilité adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2022.4/067 en date du 12 octobre 2022 dont la traduction est bien assurée dans le PLUi. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles intègrent parfaitement les dispositions du PLM. Elles sont définies en tenant compte des objectifs suivants pour chaque site, avec une adaptation au contexte local :

- Organiser et hiérarchiser le réseau de voirie tout en favorisant sa pacification pour un meilleur partage de l'espace public ;
- Encourager l'usage des modes de déplacement actifs, notamment en assurant la continuité des itinéraires cyclables ;
- Renforcer l'attractivité des transports en commun, en lien avec l'arrivée de projets structurants de mobilité ;
- Optimiser la gestion du stationnement à l'échelle du territoire de GPSEA, notamment en luttant contre le stationnement illicite ;

Faciliter le transport et la logistique urbaine pour améliorer les conditions de livraison des marchandises.

**Concernant les enjeux liés à la santé et la sécurité des personnes et des biens**

Des dispositions ciblant les secteurs d'OAP particulièrement concernées par les enjeux de risques (PPRi), de nuisances sonores, pollutions atmosphériques et pollutions des sols avérées ou potentielles sont ajoutées en introduction des OAP sectorielles.

**[R]** Ces orientations constituent des mesures supplémentaires visant à éviter ou réduire au stade du PLUi les incidences pressenties de projets sur ces secteurs sur la santé et la sécurité des biens et des personnes.

| Nom de l'OAP | COMMUNE | PPRi | Zone du PPRi |
|---|---|---|---|
| Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas |
| Confluence : entrées de ville | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas |
| Confluence : entrées de ville | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone rouge de grand écoulement : zones situées en grand écoulement à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone violet foncé : zones urbaines denses situées en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1m) |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone violet clair : zones urbaines denses situées en zone d'autres aléas (submersion < 1m) |
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas |
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone orange foncé : autres espaces urbanisés (hors zone de grand écoulement), en aléas forts ou très forts (submersion > 1m) |
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone rouge de grand écoulement : zones situées en grand écoulement à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s |
| Jardins d'Alfortville | ALFORTVILLE | Seine et Marne | zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES | Seine et Marne | zone orange clair : autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1m) |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES | Seine et Marne | zone orange foncé : autres espaces urbanisés (hors zone de grand écoulement), en aléas forts ou très forts (submersion > 1m) |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES | Seine et Marne | zone rouge de grand écoulement : zones situées en grand écoulement à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s |
| Les Chatelets | ORMESSON | Seine et Marne | zone orange clair : autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1m) |

## Secteurs concernés par une qualité de l'air et de l'environnement sonore très dégradés

| ID | Nom de l'OAP | Commune |
|---|---|---|
| 3 | Confluences : entrées de ville | Alforville |
| 8 | Quartier de la Haie Griselle | Boissy-Saint-Léger |
| 7 | Centre-ville | Boissy-Saint-Léger |
| 1 | ZAC La Charmeraie | Boissy-Saint-Léger |
| 18 | Rue Pasteur | Limeil-Brévannes |
| 28 | Centre commercial - Les Bruyères | Sucy-en-Brie |

### *Secteurs d'OAP concernées par un ou plusieurs SIS*

| Nom de l'OAP | COMMUNE |
|---|---|
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE |
| Centre-ville | BOISSY-ST-LEGER |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES |
| Chemin de la Montagne | LA QUEUE-EN-BRIE |
| RD4 | LA QUEUE-EN-BRIE |

### *Secteurs d'OAP concernés par un ou plusieurs sites de la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS)*

| Nom de l'OAP | COMMUNE |
|---|---|
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE |
| Confluence : entrées de ville | ALFORTVILLE |
| Jardins d'Alfortville | ALFORTVILLE |
| Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun | ALFORTVILLE |
| Centre-ville | BOISSY-ST-LEGER |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES |
| Centre-ville Maillarde | CHENNEVIERES |
| Entrée de ville nord | CHENNEVIERES |
| Chemin de la Montagne | LA QUEUE-EN-BRIE |
| Ardouin / De Gaulle | LE PLESSIS-TREVISE |
| Secteur Bony Tramway Marbeau | LE PLESSIS-TREVISE |
| Ballastière-Nord | LIMEIL-BREVANNES |
| RD4 | ORMESSON |
| Les Chatelets | ORMESSON |
| Mas d'Ormesson | ORMESSON |
| OAP SOHACO | SANTENY |
| Centre-ville | VILLECRESNES |
| Entrée de ville Ouest | VILLECRESNES |

# VI. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

## 1. Rappel réglementaire

L'article R. 414-19 du code de l'environnement prévoit que tout document de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme fasse l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le réseau Natura 2000, qu'il soit ou non soumis à évaluation environnementale en raison de ses incidences possibles sur un ou plusieurs sites Natura 2000.

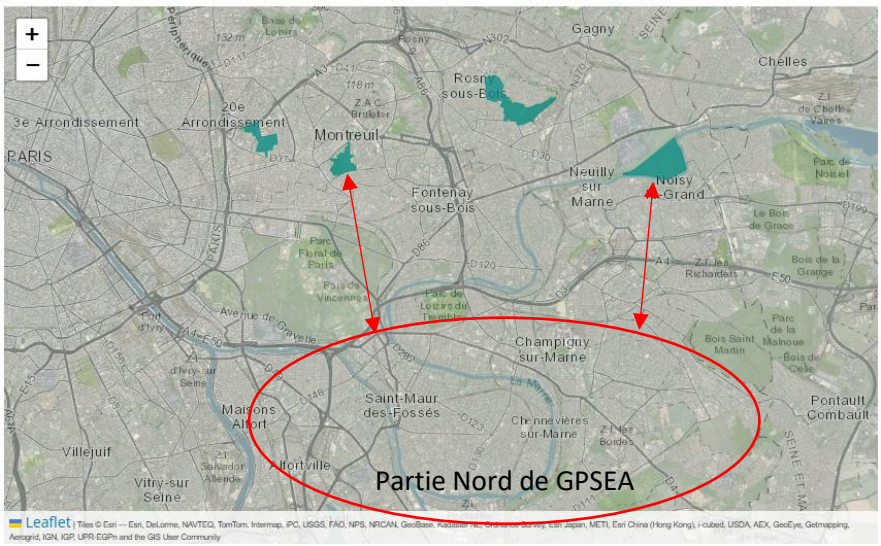
## 2. Description des sites Natura 2000 susceptibles d'être touchés

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état favorable des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

**Aucun site Natura 2000 n'est localisé sur le territoire de l'intercommunalité : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) les plus proches sont des entités des Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), situées à environ 5 km d'Alfortville sur les communes de Montreuil et de Neuilly-sur-Marne ;**

Ce site abrite une avifaune spécifique, dont certaines espèces peuvent également être observées sur le territoire de GPSEA.

Description du site *(Source : INPN)* :

| | |
|---|---|
| Localisation | **Département** : Seine-Saint-Denis<br><br>**Localisé sur des communes <u>hors du territoire de GPSEA</u> :** Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Clichy-sous-Bois, Coubron, Courneuve, Dugny, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Sevran, Stains, Vaujours, Villepinte, Île-Saint-Denis.<br><br>Carte de localisation<br><br><br>*Partie Sud du Site Natura 2000 (multisite)* |

| | |
|---|---|
| Code du site | FR1112013 |
| Type | ZPS |
| Superficie totale et superficie sur le territoire | 1 157 ha |
| Milieux | • Forêts caducifoliées 35%<br>• Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) 21%<br>• Prairies améliorées 12%<br>• Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) 10%<br>• Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, *Dehesas*) 10%<br>• Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées 5%<br>• Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) 5%<br>• Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, 1%<br>• Pelouses sèches, Steppes 1% |
| Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE | • *Sterna hirundo*<br>• *Asio flammeus*<br>• *Alcedo atthis*<br>• *Dryocopus martius*<br>• *Lanius collurio*<br>• *Tachybaptus ruficollis*<br>• *Botaurus stellaris*<br>• *Ixobrychus minutus*<br>• *Ardea cinerea*<br>• *Pernis apivorus*<br>• *Circus cyaneus*<br>• *Circus pygargus*<br>• *Rallus aquaticus*<br>• *Charadrius dubius*<br>• *Lymnocryptes minimus*<br>• *Gallinago gallinago*<br>• *Scolopax rusticola* |
| Qualités et importances | Le département de Seine-Saint-Denis, fortement urbanisé, abrite, malgré tout, **des îlots de biodiversité urbaine d'intérêt**, notamment pour les oiseaux. Malgré les pressions de l'urbanisation, des espèces rares ou en déclin y trouvent refuge. Les **espaces naturels**, aménagés à partir d'anciennes terres maraîchères ou de friches industrielles, hébergent une faune variée, avec notamment la présence de quelques couples de Blongios nain. **La gestion des espaces verts par le Département vise à valoriser ce patrimoine naturel et à sensibiliser le public à sa préservation.** |
| Vulnérabilités | La présence de la nature dans les zones urbaines s'est établie de manière discrète. **Les futurs projets d'aménagement et la gestion de ces espaces urbains doivent prendre en considération les défis liés à la conservation de la faune aviaire.**<br><br>**La fréquentation importante de ces sites**, bien que socialement bénéfique, peut être redirigée vers des activités de sensibilisation à l'environnement, en mettant particulièrement l'accent sur les oiseaux. |

# 3. Analyse des incidences

Le site Natura 2000 FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » ne se trouvant pas sur le territoire, les incidences potentielles du PLUi sur ces sites ne peuvent être qu'indirectes.

Pour rappel, les vulnérabilités de ces sites sont liées :

- à la fréquentation importante de ces sites. GPSEA n'a donc pas d'incidences sur cette thématique.
- A l'adaptation, dans ces sites, des futurs projets d'aménagements et de la gestion de ces espaces urbains à la conservation de la faune aviaire. GPSEA n'est pas non plus concernés par cette thématique.

Cependant, il peut tout de même être relevée que le territoire de GPSEA peut être un espace relais / de transition pour certaines espèces aviaires. Ainsi, par la préservation des espaces boisés et des espaces de natures en ville (cf. OAP TVB), GPSEA peut contribuer au maintien d'îlots de biodiversité urbaine pouvant avoir des incidences positives pour héberger les oiseaux d'intérêt pour le Site Natura 2000 des « Sites de Seine-Saint-Denis ».

# VII. Indicateurs de suivi

Le suivi de la mise en œuvre du PLUi nécessite de définir des indicateurs permettant d'analyser l'évolution future du territoire. Cela permet d'évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUi sur le territoire, notamment sur ses composantes environnementales.

Un indicateur correspond à une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, afin de les évaluer et les comparer à leur état à différentes dates.

Le PLUi définit des indicateurs qu'il estime « pertinents », c'est-à-dire dont le renseignement et la mobilisation sont réalisables au regard des données disponibles pour la collectivité. Il ne s'agit donc pas d'établir un état des lieux complet des études et programmes environnementaux conduits sur le territoire mais de donner à voir les évolutions qui reflètent le mieux l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés sont identifiés par axes du PADD, pour un meilleur suivi des actions du PLUi :

- AXE 1 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE DE RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES : SINGULARITÉ DE LA METROPOLE
- AXE 2 - GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S)
- AXE 3 - GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE SOLIDAIRE : VIVANTE(S) ET ANIMÉE(S)

L'évaluation débute à la date d'approbation du PLUi et se fera au regard des données présentes dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

La valeur cible ou au moins la tendance ciblée a été ajoutée lorsqu'elle est connue.

| AXE 1 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE DE RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES : SINGULARITÉ DE LA METROPOLE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| **S'appuyer sur l'Arc Boisé pour développer la trame verte et sauvegarder la biodiversité** | Nombre de Déclarations de Projets portant sur des éléments du patrimoine végétal protégé | Communes | 1 an<br>Dès modification du PLUi | *A mettre en place* | / |
| | Superficie de la couverture arborée / arbustive des forêts domaniales | Analyse des photographies aériennes :<br>Données IGN et ONF | 5/6 ans (selon la disponibilité de la donnée) | Total de 34km² de forêts sur le territoire<br>L'Arc Boisé : 3 forêts pour une superficie de 30km² (88% de la surface forestière du territoire) | *Stabilité* |
| | Evolution du nombre et de la surface des espaces verts ouverts au public | GPSEA | 3 ans | 3 903 hectares d'espaces verts et boisés ouverts au public soit 39% du territoire<br>(IAU MOS2021). | *Augmentation* |
| | Projets de renaturation | communes/ GPSEA | 6 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| | Variation de la surface zones A, N et Espaces Paysagers protégés/ EBC/ lors des évolutions du PLUI | GPSEA | Dès modification du PLUi | *A mettre en place* | *Stabilité / Augmentation* |
| **Conforter et diversifier l'activité agricole nourricière** | Evolution des surfaces consacrées à l'agriculture urbaine | Donnée parcs et jardins d'Ile de France (Jardins partagés et vergers partagés)+ Villes | 3 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |

| AXE 1 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE DE RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES : SINGULARITÉ DE LA METROPOLE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| **Protéger et valoriser la ressource et le cycle de l'eau** | Nombre de projets de réouverture de rus / sources | Communes / MGP/ Syndicat mixte Marne confluence, Syage de l'Yerres | 6 ans | Projet de restauration hydrologique du Morbras et de ses affluents- | *Augmentation* |
| | Projets de restauration des cours d'eau et/ou de suppression des obstacles à l'écoulement | Communes / MGP/ Syndicat mixte Marne confluence, Syage de l'Yerres | 6 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| | Travaux effectués sur les entrées de ville (identifiées dans l'EIE) | Reportage photographique au niveau des entrées de villes identifiées dans l'EIE | 6 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| **Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé** | Evolution des concentrations en polluants atmosphériques | AirParif | 4/5 ans (selon la disponibilité de la donnée) / Lien avec le PCAET | $NO_x$ : - 32%<br>COVNM : - 46%<br>$NH_3$ : - 29%<br>PM10 : - 40%<br>PM 2.5 : - 43%<br>(Évolution 2005/2018) | *Objectifs du PCAET 2030 conformes aux objectifs PREPA*<br>*$NO_x$ = -69%*<br>*COVNM : -54%*<br>*$NH_3$ : -53%*<br>*PM 10 : -49%*<br>*PM 2.5 : -60%*<br>*(année de réf 2005)* |

| AXE 1 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE DE RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES : SINGULARITÉ DE LA METROPOLE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| | Evolution de la carte de vulnérabilité au phénomène d'ICU | ROSE Energif | 5/6 ans (selon la disponibilité de la donnée) | *A mettre en place* | *Diminution des surfaces vulnérables* |

| AXE 2 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| **Encadrer un développement urbain maitrisé et équilibré** | Consommation d'ENAF | Mode d'Occupation du Sol de l'Institut Paris Région | 4 ans, selon la mise à jour des données par l'IPR | *A mettre en place* | *Objectif chiffré : environ 32 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels* |
| | Evolution du taux de pleine terre (effectif) | GPSEA | A chaque évolution du PLUi | *A mettre en place* | *Augmentation 36% minimum en moyenne par unité foncière* |
| **Assurer une sobriété et une** | Nombre de logements rénovés par année | GPSEA | 3 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |

| AXE 2 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| **efficacité énergétiques ambitieuses du territoire** | Production énergétique issue de la valorisation des biodéchets<br><br>Part de logements avec un DPE inférieur ou égal à E | ADEME :<br>Observatoire DPE | 3 ans | <br><br>9 907 logements (2024) | *Augmentation*<br><br>*Diminution* |
| | Nombre d'opérations faisant l'objet d'un label (type écoquartier) | GPSEA | 3 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| | % d'ENR produite localement | ROSE Energif | 3 ans (lien avec le PCAET) | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| | Nombre de bornes de recharge électrique | GPSEA/ Communes | 3 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| **Développer et structurer les transports et résorber les coupures urbaines** | Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail | INSEE | 3 ans | Marche : 4.2%<br><br>Vélo : 3.1%<br><br>Transport en commun : 30.9%<br><br>Voiture : 60.4%<br><br>Deux-roues motorisés : 1.1%<br><br>Pas de transport : 2.5%<br><br>(2021) | *Augmentation*<br>*+ 20% Transports en commun*<br>*+10% modes actifs (marche vélo)*<br>*-2% voiture et deux roues* |

| AXE 2 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE D'AVENIR : TRANSITION(S) ET INNOVATION(S) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| | Taux de motorisation et taux d'équipement automobile des ménages | INSEE | 3 ans | Taux d'équipement automobile : 79.8% (au moins une voiture en 2021) | *Diminution* |
| **Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle** | Nombre d'habitants | INSEE | 5 ans | 2019 : environ 32 0000 habitants | *Projections démographiques* |
| | Rythme de construction | SITADEL | 1 an | *A mettre en place* | *Objectif à atteindre sur le temps du PLUi : 1 884 logements par an* |
| | Densité de construction : moyenne du nombre de logements à l'hectare dans la construction neuve | SITADEL | 3 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |
| | Consommation d'espaces | GPSEA (PA,PC…) | 1 an | 13,4 ha par an en moyenne | *Objectif chiffré : environ 32 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels* |

| AXE 3 – GRAND PARIS SUD EST AVENIR TERRE SOLIDAIRE : VIVANTE(S) ET ANIMÉE(S) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thèmes** | **Indicateurs proposés** | **Source de la donnée** | **Périodicité privilégiée** | **Etat Initial** | **Valeur cible / tendance cible** |
| **Valoriser la richesse patrimoniale et culturelle du territoire** | Nombre de zones à urbaniser (zones AU) au sein des zones à enjeux identifiées dans l'EIE | Villes | A chaque évolution du PLUi | *A mettre en place* | / |
| | Nombre d'AU concernant les éléments du patrimoine protégés et type de travaux : suivi plus particulier des démolitions, dont partielles | Villes | 1 an | *A mettre en place* | / |
| **Repenser les mobilités actives et le partage de l'espace public** | Linéaires cyclables aménagés (pistes + bandes)<br>Part de la voierie aménagée pour les modes actifs<br>Nombre de stations Vélib' | GPSEA/ Département/ Ile de France Nature/ Communes<br>GPSEA | 6 ans | *275,9 km dont 111,8 km d'aménagements cyclables*<br>**26,7%**<br>**(PLM 2022)** | *Augmentation 242,2 km d'aménagements cyclables selon le schéma directeur cyclable et PLM* |
| | Linéaire de voies vertes | GPSEA/ Ile de France Nature | 6 ans | *A mettre en place* | *Augmentation* |

# 2.3.3

# Annexe

# Evaluation Environnementale

Projet de PLUi approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

I. ANALYSE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 3
1. METHODOLOGIE ..... 3
2. RESULTATS DE L'ANALYSE ..... 8

# I. Analyse des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

## 1. Méthodologie

L'ensemble des zones à urbaniser des PLUi doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'évaluation environnementale du PLUi doit intégrer l'évaluation des choix faits dans ces secteurs.

L'objectif de l'évaluation environnementale est ainsi d'assurer une prise en compte des sensibilités environnementales dans les projets d'aménagement le plus en amont possible, afin que celles-ci constituent le socle du projet, des opportunités dans sa conception et non des contraintes. De plus, une analyse sous le prisme de la sobriété et de la résilience des aménagements proposés vise à éviter et réduire les impacts environnementaux des projets.

L'analyse qui a été réalisée sur les sites de projet (OAP) se base sur une analyse multicritère, basée sur 21 critères pondérés, regroupés en 5 thématiques, elles-mêmes pondérées au regard de l'importance des enjeux. L'analyse est effectuée à la fois par traitement géomatique et par photo-interprétation.

Les traitements géomatiques et manuels ont permis d'attribuer des notes comprises entre 0 et 5 selon le niveau d'impact potentiel de chaque composante environnementale et l'importance de l'enjeu sur le territoire.

L'analyse multicritère a permis de classer les sites en fonction de leurs **sensibilités environnementales**, réparties en **5 catégories** :

- **Très faible** (0-5) : **16%** des sites.
- **Faible** (6-10) : **14%** des sites.
- **Moyen** (11-15) : **14%** des sites.
- **Fort** (16-25) : **30%** des sites.
- **Très fort** (26-45) : **26%** des sites.

**Certains critères sont jugés prépondérants** et basculent une zone directement en intérêt fort ou moyen même si il n'y a pas cumul de sensibilités.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Réservoirs<br>Risques inondation<br>Risques industriels / SEVESO | Critères prépondérants<br>> périmètres à enjeu très fort | Corridors<br>Zones humides validées | Critères prépondérants<br>>périmètre à enjeu fort |

| Consommation d'espace – Intensité urbaine - Armature | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Critère** | | *Pondération critère* | | **Question posée** | | |
| SIG | C_E1 | Localisation de la zone (extension/renouvellement) | *3* | La zone est-elle située en dehors de l'enveloppe urbaine ? Si elle en sort, elle est considérée en extension (Si moins de 90% intersection avec enveloppe on considère que cela impacte l'extérieur). | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_E2 | Sobriété du foncier mobilisé (calcul sur la couche des secteurs directement) | *3* | La superficie du site est-elle supérieure à 3 hectares ? | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_En1 | Déplacements / TC | 1 | Le site se situe-t-il éloigné à plus de 300 m d'un arrêt métro ou bus ? | OUI : 1 | NON : 0 |

| Milieux naturels – biodiversité | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Critère** | | *Pondération critère* | | **Question posée** | | |
| SIG | C_B1a | Réservoir de biodiversité – Noyau primaire des espaces boisés et ouverts | *5* | Le secteur se situe-t-il dans un réservoir de biodiversité ? | OUI : 1 | NON : 0 |
| | C_B1b | Réservoirs de biodiversité - Noyau secondaire des espaces boisés et ouverts | *3* | Le secteur se situe-t-il dans un | OUI : 1 | NON : 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | réservoir de biodiversité ? | | |
| | C_B1c | Espaces relais des espaces boisés et ouverts | *1* | Le secteur se situe-t-il dans un réservoir de biodiversité ? | OUI : 1 | NON : 0 |
| | C_B1d | Espaces agricoles | *1* | Le secteur se situe-t-il dans un espace agricole ? | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_B2 | Corridors (toute trame fusionnée) | *5* | Le secteur intercepte un corridor | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_B3 | Zones humides avérées | *5* | Le secteur intercepte une zone humide | OUI : 1 | NON : 0 |
| | C_B4 | Zones humides Urban Eco | *3* | Le secteur intercepte une zone humide | OUI : 1 | NON : 0 |

| **Paysage et patrimoine** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Critère** | | | *Pondération critère* | **Question posée** | | |
| SIG | C_P1 | Patrimoine | *3* | Le secteur est-il concerné par un périmètre de protection des MH, sites inscrits ou classés | OUI : 1 | NON : 0 |

| **Risques naturels et technologiques** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Critère** | | | *Pondération critère* | **Question posée** | | |
| SIG | C_RN1 | Zone inondable (AZI et PPRI) | *5* | La zone se situe-t-elle dans une zone inondable | OUI : 1 | NON : 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | du PPRi ou de l'AZI ? (Selon le cas qui s'applique) | | |
| SIG | C_RN2 | Mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles | *1* | La zone est-elle concernée par le risque mouvement de terrain (aléa **fort et moyen** argile ou phénomènes recensés de glissement de terrain, effondrement) ? | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_RN3 | Risque inondation par remontée de nappes (débordement / inondation de caves): surface | *1* | La zone est-elle concernée par le risque inondation par débordement de nappes ? | OUI : 1 | Non : 0 |
| SIG | C_RN4 | Ilots de chaleur urbains | *1* | Intersecte (niveau fort + de 4 degrés comme ce qu'il a été fait à GPSO) | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_RT1 | Risques industriels : SEVESO | 5 | Une emprise SEVESO / PPRT est-elle présente dans un périmètre de | OUI : 1 | NON : 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 200 mètres autour de la zone ? | | |
| SIG | C_RT2 | Risques industriels : ICPE<br>- "K:\Replica\En cours\Cartographie\Banque de données\BRGM\ICPE\ICPE_FRANCE\ICPE.shp" (NON SEVESO/AUTRES) | 1 | Une ICPE est-elle présente au sein de la zone AU | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_RT3 | Infrastructures de transport de matières dangereuses : linéaire canalisation gaz hydrocarbures<br>- "K:\Replica\En cours\Cartographie\Banque de données\BRGM\TMD\C_TMD.shp" | 1 | Intersecte et tampon de 50m | OUI : 1 | NON : 0 |

| **Santé** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Critère** | | *Pondération critère* | | **Question posée** | | |
| SIG | C_S1 | Sites et sols pollués (Seulement les SIS) | 3 | Un site ou sol pollué est-il présent au sein du secteur? | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_S2 | Nuisances sonores (PEB et BRUIT PARIF multilden) | 3 | Le site se situe-t-il dans une zone de bruit supérieur à 65 dB (= seuil de dangers) + Zone PEB de l'aéroport | OUI : 1 | NON : 0 |
| SIG | C_S3 | Champs électromagnétiques | 3 | Le site est-il situé sous une ligne (100m-HT) /150mTHT + support d'antennes relais (tampon 100m) | OUI : 1 | NON : 0 |

## 2. Résultats de l'analyse

L'approche multicritère permet d'identifier les **secteurs cumulant des sensibilités environnementales fortes**, signalant des enjeux plus marqués dans les choix d'aménagement.

Les résultats distinguent les sites par catégorie :

**Sites à sensibilité "Très forte"**

Ces sites nécessitent une attention particulière en raison de leur importance environnementale :

| | |
|---|---|
| ALFORTVILLE | ▪ Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun<br>▪ Confluence : entrées de ville<br>▪ Entrée de ville Sud<br>▪ Hyper centre - La Ville Jardin<br>▪ Jardins d'Alfortville |

| | |
|---|---|
| CHENNEVIERES | ▪ Secteur Coteau - Bord de Marne |
| ORMESSON | ▪ Les Chatelets<br>▪ Mas d'Ormesson |
| SANTENY | ▪ OAP SOHACO<br>▪ Triangle Ormeteau |
| VILLECRESNES | ▪ Entrée de ville Ouest |

**Sites à sensibilité "Forte"**

Ces sites, bien que moins critiques, présentent néanmoins des enjeux :

| | |
|---|---|
| BOISSY-ST-LEGER | ▪ Centre-ville |
| BONNEUIL-SUR-MARNE | ▪ Quartier Fabien |
| CHENNEVIERES | ▪ Centre-ville Maillarde<br>▪ Entrée de ville nord |
| LA QUEUE-EN-BRIE | ▪ Chemin vert - Champ garni<br>▪ RD4 |

| | |
|---|---|
| LE PLESSIS-TREVISE | ▪ Secteur Bony Tramway Marbeau |
| LIMEIL-BREVANNES | ▪ Ballastière-Nord<br>▪ Rue Pasteur |
| NOISEAU | ▪ Porte de Noiseau |
| ORMESSON | ▪ RD4 |
| SUCY-EN-BRIE | ▪ Ilot pavillonnaire Fosse Rouge |
| VILLECRESNES | ▪ Entrée de ville nord |

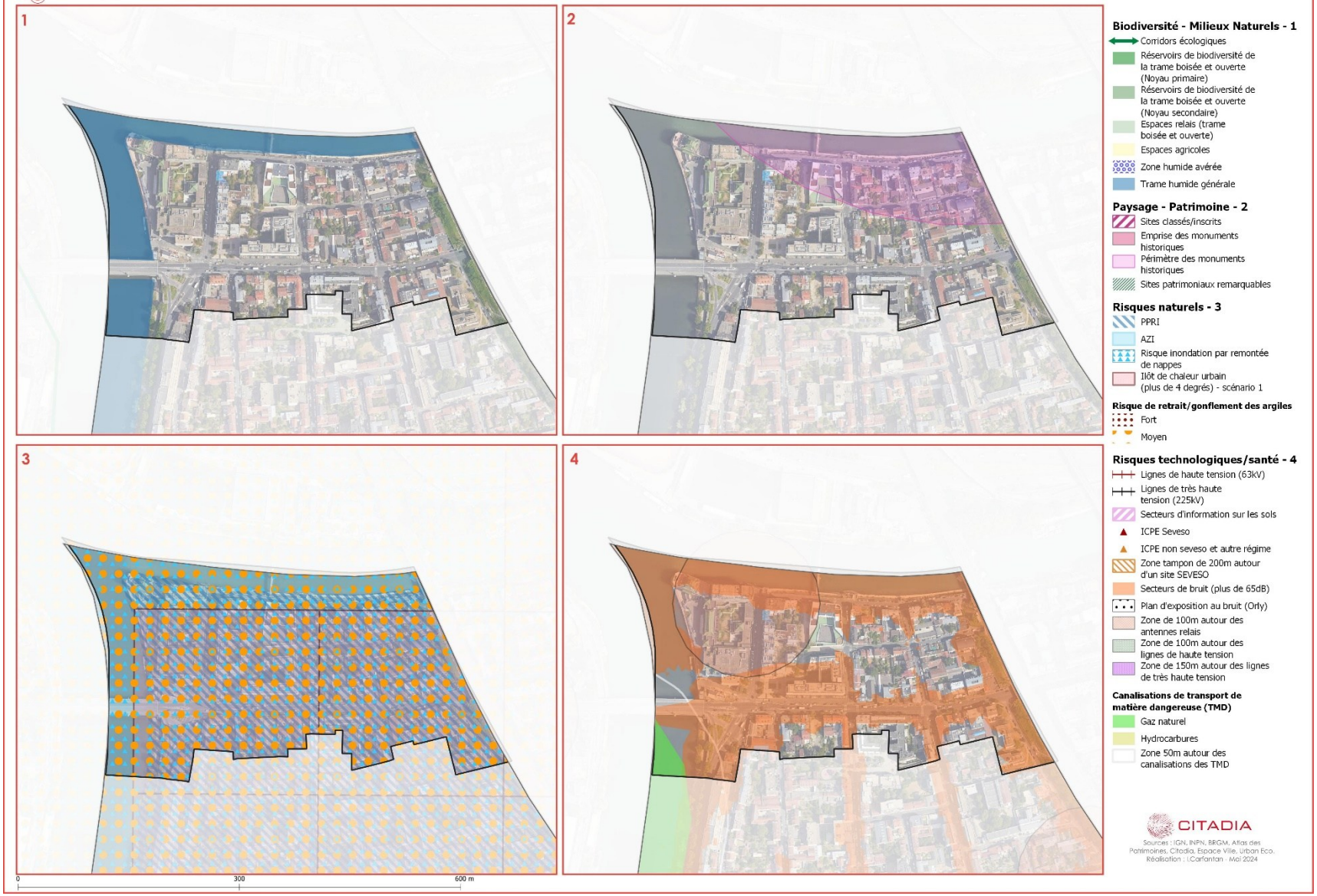
**Pour ces deux catégories, une analyse spécifique a été menée et se trouve dans l'évaluation environnementale.**

**Au sein de cette annexe, l'analyse multicritère de tous les sites est à retrouver ci-dessous :**

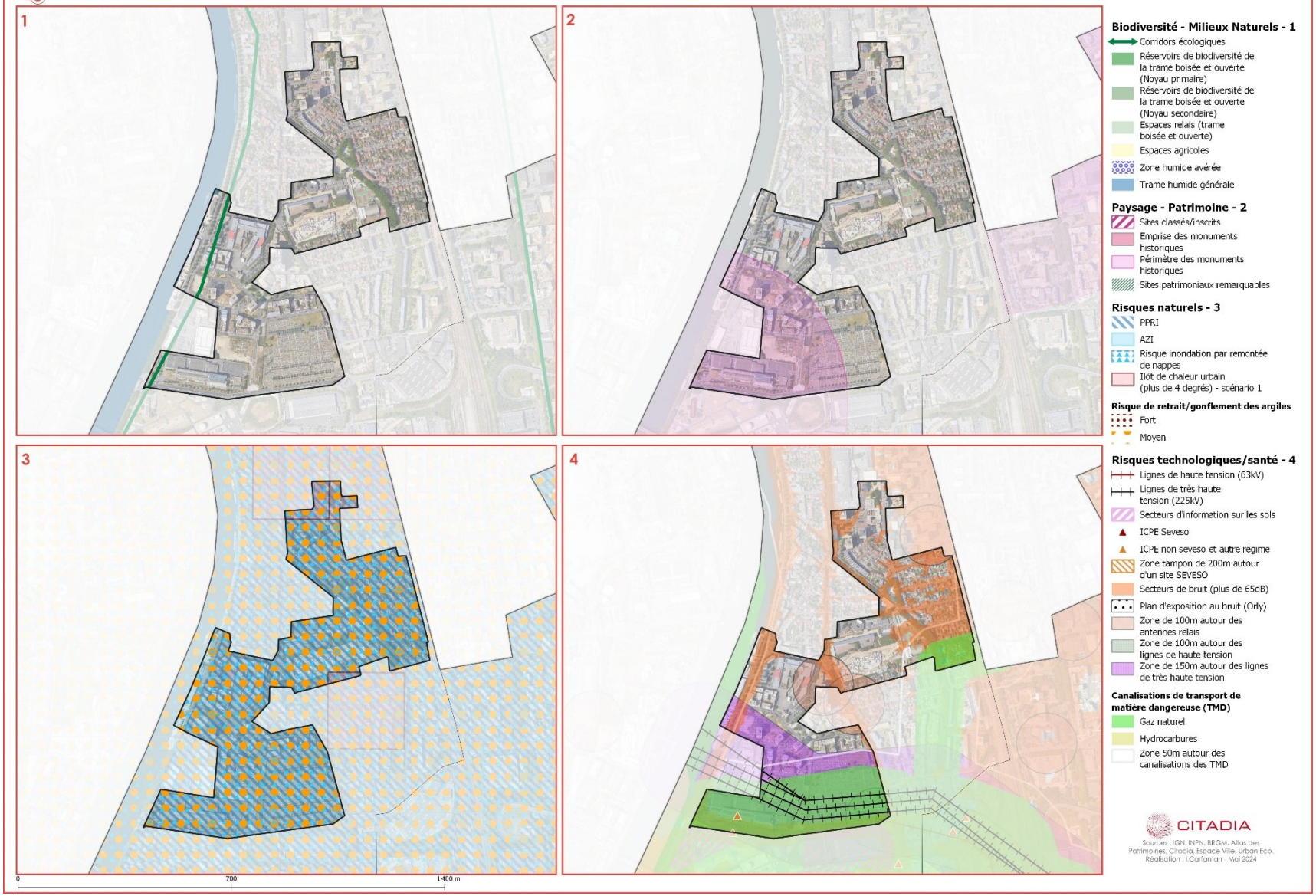
| NOM_OAP | COMMUNE | SURFHA | C_E1 | C_E2 | C_En1 | C_B1a | C_B1b | D_B1c | C_B1d | C_B2 | C_B3 | C_B4 | C_P1 | C_RN1 | C_RN2 | C_RN3 | C_RN4 | POND_RT1 | C_RT2 | C_RT3 | C_S1 | C_S2 | C_S3 | SCORE FINAL | NIVEAU ENJEUX AVEC CRITERE PREPONDERANTS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Confluence : entrées de ville | ALFORTVILLE | 12.7 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 28 | TRES FORT |
| Entrée de ville Sud | ALFORTVILLE | 42.1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 3 | 3 | 31 | TRES FORT |
| Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun | ALFORTVILLE | 2.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 14 | TRES FORT |
| Jardins d'Alfortville | ALFORTVILLE | 7.9 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 20 | TRES FORT |
| Hyper centre - La Ville Jardin | ALFORTVILLE | 14.3 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 27 | TRES FORT |
| ZAC la Charmeraie | BOISSY-ST-LEGER | 5.6 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 3 | 10 | FAIBLE |
| Centre-ville | BOISSY-ST-LEGER | 16.6 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 3 | 17 | FORT |
| Quartier La Haie Griselle | BOISSY-ST-LEGER | 0.69 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Quartier Fabien | BONNEUIL-SUR-MARNE | 10.2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 18 | FORT |
| Entrée de ville nord | CHENNEVIERES | 20.8 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 25 | FORT |
| Secteur Coteau - Bord de Marne | CHENNEVIERES | 89.1 | 0 | 3 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 3 | 3 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 3 | 37 | TRES FORT |
| Centre-ville Maillarde | CHENNEVIERES | 52.1 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 24 | FORT |
| Haut Mont-Mesly | CRETEIL | 20.9 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 12 | MOYEN |
| Chemin de la Montagne | LA QUEUE-EN-BRIE | 3.9 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 13 | MOYEN |
| RD4 | LA QUEUE-EN-BRIE | 15.2 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 3 | 27 | FORT |
| Chemin vert - Champ garni | LA QUEUE-EN-BRIE | 4.1 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 16 | FORT |
| Ardouin / De Gaulle | LE PLESSIS-TREVISE | 4.0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 9 | FAIBLE |
| Secteur Bony Tramway Marbeau | LE PLESSIS-TREVISE | 10.0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 15 | FORT |
| Leclerc | LE PLESSIS-TREVISE | 0.69 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Ballastière-Nord | LIMEIL-BREVANNES | 12.6 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 20 | FORT |
| Rue Pasteur | LIMEIL-BREVANNES | 0.71 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 10 | FORT |
| Pasteur | MANDRES-LES-ROSES | 0.67 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 9 | FAIBLE |
| Crois Rouge | MANDRES-LES-ROSES | 1.9 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 13 | MOYEN |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | TRES FAIBLE |

| NOM_OAP | COMMUNE | SURFHA | C_E1 | C_E2 | C_En1 | C_B1a | C_B1b | D_B1c | C_B1d | C_B2 | C_B3 | C_B4 | C_P1 | C_RN1 | C_RN2 | C_RN3 | C_RN4 | POND_RT1 | C_RT2 | C_RT3 | C_S1 | C_S2 | C_S3 | SCORE FINAL | NIVEAU ENJEUX AVEC CRITERE PREPONDERANTS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | FAIBLE |
| Porte de Noiseau | NOISEAU | 34.2 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 21 | FORT |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | TRES FAIBLE |
| Secteurs de renouvellement urbain | NOISEAU | 0.54 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 8 | FAIBLE |
| Les Chatelets | ORMESSON | 8.4 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 25 | TRES FORT |
| RD4 | ORMESSON | 83.5 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 21 | FORT |
| Mas d'Ormesson | ORMESSON | 11.7 | 0 | 3 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 16 | TRES FORT |
| OAP de l'Ormois | PERIGNY | 2.3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 13 | MOYEN |
| OAP SOHACO | SANTENY | 1.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 5 | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 14 | TRES FORT |
| Triangle Ormeteau | SANTENY | 3.0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 13 | TRES FORT |
| OAP de la Grange | SANTENY | 0.12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Centre-commercial Les Bruyeres | SUCY-EN-BRIE | 0.44 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 5 | TRES FAIBLE |
| Ilot pavillonnaire Fosse Rouge | SUCY-EN-BRIE | 2.9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 13 | FORT |
| Centre-ville | VILLECRESNES | 19.6 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 15 | MOYEN |
| Entrée de ville Nord | VILLECRESNES | 7.0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 17 | FORT |
| Entrée de ville Sud | VILLECRESNES | 8.1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 14 | MOYEN |
| Entrée de ville Ouest | VILLECRESNES | 12.3 | 3 | 3 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 24 | TRES FORT |

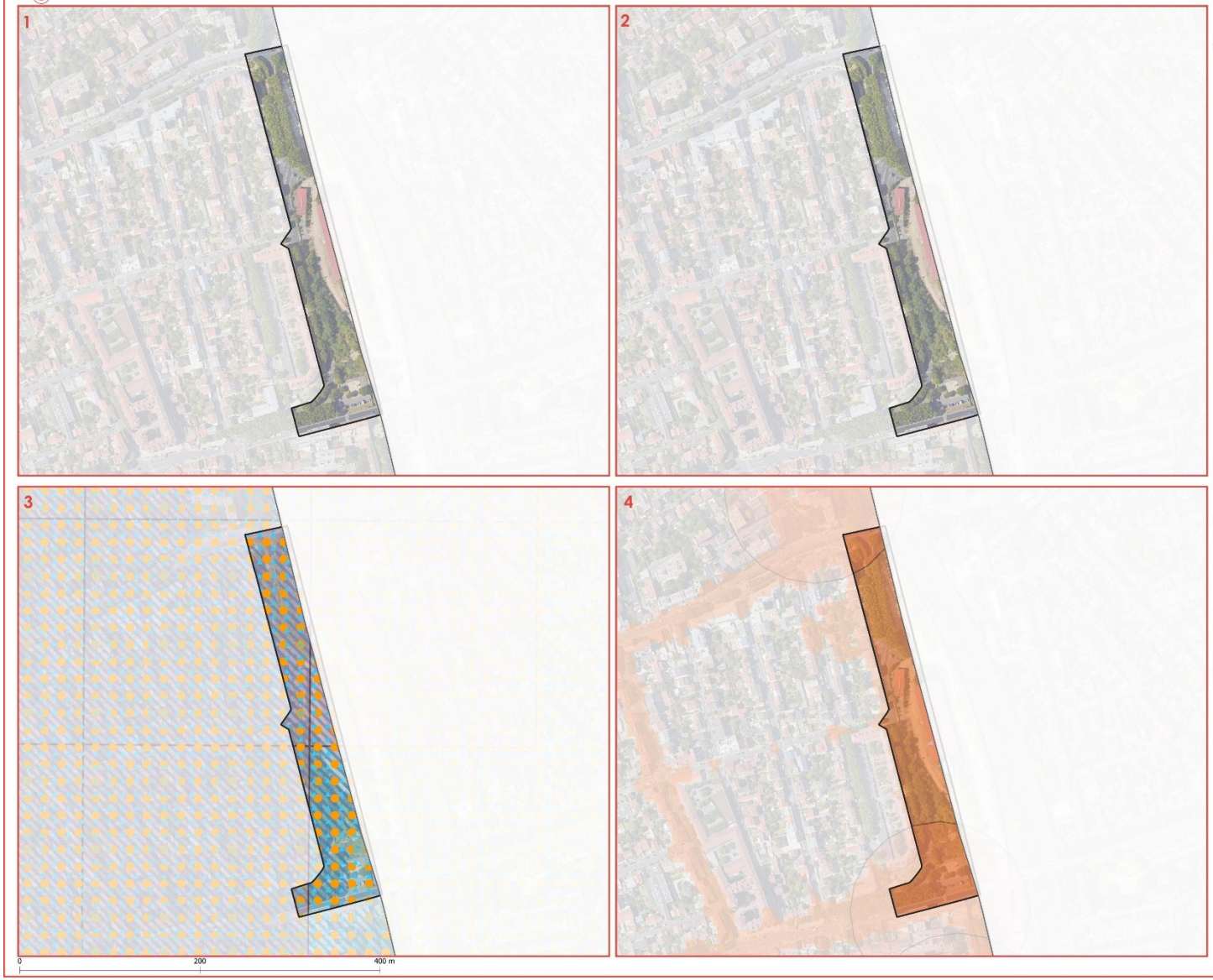
## Grand Paris sudest avenir Confluence : entrées de ville-ALFORTVILLE



## Grand Paris sudest avenir Entrée de ville Sud-ALFORTVILLE



## Grand Paris sudest avenir Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun-ALFORTVILLE

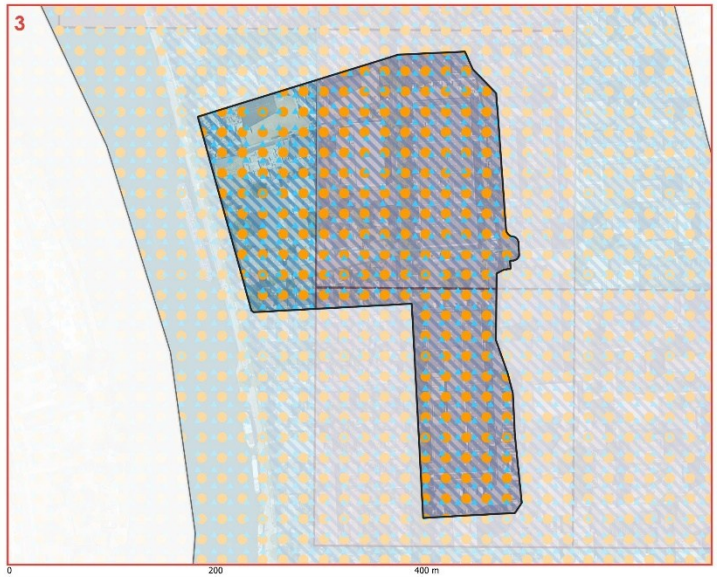


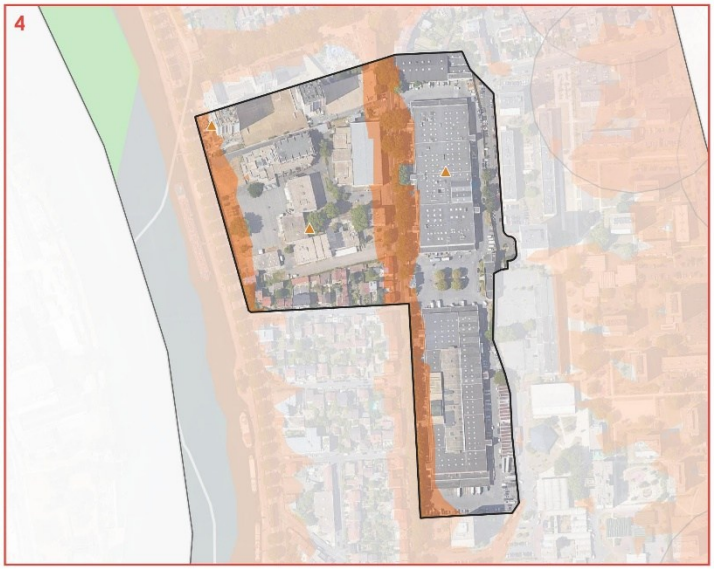
## Grand Paris sudest avenir Jardins d'Alfortville-ALFORTVILLE










**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

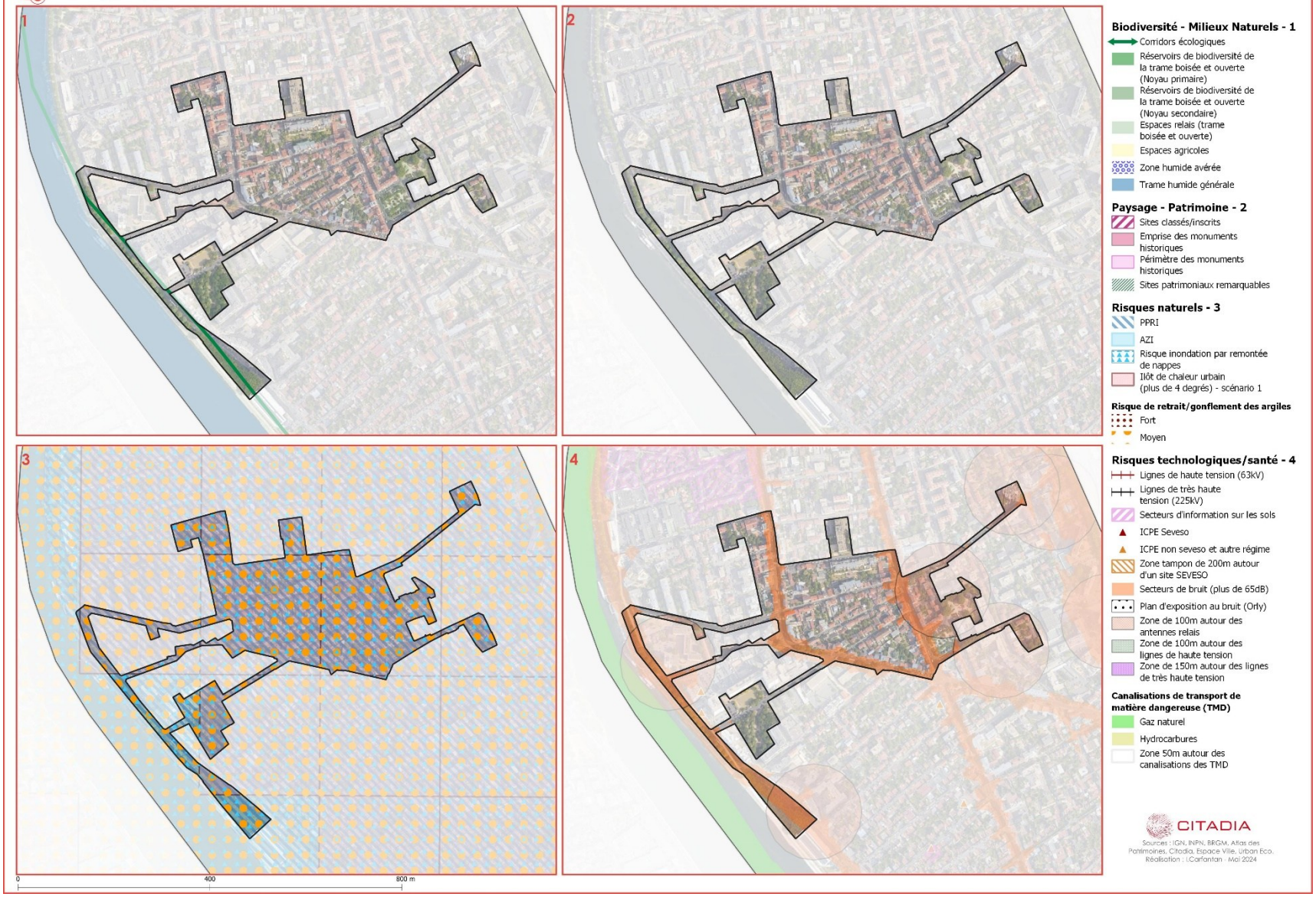
**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

## Grand Paris sudest avenir Hyper centre - La Ville Jardin-ALFORTVILLE



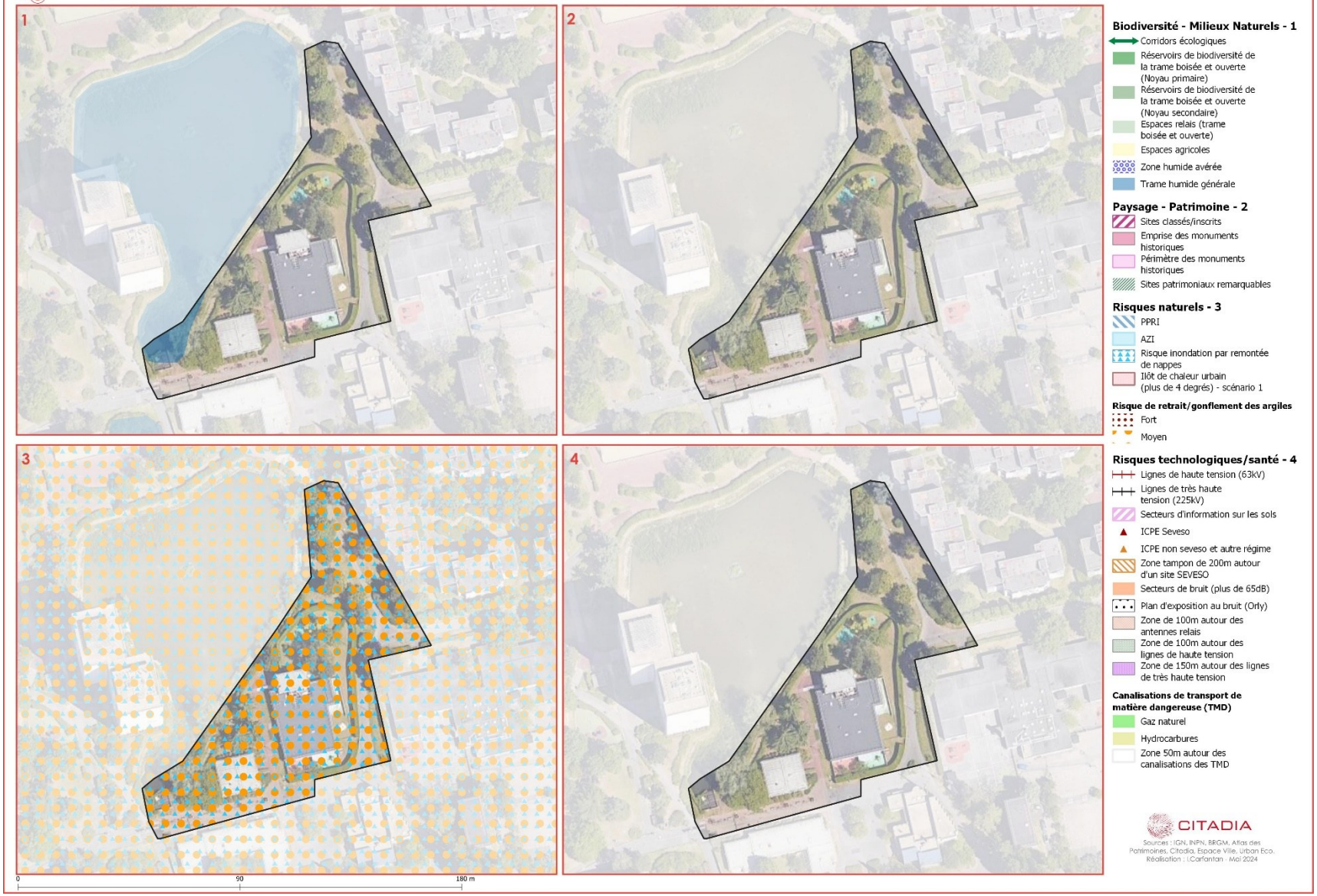
## Grand Paris sudest avenir ZAC la Charmeraie-BOISSY-ST-LEGER



## Grand Paris sudest avenir Centre-ville-BOISSY-ST-LEGER



## Grand Paris sudest avenir Quartier La Haie Griselle-BOISSY-ST-LEGER



## Grand Paris sudest avenir Quartier Fabien-BONNEUIL-SUR-MARNE













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

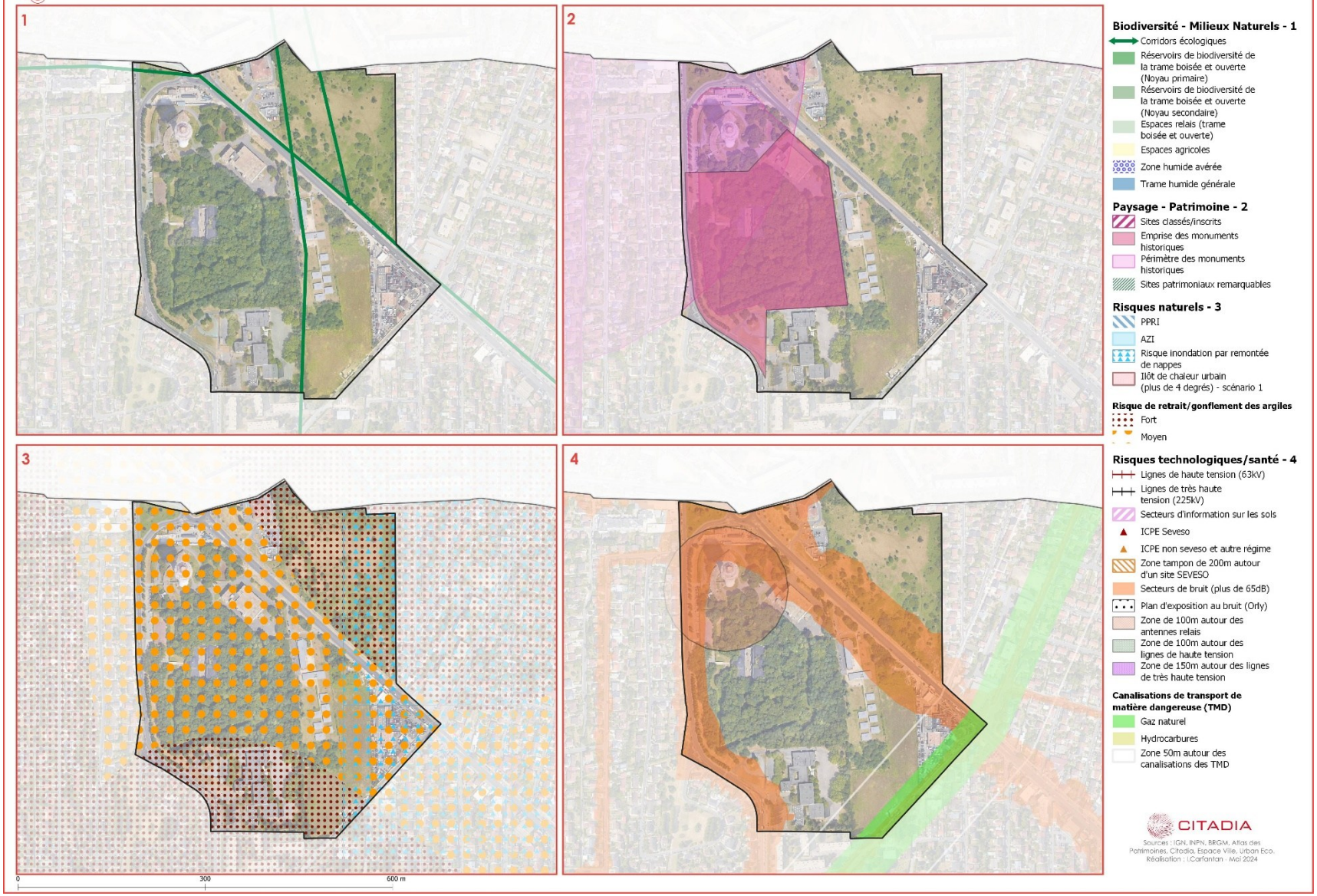
**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

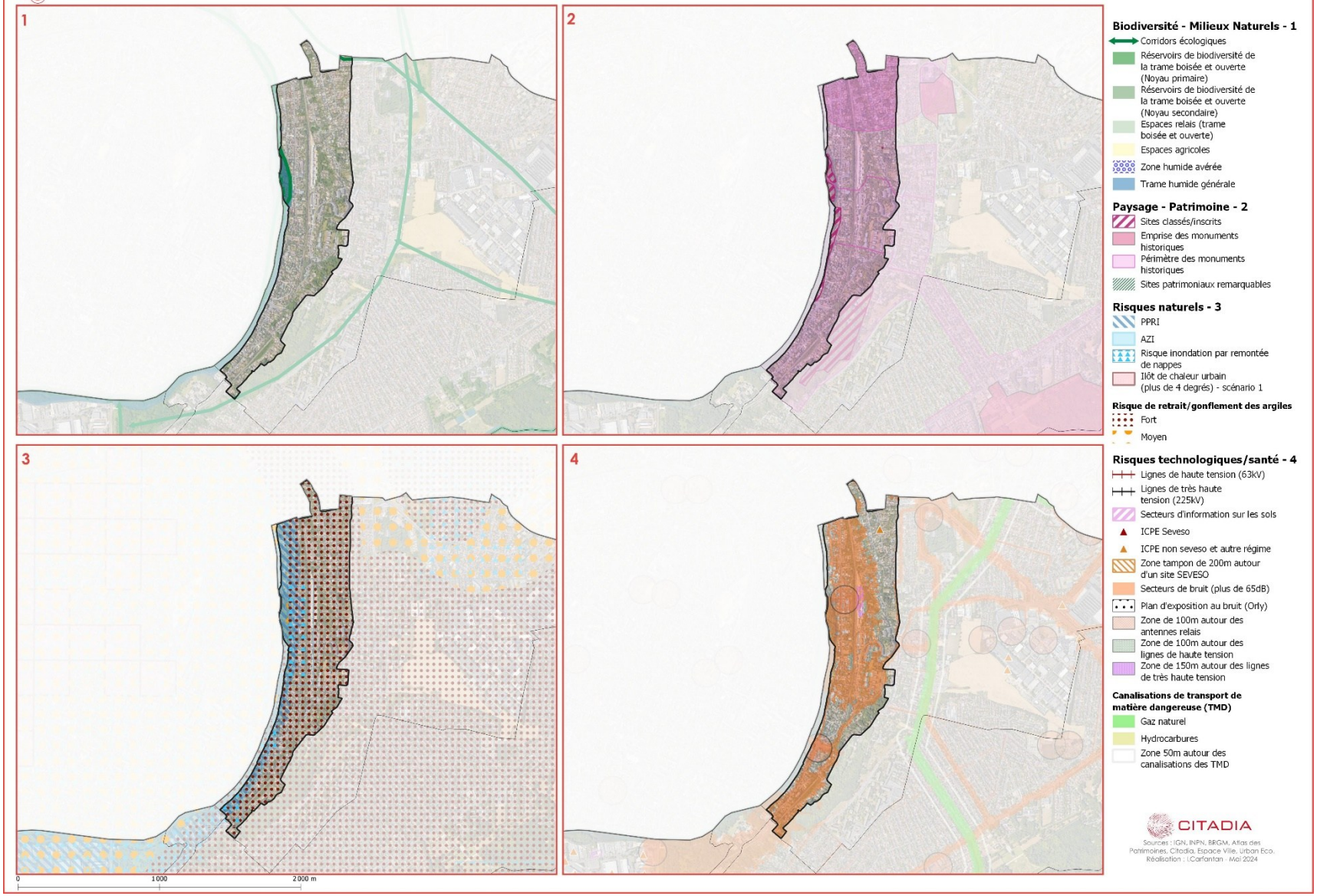
Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

0 300 600 m

## Grand Paris sudest avenir Entree de ville nord-CHENNEVIERES



## Grand Paris sudest avenir Secteur Coteau - Bord de Marne-CHENNEVIERES



## Grand Paris sudest avenir Centre-ville Maillarde-CHENNEVIERES



## Grand Paris sudest avenir Haut Mont-Mesly-CRETEIL

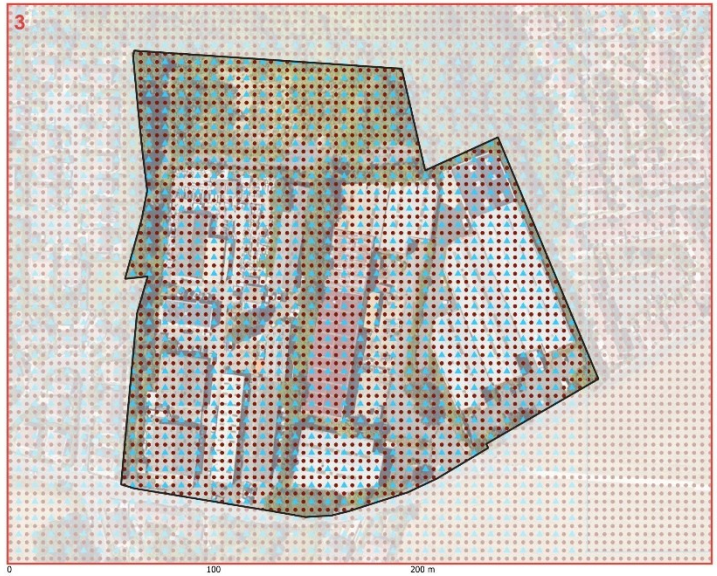


## Grand Paris sudest avenir Chemin de la Montagne-LA QUEUE-EN-BRIE













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

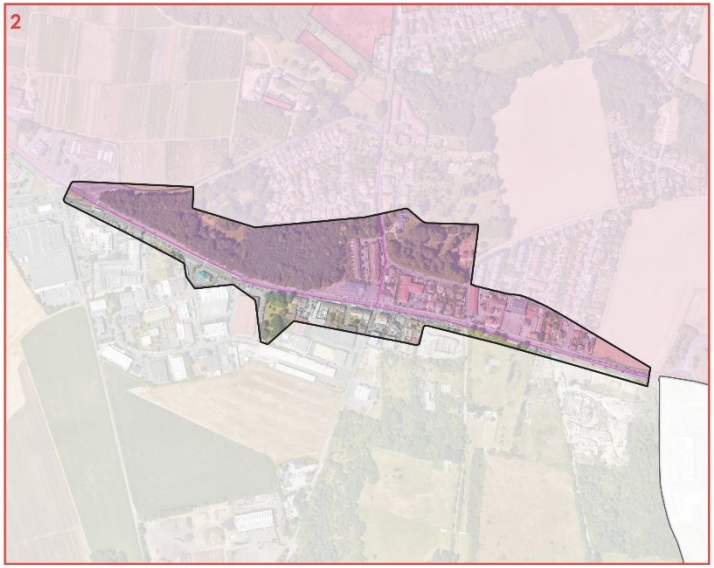
**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

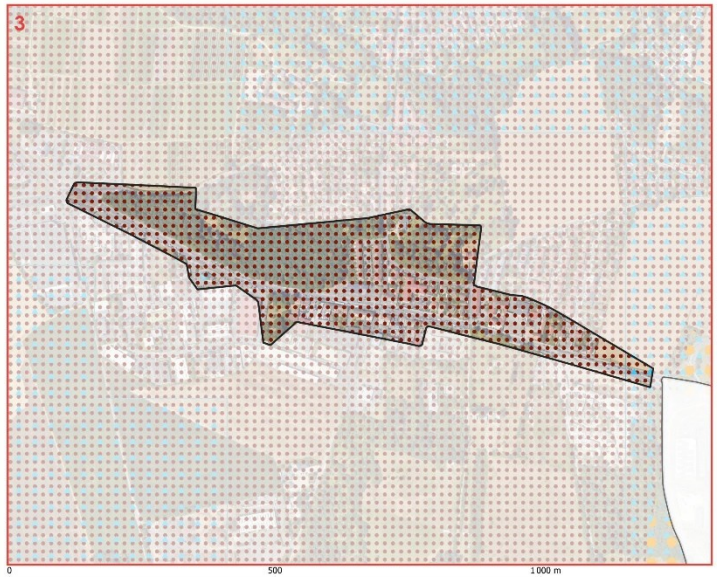
CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

## Grand Paris sudest avenir RD4-LA QUEUE-EN-BRIE







**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

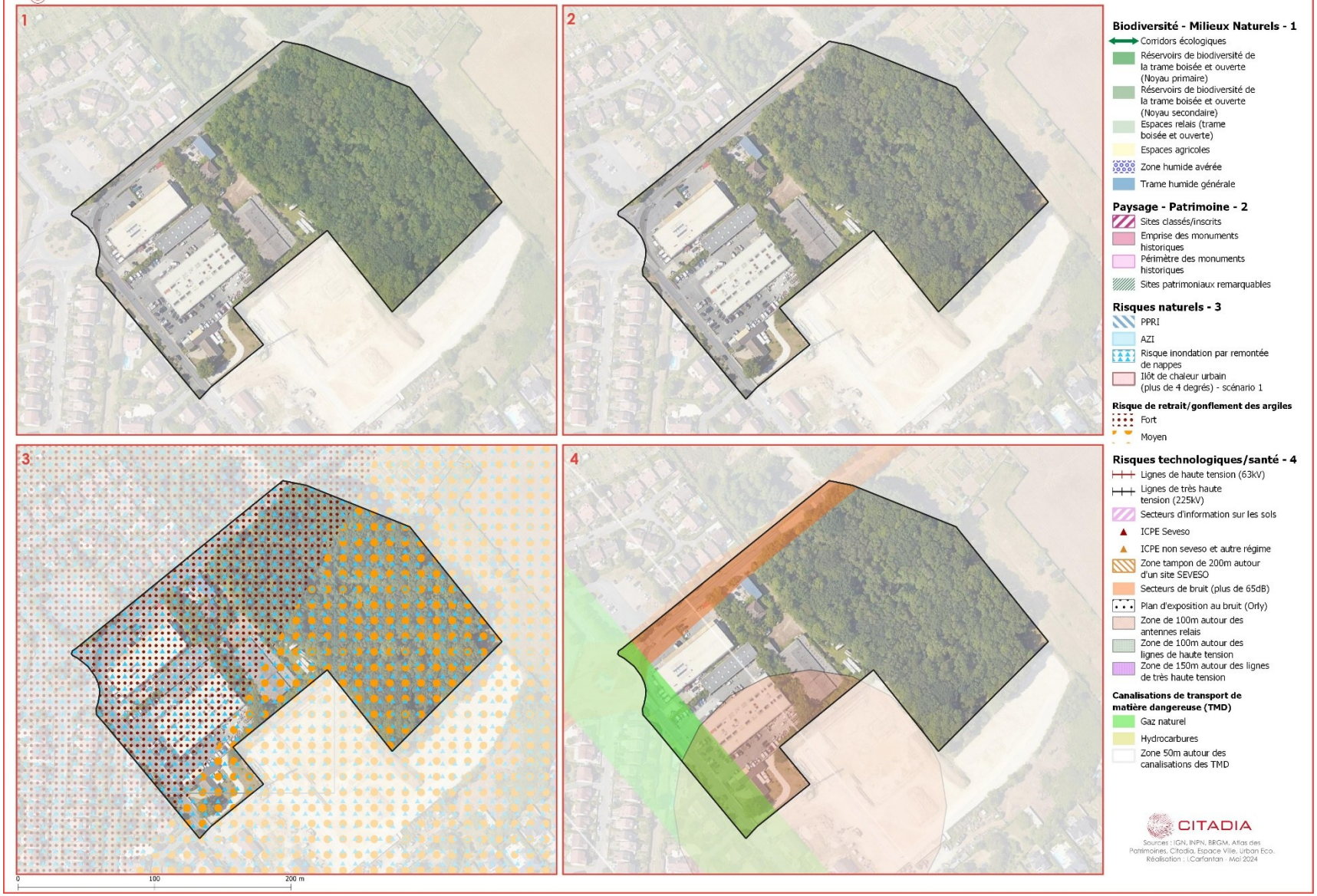
**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

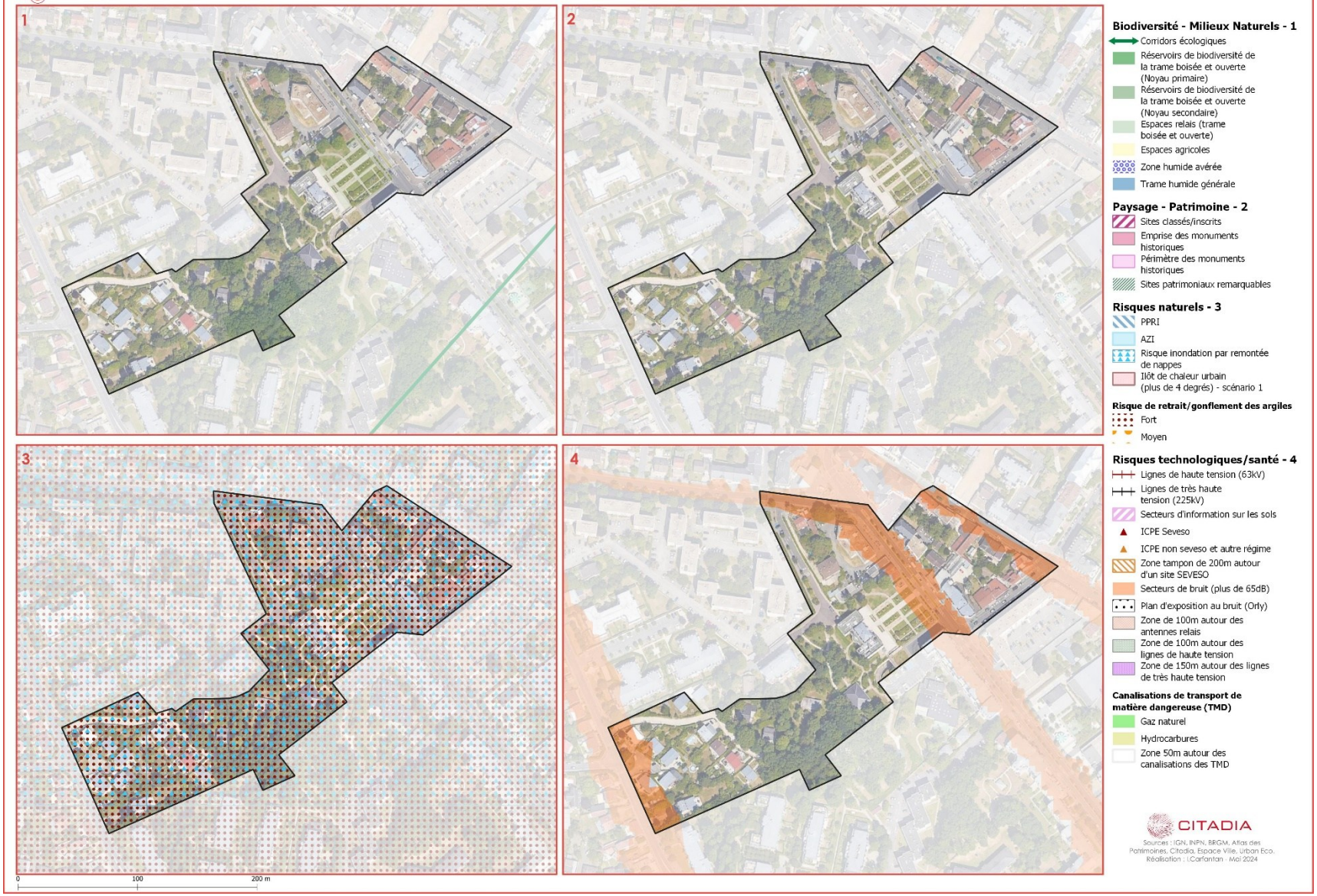
CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

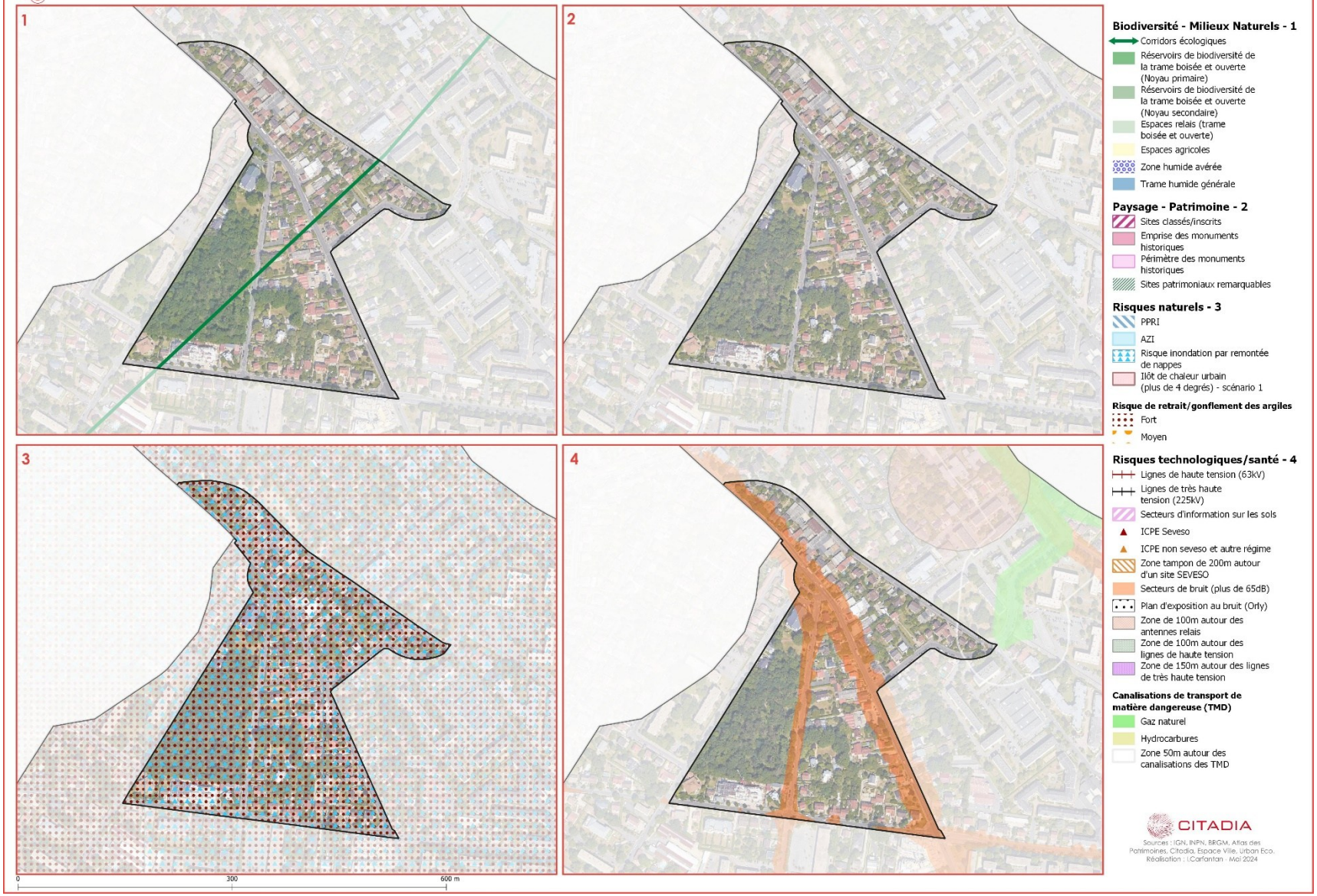
## Grand Paris sudest avenir Chemin vert - Champ garni-LA QUEUE-EN-BRIE



## Grand Paris sudest avenir Ardouin / De Gaulle-LE PLESSIS-TREVISE



## Grand Paris sudest avenir Secteur Bony Tramway Marbeau-LE PLESSIS-TREVISE

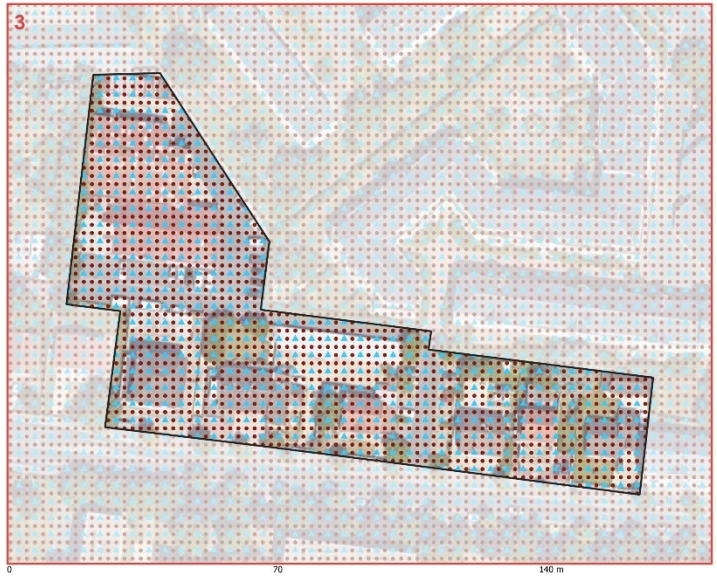


## Grand Paris sudest avenir Leclerc-LE PLESSIS-TREVISE













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

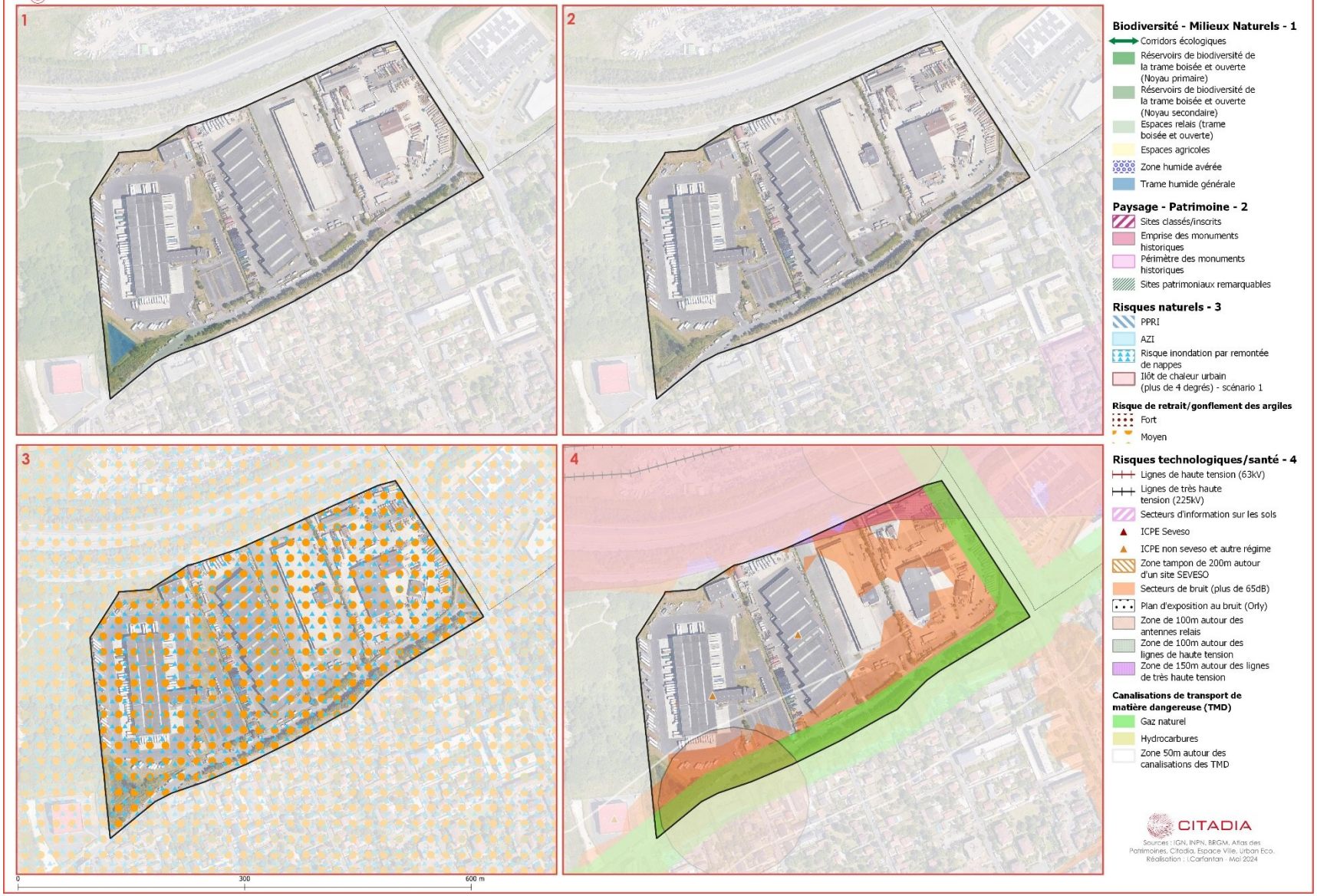
**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

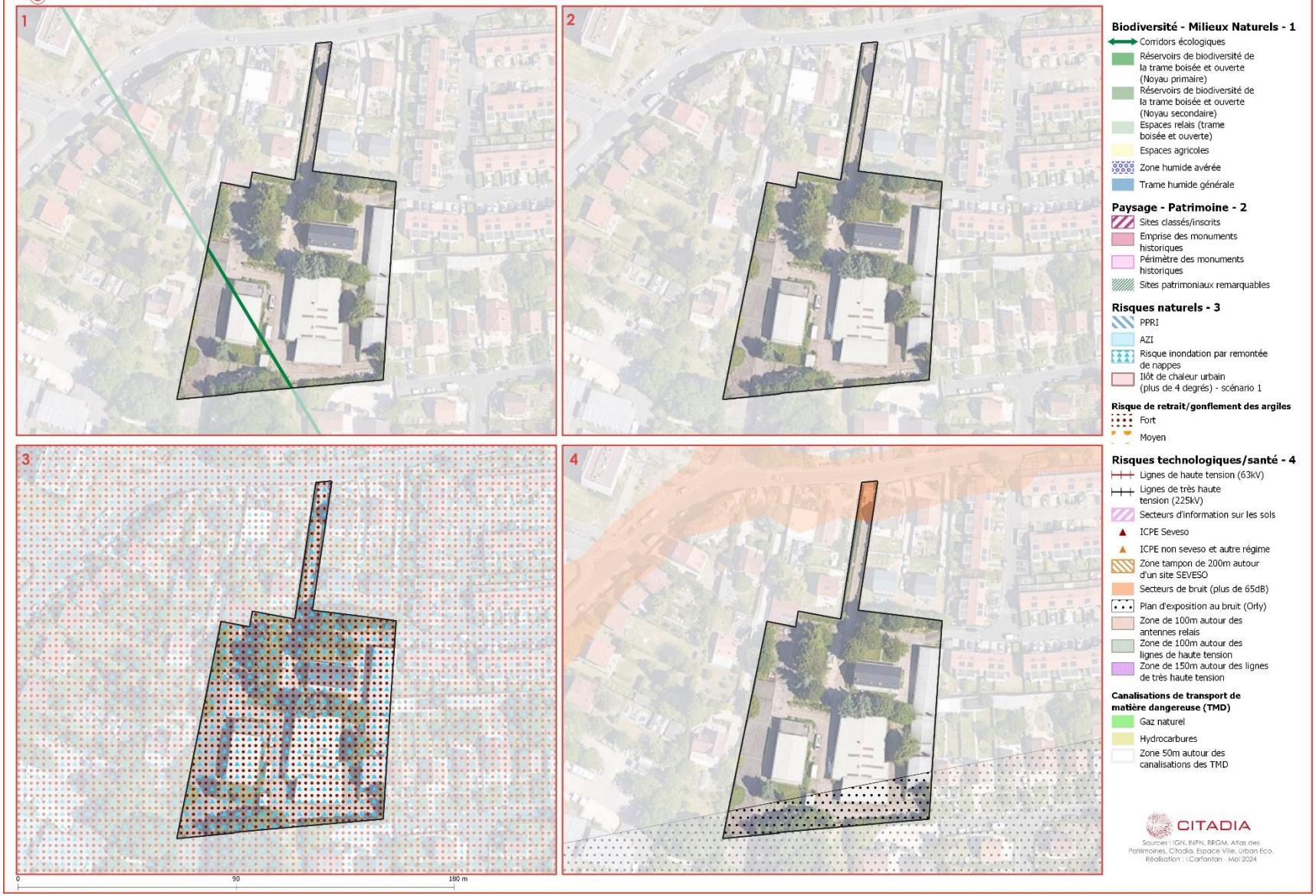
CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

## Grand Paris sudest avenir Ballastière-Nord-LIMEIL-BREVANNES

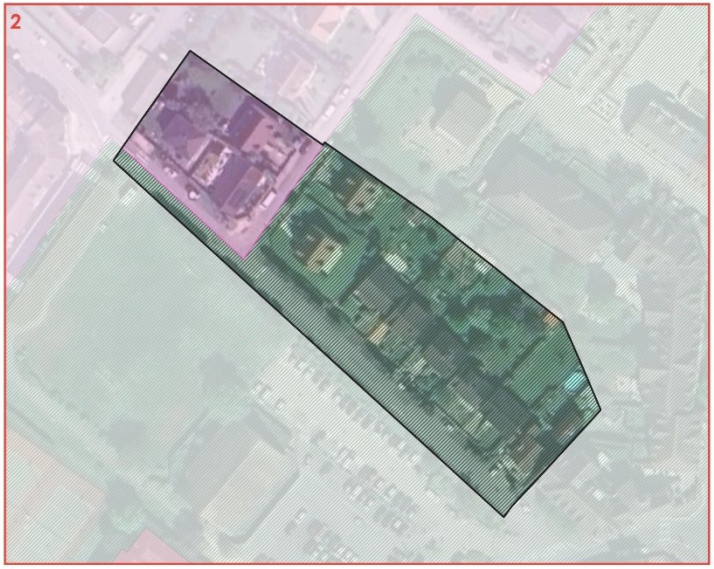


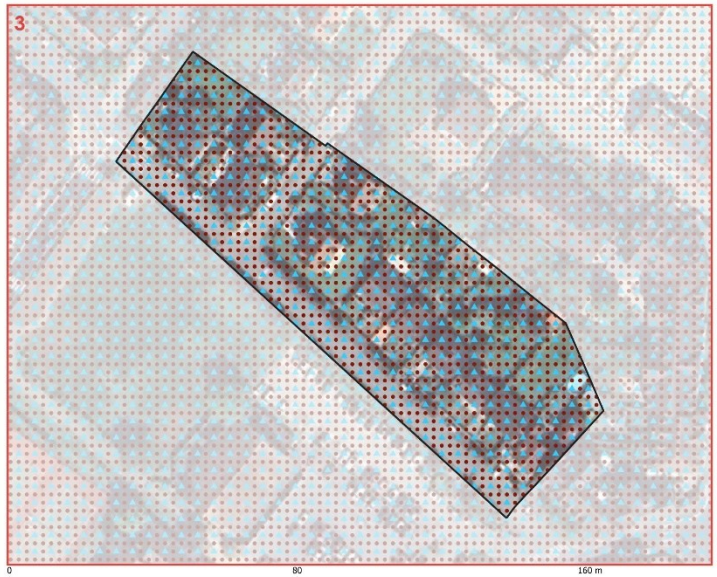
## Grand Paris sudest avenir Rue Pasteur-LIMEIL-BREVANNES



## Grand Paris sudest avenir Pasteur-MANDRES-LES-ROSES







0 80 160 m

**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

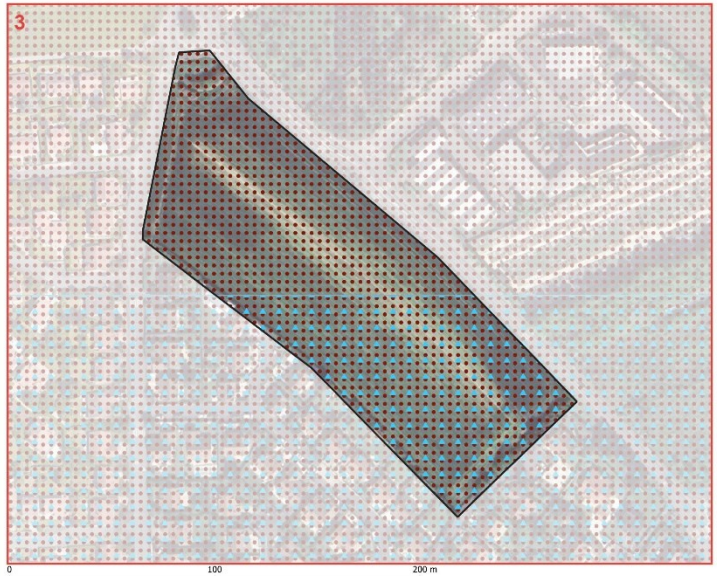
Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

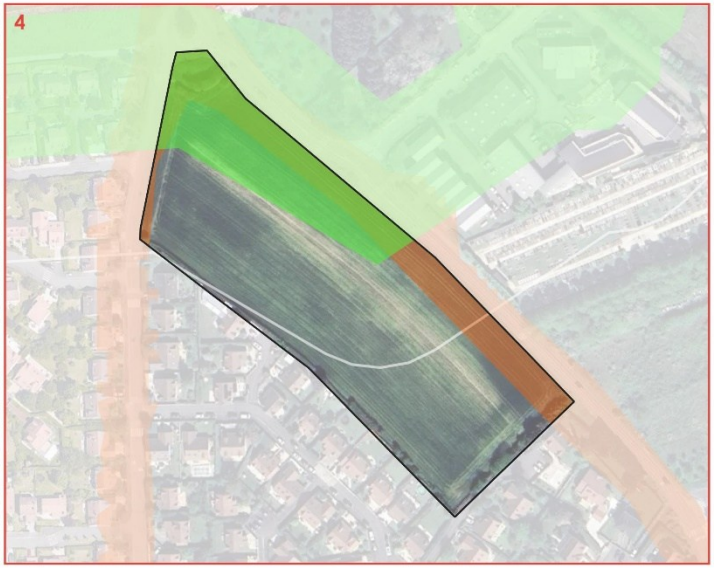
## Grand Paris sudest avenir Crois Rouge-MANDRES-LES-ROSES










**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

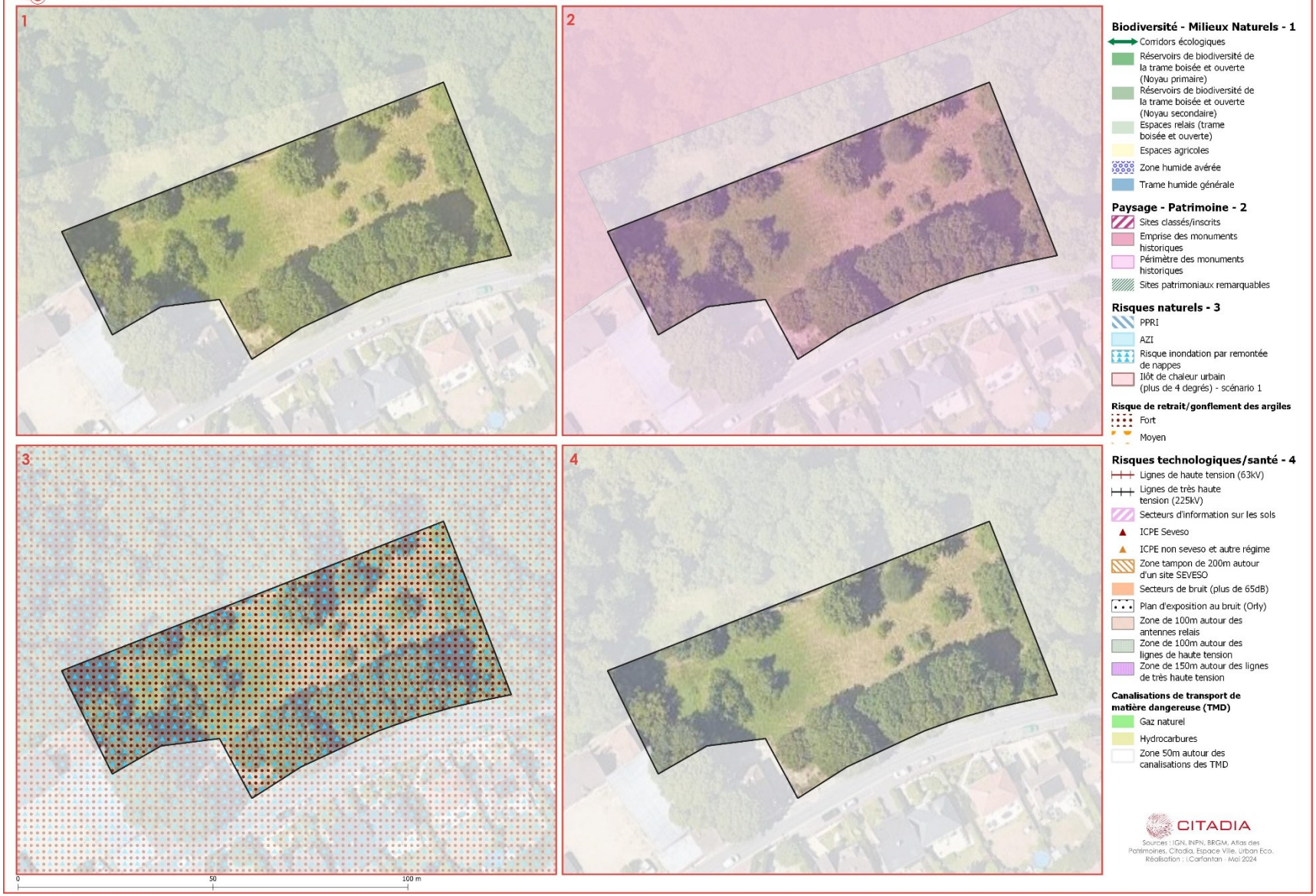
CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

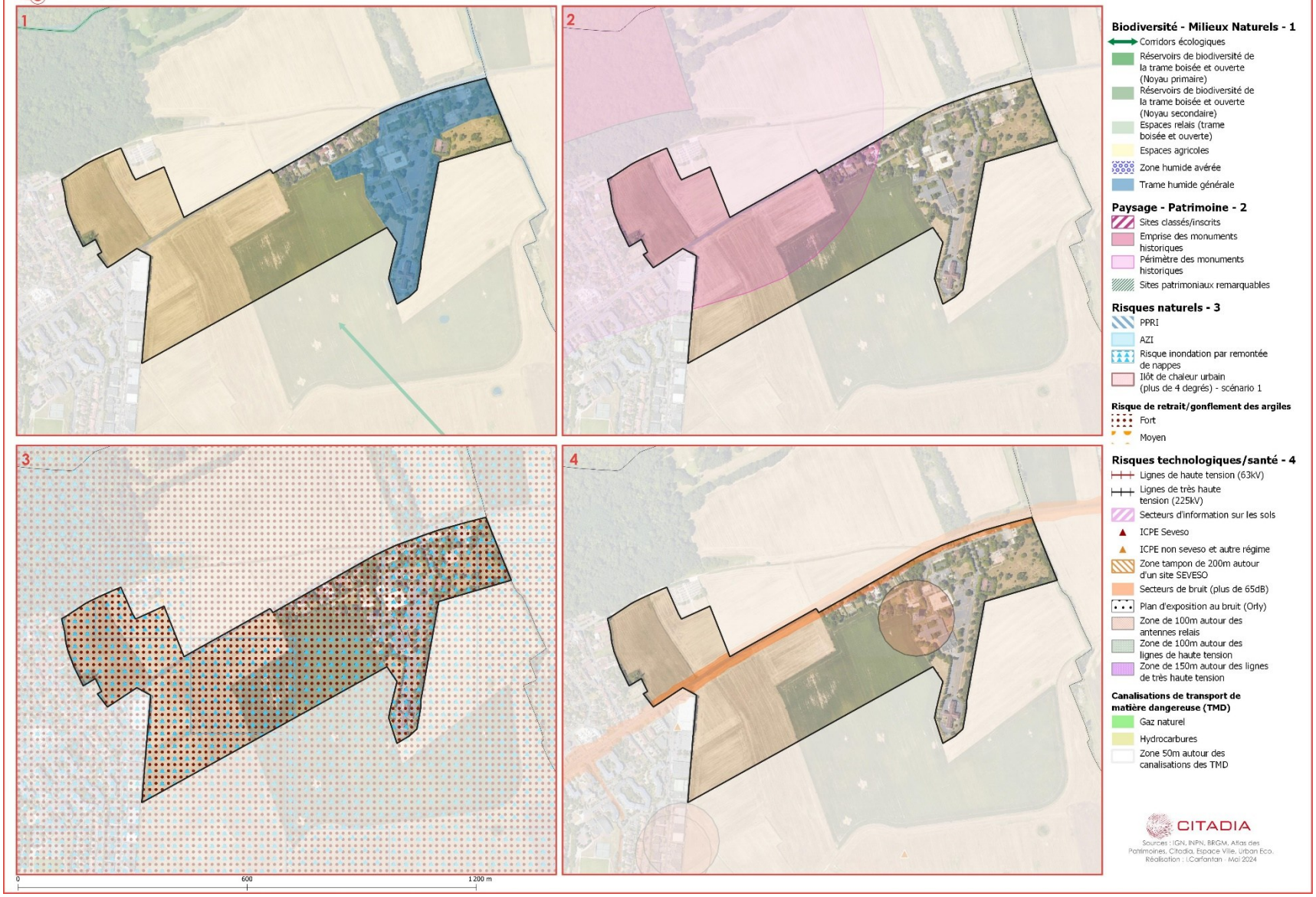
## Grand Paris sudest avenir Secteurs de renouvellement urbain-NOISEAU



## Grand Paris sudest avenir Secteurs de renouvellement urbain-NOISEAU



## Grand Paris sudest avenir Porte de Noiseau-NOISEAU

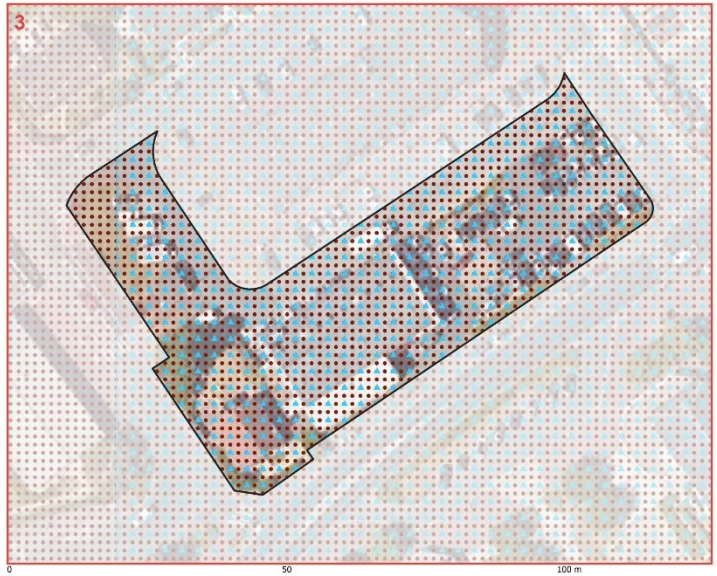


## Grand Paris sudest avenir Secteurs de renouvellement urbain-NOISEAU













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

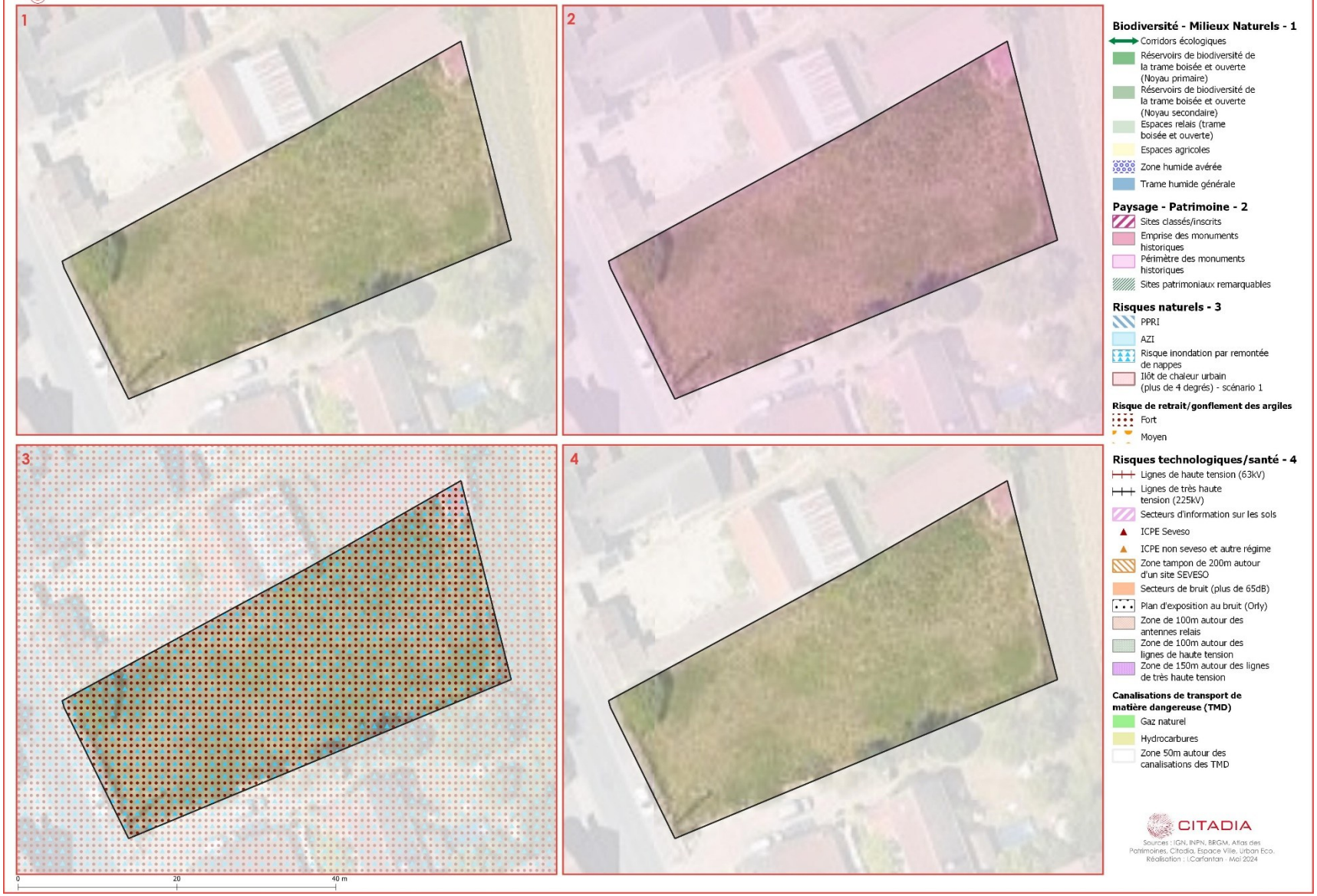
**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : L.Carfantan - Mai 2024

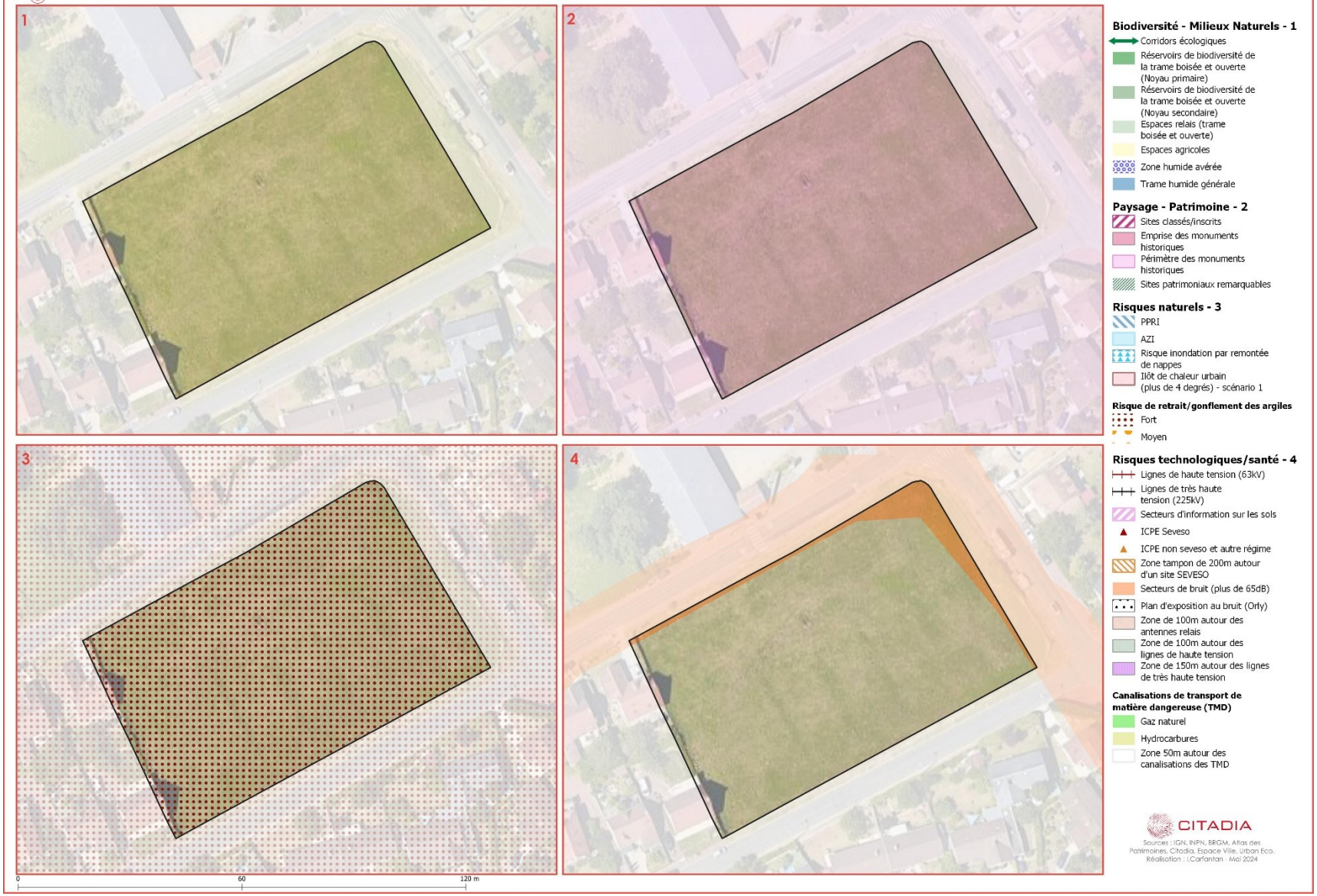
## Grand Paris sudest avenir Secteurs de renouvellement urbain-NOISEAU



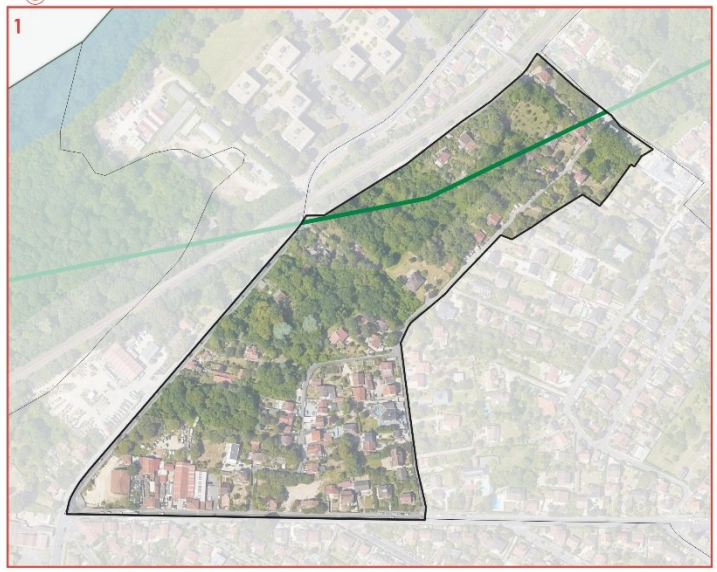
## Grand Paris sudest avenir Secteurs de renouvellement urbain-NOISEAU

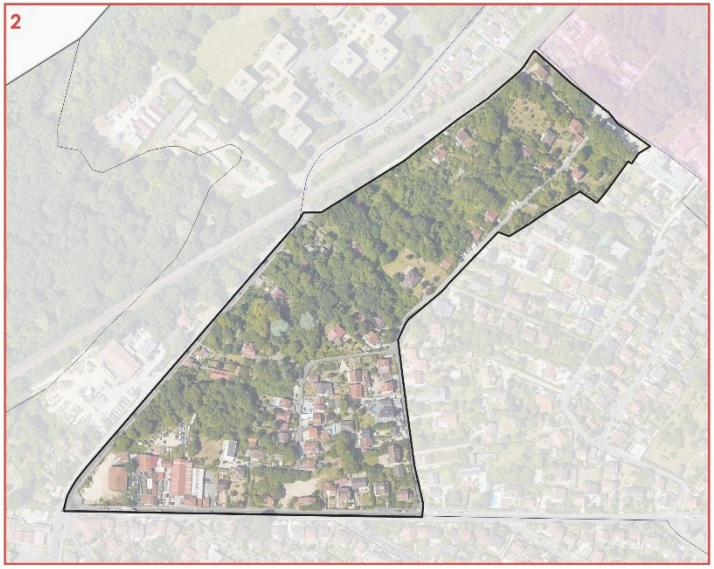


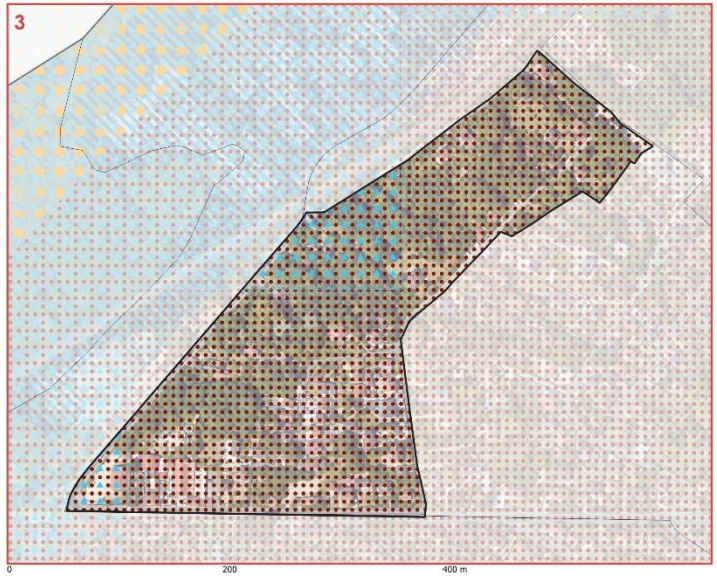
## Grand Paris sudest avenir Secteurs de renouvellement urbain-NOISEAU

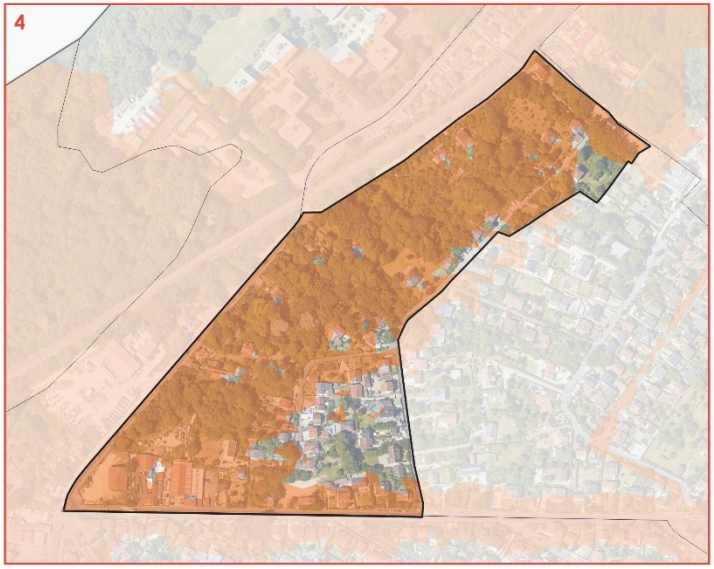


## Grand Paris sudest avenir Les Chatelets-ORMESSON




**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

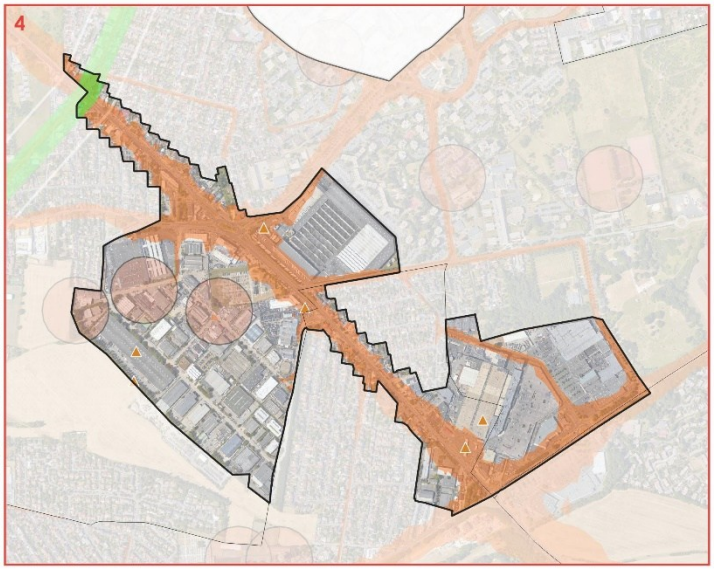
## Grand Paris sudest avenir RD4-ORMESSON










**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

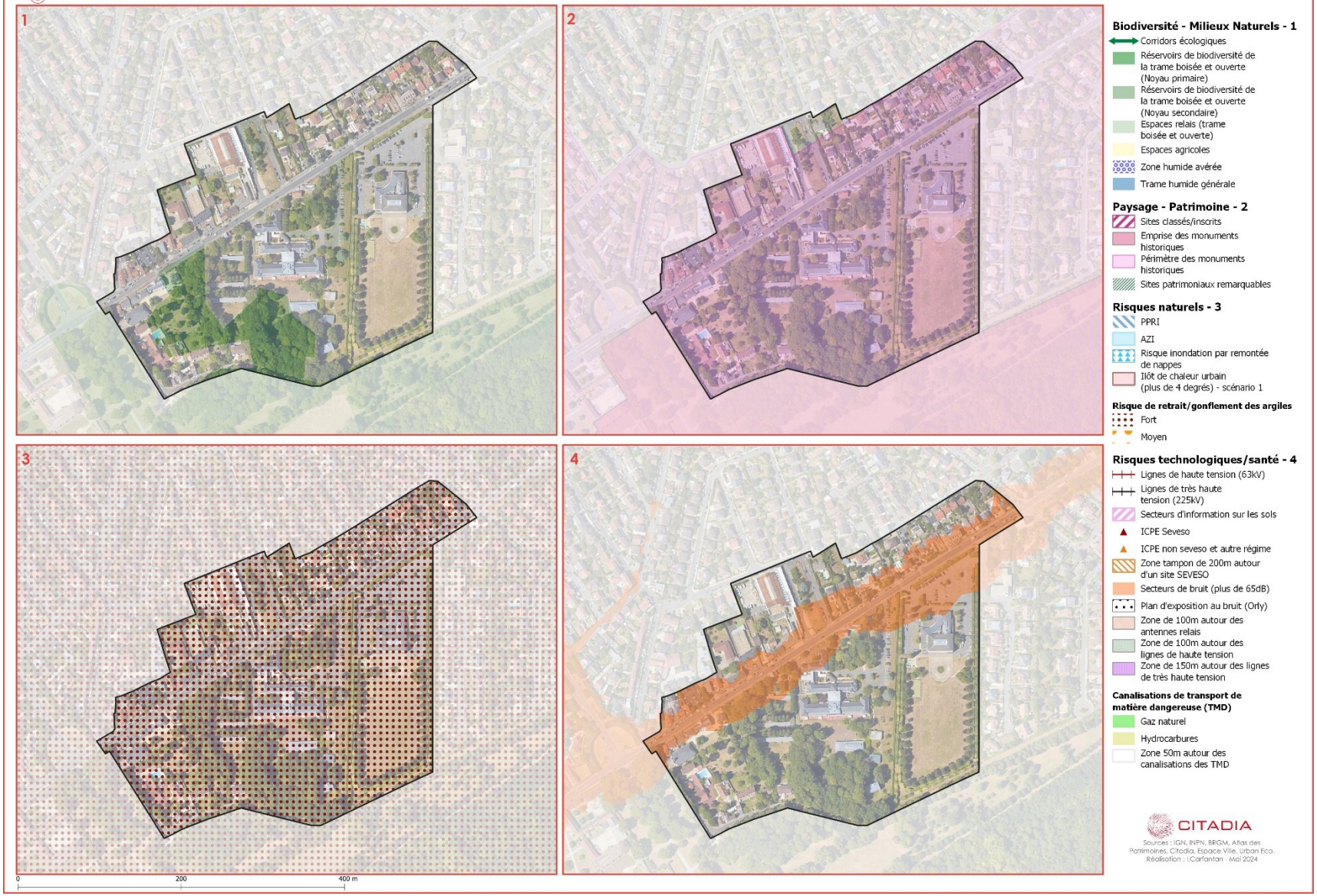
**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

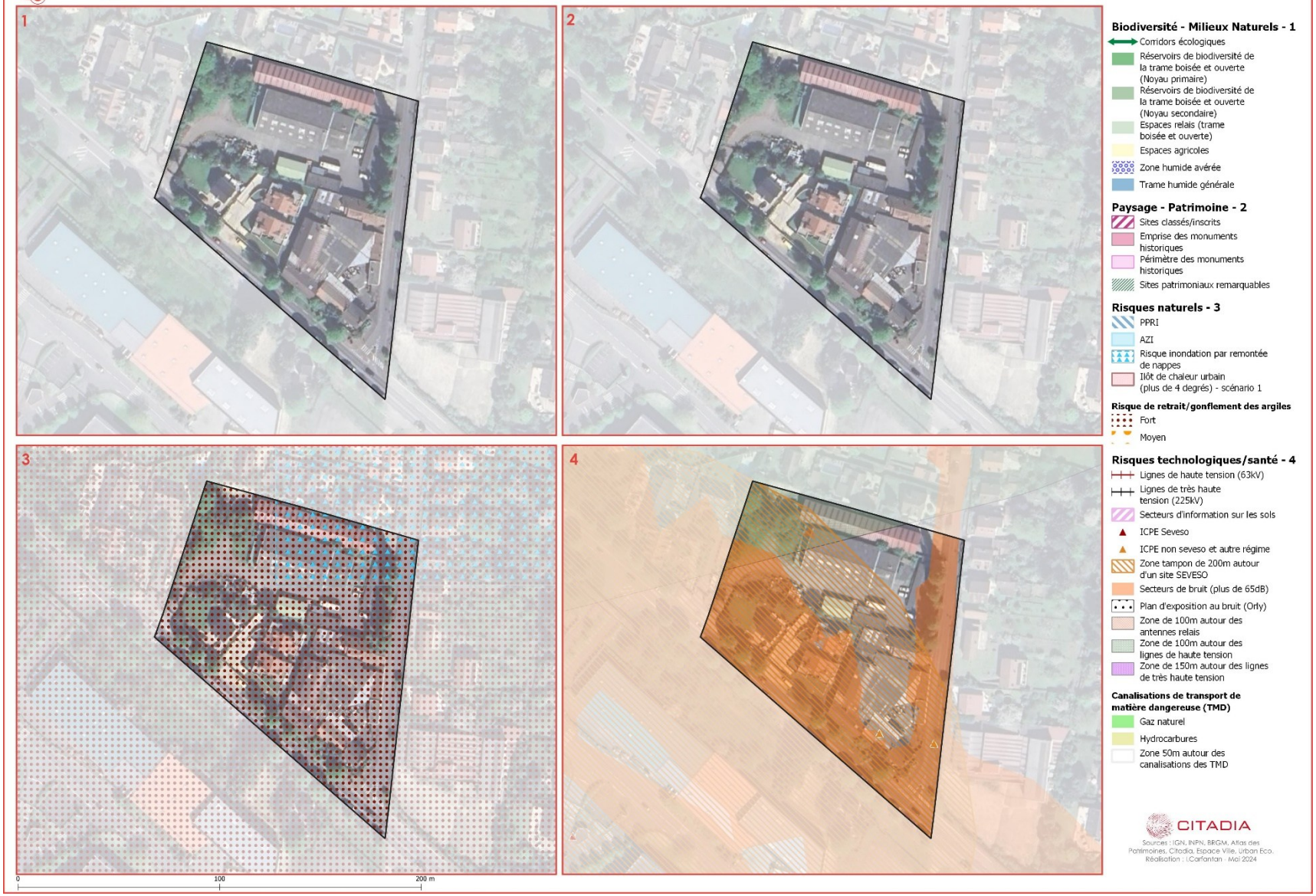
## Grand Paris sudest avenir Mas d'Ormesson-ORMESSON



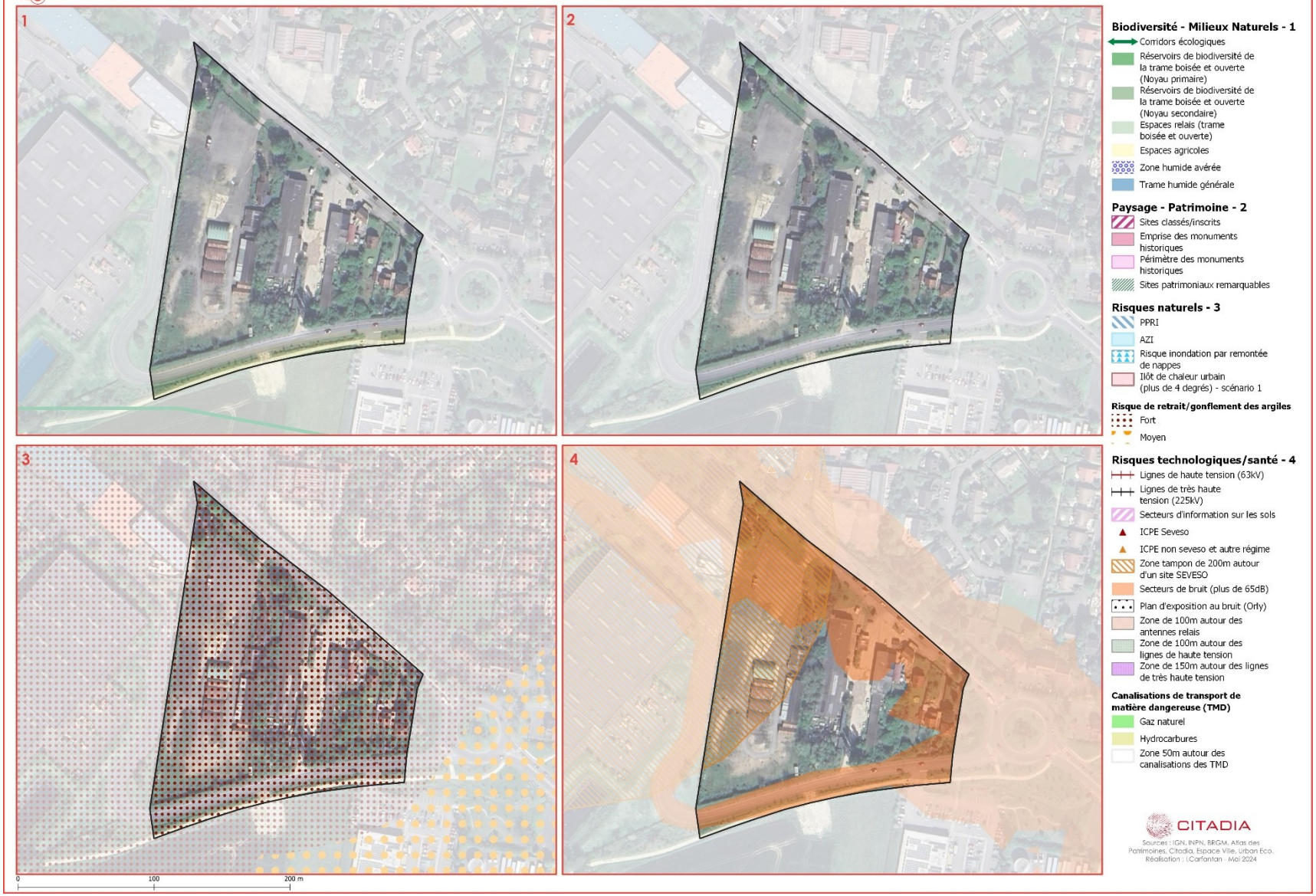
## Grand Paris sudest avenir OAP de l'Ormois-PERIGNY



## Grand Paris sudest avenir OAP SOHACO-SANTENY



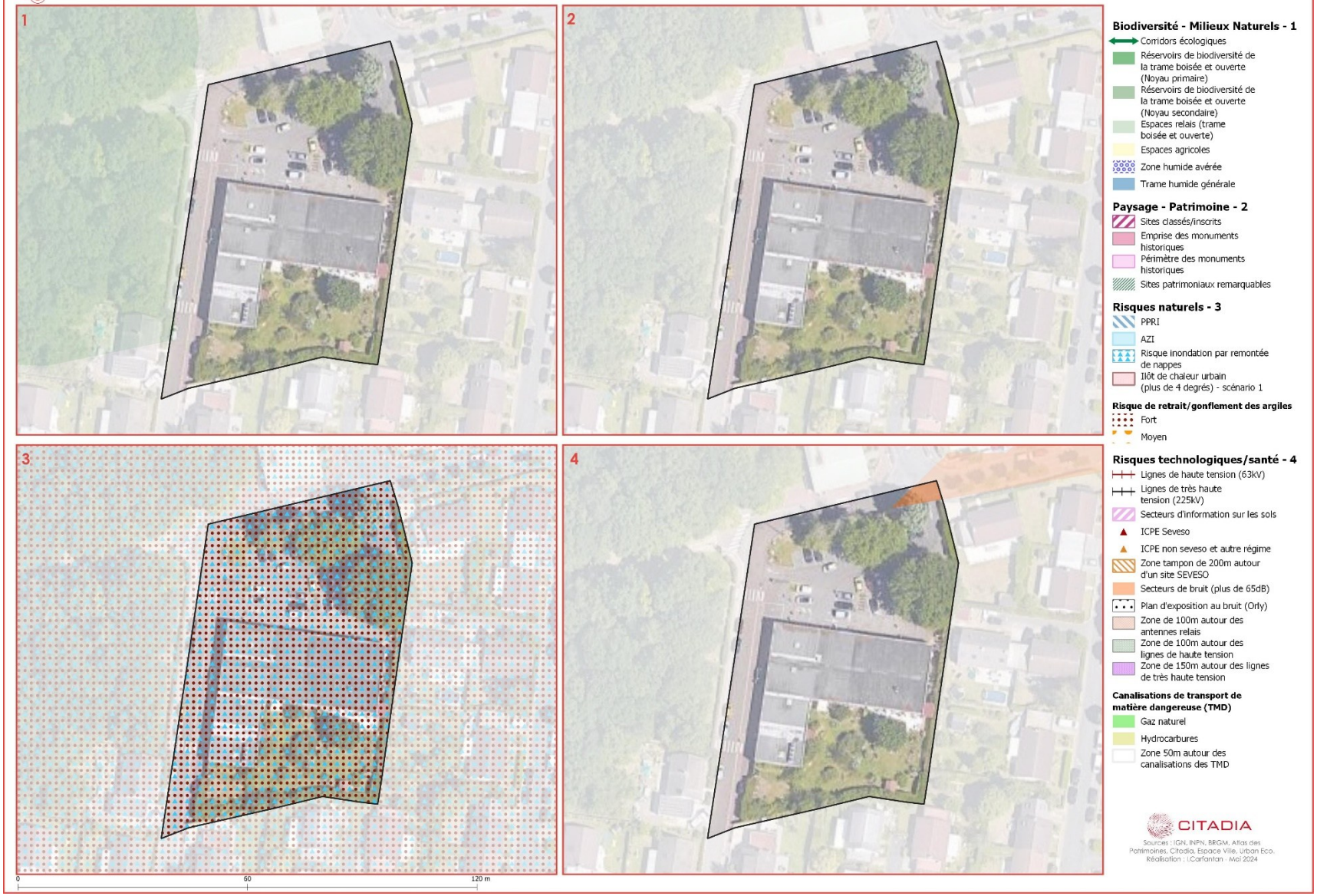
## Grand Paris sudest avenir Triangle Ormeteau-SANTENY



## Grand Paris sudest avenir OAP de la Grange-SANTENY



## Grand Paris sudest avenir Centre-commercial Les Bruyeres-SUCY-EN-BRIE

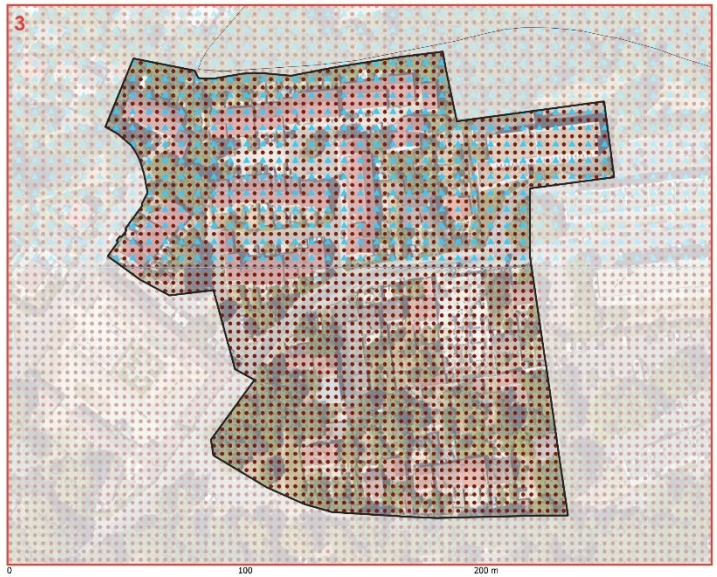


## Grand Paris sudest avenir Ilot pavillonnaire Fosse Rouge-SUCY-EN-BRIE













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : L.Carfantan - Mai 2024

## Grand Paris sudest avenir Centre-ville-VILLECRESNES

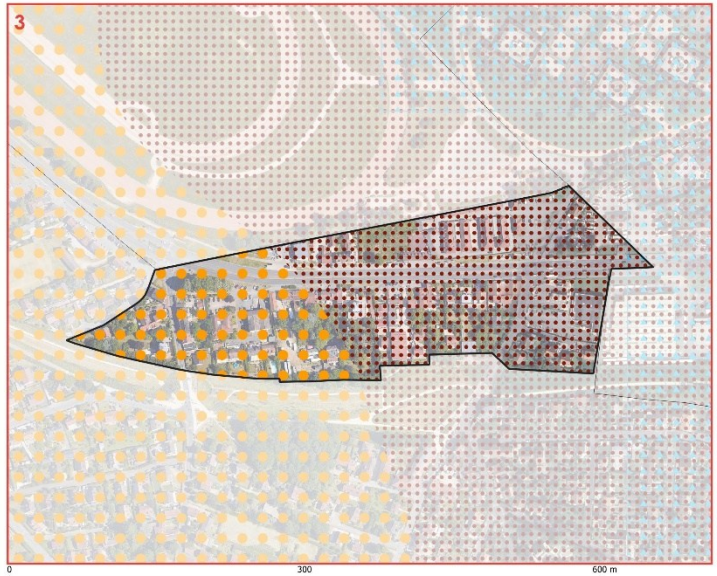


## Grand Paris sudest avenir Entree de ville Nord-VILLECRESNES













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024

## Grand Paris sudest avenir Entree de ville Sud-VILLECRESNES

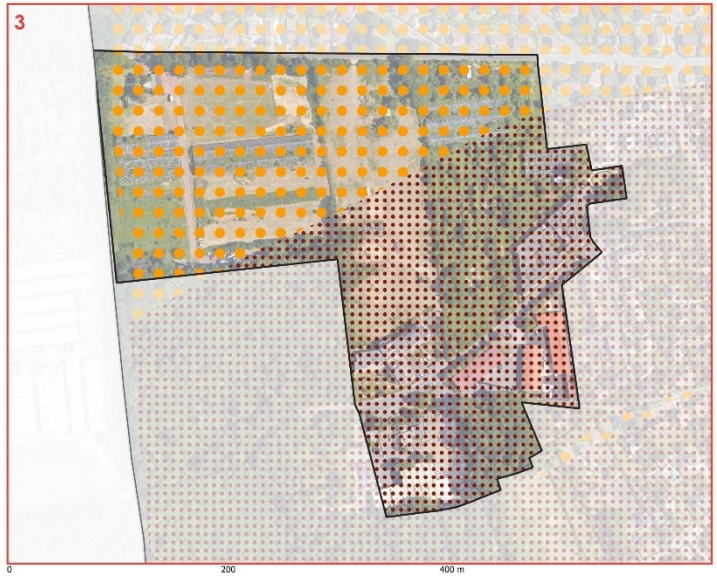


## Grand Paris sudest avenir Entree de ville Ouest-VILLECRESNES













**Biodiversité - Milieux Naturels - 1**
- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau primaire)
- Réservoirs de biodiversité de la trame boisée et ouverte (Noyau secondaire)
- Espaces relais (trame boisée et ouverte)
- Espaces agricoles
- Zone humide avérée
- Trame humide générale

**Paysage - Patrimoine - 2**
- Sites classés/inscrits
- Emprise des monuments historiques
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables

**Risques naturels - 3**
- PPRI
- AZI
- Risque inondation par remontée de nappes
- Ilôt de chaleur urbain (plus de 4 degrés) - scénario 1

**Risque de retrait/gonflement des argiles**
- Fort
- Moyen

**Risques technologiques/santé - 4**
- Lignes de haute tension (63kV)
- Lignes de très haute tension (225kV)
- Secteurs d'information sur les sols
- ICPE Seveso
- ICPE non seveso et autre régime
- Zone tampon de 200m autour d'un site SEVESO
- Secteurs de bruit (plus de 65dB)
- Plan d'exposition au bruit (Orly)
- Zone de 100m autour des antennes relais
- Zone de 100m autour des lignes de haute tension
- Zone de 150m autour des lignes de très haute tension

**Canalisations de transport de matière dangereuse (TMD)**
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Zone 50m autour des canalisations des TMD

CITADIA

Sources : IGN, INPN, BRGM, Atlas des Patrimoines, Citadia, Espace Ville, Urban Eco.
Réalisation : I.Carfantan - Mai 2024