

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ABLON-SUR-SEINE

Date de convocation : 24 mars 2023

Date d'affichage : 23 mars 2023

Nombre de conseillers : en exercice /\_29\_/ présents /\_22\_/ votants /\_29\_/

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE TRENTE MARS

Présents : É. GRILLON, J-B. PAUL, P. ROUYER, C. QUÉRO, L. FORICHON, C. BEUDIN, P. DOUWES, N. MONZON, M. FERNANDEZ, G. BORRELLY, J. BUISINE CORLOBÉ, D. GONÇALVES, C. MOYNEZ, C. TIPHINEAUD, J. QUEIJO, P. QUÉRO, S. JUGAL, M. LEGOFF, D. ASSO, S. QUINTYN, V. BAYOUT, M. SEMADENI,

Absents représentés :	É. BIANAY-BALCOT	procuration à	P. DOUWES
	M. GRIMONT		M. LEGOFF
	T. BAYRAK		É. GRILLON
	M. ALOUI		L. FORICHON
	V. MOREAU		P. ROUYER
	S. SABLICHT		N. MONZON
	C. CONTAMIN		V. BAYOUT

Secrétaire de séance : Nelly MONZON est désignée, à L'UNANIMITÉ, par le Conseil municipal.

## OBJET : DÉBAT SUR L'AVANT-PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU FUTUR PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2241-1 et suivants et L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants,

**VU** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 à L.101-3, L.134-2, L.151-5, L.153-12 à L.153-13, R.153-2,

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L.302-5 III bis,

**VU** le schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

**VU** le plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014,

**VU** le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2013,

**VU** le projet de schéma de cohérence territorial métropolitain arrêté par délibération du conseil métropolitain du Grand Paris en date du 24 janvier 2022,

**VU** le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007,

REÇU EN PREFECTURE

le 18/04/2023

Application agréée E-legalite.com

**VU** le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018,

**VU** le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé par arrêté inter préfectoral en date du 21 décembre 2012,

**VU** le plan climat air énergie métropolitain approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du Grand Paris en date du 12 novembre 2018,

**VU** le plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé par du Conseil Métropolitain du Grand Paris en date du 4 décembre 2019,

**VU** la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal,

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013, modifié par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2014 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019 et notamment le projet d'aménagement et développement durable,

**VU** l'avis de la commission Cadre de vie en date du 27 mars 2023,

**CONSIDÉRANT** que le projet d'aménagement et développement durables (PADD) définit au titre de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre et ses vingt-quatre communes membres,

**CONSIDÉRANT** l'avant-projet d'aménagement et de développement durables tel qu'il est joint à la présente délibération, se structurent autour de deux orientations générales déclinées en 6 objectifs :

- Améliorer et apaiser les conditions de vies des habitantes et des habitants :
  1. Penser la ville par ses « vides » : des lieux et des espaces vivants, naturels, agréables et pacifiés ;
  2. Permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous ;
  3. Favoriser la ville des proximités : le vivre ensemble et la réponse à la diversité des besoins ;
- Anticiper et adapter le territoire de demain :
  1. Soutenir un développement urbain équilibré : un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux ;
  2. Porter une programmation économique productive, attractive et durable : des savoir-faire locaux aux filières économiques stratégiques ;
  3. Faciliter et renforcer les mobilités : un maillage de transports en commun en développement et des coupures urbaines à résorber ;

**CONSIDÉRANT** que l'avant-projet d'aménagement et de développement durables a été bâti autour de deux fils directeurs :

- Combattre et d'adapter au dérèglement climatique ;
- Garantir un territoire pour toutes et pour tous

**CONSIDÉRANT** qu'au titre de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a lieu au sein de du Conseil territorial et des Conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

**CONSIDÉRANT** les orientations du projet de ville actuellement poursuivi :

- Préserver les qualités urbaines et paysagères qui font le charme de la commune et de son « esprit village »



**20230330\_003**

- Redynamiser le centre-ville pour renforcer la vitalité commerciale et répondre aux besoins des ablonais
- Offrir aux habitants un cadre de vie agréable et sécurisé, respectueux de l'environnement

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Bernard PAUL,**

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, à L'UNANIMITÉ,**

**PREND ACTE** du débat qui s'est tenu en son sein relatif aux orientations générales de l'avant-projet d'aménagement et de développement durables sous la présidence de Monsieur le Maire.

**RAPPELLE** l'intégration de la commune d'Ablon-sur-Seine, sans concertation, dans le périmètre d'un Etablissement Public Territorial surdimensionné avec des communes aux situations et enjeux très variés.

**DEMANDE** que les orientations du projet de ville soient préservées dans le PADD du PLUi mais aussi dans le futur zonage, le règlement et les OAP à venir de ce PLUi.

**DEMANDE** que le PADD du PLUi intègre les remarques exprimées par les élus du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine lors de ce débat et qui sont ordonnées dans le document annexé à cette délibération.

**PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

**CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.**

Fait à Ablon-sur-Seine, le 12 avril 2023

M. le Maire d'Ablon-sur-Seine serait obligé envers Mme la Préfète de bien vouloir porter à sa connaissance s'il a l'intention de déférer la présente décision devant la juridiction compétente.

*Date départ préfecture le*

*Certification exécutoire le*

*Date d'affichage le*

*Conseil municipal du 30 mars 2023*

Éric GRILLON  
Maire d'Ablon-sur-Seine



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte. Celui-ci peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification et / ou publication

REÇU EN PREFECTURE

le 18/04/2023

Application agréée E-legalite.com


99\_DE-094-219400017-20230330-20230330\_00

Résumé de l’avis d’Ablon-sur-Seine sur le PADD du PLUi

Objectifs de l’avant PADD du PLUi	Remarques de la commune
Enjeux territoriaux respectueux des habitants des communes	<p>Respecter la <b>diversité des situations locales</b>, les contextes culturels et historiques, et l’expressions politiques des populations.</p> <p><b>Le PLUi doit permettre au Territoire de ne pas devenir un simple « territoire servant » de Paris</b>, mais au contraire de développer une politique propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadre de vie protégeant l’humain et l’environnement,</li> <li>• Politique d’habitat responsable,</li> <li>• Transports et industries respectueux de l’environnement,</li> <li>• Développement économique privilégiant la création d’emplois locaux qualifiés.</li> </ul>
Démographie	<p>Déterminer une « <b>prévision raisonnable</b> » d’évolution de la population, en déterminant des chiffres et des seuils d’augmentation supportable du nombre d’habitants et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Population maximale dans l’EPT</b></li> <li>- <b>Population supplémentaire accueillie par an</b></li> <li>- <b>Seuil de densité supportable localement</b></li> </ul>
<p>Environnement (lutte contre le changement climatique, sobriété, biodiversité, économie d’eau et d’énergie, limitation de l’artificialisation)</p> <p>Cadre de vie agréable et « vivre-ensemble »</p> <p>Ratio emploi/actif doit tendre vers 1/1</p>	<p><b>Respecter un principe de non construction</b> sauf dans les secteurs stratégiques identifiés.</p> <p><b>Limiter la construction, notamment de logements, au strict besoin de la « prévision raisonnable » de l’évolution démographique du territoire.</b></p> <p>Exiger pour tous les nouveaux projets une <b>qualité d’urbanisme</b> qui s’attache à la qualité de vie des populations, à la beauté des paysages proches et lointains et qui englobe les infrastructures sociales, commerciales et culturelles.</p> <p>Les projets ne devront pas contribuer à dégrader le ration emploi/actif.</p>
Santé des habitants et limitation des risques et nuisances	<p><b>Veiller au respect du plafonnement des créneaux horaires de l’aéroport d’Orly.</b> S’engager vers une extension du couvre-feu à 8 heures continues (recommandation de l’OMS) et empêcher l’utilisation d’avions très polluants ou très bruyants.</p>
Réponse à la demande en logements locatifs sociaux	<p><b>Répondre aux besoins de la population du Territoire</b>, en tenant compte de la « prévision raisonnable » de son évolution, du cadre législatif, et des contraintes locales. Dans l’intérêt des populations du Territoire, il ne faut pas aller au-delà.</p>
Protection des berges de Seine, des paysages et de l’environnement	<p>Veiller à ce que l’objectif de protection de la Seine soit partagé lorsqu’elle constitue la frontière avec une autre collectivité (ex : Essonne) Les frontières du GOSB ne doivent pas subir les installations nuisibles que les autres collectivités rejettent à leur périphérie.</p> <p><b>En particulier, un franchissement routier de la Seine et un port sur les berges de Vigneux-sur-Seine seraient totalement incompatibles avec cet objectif.</b></p>
Vivre-ensemble et qualité de vie	<p>Donner aux collectivités locales <b>des outils de lutte contre les incivilités et les troubles de voisinage.</b></p> <p><b>Veiller à la sécurité de tous</b>, notamment dans les espaces publics.</p>
Limiter la place de la voiture	<p>Assurer un nombre satisfaisant de places de stationnement pour ne pas aggraver les problèmes de circulation et de stationnement.</p>
Objectifs ambitieux, notamment protection de l’environnement et amélioration des conditions de vie des habitants	<p>Veiller à ce que les développements du PADD soient cohérents avec les objectifs affichés pour l’environnement et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parce qu’une atteinte à l’environnement est irréversible, <b>le critère environnemental devra servir de curseur</b> en cas de conflit entre plusieurs objectifs du PADD.</li> <li>- Faire de la protection du patrimoine bâti et naturel <b>une priorité</b> par rapport à l’acte de construire.</li> <li>- Réduire à son <b>minimum</b> l’empreinte écologique global du développement urbain.</li> <li>- Objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) avec vigilance sur les modalités de compensation.</li> </ul>



Objectifs de l'avant PADD du PLUi	Remarques de la commune
<b>Les deux grandes orientations du PADD</b>	
<p><b>Améliorer et apaiser des conditions de vie des habitants :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penser la ville par ses « vides » : des lieux et des espaces vivants, naturels, agréables et pacifiés</li> <li>2. Permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous</li> <li>3. Favoriser la ville des proximités : le vivre ensemble et la réponse à la diversité des besoins</li> </ol>	<p>Cet objectif est totalement partagé par la commune et implique nécessairement d'encadrer strictement la densification, d'encourager la qualité des constructions plutôt que leur quantité et de donner la <b>priorité à la préservation de l'environnement et de la qualité du cadre de vie sur le besoin de construire.</b></p>
<p><b>Anticiper et adapter le territoire de demain :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Soutenir un développement urbain équilibré : un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux</li> <li>2. Porter une programmation économique productive, attractive et durable : des savoir-faire locaux aux filières économiques stratégiques</li> <li>3. Faciliter et renforcer les mobilités : un maillage de transports en commun en développement et des coupures urbaines à résorber</li> </ol>	<p>Là encore, cet objectif partagé par tous requiert de donner des outils aux communes pour <b>contrôler l'opportunité et la qualité des constructions.</b></p> <p>Il faut tendre vers un <b>équilibre entre le nombre de logements et le nombre d'emplois disponibles.</b></p> <p>Le PLUi devra éviter d'ancrer l'EPT comme un territoire servant de Paris, et permettre aux habitants de s'y épanouir.</p>
<b>Objectif n° 1 : Combattre et s'adapter au dérèglement climatique</b>	
<p>La préservation de l'environnement est une ambition, un objectif, transversal et fondamental qui recoupe l'ensemble des orientations du PADD.</p> <p>Il faut engager la transition vers la sobriété et anticiper les conséquences des choix en matière d'aménagement et amorcer le développement d'un modèle sociétal plus sobre.</p>	<p>Compte tenu de l'importance de l'enjeu mais aussi pour maintenir une cohérence interne au document, les objectifs développés dans le PADD, les OAP et le règlement du PLUi devront respecter la primauté de ce principe sur les autres thématiques. <b>Le critère environnemental devra servir de curseur</b> en cas de confrontation entre plusieurs objectifs.</p> <p><b>Le principe de sobriété ne doit pas être porté par les seuls habitants.</b> Les acteurs économiques majeurs du territoire devront s'y conformer pour limiter leur impact (consommation de ressources, nuisances, pollution etc.)</p> <p>Enfin, certaines infrastructures industrielles et logistiques ne pourront pas être acceptées compte tenu de cet <b>objectif impérieux</b> (exemple : Projet de franchissement de Seine motivé par du développement économique)</p>
<b>Objectif n° 2 : Garantir un territoire pour toute et tous</b>	
<p>Il faut prendre en compte les besoins individuels et collectifs des habitants. La réponse à la diversité de ces besoins passe notamment par des logements de qualité, agréables et adaptés pour chaque habitant. L'éducation, la culture et le sport doivent être développés.</p>	<p>Le PADD doit exiger <b>une qualité des constructions</b> et des aménagements qui permettra à tous d'habiter dans des logements de bonne facture où il fait bon vivre. <b>L'accession à la propriété</b> est une ambition partagée par une majorité d'habitants et le cadre réglementaire devra la permettre, même pour les plus modestes.</p>
<p>Faire une ville belle est un objectif partagé par les 24 communes du Territoire.</p>	<p>La beauté d'une ville est principalement liée à l'écriture architecturale et à l'harmonie de son patrimoine urbain. Embellir la ville requiert de <b>conditionner des projets à une exigence particulière sur la qualité architecturale</b> qui tient compte du tissu urbain existant et qui préserve son patrimoine.</p>
<p>Les quartiers et espaces publics doivent permettre au plus grand nombre de s'y sentir à l'aise et en sécurité.</p>	<p>La <b>sécurité</b> étant le premier des droits fondamentaux, c'est une donnée qui devra être prise en compte dans tous les projets et aménagements.</p>
<b>I.1. Promouvoir des espaces publics partagés et vécus</b>	
<p>Pacifier et partager l'espace public notamment en réduisant la place de la voiture.</p>	<p><b>L'usage quotidien de la voiture n'est pas un choix volontaire</b>, il découle des distances croissantes entre logement et travail, des faiblesses des transports en commun (fiabilité, sécurité, propreté), de la disparition du commerce de proximité... <b>Il faut agir sur les causes, pas sur les symptômes.</b></p> <p>Les réponses à la réduction de la place de la voiture doivent être traitées en fonction <b>d'enjeux locaux contextualisés</b> en fonction des réalités du terrain et notamment les <b>alternatives disponibles</b> (voies cyclables, transports en commun etc.).</p> <p>Il faut limiter l'accueil de nouvelles populations, les offres de transport ne sont pas adaptées au territoire.</p>


  
 Le 18/04/2023

	Pacifier l'espace public va bien au-delà de la place de la voiture. Le PADD doit contribuer à la <b>sécurité des biens et des personnes</b> .
Prendre en compte les ambiances diurnes et nocturnes	Prévoir notamment la notion de <b>sécurité dans l'espace public</b> de nuit et de jour.
Préserver et souligner les vues, percées visuelles, sur le grand paysage	Les perspectives sur le grand paysage sont importantes mais le PADD doit aussi faire la part belle au <b>paysage du quotidien</b> , qui passe là encore par une certaine exigence sur l'esthétique des projets et constructions.
Valoriser les perspectives, les cônes de vue et les espaces libres qui aèrent les villes et redonnent la lisibilité du plus grand paysage.	Ablon bénéficie d'un point de vue d'une extraordinaire richesse depuis ses berges de Seine. Il est important que le PADD se positionne pour sa protection et empêche de ce fait des évolutions futures (infrastructures de transport, industries etc.) <b>qui détruiraient cet atout inestimable</b> pour les habitants du Territoire.
S'inscrire dans un objectif de zéro artificialisation nette	Cet objectif important implique une certaine <b>restriction dans l'urbanisation et la densification</b> . Le principe de <b>compensation doit être encadré</b> pour ne pas permettre des abus.
Lutter contre l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation des jardins et espaces collectifs par des normes de pleine terre ambitieuses et adaptées au contexte urbain	Sur cette thématique aussi, des <b>limites</b> devront être posées à l'urbanisation par exemple sur les divisions en drapeau qui font disparaître les jardins privés.
<b>I.2 Construire pour répondre aux besoins en logements de toutes et tous</b>	
Assumer une production de logements diversifiés répondant aux besoins des habitantes et habitants, des salariées et salariés du Territoire	Le logement social ne doit pas être la seule réponse au besoin en logement. Le PADD doit <b>favoriser l'accession à la propriété</b> du plus grand nombre et notamment des plus modestes, et toujours dans le respect des autres objectifs prioritaires.
Répondre à la forte demande de construction de logements sociaux dans le respect de la loi SRU et dans une logique de mixité sociale et de solidarité à l'échelle des villes et du territoire	Le respect de la loi SRU implique également de respecter les dispositions prévues à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. La <b>mixité sociale</b> doit s'entendre sur l'ensemble des Territoires de la Métropole du Grand Paris.
Renforcer l'offre en hébergement d'urgence pour protéger les personnes en danger, les personnes sans domicile fixe, etc.	La protection des personnes en état de vulnérabilité doit tenir compte des possibilités propres à chaque commune.
Être vigilant à la diversité des logements du parc social (Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), accession sociale à la propriété...	Cette diversité doit tenir compte des <b>particularismes locaux</b> des communes.
Permettre l'accueil des gens du voyage sous toutes ces formes (terrains familiaux, aires d'accueil, aires de grand passage)	Il est important de permettre une réponse qui tient compte des <b>situations locales particulières</b> et notamment : taille de la commune, foncier disponible, contraintes juridiques, décision des populations communales etc.
Préserver les formes d'habitats pavillonnaires (représentant 71 583 unités en 2018 soit 22,3% du parc de logements qui répondent à des besoins et aspirations des habitants, tout en permettant une évolution maîtrisée (extension, agrandissement).	Cet <b>objectif est structurant</b> pour notre tissu urbain et il est bon de rappeler que le logement en pavillon est une aspiration largement plébiscitée par les populations.
Accompagner et maîtriser le développement des nouvelles formes d'habitat : co-living, colocation, habitat participatif, habitat évolutif, logements intergénérationnels etc. dans le respect des tissus urbains et des contraintes.	Ces nouvelles formes d'habitat peuvent correspondre à des réalités nouvelles mais elles sont souvent utilisées pour contourner les contraintes règlementaires à des fins mercantiles et favorisent le développement du mal logement. Il faut donc bien <b>repérer et encadrer</b> ces nouveaux dispositifs.
Permettre et favoriser la transformation des bureaux vacants en logements dans les secteurs les moins attractifs pour le tertiaire, ou la conversion du parc tertiaire vieillissant et obsolète	Ces évolutions doivent cependant être conditionnées à l'opportunité d'un projet de logements pour éviter une <b>surdensité dommageable</b> (exemple : stationnements ou services publics insuffisants)
<b>I.3 Favoriser le vivre ensemble</b>	
	L'avant-projet de PADD présente une limite à un bon accès à des services publics

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 18/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-094-219400017-20230330-20230330\_00



Favoriser le vivre-ensemble	<p>Pourtant, le vivre-ensemble passe aussi par la <b>sécurité des biens et des personnes</b>, par la <b>lutte contre les incivilités et contre les troubles de voisinage</b>.</p> <p>Ainsi le PADD doit imposer la prise en compte dans les projets d'aménagement et de construction des notions de densité acceptable et d'impact potentiel sur la tranquillité des riverains actuels et futurs.</p> <p>L'avant PADD n'aborde presque pas ces questions pourtant fondamentales et <b>une thématique sur ces sujets devra être prévue dans le document final</b>.</p>
<b>Faire de la protection du patrimoine bâti et naturel une priorité par rapport à l'acte de construire.</b>	Cet axe est primordial et structurant pour tout le projet de PLUi. Il mérite un <b>développement supplémentaire</b> dans le PADD et surtout une mise en valeur dans le document final.
Protéger les éléments bâti et/ou urbain dans une vision dynamique du patrimoine.	La notion de « <b>vision dynamique du patrimoine</b> » doit être définie afin déterminer le degré de protection prévu par le document.
Valoriser les éléments remarquables de la mémoire du territoire (activités des bords de Bièvre ou de Seine, passé industriel et cheminot)	Il ne faut pas oublier les éléments remarquables à <b>l'échelle communale</b> comme les bâtis repérés, les espaces verts et/ou paysagers, les clôtures, certaines sentes etc.
Développer une nouvelle offre de tourisme, notamment hôtelière	L'offre hôtelière ne doit pas être utilisée <b>pour contourner les réglementations</b> relatives à l'habitation et ainsi permettre le développement du mal logement.
<b>II.1 Développer un urbanisme équilibré et respectueux</b>	
Porter un développement urbain permettant de répondre aux besoins et évolutions démographiques propres au territoire et se positionner comme un territoire ouvert et accueillant.	Afin d'accueillir convenablement il faut que les <b>seuils d'augmentation raisonnable de populations déjà évoqués encadrent et guident les projets</b> pour éviter une densité inacceptable pour les habitants.
Porter une densification intelligente et ciblée. Concentrer le développement urbain dans les secteurs qui présentent déjà une certaine forme de densité, qui accueillent des aménités (services, commerces, transports, espaces verts, etc.) ainsi que sur des sites mutables et à requalifier.	Cette densification doit respecter l'objectif n° 1 du PADD qui est de <b>combattre et de s'adapter au dérèglement climatique</b> notamment par une certaine sobriété des constructions et de préservation des espaces. <b>La densification sera donc par nature limitée.</b> L'équilibre <b>habitat/emploi</b> devra aussi être pris en compte.
Préserver l'activité et l'emploi en ville, équilibrer le taux d'emploi (viser un ratio 1/1) avec un objectif d'homogénéisation au niveau local et territorial	Ce taux d'emploi avec un ratio 1/1 est une exigence que nous devons aux populations actuelles et futures. Les projets devront veiller à <b>tendre vers ce ratio équilibré</b> , en tenant compte de la situation existante. Cet objectif limitera forcément la réalisation de nouveaux logements afin de ne pas aggraver le ratio actuel.
Anticiper le besoin de réserves foncières pour s'adapter aux évolutions démographiques et répondre aux besoins. Développer l'offre d'équipements, de services, de commerces, en adéquation avec l'évolution de la population.	Les chiffres et seuils basés sur une « <b>prévision raisonnable</b> » doivent nécessairement être indiqués dans le PADD afin de donner de la valeur et de la cohérence à ces objectifs importants.
Réduire à son minimum l'empreinte écologique globale du développement urbain.	<b>Limite par principe la densification en faisant de la construction l'exception par rapport à la règle.</b> Le développement urbain à empreinte écologique forte devra donc être encadré et limité.
Encourager la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre comme variable <b>principale</b> dans la définition de l'urbanisme et la mise en œuvre de tous projets et activités.	Cet objectif ambitieux mérite un <b>développement et une mise en valeur dans le PADD</b> puisqu'il conditionnera tous les futurs projets d'aménagement sur le Territoire.
Viser en priorité la sobriété énergétique en développant des exigences fortes et ambitieuses sur les constructions neuves (public, résidentiel, tertiaire, industriel).	La meilleure sobriété consiste à limiter la construction. <b>Le PADD devra écrire que la construction devra être l'exception sur la préservation de l'environnement bâti et naturel existant.</b>
Penser un urbanisme qui ne crée pas de nouvelles nuisances et, au contraire, agir pour réduire l'exposition des habitants aux nuisances dégradant le cadre de vie.	Les premières des nuisances sont liées aux <b>rapports entre les riverains</b> entre eux, notamment quand leur environnement n'est pas satisfaisant : surdensité, mauvaise qualité du bâti, défaut de mixité sociale, environnement dégradé.

Mettre la préservation de la ressource en eau au cœur des démarches de construction ou d'aménagement pour tendre à la réduction de la consommation d'eau	Là encore cette démarche tend à <b>limiter</b> par principe le développement des constructions.
<b>II.2 Maintenir un tissu économique, productif et industriel dynamique, diversifié et responsable</b>	
Équilibrer le taux d'emploi, tendre vers un ratio 1 actif / 1 emploi (contre 0,8 actuellement) en visant la création de 50 000 emplois et une homogénéisation au niveau local et territorial	Pour faire <b>tendre ce ratio vers un équilibre</b> , les créations d'emplois prévues sont à conjuguer avec une diminution du nombre des nouveaux logements sur le Territoire. Le PADD doit l'écrire noir sur blanc.  De plus il faut privilégier la création d' <b>emplois locaux qualifiés</b> , a contrario de « l'uberisation » qui crée des emplois qui déclassent les travailleurs.
Veiller à ce que les développements du pôle d'Orly ne soient pas sources de nouvelles nuisances et contribuent, au contraire, à l'amélioration des conditions de vie des populations existantes les plus exposées	Une vigilance particulière devra être apportée au <b>respect de la réglementation</b> existante sur l'aéroport d'Orly (arrêté ministériel du 06/10/1994) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafic fixé à environ 200 000 mouvements par an,</li> <li>• Nombre maximal de 250 000 créneaux horaires,</li> </ul> Il faut s'engager vers une <b>extension du couvre-feu</b> à 8 heures continues (recommandation de l'OMS) et pénaliser les infractions.  Enfin, il faut empêcher l'utilisation d'avions très polluants ou très bruyants.
Favoriser l'activité économique dans le respect des milieux écologiques et paysages et tissus urbains existant	Cet objectif rend impossible un éventuel projet de franchissement de Seine qui défigurerait un <b>paysage préservé et structurant</b> .
Favoriser et viabiliser le report modal des flux logistiques massifiés vers le fer et le fleuve Encourager la mutualisation des flux afin de réduire ou optimiser ceux-ci.	Les <b>considérations écologiques</b> devront néanmoins rester la variable d'ajustement de ces éventuels développements logistiques sur les berges de Seine. Il conviendra de veiller à l'amélioration des équipements existants plutôt que la réalisation de nouvelles infrastructures.
Valoriser, dès que cela fait sens, les activités liées aux services urbains d'ampleur métropolitains pour l'innovation qui y est développée, tout en étant attentif à leur meilleure intégration à leur gestion logistique et à la réduction des nuisances	Ces développements ne devront pas transformer ou enfermer nos villes comme <b>territoire servant de Paris</b> ni nuire aux intérêts des populations locales.
<b>II.3 Faciliter et renforcer les mobilités</b>	
Accompagner le développement urbain par le développement des transports en commun et déplacements alternatifs et favoriser l'accès à l'ensemble des services de mobilité urbaine de manière simplifiée	Certains réseaux de transport sont dégradés et souffrent de problèmes de fiabilité, de sécurité et de propreté. De plus, il est important de tenir compte de la <b>saturation</b> actuelle de certains réseaux de transports en commun qui ne répondent déjà plus à la demande actuelle.
Réduction de la place de la voiture	Cet objectif ne doit pas conduire à réduire le stationnement requis pour les futurs projets, notamment pour du logement <b>sous peine d'aggraver les problèmes de circulation et de stationnement automobile</b> .
<b>Conclusion</b>	
Le Territoire de GOSB ambitionne de prendre en compte de manière volontariste l'enjeu plus global de l'artificialisation des sols. Le projet s'inscrit pleinement dans l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) inscrit dans la loi Climat et résilience. Aussi, l'ambition sera de tendre vers un ratio positif en matière de désimperméabilisation et renaturation des sols.	Le PLUi doit prendre en compte l'enjeu de l'artificialisation des sols pour être <b>cohérent</b> avec les objectifs affichés. Ainsi la réduction de la consommation des espaces doit dépasser la seule notion de sols perméables <b>et s'étendre à toutes les surfaces libres et les réserves foncières</b> . L'évolution de secteurs stratégiques repérés pourra néanmoins justifier des exceptions.



## Éléments de l'avant PADD à modifier ou à compléter

Objectifs de l'avant PADD du PLUi	Remarques de la commune
<i>A rajouter</i>	Le PLUi est un document conçu <b>pour les habitants</b> du Territoire et qui expriment des choix par les élections municipales.
<i>A rajouter</i>	La <b>surdensité</b> est une notion qui doit être définie dans le PADD pour qu'elle serve de limite à tous les futurs projets.
Libérer progressivement l'espace public des véhicules motorisés en organisant le stationnement (parkings et aires de livraison dédiés) Développer une politique harmonisée du stationnement payant et la création de parkings relais.	La qualité du cadre de vie passe également par des solutions adaptées au <b>stationnement des véhicules personnels</b> . L'organisation de la tarification du stationnement relève de décisions locales qui ne sont pas de la compétence du PLUi.
<b>I.2 Construire pour répondre aux besoins en logements de toutes et tous</b>	
Faire du droit à la ville et du droit aux logements un impératif apporter une réponse massive mais ciblée aux besoins en logements 52 000 demandeurs de logements sociaux en 2019 sur le Territoire)	La réponse au droit aux logements ne doit pas être « massive » mais <b>adaptée aux contextes locaux</b> en tenant compte notamment des éléments essentiels suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectifs de <b>protection de l'environnement</b> : zero artificialisation nette, préservation des paysages, sobriété, qualité de cadre de vie etc.</li> <li>- <b>Qualité de l'urbanisme du tissu urbain local</b>.</li> <li>- Objectif d'<b>équilibre</b> entre le nombre de logements et les bassins d'emploi.</li> <li>- <b>Décision des populations locales</b> qui expriment leurs aspirations via les élections municipales et qui varient d'une commune à une autre.</li> <li>- <b>Situations techniques ou juridiques locales</b> comme l'inconstructibilité relative à la proximité de l'aéroport</li> </ul>
Dans la perspective d'une croissance démographique liée en grande partie aux phénomènes endogènes (le Territoire devrait accueillir entre 159 000 et 189 000 habitants supplémentaires entre 2015 et 2035 d'après les calculs de l'Institut Paris Région due notamment à la natalité, la décohabitation, le nombre de familles monoparentales subvenir aux besoins de logements et permettre l'accueil de nouvelles populations	Afin de respecter les ambitions affichées de protection de l'environnement et de préservation voire d'amélioration du cadre de vie, <b>il est nécessaire de maîtriser les augmentations de population</b> . Le PADD doit fixer des <b>prévisions raisonnables</b> sous forme de seuils à ne pas dépasser afin de ne pas dégrader irrémédiablement le cadre de vie, de saturer les transports en commun et pour préserver une acceptabilité pour les populations préexistantes afin de favoriser un accueil dans de bonnes conditions et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nombre maximum d'habitants sur l'EPT</b> (par exemple en 2035)</li> <li>- <b>Nombre maximum d'habitants supplémentaires par an</b> sur l'EPT</li> <li>- <b>Seuil de densité supportable localement</b></li> </ul> Ces seuils doivent être déterminés avec chaque commune en fonction des données démographiques à disposition. <b>Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en considération ces prévisions raisonnables.</b> A noter qu'un affinage par secteurs permettrait de mieux représenter la diversité du Territoire.
<b>I.1 Mettre en valeur les grands paysages et I.3 Promouvoir un Territoire ludique et créatif</b>	
Valoriser la présence de la Seine, renforcer sa perméabilité avec la ville et sa multifonctionnalité (loisirs, transports, activités, environnement, fret fluvial). Affirmer la vocation de loisirs de la Seine et de ses abords sans obérer le développement du fret fluvial et la sécurisation des usages.	Le <b>développement du fret fluvial doit néanmoins être conditionné aux objectifs affichés</b> notamment en termes de protection de l'environnement, de la biodiversité, des paysages, de lutte contre les nuisances subies par les habitants voire les impacts sur la santé.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-094-219400017-20230330-20230330\_00