

Analyse des avis PPA

Fait le 2 septembre 2024

AVIS DE LA DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE L'INNOVATION ET DES SOLIDARITES TERRITORIALES : avis favorable	REPONSES PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2= rapport de présentation 3= PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2= Document graphique 6= Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales</p> <p>Pas de remarque particulière à formuler, la modification est en cohérence avec la politique départementale de l'habitat.</p>	Aucune modification à apporter							

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DEPARTEMENTALE DU VAL-DE-MARNE (CCI) : avis favorable	REPONSES PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2= rapport de présentation 3= PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2= Document graphique 6= Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales</p> <p><u>Commerces</u> Le recensement de l'appareil commercial de l'Ile-de-France réalisé en 2003 montre que Périgny comptabilise 5 commerces en activités et un local vacant. Le taux d'équipement commerciale est faible, par conséquent, la CCI du Val-de-Marne encourage la création de locaux actifs en rez-de-chaussée des futurs immeubles, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.</p>	Aucune modification à apporter. La modification du PLU ,n'a pas cet objectif.							
<p><u>Le stationnement</u> Afin de favoriser la dynamique commerciale dans la commune, la CCI du Val-de-Marne encourage à veiller aux conditions de desserte des locaux d'activité et des commerces pour faciliter le stationnement des clients et l'accès des livraisons.</p>	Aucune modification à apporter, La modification du PLU ,n'a pas cet objectif.							

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT ILE-DE-FRANCE (CMA IDF) : <u>avis favorable</u>	REPONSES PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales La lecture du Service de Développement Economique et Territorial n'a recensé aucune observation particulière sur le projet de modification. Celui-ci est sans incidences pour l'exercice des activités artisanales. La CMA rappelle cependant que les enjeux du secteur artisanal sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité ; - La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat ; - La réhabilitation des zones d'activités ; - La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes. 	Aucune modification à apporter							

AVIS DE LA DIRECTION ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS D'ÎLE-DE-FRANCE UNITE DEPARTEMENTALE DU VAL-DE-MARNE (DRIEAT) : <u>avis favorable</u>	REPONSES PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales Le taux de Logement Locatifs Sociaux (LLS) est de 9,66% sur la commune au 1^{er} janvier 2023 et fait l'objet d'un arrêté de carence, cependant le projet de modification est jugé positif et volontariste concernant la production de LLS. De ce fait, la DRIEAT émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU.</p>	Aucune modification à apporter							

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE REGION ILE-DE-FRANCE : <u>Avis favorable</u>	REPONSES PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales Pas de remarque particulière de la part de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France.</p>	Aucune modification à apporter							

AVIS DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU (CLE) : <u>avis défavorable</u>	REponses PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales</p> <p>Le PLU a été approuvé avant l'approbation du SAGE de 2011. Il ne comprend donc pas de nombreuses thématiques et dispositions du SAGE permettant leurs compatibilités. La modification n'intègre également pas les éléments nécessaires à cette obligation. Le projet rédigé à ce jour autorise des aménagements dans le lit majeur des cours d'eau notamment sur des zones humides, contraire aux dispositions 1.2.5 et 1.5.2 du PAGD du SAGE.</p>	<p>L'objet de la modification simplifiée du PLU vise uniquement à favoriser la construction de logements sociaux dans les zones urbaines. Les orientations du SAGE sont prises en compte dans le PLUi en cours d'élaboration qui devrait être approuvée en 2025.</p>							
<p>1- Rapport de présentation</p> <p>- Prise en compte du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 : Il conviendrait de rendre le PLU compatible avec le nouveau SDAGE approuvé le 6 avril 2022.</p> <p>- Prise en compte du SAGE de l'Yerres : Approuvé en 2011 puis révisé en 2019, le nouveau SAGE sera approuvé de manière définitive en 2025. Le PLU doit donc tenir compte du SAGE en vigueur. La CLE recommande également de prendre en compte les nouveaux éléments du projet de SAGE révisé. La modification n°4 ne présente aucun élément de prise en compte du SAGE de l'Yerres et n'est donc pas compatible avec le document en vigueur. Au niveau du rapport de présentation il conviendrait d'intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une carte des cours d'eau présents sur la commune ainsi qu'une présentation de leurs enjeux ; • Une carte des enveloppes d'alertes zones humides en Ile de France de la DRIEAT ; • Une carte des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires et avérées identifiées dans les études menées par le SyAge ; • Rappeler la règle et la disposition du SAGE de l'Yerres en vigueur concernant la protection des zones humides ; • Rappeler que tout pétitionnaire d'un projet de plus de 1000 m² en zone B des enveloppes d'alerte de la DRIEAT doit : vérifier par analyse de flore et de sol si la zone est impactée est avérée humide, se rapprocher de la DDT Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration ou d'autorisation loi sur l'eau en fonction de la superficie d'espaces impactés et que le projet pourrait être refusé par la police de l'eau en cas de non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres. 	<p>Concernant le SDAGE Seine-Normandie 2022 - 2027, le PLUi en cours d'élaboration sera mis en compatibilité avec celui-ci.</p> <p>Bien que la modification simplifiée du PLU n'intègre pas les dispositions du SAGE, les cartes des cours d'eau et des enveloppes d'alertes des zones humides prioritaires et avérées pourraient être mis en annexe du rapport de présentation tout en rappelant que le PLUi en cours d'élaboration sera mis en compatibilité avec le SAGE en cours de révision.</p>	<p>Avis favorable à cette proposition</p>	X					

<ul style="list-style-type: none"> Le rapport mentionne que la compétence assainissement est partagée entre le département et le SIARV. Depuis 2011, le SIARV est devenu SyAGE. Mettre à jour les informations de l'assainissement dans le PLU. <p>- Prise en compte du SDRIF-E : L'adoption définitive du SDRIF-E est prévue pour l'été 2024. La CLE recommande une anticipation dans la mise en compatibilité du PLU au nouveau SDRIF-E.</p> <p>- Prise en compte du SRCE : Le rapport de présentation ne prend pas en compte le SRCE de la Région Ile-de-France adopté en 2013. La prise en compte est principalement sur les thèmes suivants : trame verte et bleue, objectifs de préservation, restauration et développement des corridors écologiques et trames.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il serait pertinent d'indiquer les enjeux concernant les espèces invasives et rappeler que l'utilisation d'espèces locales est exigée contrairement à l'utilisation d'espèces invasives qui elles sont interdites. 	<p>Le SDRIF-E n'étant pas en vigueur, il ne peut être pris en compte dans la procédure de modification simplifiée. Par ailleurs, c'est désormais avec le SCOT de la Métropole du Grand Paris que le PLU doit être directement compatible.</p> <p>Concernant le SRCE, le PLUi en cours d'élaboration le prendra en compte.</p>							
<p>2- Projet d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Le PADD ne comprend aucun élément concernant la protection de la ressource en eaux et des milieux aquatiques. Le document n'intègre également pas les risques d'inondation, de préservation et de développement des trames vertes et bleues et pour finir la protection de la biodiversité.</p>	<p>La procédure de modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations d'un PADD. Le PLUi en cours d'élaboration prendra en compte les documents de planification supérieurs tels que le SAGE et le SyAGE.</p>							
<p>3- Orientations d'Aménagement et de Programmation Le PLU ne contient aucune OAP.</p>	<p>Le PLU ayant été approuvé avant que les OAP ne soient rendues obligatoires, la modification simplifiée du PLU n'a pas vocation à reprendre l'ensemble des nouvelles dispositions législatives.</p>							
<p>4- Règlement – Plan de zonage</p> <p>- <u>Zones humides</u> : Le règlement n'intègre pas l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres indiquant que les constructions, installations et extensions de constructions localisées en zones humides repérées dans les documents graphiques du PLU sont interdites sauf exception. Les zones humides avérées et les zones humides potentielles n'apparaissent pas dans le projet de plan de zonage du PLU. Le plan de zonage doit prendre en compte les classes</p>	<p>La procédure de modification simplifiée ne concerne pas le plan de zonage. Le PLUi en cours d'élaboration prendra en compte les règles et dispositions du futures SAGE.</p>							

<p>d'enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT ainsi que la protection des zones humides dans le règlement. Le règlement doit indiquer que les opérations présentant un impact potentiel sur les zones humides doivent faire l'objet d'études diagnostic zones humides.</p> <p>La CLE recommande une prise en compte des futures règles et dispositions du SAGE en cours de révision notamment sur les articles 4, 4bis ainsi que la disposition D.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Gestion des eaux pluviales</u> : Prise en compte de la préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE demandant de « Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle » = en absence d'étude ou de zonage pour tout IOTA ou extension de projet existants, le débit de fuite doit-être limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale. La CLE recommande une prise en compte des futures règles et dispositions du SAGE en cours de révision notamment sur les articles 6, 6bis ainsi que la disposition 21. - <u>Cours d'eau</u> : Le règlement comprend des règles pour la protection des captages d'eau mais aucune concernant la protection des cours d'eau, des berges et de la ripisylve. Le ru de l'Osier et les mares ne sont pas indiqués sur le plan de zonage. Le règlement doit prendre en compte l'enjeu n°1 du SAGE « améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés » et l'article 5 « Encadrer les aménagements dans le lit majeur de l'Yerres et sur une bande de 5m pour les autres cours d'eau ». La CLE recommande la prise en compte du futur article n°1 « Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau » prévu par la révision du SAGE de l'Yerres prévoyant l'interdiction de toute installation, ouvrage, travaux ou activité réalisés dans l'espace de mobilité des cours d'eau ainsi que sur la création d'une bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau dans l'attente de la réalisation d'une étude de définition de l'espace de mobilité (disposition 11 du futur SAGE). 								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

AVIS DE l'Architecte des Bâtiments de France, Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France	REponses PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES					
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2	6
<p>Remarques générales Au niveau du rapport de présentation, à la page 5 et 10, les nouvelles règles de la zone UE et UD imposent 1,5 m² minimum par logement pour les vélos. Il faut veiller à ce que ces règles ne causent pas une imperméabilisation supplémentaire des sols et que les éventuelles constructions soient correctement intégrées à leurs environnements urbains (volumétrie et matériaux).</p>	<p>Les normes de stationnement sont imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation en cas uniquement de création de nouveaux logements. Il est en général demandé que les locaux vélos soient clos et couverts en étant intégrés dans la construction ou dans un bâtiment annexe dans le respect de l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Les articles relatifs à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords n'étant pas modifiés par la présentation modification simplifiée du PLU ces compléments rédactionnels seront pris en compte dans le règlement du PLUi en cours d'élaboration.</p>							