



Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois



2

Ville du Perreux-sur-Marne

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt	Enquête publique	Approbation
PLU arrêté par délibération du 22 octobre 2015	Enquête publique réalisée du 7 mars au 8 avril 2016 inclus	PLU approuvé par délibération du 11 juillet 2016

Plan Local d'Urbanisme – Juillet 2016



CITADIA

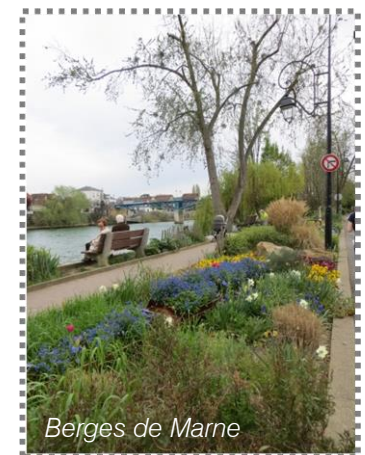
even
Conseil

1. Un cadre de vie à préserver aux Portes de Paris
2. Une dynamique de proximité à valoriser
3. Des atouts perreuxiens à développer au sein de la région
4. Des aménagements à réaliser en faveur d'une ville durable

1. Un cadre de vie à préserver aux Portes de Paris

Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, caractéristique essentielle de l'identité perreuxienne et du cadre de vie

- Poursuivre les efforts de **valorisation écologique des berges de la Marne** (renaturation du quai de Champagne en particulier) tout en permettant leur découverte et ainsi **participer à la reconquête de la qualité de l'eau**.
- Assurer le maintien du **potentiel écologique et paysager de l'Île des Loups** : alternance boisements – milieux ouverts, faible artificialisation des sols, renaturation et valorisation des berges...
- Assurer une **préservation des parcs et des squares** qui constituent des réservoirs de biodiversité locaux et des lieux de détente pour chacun, voire en créer de nouveaux.
- Protéger durablement **une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée** pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité et des espaces urbains apaisés.
- Maintenir le caractère végétalisé et paysagé des grands axes qui constituent des corridors écologiques et qui embellissent la ville.
- **Préserver le corridor écologique linéaire** associé à la voie ferrée.



1. Un cadre de vie à préserver aux Portes de Paris

Révéler les paysages urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire urbaine et support du renouvellement futur









- Préserver les caractéristiques propres à **chaque entité paysagère et à chaque quartier** : alignement des fronts bâtis, hauteurs des constructions, espaces non imperméabilisés.
- Poursuivre la **protection et la valorisation du patrimoine bâti architectural**.
- Requalifier les **secteurs d'entrées de ville** avec des aménagements d'espaces publics de qualité et **les grands axes** (boulevard d'Alsace Lorraine, avenue du Général de Gaulle, avenue Pierre Brossolette, avenue Ledru Rollin et avenue du 8 mai 1945) en permettant l'émergence **d'une architecture innovante et performante sur le plan environnemental**.
- Valoriser les **points de vue remarquables** et les perspectives visuelles offertes grâce à la topographie de la ville, notamment vers la Marne.
- Poursuivre la **dynamique de valorisation du territoire pour la découverte et le tourisme**, notamment autour du **label première station nautique** sur rivière de France.





Axe 1. Un cadre de vie à préserver aux Portes de Paris

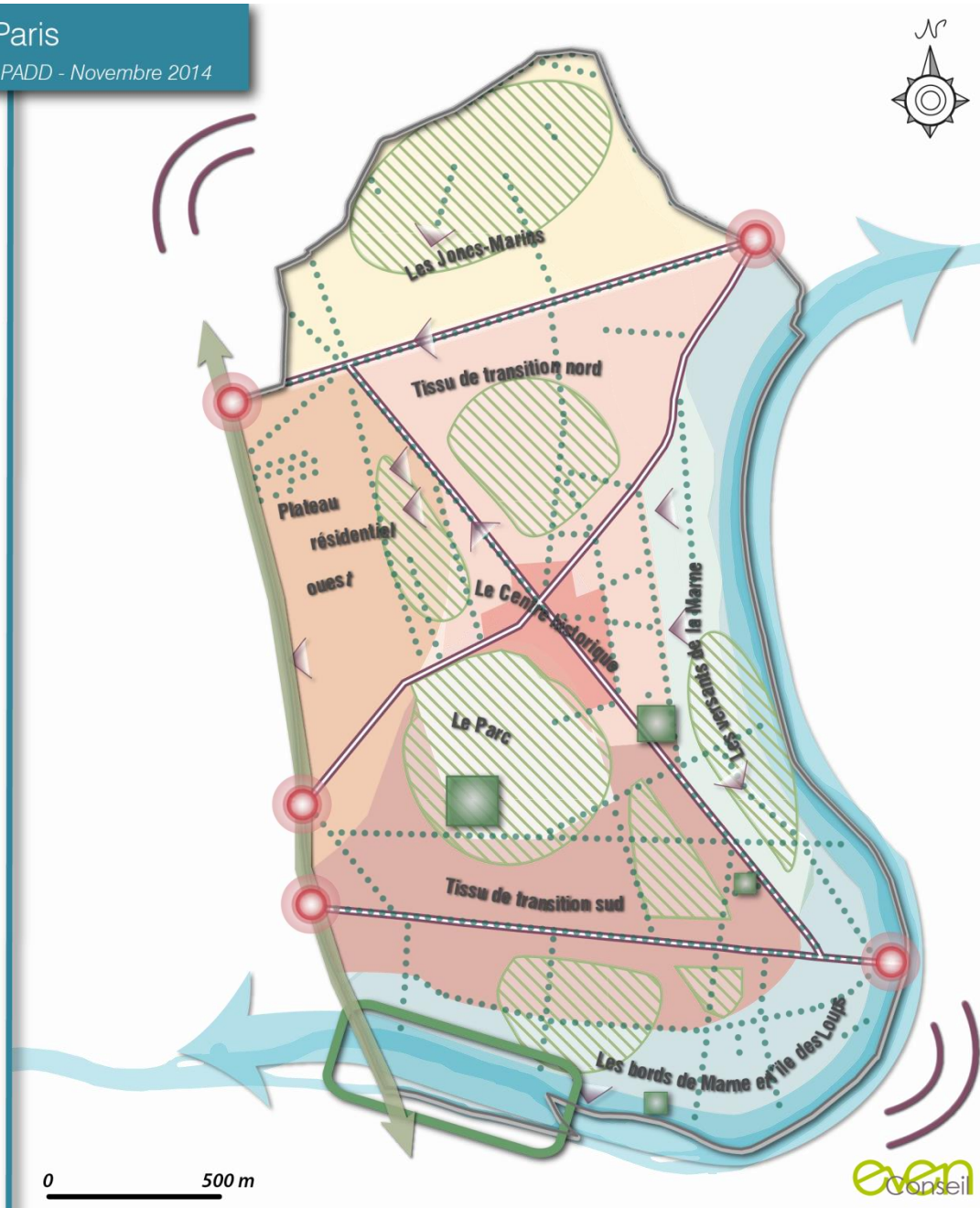
PLU du Perreux-sur-Marne - PADD - Novembre 2014

Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, caractéristique essentielle de l'identité perreuxienne et du cadre de vie

-  Poursuivre les efforts de valorisation écologique des berges de la Marne (renaturation du quai de Champagne en particulier) tout en permettant leur découverte et ainsi participer à la reconquête de la qualité de l'eau
-  Assurer le maintien du potentiel écologique et paysager de l'Île des Loups : alternance boisements – milieux ouverts, faible artificialisation des sols, renaturation et valorisation des berges...
-  Assurer une préservation des parcs et squares qui constituent des réservoirs de biodiversité locaux et des lieux de détente pour chacun, voire en créer de nouveaux
-  Protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité et des espaces urbains apaisés
-  Maintenir le caractère végétalisé et paysagé des grands axes
-  Protéger le corridor écologique linéaire associé à la voie ferrée

Révéler les paysages urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire urbaine et support du renouvellement futur

-  Préserver les caractéristiques propres à chaque entité paysagère et à chaque quartier : alignement des fronts bâtis, hauteurs des constructions, espaces non imperméabilisés
-  Poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine bâti architectural
-  Requalifier les secteurs d'entrées de ville avec des aménagements d'espaces publics de qualité et les grands axes urbains afin de mettre en exergue de véritables vitrines paysagères et urbaines, en permettant l'émergence d'une architecture innovante et performante sur le plan environnemental
-  Valoriser les points de vue remarquables et les perspectives visuelles offertes grâce à la topographie de la ville, notamment vers la Marne



2. Une dynamique de proximité à valoriser

Conforter la centralité du cœur de ville



- Impulser une **nouvelle dynamique** de construction de logements en cœur de ville afin d'affirmer les **portes du cœur de ville** et d'**harmoniser les fronts bâtis** le long de l'avenue du Gal de Gaulle.
- Œuvrer en faveur du **dynamisme commercial** afin d'assurer le maintien de l'**offre de proximité** et la préservation de l'**identité citadine**.

Atténuer la coupure urbaine avec le quartier des Joncs- Marins

- **Requalifier le boulevard d'Alsace Lorraine** afin d'améliorer la perméabilité avec les autres quartiers, notamment pour les déplacements en modes doux.
- Favoriser le **développement de services et de commerces de proximité**.



Assurer l'accès pour tous aux équipements publics et aux services



- Valoriser l'offre **d'équipements publics et de services** et l'adapter aux nouveaux besoins.
- Favoriser l'**accès aux réseaux de communication numériques** pour les habitants et les activités économiques.

2. Une dynamique de proximité à valoriser

Renforcer la mixité sociale et générationnelle





- Répondre aux besoins en logement à travers la construction de 170 logements par an.
- Assurer la réalisation de **35% de logements sociaux** en moyenne sur l'ensemble de la construction neuve.
- Accueillir une offre de logement diversifiée, pour répondre notamment aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial et adaptée au vieillissement de la population.
- Développer l'offre **d'hébergement étudiants**.
- Poursuivre la mise en **accessibilité des espaces publics et équipements pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**.
- **Renforcer l'offre de logements accessibles** aux PMR.
- Favoriser des logements moins consommateurs d'espace (maisons de ville, habitat intermédiaire, maisons superposées...) en frange des secteurs pavillonnaires à préserver et des secteurs à densifier pour obtenir des espaces de transition, tout en favorisant leur intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant.





Axe 2. Une dynamique de proximité à valoriser

PLU du Perreux-sur-Marne - PADD - Novembre 2014

Conforter la centralité du cœur de ville

-  Impulser une nouvelle dynamique de construction de logements en cœur de ville afin :
 -  - d'affirmer les portes du cœur de ville
 -  - d'harmoniser les fronts bâtis le long de l'av. du Gal de Gaulle
-  Œuvrer en faveur du dynamisme commercial afin d'assurer le maintien de l'offre de proximité et la préservation de l'identité citadine



Atténuer la coupure urbaine avec le quartier des Joncs Marins

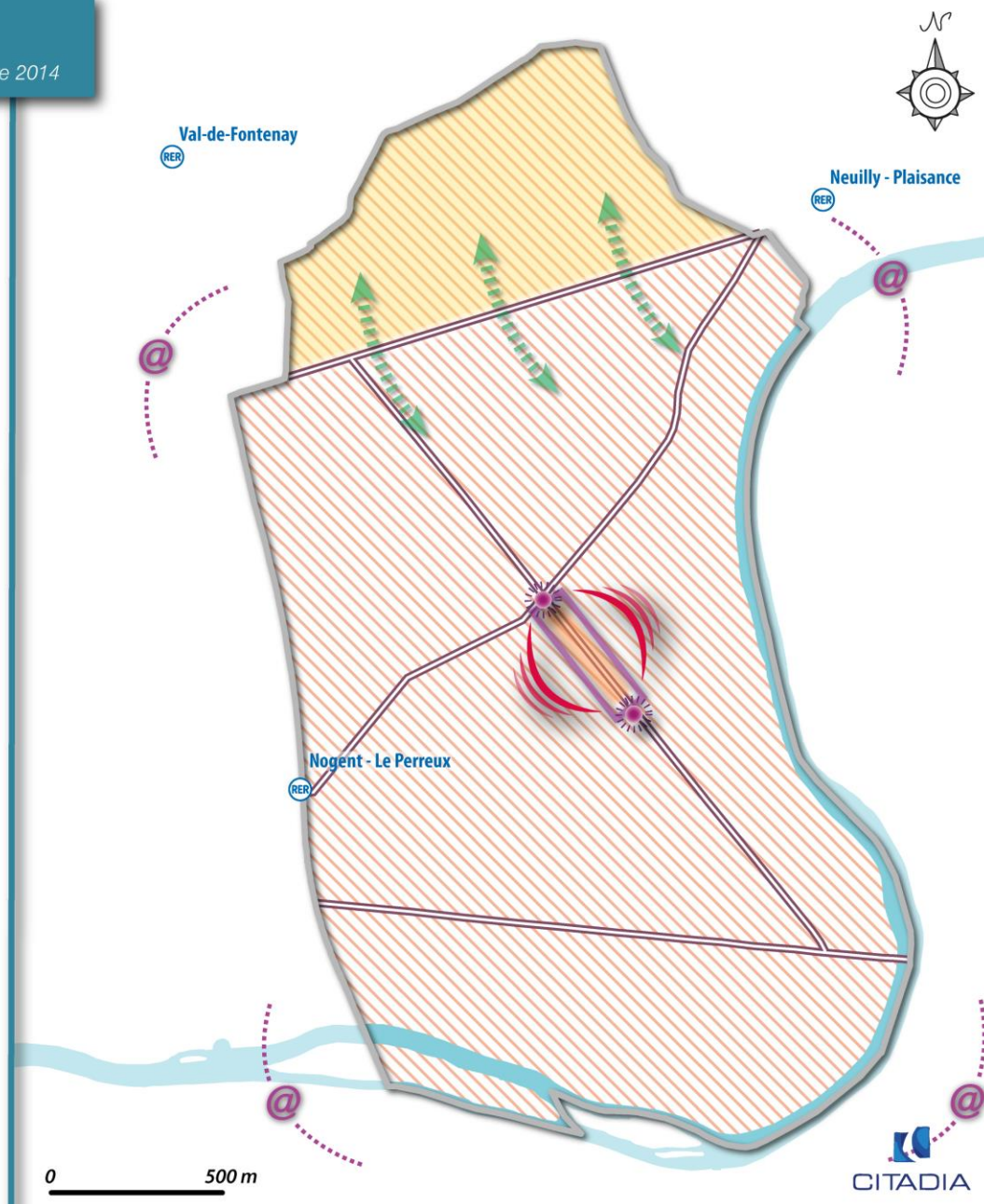
-  Requalifier le boulevard d'Alsace Lorraine afin d'améliorer la perméabilité avec les autres quartiers, notamment pour les déplacements en modes doux
-  Favoriser le développement de services et de commerces de proximité

Assurer l'accès pour tous aux équipements publics et aux services

-  Valoriser l'offre d'équipements publics et de services et l'adapter aux nouveaux besoins
-  Favoriser l'accès aux réseaux de communication numériques pour les habitants et les activités économiques

Renforcer la mixité sociale et générationnelle

-  Accueillir une offre de logements diversifiée, répondant notamment aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial et adaptée au vieillissement de la population
-  Favoriser des logements moins consommateurs d'espace (maisons de ville, habitat intermédiaire, maisons superposées...) en frange des secteurs pavillonnaires à préserver et des secteurs à densifier pour obtenir des espaces de transition, tout en favorisant leur intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant.



3. Des atouts perreuxiens à développer au sein de la région

Engager une stratégie de développement économique afin d'augmenter le ratio habitat / emploi

- Asseoir la stratégie de développement économique sur l'amélioration de l'accessibilité du territoire dans la logique de rééquilibrage de l'Est francilien :

- ✓ S'inscrire dans la dynamique globale de développement du pôle tertiaire de Fontenay-sous-Bois, en lien avec l'organisation d'un pôle d'interconnexion majeur du réseau Grand Paris Express à Val-de-Fontenay, tout particulièrement sur la frange nord ouest du territoire communal et dans le secteur du rond point du Général Leclerc.

Le développement d'un **projet d'aménagement d'ensemble sera privilégié** dans ce secteur afin de permettre une insertion urbaine facilitée et une gestion des flux. Cette orientation doit permettre l'amélioration globale de la qualité paysagère de l'entrée de ville nord-ouest.

- ✓ Tirer parti du renforcement de la gare Nogent-le-Perreux dans le cadre du réseau Grand Paris Express pour y soutenir l'activité commerciale.
- ✓ Valoriser la présence d'une offre immobilière de bureaux qualitative et bénéficiant d'un positionnement intéressant à proximité des pôles de transport.
- ✓ Etudier l'opportunité de renforcer la présence de petites et moyennes entreprises (TPE / PME) dans des secteurs stratégiques bien desservis par les transports : soutien à l'artisanat, ...

- Atteindre une mixité fonctionnelle dans la commune et les quartiers.
- S'assurer une cohabitation aisée entre les activités économiques et la dominante résidentielle du Perreux-sur-Marne en favorisant uniquement l'installation d'activités compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie.



3. Des atouts perreuxiens à développer au sein de la région

Participer, dans les secteurs stratégiques d'interconnexion, à l'effort régional de constructions afin de répondre aux besoins en logements diversifiés






- Cibler les **secteurs de mutabilité**, autour de la **future gare du Grand Paris Express** et des **axes routiers structurants** :
 - ✓ Valoriser le **potentiel métropolitain** du secteur de la **gare de Nogent – Le Perreux** et **requalifier la principale entrée de ville** de la commune en **optimisant le gisement foncier** de ce pôle **stratégique** et **attractif** à l'échelle de la **métropole**.
 - ✓ Requalifier **l'axe de la RD34** afin de **mettre en valeur l'image** du territoire communal, marquer les entrées de ville et optimiser le potentiel foncier, notamment à proximité de la **gare de Neuilly-Plaisance**, dans la continuité de la dynamique de la ZAC du Canal, ainsi qu'au niveau du rond-point du Général Leclerc, dans les environs immédiats de la **gare de Val-de-Fontenay**, pôle multimodal stratégique.
 - ✓ Engager une **dynamique de renouvellement** de **l'avenue Pierre Brossolette**, axe structurant nécessitant une requalification de son **front bâti**, en valorisant le potentiel foncier dans le **respect des différentes séquences urbaines**, tout particulièrement à proximité des **croisements** formant des **pôles de proximité**.
- Développer des **projets d'aménagement en cohérence avec les atouts paysagers de la ville dans ces secteurs stratégiques** : végétalisation des espaces extérieurs, intégration paysagère, ouvertures visuelles...









Axe 3. Des atouts perreuxiens à développer au sein de la région

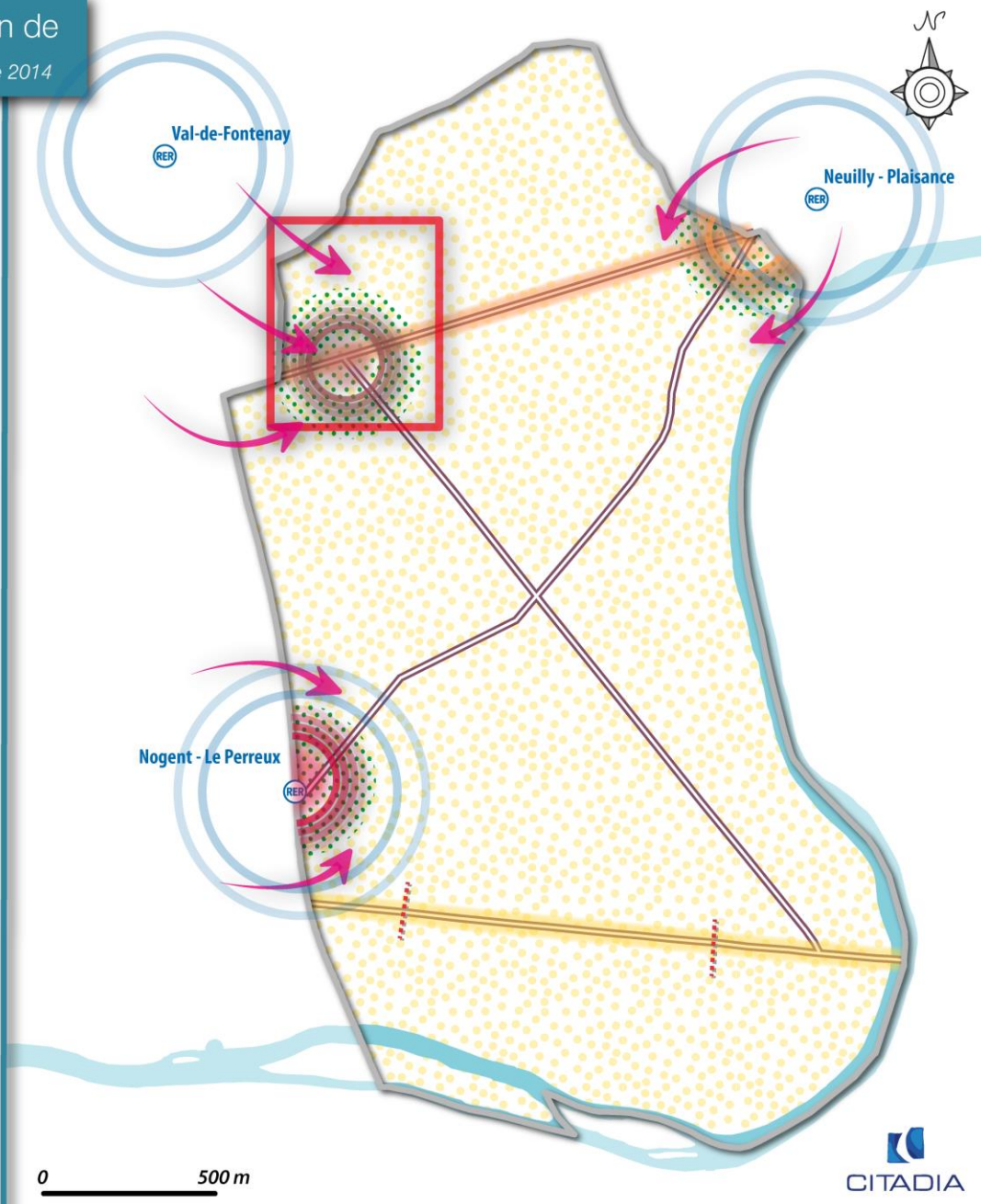
PLU du Perreux-sur-Marne - PADD - Novembre 2014

Engager une stratégie de développement économique afin d'augmenter le ratio habitat/emploi

-  Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques compatibles avec la dominante résidentielle du Perreux
-  Asseoir la stratégie de développement économique sur l'amélioration de l'accessibilité du territoire dans la logique de rééquilibrage de l'Est francilien
-  S'inscrire dans la dynamique de développement des pôles tertiaires situés dans les communes voisines
-  Asseoir une stratégie de développement économique dans un projet d'ensemble dans le secteur du rond-point Leclerc
-  Atteindre une mixité fonctionnelle dans la commune et les quartiers

Participer, dans les secteurs stratégiques d'interconnexion, à l'effort régional de constructions afin de répondre aux besoins en logements diversifiés

-  Valoriser le potentiel métropolitain du secteur de la gare de Nogent-le-Perreux et requalifier la principale entrée de ville de la commune en optimisant le gisement foncier
-  Requalifier l'axe de la RD.34 afin de mettre en valeur l'image du territoire communal, marquer les entrées de ville et optimiser le potentiel foncier, notamment à proximité de:
 -  la gare de Neuilly-Plaisance
 -  au niveau du rond-point du Général Leclerc, dans les environs immédiats de la gare de Val-de-Fontenay
-  Engager une dynamique de renouvellement de l'avenue Pierre Brossolette, axe structurant nécessitant une requalification de son front bâti, en valorisant le potentiel foncier dans le respect des différentes séquences urbaines
-  Développer des projets d'aménagement en cohérence avec les atouts paysagers de la ville dans ces secteurs stratégiques



4. Des aménagements à réaliser en faveur d'une ville durable

Aspirer à un urbanisme responsable

- Favoriser le **renouvellement de la ville sur elle-même** avec un objectif de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de **0 hectares**
- Favoriser les déplacements alternatifs par :
 - ✓ l'usage des **modes doux**, dans la continuité des aménagements réalisés, notamment sur les Bords de Marne, afin de faciliter les déplacements quotidiens et les mobilités de loisirs,
 - ✓ l'optimisation des **transports en commun** existants, en lien avec l'autorité organisatrice,
 - ✓ l'adaptation des normes de stationnement en fonction de l'offre en transports en commun,
 - ✓ la poursuite d'aménagement de places de stationnement vélo sur l'espace public et dans les constructions neuves (logements, bureaux, commerces...),
 - ✓ la mise en place de maillage de liaisons douces dans les **opérations d'aménagement** à venir, notamment pour faciliter la desserte vers les transports en commun,
 - ✓ l'aménagement d'espaces publics de qualité (rues plantées...) en faveur des piétons et des vélos,
 - ✓ le développement d'espaces partagés.
- Valoriser les potentiels d'économie d'énergie en permettant notamment la **réhabilitation énergétique** des logements (isolation thermique...) en tenant compte de leurs caractéristiques architecturales.
- Inciter à l'**utilisation d'énergie renouvelable** dans la construction, et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les **conditions d'intégration paysagère et patrimoniale**.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne.
- Privilégier la mise en place de revêtements perméables et de plantations pour les places de stationnement en surface.



4. Des aménagements à réaliser en faveur d'une ville durable

Limiter l'exposition aux risques naturels et nuisances



- Informer et assurer la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis du **risque inondation** (PPRI de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne).
- Informer et assurer la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis du risque **mouvement de terrain** (PPR en cours),
- Limiter les **impacts des pollutions de l'air et sonores**, notamment le long des axes structurants qui sont autant de secteurs stratégiques de projet :
 - ✓ éviter au maximum l'implantation des établissements recevant des personnes sensibles (crèche, écoles, maisons de retraite, centre de santé...) près des grands axes de circulation,
 - ✓ lutter contre le bruit en faisant respecter les normes acoustiques à proximité des axes bruyants (boulevard d'Alsace Lorraine, avenue Pierre Brossolette, avenue du Gal de Gaulle...),
 - ✓ maîtriser au maximum le développement d'activités génératrices de nuisances à proximité des zones d'habitation.
- Poursuivre la dynamique de perfectionnement de la **gestion de l'eau** (eau potable, assainissement, débits maximums de retour des eaux pluviales dans les réseaux) **et des déchets** en accompagnement de l'évolution urbaine.



Aspirer à un urbanisme responsable

Favoriser les déplacements alternatifs, notamment par :

- l'usage des modes doux, dans la continuité des aménagements réalisés, notamment sur les Bords de Marne, afin de faciliter les déplacements quotidiens et les mobilités de loisirs
- l'optimisation des transports en commun existants, en lien avec l'autorité organisatrice
- l'adaptation des normes de stationnement en fonction de l'offre en transports en commun

Valoriser les potentiels d'économie d'énergie en permettant notamment la réhabilitation énergétique des logements (isolation thermique...) en tenant compte de leurs caractéristiques architecturales

Inciter à l'utilisation d'énergie renouvelable dans la construction et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale.

Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne

Limiter l'exposition aux risques naturels et aux nuisances

Informez et assurez la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation (PPRI de la Marne et de la Seine dans le Val de Marne)

Informez et assurez la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis du risque mouvements de terrain (PPR en cours)

- zone de danger

- zone de danger moindre

Limiter les impacts des pollutions de l'air et sonores, notamment le long des axes structurants qui sont autant de secteurs stratégiques de projet

Poursuivre la dynamique de perfectionnement de la gestion de l'eau (eau potable, assainissement, débits maximums de retour des eaux pluviales dans les réseaux) et des déchets en accompagnement de l'évolution urbaine

