



**Le Perreux
sur-Marne**
Ville d'expressions



Ville du

Perreux-sur-Marne

Bilan de la Concertation

Contexte et modalités de la concertation

1.1 Obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal.

L'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 et par la loi N°2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), dispose que :

I. — Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
[...]

II. — Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° Le préfet lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;
2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.
[...]

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

[...]

III. — A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan.

Le Code de l'urbanisme fait ainsi obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation.

1.2 La concertation dans le cadre du PLU du Perreux-sur-Marne

La Commune du Perreux-sur-Marne a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération en date du 19 décembre 2013.

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 19 décembre 2013.

Les modalités de la concertation du public étaient définies de la façon suivante :

- organisation des réunions publiques d'information et de débats au nombre minimum de deux (une avant le débat en conseil municipal portant sur le PADD et une autre avant l'arrêt du projet de PLU),
- mise en place d'une rubrique dédiée à l'élaboration du PLU sur le site internet de la ville,
- rédaction d'articles dans le journal municipal,
- utilisation des panneaux administratifs d'information municipale.

Durant toute la procédure d'élaboration du PLU du Perreux-sur-Marne, un dispositif d'information et d'échanges reposant sur les outils suivants a été mis en œuvre :

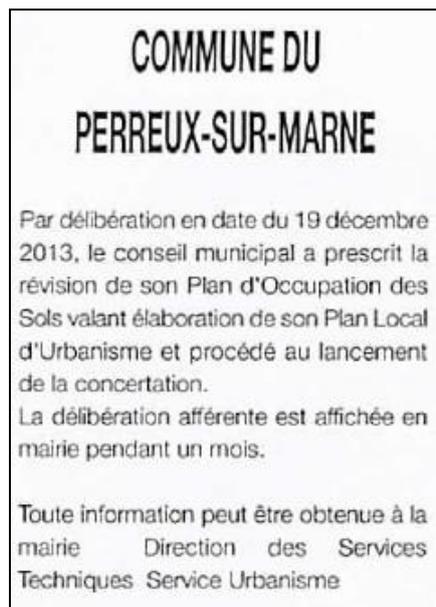
- Des articles dans le journal municipal « Le Perreux notre cité », journal également accessible en ligne sur le site internet de la ville ;
- Des articles présentant la procédure d'élaboration et les principales phases sur le site internet et la ville www.leperreux94.fr dans la rubrique « du POS au Plan Local d'Urbanisme » ;
- Un questionnaire en ligne sur le site internet de la ville pour recueillir les avis et attentes des Perreuxiens ;
- Un recueil de concertation disponible à l'accueil de l'Hôtel de ville ;
- 10 panneaux présentant le projet de PLU composant une exposition permanente itinérante ;
- 4 réunions publiques.

1.3 Les actions réalisées

Les moyens d'informations

a. Affichage de la délibération

La délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013 engageant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été affichée le 23 décembre 2013 pendant un mois et annoncé dans le journal Le Parisien Val-de-Marne.



b. Articles dans « Le Perreux notre cité » – Magazine municipal d'information (les articles sont disponibles en annexe)

Le Perreux notre cité n°439 / septembre 2014

Paru en septembre 2014, M. le Maire annonce dans l'édito la nécessité de faire évoluer le POS en PLU en rappelant les grands objectifs du projet communal, à savoir la préservation du cadre de vie verdoyant et pavillonnaire, tout en prenant en compte les objectifs de constructions imposés par l'Etat.

Le Perreux notre cité n°440 / octobre 2014

Cet article annonce le lancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville. Il explique le contexte dans lequel s'inscrit la révision (évolutions législatives, documents cadres, projets urbains). Après une présentation de la procédure d'élaboration du PLU, l'article décrit le cadre de la concertation qui sera menée et les grandes lignes du calendrier de la procédure.

Le Perreux notre cité n°442 / décembre 2014

Cet article trace les grandes lignes du diagnostic territorial autour d'une carte de synthèse des entités urbaines du territoire et une synthèse des enjeux autour des thématiques suivantes : « un paysage urbain de qualité », « une dynamique de croissance urbaine », « la présence de pôles de proximité », « un développement stratégique », et définit les grands secteurs stratégiques de développement pour Le Perreux-sur-Marne.

PLU Le Perreux

Le Perreux notre cité n°443 / janvier 2015

Cet article permet à la commune de présenter les grandes lignes du PADD et d'annoncer la tenue de deux réunions publiques portant sur le diagnostic et le PADD, le 28 janvier et le 11 février 2015.

Le Perreux notre cité n°444 / février-mars 2015

Editorial de M. le Maire sur la réunion publique de fin janvier. Cet article permet de rappeler les grands enjeux du PLU explicités au public ainsi que les différents moments de concertations.

Le Perreux notre cité n°445 / avril 2015

Le magazine rappelle aux habitants la présence d'une exposition itinérante sur l'élaboration du PLU, et précise ainsi les lieux et dates de cette exposition.

Le Perreux notre cité n°446 / mai 2015

Suite au débat du PADD en conseil municipal fin mars 2015, l'article rappelle les grandes lignes du projet d'aménagement organisé autour des 4 principaux axes suivant : « Un cadre de vie à préserver aux portes de Paris », « Une dynamique de proximité à valoriser », « Des atouts Perreuxiens à développer au sein de la Région », « Des aménagements à réaliser en faveur d'une ville durable ».

Le Perreux notre cité n°447 / juin 2015

Cet article présente les 4 Orientations d'Aménagement et de Programmes définies pour la traduction réglementaire du projet de PLU. Ces OAP se situent sur 4 grands secteurs stratégiques pour le développement du Perreux-sur-Marne : le rond-point du Général Leclerc, le boulevard d'Alsace Lorraine, la gare Nogent-le-Perreux et le centre-ville.

Le Perreux notre cité n°449 / septembre 2015

Cet article présente la traduction réglementaire du PLU. Il explique le principe du zonage et du règlement défini sur le territoire, l'application technique en 16 articles et les évolutions dues à l'entrée en vigueur des dernières lois. Cet article est également l'occasion d'annoncer la tenue de deux réunions publiques de présentation de la traduction réglementaire le 28 septembre et le 8 octobre 2015.

Le Perreux notre cité n°450 / octobre 2015

Edito de M. le Maire suite à la réunion publique tenue fin septembre pour rappeler les grands enjeux de l'ensemble de cette procédure d'élaboration du PLU.

c. Articles sur www.leperreux94.fr (éléments disponibles en annexes)

Au sein de la rubrique « du POS au Plan Local d'Urbanisme » plusieurs pages ont été écrites sur la procédure d'élaboration du PLU :

- Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Une page qui rappelle la définition du PLU et ses enjeux, et le calendrier prévisionnel.

- Diagnostic du territoire

Une page qui présente la synthèse du diagnostic construit au regard des prévisions démographiques et des besoins en termes de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement (biodiversité), d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

PLU Le Perreux

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Une page qui synthétise les grandes lignes du PADD.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Une page qui synthétise les grandes lignes des 4 secteurs d'OAP.

- **Zonage et règlement**

Une page qui présente brièvement la structure et la portée du zonage et du règlement, tout en informant des évolutions réglementaires impactant le PLU (disparition de la surface minimale des terrains constructibles et du COS).

- **Participer au PLU**

Une page mise à jour en fonction des différentes échéances en termes de concertation. Cet onglet permet au public de participer en direct en répondant à un questionnaire en ligne.

d. Une exposition

10 panneaux présentant le projet de PLU ont été installés au fur et à mesure des réunions publiques et de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU.

Ces panneaux ont été exposés dans les lieux suivants :

- Hall de l'hôtel de ville : du 12/02/2015 au 30/04/2015
- Hall du CdbM (Centre des Bords de Marne) : du 01/05/2015 au 30/06/2015
- Hall de la médiathèque : 01/07/2015 au 31/07/2015
- Hall de l'hôtel de ville : 01/08/2015 au 08/10/2015
- Hall de l'hôtel de ville : à partir du 19/10/2015

A travers 10 panneaux synthétiques, cette exposition s'attache à expliquer et sensibiliser le public à la révision du PLU engagée par la ville du Perreux-sur-Marne. Textes, photos et cartes permettent de présenter la démarche d'élaboration du PLU : le diagnostic territorial réalisé, les axes du PADD, le règlement et ses articles, le plan de zonage et les OAP.

Ces panneaux ont également été présentés aux habitants lors des réunions publiques les 28 janvier, 11 février 2015 pour le lancement, le diagnostic et le PADD, et lors des réunions publiques les 28 septembre et 8 octobre 2015 pour le règlement, zonage et les OAP.





Les moyens d'expression

a. Registre de concertation

La ville a mis à disposition des Perreuxiens un recueil de concertation disponible à l'accueil de l'Hôtel de ville depuis début décembre 2014.

b. Un questionnaire en ligne

Sur le site internet de la ville, au sein de la rubrique « du POS au Plan Local d'Urbanisme », la page « Participer au PLU ! » donne accès à un questionnaire en ligne. Ce questionnaire permet aux habitants de s'exprimer directement sur la plateforme numérique en répondant aux questions ci-dessous :

- Dans quel quartier habitez-vous ?
- Comment qualifieriez-vous la commune du Perreux-sur-Marne aujourd'hui ?
- Qu'appréciez-vous le plus au Perreux-sur-Marne (cadre de vie, équipements sportifs et culturels, patrimoine architectural, berges de la Marne etc ...) ?
- Que souhaiteriez-vous voir améliorer (offre de logements, commerces de proximité, espaces verts, espaces publics etc...) ?
- Quelles sont vos attentes vis-à-vis du Plan Local d'Urbanisme ?
- Comment imaginez-vous Le Perreux-sur-Marne dans 15-20 ans ? Quelle ville aimeriez-vous transmettre aux générations futures ?
- Quels aménagements et/ou constructions récent(e)s jugez-vous qualitatifs et aimeriez-vous voir se développer dans notre commune ?
- Autres commentaires ?

c. Réunions publiques

4 réunions publiques ont été organisées par la ville pour présenter l'avancée des études aux Perreuxiens et leur permettre d'échanger avec les élus et les techniciens.

Ces réunions ont été organisées aux étapes clés de la procédure, organisées sur 2 soirées à chaque étapes afin que le plus de Perreuxiens puissent assister à la présentation.

PLU Le Perreux

- [Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables / réunions publiques du 28 janvier et du 11 février 2015](#)

Organisées le 28 janvier et le 11 février 2015 de 20h00 à 22h30 à l'Hôtel de ville, ces premières réunions ont réuni les habitants autour du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Après des mots introductifs, une présentation des travaux réalisés par le bureau d'études, M. le Maire, Mme l'adjointe à l'urbanisme, Mme la présidente de la commission urbanisme et les services techniques de la ville ont répondu aux nombreuses interrogations et observations des participants.

Les comptes-rendus de ces deux réunions sont présents en annexe.

Réunion publique du 28 janvier 2015



Réunion publique du 11 février 2015



- [La traduction règlementaire / réunions publiques du 28 septembre et du 8 octobre 2015](#)

Le 28 septembre et le 8 octobre 2015 de 20h00 à 22h30, à l'Hôtel de Ville, une présentation de la traduction règlementaire du PADD a été faite aux Perreuxiens. Le Bureau d'études a présenté les OAP sectorielles, le plan de zonage et le règlement et ses articles auprès des personnes présentes. Un dialogue a ensuite été ouvert avec M. le Maire, Mme l'adjointe à l'urbanisme, Mme la présidente de la commission urbanisme, les services techniques de la ville et les habitants.

Les comptes-rendus de ces deux réunions sont présents en annexe.

Réunion publique du 28 septembre 2015



Réunion publique du 08 octobre 2015



Ces quatre réunions ont été annoncées via plusieurs biais :

- Le magazine municipal au sein de l'agenda et dans les articles dédiés au PLU,
- Les panneaux d'information JCDecaux,
- Les panneaux d'affichage électroniques,
- La newsletter hebdomadaire envoyée automatiquement aux personnes s'y étant abonnées,
- Un article le jour des réunions publiques dans les journaux : le Parisien Val-de-Marne, 94citoyens.fr et valdemarneinfos.com.



Réunion sur le PLU au Perreux-sur-Marne



Dans le cadre de la révision de son PLU (Plan local d'urbanisme), Le Perreux-sur-Marne organise deux réunions publiques les lundi 28 septembre et jeudi 8 octobre.

Pour l'heure, la ville a déjà débattu de son Projet d'aménagement et de développement durable (Padd), seconde phase du PLU après le diagnostic. La prochaine étape consiste à définir les Orientations d'aménagement et de programmation (Oap) destinée à définir les aménagements spécifiques sur les principaux secteurs stratégiques en termes de développement urbain, de déplacement et de composition paysagère, le patrimoine architectural remarquable protégé, la trame verte et bleue et la préservation des espaces verts. Une fois terminée cette étape, un nouveau règlement d'urbanisme sera préparé.

Le nouveau PLU fera l'objet d'une enquête publique début 2016. Les réunions se tiennent à 20 heures en mairie. La ville a également mis en ligne un questionnaire.

A LIRE AUSSI

Fontenay-sous-Bois : de la bataille de la Zup à la métropole du Grand Paris

Retransmission du débat entre candidats à Nogent

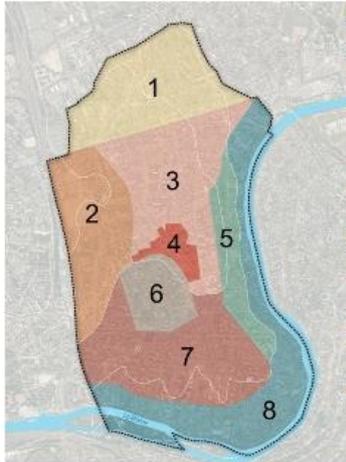
Affichage insidieusement antisémitique contre un élu du Perreux-sur-Marne

Au Perreux, les bénévoles s'apprennent à enseigner le Français aux étrangers



Le Plan Local d'Urbanisme en pleine concertation

Réunions publiques : lundi 28 septembre et jeudi 8 octobre à 20h



Après le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Ville du Perreux-sur-Marne organise 2 nouvelles réunions publiques d'information les lundi 28 septembre et jeudi 8 octobre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ces rencontres seront l'occasion de présenter aux habitants une nouvelle étape dans la concertation, à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Début 2016, s'ensuivra alors une autre phase de concertation avec une enquête publique. L'approbation du PLU est prévue pour juin 2016.

Réunions publiques : lundi 28 septembre et jeudi 8 octobre à 20h.
Hôtel de Ville - Place de la Libération
94170 Perreux-sur-Marne.
Entrée libre.

LE PERREUX-SUR-MARNE

Première rencontre pour réviser le plan local d'urbanisme

C'EST UN DOCUMENT ESSENTIEL, qui dicte les modalités de construction, d'urbanisation ou de préservation des espaces verts dans la ville. Le Plan local d'urbanisme du Perreux entre en révision et tout commence ce soir par une première réunion publique. Les habitants de la ville sont invités à participer aux choix que doivent faire les élus et qui vaudront pour les 15-20 prochaines années.

Quatre axes de discussion

La ville propose quatre axes de discussion. Le premier : un cadre de vie à préserver aux portes de Paris, protéger les berges de la Marne, les parcs et les entités urbaines et paysagères de chaque quartier. Se-

conde problématique : conforter l'offre commerciale du centre-ville, atténuer la coupure urbaine avec le quartier des Joncs-Marins, renforcer la mixité sociale et générationnelle. Troisième enjeu : engager une stratégie de développement économique, requalifier les entrées de ville et les grands axes (boulevard d'Alsace-Loiraine, avenue Pierre-Brossolette...). Enfin, dernier axe : favoriser les déplacements doux (piétons, vélos), utiliser des énergies renouvelables, limiter l'exposition des Perreuxiens aux risques et aux nuisances...

Les élus pourront notamment compter sur la participation d'une nouvelle association du Perreux spécifiquement concentrée sur cet-

te question du cadre de vie. « Bien vivre au Perreux », qui s'est créé justement en prévision de la révision du PLU, entend protéger la commune de la densification. Un point qui sera sans aucun doute au cœur des débats de la réunion de ce soir et de celle du 11 février prochain.

L.P.

Réunions publiques ce mercredi soir, puis le mercredi 11 février à 20 heures à l'hôtel de ville du Perreux, place de la Libération. Un registre de concertation est disponible à l'accueil de la mairie et un espace dédié au PLU, où chacun peut s'exprimer, est mis en place sur le site www.leperreux94.fr.

Le PLU du Perreux-Marne en phase de concertation



Après le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Ville du Perreux-sur-Marne organise des réunions publiques d'information dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La prochaine aura lieu le jeudi 8 octobre.

Ces rencontres sont l'occasion de présenter aux habitants une nouvelle étape dans la concertation, à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent :

- les aménagements spécifiques sur les principaux secteurs stratégiques en termes de développement urbain, de déplacement et de composition paysagère,
- le patrimoine architectural remarquable protégé,
- la trame verte et bleue et la préservation des espaces verts.

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU est un document de planification urbaine, stratégique et réglementaire qui fixe les grandes orientations d'aménagement pour les 20 ans à venir. Il doit respecter à la fois les contraintes réglementaires édictées par l'État, notamment pour la programmation en matière de logements sociaux compatible avec la loi SRU, et les spécificités du territoire.

Début 2016, s'ensuivra alors une autre phase de concertation avec une enquête publique. L'approbation du PLU est prévue pour juin 2016.

Prochaine réunion publique : le jeudi 8 octobre - Hôtel de Ville - Place de la Libération - 94170 Perreux-sur-Marne. Entrée libre

Bilan de l'efficacité des procédures

Mise à disposition d'un recueil de concertation	Bilan moyen – seules deux personnes ont souhaité afficher leur observation sur ce registre.
Exposition publique	Bilan positif – L'exposition itinérante, présente à l'hôtel de ville, au centre des Bords de Marne, à la médiathèque, dans les bâtiments du service technique, a été consultée par de nombreuses personnes, en particulier durant les réunions publiques. Ils ont pu servir de support pour poser des questions lors de ces moments de dialogues.
Réunions publiques	<p>Bilan très positif – La présence d'un grand nombre de personnes pour chacune de ces réunions témoigne de la bonne publicité de ces dernières. L'organisation de deux réunions à une semaine d'intervalle, sur chaque grande étape de la procédure a permis au plus grand nombre d'être disponible pour ces réunions.</p> <p>Même si quelques questions portaient sur une parcelle ou un projet précis, la plupart des échanges ont porté sur des questionnements généraux sur le PLU et ses possibilités d'action en matière de préservation du tissu pavillonnaire, et en réponse aux objectifs de construction fixés par l'Etat.</p>
Insertions d'article dans le bulletin municipal, et sur le site internet	<p>Bilan très positif – L'alimentation d'articles dans le bulletin municipal tout au long de la procédure a permis aux Perreuxiens de suivre l'avancée de l'élaboration du PLU. Le service urbanisme était ensuite disponible pour répondre aux questions associées aux articles (par téléphone, lors des réceptions publiques urbanisme ou directement à la mairie).</p> <p>Le site internet de la ville était alimenté en parallèle des articles parus dans le bulletin municipal. La rubrique sur le PLU se classe en 13^{ème} position des pages les plus consultées et a reçu 5 439 visites depuis sa création le 4 décembre 2014 (équivalent à 3 285 visiteurs différents). Les pics de visite ont été enregistrés quelques jours avant les réunions publiques.</p>
Questionnaire en ligne	Bilan très positif – De nombreux retours témoignent de l'intérêt que les Perreuxiens ont eu à participer aux réflexions pour l'élaboration du PLU. Au total 101 réponses ont été comptabilisées.

Synthèse des observations recueillies

Tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Perreux-sur-Marne, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet.

Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la Ville- soit directement lors des rencontres soit dans le PLU lorsque c'était possible- sont précisées à la suite.

Les demandes d'intérêt particulier qui ne rentraient pas dans le projet collectif et les propositions et questionnements qui ne concernent pas le PLU n'ont pas été relevées, l'enquête publique leur étant consacrée.

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation :

- la préservation du cadre de vie et du tissu pavillonnaire ;
- les futures règles de constructibilité (évolution des logements existants, construction de logements collectifs sur les grands axes) ;
- l'amélioration des espaces publics et des déplacements.

Les nouvelles problématiques et normes supra-communales qui s'appliquent sur le territoire du Perreux-sur-Marne et impactent l'élaboration du nouveau document d'urbanisme, sont la principale source de questionnement des habitants. En effet, les obligations de construction de logements imposées par l'Etat, et notamment le pourcentage de logements locatifs sociaux, ont été prises en compte dans le projet de PLU. La traduction réglementaire du document permet à la fois de préserver les espaces remarquables du tissu et de permettre une évolution sur des secteurs stratégiques de développement du territoire.

L'évolution du POS au PLU pose également la question des nouveaux outils pour la préservation du tissu. La disparition du COS, compensée par la définition de gabarits ou d'autres règles de préservation de cœurs d'ilots, est une interrogation fréquente des habitants.

Les observations des Perreuxiens portaient donc principalement sur les thématiques détaillées ci-dessous. Celles-ci ont été intégrées autant que possible dans le règlement du PLU :

✓ Aménagement urbain

Préservation du tissu

- Limiter la construction d'immeubles ;
- Ne pas trop densifier la ville ;
- Densifier uniquement, et sur toute leur longueur, les grands axes de la commune : avenue Ledru Rollin, avenue du Gal de Gaulle et boulevard d'Alsace Lorraine afin de créer un véritable espace urbain dynamique ;
- Ne pas construire trop haut : Immeubles à R+3 / R+4 maximum ;

PLU Le Perreux

- Conserver les zones pavillonnaires existantes ;
- Développer une zone d'activités tertiaire et/ou artisanale ;
- Contrôler le logement social ;
- Conserver la proportion actuelle entre logements collectifs et logements individuels ;
- Protéger dans le prochain PLU l'îlot compris entre l'allée des Ormes et l'allée Guy Mocquet.

Permettre la construction

- Supprimer la contrainte réglementaire qui interdit les constructions de second rang si les terrains ne sont pas desservis par une rue d'au moins 8 mètres ;
- Conserver les mêmes règles de prospect que celles du POS ;
- Autoriser l'agrandissement des maisons individuelles par le haut ;
- Désenclaver le quartier des Joncs-Marins qui est séparé du reste de la ville.

Réponses apportées par le PLU :

Le PADD affiche clairement la volonté d'un équilibre entre une construction maîtrisée qui répond aux objectifs de construction imposés par l'Etat et la préservation du cadre de vie et de l'esprit apaisé qu'offre Le Perreux-sur-Marne.

Les grands axes de circulation et les entrées de ville sont des espaces stratégiques de développement, situés à proximité de gares de transports collectifs lourds qui sont amenées à évoluer avec l'arrivée du projet du Grand Paris Express. Ces secteurs, bien identifiés au plan de zonage et dont le règlement permet une densification raisonnée, offrent en contrepartie le maintien d'une politique de préservation du tissu pavillonnaire et des espaces verts du Perreux-sur-Marne.

Les hauteurs seront donc importantes (R+5 à R+6) dans ces secteurs stratégiques, équivalente aux hauteurs déjà présentes sur ces quartiers. Toutefois, des règles de prospect sont préservées afin de garder des hauteurs raisonnables pour les constructions situées sur des rues plus étroites.

Le développement économique, bien que permis sur tout le territoire, est privilégié dans les zones « UR », zones d'entrée de ville. Ces secteurs, particulièrement accessibles en transport en commun, sont ainsi les plus propices à l'arrivée de PME ou d'activités (artisanat ou autres). Le rond-point du Général Leclerc est plus particulièrement visé pour le développement économique du territoire, en réponse au développement de la zone d'activité du Val-de-Fontenay.

La densification, et le travail de requalification en boulevard urbain de l'axe Alsace-Lorraine, permettra d'apaiser cet axe de transit et de favoriser les liaisons nord-sud pour reconnecter notamment le quartier des Joncs-Marins au reste du territoire.

En parallèle, de nombreux outils ont été mis en place pour préserver les espaces verts privés, et le tissu aéré des quartiers pavillonnaires. En effet, pour les zones « UM » (tissu mixte à dominante pavillonnaire), « UB » (tissu des bords de Marne) et « UL » (tissu du lotissement du Parc), les règles à construire permettent une évolution du bâti (extensions maîtrisées), tout en protégeant les cœurs d'îlot vert et les fonds de parcelle via l'intégration de bandes de constructibilité. La constructibilité est

PLU Le Perreux

ainsi privilégiée dans une première bande, réduite dans une seconde et enfin, au-delà d'une bande de 30 m, les constructions nouvelles sont interdites.

Le PLU ne peut plus faire de distinction entre la construction de logements collectifs ou individuels, toutefois la réglementation des hauteurs contraint fortement la possibilité de construire des logements collectifs en zone pavillonnaire.

✓ Services de proximité :

- Permettre un développement commercial ;
- Permettre la création de petits centres de proximité ;
- Davantage de commerces sur l'avenue Pierre Brossolette ;
- Commerces de proximité et équipements publics dans le quartier des Joncs-Marins ;
- Davantage de commerces sur les axes Ledru Rollin, Gal de Gaulle et Boulevard d'Alsace Lorraine ;
- Ne pas dépasser les capacités des équipements existants.

Réponses apportées par le PLU :

Le maintien des commerces et leur développement est un point important porté par le PADD. Règlementairement, cette volonté a été prise en compte à travers la mise en place de linéaires commerciaux sur le plan de zonage. Cette prescription graphique permet d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux et d'artisanat en rez-de-chaussée sur des secteurs bien précis : le centre-ville (périmètre de secteur sauvegardé), et toutes les entrées de ville.

En dehors de ces linéaires, les commerces sont autorisés sur toute la commune, pour permettre l'éventuel développement de pôle de proximité. L'implantation des constructions à l'alignement exigée sur les grands axes a également vocation d'inciter l'établissement de commerces en rez-de-chaussée.

✓ Patrimoine naturel et architectural :

- Conserver le cadre de vie ;
- Protéger les constructions du XIXe siècle en meulière, art déco, art nouveau...
- Varier le rendu architectural des nouvelles constructions. Elles se ressemblent trop et rendent la ville monotone ;
- Réaliser un inventaire des bâtiments à protéger.

Réponses apportées par le PLU :

La réglementation du PLU permettra d'encadrer l'aspect des constructions.

Par ailleurs, une liste de 67 éléments de patrimoine a été recensée au titre du L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, comme bâtiments remarquables, ensembles remarquables ou éléments singuliers remarquables. Une liste de prescription particulière a été définie pour protéger au maximum ces éléments de patrimoine. Cette liste a été définie en prenant en compte le patrimoine remarquable identifié dans le POS, le patrimoine repéré dans des ouvrages spécifiques sur le Perreux-sur-Marne,

PLU Le Perreux

l'inventaire présent sur la base MERIMEE et un repérage fait par le bureau d'études. Les services de la ville ont ensuite retenus les éléments les plus remarquables, à protéger.

✓ **Espaces verts / énergie :**

- Développer les aides aux énergies renouvelables ;
- Protéger les zones vertes proches des bords de Marne ;
- Améliorer la végétalisation des grands axes ;
- Développer les espaces verts ;
- Bien identifier une trame verte et bleue.

Réponses apportées par le PLU :

Le maintien du cadre de vie est une priorité pour l'équipe municipale et constitue l'axe premier du PADD. Outre la préservation du tissu pavillonnaire et de la trame de jardins privés à travers la réglementation, des prescriptions graphiques sont mises en place pour la protection des éléments constituant la trame verte et bleue sur le Perreux-sur-Marne. En dehors des berges de Marne et de l'Île des Loups, qui sont classées en zone Naturelle et par conséquent très protégées, le territoire communal est concerné par des protections d'alignements d'arbres ainsi que des secteurs identifiés en Espaces Boisés Classés et en espaces paysagers, sur le parc des Cités Unis et le parc du Saut du Loup.

✓ **Déplacement :**

- Mieux gérer la question du stationnement, surtout en centre-ville ;
- Ralentir la vitesse sur l'avenue Lamartine (ex : mise en place de dos-d'âne) ;
- Améliorer les trajets en mode-doux (vélo et piéton) vers la gare de Val-de-Fontenay ;
- Réaliser des stationnements temporaires type dépose-minute dans le centre-ville ;
- Développer une offre de transport interne entre le quartier des Joncs-Marins et les autres quartiers ;
- Améliorer la cohabitation entre pistes cyclables et voirie dans les rues étroites en créant des zones 15 ou 30 km/h ;
- Améliorer l'offre de transport en commun ;
- Développer les pistes cyclables et les stations de stationnement vélos.

Réponses apportées par le PLU :

L'axe 4 du PADD présente la volonté communale d'aspirer à un urbanisme responsable, notamment à travers l'usage des modes des déplacements alternatifs. Cette volonté se traduit par des objectifs d'amélioration des modes doux, dans la continuité des aménagements déjà réalisés, des objectifs d'aménagement d'espaces publics de qualité en faveur des piétons et de vélos, d'espaces partagés mais également des normes de stationnement adaptées en fonction de l'offre en transports en commun.

Bilan

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, depuis la délibération du 19 décembre 2013 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet où sera également soumis le présent bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. L'implication des habitants à travers les réunions publiques et le questionnaire en ligne a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Leurs contributions ont alimenté les réflexions et les travaux durant chaque étape de l'élaboration du PLU.

Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie privilégié qu'offre la commune du Perreux-sur-Marne. De nombreuses thématiques ont été abordées : des questions de développement urbain, de densification et de préservation, de mobilité, de nature et de paysage, d'équipements et d'activité commerciale. L'ensemble des remarques a bien été pris en compte et des réponses sont intégrées au projet de PLU, tant à travers le PADD qu'en termes de traduction réglementaire. Ainsi, le Perreux-sur-Marne a finalisé son projet de PLU en tenant compte de la parole des habitants de la commune.

Il convient de dresser un bilan favorable de la concertation, préalable à la présentation du projet en Conseil Municipal avant l'enquête publique.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**LE 19 DECEMBRE 2013**

L'an deux mille treize, le dix-neuf décembre à vingt heures, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis à la Mairie, sur convocation qui leur a été adressée le treize décembre 2013 par Monsieur le député maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code général des collectivités territoriales et sous la présidence de Monsieur Gilles CARREZ, député maire.

Etaient présents : 36 membres,

M. CARREZ député-maire,
Mme ROYER, M. LOISON, M. CARTIGNY, Mme REBUT, M. VEDRENNE, M. ETIENNEY,
M. VERGNE, Mme CHARRON, Mme BACHELET, Mme WOITIEZ, M. MARC, maires-adjoints,
Mme HOUDOT, Mme CANALES, Mme DESCATEAUX, M. FLOIRAC, M. GOUX,
Mme RAYNAUD, M. MAIZY, Mme ROUSSELIN, M. COUTURE, Mme DAVID, M. PAJOT,
Mme NOIRET, M. DUHAMEL, M. CABAL, Mme CARREZ-DEBOCK, M. BERRUEZO,
M. LEWANDOWSKI, Mme RUE, M. SCHMITZ, M. MOUGE, M. PEYLET, M. PHILIPPON,
Mme RAFFET, M. BONIFACE, conseillers municipaux.

Excusé(e)s :

- . Mme CALVEZ ayant donné pouvoir à M. DUHAMEL
- . M. CUVILLIER ayant donné pouvoir à Mme HOUDOT
- . Mme VASQUEZ ayant donné pouvoir à Mme CANALES

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé à la désignation du Secrétaire de séance : Mme CARREZ-DEBOCK.

Ces formalités remplies,

REÇU en	Préfecture de Créteil le
	23.12.2013
AFFICHE le	23.12.2013

Mairie du Perreux-sur-Marne – Registre des délibérations
DEL DST 131219 021

Hôtel de Ville

Place de la Libération - 94171 Le Perreux-sur-Marne Cedex
Tél. : 01 48 71 72 00 - Fax : 01 43 24 14 45

Recevez toutes les informations concernant la vie de la commune en vous inscrivant aux newsletters sur www.leperreux94.fr

OBJET : Plan Local d'Urbanisme – Prescription et définition des modalités de la concertation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatif aux documents d'urbanisme,

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 (Grenelle 1) et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle 2),

Vu le code Général des collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-1 au L. 123-20 et R. 123-1 au R. 123-25 relatifs aux plans locaux d'urbanisme et son article L. 300-2,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 1996, mis à jour les 11 octobre 2000 et 7 février 2003, modifié les 17 février 2005, 22 septembre 2005, 25 mars 2010 et 24 octobre 2013,

Considérant la volonté de la collectivité de réviser son Plan d'Occupation des Sols afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant la nécessité de :

- préserver du caractère pavillonnaire de certains quartiers,
- valoriser des bords de Marne,
- développer l'habitat collectif, notamment à caractère social sur les grands axes de circulation (avenue Pierre Brossolette, avenue du huit mai 1945 et avenue du Général de Gaulle).

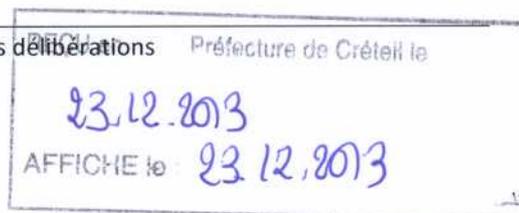
Considérant la nécessité d'engager une procédure de concertation avec la population pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la commission des finances du 5 décembre 2013,

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

- **Décide** de prescrire l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.
- **Approuve les objectifs suivants pour la prescription du PLU :**
 - définir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, dans le souci de protection d'un habitat à l'échelle humaine respectant l'équilibre entre tissu pavillonnaire et logement collectif,
 - favoriser le renouvellement urbain en renforçant la cohérence des séquences urbaines, en veillant à promouvoir la qualité architecturale des constructions nouvelles et à permettre la protection et la sauvegarde des éléments architecturaux remarquables,
 - renforcer la mixité sociale et générationnelle,
 - permettre l'embellissement des entrées de ville et poursuivre la mise en valeur des bords de Marne ainsi que de la biodiversité,

- favoriser le maintien et le développement d'activités économiques et du commerce de proximité,
 - faciliter et organiser la mobilité et les déplacements,
 - prendre en compte les évolutions législatives et règlementaires,
- **Décide** d'adopter les modalités de concertation du public suivantes :
- organisation des réunions publiques d'information et de débats au nombre minimum de deux (une avant le débat en conseil municipal portant sur le PADD et une autre avant l'arrêt du projet de PLU),
 - mise en place d'une rubrique dédiée à l'élaboration du PLU sur le site internet de la ville,
 - rédaction d'articles dans le journal municipal,
 - utilisation des panneaux administratifs d'information municipale,
- **Dit** que conformément à l'article 123-6 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L. 111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **Dit** que conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, le conseil municipal délibèrera simultanément sur le bilan de la concertation et sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration d'un PLU
- **Sollicite** de l'Etat, pour les dépenses liées à l'élaboration d'un PLU, une compensation financière, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme, pour couvrir les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents.
- **Dit** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré.
- **Dit** que, conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet et notifiée aux présidents du conseil général et du conseil régional, aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture, à l'autorité compétente en matière de transports urbains et au président de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne compétent en matière de Plan Local de l'Habitat.
- **Dit** que la présente délibération sera transmise aux Maires des communes limitrophes, à savoir Messieurs les Maires de :
- Bry-sur-Marne,
 - Champigny-sur-Marne,



- Fontenay-sous-bois,
 - Neuilly Plaisance,
 - Nogent-sur-Marne.
- **Dit** que conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et une mention sera publiée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

REÇU en	Préfecture de Créteil le
	23 12. 2013
AFFICHE le	23 12. 2013

Et ont les membres présents
Signé au registre après lecture,
Pour extrait conforme,

Pour le maire
Le maire-adjoint

Jacques LOISON



Réunion Publique, 28 janvier 2015

Mr Le Maire ouvre la séance. Il rappelle l'objet de cette réunion publique et donne la parole à Citadia Conseil pour une présentation des premiers enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Mr le Maire précise l'ensemble des nouvelles problématiques et normes supracommunales qui s'appliquent sur le territoire du Perreux-sur-Marne, et impactent l'élaboration du nouveau document d'urbanisme.

Certaines remarques et questions sont alors formulées par les habitants :

Débat public

Q : D'après la présentation, nous comprenons que vous acceptez de densifier certains axes, pour préserver d'autres secteurs ? Finalement, ce que vous voulez préserver sur le territoire, pourrait être remis en question. Etant habitants d'une zone pavillonnaire, des promoteurs passent régulièrement sur ces secteurs, nous nous inquiétons.

R : *En réalité, deux attitudes sont possibles : soit nous ne modifions rien, et dans ce cas c'est l'Etat qui prend la main sur le développement du territoire ; soit nous essayons d'amorcer le travail de construction et de densification du mieux possible et ainsi ne pas rentrer en conflit avec l'Etat*

Q : Dans le quartier de la « Main Tournée », y a-t-il des relations avec Neuilly-sur-Marne organisées pour le développement ? De vrais problèmes d'insalubrités sont à noter.

R : *Neuilly-sur-Marne appartient à la future intercommunalité liée au CDT, un travail de planification du développement est bien prévu avec les différentes communes. Cela était déjà le cas, par exemple lors de l'élaboration de la ZAC du Canal, des opérations volontaristes englobant d'autres communes ont été menées.*

Q : Concernant la requalification de la RD34, il s'agira d'une négociation avec les propriétaires ou d'une ZAC ?

R : *Il s'agira surtout de laisser faire les choses, doucement, notamment à travers des opérations au coup par coup. La ville a déjà acheté une partie du foncier, notamment des garages.*

Q : Au 1^{er} janvier 2016, que se passera-t-il ? Est-ce que tout ce travail sera caduc ?

R : *Dans les textes, cela reste un peu flou, il n'y a pas de mesures transitoires fixées pour le moment. Nous souhaitons que le débat sur le PADD et le projet soient arrêtés avant janvier 2016 pour avoir un PLU suffisamment amorcé.*

Les débats tenus au Sénat appuient le fait que le PLU relève davantage du territoire communal que de la métropole. L'urbanisme doit rester de compétence communale.

Q : On note que la commune du Perreux était déjà totalement constituée et urbanisée. Ou va-t-on construire ? Ce que vous évoquez concernant la densification est toujours au stade de projet pour l'instant ?

R : *Les zones de densification étaient déjà affichées dans le POS : ce sont les grands axes et le secteur de la gare. Au delà de cette volonté politique affichée, il faut encore approfondir les possibilités de développement du territoire, notamment autour du Rond Point du Général Leclerc.*

Q : Comment protège-t-on la trame verte ?

R : *A travers le règlement, en instituant des espaces préservés, espaces boisés classés, espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°... La trame verte c'est l'ensemble des éléments publics ou privés.*

Q : Jusqu'où pouvons-nous réglementer la trame verte ? comment définir une règle qui permette de préserver sans interdire toutes constructions.

R : *Il n'y a pas de règlement parfait. L'essentiel c'est d'avoir les objectifs clairs. Toutes les règles sont assez précises pour qu'il n'y ait pas de vide juridique à l'instruction.*

Q : La future gare du projet du Grand Paris Express sur Fontenay va avoir un impact important sur le secteur et notamment sur sa densification.

R : *L'arrivée des projets est affichée plutôt à l'horizon de 20 à 30 ans. La physionomie du quartier va forcément être impactée et les pavillons risquent de muter à terme.*

Q : Vous affichez le centre-ville comme secteur de développement de la commune, n'allez-vous pas livrer le secteur Victor Basch et les espaces verts aux promoteurs ?

R : *Le plan local d'urbanisme impose des règles mais la commune ne peut pas anticiper l'évolution du territoire parcelle par parcelle à l'avance. Il y a également une liberté de propriété à prendre en compte.*

Q : Une opération a permis de livrer des bâtiments de 18 mètres de hauteur sur une petite allée. Il faut garder une certaine cohérence. Est-ce que dans le cadre du PLU, vous allez continuer à autoriser ce genre de construction ?

R : *Non, dans le secteur évoqué nous allons rester sur des réglementations du type R+1+C ou type pavillon*

Q : Est-ce que les zones de densification que sont les axes suffisent à répondre à l'objectif de construction de 170lg/an.

R : *Oui, des simulations de densification ont été faites, cet objectif est réalisable dans ces secteurs.*

Toutefois il faut penser que cet objectif est ambitieux et qu'il aura des retombées sur les infrastructures, les services seront à adapter aussi (écoles, crèches...)

Q : Dans le POS, il existe des zones où l'habitat collectif est interdit. Est-ce que ce type de réglementation sera maintenu ?

R : *Le règlement ne peut plus faire de distinction entre habitat collectif et habitat individuel, mais nous pourrions instaurer d'autres règles comme celle de limitation des hauteurs.*

Q : Est-ce que vous avez envisagé le traitement de l'Autoroute A4 et du Pont de Nogent ?

R : *La question dépasse le cadre du PLU, mais elle se pose effectivement. Comment traiter le viaduc ? le traiter en logements ? Des projets d'architectes sont menés.*

Q : Avant, le POS autorisait le logement collectif s'il présentait tant de m² au sol, comment ce type de réglementation se traduira demain ?

R : *Le règlement ne peut plus faire de distinction entre habitat collectif et habitat individuel*

Q : Sur le quartier des Joncs-Marins, existe-t-il encore des terrains à construire ?

R : *Ce quartier présente de nombreuses parcelles en lanières qui sont difficilement exploitables.*

Q : Des problèmes de circulation liés au développement du secteur de Val-de-Fontenay sont déjà observés. Est-il possible de revoir le sens des circulations ?

R : *Ce n'est pas le cadre du PLU.*

Q : Si vous prévoyez autant de constructions nouvelles, les problèmes d'assainissement seront d'autant plus importants.

R : c'est effectivement un élément de réponse face aux services de l'Etat.

Q : Concernant la circulation douce rue des Arts, y-a-t-il des projets ? Un axe Nord/sud est-il envisagé? Il faudrait convaincre les riverains de supprimer le stationnement en proposant une voie semi-piétonne permettant les circulations douces.

R : Il n'est pas possible de privatiser les voies. Par contre le développement de circulations douces sur l'ensemble du territoire, et notamment dans l'axe Nord/Sud est pris en compte.

Q : L'axe 3 du PADD parle de « revaloriser l'axe Pierre Brossolette », existe-t-il un projet défini ?

R : Il n'y a pas de projet défini, toutefois, sur certaines séquences on remarque que l'axe présente un potentiel de densification et d'amélioration du bâti. Les évolutions envisagées tiendront compte de l'avenue et de l'identité du quartier ainsi que de la trame verte.

Q : Dans ce cas, la même réflexion sur l'avenue Ledru Rollin pourrait être menée. Jusqu'où ira le projet ? quelles parcelles seront prises en compte ?

R : Le PLU proposera un zonage qui prend en compte ces réflexions.

Q : A quel moment saurons-nous quand le projet sera défini ?

R : Une autre réunion publique permettra de présenter les OAP, le zonage et le règlement. L'enquête publique permettra de consulter l'ensemble du dossier.

Q : Est-ce que les règles applicables sur la commune seront les mêmes pour le service public.

R : Ce sont les mêmes règles pour tout le monde, toutefois il existe des règles spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif.

Réunion Publique, 11 février 2015

Mr Le Maire ouvre la séance. Il rappelle l'objet de la réunion publique et donne la parole à Citadia Conseil pour une présentation des premiers enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Mr le Maire précise l'ensemble des nouvelles problématiques et normes supracommunales qui s'appliquent sur le territoire du Perreux-sur-Marne, et impactent de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme.

Certaines remarques et questions sont alors formulées par les habitants :

Débat public

Q : Quelle est l'influence des prochaines élections départementales sur l'élaboration du PLU ?

R : Il n'y a pas d'influence particulière. Par contre, les élections régionales peuvent avoir un impact, avec notamment la définition des grandes orientations des schémas supracommunaux (SDRIF, SCOT).

Le département n'est pas compétent sur ce type de sujet.

Q : Vous avez cité Champigny. C'est un exemple pour ne pas construire à outrance, car il y a eu énormément de constructions sur ce territoire, qui ont été détruites par la suite.

R : La construction de tours et bares n'est plus d'actualité. Toutefois, il est possible d'avoir des constructions d'immeubles sur lesquels il est nécessaire de porter une attention particulière, notamment dans les secteurs pavillonnaires.

Question : Comment s'organise le financement de toutes ces constructions ?

R : *Ce n'est pas prévu par l'Etat. Les équipements seront payés notamment par les habitants. Il faut toutefois admettre qu'en Ile-de-France il y a un problème de manque de logements qu'il faut résoudre. Il y aura dans le futur, la formation de quartiers nouveaux autour des gares.*

Question : Quel est l'état de développement du projet communal ? Par exemple sur Pierre Brossolette, est ce que le zonage est défini ?

R : *C'est une question primordiale. Dans le POS, un COS était défini sur telles ou telles parcelles. Dans le PLU il n'y aura plus de COS, toutefois l'ensemble des règles qui encadre le gabarit subsistent (emprise au sol, hauteur, recul). Des réunions de travail pour traduire ces règles, parcelles par parcelles sont organisées.*

Pour participer et donner votre avis sur le devenir des quartiers, des registres en mairie et des plateformes sont à disposition sur internet.

Q : Concernant les secteurs situés en zone inondable, quel est leur devenir ?

R : *Le Plan de Prévention des Risques Inondation s'impose au PLU.*

Question : Quelle est la limite du PPRi ? Quelle constructibilité est permise sur les secteurs concernés ?

R : *Sur le territoire, nous souhaitons préserver la qualité du cadre de vie, il s'agit donc de ne pas aller à l'encontre de toutes ces contraintes environnementales.*

Q : A proximité du centre des Bords de Marne se trouve une usine désaffectée, quel est le devenir de ce site ?

R : *La seule possibilité d'évolution est une réhabilitation dans le cadre du bâti existant car il n'y a pas de possibilité de construction.*

Q : Dans le cadre de la ZAC, comment cela a été possible de construire en Bords de Marne ?

R : *Pour le site de la ZAC du Canal, le POS avait déjà identifié le site, comme possibilité de construction à proximité de la gare de Neuilly-Plaisance. Toutefois les constructions ont du se faire en respectant le PPRI.*

Q : Une densification est prévue sur l'avenue Alsace Lorraine, que se passera-t-il du côté de Neuilly-Plaisance ?

R : *Il est important de travailler avec Neuilly-Plaisance pour travailler sur une cohérence de quartier. D'autant plus qu'il est possible que la Communauté d'Agglomération soit élargie aux communes membres de l'Actep, parallèlement à la formation de la Métropole du Grand Paris.*

Q : Vous avez parlé de requalifier le boulevard Alsace Lorraine et de valoriser l'entrée de ville, mais comment cela va-t-il s'organiser ?

R : *Les opérations sur le boulevard vont se réaliser petit à petit, par la construction d'immeubles de qualité. Cela concerne uniquement les parcelles qui donnent sur le boulevard.*

Sur le Rond Point du Général Leclerc, deux attitudes sont possible :

- une attitude volontariste à travers la réalisation d'une ZAC pour faire une opération de logements et de création d'emplois

- une procédure douce, où la ville acquiert les terrains au fur et à mesure.

La commune opte plutôt pour la deuxième solution, toutefois, si nous attendons trop longtemps il y a encore la possibilité pour que l'Etat prenne la main sur les opérations, notamment à travers une OIN par exemple.

Q : Le quartier des Joncs Marins a été depuis longtemps sous-évalué, cela va-t-il changer ?

R : *Ce quartier a déjà pris de la valeur et va continuer à en prendre, notamment à travers les différents projets de développement des transports collectifs.*

Le PLU travaille à atténuer la coupure entre ce quartier et le reste de la ville, notamment à travers la requalification du Boulevard et la création de liaisons douces.

Q : Comment attirer les emplois sur le Perreux ? Par ailleurs, un réel problème de transport existe entre le Nord et le Sud du territoire.

R : *Il paraît très difficile de développer le bus actuellement. Toutefois le PLU travaille à développer de meilleures liaisons douces.*

Pour ce qui est de l'emploi, il existe la possibilité de créer du bureau en réponse au développement du Val-de-Fontenay et des transports en commun. L'idée est de développer sur le territoire l'activité tertiaire, l'artisanat, les commerces afin de participer à un rééquilibrage et de créer des zones attractives pour les entreprises et les salariés.

Q : Comment gérer les problèmes de financement de la densification ? Est-ce que les nombreux impacts sur les réseaux viaires et l'assainissement ne peuvent-ils pas être une réponse à l'Etat pour justifier la préservation de notre tissu ?

R : *Effectivement, un risque de saturation des réseaux est possible. Le POS actuel a imposé déjà des règles de construction avec des obligations de création de places de stationnement. Mais aujourd'hui l'Etat limite ces normes minimales de stationnement, notamment pour les logements sociaux.*

Mais, c'est effectivement un argument qui s'opposera à l'Etat.

Question : Les promoteurs viennent aujourd'hui deux fois par mois sonner aux portes dans le secteur du rond point du Général Leclerc. L'argument de la commune sur l'augmentation du prix des maisons pour faire fuir les promoteurs n'est en réalité pas valable ici, puisque ce qui les intéresse ce sont uniquement le foncier. Pourquoi voulez-vous densifier ? C'est une volonté des élus pour avoir davantage d'habitants ?

En outre, un problème important de circulation existe sur ce secteur, avec un manque de parking à noter. Par ailleurs, le boulevard de Fontenay n'est pas un axe important à densifier, il y a beaucoup de vélos qui empruntent ce boulevard.

R : *La ville du Perreux s'est développée doucement, plus doucement que Val de Fontenay. Il faut concilier les demandes des habitants qui souhaitent vendre et ceux qui souhaitent garder leur pavillon.*

Q : Sur le boulevard Fabre des immeubles ont été construits en zone inondable. Y aura-t-il d'autres constructions dans ce genre ?

R : *Tant que ces constructions respectent le PPRi, oui c'est possible*

Q : De quelle façon comptez-vous résister pour garder des îlots de verdure ?

R : *L'idée est bien de densifier sur les axes structurants et de protéger le reste du territoire. Mais la commune est toujours dans l'incertitude que l'Etat accepte ce projet.*

Réunion Publique, 28 septembre 2015

M. Le Maire ouvre la séance. Il rappelle l'objet de cette réunion publique et donne la parole à Citadia Conseil pour une présentation de la traduction réglementaire du PLU, avec un rappel du PADD, la déclinaison des Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP), la définition du zonage et du règlement.

M. le Maire rappelle la nécessité d'élaborer un PLU avant la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux.

Certaines remarques et questions sont alors formulées par les habitants :

Débat public

Q : Concernant les espaces verts, est-ce qu'ils seront bien protégés ? Est-ce que le mail des Droits de l'Homme, dans les Joncs Marins, sera détruit ? Il constitue une aire de jeu importante à préserver.

R : *Le PLU nous offre des nouvelles règles pour protéger ces espaces verts. La volonté de l'équipe municipale est bien de préserver ces éléments verts. C'est pourquoi des règles ont été définies pour limiter la construction en fond de parcelle, grâce au principe de bandes de constructibilité privilégiées. Il est primordial de préserver également les alignements d'arbres sur les axes pour garder cette impression de « vert ».*

Q : Allée de l'Egalité, que va-t-il se passer ?

R : *Les potagers seront préservés. De manière générale, les espaces verts resteront espaces verts.*

Q : Quel sera l'impact du développement urbain à proximité des gares RER, notamment pour la vie de proximité ?

R : *Le Grand Paris Express, avec l'arrivée de la ligne 15 Est, aura un impact sur les secteurs autour des gares. La gare de Val-de-Fontenay, qui sera la plus grosse gare de l'Est Parisien, aura nécessairement un impact sur les quartiers autour du rond-point du Général Leclerc.*

Il sera important de maintenir et de développer le commerce sur ces secteurs stratégiques et de revoir la question des déplacements doux : piétons, vélos... pour les sécuriser.

Q : Dans le centre-ville, il n'y a plus de commerces et av. du Gal de Gaulle, il n'y a plus que des agences.

R : *La municipalité a mis en place des outils pour maintenir au maximum les commerces en centre-ville.*

Q : Dans le lotissement du Parc, quel devenir pour les parcelles en bordure du parc donnant sur l'avenue Ledru Rollin ? Est-ce que l'Etat peut obliger à la densification ?

R : *Aujourd'hui, le lotissement du Parc garde les mêmes règles que dans le POS, les possibilités de construction ne sont donc pas augmentées.*

Pour l'instant la ville du Perreux-sur-Marne n'est pas en constat de carence. Le PLH précédent prévoyait 150 logt/an. Nous avons accepté de passer à 170 logt/an, dont 1/3 de logements sociaux alors que la loi Duflot impose 200 constructions par an, uniquement de logements sociaux, pour atteindre les 25% de logements sociaux en 2025. Mais cette exigence est inatteignable.

Q : Nous comprenons, à travers la présentation, que de nouvelles zones UA sont définies, notamment au nord de l'av. du Gal de Gaulle. Est-ce qu'il y aura des préemptions sur ces secteurs ?

R : *Il n'y aura de préemption uniquement si, lors de la vente, le promoteur n'accepte pas de faire 1/3 de logements sociaux.*

Q : Et des expropriations ?

R : *Non. Dans l'histoire de la ville, il n'y a eu qu'un seul cas d'expropriation, qui se termine tout juste.*

Q : Des bâtiments sont identifiés comme remarquables et font l'objet de prescriptions particulières. Est-ce que les propriétaires en ont été informés ? Peut-on avoir la liste ?

R : *La sélection a été faite à partir d'ouvrages sur le patrimoine du Perreux-sur-Marne, les services ont pu choisir parmi un recensement très important du bureau d'études et garder ainsi les plus remarquables. Les services techniques ont ensuite validé ou non ces éléments de patrimoine lors de visites sur le terrain. Tous les propriétaires des bâtiments concernés ont reçu un courrier, il n'y a aucune obligation à être dans cet inventaire.*

Q : Vous avez identifié les gares comme secteurs stratégiques. Le projet du Grand Paris Express induit des projets très lourds, aux impacts très forts sur la morphologie. Il est difficile d'imaginer ce type de projet. Comment l'anticiper ?

R : *Impossible de l'anticiper réellement. Toutefois des études spécifiques pour évaluer l'impact sur les routes, les flux, l'urbanisme et l'organisation urbaine ont été lancées.*

Q : L'Etat préempte des espaces pour construire, notamment sur Chènevrières. Y-a-t-il un risque que cela se produise également au Perreux ?

R : *Sur la commune du Perreux-sur-Marne, il n'y a aucun foncier disponible, donc il n'y a pas de souci à se faire sur ce point.*

Q : Est-ce que l'Etat va imposer plus de constructions de logement sociaux dans les zones UR ?

R : *S'il le faut, la commune se battra. Il y a des solutions, faire 1/3 de logements sociaux c'est normal.*

Q : Quelles sont les obligations des promoteurs pour protéger les espaces verts ?

R : *Des règles sont définies pour limiter l'emprise au sol des constructions sur la parcelle. Des pourcentages d'espaces verts sont également définis et permettent de protéger cette trame verte, particulièrement importante.*

Q : La zone UM représente 42% du territoire. Est-ce qu'il y a quand même des possibilités de construction dans le tissu pavillonnaire ?

R : *C'est un choix de la municipalité de conserver la dominante pavillonnaire pour ce projet de PLU. Dans 20 ans, il y aura le Grand Paris, peut-être que ces règles évolueront à ce moment là. Mais aujourd'hui, nous souhaitons préserver ce tissu.*

Q : Des rumeurs disent qu'un projet serait prévu sur le centre de loisirs Joffre. Où iront nos enfants ?

R : *Aucun projet n'est prévu à cet endroit. Au contraire, les équipements petite enfance, scolaires et de loisirs sont à maintenir pour l'accueil des enfants. Un centre de loisirs au niveau de l'école Paul Doumer est d'ailleurs en construction pour accroître les capacités d'accueil sur la commune. De plus, pour le centre de loisirs Joffre, la constructibilité du terrain est faible car il est impacté par le PPRI. Celui-ci encadre les constructions concernées par le risque inondation.*

Q : Quels sont les impacts réels en termes de constructibilité en zone UM ? Les cœurs d'îlot verts seront-ils réellement protégés ?

R : - *Explication de la réglementation en zone UM – avec notamment les bandes de constructibilité qui réduisent fortement la constructibilité dans la bande comprise entre 15 et 30 m comptée depuis la marge de recul et qui interdisent toute nouvelle construction au-delà de la bande de 30 m.*

Q : Des pavillons sont particulièrement remarquables, est ce qu'ils seront classés ?

R : *Non, nous souhaitons une évolution possible ; s'ils sont classés, ils sont totalement gelés.*

Q : Est-ce que vous avez déjà défini des projets de constructions précis sur le rond-point du Général Leclerc ? Si oui, est-ce possible de les voir ?

R : *Non pas pour le moment.*

Q : Qu'en est-il du projet du Foyer Gallieni ?

R : *Un projet est prévu avec des commerces en rez-de-chaussée mais celui-ci est très difficile à monter.*

Q : Existe-t-il un projet sur le terrain du 17 avenue du Président Roosevelt ?

R : *Il est prévu de maintenir les règles du POS. Il s'agit essentiellement de réhabiliter l'immeuble existant. Les pavillons alentours ne sont pas concernés.*

Q : La délimitation des zones a été modifiée, est-ce qu'il est possible d'en discuter ?

R : *L'enquête publique est prévue à cet effet.*

Réunion Publique, 08 octobre 2015

M. Le Maire ouvre la séance. Il rappelle l'objet de cette réunion publique et donne la parole à Citadia Conseil pour une présentation de la traduction règlementaire du PLU, avec un rappel du PADD, la déclinaison des Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP), la définition du zonage et du règlement.

M. le Maire rappelle la nécessité d'élaborer un PLU avant la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux.

Certaines remarques et questions sont alors formulées par les habitants :

Débat public

Q : Quelles évolutions vont avoir lieu aux abords du rond-point du Général Leclerc ?

R : La commune a mandaté deux bureaux d'études (Ville Ouverte et Grand Paris Aménagement – ex AFTRP) pour conduire une étude sur le devenir de cet espace. Des acquisitions foncières sont réalisées au fur et à mesure, pour que la collectivité se donne des moyens d'action. La commune n'envisage cependant aucunement d'avoir recours à l'expropriation pour mener à bien ses projets.

Q : Nous habitons un pavillon sur le boulevard de Fontenay qui était auparavant en zone UCb. Avec le projet de PLU, les hauteurs seront de 21 m sur le secteur autour du rond-point Leclerc, doit-on avoir peur de rester ?

R : Les règles de la zone UR s'appliqueront sur toute la zone concernée. Mais cela se fera au fil de l'eau et le PLU se projette à 15 - 20 ans.

Q : Dans le cas d'une vente d'un immeuble avec un commerce en rez-de-chaussée aux abords du rond-point du Général Leclerc, la ville compte-t-elle préempter ? Si oui, le prix sera-t-il basé au prix du marché ?

R : La ville pourra effectivement préempter, après avoir pris connaissance de la DIA. Le mode d'acquisition est davantage orienté vers une politique négociée, d'acquisitions à l'amiable prenant en compte les prix du marché. L'EPF Ile-de-France est chargé de conduire des négociations.

Q : Le projet a été établi pour une vingtaine d'années. Que se passera-t-il ensuite ? Comment peut-on garantir que ce qui est préservé aujourd'hui le sera encore demain ?

R : La ville a souhaité élaborer ce PLU afin d'affirmer ses choix sur une durée qui se veut la plus longue possible, avant le transfert de compétences à l'Etablissement Public Territorial et à la Métropole du Grand Paris au 1^{er} janvier 2016. Néanmoins, il n'existe aucune visibilité sur les choix à venir de la Métropole concernant la commune.

Q : Les logements sociaux ne doivent pas être considérés négativement, mais au contraire ils sont une réponse à un besoin pour les habitants.

R : Tout à fait, la ville a besoin de logements sociaux et s'attache à en réaliser. Néanmoins, l'effort de rattrapage par rapport à la loi SRU nous obligerait aujourd'hui à construire 100 % de logements sociaux dans la construction neuve, ce qui est intenable.

Q : Concentrer la densification sur les axes structurants et préserver les cœurs d'îlots verts constituent de bonnes orientations. Les cœurs d'îlot et leurs espaces de pleine terre ont un rôle écologique majeur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de maintien de la biodiversité en ville. Il serait intéressant d'introduire un coefficient de biotope permettant d'assurer un certain pourcentage d'espaces de pleine terre sur les espaces non urbanisés, comme l'a fait le PLU de Paris.

R : Les élus ont eu à cœur de maintenir les cœurs d'îlots verts et les espaces verts de la commune dans ce PLU, car les habitants y sont très attachés. Par ailleurs, un coefficient de végétalisation a été mis en place dans ce PLU, permettant effectivement d'imposer un minimum d'espaces de pleine terre dans les espaces non urbanisés, et des espaces verts complémentaires avec les autres types de sols végétalisés.

Q : Les bords de Marne sont-ils complètement inconstructibles ?

R : Non, le secteur UB est un secteur pavillonnaire situé sur les bords de Marne dans lequel la constructibilité est limitée, mais possible (30 % d'emprise au sol). En revanche, la zone N qui concerne les berges directes de la Marne, est presque totalement inconstructible.

Q : Que va-t-il devenir l'immeuble du 17 avenue Roosevelt ?

R : La ville est intervenue suite à la présence de squatteurs. Des discussions ont été menées pendant des années afin de récupérer ce logement qui se dégrade. L'expropriation (la seule qui ait été réalisée sur la commune) est en cours de finalisation. Cet immeuble sera réhabilité.

Q : Concernant le lotissement du Parc, que va-t-il devenir ? Y aura-t-il toujours une superficie minimale des terrains constructibles ? Une densification est-elle à craindre ?

R : Il n'est plus possible d'imposer une taille minimale de parcelle pour construire dans le PLU, en revanche de nombreuses règles viennent protéger le site et empêcher la densification sur ce secteur.

Q : Le PLU densifie les constructions aux abords des grands axes. Comment le stationnement de tous ces véhicules supplémentaires va-t-il être géré ?

R : Le PLU impose des normes de stationnement. Ainsi, pour toute construction nouvelle, la PLU fixe un minimum de places de stationnement à réaliser en dehors de l'espace public, selon le nombre de logements créés et la taille de ces logements. Cependant, à proximité des gares, ces normes sont moins strictes, de manière à encourager l'utilisation des transports en commun.

Q : Comment l'aménagement des abords de la station Val-de-Fontenay va-t-il être mis en œuvre ? De nombreuses constructions sont-elles programmées ? Comment va-t-on pouvoir accéder au secteur et aux transports en commun en attendant ?

R : Une étude est en cours concernant l'aménagement de ce secteur. Elle est menée par Ville Ouverte et Grand Paris Aménagement (ex AFTRP). La question des aménagements d'espaces publics et des déplacements doux (piétons, vélos) sera approfondie.