

*République française  
Région Ile-de-France  
Métropole du Grand-Paris  
Département du Val-de-Marne*

***Etablissement public territorial  
"ParisEstMarne&Bois"***

**Enquête publique relative au projet de  
modification n°1 du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de  
LE PERREUX-SUR-MARNE**

***Rapport d'enquête du commissaire enquêteur :  
déroulement, conclusions et avis***

***Enquête publique conduite du lundi 18 septembre au mercredi 18 octobre 2017***

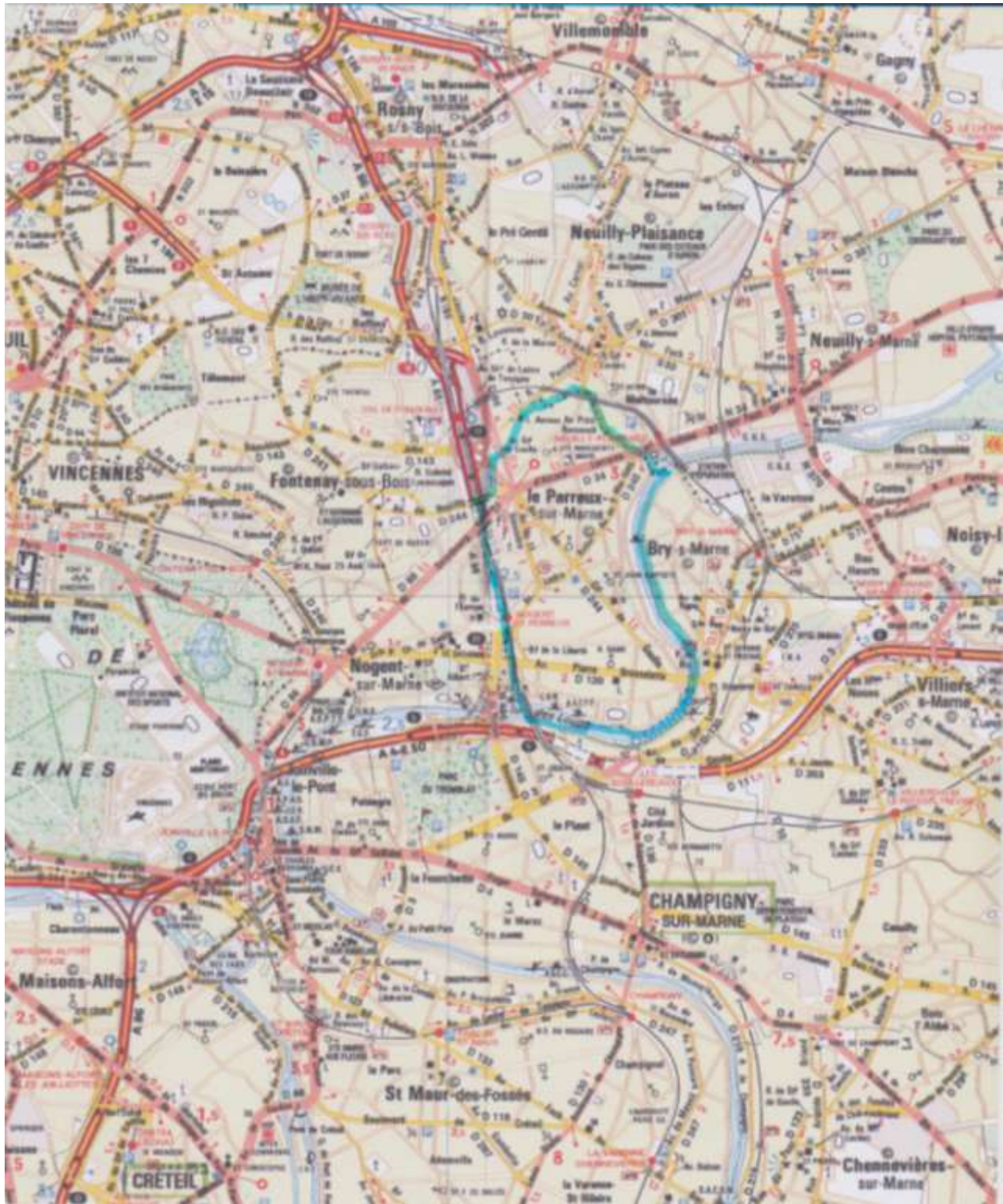
15 novembre 2017



## Sommaire du rapport

Page	
4	Carte de localisation. Plan de zonage du PLU. Sigles.
<b>13</b>	<b>Première partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, la réponse du maître d'ouvrage</b>
<b>13</b>	<b><u>A – Considérations générales : objet de l'enquête, cadre juridique</u></b> A.1 - Objet de l'enquête publique A.2 - Cadre juridique
<b>14</b>	<b><u>B – Elaboration du projet de PLU</u></b> B.1 – Contexte et objet du projet de modification B.2 – Les points concernés par le projet de modification B.3 – Avis des personnes publiques associées
<b>18</b>	<b><u>C – Organisation et déroulement de l'enquête</u></b> C.1 - Désignation du commissaire enquêteur C.2 – Contacts, visites du site C.3 - Modalités de l'enquête : durée, permanences, C.4 - Composition du dossier soumis à l'enquête C.5 – Publicité de l'enquête et informations C.6 – Ouverture et clôture de l'enquête
<b>20</b>	<b><u>D - Analyse du déroulement de l'enquête</u></b> D.1 - La procédure suivie D.2 - Le dossier soumis à l'enquête D.3 - La publicité de l'enquête, l'information et la manifestation du public D.4 – Le déroulement des permanences D.5 – Remise du rapport
<b>23</b>	<b><u>E - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête</u></b>
<b>33</b>	<b><u>F – Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête, par types : procès-verbal de synthèse</u></b> 1. - Observations d'ordre général sur le projet de modification 2. – Observations concernant des quartiers 3. – Observations concernant des parcelles 4. – Observations sur le déroulement de l'enquête et de la procédure d'approbation 5 – Observations ne concernant pas directement le projet de modification du PLU, mais en lien avec le PLU actuellement en vigueur 6 – Observations ne concernant pas le PLU, mais en lien avec la cadre de vie.
<b>33</b>	<b><u>G – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part du Territoire ParisEstMarne&amp;Bois et de la commune du Perreux-sur-Marne</u></b>
	...
<b>42</b>	<b>Deuxième partie : résumé, conclusions et avis motivés</b>
	1. Objet et déroulement de l'enquête publique : résumé 2. Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête 3. Conclusions sur les avis émis par les personnes publiques associées 4. Conclusions à partir des observations du public 5. Conclusion générale et avis
	...
<b>48</b>	<b><u>Annexe</u></b> : Le mémoire en réponse

**Carte de localisation** (Carte Michelin)



**Plan du zonage du PLU** (Document issu du dossier d'enquête)



## **Liste des sigles**

**utilisés dans le dossier d'enquête et dans le présent rapport**

---

ALUR	(loi) Accès au logement et un urbanisme rénové
CD	Conseil départemental
CES	coefficient d'emprise au sol
COS	coefficient d'occupation des sols
CU	code de l'urbanisme
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
EPT	Etablissement public territorial
ER	emplacement réservé
OAP	orientation d'aménagement et de programmation
PADD	projet d'aménagement et de développement durable
PLU	plan local d'urbanisme
POS	plan d'occupation des sols
PPA	personne publique associée
PPRI	plan de prévention du risque inondation
R ou RC	rez-de-chaussée
SDP	surface de plancher
SDRIF	schéma directeur de la région Ile-de-France
SRU	(loi) Solidarité et renouvellement urbains
STIF	Syndicat des transports d'Ile-de-France
UTEA 94	Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement du Val-de-Marne (Cf. DRIEA)

# Première partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, l'analyse de la réponse du maître d'ouvrage

## **A – Considérations générales : objet de l'enquête, cadre juridique**

### **A.1 - Objet de l'enquête publique**

L'enquête porte sur une modification (modification n°1) du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne. Cette modification s'applique au PLU initial approuvé le 11 juillet 2016, date à laquelle il a pris la suite du précédent plan d'occupation des sols.

La présente modification du PLU du Perreux a été engagée le 31 mars 2017, par un arrêté du Territoire ParisEstMarne&Bois désormais compétent en documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes qui en font partie.

... L'objet de cette modification n°1 est d'améliorer l'épannelage des hauteurs, d'améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions, de préserver davantage l'environnement, de mettre à jour la liste des emplacements réservés et d'effectuer des corrections mineures aux erreurs matérielles. Ces changements qu'il est envisagé d'apporter au PLU en vigueur sont considérés par la collectivité comme ne remettant pas en cause l'économie du PLU en vigueur, ni le PADD, ni les OAP, et qu'à ce titre, c'est une procédure de modification qu'il convient de mener, non de révision.

### **A.2 - Cadre juridique**

L'objet, le contenu et les modalités d'une modification d'un PLU sont définis par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment la notification aux personnes publiques associées et une enquête publique.

La procédure de modification et non de révision est justifiée dès lors que les changements envisagés ne concernent pas le PADD, ou une réduction des zones agricoles ou naturelles, ou une réduction du périmètre des espaces boisés classés, ou une réduction de protections édictées en raison des risques de nuisance, de qualité de site, de paysages et de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisance.

L'organisation et le déroulement d'une telle enquête publique relèvent des articles L. 123-1 et suivants ainsi que des articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement (enquêtes dites environnementales).

Différentes lois ont actualisé ces codes :

- la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010,
- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 27 mars 2014.

**Des documents de planification supra-communaux** s'imposent au PLU du Perreux, notamment :

- le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
- le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

L'enquête publique a été décidée par l'arrêté 2017-A-237 de l'Etablissement public territorial **ParisEstMarne&Bois**, dont fait partie la commune du Perreux.

## **B – Elaboration du projet de modification du PLU**

### **B.1 – Contexte et objet du projet de modification**

La commune du **Perreux-sur-Marne** (32 100 habitants en 2007, 3,95 km<sup>2</sup>) est située au cœur de la zone dense du département du Val-de-Marne (Cf. plan de localisation en début de ce document). Elle est limitrophe des communes de Nogent-sur-Marne à l'Ouest, Fontenay-sous-Bois et Neuilly-Plaisance au Nord, Bry-sur-Marne à l'Est, Champigny-sur-Marne au Sud ; elle est séparée de ces deux dernières communes par la Marne.

La majeure partie de la commune figure dans le SDRIF comme "espace urbanisé à optimiser". Sa partie Nord-Ouest est directement concernée par le "secteur à fort potentiel de densification" que le SDRIF localise autour de la gare de Fontenay-sous-Bois.

**Le projet de modification du PLU porte sur les points suivants** (extrait de l'arrêté prescrivant la modification du PLU) :

- "- Affiner l'épannelage des hauteurs entre les zones denses et les zones pavillonnaires, notamment dans les rues étroites.
- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant (implantation par rapport aux constructions voisines, aspect architectural ...).
- Renforcer la préservation de l'environnement et du cadre de vie en révisant les coefficients de biotope.
- Intégrer de nouveaux emplacements réservés en vue de répondre aux besoins en termes d'équipements publics.
- Corriger des erreurs matérielles repérées et réaliser des évolutions mineures du règlement."

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public, ce que n'exige pas la réglementation en vigueur, concernant une modification de PLU.

### **B.2 – Les points concernés par le projet de modification**

<b>Thèmes des modifications</b>	<b>Objets des modifications</b>	<b>Contenu des modifications</b>
<b>1 - Améliorer l'épannelage des hauteurs</b>	Prendre en compte et adapter les projets au bâti existant	> Pour les zones denses (UR, UH, UA, UE), ajouter dans l'article 10 sur la hauteur des constructions deux règles particulières concernant les projets de construction : - en limite des zones moins denses (UM, UB et UL), diminution des hauteurs maximum autorisées afin de tenir compte du tissu existant (sur tout ou partie de la construction projetée), - diminution de la hauteur maximum autorisée si le projet est contigu d'une construction existante en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisée (sur tout ou partie de la construction projetée).
	Affiner les règles de prospect	> En zones pavillonnaires (UM, UB, UL), diminution de 2 m des règles de prospect. - En zone UR : H = L + 2 . Rue de Metz, rue de Belfort et rue de la Pointe du Grand Chemin : H = L + 4. Rues où l'implantation est exigée en recul : H = L. En angle de rues, prolongement de la construction la plus haute autorisée sur une longueur de 15 m. > En zone UH : H = L + 2 ; au-delà de cette hauteur un seul étage supplémentaire autorisé en attique ou en comble, dans la rue de Chanzy, l'allée du Square, la rue de la Gaité, la rue Denfert-Rochereau, l'avenue Montaigne et la rue de la Ferme. > En zone UA : H = L + 2 ; au-delà de cette hauteur un étage supplémentaire autorisé en comble sur les rues autorisée. Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul : H =



		<p>L</p> <p>&gt; En zone UE : H = L ; au-delà de cette hauteur un seul étage supplémentaire autorisé en attique ou en comble, sauf avenue Georges Clemenceau. En angle de rues, prolongement de la construction la plus haute autorisée sur une longueur de 15 m.</p>
	Affiner les dispositions graphiques de hauteurs existantes	<p>&gt; Transcription du règlement en zone UA. Dans la bande de 15 m depuis l'alignement ou la marge de recul autorisée,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en secteurs hachurés d'orange : 12 m à l'égout du toit, 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère,</li> <li>- en secteurs hachurés en jaune : 9 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.</li> </ul> <p>&gt; Transcription du règlement en zone UR. Dans la bande de 15 m depuis l'alignement ou la marge de recul autorisée,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en secteurs hachurés en rouge : 15 m à l'égout du toit, 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère,</li> <li>- en secteurs hachurés en orange : 12 m à l'égout du toit, 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère,</li> <li>- en secteurs hachurés en jaune : 9 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère,</li> <li>- en secteurs hachurés en bleu foncé : 12 m à l'égout du toit, 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère.</li> </ul> <p>&gt; Rue Ampère, hauteur maximum de 12 m, compte tenu des caractéristiques de cette voie.</p>
	Ajouter des dispositions graphiques de hauteur	<p>&gt; Secteur hachuré en jaune ajouté au rectangle entre rue Jules Ferry, avenue Lamartine, mail des Droits de l'Homme.</p> <p>&gt; Secteur hachuré en rouge partiellement étendu de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle (zone URa) et secteur hachuré en bleu sur l'îlot voisin entre la rue de la Croix d'Eau et la rue du Bois des Joncs Marins.</p>
	Supprimer certaine disposition graphique de hauteur	<p>&gt; Avec l'intégration d'une règle de prospect, suppression de dispositions graphiques qui n'ont plus d'utilité : rue des Cémonceaux, rue de Metz, rue de Belfort, rue Pierre Curie, rue Lamartine, rue de la Croix d'Eau.</p>
<b>2 - Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions</b>	Adapter l'implantation des constructions par rapport à la voie en fonction des constructions voisines	<p>&gt; Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une construction existante implantée en recul, pour assurer une meilleure intégration dans le paysage urbain.</p>
	Travailler le rendu architectural des projets	<p>&gt; Séquençage des façades de plus de 30 m. Percées visuelles vers le cœur d'îlot dans les façades de plus de 40 m.</p> <p>&gt; Surplomb de l'espace public limité à 0,30 m, sans création de surface de plancher.</p>
	Augmenter la distance entre deux constructions sur une même parcelle afin d'améliorer le confort des habitants	<p>&gt; Dans les zones denses (UR, UA, UH et UE), 12 m minimum entre bâtiments (10 m si c'est au-delà de la bande des 15 m pour des façades avec baies, 5 m en cas de façade aveugle.</p>
	Exiger une implantation en recul de l'alignement pour s'adapter au tissu existant	<p>&gt; Ajouts aux prescriptions graphiques. Le linéaire bleu indiquant l'exigence de recul est ajouté aux voies perpendiculaires de l'avenue Pierre Brossolette, de l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que rue Victor Recourat, rue Ampère, rue des Sainfoins, rue Léonide, rue de Metz.</p>
	S'adapter au tissu existant	<p>&gt; Modification du linéaire bleu (exigence de recul) : suppression sur un tronçon de l'avenue du Général de Gaulle</p>
<b>3 - Préserver davantage l'environnement</b>	Revoir et simplifier les coefficients de biotope	<p>&gt; Coefficients de 1 pour les espaces verts de pleine terre ; 0,5 pour les surfaces avec au moins 50 cm de terre végétale ; 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les stationnements perméables, les murs végétalisés. Ce qui conduit à une plus grande exigence en matière d'espaces verts.</p>
	Exiger davantage d'espaces verts de pleine terre	<p>&gt; En zone URa, 15 % minimum de pleine terre.</p> <p>&gt; En zone URb, 15 % minimum de pleine terre pour les constructions à usage d'activité, 40 % pour celles d'usage d'habitation, dont 25 % de pleine terre.</p> <p>&gt; En zone UH, 15 % minimum de pleine terre (sauf terrains en angle de voies).</p> <p>&gt; En zone UA, 30 % minimum d'espaces verts, dont 30 % minimum de pleine terre.</p>

		> En zone UE, 40 % minimum d'espaces verts, dont 25 % minimum de pleine terre (15 % de pleine terre en cas de terrain en angle de voies).
	Limiter les bâtiments qui s'enfoncent vers le cœur d'îlot	> En zones UR, UH, UA, UM, UB, au-delà de la bande de 15 m, les avancées en façade arrière de constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 m de longueur
<b>4 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés</b>		> Suppression de 3 emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements sociaux (Cf. article L.151-41-4° du CU) : 12 avenue Ledru-Rolin, 12 rue des Bords de Marne, 12 rue de la Marne. > Ajout d'un emplacement réservé pour l'installation d'intérêt général (Cf. article L.151-41-2° du CU) : 40 boulevard d'Alsace-Lorraine et 37-39 rue Victor Recourat.
<b>5 – Corrections mineures et erreurs matérielles</b>	Lexique	> Précisions ou compléments sur divers concepts : - alignement, notamment en cas de voies avec un emplacement réservé pour élargissement - constructions annexes, - emprises publiques, - emprises au sol en cas de voie publique ou de servitude de passage, - espaces verts au-dessus de parkings enterrés, - limite de fond de parcelle, - pignon découvert, - prospect, - raquette de retournement, - terrains d'angle, - travaux d'amélioration, - vue directe,
	Dispositions applicables aux zones urbaines	> Référence à la cote de crue du PPRI comme base de calcul des hauteurs. > Les accès doivent être assurés au niveau du terrain naturel. > Possibilité de parkings en sous-sol jusqu'à l'alignement, sans excéder le niveau de terrain naturel. > Possibilité d'implanter des commerces au-delà de la bande des 15 m, le long des limites séparatives, sur 5 m maximum, avec toiture terrasse végétalisée de moins de 3,2 m de hauteur. > Au-delà de 30 m depuis la marge de recul, constructions interdites, sauf annexe de moins de 5 m <sup>2</sup> et de moins de 2,6 m de hauteur et sauf piscine de hauteur limitée à la margelle. > En cas de surélévation respect de l'empris maximum, même si la construction existante la dépasse. > Pare-vues obligatoirement en matériaux légers. > Stationnement : - pour les résidences seniors : 1 place pour 2 logements, - au-delà de 4 places réalisation au sein de la construction ou en sous-sol, - places commandées interdites à moins de 500 m d'une station de transport public guidé et pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ; sinon autorisation dans la limite de 10 % du nombre total de places.

### **B.3 - Avis des personnes publiques associées**

Le projet de modification du PLU a été envoyé le 21 juin 2017 aux personnes publiques associées suivantes :

Etat : Préfecture du Val-de-Marne

Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement DRIEA – 94)

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE -94)

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL – 94)

Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRIAAF)

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne

Conseil régional d'Ile-de-France

Métropole du Grand Paris

Conseil départemental du Val-de-Marne

Syndicat des transports d'Ile-de-France

Société du Grand Paris

EPT Grand-Paris-Grand-Est

Communes voisines : Fontenay-sous-Bois  
Nogent-sur-Marne  
Neuilly-Plaisance  
Bry-sur-Marne  
Champigny-sur-Marne

Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne

Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne

Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France.

A la date d'ouverture de l'enquête publique, deux avis avaient été formulés ; un troisième est arrivé pendant la durée de l'enquête publique

> Avis de la **Chambre de métiers et de l'artisanat** (réponse le 4 août 2017)

"Pas d'observations particulières à formuler"

> Avis du **Département du Val-de-Marne – Direction de l'aménagement et du développement territorial** (réponse le 9 août 2017)

Pas d'observations sur les modifications visant à affiner l'épannelage, à améliorer l'insertion des nouvelles constructions, à préserver l'environnement et le cadre de vie et à intégrer de nouveaux emplacements réservés pour des équipements.

Toutefois l'alinéa n'autorisant pas en zone UL (article UL1 du règlement) les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif empêcherait toute possibilité d'évolution de la crèche Gabriel Péri. Aussi demande-t-il de retirer cette interdiction.

En date du 28 août 2017, l'EPT ParisEstMarne&Bois a répondu à ce courrier en précisant que :

- Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 du règlement de la zone UL contiennent une règle dérogatoire pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU, ce qui inclut la crèche départementale. L'interdiction de l'article 1 ne s'applique qu'en cas d'une démolition/reconstruction (sauf en cas de sinistre).

Pendant la durée de l'enquête, un autre avis est parvenu à l'EPT :

> Avis de l'**Etat – Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France** (réponse datée du 6 septembre 2017, enregistrée le 20 septembre)

Trois observations :

- Pour les rues de Belfort, de Metz, et de la Pointe du Grand Chemin, la hauteur maximum autorisée H = L+4 risque de créer des hauteurs trop importantes, notamment dans les zones pavillonnaires ; il serait préférable de diminuer cette hauteur (Cf. page 8 de la notice explicative).

- Le nouvel emplacement réservé du 40 boulevard d'Alsace-Lorraine et du 37-39 rue Victor-Recourat devrait s'intégrer à son environnement urbain.

- Dans le règlement, la hauteur maximum des acrotères des toits terrasses devrait être alignée sur celle des égouts et non sur celle des faîtages, pour une meilleure harmonie dans l'épannelage des façades.

Ces avis et la réponse de l'EPT ParisEstMarne&Bois à celui du Département étaient joints au dossier d'enquête.

## **C – Organisation et déroulement de l'enquête**

### **C.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

A la demande du président de l'Etablissement public territorial Paris-Est-Marne&Bois, la présidente du Tribunal administratif de Melun, par décision n° E17000065 / 94 du 29 juin 2017, a désigné M. Bernard Schaefer en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Perreux-sur-Marne.

### **C.2 – Contacts préalables à l'enquête, visites du site**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, des contacts ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et :  
- des représentants des Services de la commune du Perreux, Monsieur Sylvain Girard, directeur adjoint des Services techniques, et Madame Maud Schmidt, chargée de mission urbanisme et politique foncière, le 18 juillet 2017,  
- Madame le Maire, accompagnée de Madame M. Schmidt, le 10 août 2017,

Ces réunions ont été l'occasion pour le commissaire enquêteur de prendre connaissance des enjeux de ce projet de modification du PLU et d'organiser le déroulement de l'enquête : dates de l'enquête, des permanences.

Le commissaire enquêteur a aussi effectué une visite de la commune en compagnie de Madame Maud Schmidt ; des visites complémentaires personnelles ont eu lieu par la suite, au vu des observations du public.

### **C.3 - Modalités de l'enquête : durée, permanences**

Par l'arrêté n°2017-A-237 du 28 août 2017, le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Est Marne&Bois a défini les modalités de l'enquête publique, à savoir notamment :

- > **Une durée** de 31 jours calendaires consécutifs, du lundi 18 septembre au mercredi 18 octobre 2017.
- > **La mise à disposition** du public du dossier d'enquête, pour consultation, en mairie du Perreux, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci et sur le site internet de la commune,
- > **Les modalités de formulation des observations**, propositions et contrepropositions de la part du public : soit directement sur le registre, soit par correspondance postale à l'adresse du commissaire enquêteur en mairie du Perreux, soit par voie électronique (enquete.plu@leperreux.94.fr) avant la clôture de l'enquête. Il était indiqué que les observations seraient tenues à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- > **La possibilité de demander des informations** auprès du président de l'EPT, à l'adresse de son siège à Champigny-sur-Marne (14 rue Talamoni).
- > **Cinq permanences** du commissaire enquêteur, à la mairie du Perreux-sur-Marne :
  - le lundi 18 septembre 2017 de 9h à 12h,
  - le vendredi 29 septembre de 14h à 17h,
  - le samedi 7 octobre de 9h à 12h,
  - la mercredi 11 octobre de 9h à 12h,
  - le mercredi 18 octobre de 14h à 17h.
- > **Les modalités d'établissement et de remise du rapport** du commissaire enquêteur puis de sa mise à disposition du public.
- > **Les modalités de publicité** de l'enquête :

- affichage à la mairie du Perreux et au siège de l'EPT
- site internet de la mairie (www.leperreux94.fr)
- avis dans deux journaux diffusés dans le département, une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête, une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête.

#### **C.4 - Composition du dossier soumis à l'enquête**

**Le dossier présentant le projet de modification n°1 du PLU** comprenait les pièces suivantes :

- > L'**arrêté** prescrivant la modification n° 1 du PLU de la commune du Perreux (2 pages).
- > L'**arrêté** prescrivant l'enquête publique (3 pages).
- > La **décision** de la DRIEE, prise en 2015, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du POS, valant élaboration du PLU (2 pages).
- > La **notice explicative** de la modification n° 1 (39 pages), comprenant un préambule, et la présentation et la justification des évolutions envisagées, déclinées en 5 chapitres :
  - améliorer l'épannelage des hauteurs,
  - améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions
  - préserver davantage l'environnement,
  - mettre à jour la liste des emplacements réservés,
  - corrections mineures et erreurs matérielles
- > Le **rapport d'orientation** (114 pages), rappelant les choix, orientations, justifications, articulation avec les documents supracommunaux du PLU actuellement en vigueur.
- > Le **projet de règlement modifié** (200 pages) comprenant cinq titres :
  - Dispositions générales.
  - Dispositions applicables aux zones urbaines.
  - Dispositions applicables aux zones naturelles.
  - Eléments de patrimoine bâti remarquable repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  - Liste des emplacements réservés.
- > Le **plan des prescriptions graphiques** (échelle : environ 1 / 3000).
- > Les **avis** des personnes publiques associées (2 avis reçus avant le début de l'enquête).

Etait joint à ce dossier **un registre d'enquête**, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ces documents furent mis à la disposition du public, à la mairie du Perreux, pendant toute la durée de l'enquête.

De plus, à la mairie du Perreux et à la demande du commissaire enquêteur, était joint un exemplaire complet de l'actuel PLU en vigueur.

#### **C.5 - Publicité de l'enquête et informations**

**L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux :**

- d'une part, dans "Le Parisien", édition du Val-de-Marne, parution du vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2017, puis parution du lundi 18 septembre,
- d'autre part, dans "La Croix", parution du jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2017, puis parution du lundi 18 septembre.

**L'enquête publique a été annoncée par voie d'affichage.** L'affiche était au format A2, sur fond jaune. Les affiches étaient posées sur tous les panneaux municipaux du Perreux, ainsi qu'à l'hôtel de ville, à partir du 1° septembre et pendant toute la durée de l'enquête.

**Une information complémentaire a au lieu :**

- sur le **site Internet** "94 Citoyens" ;
- dans le **magazine municipal** : "Le Perreux Notre Cité" de juillet-août 2017 (n° 468), et celui de septembre 2017 (n° 469) ;
- sur les **panneaux électroniques** de la Ville du 13 septembre au 30 septembre ;
- sur le **site internet** de la Ville, dans la rubrique "actualités" ;

## **C.6 - Ouverture et clôture de l'enquête**

L'ouverture de l'enquête avait été précédée par deux réunions de préparation :

- la première avec les Services de la Ville (Monsieur Sylvain Girard, directeur adjoint des services techniques et Madame Maud Schmidt, chargée de mission urbanisme et politique foncière)
- la seconde avec Madame le Maire du Perreux et Madame M. Schmidt.

Le registre d'enquête a été ouvert le vendredi 15 septembre 2017, par Monsieur Jacques Martin, président de l'établissement public territorial ParisEstMarne&Bois. Il a été clos par le commissaire enquêteur le mercredi 18 octobre 2017, à l'issue de l'enquête.

...La clôture de l'enquête a été suivie :

- d'une réunion avec les Services de la Ville (Monsieur Girard et Madame Schmidt) le mercredi 18 octobre, à l'issue de l'enquête ;
- d'une réunion avec les Services de la Ville, le vendredi 27 septembre, pour la remise du procès-verbal de synthèse ;
- d'une réunion avec les services de la Ville, représentant l'EPT le mardi 14 novembre, à la mairie du Perreux, pour la remise du rapport d'enquête final.

## **D - Analyse du déroulement de l'enquête**

### **D.1 - La procédure suivie**

La procédure suivie relève du code de l'urbanisme pour ce qui est du dossier soumis à enquête et du code de l'environnement pour ce qui est du déroulement de l'enquête publique. Aucun des changements envisagés ne justifiait d'un recours à la procédure de révision ; le PADD n'est pas remis en cause, aucun espace boisé classé ni zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduit, aucune réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites paysages ou milieu naturel, pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser. Le zonage n'est pas modifié. Seuls sont concernés des éléments du règlement écrit et du plan des prescriptions graphiques.

> *Les éléments de procédure ont été respectés : la modification, et non une révision, est justifiée.*

### **D.2 - Le dossier soumis à l'enquête**

> *Le contenu du dossier était conforme aux exigences réglementaires.*

> La notice explicative présentait les points sur lesquels porte la modification. Elle signalait aussi la dispense d'évaluation environnementale de la présente modification, du fait qu'il s'agit d'une modification et que le PLU actuellement en vigueur avait été dispensé d'évaluation environnementale.

> Cependant, les raisons pour lesquelles ce projet de modification intervient moins d'une année et demie après l'approbation du PLU n'étaient pas explicitées. Il semble, selon des explications orales obtenues, qu'il s'agit :

- d'une part, du constat d'oublis,
- d'autre part, du constat d'un accroissement jugé trop important en un temps très court du nombre de demandes de permis de construire et de démarches de promoteurs en vue d'acquisitions de terrains construits et constructibles, phénomènes considérés comme excessifs et comme conséquences probables de la disparition du COS.

### **D.3 - La publicité de l'enquête, l'information et la manifestation du public**

La publicité de l'enquête publique s'est voulue conforme à la réglementation en vigueur :

- parution dans deux journaux locaux (Le Parisien, édition du Val-de-Marne) et La Croix, selon un calendrier conforme à l'arrêté ;
- affichage sur les panneaux municipaux d'affichage administratif du Perreux

Outre ces parutions et affichages, d'autres moyens de publicité ont été mis en œuvre.

.> La présence significative du public aux permanences et le nombre d'interventions écrites (voir plus loin) témoignent de l'efficacité de l'information mise en œuvre et de la motivation du public sur le sujet de l'urbanisme et particulièrement du PLU.

### **D.4 – Le déroulement des permanences**

Les cinq permanences se sont déroulées à la mairie du Perreux, dans la salle des commissions. Les conditions d'accueil du public étaient favorables aux échanges.

**La fréquentation des permanences** a été la suivante :

> **Permanence du lundi 18 septembre 2017** (09:00 – 12:00)

Onze personnes se sont présentées, dont quatre représentant une association.

Les thèmes soulevés concernaient :

- des lieux particuliers confrontés à des limites de zone et à la transition des règlements entre zones, tout particulièrement pour ce qui concerne les hauteurs, mais aussi les règles de recul,
- des considérations sur l'application des mesures en faveur de la mixité sociale,
- des permis de construire récemment accordés (contenu et conditions de consultation)
- la connaissance des projets de la Ville,
- des considérations sur le cadre de vie autres que le PLU (voirie, circulation, ...)

> **Permanence du vendredi 29 septembre 2017** (14:00 – 17:00)

Six personnes se sont présentées :

Les thèmes soulevés concernaient :

- un lieu particulier avec interrogations sur la justification d'une prescription graphique de zonage, sur la constructibilité de parcelles enclavées, sur l'application des obligations de logements sociaux, sur la circulation dans le quartier (rue de la Croix Lamartine),
- un autre lieu dans le même quartier, avec interrogation sur la justification du périmètre du zonage, à la parcelle près, et sur le devenir des parcelles voisines,
- la constructibilité dans la zone du Parc,
- la contestation d'un projet immobilier de hauteur élevé, voisin d'un secteur pavillonnaire.

> **Permanence du samedi 7 octobre 2017** (09:00 – 12:00)

Près d'une quinzaine de personnes se sont présentées, dont certaines déjà venues lors des permanences précédentes. Une majorité des personnes étaient concernées par la zone URa, au Nord-Ouest de la commune, dans le quartier autour du rond-point du Général Leclerc. La densification envisagée dans cette zone, du fait de la proximité de la gare de

Fontenay-sous-Bois et du rôle majeur de celle-ci dans le réseau de transport est considérée comme inéluctable ; mais les hauteurs maximum autorisées inquiètent, surtout au contact des zones UM plus basses, immédiatement voisines : la transition est jugée trop "brutale".

Des observations orales du même ordre (la transition entre zones UR ou UB et zones UM) ont été formulées pour d'autres secteurs de la commune, notamment ceux de la rue des Cemonceaux et de l'avenue d'Alsace-Lorraine. Comme lors des autres permanences, le commissaire-enquêteur a incité les personnes présentes à s'exprimer par écrit dans le registre.

Un autre type d'interrogation concernait l'identité et le comportement des promoteurs dans ces secteurs.

**> Permanence du mercredi 11 octobre (09:00 – 11:00)**

Neuf personnes se sont présentées, pour partie des personnes déjà venues précédemment.

La plupart des interventions orales étaient des interrogations sur des cas particuliers de constructibilité sur une parcelle ou l'impact d'une zone de grande hauteur autorisée sur les parcelles voisines, ou le voisinage d'un terrain particulier.

**> Permanence du mercredi 18 octobre (14:00 – 17:00)**

Entre quinze et vingt personnes se sont présentées, soit pour se renseigner sur le contenu du dossier de modification, soit pour noter des observations sur le registre, soit apporter des contributions préparées sous forme de courrier ou de notes et les commenter au commissaire enquêteur, soit encore pour consulter les observations figurant déjà dans le registre.

Étaient évoquées :

- des considérations à l'échelle d'un quartier ou à celle d'une parcelle en particulier, abordant des questions de constructibilité et de prospect, ou interrogeant sur les projets de construction en cours ou envisagés ;
- des considérations à l'échelle de l'ensemble du PLU, ou encore sur le déroulement de la procédure de modification du PLU.

Ces permanences ont été l'occasion pour le commissaire enquêteur d'expliquer l'objet de l'enquête publique, la nature et les modalités du projet de modification du PLU, et d'inciter les personnes venues s'informer à s'exprimer par écrit dans le registre : opinion, argumentation, éventuellement contre-propositions.

*> Ces permanences ont attiré un public relativement nombreux et varié : personnes physiques, association, collectifs. Elles se sont déroulées sans aucun incident.*

## **D.5 – Remise du rapport**

Le procès verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres aux représentants de la Ville, représentant l'Etablissement public territorial le vendredi 27 septembre 2017 au cours d'une réunion.

Le rapport final du commissaire enquêteur a été remis à la Ville, représentant de l'EPT le mercredi 15 novembre 2017.



## E - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête

Le présent chapitre est un dépouillement exhaustif des observations du public ; celles-ci sont rapportées de façon synthétique.

La distinction est faite entre intervention (c'est-à-dire la personne qui s'exprime) et observations élémentaires (le thème abordé). Un code de deux nombres est associé à chaque observation : le premier (de 1 à 38) correspond à l'intervention, le second (de 1 à 16 selon l'intervention) correspond aux différents thèmes abordés par chaque intervenant.

**Observations recueillies sur le registre présent à la mairie du Perreux, lieu des permanences** (dont des courriers au commissaire enquêteur, remis lors d'une des permanences ou envoyés par voie postale ou par courriel) :

### Légende des tableaux :

**Personnes** : p. = personne(s) physique(s) / m. = personne morale (association) / a. = autre (collectif)

**Thèmes** : A=observations d'ordre général et/ou global / B=observations localisées à l'échelle d'un quartier / C=observations localisées à l'échelle d'une parcelle / D=observations sur le PLU en vigueur, non spécifique de la modification / E=observations ne concernant pas directement le PLU, mais en lien avec le cadre de vie / F=autres observations /

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes						
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F	
<b>1</b>	L 18/09 – <b>M. et Mme Daniel et Dominique PALANDOUX</b> – 25 bis quai de Champagne	X									
1.1	> L'observation globale est de protéger davantage le caractère pavillonnaire des bords de Marne par un règlement mieux adapté .:					X					
1.2	> Prévoir des règles de distance sur les 2 limites séparatives, pour ne pas créer un front bâti le long de la Marne,					X					
1.3	> Prévoir un recul de plus de 5 m par rapport à la voie publique.					X					
1.4	> Prévoir une emprise au sol d'au maximum 30 % (Cf. PPRI)					X					
1.5	> Prévoir un coefficient d'espaces verts de 70 %.					X					
1.6	> Veiller au respect des règles du PPRI.					X					
<b>2</b>	L 18/09 – <b>Mme POULAIN</b> (SCI La Gaité Cinq bis) – 5 bis rue de la Gaité ( <i>texte accompagné d'un plan et d'une photo</i> )	X									
2.1	> Pour la parcelle du 5 bis rue de la Gaité, en zone UM, un retrait de 5 m est demandé pour toute construction, ce qui n'est pas satisfaisant dans le cas d'un rehaussement d'une construction existante implantée à l'alignement : Cf. configuration de la parcelle et implantation par rapport aux constructions voisines.						X				
2.2	> <b>Proposition1</b> : rattacher les parcelles des 5, 5bis et 7 de la rue à la zone UH						X				
2.3	> <b>Proposition 2</b> (préférence) : extension à la zone UM de l'adaptation proposée en article 6.2.1 pour la zone UH, à savoir : "une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une ou de constructions implantées à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain".						X				

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>3</b>	M 19/09 – <b>ASSOCIATION "AGIR POUR LE PERREUX"</b> , 17 bis rue des Cémonceaux ( <i>note de 2 pages</i> ) Pour concourir à la modification du PLU et permettre la préservation et l'amélioration de la qualité de vie des habitants, dans un premier temps, demande de :		X							
3.1	> annuler tous les permis faisant l'objet d'un recours et moratoire pour ceux en cours d'instruction,									X
3.2	> organisation de réunions publiques sur la révision du PLU.				X					
<b>4</b>	M 19/09 – <b>M. ou Mme G. LE GARS</b> au nom des riverains du carrefour Brossolette x G. Môtquet ( <i>texte avec un plan et une photo</i> )	X								
4.1	> <b>Proposition</b> : Pour sauvegarder l'aspect visuel de ce carrefour, prévoir un recul plus conséquent que le projet de modification : 8 m au lieu de 5 m ; et une hauteur maximum de 2 + 1.					X				
4.2	> Le projet de prend pas suffisamment en compte la sauvegarde du patrimoine végétal remarquable (Cf. arbres remarquables au 157 et au 163 de l'avenue Brossolette.					X				
4.3	> Vétusté de l'allée G. Môtquet qui a besoin d'être rénovée et élargie.								X	
<b>5</b>	M 19/09 – <b>M. Daniel SMAGUE</b> - 4 rue de la Pointe du Grand Chemin ( <i>courriel</i> )	X								
5.1	> Contradiction entre le règlement modifié et le plan Rb des prescriptions graphiques modifié, pour les n° 1, 3, 8, 10, 12, 14 de la rue de la Pointe du Grand Chemin :					X				
5.2	- hauteur au faîtage de 21 m selon le plan, - H = L+4 selon le règlement écrit (page 41) > Demande de mise en concordance des deux documents.					X				
<b>6</b>	M 19/09 – <b>M. François TERRAL</b> ( <i>courriel</i> )	X								
6.1	> Satisfaction du projet de modification favorisant la sauvegarde des espaces de pleine terre.				X					
6.2	> <b>Propositions</b> pour lutter contre les îlots de chaleur : - éclaircir les toitures des nouvelles constructions et des trottoirs, - remplacer les revêtements en goudron par des espaces de pleine terre ; généraliser les trottoirs végétalisés mixtes.				X					
<b>7</b>	W 20/09 – <b>M. et Mme Gérard et Marijo CHENUET</b> – 12 rue des Cémonceaux	X								
7.1	> Constat que la demande de transition douce entre zones d'urbanisation dense (immeubles hauts) et zones d'urbanisation moyenne à faible (pavillons et immeubles bas) a été prise en compte dans une intention d'esthétisme architectural global, de réduction du sentiment d'oppression, de l'équilibre entre végétation entourant généralement les maisons individuelles et les "masses bétons".				X					
7.2	> Alternative dans le même objectif : imposer des espaces de végétations arborés, sous la forme de couloirs d'un minimum de 10 m de largeur ou d'espaces verts plus larges pour maintenir l'aspect aéré et très verdoyant de la ville.				X					
7.3	> Lignes de construction en zones denses : en limite extérieure des trottoirs, mais sans débordements de balcons.				X					
7.4	> Lignes de construction en zones d'urbanisation moyenne à faible : en retrait par rapport à ligne extérieure du trottoir jusqu'à 10 m selon la densité de la zone.				X					

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>8</b> 8.1	W 27/09 – <b>M. Yves GLOT</b> > Question : Dans la directive H = L+4, quelle est la signification de L ? la seule dimension de la voirie (chaussée et trottoirs) ou en y ajoutant le recul par rapport à l'alignement ?	X			X					
<b>9</b> 9.1 9.2	L 02/10 – <b>M. et Mme Christian VANDEN DAELE</b> 36 allée Guy Môquet ( <i>courrier</i> ) Demande que les immeubles (Béryl Investissement) qui vont se construire à côté de leur bien > n'aient pas de visibilité dérangeantes sur leur terrain, pas de fenêtre > aient un recul de 8 m de leur construction pour préserver l'ensoleillement de la parcelle.	X					X			
<b>10</b> 10.1 10.2	M 10/10 – <b>Mmes Claude BORNECQUE POILROUX</b> 28 rue des Cemonceaux et <b>Muriel ELLA</b> 24 rue des Cemonceaux, représentant un collectif des habitants des rues des Cemonceaux, de Tannebourg, de l'Union et de Thionville et avenue Ledru-Rollin ( <i>note d'une page avec un plan, une liste de riverains de ces rues et un courriel d'information à ceux-ci</i> ) Bien que le projet de modification semble vouloir améliorer l'épannelage entre les zones UR et UM, des incohérences et erreurs semblent concerner leur secteur : > absence de hachures jaunes sur le plan 5b rue des Cemonceaux côté pair. > <b>Proposition</b> : limiter à 12 m la hauteur en zone UR sur la totalité de la rue des Cemonceaux en zone UR (comme c'est le cas rue Gabriel Péri)			X		X				
<b>11</b> 11.1	M 10/10 – <b>Mme Emmanuelle VILLAUME</b> ( <i>courriel</i> ) > Absence des bâtiments protégés (Cf. maisons typiques) sur le nouveau plan 5b : oubli ou volonté ?	X			X					
<b>12</b> 12.1	M 10/10 – <b>M. Bruno PEREZ</b> ( <i>courriel</i> ) > <b>Proposition</b> : le long des quais de bords de Marne ajouter des règles pour limiter le risque de voir se constituer au fil du temps un front bâti continu.	X				X				
<b>13</b> 13.1 13.2 13.3 13.4	J 12/10 - <b>M. ou Mme G. LE GARS</b> au nom des riverains du carrefour Brossolette x G. Môquet ( <i>texte avec un plan</i> ) ( <i>suite de l'intervention n° 4</i> ) Souhaits : > Passer localement de 5 m à 8 m minimum le retrait pour s'aligner sur les constructions existantes anciennes ou nouvelles. > Diminution progressive des hauteurs sur l'avenue et sur l'allée. > Protéger le patrimoine végétal : cèdres bleus du Liban, if de plus de 100 ans. > Elargir l'allée G. Môquet côté impair par un emplacement réservé de 3 m.	X				X				
<b>14</b> 14.1	L 16/10 – <b>M. René JANTET</b> 161 avenue Pierre Brossolette > Le dégagement de 5 m dans l'avenue P. Brossolette et dans l'allée G. Môquet va rendre impossible une extension ou une nouvelle construction sur sa propriété.	X					X			

Personnes : p. = physique / m. = morale (association) / a. = autre (collectif)  
Thèmes : A=global / B=quartier / C=parcelle / D=PLU / E=cadre de vie / F=autre

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>15</b>	L 16/10 – <b>Mmes Claude BORNECQUE POILROUX</b> 28 rue des Cemonceaux, <b>Muriel ELLA</b> 24 rue des Cemonceaux, et <b>Laurence HOULETTE</b> 26 rue des Cemonceaux représentant un collectif des habitants des rues des Cemonceaux, de Tannebourg, de l'Union et de Thionville et avenue Ledru-Rollin ( <i>note de 2 pages avec un plan et la copie d'un courriel envoyé aux habitants</i> ) Cette intervention annule et remplace le courrier du 7/10 (Cf. intervention n° 10) >> Bien que le projet de modification semble vouloir améliorer l'épannelage entre les zones denses et les zones pavillonnaires, des incohérences et erreurs semblent concerner leur secteur :			X						
15.1	> absence de hachures jaunes sur le plan 5b rue des Cemonceaux côté pair, alors qu'il y en a des deux côtés de l'avenue Gabriel Péri, bien plus large ; ce qui dégrade l'épannelage					X				
15.2	> manque de précision de certaines formules qui rendent le PLU moins robuste juridiquement : "Cette variation de hauteur (un niveau supplémentaire) pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction". "Tout ou partie" est beaucoup trop vague. >> <b>Propositions :</b>				X					
15.3	> Supprimer toute ambiguïté du texte ; limiter la hauteur à 12 m sur la totalité de la rue des Cemonceaux du côté pair en zone UR, en incluant l'angle de la rue Tannebourg.					X				
15.4	> Ajouter un linéaire bleu (implantation en retrait de l'alignement) dans la rue des Cemonceaux côté pair en zone UR et le reste de la rue en zone UM.					X				
15.5	> Préserver voire élargir l'îlot vert indiqué sur leur plan.					X				
15.6	> porter à 20 % (et non 15 %) le minimum d'espace vert de pleine terre.					X				
<b>16</b>	W 11/10 <b>Mme PIMPAO</b> 17 rue de la Croix d'Eau ( <i>lettre de 2 pages comprenant des plans</i> )	X								
16.1	> Interrogation sur le bienfondé de l'emplacement réservé n° 31 : élargissement de la rue de la Croix d'Eau au droit des parcelles 308 et 298 ; cette rue est à double sens, suffisamment large. Quels délais de réalisation sont prévus ?							X		
16.2	> Impact de cet élargissement sur le bâti existant (entrée dans la maison, accès au garage). La vente de ces parcelles serait rendue quasi impossible.							X		
16.3	> <b>Propositions :</b> annulation de cet élargissement, mise à sens unique de la rue, élargissement du trottoir d'un côté ou de l'autre, au niveau de l'arrêt de bus.							X		
<b>17</b>	L 16/10 – <b>M. Jean-Pierre JAVELLE</b> 5 avenue du Château-de-Plaisance ( <i>courriel</i> )	X								
17.1	> Pour le secteur compris entre l'avenue du Château-de-Plaisance et l'avenue Lamartine, les hachures jaunes ne sont pas lisibles (le vert par exemple serait préférable)					X				

Personnes : p. = physique / m. = morale (association) / a. = autre (collectif)  
Thèmes : A=global / B=quartier / C=parcelle / D=PLU / E=cadre de vie / F=autre

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>18</b>	L 16/10 – <b>M. Alain DBJAY</b> 18 bis avenue de Bry ( <i>courriel accompagné de coupes</i> )	X								
18.1	> Demande que la modification de la pente ou de la forme d'un toit existant, dans la bande de 3 m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle soit autorisée tant que la hauteur maximale de la maison à l'intérieur de cette bande ne soit pas surélevée.						X			
<b>19</b>	J 12/10 – <b>X</b> 25 allée de l'Egalité ( <i>courriel</i> )	X						X		
19.1	> La parcelle est-elle impactée par l'élargissement de l'allée de l'Egalité ? Quand cela sera-t-il réalisé ?									
<b>20</b>	L 16/10 – <b>M. et Mme Christophe et Isabel SPRENG</b> 12 avenue Lamartine ( <i>courrier avec plan et photos</i> )	X								
20.1	> La maison est de type longère, peprendiculaire à l'avenue. Elle est en zone UM à la limite de la zone URa, d'où risque de construction de 5 à 6 étages à seulement 3 m de leur façade ; ombre et manque de clarté rendraient la maison inutilisable. Donc souhait que la parcelle soit en zone URa.						X			
20.2	> A défaut, souhait que les parcelles voisines (n° 134 et 154 au 10 bis et 133 au 10) soient en zone UM et non URa.						X			
<b>21</b>	W 18/10 - <b>Mme MARQUES</b> 10 rue de la Croix d'Eau ( <i>lettre de 2 pages comprenant des plans</i> )	X								
21.1	> Interrogation sur le bienfondé de l'emplacement réservé n° 31 : élargissement de la rue de la Croix d'Eau ; cette rue est à double sens, suffisamment large. Quels délais de réalisation sont prévus ?							X		
21.2	> Impact de cet élargissement sur le bâti existant (entrée dans la maison, accès au garage). La vente de ces parcelles serait rendue quasi impossible.							X		
21.3	> <b>Propositions</b> : annulation de cet élargissement.							X		
<b>22</b>	W 18/10 – <b>M. Michel SYLVESTRE</b> 9 rue de l'Avenir ( <i>courriel formulé en nom de ses voisins du début de la rue de l'Avenir</i> )	X								
22.1	> Réintégrer des dispositions de l'ancien POS : l'angle formé par le haut d'un immeuble en nouvelle construction et la limite de la zone pavillonnaire ne devrait pas excéder 45 °. Les terrains ainsi dégagés devraient être privilégiés en zones d'espaces verts.							X		
22.2	> A l'angle de l'avenue du 8 Mai 1945 et de la rue de l'Avenir, les entrées/sorties des parkings des futurs immeubles devraient être réalisés avenue du 8 Mai et non rue de l'Avenir.						X			
22.3	> Informer les résidents des zones pavillonnaires sur l'implantation d'immeubles de hauteur									X
<b>23</b>	W 18/10 – <b>M. Serge PIMPAO, M. et Mme Sylvain GARNIER, M. Jérôme BOUCHE</b> 17 rue de la Croix d'Eau ( <i>courrier dont un plan</i> )	X								
23.1	> Des servitudes de passage se trouvent sur 2 zones de hauteurs différentes.							X		
23.2	> Des voies ou chemins privés se trouvent enclavés.									X
23.3	> 5 hauteurs différentes en zone URa sans paliers dégressifs.				X					
23.4	> Des limites de secteur traversent des parcelles.							X		
23.5	> Des élargissements nécessitent de démolir du bâti existant. >> Orientations :							X		
23.6	- appliquer à la rue de la Croix d'Eau la règle H = L + 2					X				
23.7	- pour les élargissements, connaître les nouveaux flux.								X	

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>24</b> 24.1	W 18/10 – <b>Mme Catherine RATEAU et M. Alain KOCHOWSKI</b> (courriel de 2 pages avec plans) > Questions : - en zone UAA, faut-il comprendre que l'on pourrait construire sur 20 m (bande de 15 m + 5 m de recul ? - face à une zone UM, une construction pourra-t-elle être de 12 m de hauteur au faîtage à 3 m du mur de clôture si le mur est aveugle, 8 m s'il a des fenêtres ?	X						X		
24.2	> Actualiser le fond de plan, notamment bd Alsace-Lorraine.				X					
<b>25</b> 25.1	W 18/10 – <b>MM Karl BAUNAY, Mounir Bensaïd, Richard BONNET, Benoît DENEL, Jérôme DEVILLIER, Mikaël FERRAND, Christophe HELLO</b> (note de 5 pages) > Le projet de modification n°1 tend à diminuer la surface de plancher, ce qui implique forcément la nécessité de construire ailleurs, c'est-à-dire d'artificialiser des terres agricoles ailleurs en Ile-de-France. Ces modifications du PLU devraient donc faire l'objet d'une révision.	X				X				
25.2	> "Améliorer l'épannelage des hauteurs" est une expression très subjective et on ne perçoit pas pourquoi le fait de diminuer les hauteurs serait une "amélioration". L'article 10.2.2 qui indique qu'une diminution de hauteur peut être imposée localement pour assurer une meilleure insertion est contreproductif puisqu'il peut ne pas permettre d'atteindre la hauteur maximum, donc réduire la surface de plancher.				X					
<b>26</b> 26.1	W 18/10 – <b>M. Alain CHAPUIS</b> 38 allée Quo Vadis (observation accompagnée de 9 pages d'annexe : courriels et courriers échangés entre voisins, compte rendu plan) > Le terrain au 36 de l'allée Quo Vadis (parcelle n° 93) aurait été vendu, un permis de construire a été déposé ; il aurait été accordé. Or ce terrain est complètement entouré de propriétés privées dont la rue qui le dessert, d'où problèmes de circulation, d'accès, de stationnement. Ce terrain devrait être inconstructible et rester dépendant de la parcelle immédiatement voisine.	X					X			
<b>27</b> 27.1	W 18/10 – <b>M. Joseph ALLOUCHE</b> 19 avenue Montaigne > <b>Proposition</b> : Limiter à 4 m minimum les vues donnant sur un mur aveugle, comme les vues donnant sur une autre partie de la construction.	X			X					
<b>28</b> 28.1	W 18/10 – <b>M. et Mme Jean-Pierre GJIDARA</b> 16 avenue du Maréchal Joffre > Demande de pouvoir avoir un deuxième accès voiture pour des raisons d'insécurité dans l'avenue et des difficultés de stationnement (zone UB)	X					X			
<b>29</b> 29.1	W 18/10 – <b>M. et Mme Christian MOAL</b> 7 avenue Lamartine (lettre) > Pour leur terrain (parcelle 307), souhait : - soit de passer en zone UM, ainsi que les parcelles voisines (c'est-à-dire le début de l'avenue Lamartine) - soit de conserver le zonage actuel(URa) avec maintien de la hauteur maximum de 21 m au faîtage. Mais pas d'autre zonage.	X					X			

Personnes : p. = physique / m. = morale (association) / a. = autre (collectif)  
Thèmes : A=global / B=quartier / C=parcelle / D=PLU / E=cadre de vie / F=autre

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>30</b>	W18/10 – <b>COLLECTIF "TRIANGLE LAMARTINE – CROIX D'EAU"</b> 14 et 17 avenue Lamartine, représenté par Mmes Nancy SEVENET, Karine LACOSTE et DELPHINE COUE (note de 7 pages accompagnée de la signature de 31 personnes)			<b>X</b>						
30.1	> <u>Angle av. Gl de Gaulle – r. Croix d'Eau</u> , <b>proposition</b> pour un épannelage plus doux et une continuité URa/URb/UM : hachure rouge le long de l'av. Gl de Gaulle, à partir du pré Lamartine y compris 13 bis r. Croix d'Eau hachure jaune voire orange					<b>X</b>				
30.2	> <u>Triangle r. Croix d'Eau – av. Lamartine – av. Gl de Gaulle</u> , <b>propositions</b> pour adoucir l'entrée de ville et permettre un front urbain plus harmonieux : 22 parcelles côté pair r. Croix d'Eau et n° 1 à 19 + 10 et 10 bis av. Lamartine en zone UM ; av. Gl de Gaulle et bd Alsace-Lorraine hachure jaune (à partir du 8 av. Lamartine)					<b>X</b>				
30.3	> <u>Emplacements réservés</u> , questions : quel usage pour l'ER n° 50 ? délais de l'extension de l'école Jules Ferry ? Souhait d'un accueil petite enfance et d'une école maternelle à l'ER n° 50.							<b>X</b>		
30.4	> <u>Espaces verts</u> : porter à 50 % le taux par rapport à la parcelle (au lieu de 25 ou 40 %).				<b>X</b>					
30.5	> <u>Résidence sénior</u> ; y a-t-il un projet dans le quartier ?								<b>X</b>	
30.6	> <u>Questions diverses sur le PLU</u> : - demande d'un suivi et d'une évaluation régulière publique, - quelles parcelles sont dans l'OAP Gl Leclerc ? - les besoins en circulation ont-ils été anticipés ? - comment sera géré la nuisance sonore sur les grands axes ? - formes urbaines, matériaux : y-a-t-il une charte promoteurs - réseaux d'assainissements : la Ville a-t-elle anticipé ? - devenir du patrimoine de mémoire pl Gl Leclerc ? - Joncs-Marins : impact du PPRI sur du stationnement en sous-sol ? - préserver les arbres av. Gl de Gaulle et la statue du Gl Leclerc ? - acquisition des terrains d'élargissement de la r. Croix d'Eau ? - transition URa/UM à la pointe av. Lamartine/Château de Plaisance ? - évolutivité des logements sociaux Croix d'Eau/Joncs-Marins ?							<b>X</b>		
<b>31</b>	W 18/10 – <b>M. Michel PERNIER</b> , 16 avenue Lamartine Au nom de la préservation de l'environnement :	<b>X</b>								
31.1	> protéger tous les arbres en bordure de l'av. Gl de Gaulle et en pointe des avenues Lamartine et Château-de-Plaisance,					<b>X</b>				
31.2	> protéger le square arboré Leclerc (espace paysager remarquable),					<b>X</b>				
31.3	> assurer un parcours pédestre et cyclable vers le RER Val-de- Fontenay.								<b>X</b>	
<b>32</b>	W 18/10 – <b>Famille CURTO PALAUDOUX</b> 38 bis allée de Bellevue	<b>X</b>								
32.1	> Satisfaction que la modification n° 1 permettra l'implantation de parkings enterrés sous la marge de recul.				<b>X</b>					

Personnes : p. = physique / m. = morale (association) / a. = autre (collectif)  
Thèmes : A=global / B=quartier / C=parcelle / D=PLU / E=cadre de vie / F=autre

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>33</b>	> W 18/10 – <b>ASSOCIATION "AGIR POUR LE PERREUX-SUR-MARNE"</b> 17 bis rue des Cemonceaux, représentée par sa présidente Mme Géraldine CABANNES ( <i>note de 12 pages, avec photos et plans</i> ) >> " <u>Analyse du projet de modification</u> " : il se contente d'adoucir certaines aberrations trop criantes du PLU actuel, mais :		X							
33.1	> il ne répond pas à la demande que l'effort de densification et de mixité sociale soit réparti et partagé par toutes les zones,				X					
33.2	> il réduit certaines hauteurs constructibles, mais en augmente d'autres, aux croisements d'une voie principale et d'une rue secondaire (Cf. carrefour Ledru-Rollin/Tannebourg/Cemonceaux)					X				
33.3	> Autour de la gare Nogent-Le Perreux, inadaptation de l'espace public à la densification autorisée et absence d'espaces verts ; l'objectif de l'OAP ne pourra être atteint (Cf. bandes cyclables, trottoirs sécurisés, végétalisation ...). Des trottoirs de largeur inférieure à 1,40 m dans les zones de transition entre grands axes et zones pavillonnaires.					X				
33.4	> Rédaction confuse dans le règlement : "pourra", "tout ou partie" (Cf. art. 10.2.1 et 10.2.2) ; hachures indiquant 12 m et art. 10.1.3 13 m.				X					
33.5	> Absence des bâtiments remarquables sur le plan 5b. >> <u>Nos amendements au projet de modification</u>				X					
33.6	> p.25 supprimer le § (...) la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite (...)				X					
33.7	> art. 6.1.1 (UR, UA) : retrait d'au moins 5 m dans toute voie de moins de 18 m de largeur				X					
33.8	> art. 6.1.7 (UR, UA) et 6.6 (UM) : épaisseur d'au moins 1 m au-dessus des parkings sous la marge de recul.				X					
33.9	> art. 6.2.1 (UR, UA) : implantation différente de celle de l'art. 6.1.1 imposée si la construction est mitoyenne.				X					
33.10	> art. 9 (UR) : suppression du § relatif aux terrains d'angle.				X					
33.11	> art. 10.1.3 (UE, UA) : retrait en attique d'au moins 5 m ; suppression des exceptions envisagées (H=L+4) dans certaines rues et celle de prospect rue du Canal.				X					
33.12	> art. 10.2.1 (UR, UA) : si niveau supplémentaire, retrait d'au moins 5 m.				X					
33.13	> art. 12 (UR, UA, UM) : 1 place par logement (y compris social) : 1 place pour 3 équivalents logements travailleurs ou étudiants ; 1 place par logement de résidence sénior ; 1 place minimum pour 60 m <sup>2</sup> de bureau.				X					
33.14	> Patrimoine remarquable : ajouter : 19 r. des Cemonceaux, 32 et 34 av. Ledru-Rollin, 23 r. de Tannebourg, 3 av. Ledru-Rollin.					X				
33.15	> Plan Rb : rajout de secteurs hachurés en jaune autour de l'av. Ledru-Rollin.					X				
33.16	>> Remarque complémentaire : difficultés rencontrées par l'association pour obtenir les documents et informations sur les permis de construire délivrés par la commune.								X	



Personnes : p. = physique / m. = morale (association) / a. = autre (collectif)  
Thèmes : A=global / B=quartier / C=parcelle / D=PLU / E=cadre de vie / F=autre

n°	date - NOM – adresse observations	Personnes			Thèmes					
		p.	m.	a.	A	B	C	D	E	F
<b>34</b>	W 18/10 – <b>Mme POULAIN</b> (SCI La Gaité Cinq bis) – 5 bis rue de la Gaité	X								
34.1	> En constatant que les pare-vues sont pris en compte dans la longueur des pignons, demande de préciser qu'ils sont aussi pris en compte dans la hauteur (notamment en cas de toit-terrasse)				X					
<b>35</b>	W 18/10 – <b>Mme Michelle KHINOUCHE</b> 149 avenue du 8 Mai 1945 (lettre) Son pavillon est classé remarquable ainsi que les 2 pavillons voisins (aux 151 et 153). Questions :	X								
35.1	> quel impact sur une éventuelle construction sur les parcelles au 145 et 147 ?						X			
35.2	> quelles obligations entre les 3 pavillons : sont-ils dépendants de la décision de l'un d'eux ?						X			
<b>36</b>	W 18/10 – <b>Mme BOURDONCLE</b> quartier des Joncs-Marins	X								
36.1	> Comment consulter les observations transmises par courriel : rien d'indiqué dans l'avis.				X					
36.2	> Quels frais pour le demandeur de communication des observations ?									X
36.3	> Demande que le rapport du commissaire enquêteur soit en ligne pendant un an sur le site de la Ville.									X
36.4	> Demande que l'article UM 7.2.3 soit modifié pour autoriser une extension pour partie sur 2 niveaux : cela réduira la consommation d'espace libre.				X					
<b>37</b>	W 18/10 - <b>M. Joseph ALLOUCHE</b> 19 avenue Montaigne	X								
37.1	> Son terrain (32.5 m x 25 m), à l'angle de deux rues, est handicapé par la définition d'un terrain d'angle abusivement restrictive (30 m x 30 m). Ainsi il ne bénéficierait pas de la possibilité de deux accès, l'un sur chaque rue.						X			
37.2	> Proposition : exiger une longueur de terrain minimum par voie et un rapport équilibré entre les deux voies (exemple : 20 m minimum et rapport de 2/3 maximum).				X					
<b>38</b>	W 18/10 – <b>M. et Mme Denis REBUT</b> 13 ter avenue Montaigne	X								
38.1	> Le long des quais de bords de Marne il y a le risque de voir se constituer un front bâti continu au détriment de jardins capables d'accueillir des arbres de grande hauteur. Prévoir des dispositions dans le PLU pour éviter ce risque.					X				
totaux		33	2	3	32	31	16	14	4	5
		<b>38</b>			<b>102</b>					

Au total, le registre d'enquête (courriers et courriels inclus) a donc recueilli 38 interventions représentant 102 observations élémentaires.

Quatre interventions sont arrivées en dehors des délais pour pouvoir être mises à la disposition du public : une première était un courriel arrivé le 18/10 à 22h25 soit bien après l'heure de fermeture des locaux de la mairie ; les autres étaient des courriers et un courriel arrivés plusieurs jours après la date de clôture de l'enquête. Elles sont citées ici sans être prises en compte dans le dépouillement ci-dessus. Il s'agit de

> Mme Marielle GUEREMY, 7 rue du Pommier de l'Eglise (inquiétude sur l'impact de la densification dans son quartier sur le trafic automobile et ses nuisances)

> M. et Mme HADJ OULDJA, 5 avenue Lamartine (intervention directement semblable à celle de M. et Mme MOAL, Cf. ci-dessus intervention n°29)

> M. et Mme Michel MARECHAL, 3 av. Lamartine (même intervention que M. et Mme MOAL Cf. ci-dessus 29.1)

> M. Hervé GUY, 6 rue de l'Avenir (souhait d'un retrait de 5 m y compris dans les zones denses et pas seulement dans les zones pavillonnaires).



## **F – Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête : procès verbal de synthèse**

L'analyse des 38 interventions du public représentant 102 observations élémentaires constitue le **procès-verbal de synthèse** remis par le commissaire enquêteur le vendredi 27 octobre 2017, aux services de la Ville du Perreux, représentant du Territoire ParisEstMarne&Bois.

Cette analyse fait apparaître plusieurs catégories d'observations :

> Une première catégorie est composée des observations qui concernent directement le projet de modification du PLU (§ 1, 2, 3 et 4 ci-après) : des observations d'ordre général, des observations concernant des quartiers ou des parcelles, des observations sur le déroulement de l'enquête ou sur la procédure d'approbation.

Les observations de cette catégorie appellent une réponse de la part de la collectivité dans le cadre de la présente enquête.

> Une seconde catégorie concerne d'autres observations, sur le PLU mais pas spécifiquement sur le projet de modification, plus généralement sur l'urbanisme dans la commune (§4 et 5). Ces dernières observations sont citées pour pouvoir servir éventuellement dans d'autres ou de futures démarches de planification.

Les nombres indiqués en parenthèse correspondent aux numéros des observations selon le dépouillement exhaustif. Ils permettent donc de retrouver les intervenants qui se sont exprimés et les liens éventuels entre observations.

### **1. – Observations d'ordre général sur le projet de modification**

#### **1.1. Satisfaction**

Quelques observations formulent expressément une satisfaction vis-à-vis :

- de la sauvegarde des espaces de **pleine terre** (6.1),
- des **transitions** douces entre zones d'urbanisation dense et zones d'urbanisation faible à moyenne (7.1),
- de la possibilité de réaliser un **parking enterré** sous la marge de recul (32.1).

#### **1.2. Améliorations souhaitées dans la présentation de la modification du PLU**

L'absence des **bâtiments remarquables** sur le plan 5b a été relevée (11.1, 33.5).

Un intervenant souhaite la mise à jour du **fond de plan** (24.2).

*Commentaire du commissaire enquêteur : Il suppose que l'absence des bâtiments remarquables est un oubli mais constate que la liste de ces bâtiments n'est pas touchée par le projet de modification.*

*Par ailleurs, disposer d'un fond de plan à jour serait préférable ; mais le fond de plan actuel n'est pas un obstacle à la compréhension du PLU lors d'une consultation de celui-ci, dès lors que des données actualisées de type cadastral pourront être obtenues pour la préparation d'une demande de permis de construire.*

#### **1.3. Contestations de l'ensemble du projet de modification du PLU**

Une intervention (25.1) considère que réduire les hauteurs au Perreux y diminue la constructibilité, donc génère ailleurs de la consommation d'espace agricole et qu'à ce titre il faudrait une procédure de **révision**, non de modification.

Le même intervenant (25.2) considère que l'objectif d'améliorer l'épannelage en réduisant des hauteurs est une notion trop subjective et que la diminution de hauteur pouvant être imposée pour assurer une meilleure insertion réduit la **surface de plancher** constructible.

Un autre intervenant (33.1) considère que le projet de modification ne répond pas à la **répartition** de la densification et de la mixité sur l'ensemble de la commune.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Le dossier de modification du PLU ne fait pas la démonstration que la prescription d'augmentation de la densité humaine prescrite par le SDRIF est respectée, par rapport au POS. Une comparaison de la constructibilité par zone du POS, de l'actuel PLU et de la présente modification projetée serait utile vis-à-vis de ces objections.*

## 1.4. Des propositions sur les dispositions générales

Les **îlots de chaleur** font l'objet de propositions (6.2) telles qu'éclaircir les toitures des nouvelles constructions.

Pour maintenir l'**aspect aéré** et verdoyant de la commune, Il est proposé d'imposer des couloirs de végétations arborés (7.2) et de systématiser la position des lignes de construction : au trottoir en zone dense, en retrait de jusqu'à 10 m dans les autres zones (7.3. et 7.4).

*Commentaire du commissaire enquêteur : Quelle suite la collectivité entend-elle donner à ces propositions ?*

## 1.5. Questions ou souhaits sur le règlement

### 1.5.1. Rédaction

Des précisions dans la formulation sont demandées :

- exclure les expressions "pourra" et "en tout ou partie" qui ouvrent à interprétation et insécurité juridique (15.2, 33.4) ;
- préciser le retrait minimum que doit comporter un attique, par exemple 5 m (33.11).

### 1.5.2. Hauteurs

Question : Dans la formule  $H=L+4$ , L est-ce la seule largeur de la voirie ou un recul est-il inclus ? (8.1).

Opinion : 5 hauteurs différentes en zone URa et pourtant pas de paliers dégressifs (23.3).

Demandes :

- prendre en compte les pare-vues dans la hauteur comme ils le sont dans la longueur (34.1) ;
- supprimer la possibilité de maintenir la hauteur la plus importante dans la voie la plus étroite (33.6) ;
- autoriser qu'une extension d'un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher puisse se faire partiellement sur 2 niveaux, ce qui réduirait la consommation d'espace au sol (36.4).

### 1.5.3. Prospects

Demande : Limiter à 4 m minimum les vues donnant sur un mur aveugle (27.1).

### 1.5.4. Autres sujets

Demandes :

- imposer un retrait d'au moins 5 m dans toute voie de moins de 18 m de largeur (33.7) ;
- imposer une implantation différente de la règle générale lorsque la construction est mitoyenne (33.9) ;
- supprimer le paragraphe de l'article 9 relatif aux terrains d'angle (33.10) ;
- en cas d'étage supplémentaire (CF. art. 10.2.1), imposer un retrait d'au moins 5 m (33.12) ;
- imposer une épaisseur d'au moins 1 m de terre végétale au-dessus d'un parking souterrain (33.8).

*Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble de ces souhaits : Lesquelles de ces demandes peuvent être prises en compte par la collectivité, éventuellement selon la configuration locale ?*

## 2. - Observations concernant des quartiers

### 2.1. Le quartier Cemonceaux – Ledru-Rollin – Tennebourg - Belvaux

Beaucoup d'observations concernent ce quartier, émanant notamment d'une association et d'un collectif qui sont chacun intervenus à deux reprises. Ces observations vont quasiment toutes dans le sens de davantage de réduction de la densification, compte tenu notamment des caractéristiques de la trame des voies du quartier. Sont principalement évoqués les demandes suivantes :

- limiter à 12 m la **hauteur** maximum au faîtage sur la rue des Cemonceaux en zone URa, avec des hachures jaunes à ajouter au plan 5b côté pair de cette rue (10.1, 10.2, 15.3) ; de même dans l'avenue Ledru-Rollin (33.15) ;
- imposer un **recul** de 5 m à partir de l'alignement, avec indication d'un trait bleu sur le plan 5b dans la rue des Cemonceaux côté pair en zone URa et en zone UM (15.4) ;
- protéger un **ilot vert** indiqué sur un plan et porter de 15 % à 20 % le minimum d'espace vert en pleine terre (15.5, 15.6) ;
- ajouter des **bâtiments remarquables** (33.14) aux adresses suivantes : 19 rue des Cemonceaux, 32 et 34 avenue Ledru-Rollin, 23 rue de Tannebourg, 3 avenue Ledru-Rollin.

De plus, est signalée l'inadaptation de la largeur des **voies existantes** (33.3) aux nouvelles hauteurs, avec des trottoirs trop étroits pour des voies (Cemonceaux, Ledru-Rollin) qui assurent des trajets piétons vers la gare RER Nogent-Le Perreux.

Commentaire du commissaire enquêteur : Quelle suite la collectivité entend-elle donner à ces demandes ?

*Observation complémentaire du commissaire enquêteur : une réorganisation des conditions d'accès multimodal à la gare RER, avec simultanément une fonction commerciale autour de la place Belvaux, à concrétiser par exemple en trottoirs élargis, bandes ou pistes cyclables, couloirs bus, stationnement de chalandise ... peut-elle nécessiter des mesures d'emprise à prévoir en emplacement réservés ?*

## 2.2. Le quartier Lamartine – Croix d'Eau – Château-de-Plaisance

Autre quartier ayant motivé le public et donné lieu à beaucoup d'observations qui concernent surtout les hauteurs. Sont ainsi demandées :

- l'extension du secteur de hachures jaunes (15 m de **hauteur** maximum au faîtage) au triangle formé par l'avenue Lamartine, la rue de la Croix d'Eau et l'avenue du Général de Gaulle (30.1, 30.2), et choisir un graphisme plus lisible que des hachures jaunes sur fond jaune (17.1) ;
- l'application à la rue de la Croix d'Eau de la règle de **hauteur**  $H = L+4$  (23.6) ;
- l'extension du secteur de hachures rouges le long de l'avenue du Général de Gaulle (30.1).

De plus sont demandées la **protection des arbres** le long de l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que celle du square Leclerc. (31.1, 31.2).

Commentaire du commissaire enquêteur : Quelle suite la collectivité entend-elle donner à ces demandes ?

## 2.3. Les bords de Marne

La préoccupation des personnes qui se sont prononcées sur les bords de Marne est de protéger davantage le **caractère pavillonnaire** existant et d'éviter la constitution d'un front bâti continu (1.1, 12.1, 38.1).

Des propositions sont avancées : prévoir des règles de distance sur les deux limites séparatives latérales, un recul de plus de 5 m par rapport à la voie publique, une emprise au sol d'au maximum 30 %, un coefficients d'espaces verts de 70 %, et veiller au respect des règles du PPRI (1.2 à 1.6).

Commentaire du commissaire enquêteur : L'objectif est-il partagé par la collectivité ? L'actuel règlement de la zone UB a-t-il besoin d'être amendé pour atteindre cet objectif ?

## 2.4. Le carrefour Brossolette x Guy-Môquet

Quelques personnes se sont exprimées sur ce lieu particulier de l'avenue Pierre Brossolette. Des riverains de ce carrefour souhaitent sauvegarder l'aspect actuel de ce carrefour. Leur demande porte sur un **recul** de 8 m et non de 5 m, une diminution des hauteurs autorisées, la protection du **patrimoine végétal**, un emplacement réservé pour élargir l'allée Guy-Môquet). (4.1, 4.2, 13.1, 13.3, 13.4).

A **contrario**, un intervenant dénonce le recul de 5 m qui lui supprimerait de la constructibilité sur son terrain (14.1).

Commentaire du commissaire enquêteur : Bien que le projet de modification du PLU ne touche pas à la protection du patrimoine végétal, une telle demande paraît-elle recevable à la collectivité ?

## 2.5. Rue de la Pointe du Grand-Chemin

Un intervenant considère qu'il y a une **contradiction** à lever, entre règlement écrit et graphique (5.1, 5.2) : pour les n° 1, 3 et 8 à 14 de cette rue, la hauteur maximum au faitage est de 21 m selon le plan ; or selon le règlement écrit la formule est  $H = L+4$ .

Commentaire du commissaire enquêteur : La collectivité considère-t-elle qu'il y a lieu à une mise en cohérence ?

## 3. - Observations concernant des parcelles

### 3.1. Parcelles individuelles

Il s'agit principalement de questions, demandes et souhaits de la part de propriétaires sur la constructibilité qui s'applique à leur propre parcelle ou à une parcelle mitoyenne, ou à l'instruction en cours de leur demande de permis de construire :

- 5 bis rue de la Gaité (zone UM). (2.1 à 2.3). Pour pouvoir agrandir par-dessus une partie en rez-de-chaussée le retrait de 5 m est contraignant. Souhait : soit de rattacher les parcelles du 5, 5bis et 7 de la rue de la Gaité à la zone UH, soit d'appliquer à la zone UM l'article 6.2.1 de la zone UH ;
- 36 allée Guy Môquet (9.1, 9.2). Demande que les futurs immeubles voisins n'aient pas de visibilité dérangeante et demande d'un recul préservant l'ensoleillement ;
- 18 bis avenue de Bry (18.1). Demande que la transformation d'un toit en pente en comble (à la Mansart) aménagé soit autorisée dès lors que la hauteur maximum n'est pas augmentée ;
- 12 avenue Lamartine (20.1, 20.2). Pour un problème de prospect vis-à-vis d'une longère, souhait que la parcelle soit en zone URa ou que les parcelles voisines soient en zone UM ;
- 29 rue de l'Avenir (22.2). Les entrées/sorties du parking du futur immeuble à l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue de l'Avenir devraient se situer sur l'avenue du 8 Mai 1945 ;
- 38 allée Quo Vadis (26.1). Le terrain au 36 devrait rester inconstructible du fait de sa non-accessibilité ;
- 16 avenue du Maréchal Joffre (28.1). Demande de pouvoir avoir un deuxième accès voiture compte tenu des difficultés de stationnement dans l'avenue ;
- 7 avenue Lamartine (29.1). Souhait soit de passer en zone UM ainsi que les parcelles voisines, soit rester en zone URa avec maintien de la hauteur maximum de 21 m ;
- 149 avenue du 8 mai 1945 (35.1, 35.2). Souhait de connaître l'impact du classement du pavillon à cette adresse sur le terrain mitoyen ; et de connaître les obligations éventuelles entre les 3 pavillons mitoyens classés remarquables ;
- 19 avenue Montaigne (37.1, 37.2). Souhait de bénéficier des dispositions propres aux terrains d'angle, alors qu'un côté du terrain a 32,5 m (soit plus de 30 m).

Commentaire du commissaire enquêteur : La plupart de ces observations ne concernent pas les dispositions spécifiques envisagées par le projet de modification et relèvent surtout de la procédure de demande de permis de construire, dans des cas qui pourraient relever de l'adaptation mineure. Il semble que ces interventions lors de l'enquête publique complétaient ou se substituaient à des contacts directs avec le service instructeur des demandes de permis de construire.

### 3.2. Emplacement réservé

Une observation (30.3) interroge sur la destination de l'emplacement réservé n° 50, boulevard Alsace-Lorraine et rue Recourat, en lien avec le devenir de l'école Jules-Ferry.

#### **4. - Observations sur le déroulement de l'enquête et de la procédure d'approbation**

Constat est fait par un intervenant que l'arrêté prescrivant l'enquête publique ne signalait pas que les observations transmises par courriel seraient consultables par le public sur le site internet de la commune, ni que le rapport du commissaire enquêteur serait consultable sur le site internet de la commune (36.1, 36.3).

Une intervention (3.2) demande que des **réunions publiques** soient organisées sur la modification du PLU, avant l'approbation de celle-ci ; une autre une **information** aux habitants des zones pavillonnaires sur les projets de construction d'immeubles hauts (22.2).

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette intervention d'une association apparaît comme le contre-point de l'absence de concertation et d'information lors de l'élaboration de ce projet de modification. Les concentrations d'interventions dans plusieurs quartiers identifiés pourraient orienter l'organisation de réunions sous des formes à définir.*

#### **5. - Observations ne concernant pas directement le projet de modification du PLU, mais le PLU actuellement en vigueur**

Une série d'observations portent sur des **emplacements réservés** déjà présents dans le PLU en vigueur et non supprimés dans le projet de modification. Il s'agit de l'élargissement de la rue de la Croix d'Eau, emplacements réservés n° 31 (16.1 à 16.2, 21.1 à 21.3, 23.5) ; les questions portent sur le bienfondé de cet emplacement réservé et sa contestation, sur son impact sur du bâti existant, sur la date de l'élargissement de la voie.

Quelques autres observations portent sur :

- une disposition de l'ancien POS (22.1), concernant la proximité zone dense / zone pavillonnaire ;
- une servitude de passage (23.1) donnant sur la rue de la Croix d'Eau ;
- le fait qu'une limite de secteur travers une parcelle (23.4) ;
- la compréhension de la bande de 15 m de constructibilité à compter d'un recul par rapport à l'alignement (24.1).

Enfin l'association qui s'est longuement exprimé énumère (30.6) une série de points sans lien direct avec le projet de modification mais avec le PLU en vigueur, tels que : le suivi du PLU, l'OAP Général Leclerc, une charte promoteur, le monument de la place du Général Leclerc, l'impact du PPRI, la préservation des arbres, l'évolutivité des logements sociaux.

#### **6. - Observations ne concernant pas le PLU, mais en lien avec le cadre de vie**

Quatre observations concernent la **voirie et les déplacements** : l'état de vétusté de l'allée Guy Môquet (4.3), le souhait de connaître les flux de trafic automobile (23.7), le souhait d'aménagement d'un itinéraire pédestre et cyclable vers la gare RER Val-de-Fontenay, le constat que des voies privées sont enclavées (23.2).

Un intervenant interroge sur un projet de résidence senior (30.5).

L'association dénonce les difficultés pour obtenir de la part des services de la Ville des informations sur les projets (33.16). Elle demande aussi l'annulation des permis de construire faisant l'objet de recours et un moratoire pour ceux qui sont en cours d'instruction (3.1).

## **G – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part du Territoire ParisEstMarne&Bois et de la Commune du Perreux-sur-Marne**

A la suite du procès-verbal précédent, le Territoire ParisEstMarne&Bois et la commune ont produit un mémoire en réponse. Celui-ci figure in extenso en annexe à la fin de ce document, tel qu'il a été transmis au commissaire enquêteur, sous forme provisoire le 3 novembre 2017, sous forme définitive le 10 novembre.

Des éléments de ce mémoire en réponse sont repris ici, par thème ; les réponses de la Ville représentant l'EPT sont accompagnées d'une appréciation du commissaire enquêteur.

Sont évoquées ici essentiellement les observations concernant spécifiquement le projet de modification, objet de la présente enquête.

### **1. – Concernant les observations d'ordre général sur le projet de modification**

#### **> Sur la présentation de la modification du PLU**

##### **a) Rappel synthétique des observations du public**

- absence des bâtiments remarquables sur le plan 5b des prescriptions graphiques
- fond de plan à mettre à jour.

##### **b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- L'absence des étoiles représentant les bâtiments remarquables sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques est un oubli. La présente modification du PLU ne concerne pas les bâtiments remarquables. Le plan 5.b. sera corrigé pour l'approbation.
- Concernant le fond de plan, il s'agit du plan cadastral disponible à l'époque de l'élaboration du PLU. La mise à jour des plans cadastraux n'est pas de la compétence des communes mais de celle des services fiscaux. Les plans du PLU seront donc mis à jour ultérieurement.

##### **c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur considère que les observations du public concernent des points qui ne remettent en cause ni l'objet de l'enquête ni son déroulement ; la réparation de l'oubli est une nécessité.*

#### **> Des contestations de l'ensemble du projet de modification du PLU**

##### **a) Rappel synthétique des observations du public**

- réduction du potentiel de constructibilité
- procédure de révision plutôt que de modification
- répartition insuffisante de la densification et de la mixité

##### **b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- Le PLU respecte les obligations de densification humaine du SDRIF. L'accélération du nombre de logements autorisés depuis l'approbation du PLU en est la preuve. En effet, sous POS, le rythme de construction annuel était de 150 logements / an en moyenne. En 1 an sous PLU, la délivrance des nouveaux permis autorise la construction de 1.500 logements. La présente modification, qui réduit à la marge les règles de constructibilité, continuera d'offrir une constructibilité accrue par rapport à l'ancien règlement (POS). Par ailleurs, il est difficile de comparer la constructibilité avant / après car cela nécessiterait de calculer la constructibilité de chaque parcelle mutable or il en existe plusieurs centaines.



Aucune méthode n'a été fournie pour répondre à cette problématique par les services de l'Etat ou de la Région.

- Le PLU a été élaboré dans la continuité de l'ancien POS : une densification le long des grands axes, en entrée de ville et autour des gares RER, et une préservation des zones pavillonnaires et des bords de Marne qui participent au cadre de vie de la commune et à la trame verte en pas japonais.

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur considère que la procédure de révision n'était pas nécessaire et que celle de modification est justifiée : il n'y a pas de réduction de zones agricoles d'autant qu'il n'y a pas de zones agricoles au Perreux ; les modifications envisagées au PLU ne remettent pas en cause son "économie générale".*

*Même sans quantification précise du potentiel de densification humaine, les éléments de réponse confirment la compatibilité de ce projet de PLU modifié avec le SDRIF, par comparaison à l'ancien POS. Ils apportent aussi explication sur la raison même de la modification projetée : réduire à la marge des règles de constructibilité pour une meilleure intégration des constructions nouvelles par rapport aux constructions existantes.*

**> Des propositions sur les dispositions générales**

**a) Rappel synthétique des observations du public**

- prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur,
- prévoir des couloirs de végétation pour maintenir l'aspect aéré,
- systématiser les reculs.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- Les îlots de chaleur urbains sont une préoccupation à laquelle la commune, à travers ses aménagements paysagers, essaye d'en réduire les impacts. Il ne nous semble pas nécessaire d'ajouter une règle obligatoire en ce sens dans le PLU. Les coefficients de biotope et les pourcentages d'espaces verts incitent à la végétalisation quasi-systématique des toitures terrasses des bâtiments collectifs non accessibles.

- L'implantation des constructions a été prévue à l'alignement dans les zones à plus forte constructibilité (UR, UH et UA) afin d'accueillir du commerce ou des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Dans les zones moyennes ou pavillonnaires, l'implantation est exigée en recul de 5 m minimum afin d'encourager l'intégration d'espaces verts. Exiger un recul de 10 m obligerait les constructions à s'implanter plus proche de la limite de fond de parcelle et entraînerait la disparition des cœurs d'îlots verts alors que la commune souhaite au contraire les protéger.

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur considère dans cette réponse que le phénomène d'îlots de chaleur est déjà pris en compte et que le choix de reculs de 5 m est acceptable, compte tenu des conséquences qu'aurait une généralisation d'un recul de 10 m sur la constructibilité de beaucoup de parcelles.*

**> Des questions et des souhaits sur le règlement**

**Rédaction**

**a) Rappel synthétique des observations du public**

- contestation des expressions "pourra" et "tout ou partie"
- que les attiques aient au moins 5 m de recul

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- La rédaction des articles permet volontairement une certaine souplesse afin de pouvoir adapter les projets à des parcelles dont la géométrie n'est pas facile à traiter. Cela nous paraît préférable aux adaptations mineures qui peuvent se révéler plus hasardeuses.

- Le retrait de l'attique est calculé par la règle de prospect et il est généralement de 2m / 2m50. Un attique

en recul de 5 m génèrerait une grande terrasse et un aspect architectural peu qualitatif. Un recul de 2m50 est déjà suffisant pour que l'étage en retrait ne soit pas visible depuis l'espace public.

## **Hauteurs**

### **a) Rappel synthétique des demandes du public**

- définition de L dans la formule  $H=L+4$ ,
- prise en compte des pare-vues dans les hauteurs,
- ne pas autoriser la hauteur la plus élevée dans une rue étroite, au croisement avec une voie plus large,
- autoriser 2 niveaux dans les extensions arrière.

### **b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- Le « L » de la règle de prospect correspond à la largeur de la rue, c'est-à-dire à la chaussée et aux trottoirs.
- En cas de toiture-terrasse accessible, nous reconnaissons qu'il est pertinent que les murs pare-vues soient comptés dans la hauteur. Nous proposons donc de rajouter dans la définition de « Terrasse » la phrase suivante : « Les murs ou écrans pare-vue installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone. »
- La règle autorisant à l'angle de deux voies que la hauteur la plus importante soit maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 m permet au bâtiment de se « retourner » et donc de pouvoir mieux traiter l'angle. Il s'agit d'une règle en faveur d'une bonne insertion architecturale sur les terrains d'angle.
- Les constructions implantées sur la limite de fond de parcelle sont des constructions en contradiction avec la règle générale. Afin de limiter leur impact visuel depuis les parcelles voisines, la hauteur est limitée à un niveau en rez-de-chaussée. Dans le cas contraire, un mur pignon aveugle dépasserait du mur de clôture et serait pénalisant pour les voisins. Néanmoins, pour favoriser l'évolution du bâti, une extension de 25 m<sup>2</sup> est autorisée dans la continuité des murs existants (sans surélévation).

## **Prospects**

### **a) Rappel synthétique des observations du public**

- demande de ramener à 4 m la distance minimum pour des vues sur mur aveugle.

### **b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- Il n'est pas envisagé de changer la règle de distance par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle en cas de baie. Celle-ci reste à 8 m.

## **Autres sujets**

### **a) Rappel synthétique des demandes du public**

- retrait d'au moins 5 m dans toute voie de moins de 18 m de largeur,
- imposer une implantation différente de la règle générale lorsque la construction est mitoyenne,
- supprimer le paragraphe de l'article 9 relatif aux terrains d'angle,
- imposer un retrait d'au moins 5 m en cas d'étage supplémentaire,
- imposer une épaisseur d'au moins 1 m de terre végétale au-dessus d'un parking souterrain.

### **b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

- L'implantation des constructions a été prévue à l'alignement dans les zones à plus forte constructibilité (UR, UH et UA) afin d'accueillir du commerce ou des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Sur l'avenue Ledru Rollin, côté gare Nogent-Le Perreux, il y a un trait violet sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques afin de sauvegarder les commerces à proximité de la gare.
- Une règle a déjà été ajoutée dans la présente modification pour autoriser une implantation différente en fonction de l'implantation des constructions voisines en zone UR, UA, UH et UE. Pour la zone UM, voir réponse à l'observation 3.1.

- L'emprise au sol de 90% en zone URa pour les terrains d'angle permet davantage de souplesse pour traiter les terrains difficilement exploitables. C'est pour cela que la définition du terrain d'angle a été améliorée dans la modification pour les limiter aux terrains de 30 m x 30 m maximum. Dans la pratique, avec les exigences de retrait par rapport aux limites séparatives de 8 m en cas de baie, cette emprise n'est jamais atteinte.
- Dans la marge de recul, au-dessus des parkings il est exigé 50 cm de terre afin de permettre la plantation de petits arbustes. Il n'est pas exigé davantage car dans une marge de recul de seulement 5 m, il n'est pas attendu la plantation d'arbres de haute tige (risque pour la construction, conformément au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain).

**c) Appréciation du commissaire enquêteur sur l'ensemble des réponses concernant le règlement**

*Dans ses réponses, la collectivité apporte des précisions, explique les mesures qu'elle ne prévoit pas de modifier, prévoit un amendement sous forme d'un ajout.*

*Le commissaire enquêteur estime que les mesures maintenues sont justifiées par les arguments avancés et que ces mesures ne contreviennent pas aux intérêts particuliers, ni à l'intérêt collectif.*

*Il estime que l'ajout envisagé concernant la prise en compte des pare-vues dans la hauteur des constructions est une clarification bienvenue.*

## **2 - A propos des observations concernant des quartiers**

### **> Sur le quartier Cemonceaux - Ledru-Rollin – Tannebourg - Belvaux**

**a) Rappel synthétique des demandes du public**

- limiter à 11 m la hauteur maximum au faîtage sur le rue des Cemonceaux (zone URa), avec une extension du secteur à hachures jaunes,
- recul de 5 m avec trait bleu (activités commerciales) dans la rue des Cemonceaux (zones URa et UM),
- protection d'un îlot vert,
- ajout de bâtiments remarquables.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

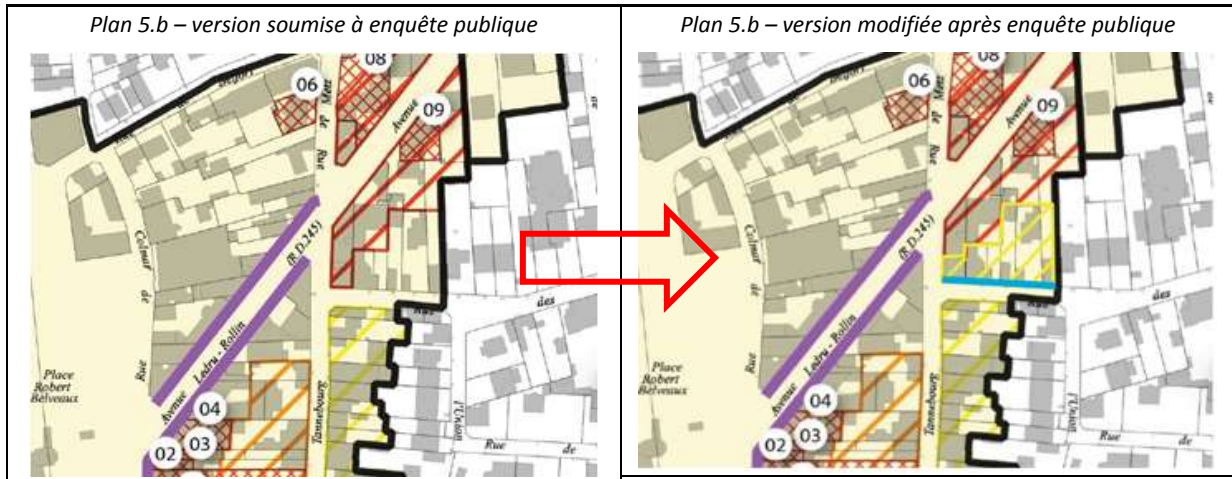
Les hauteurs au sein de la zone URa autour de la gare de Nogent-Le Perreux ont été affinées dans cette modification du PLU afin d'assurer une meilleure insertion urbaine des futures constructions, en prenant en compte le tissu existant et notamment la largeur des voiries, tout en répondant aux exigences de densification autour des gares inscrites dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Les nouvelles hauteurs assurent ainsi un épannelage plus doux entre la place Robert Belvaux et les zones pavillonnaires. L'implantation à l'alignement des constructions le long de l'avenue Ledru Rollin a été choisie afin d'accueillir du commerce en rez-de-chaussée (sauvegarde du linéaire commercial via un trait violet sur le plan 5.b.).

Nous admettons que l'intégration généralisée à la zone URa des règles de prospect et des règles associées (retour de bâtiment autorisé sur 15 m...) entraîne une constructibilité trop importante à l'angle de la rue de Tannebourg et de la rue des Cémonceaux, contraire à ce qui avait été souhaité lors du PLU initial.

Nous proposons donc d'intégrer les demandes suivantes :

- ajout de hachures jaunes sur l'ensemble de la rue des Cémonceaux en zone URa (côté pair) afin de limiter la hauteur des constructions à 12 m.
- ajout d'un linéaire bleu du côté pair de la rue des Cémonceaux afin d'exiger une implantation en recul de 5 m de l'alignement, en continuité avec le reste de la rue classée en zone UM.

Le plan des prescriptions graphiques 5.b. sera ainsi modifié :



Concernant les bâtiments remarquables, un inventaire et une étude patrimoniale ont été réalisés durant l'élaboration du PLU. Il n'est pas envisagé de compléter cette liste.

L'avenue Ledru Rollin est une voie départementale. Le département du Val-de-Marne n'a pas souhaité la création d'emplacement réservé pour l'élargissement de cet axe. Des études sont en cours dans le cadre de la future ligne 15 Est du Grand Paris Express à la gare de Nogent-Le Perreux, la question des cheminements piétons et des liaisons douces y sera abordée. En fonction des résultats de ces études, un emplacement réservé sera peut-être ultérieurement intégré.

### c) **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur considère que les amendements proposés par la collectivité vont dans le sens des demandes du public qui s'est exprimé, même si ce n'est pas le cas de l'ensemble de ses demandes. La transition entre zones denses et moins denses est améliorée, ce qu'il estime souhaitable.*

*Il considère que des réductions plus importantes des hauteurs seraient en mesure de ne plus respecter les prescriptions de densification du SDRIF, tout particulièrement dans l'aire d'influence immédiate des gares, et de remettre en cause l'économie générale du PLU, à savoir son PADD, ce qui nécessiterait une procédure de révision et non plus de modification.*

*Il note le maintien de la liste des bâtiments remarquables, liste qui est celle du PLU actuellement en vigueur et qui n'est pas touchée par le projet de modification ; cette liste est établie selon l'appréciation de la collectivité.*

*Il note aussi que des études sont en cours sur l'accessibilité multimodale à la gare RER.*

## > **Sur le quartier Lamartine – Croix d'Eau – Château-de-Plaisance**

### a) **Rappel synthétique des demandes du public**

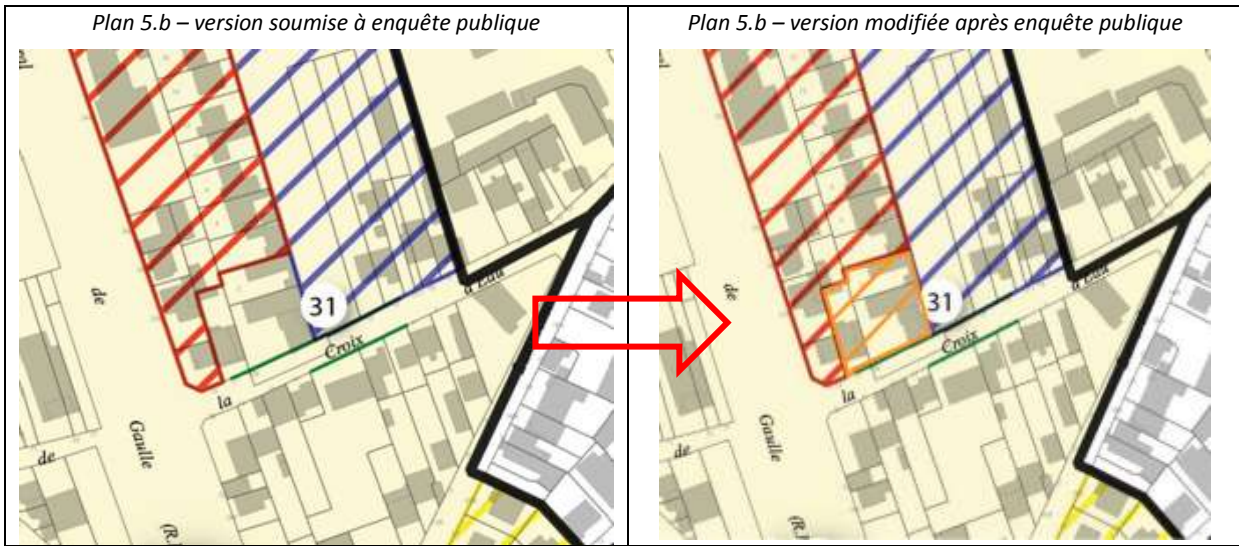
- extension du secteur à hachures jaunes (15 m de hauteur maximum au faîtage) au triangle Lamartine – Croix d'Eau – GI-de Gaulle,
- hauteur  $H=L+4$  dans la rue de la Croix-d'Eau,
- protéger les arbres le long de l'avenue du GI-de Gaulle et du square Leclerc.

### b) **Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Sur la rue de la Croix d'Eau, il est vrai que les trois parcelles A 308, A 163 et A 298 forment une enclave entre les hachures rouges à 18 m et les hachures bleues à 15 m. En effet, l'épannelage n'est pas cohérent vu que sur ces trois parcelles, la règle de prospect  $H = L + 2$  s'applique ce qui signifie que la hauteur maximale autorisée est de  $R+2+A$  (10 m + un attique).

Nous proposons donc d'autoriser une hauteur de 15 m sur ces trois parcelles en ajoutant des hachures orange.

Le plan des prescriptions graphiques 5.b. sera ainsi modifié :



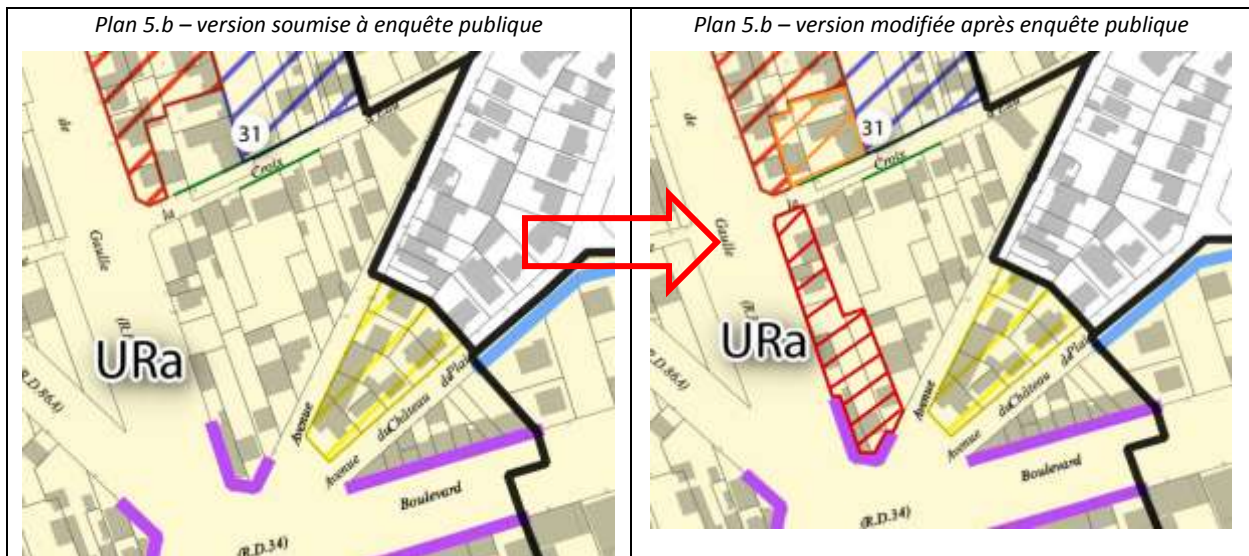
Concernant le triangle de parcelles entre l'avenue du Général de Gaulle, la rue de la Croix d'Eau et l'avenue Lamartine, le classement en zone URa est en cohérence avec l'OAP n° 1 du rond-point du Général Leclerc. Il n'est donc pas envisageable de les changer de zonage. A noter que la nouvelle règle de prospect  $H = L + 2$  limite la hauteur dans la rue de la Croix d'Eau et l'avenue Lamartine afin de faire une transition douce vers la zone pavillonnaire.

Les parcelles donnant sur l'avenue du Général de Gaulle, grand axe départemental menant vers le Val-de-Fontenay, doivent autoriser une certaine constructibilité afin de transformer cet axe en boulevard urbain.

Cependant, nous reconnaissons qu'une hauteur de 21 m sur les parcelles A 112, A 113, A 368 et A 367 (et voisines) peut s'avérer élevée par rapport aux hauteurs dans les rues perpendiculaires (rue de la Croix d'Eau et avenue Lamartine) où la règle de prospect s'applique.

Nous proposons donc, en continuité avec le reste de l'avenue de Gaulle, côté des numéros pairs où la hauteur est limitée à 18 m, d'ajouter des hachures rouges afin de limiter la hauteur également à 18 m.

Le plan des prescriptions graphiques 5.b. sera ainsi modifié :



Les arbres d'alignement sur l'avenue du Général de Gaulle sont bien protégés dans le PLU (Cf plan 5.c. des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue).

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que deux des demandes formulées par le public qui s'est exprimé se trouvent prises en compte par la collectivité, concernant l'extension du secteur à hachures orange (15 m) rue de la Croix-d'Eau et celle du secteur de hachures rouges (18 m) avenue du Gl-de Gaulle. La transition entre zones denses et moins denses est améliorée, ce qu'il estime souhaitable.

Quant à la demande d'extension du secteur à hachures jaunes (15 m au faitage) à l'ensemble du triangle Lamartine - Croix d'Eau – Gl-de Gaulle, pour assurer la transition entre zones, il considère que la transition est assurée par les règles de prospects prévues dans le règlement, tenant compte notamment de la largeur des rues.

**> Sur les bords de Marne**

**a) Rappel synthétique des demandes du public**

- protéger davantage le caractère pavillonnaire et éviter la constitution d'un front bâti.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Les bords de Marne font partie intégrante du cadre de vie de qualité du Perreux-sur-Marne tout en participant à la trame verte et bleue de la commune. C'est pour cela qu'ils font l'objet d'un axe au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Nous reconnaissons qu'avec la disparition de la superficie minimale des parcelles (loi ALUR), la division des parcelles pourrait conduire à l'apparition d'un front bâti continu, ce qui serait contraire à la volonté d'avoir des bords de Marne verdoyants et aérés.

Nous proposons donc de revoir les règles d'implantation sur les limites séparatives latérales (article 7) en zone UB, dans la bande de 15 m comptée depuis la marge de recul :

- si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 9 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.

- si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 9 et 15 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.

- si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que la proposition d'amendement avancée par la collectivité est une réponse positive à la préoccupation exprimée.

Cependant, il considère que la seule référence à la largeur des parcelles n'exclut pas un découpage de celles-ci en lots plus étroits, ce qui ne répondrait pas à l'objectif recherché. Une solution d'imposer une largeur minimum pour qu'une parcelle soit constructible nécessiterait un inventaire exhaustif de la largeur des parcelles existantes pour identifier l'impact qu'aurait une telle mesure ainsi que les parcelles dont la constructibilité serait mise en cause.

**> Sur le carrefour Brossolette x Guy-Môquet**

**a) Rappel synthétique des demandes du public**

- porter localement le recul de 5 m à 8 m,
- protéger le patrimoine végétal privé,
- un emplacement réservé pour élargir l'allée Guy Môquet.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

La présente modification du PLU rétablit l'erreur d'implantation sur l'ensemble des rues perpendiculaires au tronçon de l'avenue Pierre Brossolette et de l'avenue de Gaulle exigée en recul de 5 m depuis l'alignement

afin de conserver une cohérence urbaine. Ce changement s'applique évidemment sur l'allée Guy Mocquet. Cette nouvelle implantation n'empêche ni l'évolutivité des pavillons existants (extension possible), ni la construction d'un immeuble collectif sur une unité foncière de plusieurs parcelles.

Il n'a pas été envisagé dans le PLU de protéger des arbres sur les parcelles privées afin de ne pas contraindre les propriétaires. En revanche, les arbres d'alignement le long des axes sont préservés, tout comme les parcs et l'île des Loups qui sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur constate que ce quartier n'est pas concerné par le projet de modification du PLU.*

*Il constate aussi dans le PLU l'absence de mesures de protection de la végétation remarquable privée existante, mais il fait aussi le constat que le règlement impose globalement davantage d'espaces verts (Cf. coefficient d'emprise et proportions imposées de pleine terre).*

*Par ailleurs, il considère que l'élargissement de l'allée Guy Môquet pour en élargir la chaussée risquerait de s'accompagnerait d'une atteinte aux alignements d'arbres ; mais que le rôle de cette voie dans le plan de circulation de la commune justifie une réflexion spécifique et éventuellement des mesures d'apaisement de la circulation.*

**> Sur la rue de la Pointe du Grand-Chemin**

**a) Rappel synthétique des observations du public**

- une contradiction à lever entre le règlement écrit et le règlement graphique.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Il n'y a pas de contradiction puisqu'il est bien spécifié dans le règlement modifié de la zone URa (p. 41) que les règles de prospect ne s'appliquent pas sur les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan 5.b (hachures). Or sur la rue de la Pointe du Grand Chemin c'est la règle de prospect  $H = L + 4$  qui s'applique.

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur note que cette réponse corrige une interprétation inadéquate.*

**3. – A propos des observations concernant des parcelles particulières**

Il s'agit de questions, demandes ou souhaits de la part de propriétaires sur la constructibilité qui s'applique à leur propre parcelle ou à une parcelle mitoyenne. Parmi ces observations, la plupart concernent une demande de permis de construire, non le projet de modification du PLU. Mais trois donnent lieu à des propositions d'amendement de la part de la collectivité. Il s'agit des adresses suivantes.

**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 5 bis rue de la Gaieté : agrandissement par-dessus un rez-de-chaussée.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Dans la présente modification du PLU, nous avons intégré une règle autorisant dans les zones les plus constructibles (UR, UA, UH et UE) une implantation différente lorsque la parcelle est contigüe d'une ou de plusieurs constructions implantées en recul. Cette règle ne s'applique pas aux zones pavillonnaires.

Cette observation est pertinente dans le cas de figure présenté.

Nous proposons donc d'intégrer en zone UM la règle suivante à l'article 6 :

« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement, les surélévations pourront être acceptées si la construction est contigüe de part et d'autre à des constructions implantées à l'alignement. Les bandes de constructibilité se calculeront alors depuis l'alignement. En cas d'extensions, celles-ci devront respecter l'implantation exigée à l'article 6.1.»

**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 18 bis avenue de Bry : transformation d'un toit en pente.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Cette proposition est intéressante car cela permet de rendre des combles aménageables sans pour autant toucher à la volumétrie générale.

Nous proposons donc d'intégrer en zone UM et UB la règle suivante à l'article 10 :

« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, une modification de la pente du toit pourra être autorisée à condition de ne pas changer la hauteur du faîtage et du pignon visible sur la limite de propriété en fond de parcelle et à condition que le toit après travaux ait toujours une pente minimale de 5 %, toiture-terrasse exclue. »

**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 12 rue Lamartine : souhait de changer de zone ou que la parcelle voisine soit dans la même zone

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Il n'y a pas volonté, ni nécessité de changer le zonage pour cette parcelle. Celle-ci est située en zone UM (hauteur à 10 m) et à proximité d'une zone URa en hachures jaunes (hauteur à 12 m) et sur l'avenue Lamartine, où la nouvelle règle de prospect s'applique, la hauteur est limitée à 10 m + un attique soit 12 m. Les hauteurs dans le quartier sont donc cohérentes.

**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 16 avenue Maréchal Joffre : pouvoir avoir un deuxième accès voiture

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Il est autorisé une seule entrée charretière si la largeur du terrain est < à 30 m afin de ne pas multiplier ces entrées qui morcellent visuellement l'espace public. De plus, la création de deux « bateaux » est peu justifiable pour un terrain de petite taille.

**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 7 avenue Lamartine : soit passer en zone UM ainsi que les parcelles voisines, soit rester avec 21 m de hauteur

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Le classement en zone URa du début de l'avenue Lamartine est en cohérence avec l'OAP n° 1 du rond-point du Général Leclerc. Il n'est donc pas envisagé de changer ces parcelles de zonage, dans la mesure où la nouvelle règle de prospect  $H = L + 2$  limite la hauteur à 10 m + un attique soit 12 m afin d'assurer une transition douce vers la zone pavillonnaire. En revanche, autoriser une hauteur de 21 m à l'alignement sur une rue de 8 m nuirait à la qualité urbaine de l'avenue Lamartine.

**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 149 avenue du 8 Mai 1945 : connaître l'impact du classement du pavillon

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

En cas de nouvelle construction sur les parcelles contigües aux 3 pavillons classés comme patrimoine remarquable (donc impossible à démolir), la nouvelle règle inscrite dans la modification qui limite la hauteur à 1 niveau de plus que la construction existante limitrophe s'appliquera. En cas de projet à côté d'un pavillon remarquable de 10 m de hauteur, la hauteur de la future construction sera limitée à 12 m.



**a) Rappel synthétique de l'observation**

- 19 avenue Montaigne : définition de "terrain situé à l'angle de plusieurs rues".

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

La définition du terrain d'angle a été affinée dans la modification sur la base de celle du POS. La limitation à 30 m était un oubli qui a donc été corrigé. Par contre, nous reconnaissons qu'au sein du règlement, l'expression « En cas de terrains situés à l'angle de plusieurs voies » au lieu du terme « terrain d'angle » peut porter à confusion. Nous proposons donc de remplacer partout dans le règlement la phrase « En cas de terrains situés à l'angle de plusieurs voies (...) » par « En cas de terrain d'angle (...) ».

**c) Appréciation du commissaire enquêteur sur ces différents éléments de réponse**

*Le commissaire enquêteur considère que ces amendements constituent des améliorations du projet de modification du PLU en ce qu'elles précisent les termes du règlement et en permettent une meilleure application.*

**4. – A propos des observations sur le déroulement de l'enquête et sur la procédure d'approbation**

**a) Rappel synthétique des demandes du public**

- une ou des réunions publiques avant l'approbation du PLU modifié  
- une information sur les projets de construction.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

Le rapport du Commissaire enquêteur sera mis en ligne sur le site internet de la ville [www.leperreux94.fr](http://www.leperreux94.fr).

L'enquête publique permet aux Perreuxiens de s'exprimer et toutes les remarques et propositions sont finement étudiées. Nous intégrons d'ailleurs à cette modification, tout comme lors de l'élaboration du PLU, certaines propositions que nous trouvons très pertinentes.

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur constate que la réponse de la collectivité est un rappel sur la procédure d'enquête publique, particulièrement sur la publicité du rapport d'enquête.*

**5. – A propos d' observations ne concernant pas directement le projet de modification du PLU, mais le PLU actuellement en vigueur**

**a) Rappel synthétique des observations du public**

- bienfondé de l'emplacement réservé d'élargissement de la rue de la Croix d'Eau.

**b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité**

La rue de la Croix d'Eau n'a pas 8 m de large sur toute sa longueur. Or il est prévu que l'ensemble des voies communales fassent minimum 8 m. Toutes les voies d'une largeur inférieure sont donc frappées d'un emplacement réservé pour élargissement de voie. C'est le cas de la rue de la Croix d'Eau sur la partie n'ayant pas 8 m. Cet emplacement réservé était déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) et a été naturellement maintenu dans le PLU. Cet élargissement de voie n'entrera en phase opérationnelle qu'en cas de projet de modification de la clôture ou en cas de projet de démolition / reconstruction.

**c) Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse de la collectivité est un éclaircissement sur la largeur des voies et un rappel des dispositions générales relatives aux emplacements réservés ; ceux-ci ne sont pas concernés par le projet de modification.*

## Deuxième partie : conclusions et avis motivés

### 1. – Rappel résumé de l'objet et du déroulement de l'enquête publique

>> L'enquête porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Perreux-sur-Marne. Ce projet de modification a été engagé par l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois par arrêté du 31 mars 2017 et conduit essentiellement pas la commune du Perreux.

>> Le PLU initial de la commune date du 11 juillet 2016, remplaçant un POS. Le présent projet de modification, engagé une année après l'approbation du PLU qui a succédé au POS, porte comme annoncé dans le dossier d'enquête sur les points suivants :

- Affiner l'épannelage des hauteurs entre les zones denses et les zones pavillonnaires, notamment dans les rues étroites.
- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant (implantation par rapport aux constructions voisines, aspect architectural ...).
- Renforcer la préservation de l'environnement et du cadre de vie en révisant les coefficients de biotope.
- Intégrer de nouveaux emplacements réservés en vue de répondre aux besoins en termes d'équipements publics.
- Corriger des erreurs matérielles repérées et réaliser des évolutions mineures du règlement."

>> **Globalement** les mesures prévues pour concrétiser ces objectifs conduisent à une réduction des hauteurs dans les secteurs de contacts entre zones de densités différentes et en des lieux de voisinage entre constructions existantes et nouvelles.

>> L'enquête publique s'est déroulée du 18 septembre au 18 octobre 2017 dans de bonnes conditions. Le registre d'enquête, dans lequel ont figuré l'ensemble des observations reçues, a rassemblé 38 interventions du public représentant 102 observations élémentaires.

>> Le **procès-verbal de synthèse** des observations du public, remis à la collectivité le 27 octobre 2017, a permis au commissaire enquêteur d'analyser ces observations et d'inviter la collectivité à apporter des réponses à ces observations.

### 2. - Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

#### >> Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :

- **La procédure est conforme** aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment les conditions de modification (Cf. le contenu du projet de modification du PLU ne justifie pas une révision), ainsi que le contenu du dossier soumis à enquête et l'organisation de l'enquête ; selon respectivement le code de l'urbanisme et celui de l'environnement.

- **L'information du public** pour l'enquête publique (publication dans la presse, affichage, dossier d'enquête consultable sur internet) est allée au-delà des prescriptions réglementaires ; à savoir : information dans le bulletin municipal mensuel, sur les panneaux lumineux.

- **Les possibilités de s'exprimer** offertes au public comprenaient : un registre en mairie du Perreux et une adresse électronique de la commune.

- Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées.

**>> Sur le dossier soumis à enquête publique, je constate :**

- qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme (article L153-36 et suivants)
- que les modifications envisagées sont clairement présentées et compréhensibles par un public non averti ;
- que la révision du PLU du Perreux et l'enquête publique la concernant ont été prescrites par l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois, mais que l'ensemble du déroulement de cette révision a été mené par les services de la Ville du Perreux, représentant de l'EPT, de manière apparemment tacite. Aussi, l'expression "collectivité" est utilisée dans le présent rapport pour désigner indistinctement l'EPT et la commune représentant celui-ci.

*>> Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante.*

**3. – Conclusions sur les avis émis par les personnes publiques associées**

*>> Je constate que parmi les trois avis de personnes associées, formulés avant ou pendant l'enquête publique, l'un comportait le souhait de réduction de certaines hauteurs, thème qui rejoint celui soulevé largement par le public.*

**4. – Conclusions à partir des observations du public**

Quelques observations ont exprimé une satisfaction sur ce projet de modification du PLU, notamment pour la sauvegarde des espaces de pleine terre et pour l'amélioration des transitions entre zones denses et zones moins denses.

Quant à elles, les observations critiques du public ont soulevé principalement les problématiques suivantes :

- contestation de la réduction de constructibilité et de la procédure,
- contestation d'articles du règlement pris globalement,
- demandes d'autres dispositions à l'échelle de certains quartiers,
- demandes d'autres dispositions à l'échelle de parcelles.

**>> La contestation de la réduction de constructibilité** considérait que les réductions envisagées de hauteurs allaient s'accompagner d'une réduction des espaces agricoles ailleurs, et que donc c'est une procédure de révision du PLU qu'il aurait fallu mener, non une procédure de modification.

*>> Je considère que cette contestation n'est pas pertinente pour plusieurs raisons :*

- parce qu'il n'y a pas d'espaces agricoles au Perreux et donc pas de réduction envisagée de tels espaces, et que la référence territoriale doit être cohérente avec celle du PLU, à savoir le territoire de la commune (ce n'est pas un PLU intercommunal) ;
- le PLU adopté en 2016 s'est accompagné d'un accroissement très important de demandes de permis de construire (la moyenne de permis de construire pour 150 logements par an précédemment, a été suivie par des demandes pour 1 500 logements depuis le PLU, selon les représentants de la commune), ce qui

*traduisait une augmentation significative du potentiel de constructibilité ; or la réduction de constructibilité envisagée par le projet de modification apparaît marginale.*

*>> Cependant, je constate l'absence d'évaluation quantitative précise de la densification urbaine telle qu'elle est prescrite par le SDRIF, aussi bien lors de l'élaboration du PLU que lors du présent projet de modification. Il semble qu'il n'y ait pas encore à ce jour de référence méthodologique précise, ni de "retour d'expérience" en la matière.*

**>> La contestation d'articles du règlement pris globalement** a porté sur davantage de précision dans la rédaction (exclure une expression comme "pourra"), sur des hauteurs à réduire (aux contacts entre zones denses et zones moins denses), sur des hauteurs plus élevées à autoriser pour des extensions, sur des reculs à augmenter, sur des prospects à minorer, sur des épaisseurs de terre végétale sur dalle à augmenter, ...

*>> Je constate que la collectivité, dans son mémoire en réponse :*

- apporte des précisions et des explications sur des dispositions non ou mal comprises, explications qui répondent aux préoccupations exprimées par le public (Cf. l'intégration des nouvelles constructions par rapport à des constructions existantes) ;*
- maintient des formulations (Cf. "pourra", ce qui autorise un dialogue positif lors d'une instruction de permis de construire) et des dispositions (Cf. hauteurs d'extensions, distances par rapport aux limites séparatives) ;*
- mais aussi qu'elle propose d'ajouter dans le règlement la disposition d'intégrer les pare-vues dans le calcul de la hauteur.*

*>> Je considère que les explications de la collectivité, soit répondent aux préoccupations exprimées, soit justifient le projet de modification tel que présenté ; et enfin que les ajouts proposés à la rédaction du règlement sont pertinents.*

**>> La demande d'autres dispositions pour le quartier Cemonceaux – Ledru-Rollin – Tannebourg – Belvaux** porte sur l'ajout d'un secteur de réduction à 12 m de la hauteur maximum au faîtage en zone URa sur la rue des Cemonceaux et l'avenue Ledru-Rollin (secteur dit à hachures jaunes), un recul de 5 m dans la rue des Cemonceaux (côté pair), des compléments à la liste des bâtiments remarquables.

*>> Je constate que les demandes du public portent principalement sur davantage de réductions de hauteurs que ce que propose la modification envisagée.*

*>> Je constate que la collectivité donne suite à celles de ces demandes qui concernent la rue des Cemonceaux, dans le but d'améliorer la transition entre zone URa (dense) et zone UM (pavillonnaire) ; mais qu'elle maintient le dispositif concernant l'avenue Ledru-Rollin. Et qu'elle maintient la liste des bâtiments remarquables, liste qui est celle du PLU actuellement en vigueur, non concernée par le projet de modification.*

*>> Je considère que sont souhaitables au moins les amendements proposés par la collectivité pour améliorer la transition entre zones et pour prendre en compte les demandes du public. Pour l'avenue Ledru-Rollin, je note les arguments de la collectivité qui rappelle que cette voie se situe dans le secteur de*

*densification autour de la place R. Belveaux, prévu au SDRIF, et qu'elle veut assurer la sauvegarde du linéaire commercial dans cette voie.*

**>> La demande d'autres dispositions pour le quartier Lamartine – Croix d'Eau – Château de Plaisance** porte principalement sur des hauteurs et vise à une transition plus douce entre zones denses et moins denses.

*>> Je constate que les demandes du public portent principalement sur davantage de réductions de hauteurs que ce que propose la modification envisagée.*

*>> Je constate les amendements proposés par la collectivité, à savoir :*  
*- secteur de réduction à 15 m de la hauteur maximum au faîtage (dit à hachures orange) sur le côté Nord de la rue de la Croix d'Eau,*  
*- secteur de réduction à 18 m au faîtage le long de l'avenue du Général de Gaulle entre la rue de la Croix d'Eau et le rond-point du Général Leclerc (dit à hachures rouges).*

*Je considère que ces amendements vont dans le sens d'une réduction des hauteurs.*

*Je constate aussi que le projet de modification comprend des dispositions sur les hauteurs qui s'appliquent tout particulièrement à la transition entre zone URa et UM, notamment sur et autour de l'avenue Lamartine, à savoir l'article 10.2 (règles particulières) : hauteurs réduites pour tenir compte des constructions existantes voisines et pour tenir compte de la largeur des rues.*

*>> Je considère que le projet de modification avec les amendements proposés par la collectivité, vont dans le sens souhaitable de meilleures transitions entre zones et de meilleures intégrations des constructions nouvelles par rapport aux existantes.*

**>> Les demandes spécifiques pour les bords de Marne** visent à protéger davantage le caractère pavillonnaire existant le long de cette rivière et d'éviter la constitution d'un front bâti continu.

*>> Je considère que le caractère de ce secteur de la ville mérite en effet d'être protégé et que l'amendement proposé par la collectivité va dans ce sens, à savoir conditionner la position des constructions par rapport aux limites séparatives à la largeur des parcelles.*

*Cependant, je considère que la seule référence à la largeur des parcelles n'exclut pas un découpage de celles-ci en lots plus étroits, ce qui réduirait la réponse à l'objectif recherché, mais augmenterait la densification.*

**>> La demande pour le carrefour Brossolette x Guy-Môquet** porte sur des dispositions localement particulières : recul de 8 m et non de 5 m, protection d'arbres remarquables, élargissement de l'allée Guy-Môquet.

*>> Je constate que la collectivité veut maintenir les dispositions déjà adoptées dans le PLU actuellement en vigueur, dispositions qui ne sont pas concernées par le projet de modification du PLU.*

**>> Des demandes à l'échelle de parcelles** concernent une dizaine de cas particuliers.

>> Je constate que pour certains de ces cas, la collectivité propose de préciser la rédaction du règlement (Cf. par exemple la définition des terrains d'angle) ou de l'amender, lorsqu'il s'agit d'une mesure pouvant concerner d'autres lieux (Cf. par exemple surélévation ou modification de la pente d'un toit).

Je constate aussi, vis-à-vis de demandes d'un zonage localement différent, que le projet de modification ne porte nulle part sur le zonage, mais uniquement sur des éléments du règlement écrit et sur d'autres dispositions du règlement graphique.

>> Je considère que cette position, dans le cadre de la présente procédure de modification ne porte atteinte ni à des intérêts privés ni à l'intérêt collectif.

## **5. – Conclusion générale et avis**

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions développées ci-dessus :

> je considère que la **procédure de modification** a été respectée et que le déroulement de l'enquête a été conforme aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté qui l'a définie,

> je constate que le **projet de modification** vise principalement à réduire les hauteurs maximum autorisées pour les constructions nouvelles afin d'améliorer les transitions entre zones de densités différentes et l'intégration des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes, mais aussi de renforcer la préservation des espaces végétalisés,

> je considère que les **réductions de constructibilité** qui en découlent restent marginales et ne remettent pas en cause la densification prescrite par le schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF),

> je constate un nombre important d'**observations** dans le sens d'une réduction plus importante des hauteurs,

> je considère que les **amendements** proposés par la collectivité dans son mémoire en réponse à la suite de l'enquête satisfont une partie des demandes du public en ce qu'elles améliorent davantage les transitions entre zones de densités différentes, mais qu'une réduction plus importante de la constructibilité serait en mesure de mettre en cause la compatibilité avec le SDRIF.

> je considère donc que ce projet de modification du PLU de la commune de Le Perreux-sur-Marne s'accompagne des **justifications locales argumentées** pour les différents points qu'il est envisagé de modifier,

- mais qu'il nécessite cependant quelques **amendements** permettant de répondre à une partie significative des objections du public, ce que je traduis dans une réserve,

- et qu'il peut faire l'objet d'**améliorations** que j'exprime en recommandations.

\*\*\*

**Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Le Perreux-sur-Marne, en soumettant cependant cet avis à une réserve.**

**La réserve porte sur la concrétisation des amendements les plus significatifs proposés par l'Etablissement public territorial, à savoir :**

- prise en compte des pare-vues dans la hauteur des constructions,
- pour la rue des Cemonceaux : ajout d'un secteur (hachures jaunes) réduisant à 12 m la hauteur maximum au faîtage et ajout d'un recul de 5 m sur le côté Nord (selon le plan fourni par la collectivité),
- pour la rue de la Croix d'Eau : ajout d'un secteur (hachures orange) réduisant à 15 m la hauteur maximum au faîtage (selon le plan fourni par la collectivité),
- pour l'avenue du Général de Gaulle, entre la rue de la Croix d'Eau et le rond-point du Général Leclerc : ajout d'un secteur (hachures rouges) réduisant à 18 m la hauteur maximum au faîtage (selon le plan fourni par la collectivité),
- pour les bords de Marne, ajouter une disposition conditionnant la position des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives à la largeur de la parcelle.

**Par ailleurs, je formule aussi des recommandations ; elles portent sur les points suivants :**

- assurer une information du public sur cette modification, avec une réunion publique d'information, si possible avant l'approbation,
- se concerter avec les services de l'Etat (action culturelle) sur la hauteur à prendre en compte pour les acrotères,
- mettre en œuvre un outil de suivi de la densification humaine effective telle qu'elle est prescrite au SDRIF,
- mener une réflexion sur la voirie et les déplacements tous modes dans le quartier autour de la gare RER Nogent-Le Perreux, afin de prévoir d'éventuels emplacements réservés ; ceux-ci pourraient permettre des élargissements (pour trottoirs, pistes cyclables, couloirs réservés) ou un éventuel parc de stationnement (pour compenser la suppression de stationnement de surface sur voirie),
- mener une réflexion sur la protection du patrimoine végétal remarquable privé, au même titre que les bâtiments remarquables.

Créteil, le 15 novembre 2017



Bernard Schaefer, commissaire enquêteur

## **Annexe : Le mémoire en réponse de la part du Territoire et de la Commune**

Le mémoire en réponse reprend le texte du procès-verbal de synthèse et y insère les réponses de la collectivité, point par point.





Champigny-sur-Marne, le 10 NOV. 2017

Monsieur Bernard SCHAEFER  
Commissaire-enquêteur  
55 avenue de Ceinture F  
94000 CRETEIL

Direction Urbanisme/Habitat/Déplacements  
☎ 01.48.71.52.91  
Nos réf. : LF/GC/2017-485 LRAR 2c 10982895679

**Objet :** Enquête publique sur la modification n°1 du PLU du Perreux-sur-Marne

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Le 27 octobre dernier, vous avez remis en main propre à la mairie du Perreux-sur-Marne, en tant que représentant de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, votre procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne qui s'est déroulée du 18 septembre au 18 octobre 2017 inclus.

Je vous prie de trouver ci-joint, conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, notre mémoire en réponse aux observations déposées au cours de l'enquête publique et en réponse à vos remarques et interrogations.

Mes services et ceux de la mairie du Perreux-sur-Marne restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de votre rapport, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président

Sylvain BERRIOS

ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL  
Paris Est Marne & Bois  
13 communes, 308 000 habitants

- BRY-SUR-MARNE
- CHAMPIGNY-SUR-MARNE
- CHARENTON-LE-POINT
- FONTENAY-SOUS-BOIS
- JORVILLE-LE-POINT
- LE-PERREUX-SUR-MARNE
- MAISONS-ALFORT
- NOGENT-SUR-MARNE
- SAINTE-MAURICE
- SAINTE-MAURICE
- VILLERS-SUR-MARNE
- VINCENNES

PS : Procès verbal de Synthèse et réponses de l'EPT



CORRESPONDANCE  
1 Place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont

SIÈGE  
14 rue Louis Teilhard  
94500 Champigny-sur-Marne

☎ 01 48 71 59 00  
✉ accueil@permb.fr

## LE PERREUX-SUR-MARNE : Modification du PLU – Enquête publique

### Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête: procès verbal de synthèse

L'analyse des 38 interventions du public représentant 102 observations élémentaires constitue le **procès-verbal de synthèse** remis par le commissaire enquêteur le vendredi 27 octobre 2017, aux services de la Ville du Perreux, représentant du Territoire ParisEstMarne&Bois.

Cette analyse fait apparaître plusieurs catégories d'observations :

> Une première catégorie est composée des observations qui concernent directement le projet de modification du PLU (§ 1, 2, 3 et 4 ci-après) : des observations d'ordre général, des observations concernant des quartiers ou des parcelles, des observations sur le déroulement de l'enquête et de la procédure d'approbation.

Les observations de cette catégorie appellent une réponse de la part de la collectivité dans le cadre de la présente enquête.

> Une seconde catégorie concerne d'autres observations, sur le PLU mais pas spécifiquement sur le projet de modification, plus généralement sur l'urbanisme dans la commune (§4 et 5). Ces dernières observations sont citées pour pouvoir servir éventuellement dans d'autres ou de futures démarches de planification.

Les nombres indiqués en parenthèse correspondent aux numéros des observations selon le dépouillement exhaustif. Ils permettent donc de retrouver les intervenants qui se sont exprimés et les liens éventuels avec d'autres observations.

#### 1. – Observations d'ordre général sur le projet de modification

##### **1.1. Satisfaction**

Quelques observations forment expressément une satisfaction vis-à-vis :

- de la sauvegarde des espaces de **pleine terre** (6.1),
- des **transitions** douces entre zones d'urbanisation dense et zones d'urbanisation faible à moyenne (7.1),
- de la possibilité de réaliser un **parking enterré** sous la marge de recul (32.1).

##### **1.2. Améliorations souhaitées dans la présentation de la modification du PLU**

L'absence des **bâtiments remarquables** sur le plan 5b a été relevée (11.1, 33.5).

Un intervenant souhaite la mise à jour du **fond de plan** (24.2).

*Commentaire du commissaire enquêteur :* Il suppose que l'absence des bâtiments remarquables est un oubli mais constate que la liste de ces bâtiments n'est pas touchée par le projet de modification.

*Par ailleurs, disposer d'un fond de plan à jour serait préférable ; mais le fond de plan actuel n'est pas un obstacle à la compréhension du PLU lors d'une consultation de celui-ci, dès lors que des données actualisées de type cadastral pourront être obtenues pour la préparation d'une demande de permis de construire.*

*Réponse de l'Etablissement Public Territorial :*

- L'absence des étoiles représentant les bâtiments remarquables sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques est un oubli. La présente modification du PLU ne concerne pas les bâtiments remarquables. Le plan 5.b. sera corrigé pour l'approbation.
- Concernant le fond de plan, il s'agit du plan cadastral disponible à l'époque de l'élaboration du PLU. La mise à jour des plans cadastraux n'est pas de la compétence des communes mais de celle des services fiscaux. Les plans du PLU seront donc mis à jour ultérieurement.



### 1.3. Contestations de l'ensemble du projet de modification du PLU

Une intervention (25.1) considère que réduire les hauteurs au Perreux y diminue la constructibilité, donc génère ailleurs de la consommation d'espace agricole et qu'à ce titre il faudrait une procédure de **révision**, non de modification.

Le même intervenant (25.2) considère que l'objectif d'améliorer l'épannelage en réduisant des hauteurs est une notion trop subjective et que la diminution de hauteur pouvant être imposée pour assurer une meilleure insertion réduit la **surface de plancher constructible**.

Un autre intervenant (33.1) considère que le projet de modification ne répond pas à la **répartition** de la densification et de la mixité sur l'ensemble de la commune.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Le dossier de modification du PLU ne fait pas la démonstration que la prescription d'augmentation de la densité humaine prescrite par le SDRIF est respectée, par rapport au POS. Une comparaison de la constructibilité par zone du POS, de l'actuel PLU et de la présente modification projetée serait utile vis-à-vis de ces objections.*

*Réponse de l'Etablissement Public Territorial :*

- Le PLU respecte les obligations de densification humaine du SDRIF. L'accélération du nombre de logements autorisés depuis l'approbation du PLU en est la preuve. En effet, sous POS, le rythme de construction annuel était de 150 logements / an en moyenne. En 1 an sous PLU, la délivrance des nouveaux permis autorise la construction de 1.500 logements. La présente modification, qui réduit à la marge les règles de constructibilité, continuera d'offrir une constructibilité accrue par rapport à l'ancien règlement (POS). Par ailleurs, il est difficile de comparer la constructibilité avant / après car cela nécessiterait de calculer la constructibilité de chaque parcelle mitable or il en existe plusieurs centaines. Aucune méthode n'a été fournie pour répondre à cette problématique par les services de l'Etat ou de la Région.
- Le PLU a été élaboré dans la continuité de l'ancien POS : une densification le long des grands axes, en entrée de ville et autour des gares RER, et une préservation des zones pavillonnaires et des bords de Marne qui participent au cadre de vie de la commune et à la trame verte en pas japonais.

### 1.4. Des propositions sur les dispositions générales

Les **îlots de chaleur** font l'objet de propositions (6.2) telles qu'éclaircir les toitures des nouvelles constructions.

Pour maintenir l'**aspect aéré** et verdoyant de la commune, il est proposé d'imposer des couloirs de végétations arborés (7.2) et de systématiser la position des lignes de construction : au trottoir en zone dense, en retrait de jusqu'à 10 m dans les autres zones (7.3. et 7.4).

*Commentaire du commissaire enquêteur : Quelle suite la collectivité entend-elle donner à ces propositions ?*

*Réponse de l'Etablissement Public Territorial :*

- Les îlots de chaleur urbains sont une préoccupation à laquelle la commune, à travers ses aménagements paysagers, essaye d'en réduire les impacts. Il ne nous semble pas nécessaire d'ajouter une règle obligatoire en ce sens dans le PLU. Les coefficients de biotope et les pourcentages d'espaces verts incitent à la végétalisation quasi-systématique des toitures terrasses des bâtiments collectifs non accessibles.
- L'implantation des constructions a été prévue à l'alignement dans les zones à plus forte constructibilité (UR, UH et UA) afin d'accueillir du commerce ou des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Dans les zones moyennes ou pavillonnaires, l'implantation est exigée en recul de 5 m minimum afin d'encourager l'intégration d'espaces verts.



*Exiger un recul de 10 m obligerait les constructions à s'implanter plus proche de la limite de fond de parcelle et entraînerait la disparition des coeurs d'îlots verts alors que la commune souhaite au contraire les protéger.*

## 1.5. Questions ou souhaits sur le règlement

### 1.5.1. Rédaction

Des précisions dans la formulation sont demandées :

- exclure les expressions "pourra" et "en tout ou partie" qui ouvrent à interprétation et insécurité juridique (15.2, 33.4) ;
- préciser le retrait minimum que doit comporter un attique, par exemple 5 m (33.11).

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial :

- *La rédaction des articles permet volontairement une certaine souplesse afin de pouvoir adapter les projets à des parcelles dont la géométrie n'est pas facile à traiter. Cela nous paraît préférable aux adaptations mineures qui peuvent se révéler plus hasardeuses.*
- *Le retrait de l'attique est calculé par la règle de prospect et il est généralement de 2m / 2m50. Un attique en recul de 5 m générerait une grande terrasse et un aspect architectural peu qualitatif. Un recul de 2m50 est déjà suffisant pour que l'étage en retrait ne soit pas visible depuis l'espace public.*

### 1.5.2. Hauteurs

Question : Dans la formule  $H=L+4$ , L est-ce la seule largeur de la voirie ou un recul est-il inclus ? (8.1).

Opinion : 5 hauteurs différentes en zone URa et pourtant pas de paliers dégressifs (23.3).

Demandes :

- prendre en compte les pare-vues dans la hauteur comme ils le sont dans la longueur (34.1) ;
- supprimer la possibilité de maintenir la hauteur la plus importante dans la voie la plus étroite (33.6) ;
- autoriser qu'une extension d'un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher puisse se faire partiellement sur 2 niveaux, ce qui réduirait la consommation d'espace au sol (36.4).

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial :

- *Le « L » de la règle de prospect correspond à la largeur de la rue, c'est-à-dire à la chaussée et aux trottoirs.*
- *En cas de toiture-terrasse accessible, nous reconnaissons qu'il est pertinent que les murs pare-vues soient comptés dans la hauteur. Nous proposons donc de rajouter dans la définition de « Terrasse » la phrase suivante : « Les murs ou écrans pare-vue installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone. »*
- *La règle autorisant à l'angle de deux voies que la hauteur la plus importante soit maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 m permet au bâtiment de se « retourner » et donc de pouvoir mieux traiter l'angle. Il s'agit d'une règle en faveur d'une bonne insertion architecturale sur les terrains d'angle.*
- *Les constructions implantées sur la limite de fond de parcelle sont des constructions en contradiction avec la règle générale. Afin de limiter leur impact visuel depuis les parcelles voisines, la hauteur est limitée à un niveau en rez-de-chaussée. Dans le cas contraire, un mur pignon aveugle dépasserait du mur de clôture et serait pénalisant pour les voisins. Néanmoins, pour favoriser l'évolution du bâti, une extension de 25 m<sup>2</sup> est autorisée dans la continuité des murs existants (sans surélévation).*

### 1.5.3. Prospects

Demande : Limiter à 4 m minimum les vues donnant sur un mur aveugle (27.1).

Réponse de l'Etablissement Public Territorial : *Il n'est pas envisagé de changer la règle de distance par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle en cas de baie. Celle-ci reste à 8 m.*



#### 1.5.4. Autres sujets

Demandes :

- imposer un retrait d'au moins 5 m dans toute voie de moins de 18 m de largeur (33.7) ;
- imposer une implantation différente de la règle générale lorsque la construction est mitoyenne (33.9) ;
- supprimer le paragraphe de l'article 9 relatif aux terrains d'angle (33.10) ;
- en cas d'étage supplémentaire (CF. art. 10.2.1), imposer un retrait d'au moins 5 m (33.12) ;
- imposer une épaisseur d'au moins 1 m de terre végétale au-dessus d'un parking souterrain (33.8).

*Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble de ces souhaits : Lesquelles de ces demandes peuvent être prises en compte par la collectivité, éventuellement selon la configuration locale ?*

Réponse de l'Établissement Public Territorial :

- L'implantation des constructions a été prévue à l'alignement dans les zones à plus forte constructibilité (UR, UH et UA) afin d'accueillir du commerce ou des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Sur l'avenue Ledru Rollin, côté gare Nogent-Le Perreux, il y a un trait violet sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques afin de sauvegarder les commerces à proximité de la gare.
- Une règle a déjà été ajoutée dans la présente modification pour autoriser une implantation différente en fonction de l'implantation des constructions voisines en zone UR, UA, UH et UE. Pour la zone UM, voir réponse à l'observation 3.1.
- L'emprise au sol de 90% en zone URa pour les terrains d'angle permet davantage de souplesse pour traiter les terrains difficilement exploitables. C'est pour cela que la définition du terrain d'angle a été améliorée dans la modification pour les limiter aux terrains de 30 m x 30 m maximum. Dans la pratique, avec les exigences de retrait par rapport aux limites séparatives de 8 m en cas de baie, cette emprise n'est jamais atteinte.
- Dans la marge de recul, au-dessus des parkings il est exigé 50 cm de terre afin de permettre la plantation de petits arbustes. Il n'est pas exigé davantage car dans une marge de recul de seulement 5 m, il n'est pas attendu la plantation d'arbres de haute tige (risque pour la construction, conformément au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain).

## 2. - Observations concernant des quartiers

### 2.1. Le quartier Cemonceaux – Ledru-Rollin – Tannebourg - Belvaux

Beaucoup d'observations concernent ce quartier, émanant notamment d'une association et d'un collectif qui sont chacun intervenus à deux reprises. Ces observations vont quasiment toutes dans le sens de davantage de réduction de la densification, compte tenu notamment des caractéristiques de la trame des voies du quartier. Sont principalement évoqués les demandes suivantes :

- limiter à 12 m la hauteur maximum au faîtage sur la rue des Cemonceaux en zone URa, avec des hachures jaunes à ajouter au plan 5b côté pair de cette rue (10.1, 10.2, 15.3) ; de même dans l'avenue Ledru-Rollin (33.15) ;
- imposer un recul de 5 m à partir de l'alignement, avec indication d'un trait bleu sur le plan 5b dans la rue des Cemonceaux côté pair en zone URa et en zone UM (15.4) ;
- protéger un îlot vert indiqué sur un plan et porter de 15 % à 20 % le minimum d'espace vert en pleine terre (15.5, 15.6) ;
- ajouter des bâtiments remarquables (33.14) aux adresses suivantes : 19 rue des Cemonceaux, 32 et 34 avenue Ledru-Rollin, 23 rue de Tannebourg, 3 avenue Ledru-Rollin.

De plus, est signalée l'inadaptation de la largeur des voies existantes (33.3) aux nouvelles hauteurs, avec des trottoirs trop étroits pour des voies (Cemonceaux, Ledru-Rollin) qui assurent des trajets piétons vers la gare RER Nogent-Le Perreux.



Commentaire du commissaire enquêteur : Quelle suite la collectivité entend-elle donner à ces demandes ?

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : une réorganisation des conditions d'accès multimodal à la gare RER, avec simultanément une fonction commerciale autour de la place Belvaux, à concrétiser par exemple en trottoirs élargis, bandes ou pistes cyclables, couloirs bus, stationnement de chalandise ... peut-elle nécessiter des mesures d'emprise à prévoir en emplacement réservés ?

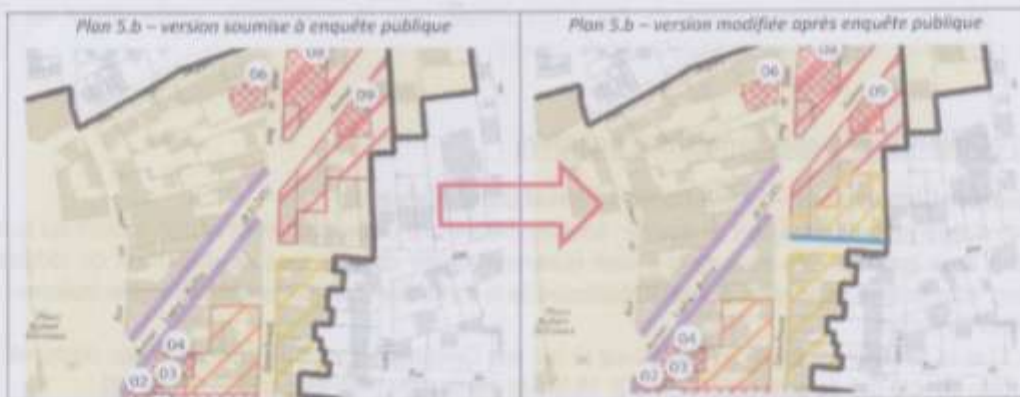
Réponse de l'Etablissement Public Territorial : Les hauteurs au sein de la zone URa autour de la gare de Nogent-Le Perreux ont été affinées dans cette modification du PLU afin d'assurer une meilleure insertion urbaine des futures constructions, en prenant en compte le tissu existant et notamment la largeur des voiries, tout en répondant aux exigences de densification autour des gares inscrites dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Les nouvelles hauteurs assurent ainsi un épannelage plus doux entre la place Robert Belvaux et les zones pavillonnaires. L'implantation à l'alignement des constructions le long de l'avenue Ledru Rollin a été choisie afin d'accueillir du commerce en rez-de-chaussée (sauvegarde du linéaire commercial via un trait violet sur le plan 5.b.)

Nous admettons que l'intégration généralisée à la zone URa des règles de prospect et des règles associées (retour de bâtiment autorisé sur 15 m...) entraîne une constructibilité trop importante à l'angle de la rue de Tannebourg et de la rue des Cémonceaux, contraire à ce qui avait été souhaité lors du PLU initial.

Nous proposons donc d'intégrer les demandes suivantes :

- ajout de hachures jaunes sur l'ensemble de la rue des Cémonceaux en zone URa (côté pair) afin de limiter la hauteur des constructions à 12 m.
- ajout d'un linéaire bleu du côté pair de la rue des Cémonceaux afin d'exiger une implantation en recul de 5 m de l'alignement, en continuité avec le reste de la rue classée en zone UM.

Le plan des prescriptions graphiques 5.b. sera ainsi modifié :



Concernant les bâtiments remarquables, un inventaire et une étude patrimoniale ont été réalisés durant l'élaboration du PLU. Il n'est pas envisagé de compléter cette liste.

L'avenue Ledru Rollin est une voie départementale. Le département du Val-de-Marne n'a pas souhaité la création d'emplacement réservé pour l'élargissement de cet axe. Des études sont en cours dans le cadre de la future ligne 15 Est du Grand Paris Express à la gare de Nogent-Le Perreux, la question des cheminements piétons et des liaisons douces y sera abordée. En fonction des résultats de ces études, un emplacement réservé sera peut-être ultérieurement intégré.



## 2.2. Le quartier Lamartine – Croix d'Eau – Château-de-Plaisance

Autre quartier ayant motivé le public et donné lieu à beaucoup d'observations qui concernent surtout les hauteurs. Sont ainsi demandées :

- l'extension du secteur de hachures jaunes (15 m de hauteur maximum au faîtage) au triangle formé par l'avenue Lamartine, la rue de la Croix d'Eau et l'avenue du Général de Gaulle (30.1, 30.2), et choisir un graphisme plus lisible que des hachures jaunes sur fond jaune (17.1) ;
- l'application à la rue de la Croix d'Eau de la règle de hauteur  $H = L + 4$  (23.6) ;
- l'extension du secteur de hachures rouges le long de l'avenue du Général de Gaulle (30.1).

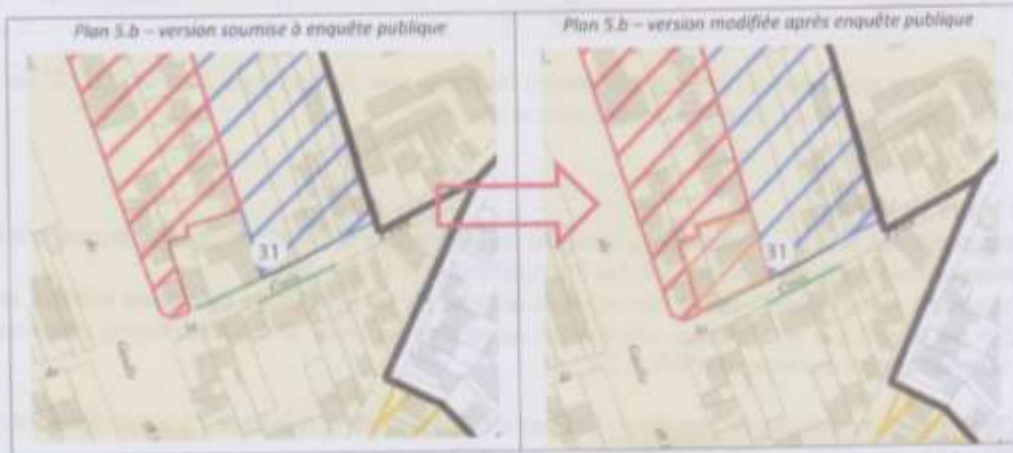
De plus sont demandées la **protection des arbres** le long de l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que celle du square Leclerc. (31.1, 31.2).

Commentaire du commissaire enquêteur : Quelle suite la collectivité entend-elle donner à ces demandes ?

Réponse de l'Établissement Public Territorial : Sur la rue de la Croix d'Eau, il est vrai que les trois parcelles A 308, A 163 et A 298 forment une enclave entre les hachures rouges à 18 m et les hachures bleues à 15 m. En effet, l'épannelage n'est pas cohérent vu que sur ces trois parcelles, la règle de prospect  $H = L + 2$  s'applique ce qui signifie que la hauteur maximale autorisée est de  $R + 2 + A$  (10 m + un atlique).

Nous proposons donc d'autoriser une hauteur de 15 m sur ces trois parcelles en ajoutant des hachures orange.

Le plan des prescriptions graphiques 5.b. sera ainsi modifié :



Concernant le triangle de parcelles entre l'avenue du Général de Gaulle, la rue de la Croix d'Eau et l'avenue Lamartine, le classement en zone URa est en cohérence avec l'OA n° 1 du rond-point du Général Leclerc. Il n'est donc pas envisageable de les changer de zonage. A noter que la nouvelle règle de prospect  $H = L + 2$  limite la hauteur dans la rue de la Croix d'Eau et l'avenue Lamartine afin de faire une transition douce vers la zone pavillonnaire.

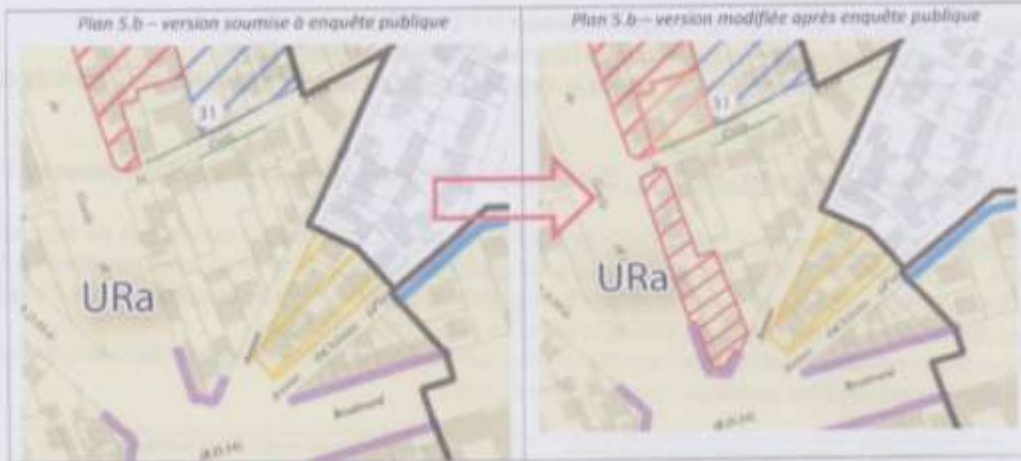
Les parcelles donnant sur l'avenue du Général de Gaulle, grand axe départemental menant vers le Val-de-Fontenay, doivent autoriser une certaine constructibilité afin de transformer cet axe en boulevard urbain.

Cependant, nous reconnaissons qu'une hauteur de 21 m sur les parcelles A 112, A 113, A 368 et A 367 (et voisines) peut s'avérer élevée par rapport aux hauteurs dans les rues perpendiculaires (rue de la Croix d'Eau et avenue Lamartine) où la règle de prospect s'applique.

Nous proposons donc, en continuité avec le reste de l'avenue de Gaulle, côté des numéros pairs où la hauteur est limitée à 18 m, d'ajouter des hachures rouges afin de limiter la hauteur également à 18 m.



Le plan des prescriptions graphiques 5.b. sera ainsi modifié :



Les arbres d'alignement sur l'avenue du Général de Gaulle sont bien protégés dans le PLU (Cf plan 5.c. des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue).

### 2.3. Les bords de Marne

La préoccupation des personnes qui se sont prononcées sur les bords de Marne est de protéger davantage le caractère pavillonnaire existant et d'éviter la constitution d'un front bâti continu (1.1, 12.1, 38.1).

Des propositions sont avancées : prévoir des règles de distance sur les deux limites séparatives latérales, un recul de plus de 5 m par rapport à la voie publique, une emprise au sol d'au maximum 30 %, un coefficients d'espaces verts de 70 %, et veiller au respect des règles du PPRi (1.2 à 1.6).

Commentaire du commissaire enquêteur : L'objectif est-il partagé par la collectivité ? L'actuel règlement de la zone UB a-t-il besoin d'être amendé pour atteindre cet objectif ?

Réponse de l'Établissement Public Territorial : Les bords de Marne font partie intégrante du cadre de vie de qualité du Perreux-sur-Marne tout en participant à la trame verte et bleue de la commune. C'est pour cela qu'ils font l'objet d'un axe au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Nous reconnaissons qu'avec la disparition de la superficie minimale des parcelles (loi ALUR), la division des parcelles pourrait conduire à l'apparition d'un front bâti continu, ce qui serait contraire à la volonté d'avoir des bords de Marne verdoyants et aérés.

Nous proposons donc de revoir les règles d'implantation sur les limites séparatives latérales (article 7) en zone UB, dans la bande de 15 m comptée depuis la marge de recul :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 9 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
- Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 9 et 15 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.





#### 2.4. Le carrefour Brossolette x Guy-Môquet

Quelques personnes se sont exprimées sur ce lieu particulier de l'avenue Pierre Brossolette. Des riverains de ce carrefour souhaitent sauvegarder l'aspect actuel de ce carrefour. Leur demande porte sur un **recul** de 8 m et non de 5 m, une diminution des hauteurs autorisées, la protection du **patrimoine végétal**, un emplacement réservé pour élargir l'allée Guy-Môquet). (4.1, 4.2, 13.1, 13.3, 13.4).

A **contrario**, un intervenant dénonce le recul de 5 m qui lui supprimerait de la constructibilité sur son terrain (14.1).

Commentaire du commissaire enquêteur : Bien que le projet de modification du PLU ne touche pas à la protection du patrimoine végétal, une telle demande paraît-elle recevable à la collectivité ?

Réponse de l'Établissement Public Territorial : La présente modification du PLU rétablit l'erreur d'implantation sur l'ensemble des rues perpendiculaires au tronçon de l'avenue Pierre Brossolette et de l'avenue de Gaulle exigée en recul de 5 m depuis l'alignement afin de conserver une cohérence urbaine. Ce changement s'applique évidemment sur l'allée Guy Môquet. Cette nouvelle implantation n'empêche ni l'évolutivité des pavillons existants (extension possible), ni la construction d'un immeuble collectif sur une unité foncière de plusieurs parcelles.

Il n'a pas été envisagé dans le PLU de protéger des arbres sur les parcelles privées afin de ne pas contraindre les propriétaires. En revanche, les arbres d'alignement le long des axes sont préservés, tout comme les parcs et l'île des Loups qui sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

#### 2.5. Rue de la Pointe du Grand-Chemin

Un intervenant considère qu'il y a une **contradiction** à lever, entre règlement écrit et graphique (5.1, 5.2) : pour les n° 1, 3 et 8 à 14 de cette rue, la hauteur maximum au faîtage est de 21 m selon le plan ; or selon le règlement écrit la formule est  $H = L + 4$ .

Commentaire du commissaire enquêteur : La collectivité considère-t-elle qu'il y a lieu à une mise en cohérence ?

Réponse de l'Établissement Public Territorial : Il n'y a pas de contradiction puisqu'il est bien spécifié dans le règlement modifié de la zone URa (p. 41) que les règles de prospect ne s'appliquent pas sur les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan 5.b (hachures). Or sur la rue de la Pointe du Grand Chemin c'est la règle de prospect  $H = L + 4$  qui s'applique.

### 3. - Observations concernant des parcelles

#### 3.1. Parcelles individuelles

Il s'agit principalement de questions, demandes et souhaits de la part de propriétaires sur la constructibilité qui s'applique à leur propre parcelle ou à une parcelle mitoyenne, ou à l'instruction en cours de leur demande de permis de construire :

- 5 bis rue de la Gaité (zone UM). (2.1 à 2.3). Pour pouvoir agrandir par-dessus une partie en rez-de-chaussée le retrait de 5 m est contraignant. Souhait : soit de rattacher les parcelles du 5, 5bis et 7 de la rue de la Gaité à la zone UH, soit d'appliquer à la zone UM l'article 6.2.1 de la zone UH ;

Réponse de l'Établissement Public Territorial : Dans la présente modification du PLU, nous avons intégré une règle autorisant dans les zones les plus constructibles (UR, UA, UH et UE) une implantation différente lorsque la parcelle est contiguë d'une ou de plusieurs constructions implantées en recul. Cette règle ne s'applique pas aux zones pavillonnaires.

Cette observation est pertinente dans le cas de figure présenté.



*Nous proposons donc d'intégrer en zone UM la règle suivante à l'article 6 :*

*« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement, les surélévations pourront être acceptées si la construction est contiguë de part et d'autre à des constructions implantées à l'alignement. Les bandes de constructibilité se calculeront alors depuis l'alignement. En cas d'extensions, celles-ci devront respecter l'implantation exigée à l'article 6.1.»*

- 36 allée Guy Môquet (9.1, 9.2). Demande que les futurs immeubles voisins n'aient pas de visibilité dérangeante et demande d'un recul préservant l'ensoleillement ;

*Réponse de l'Établissement Public Territorial :* Cette observation concerne un permis de construire et non la présente modification du PLU. Nous invitons ces personnes à se rapprocher du service urbanisme pour plus de renseignements.

- 18 bis avenue de Bry (18.1). Demande que la transformation d'un toit en pente en comble (à la Mansarf) aménagé soit autorisée dès lors que la hauteur maximum n'est pas augmentée ;

*Réponse de l'Établissement Public Territorial :* Cette proposition est intéressante car cela permet de rendre des combles aménageables sans pour autant toucher à la volumétrie générale.

*Nous proposons donc d'intégrer en zone UM et UB la règle suivante à l'article 10 :*

*« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, une modification de la pente du toit pourra être autorisée à condition de ne pas changer la hauteur du faîtage et du pignon visible sur la limite de propriété en fond de parcelle et à condition que le toit après travaux ait toujours une pente minimale de 5 %, toiture-ferrasse exclue. »*

- 12 avenue Lamartine (20.1, 20.2). Pour un problème de prospect vis-à-vis d'une longère, souhait que la parcelle soit en zone URa ou que les parcelles voisines soient en zone UM ;

*Réponse de l'Établissement Public Territorial :* Il n'y a pas volonté, ni nécessité de changer le zonage pour cette parcelle. Celle-ci est située en zone UM (hauteur à 10 m) et à proximité d'une zone URa en hachures jaunes (hauteur à 12 m) et sur l'avenue Lamartine, où la nouvelle règle de prospect s'applique, la hauteur est limitée à 10 m + un attique soit 12 m. Les hauteurs dans le quartier sont donc cohérentes.

- 29 rue de l'Avenir (22.2). Les entrées/sorties du parking du futur immeuble à l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue de l'Avenir devraient se situer sur l'avenue du 8 Mai 1945 ;

*Réponse de l'Établissement Public Territorial :* Cette observation concerne un permis de construire et non la présente modification du PLU. Nous invitons ces personnes à se rapprocher du service urbanisme pour plus de renseignements.

- 38 allée Quo Vadis (26.1). Le terrain au 36 devrait rester inconstructible du fait de sa non-accessibilité ;

*Réponse de l'Établissement Public Territorial :* Cette observation concerne un permis de construire et non la présente modification du PLU. Nous invitons ces personnes à se rapprocher du service urbanisme pour plus de renseignements.



- 16 avenue du Maréchal Joffre (28.1). Demande de pouvoir avoir un deuxième accès voiture compte tenu des difficultés de stationnement dans l'avenue ;

Réponse de l'Établissement Public Territorial : il est autorisé une seule entrée charretière si la largeur du terrain est < à 30 m afin de ne pas multiplier ces entrées qui morcellent visuellement l'espace public. De plus, la création de deux « bateaux » est peu justifiable pour un terrain de petite taille.

- 7 avenue Lamartine (29.1). Souhait soit de passer en zone UM ainsi que les parcelles voisines, soit rester en zone URa avec maintien de la hauteur maximum de 21 m ;

Réponse de l'Établissement Public Territorial : Le classement en zone URa du début de l'avenue Lamartine est en cohérence avec l'OAP n° 1 du rond-point du Général Leclerc. Il n'est donc pas envisagé de changer ces parcelles de zonage, dans la mesure où la nouvelle règle de prospect  $H = L + 2$  limite la hauteur à 10 m + un attique soit 12 m afin d'assurer une transition douce vers la zone pavillonnaire. En revanche, autoriser une hauteur de 21 m à l'alignement sur une rue de 8 m nuirait à la qualité urbaine de l'avenue Lamartine.

- 149 avenue du 8 mai 1945 (35.1, 35.2). Souhait de connaître l'impact du classement du pavillon à cette adresse sur le terrain mitoyen ; et de connaître les obligations éventuelles entre les 3 pavillons mitoyens classés remarquables ;

Réponse de l'Établissement Public Territorial : En cas de nouvelle construction sur les parcelles contiguës aux 3 pavillons classés comme patrimoine remarquable (donc impossible à démolir), la nouvelle règle inscrite dans la modification qui limite la hauteur à 1 niveau de plus que la construction existante limitrophe s'appliquera. En cas de projet à côté d'un pavillon remarquable de 10 m de hauteur, la hauteur de la future construction sera limitée à 12 m.

- 19 avenue Montaigne (37.1, 37.2). Souhait de bénéficier des dispositions propres aux terrains d'angle, alors qu'un côté du terrain a 32,5 m (soit plus de 30 m).

Réponse de l'Établissement Public Territorial : La définition du terrain d'angle a été affinée dans la modification sur la base de celle du POS. La limitation à 30 m était un oubli qui a donc été corrigé. Par contre, nous reconnaissons qu'au sein du règlement, l'expression « En cas de terrains situés à l'angle de plusieurs voies » au lieu du terme « terrain d'angle » peut porter à confusion. Nous proposons donc de remplacer partout dans le règlement la phrase « En cas de terrains situés à l'angle de plusieurs voies (...) » par « En cas de terrain d'angle (...) ».

Commentaire du commissaire enquêteur : La plupart de ces observations ne concernent pas les dispositions spécifiques envisagées par le projet de modification et relèvent surtout de la procédure de demande de permis de construire, dans des cas qui pourraient relever de l'adaptation mineure. Il semble que ces interventions lors de l'enquête publique complétaient ou se substituaient à des contacts directs avec le service instructeur des demandes de permis de construire.

### 3.2. Emplacement réservé

Une observation (30.3) interroge sur la destination de l'emplacement réservé n° 50, boulevard Alsace-Lorraine et rue Recourat, en lien avec le devenir de l'école Jules-Ferry.

Réponse de l'Établissement Public Territorial : L'emplacement réservé n° 50 a vocation à accueillir un équipement public (école, espace petite enfance, équipement sportif...)



#### 4. - Observations sur le déroulement de l'enquête et de la procédure d'approbation

Constat est fait par un intervenant que l'arrêté prescrivant l'enquête publique ne signalait pas que les observations transmises par courriel seraient consultables par le public sur le site internet de la commune, ni que le rapport du commissaire enquêteur serait consultable sur le site internet de la commune (36.1, 36.3).

Une intervention (3.2) demande que des **réunions publiques** soient organisées sur la modification du PLU, avant l'approbation de celle-ci ; une autre une **information** aux habitants des zones pavillonnaires sur les projets de construction d'immeubles hauts (22.2).

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette intervention d'une association apparaît comme le contre-point de l'absence de concertation et d'information lors de l'élaboration de ce projet de modification. Les concentrations d'interventions dans plusieurs quartiers identifiés pourraient orienter l'organisation de réunions sous des formes à définir.*

*Réponse de l'Établissement Public Territorial : Le rapport du Commissaire enquêteur sera mis en ligne sur le site internet de la ville [www.leperreux94.fr](http://www.leperreux94.fr).*

*L'enquête publique permet aux Perreuxiens de s'exprimer et toutes les remarques et propositions sont finement étudiées. Nous intégrons d'ailleurs à cette modification, tout comme lors de l'élaboration du PLU, certaines propositions que nous trouvons très pertinentes.*

#### 5. - Observations ne concernant pas directement le projet de modification du PLU, mais le PLU actuellement en vigueur

Une série d'observations portent sur des **emplacements réservés** déjà présents dans le PLU en vigueur et non supprimés dans le projet de modification. Il s'agit de l'élargissement de la rue de la Croix d'Eau, emplacements réservés n° 31 (16.1 à 16.2, 21.1 à 21.3, 23.5) ; les questions portent sur le bienfondé de cet emplacement réservé et sa contestation, sur son impact sur du bâti existant, sur la date de l'élargissement de la voie.

*Réponse de l'Établissement Public Territorial : La rue de la Croix d'Eau n'a pas 8 m de large sur toute sa longueur. Or il est prévu que l'ensemble des voies communales fassent minimum 8 m. Toutes les voies d'une largeur inférieure sont donc frappées d'un emplacement réservé pour élargissement de voie. C'est le cas de la rue de la Croix d'Eau sur la partie n'ayant pas 8 m. Cet emplacement réservé était déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) et a été naturellement maintenu dans le PLU. Cet élargissement de voie n'entrera en phase opérationnelle qu'en cas de projet de modification de la clôture ou en cas de projet de démolition / reconstruction.*

Quelques autres observations portent sur :

- une disposition de l'ancien POS (22.1), concernant la proximité zone dense / zone pavillonnaire ;
- une servitude de passage (23.1) donnant sur la rue de la Croix d'Eau ;
- le fait qu'une limite de secteur traverse une parcelle (23.4) ;
- la compréhension de la bande de 15 m de constructibilité à compter d'un recul par rapport à l'alignement (24.1).

Enfin l'association qui s'est longuement exprimé énumère (30.6) une série de points sans lien direct avec le projet de modification mais avec le PLU en vigueur, tels que : le suivi du PLU, l'OAAP Général Leclerc, une charte promoteur, le monument de la place du Général Leclerc, l'impact du PPRI, la préservation des arbres, l'évolutivité des logements sociaux.



## **6. – Observations ne concernant pas le PLU, mais en lien avec le cadre de vie**

Quatre observations concernent la **voirie et les déplacements** : l'état de vétusté de l'allée Guy Môquet (4.3), le souhait de connaître les flux de trafic automobile (23.7), le souhait d'aménagement d'un itinéraire pédestre et cyclable vers la gare RER Val-de-Fontenay, le constat que des voies privées sont enclavées (23.2).

Un intervenant interroge sur un projet de résidence senior (30.5).

L'association dénonce les difficultés pour obtenir de la part des services de la Ville des informations sur les projets (33.16). Elle demande aussi l'annulation des permis de construire faisant l'objet de recours et un moratoire pour ceux qui sont en cours d'instruction (3.1).

