



# Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne

## Modification n° 2

### 1. Rapport de Présentation

### 1.c. Justification des choix retenus

Approbation	Enquête publique	Modification
PLU approuvé par délibération du 11 juillet 2016 modifié par délibération du 18 décembre 2017	Enquête publique réalisée du 02 novembre 2020 au 02 décembre 2020	PLU modifié par délibération du 02 février 2021

# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....</b>	<b>6</b>
<b>3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>15</b>
<b>4. JUSTIFICATION DES ZONES ET DES REGLES DU PLU .....</b>	<b>25</b>
<b>5. EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTES AUX REGLES D’URBANISME ANTERIEURES .....</b>	<b>55</b>
<b>6. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....</b>	<b>80</b>
<b>7. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>97</b>
<b>8. INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>113</b>

# 1. Préambule

## **Ancien Article R.123-2<sup>1</sup> du Code de l'urbanisme**

« *Le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

**5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.**

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »*

---

<sup>1</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus de l'analyse du diagnostic territorial.

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville du Perreux-sur-Marne à l'horizon 2025, il convient d'examiner les objectifs de construction de logements auxquels est soumise la ville. En effet, la ville du Perreux-sur-Marne est soumise, à un niveau supra-communal, à des objectifs de construction de logements visant à ce que les villes d'Ile-de-France répondent, solidairement, à la crise du logement.

Cet engagement est traduit pour la ville du Perreux-sur-Marne, à travers le Contrat de Territoire (CDT) Paris Est entre Marne et Bois qui préconise la construction de 30 415 logements pour le Cluster Ville Durable dont 1 370 logements par an pour les 6 communes du CDT Paris Est entre Marne et Bois, soit 335 logements par an pour le territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne CAVM (correspondant à la construction de 170 logements par an pour Le Perreux sur Marne.)

Par ailleurs, au niveau régional, Le SDRIF 2013 prévoit pour la commune du Perreux-sur-Marne un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain. En effet, la commune étant totalement urbanisée et équipée (à l'exception de l'Ile des Loups), les évolutions à venir en termes de constructions neuves seront réalisées dans le cadre d'un renouvellement du tissu existant.

C'est donc dans le respect des documents supra-communaux mais également de la loi d'Engagement National en faveur de l'Environnement, dite loi Grenelle 2 et de la loi ALUR (Accès au logement et à un urbanisme

renouvelé), que la ville poursuit son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des dents creuses.

Ainsi, au vu du potentiel de développement urbain présent sur le territoire (potentiel en dents creuses, renouvellement et densification de secteurs stratégiques), le projet communal vise un développement adapté, à travers la prise en compte du scénario d'évolution communal n°2 (cf chapitre scénario du rapport de présentation), répondant à l'objectif fixé par le CDT Paris Est entre Marne et Bois, et du PLH, soit 170 logements par an.

Au-delà de projets de constructions induits par le positionnement stratégique du Perreux-sur-Marne au cœur du développement de l'Est Parisien, le projet de PLU vise par ailleurs à protéger le cadre paysager et patrimonial remarquable, qui ont formé l'identité de la ville.

## **2. Choix retenus pour établir le PADD**

## 1 Axe 1 : Un cadre de vie à préserver aux Portes de Paris

### 1.1. Objectif 1. Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue, caractéristique essentielle de l'identité perreuxienne et du cadre de vie

La diversité de la structure écologique du territoire perreuxien repose sur la succession de plusieurs éléments contribuant à l'aération du tissu et au maintien de réserves de biodiversité. Les orientations du PADD constituent la déclinaison locale des objectifs fixés par les documents de planification et de gestion environnementale à l'échelle supra communale.

S'inscrivant dans la dynamique impulsée par l'adoption du Plan Vert Départemental, le PADD affirme la nécessaire structuration d'un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire perreuxien en organisant des liaisons entre la Marne, les espaces verts de proximité, l'île des Loups, les parcs et les alignements d'arbres le long des axes structurants.

Dans cette optique de protection et de mise en réseau des espaces naturels et paysagers, il s'agira de promouvoir les espaces verts existants, en prenant en considération notamment le potentiel écologique et paysager de l'île des Loups, ainsi que le corridor écologique linéaire associé à la voie ferrée.

Le PADD envisage d'adosser la trame verte communale sur les alignements d'arbres existants et à venir des grands axes, et sur les aménagements paysagers des bords de Marne, tout en protégeant les

cœurs d'îlots arborés dans le cadre d'une stratégie globale de gestion des espaces verts, intégrant leur richesse et leur biodiversité.

Dans un contexte urbain intense, caractérisé par l'évolution des surfaces urbanisées et le maintien de densités plus fortes, la protection d'une trame « jardin » est préconisée par le PADD afin d'établir des espaces relais pour la biodiversité dans le cadre de la mise en place de la trame verte communale. Les plantations d'alignement offrent également des espaces d'ouverture et de respiration au tissu urbain, et participe au maintien des continuités écologiques dans le tissu urbain de la commune.

### 1.2. Objectif 2. Révéler les paysages urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire urbaine et support du renouvellement futur

Le diagnostic expose la richesse et la diversité des entités patrimoniales et paysagères communales. Le tissu bâti, issu de diverses époques, la présence forte d'un patrimoine bâti remarquable, symbole de l'identité communale, participent à un paysage urbain agréable sur l'ensemble du territoire communal. La strate géographique, organisant le fonctionnement du territoire communal, et la dimension paysagère et symbolique du végétal contribuent à façonner l'identité communale et à renforcer la qualité du cadre de vie local dans une logique de dialogue et d'équilibre entre ressources paysagères, éléments patrimoniaux et fonctionnement urbain.

Affirmant le volontarisme communal en matière de valorisation patrimoniale, le PADD porte une attention particulière à la préservation des entités paysagères propre à chaque quartier, ainsi qu'à la protection et la valorisation du patrimoine bâti. Le PADD affirme la mise en valeur

des perspectives visuelles remarquables notamment en direction des berges de la Marne.

La conciliation des logiques de préservation du patrimoine remarquable existant et d'encouragement des dispositifs architecturaux innovants en matière d'intégration urbaine et de performance environnementale constitue également un objectif fixé par le PADD.

La valorisation du paysage des secteurs d'entrée de ville et les grands axes est également soulignée au sein du PADD. En effet, ces secteurs stratégiques voués à évoluer affirmeront une qualité paysagère support de l'image du Perreux-sur-Marne.

Enfin, l'ensemble de ces éléments paysagers remarquables se veut être le support d'un développement touristique, pour la découverte d'un territoire riche, aux portes de Paris, qui présente des atouts tels que la première station nautique sur rivière de France.

## 2 Axe 2 : Une dynamique de proximité à valoriser

Le PADD du Perreux-sur-Marne insiste sur l'importance de la dimension de proximité, essentielle à la qualité de vie des Perreuxiens. Cette dimension de proximité doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Elle représente l'opportunité de développer des lieux de rencontre du quotidien qui participent au cadre de vie des habitants des différents quartiers, proposant l'ensemble des services urbains.

### 2.1. Objectif 1. Conforter la centralité du cœur de ville

La ville du Perreux-sur-Marne veut garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire en conciliant développement métropolitain et

préservation du cadre de vie local. Le PLU de la commune, notamment à travers son PADD, doit répondre aux orientations du SDRIF en fixant des objectifs de construction de logements, de densification du bâti et d'optimisation de l'espace urbanisé.

Identifié dans le diagnostic territorial comme un secteur attractif et bien desservi, qui représente le principal pôle commercial de la commune, le centre-ville constitue un secteur stratégique du développement de la commune, aussi occupe-t-il une place spécifique et forte dans le PADD. Celui-ci vise à conforter la centralité du cœur de ville en y impulsant une dynamique de construction de logements et en œuvrant en faveur de son dynamisme commercial.

Le centre-ville est caractérisé par une implantation du bâti à l'alignement, une ambiance très urbaine et un tissu déjà dense, sa densification peut s'opérer au travers de surélévations du bâti, du fait d'une différence de hauteurs des bâtiments assez marquée. L'harmonisation des fronts bâtis le long de l'avenue du Général de Gaulle permettrait d'obtenir un front urbain homogène et cohérent. L'aménagement du centre-ville offre la possibilité à la ville d'affirmer les portes de son cœur de ville et ainsi améliorer sa visibilité.

Sa bonne desserte en transport en commun et sa proximité avec les deux gares RER (Nogent-le-Perreux et Neuilly-Plaisance) renforcent la position de pôle commercial et font du centre-ville un secteur où les projets d'intensification du bâti sont à privilégier.

L'offre commerciale de la commune repose essentiellement sur une offre de proximité. L'activité commerciale perreuxienne se retrouve confrontée au développement rapide et récent de l'activité commerciale au sein de l'est parisien, où se concentrent plusieurs centres commerciaux de

rayonnement métropolitain, à l’instar de Rosny 2 et Val-de-Fontenay. L’affirmation de la centralité du cœur de ville passera également par un engagement en faveur du dynamisme commercial afin de maintenir l’offre de proximité et de préserver son identité citadine.

## **2.2. Objectif 2. Atténuer la coupure urbaine avec le quartier des Joncs-Marins**

Le quartier des Joncs-Marins est un quartier isolé au nord du territoire communal par le boulevard d’Alsace Lorraine. Principalement occupé par de l’habitat pavillonnaire individuel et de l’habitat collectif, les équipements et services à la population sont peu présents sur ce quartier. Le PADD fixe comme orientation l’intégration urbaine et fonctionnelle du quartier.

Le Boulevard d’Alsace Lorraine, à deux fois deux voies, traverse la commune d’est en ouest. Cet axe majeur du territoire engendre des ruptures morphologiques et fonctionnelles entre la partie nord et le reste de la commune ; sa requalification doit permettre d’améliorer la perméabilité avec les autres quartiers, notamment pour les déplacements en modes doux.

L’atténuation de la coupure urbaine avec le quartier des Joncs-Marins passe également par la possibilité d’y développer des services et des commerces de proximité.

## **2.3. Objectif 3. Assurer l’accès pour tous aux équipements publics et aux services**

La ville du Perreux-sur-Marne bénéficie d’une offre d’équipements complète et diversifiée, adaptée à la population actuelle et répartie de façon équilibrée sur le territoire. Le PADD affirme la nécessité d’assurer un accès pour tous aux équipements publics et aux services en valorisant notamment l’offre existante.

Le diagnostic expose la nécessaire adaptation de l’offre aux évolutions futures de la population et aux évolutions des besoins qui s’y rattachent.

Les espaces d’équipements et de services que la ville sera amenée à accueillir, compléter et moderniser dans les années à venir devront répondre à un mode de conception soucieux de faire émerger des lieux de convivialité et d’échange pour les habitants et pour les différents usagers de la ville. Le PADD insiste sur l’intégration de ces équipements dans les quartiers et sur leur accessibilité.

Enfin, le développement de l’aménagement numérique sur la commune est un objectif du Grenelle de l’Environnement qui favorisera l’attractivité résidentielle et économique du territoire.

## **2.4. Objectif 4. Renforcer la mixité sociale et générationnelle**

Le projet de ville du Perreux-sur-Marne s’adresse à l’ensemble des habitants de la commune, quel que soit leur niveau de vie, leur situation familiale ou encore leur âge.

Le Perreux-sur-Marne enregistre un rythme d'accroissement démographique depuis les années 1980 (+0,37% par an entre 1982 et 1990), qui augmente à partir des années 1990 (+0,61% par an entre 1990 et 1999), pour arriver à un rythme plus élevé depuis 1999 (+1,01% par an entre 1999 et 2008). Cette dynamique positive, corrélée aux processus de vieillissement de la population, de desserrement des ménages perreuxiens, place la commune face à la nécessité d'adapter le niveau de services et d'équipements ainsi que les caractéristiques du parc de logement aux nouvelles structures démographiques.

Le PADD affirme la volonté de poursuivre la croissance régulière de l'offre résidentielle en répondant aux objectifs fixés par le CDT Paris Est, entre Marne et Bois, soit un objectif de 170 logements par an pour le Perreux-sur-Marne (issu de l'objectif de constructions de 335 logements par an pour la CAVM).

Les principes de mixité sociale et de l'habitat devront également sous-tendre la conduite d'opérations de construction de nouveaux logements, à travers l'instauration d'un seuil minimal déterminant un ratio légal logement libre/logement social en s'inscrivant en flux dans le cadre légal fixé par la loi Duflot de décembre 2012 (seuil minimal de 25% pour les communes de plus de 3 500 habitants d'ici 2025). Dans ce cadre, le PADD affiche un objectif de réalisation de 35% de logements sociaux en moyenne sur l'ensemble de la construction neuve. Ces projets seront accueillis à la fois sur les axes privilégiés pour la construction et dans le tissu pavillonnaire.

Pour garantir la réalisation de cet objectif, tout en conservant une certaine souplesse d'application, le règlement met en place un pourcentage minimum de 30 % de logements sociaux à réaliser dans les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> au sein des secteurs les plus denses ou

pour lesquels il est envisagé des évolutions urbaines plus importantes : le centre-ville, les axes structurants, les secteurs de renouvellement en entrées de ville, et des secteurs intermédiaires où le tissu urbain est susceptible d'évoluer. Au-delà de ce seuil prescriptif de 30 %, il est souhaité maintenir une certaine souplesse d'action, à la fois sur la localisation et sur le contenu des futurs programmes. Des opérations pourront ainsi s'effectuer dans d'autres secteurs, ou contenir une part de logements sociaux différente. Cela permet ainsi de ne pas figer un pourcentage de logements sociaux dans toutes les opérations, et de permettre des opérations comprenant 100% de logements sociaux et d'autres sans logements sociaux en fonction de la taille et de la localisation du programme.

Le PADD porte ainsi l'engagement communal de permettre l'accès à un parcours résidentiel complet en assurant la diversité de l'offre de logements, en réponse notamment aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial et au vieillissement de la population. Le PADD pointe également la nécessité de développer une offre de logements adaptée à des populations ayant des besoins spécifiques. Il s'agira, à ce titre, d'anticiper la prise en charge de personnes à mobilité réduite en favorisant leur accessibilité aux espaces publics, aux équipements et aux logements ; et de répondre aux nouveaux besoins générés par le desserrement des ménages et la décohabitation des jeunes en développant l'offre en hébergement étudiant sur le territoire perreuxien.

Enfin le PADD précise que la construction devra intégrer des principes de préservation de la consommation des espaces, en favorisant des typologies telles que les maisons de ville, habitat intermédiaire, maisons superposées.... Ces principes seront renforcés notamment en frange des secteurs pavillonnaires à préserver et des secteurs à densifier pour

obtenir des espaces de transition, tout en favorisant leur intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant.

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

#### 3.1. Objectif 1. Engager une stratégie de développement économique afin d'augmenter le ratio habitat/emploi

La commune du Perreux-sur-Marne est incluse dans le CDT « Paris Est entre Marne et Bois », qui la rattache au Schéma de Développement Territorial du Cluster de la Ville Durable, pour l'émergence d'un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services (à la Cité Descartes), et le regain d'attractivité de l'Est Parisien. Le CDT fixe comme objectif de passer d'un rapport emplois-actifs de 0,62 à 0,8 voire 1 au terme du CDT. Le PADD relaye cette ambition en portant la volonté d'asseoir la stratégie de développement économique sur l'amélioration de l'accessibilité du territoire dans la logique de rééquilibrage de l'Est francilien d'ores et déjà engagé. En effet, dans un contexte de rareté du foncier disponible, l'articulation entre accessibilité métropolitaine, corridors de déplacement et attractivité économique est recherchée.

A ce titre, la dynamique de développement économique aux abords du futur pôle multimodal Val-de-Fontenay, de la gare du RER E Nogent-le-Perreux et dans les secteurs bien desservis par les transports en commun sera encouragée.

La commune est située au cœur des dynamiques de développement de la Métropole, tout particulièrement sur la frange nord-ouest de son territoire et dans le secteur du rond-point du Général Leclerc, par sa proximité de la gare Val-de-Fontenay qui fait l'objet d'un projet d'organisation de pôle d'interconnexion avec la desserte de la ligne 15 du Grand Paris Express et le prolongement de la ligne 1 du métro et du tramway T1. La commune devra s'inscrire dans la dynamique globale de développement du pôle tertiaire de Fontenay-sous-Bois, en lien avec le futur pôle multimodal de Val-de-Fontenay. Dans ce sens, le PADD prévoit l'évolution du quartier par un projet d'aménagement d'ensemble, une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Le renforcement de la gare du RER E Nogent-le-Perreux dans le cadre du réseau Grand Paris Express, sera l'occasion pour la commune d'y mener une politique de soutien à l'activité commerciale.

Plus largement, il s'agira d'étudier l'opportunité de renforcer la présence de petites et moyennes entreprises à proximité des pôles de transport de la commune et dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Commune à caractère essentiellement résidentiel, le Perreux-sur-Marne privilégie un développement économique maîtrisé en favorisant l'installation d'activités compatibles avec les enjeux du maintien de la qualité du cadre de vie, tout en visant un objectif de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.

### **3.2. Objectif 2. Participer, dans les secteurs stratégiques d'interconnexion, à l'effort régional de constructions afin de répondre aux besoins en logements diversifiés**

Caractérisé par un territoire entièrement urbanisé situé à proximité de projets d'envergure métropolitaine, le Perreux-sur-Marne doit faire face à des enjeux de développement cohérent et intégré. Le SDRIF 2013 demande aux territoires de participer à la réponse des besoins régionaux en matière de logement en favorisant la densification du tissu existant et en limitant la consommation d'espace. L'espace doit ainsi être optimisé, en lien avec la desserte en transports en commun et l'offre d'équipements. A ce titre, le PADD engage la commune à cibler les secteurs de mutabilité autour de la future gare du Grand Paris Express et des axes routiers structurants. La mutabilité des secteurs stratégiques permettra de renforcer la lisibilité de la structure de la commune et d'accompagner les logiques de développement raisonnées.

Le PADD cible ainsi le secteur de la gare de Nogent-le-Perreux, entrée de ville principale de la commune et pôle attractif à l'échelle métropolitaine, le boulevard d'Alsace Lorraine, axe majeur du territoire qui traverse des secteurs à fort potentiel de renouvellement, notamment à proximité de la gare Neuilly-Plaisance et autour du rond-point du Général Leclerc, ainsi que l'avenue Pierre Brossolette autre axe structurant nécessitant une requalification de son front bâti.

En effet, l'ensemble de ces secteurs présentent des possibilités d'évolution, à travers la construction sur des dents creuses, la surélévation du bâti existant, la mise en cohérence de l'implantation du bâti, etc.

L'idée d'optimisation de ces espaces urbanisés a trait à une conception durable du développement de la ville. Elle a pour objectif de garantir une rationalisation de l'utilisation des différents espaces de façon à éviter la consommation de nouveaux espaces non urbanisés tels que les espaces naturels. La densification représente un levier efficace pour optimiser l'utilisation du sol.

Ces secteurs devront faire l'objet de projets d'aménagement en cohérence avec les différentes orientations fixées par le PADD et sans oublier la volonté politique de préserver le cadre de vie de qualité des Perreuxiens. Les atouts paysagers de la ville devront ainsi être mis en avant, en portant une attention particulière à la végétalisation des espaces extérieurs, l'intégration paysagère des projets, les ouvertures visuelles...

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

### **4.1. Objectif 1. Aspirer à un urbanisme responsable**

L'action publique communale s'inscrit directement dans la logique d'application descendante des préconisations émanant des documents cadres supra communaux : Plan Climat Régional, orientations du SDRIF et du PDUIF. Le PADD vise une réduction des besoins en énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre liées notamment au trafic routier en veillant à appliquer les principes de mixité fonctionnelle dans la conduite d'opérations d'aménagement urbain, tout en tendant vers un partage

plus équilibré de la voirie et des espaces publics entre parts modales et fonctions urbaines. Cela permet de réduire la place de la voiture dans la ville et dans les habitudes de déplacement.

Par ailleurs, dans un contexte marqué par le vieillissement d'ensemble du parc communal de logements (68,7% du parc ayant été construit avant 1975 et donc avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique), le PADD traduit la volonté de réduire l'influence de celui-ci sur l'environnement. Les mesures incitatives favorisant notamment la construction de bâtiments performants sur le plan énergétique et incitant aux travaux de rénovation (isolation, recours aux énergies renouvelables) seront privilégiées.

Dans une optique similaire, le renchérissement récent du prix des énergies fossiles vient accroître l'exposition des ménages aux risques de précarité énergétique. Les opérations de développement en cours et à venir constituent des opportunités de valorisation du potentiel géothermique local et de réalisation de bâtiments autosuffisants ou à basse consommation. Il s'agira également de permettre la conciliation entre les opérations de rénovation du parc de logement existant à travers l'application des dispositifs d'isolation et la production d'énergies renouvelables notamment, et le respect du cadre de vie local et des caractéristiques paysagères et architecturales du patrimoine bâti perreuxien.

Enfin, le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

## 4.2. Objectif 2. Limiter l'exposition aux risques naturels et nuisances

L'état initial de l'environnement met en évidence les risques naturels auxquels une partie du territoire perreuxien se trouve confrontée. Ces derniers contraignent la distribution des modes d'occupation des sols.

Une grande partie du territoire communal du Perreux-sur-Marne est comprise dans le périmètre inondable de la Marne. Pour prévenir le risque d'inondation, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » a été approuvé le 12/11/2007. La commune est à ce titre concernée par les zones rouge, verte, orange et violette. Les risques de mouvements de terrains inhérents aux phénomènes de gonflement/retrait des argiles seront intégrés au PPRMT approuvé.

Le PADD réaffirme ainsi la nécessaire prise en considération des contraintes liées aux zones de risques et aux nuisances sonores au sein des documents règlementaires et des pratiques d'aménagement urbain en cours et à venir. L'information et la sécurité des populations et des biens vis-à-vis des risques seront recherchées.

Par ailleurs, les nuisances (pollution, bruit...) sont particulièrement présentes dans certains secteurs du territoire, notamment le long des axes majeurs de circulation. Le projet préconise ainsi la limitation des impacts des pollutions de l'air et sonores en évitant l'implantation d'établissements recevant des personnes sensibles dans les secteurs les plus touchés par ces nuisances, en faisant respecter les normes acoustiques à proximité des axes bruyants et en limitant le développement d'activités génératrices de nuisances à proximité des habitations.

De plus, la Ville, consciente de la nécessité de réduire les pressions sur la ressource en eau dues à son développement future, s'engage dans son projet à poursuivre la dynamique de perfectionnement de la gestion de l'eau. Les éléments de diagnostic relayent les bonnes pratiques communales en matière de gestion des déchets municipaux. Le PADD stipule la poursuite des efforts en matière de gestion communale des déchets en accompagnement de l'évolution urbaine.

# **3. Justification des orientations d'aménagement et de programmation**

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif, la ville définit des principes d'aménagement afin d'encadrer le développement urbain sur son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Dans le cas du Perreux-sur-Marne, ville fortement urbanisée, cet échéancier n'est pas établi car l'intégralité du territoire communal est urbanisé et équipé. La question de la justification de la consommation des espaces naturels et agricoles au profit de projet d'urbanisation ne se pose pas. Le développement urbain ne se conçoit qu'en termes de renouvellement urbain. Les OAP formalisent donc ici des orientations de renouvellement urbain.

Au regard de ces possibilités, la commune du Perreux-sur-Marne a choisi d'élaborer des orientations particulières d'aménagement sur les quatre secteurs suivant :

- Rond-point du Général Leclerc ;
- Boulevard d'Alsace Lorraine ;
- Gare Nogent-Le Perreux ;
- Centre-ville / Avenue du Général Leclerc.

Le choix de ces secteurs se justifie par :

- La cohérence avec l'objectif général du PADD qui consiste à soutenir la dynamique de développement du Perreux-sur-Marne tout en maintenant l'identité perreuxienne et le cadre de vie privilégié ;
- Le potentiel de renouvellement urbain lié au Grand Paris Express autour de la gare Nogent-le Perreux, et en lien avec la gare Val-de-Fontenay et Neuilly-Plaisance ;
- L'enjeu lié à la qualité des entrées de ville, aux portes de Paris ;
- L'enjeu lié à la valorisation des dynamiques de proximité.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec le PADD, elles sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre le projet soumis à autorisation et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

## 1 OAP n°1 : Rond-point du Général Leclerc

### 1.1. Objectifs et enjeux

L'OAP « Rond-point du Général Leclerc » se situe dans la continuité des orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Situé à proximité du pôle tertiaire de Fontenay-sous-Bois et du futur pôle multimodal de la gare Val-de-Fontenay, le secteur est identifié comme secteur stratégique par le diagnostic, le PADD y prévoit le développement d'un projet d'aménagement d'ensemble, soutenant une mixité fonctionnelle (habitat et activité).

En ce sens, l'OAP répond aux orientations suivantes du PADD :

- Engager une stratégie de développement économique afin d'augmenter le ratio habitat/emploi ;
- Assurer une mixité fonctionnelle des quartiers ;
- Garantir l'accessibilité piétonne à travers la création d'espaces publics de qualité ;
- Permettre une liaison avec le nouveau pôle multimodal de la gare de Val-de-Fontenay ;
- Améliorer la qualité urbaine du secteur d'entrée de ville ;
- Valoriser les vues vers la butte de Neuilly Plaisance ainsi que vers la Vallée de la Marne.

### 1.2. Principes d'urbanisation générale

Dans une logique d'intégration à une dynamique de projet affirmée à l'échelle métropolitaine, le réaménagement du secteur de l'OAP vise à consolider une entrée de ville vivante et multifonctionnelle. Les principes d'urbanisation générale veilleront à améliorer le cadre de vie urbain en permettant de répondre aux objectifs de construction de logements et en veillant à constituer un front bâti cohérent et un tissu urbain lisible. Il s'agira par ailleurs d'accroître l'attractivité du site, tout en maintenant la qualité du cadre de vie local.

Les aménagements à venir viseront à préserver la vocation mixte du secteur, en facilitant de façon préférentielle l'implantation d'activités économiques autour du rond-point du Général Leclerc et le long du boulevard d'Alsace Lorraine en lien avec le développement du pôle de Val-de-Fontenay. Dans la logique de mixité fonctionnelle, l'appareil commercial devra également être mis en valeur sur ce secteur afin de lui redonner une dynamique de proximité.

Par ailleurs, afin d'organiser une certaine transition entre les zones de développement liée à la dynamique de Val-de-Fontenay, et les quartiers pavillonnaires composites du tissu perreuxien, un épannelage des hauteurs sera privilégié.

### 1.3. Desserte et déplacements

Entrée de ville majeure du territoire, située à proximité du futur pôle multimodal de Val-de-Fontenay et offrant un accès à l'autoroute, l'aménagement du secteur passe par une réflexion poussée autour de l'organisation des déplacements.

L'OAP prévoit de favoriser le partage modal de l'espace public par la création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons. La création de liaisons douces transversales permettra de désenclaver le quartier des Joncs-Marins afin de l'intégrer aux dynamiques de développement potentielles introduites par le futur pôle de Val-de-Fontenay et de faciliter la desserte vers les transports en commun. Il s'agira également de pacifier les axes de circulation et d'encourager les déplacements cyclables. Ces orientations d'aménagement devront être réalisées en lien avec l'aménagement du boulevard d'Alsace Lorraine en boulevard urbain.

#### 1.4. Composition environnementale et paysagère

Le secteur du rond-point du Général Leclerc constitue une entrée de ville majeure du territoire communal, son ambiance routière très marquée est à atténuer par un développement urbain maîtrisé et cohérent et par l'aménagement des axes routiers, entre autres.

Dans une démarche d'ensemble de mise en valeur du cadre de vie local, un traitement paysager et environnemental sera recherché dans les aménagements afin de faire émerger un quartier agréable en entrée de ville.

Ce traitement se fera notamment par des actions de préservation du corridor écologique lié à la voie ferrée, de conservation des alignements d'arbres, de renforcement de la trame de cœurs d'îlots verts et de développement d'une végétation optimale des liaisons douces, voire du bâti. Ces actions permettront de préserver et de mettre en valeur la

trame verte, élément essentiel de l'identité et de l'ambiance perreuxienne et nécessaire au maintien de la biodiversité.

La préservation des éléments de patrimoine repérés dans le règlement et la bonne intégration des futures constructions permettront également de valoriser la qualité patrimoniale et architecturale de la ville et de participer à la mise en valeur du quartier et de l'entrée de ville.

Afin de répondre aux objectifs de développement durable, limiter les impacts négatifs sur le site et lutter contre la précarité énergétique, il est demandé d'appliquer les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine et de développer des aménagements de gestion alternative des eaux pluviales, en lien avec les enjeux de trame verte et bleue.

## 2 OAP n°2 : Boulevard d'Alsace Lorraine

### 2.1. Objectifs et enjeux

Axe traversant la commune d'Est en Ouest, le boulevard d'Alsace Lorraine est un axe majeur du territoire communal, accueillant des flux de déplacements importants et présentant des discontinuités morphologiques et fonctionnelles.

L'OAP « Boulevard d'Alsace Lorraine » a été conçue pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- Œuvrer en faveur d'un traitement plus urbain permettant notamment de reconnecter le quartier des Joncs-Marins avec le reste du territoire et d'améliorer l'image de la ville depuis cet axe très fréquenté ;
- Intégrer l'ensemble des modes de déplacement en vue d'un espace public plus confortable et agréable ;
- Maintenir la présence d'une mixité fonctionnelle.

Les orientations de cette OAP se feront dans une logique de continuité avec l'OAP du rond-point du Général Leclerc.

### 2.2. Principes d'urbanisation générale

Le principal objectif sous tendant la requalification du boulevard visera à structurer un front bâti cohérent et dynamique sur l'ensemble de l'axe en vue de renforcer son caractère urbain et paysager et de participer ainsi à la requalification de l'image de la ville.

La requalification des espaces publics et du tissu urbain s'organisera à travers une densification maîtrisée de l'axe, privilégiant des constructions en R+5+C en front de rue et un épannelage des hauteurs en second rang. L'implantation des bâtiments se fera à l'alignement le long du boulevard afin de retrouver une unité d'ensemble. Ces orientations permettront de donner à cet axe une cohérence urbaine structurée pour une ambiance apaisée.

Une optimisation du foncier sera opérée, notamment à proximité du quartier de la gare de Neuilly-Plaisance, et du rond-point du Général Leclerc, afin d'encourager la réalisation des objectifs de construction de logements. Dans une optique de mixité sociale et fonctionnelle, il est nécessaire d'imposer des ratios de logements sociaux dans les constructions neuves et de faciliter l'implantation d'activités économiques en lien avec le développement autour des gares structurantes.

La valorisation de l'appareil commercial situé le long de l'axe devra participer à l'atmosphère urbaine du boulevard.

### 2.3. Desserte et déplacements

Le maintien et la création d'itinéraires de liaisons douces ainsi que le réaménagement des carrefours structurants auront pour ambition d'atténuer l'effet de rupture fonctionnelle généré par le boulevard tout en préservant la sécurité et la continuité des déplacements locaux.

La pacification de l'axe passera par des aménagements favorisant le partage modal, favorisant ainsi l'utilisation des modes de déplacement actif, en lien avec les pôles de transport en commun.

Le boulevard d'Alsace Lorraine fait l'objet d'un projet de TCSP, soutenu par le SDRIF. La réalisation de ce projet passera par une restructuration de la voirie, permettant ainsi de répondre aux objectifs de développement des transports en commun et de réduction de la part des déplacements en voiture.

## 2.4. Composition environnementale et paysagère

Le réaménagement de l'axe en boulevard urbain recourt une structuration urbaine et paysagère homogène et harmonieuse et devra intégrer les actions liées à la présence de la trame verte et bleue engagées sur l'ensemble du territoire.

A l'exception d'alignements d'arbres le long de l'axe et sur le terre-plein central dans certains secteurs, la trame verte a peu de place. Aussi, en plus de préserver ces alignements qui participent à la création d'un corridor écologique, il sera nécessaire de renforcer parallèlement la trame des cœurs d'îlots et de développer une végétalisation optimale des liaisons douces. Par conséquent, un maillage végétal sera créé, constituant des zones calmes et apaisées.

La préservation des éléments de patrimoine repérés dans le règlement et la bonne intégration des futures constructions permettront de valoriser la qualité patrimoniale et architecturale de la ville. En outre, il sera opportun de préserver et valoriser la vue vers la Butte de Neuilly-Plaisance et de favoriser l'ouverture de nouvelles perspectives depuis l'axe vers le Beffroi de l'école primaire Jules Ferry. Ces orientations vont dans le sens de la préservation du cadre de vie et de l'ambition communale de faire

découvrir aux Perreuxiens et usagers du territoire, un patrimoine bâti porteur de l'identité communale.

Afin de répondre aux objectifs de développement durable, limiter les impacts négatifs sur le site et lutter contre la précarité énergétique, il est demandé d'appliquer les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine et de développer des aménagements de gestion alternative des eaux pluviales, en lien avec les enjeux de trame verte et bleue.

## 3 OAP n°3 : Gare Nogent-le Perreux

### 3.1. Objectifs et enjeux

Le secteur de la gare de Nogent-le Perreux va profiter d'une dynamique de renouvellement forte avec la future desserte par la ligne 15 Est du GPE en interconnexion avec la gare du RER E. En raison d'un renforcement futur de l'accessibilité de la gare, le site sera amené à évoluer et se développer progressivement, une OAP permettra d'encadrer le projet en façonnant une enveloppe foncière homogène.

L'OAP « Nogent-le Perreux », dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vise à :

- Optimiser le potentiel foncier de ce pôle stratégique du fait de son attractivité renforcée ;
- Participer à l'équilibre emploi/habitat ;
- Anticiper l'accueil de populations nouvelles liées au développement de transports en commun métropolitains, à travers la construction de logements adaptés ;
- Offrir un espace public de qualité, structurant le secteur et marquant l'image d'entrée de ville.

### 3.2. Principes d'urbanisation générale

Inscrit dans une dynamique de projet affirmée, le secteur de l'OAP constitue un levier privilégié de renouvellement et de développement urbain.

La participation à la réalisation des objectifs de construction de logements sera à privilégier sur ce secteur qui présentera une accessibilité renforcée, en prévoyant un ratio de logement social au sein des constructions neuves.

Le site sera porteur d'une mixité fonctionnelle renouvelée, en cohérence avec l'idée d'une ville optimisée, valorisant les dynamiques de proximité. L'implantation d'activités économiques et la valorisation de l'appareil commercial engageront une atmosphère de quartier vivant et animé. Une attention particulière sera portée au type d'installation en bord de voie ferrée, afin de créer des espaces tampons.

L'orientation prévoit de privilégier une architecture type immeuble de rapport en R+6 autour de la place centrale (Robert Belvaux), et de définir un épannelage des hauteurs qui s'inscrive en accord avec le tissu environnement. Il importera par ailleurs de valoriser le parvis de la future gare et de créer une véritable centralité autour de la place de la gare, toujours dans l'optique de création d'un quartier d'échanges et de rencontres.

### 3.3. Desserte et déplacements

La présence de la gare de RER E et l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express viendront renforcer l'accessibilité du site et qui, dès lors, devra être repensée et restructurée afin d'en faire un pôle multimodal performant.

L'orientation repose principalement sur l'accueil de la future gare Nogent-Le Perreux de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et la réalisation d'un

pôle multimodal d'échanges, assurant l'interconnexion RER E, ligne 15 Est du GPE, réseau de bus, liaisons douces.

A partir de ces projets de transports, il faudra assurer la connectivité du site avec le reste du territoire communal, afin d'intégrer l'ensemble de la commune à l'opportunité de développement que présente ce grand chantier de dimension métropolitaine. Des liens vers le centre-ville devront être favorisés, notamment à travers la création de voies partagées sur l'avenue Ledru Rollin. D'une manière globale, l'ensemble de l'espace public devra faire l'objet d'un partage modal afin de multiplier les possibilités de déplacements, de privilégier les modes actifs et de réduire la part des déplacements motorisés.

### 3.4. Composition environnementale et paysagère

La gare de Nogent-Le Perreux constitue une entrée de ville piétonne au sein d'un environnement très urbain malgré une qualité paysagère et environnementale portée par le corridor de la voie ferrée et les alignements d'arbres. Cette qualité, aujourd'hui peu mise en valeur, mériterait d'être affirmée avec l'arrivée du projet du Grand Paris Express et la création du pôle d'interconnexion, qui augmentera les flux sur ce secteur.

Par conséquent, les principes d'alignement d'arbres ou de végétalisation dense du boulevard de la Liberté et de l'avenue Gabriel Péri devront être maintenus, ainsi que ceux des axes secondaires. La trame verte pourra ainsi se diffuser depuis la gare où un travail de consolidation d'une qualité paysagère de l'espace public devra être mené. Le renforcement de la

trame verte pourra aussi se faire par un renforcement des cœurs d'îlots, plus particulièrement aux abords du corridor de la voie ferrée.

La préservation des éléments de patrimoine repérés dans le règlement et la bonne intégration des futures constructions assureront une mise en valeur de la qualité patrimoniale et architecturale qui caractérise la commune.

Afin de répondre aux objectifs de développement durable, limiter les impacts négatifs sur le site et lutter contre la précarité énergétique, il est demandé d'appliquer les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine.

## 4 OAP n°4 : Centre-ville / Avenue du Général de Gaulle

### 4.1. Objectifs et enjeux

Le secteur du centre-ville a été identifié comme espace stratégique de développement commercial et d'attractivité de la commune. Secteur déjà très dense, il subsiste toutefois quelques opportunités de développement qui permettent de répondre aux objectifs de construction de logement sur le territoire.

L'OAP « Centre-ville / Avenue du Général de Gaulle », dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vise à :

- Maintenir l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville ;
- Impulser une nouvelle dynamique de construction de logements en centre-ville ;
- Harmoniser les fronts bâtis le long de l'avenue du Général de Gaulle ;
- Affirmer les portes du cœur de ville ;
- Préserver le dynamisme commercial.

Ces objectifs s'inscrivent plus largement dans la volonté de préserver la qualité du cadre de vie des Perreuxiens et son centre-ville dynamique.

### 4.2. Principes d'urbanisation générale

L'aménagement du secteur doit permettre de répondre aux objectifs de construction de logements prévus sur la commune, et, afin d'assurer un

centre-ville pour tous, un ratio de logements sociaux doit être imposé dans les constructions neuves.

La redynamisation du centre-ville attractif passera notamment par une valorisation de l'appareil commercial et par un maintien des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Le développement d'îlots structurés et cohérents sera encouragé. La recherche d'une ville optimale, une ville des proximités, sera engagée au moyen d'une densification par surélévation des constructions existantes. La structuration de l'espace public se fera grâce à une implantation des constructions à l'alignement des voies et des hauteurs cohérentes avec le tissu existant.

Enfin, l'ensemble du projet d'évolution du site devra se faire autour des rues commerçantes, et de la centralité créée au niveau de la place de la Mairie.

### 4.3. Desserte et déplacements

Le renforcement du centre-ville passera nécessairement par une série d'actions portant sur une amélioration de son accessibilité.

Un cœur de ville fort et fédérateur doit être accessible à tous, les modes actifs doivent y être présents, les liaisons douces devant permettre de relier le site au reste du territoire et aux pôles majeurs de transport en commun.

L'orientation prévoit, en ce sens, d'assurer le maintien d'une desserte en transports en commun de qualité dans le secteur du centre-ville et de l'avenue du Général de Gaulle. Les liens devront plus particulièrement

être favorisés entre le centre-ville et la gare Nogent-Le Perreux, le rond-point du Général Leclerc, les bords de Marne et la gare de Neuilly-Plaisance.

Dans l'optique d'encourager les modes actifs, le partage modal devra être avantageux, des bandes cyclables et des parcours sécurisés seront réalisés sur l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que les stationnements vélo. Ces liens pourront se faire à travers la création de liaisons douces sur l'avenue Ledru Rollin, sur l'avenue du Général de Gaulle, sur la rue de la Marne et sur l'avenue du 8 mai 1945.

#### 4.4. Composition environnementale et paysagère

Malgré un environnement très urbain, le centre-ville révèle déjà de grandes qualités paysagères, patrimoniales et environnementales, son futur aménagement devra en tenir compte afin d'assurer à la ville un cœur de ville de qualité.

La commune souhaite assurer un cadre de vie de qualité à ses habitants et renforcer l'image de la ville, à ce titre, le centre-ville doit être le reflet de cette volonté, il doit être convivial, attractif et agréable.

La trame verte sera renforcée par l'affirmation des principes d'alignement d'arbres ou de végétalisation dense dans la continuité de l'avenue du Général de Gaulle et par la valorisation du Parc des Cités Unies et de l'esplanade végétalisée devant la mairie.

La qualité patrimoniale et architecturale est un élément essentiel du cadre de vie de la commune, aussi, au même titre que sur l'ensemble du territoire, le centre-ville doit préserver les éléments de patrimoine

repérés dans le règlement, et les constructions futures devront être bien intégrées au bâti existant.

Le centre-ville doit également répondre aux objectifs de développement durable, limiter les impacts négatifs sur le site et lutter contre la précarité énergétique, il faudra ainsi concevoir des aménagements en faveur de la ville durable en appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine et en développant des aménagements de gestion alternative des eaux pluviales.

# **4. Justification des zones et des règles du PLU**

## 1 Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

ZONES (espaces publics compris)	EN HECTARES	EN %
UH	12	3
URa	26.1	6.8%
URb	2	0,5%
URc	0.9	0.2%
UAa	14	3,5%
UAb	50	12,6%
UE	22	5.8%
UM	164.9	41.7%
UMa	0.1	0.02%
UB	59	14,9%
UL	21	5,4%
N	23	5,7%
<b>TOTAL</b>	<b>396</b>	<b>100</b>

## 2 Grands principes d'élaboration du zonage

L'ancien article R.123-2<sup>2</sup> du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] expose les motifs de la délimitation des zones ... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Situé dans la première couronne parisienne, Le Perreux-sur-Marne est un territoire entièrement urbanisé. **Les zones sont donc majoritairement des zones U dites « urbaines ».**

En application de l'ancien article R.123-5<sup>3</sup> du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

**Une zone N concerne également le territoire du Perreux-sur-Marne, zone dite « naturelle », qui correspond à l'ensemble des berges de la marne ainsi que l'île des Loups.**

<sup>2</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

<sup>3</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

En application de l'ancien article R.123-8<sup>4</sup> du Code de l'urbanisme, les zones naturelles concernes « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, seules peuvent être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

## 2.1. Zone UH

### Caractéristiques générales

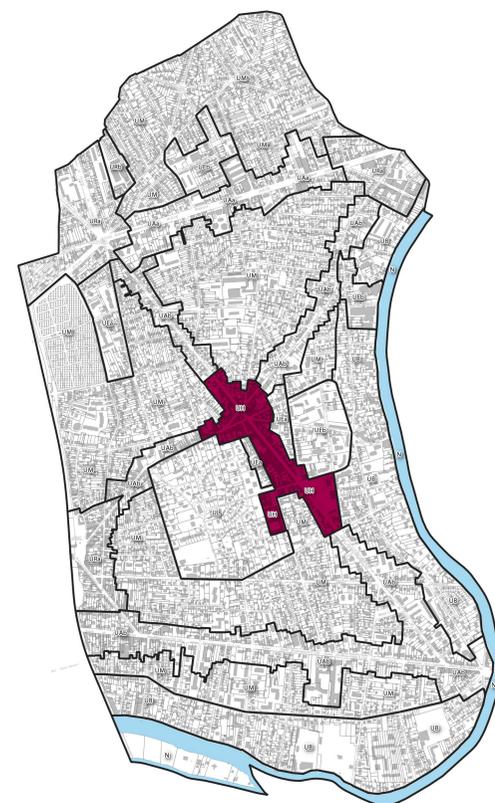
La zone UH correspond au centre urbain animé se déployant le long de l'avenue du Général de Gaulle et plus particulièrement au croisement avec l'axe Ledru Rollin / 8 mai 1945.

---

<sup>4</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le tissu urbain de l'ensemble de la zone UH se caractérise par sa mixité fonctionnelle. Il comprend de l'habitat, majoritairement collectif, de l'activité tertiaire, des équipements et des commerces en rez-de-chaussée.

Ce tissu est dense et la morphologie urbaine se caractérise par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que par une ligne de hauteur homogène.



### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone UH existait au POS précédent en tant que zone « UAa », zone dense et mixte spécifique au centre-ville. Cette zone correspondait à un secteur d'emprise limitée qui allait de l'allée du Square à la rue Denfert Rochereau en englobant le carrefour avenue du Général de Gaulle / avenue Ledru Rollin. Elle comprenait déjà le cœur de ville ainsi que le tissu bâti situé de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle. Néanmoins, elle n'intégrait pas les parcelles situées dans un périmètre un peu plus élargi, autour du carrefour, ainsi que la zone du secteur du parc des Cités Unis jusqu'à l'avenue Montaigne et l'école primaire Clémenceau. Ces parcelles, anciennement situées en zones UAb ou UB au POS, ont été ajoutées afin d'étendre la zone de centre-ville dense, en cohérence avec l'existant et les besoins de développement de la commune.

### *Objectifs de la zone UH dans le cadre du présent PLU*

La zone UH répond aux orientations du PADD concernant le renforcement de la dynamique du centre-ville tant concernant les fonctions urbaines qu'il permet d'offrir aux habitants et autres usagers de la ville que concernant ses spécificités morphologiques et architecturales. Elle permet notamment de préserver les linéaires commerciaux, d'œuvrer en faveur du maintien de la diversité commerciale et de préserver l'identité architecturale du noyau historique (constructions majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

Le secteur UH permet de favoriser le renouvellement dans un secteur stratégique en offrant les possibilités d'une surélévation pour tendre vers un ensemble urbain cohérent et affirmer des portes d'un cœur de ville

légèrement élargi. L'évolution de ce secteur offre une réponse aux objectifs de production de logements définis par le CDT Paris Est entre Marne et Bois.

Ce secteur multifonctionnel accueillant des logements, des équipements et des commerces, fera l'objet d'une légère densification pour accueillir les logements et emplois prévus. Il permettra de renforcer la centralité permettant de satisfaire aux besoins de la population actuelle et de la population future engendrée par le développement des transports collectifs sur, ou à proximité, du territoire communal.

## **2.2. Zone UR**

### *Caractéristiques générales*

La zone UR correspond aux secteurs stratégiques pour le renouvellement de la commune, situés autour des gares structurantes sur, ou à proximité, du territoire communal. Il s'agit d'une zone mixte regroupant habitat, activités, commerces et équipements, profitant des dynamiques liées à une desserte renforcée.

Cette zone concerne ainsi 3 grands secteurs du territoire, le secteur autour de la gare du RER E Nogent-le-Perreux, le secteur autour de la gare du RER A Neuilly-Plaisance comprenant la ZAC du Canal, et le secteur à proximité du pôle d'échange Val-de-Fontenay.

Elle définit 3 sous-secteurs :

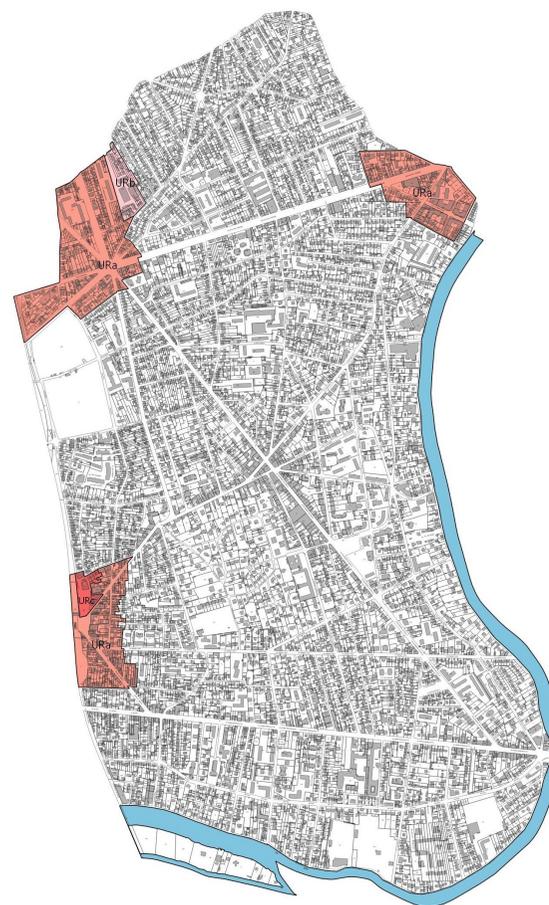
- URa : secteurs mixtes en entrée de ville ;
- URb : secteur mixte à vocation dominante d'activité où le maintien de l'activité existante est privilégié ;

- URc : secteur mixte lié au projet du Grand Paris Express.

Ces différents secteurs sont prioritaires pour répondre aux objectifs de construction de logements mais également pour l'implantation d'activités économiques. En effet, le secteur du rond-point du Général Leclerc, est plus particulièrement concerné par la dynamique du développement tertiaire du Val de Fontenay.

En outre, les gares de Val-de-Fontenay et Nogent-le-Perreux seront desservies par la future ligne 15 Est du projet de Grand Paris Express. Cette desserte renforcée impactera fortement les usages sur le territoire et les besoins de constructions, notamment en termes de logements et d'activités.

Le tissu de l'ensemble de ces secteurs est déjà assez dense, comprenant des hauteurs importantes, et présente une mixité de fonctions. De nombreuses possibilités de construction sont néanmoins identifiées, laissant facilement imaginer une évolution des quartiers.



#### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone UR existait déjà au POS, en tant que zones UAb et UAc qui identifiaient les principales entrées de ville avec une présence de commerces de proximité. Etaient ainsi identifiés :

- le quartier de la Maltournée situé à proximité de la station RER de Neuilly-Plaisance ;
- le rond-point du Général Leclerc, comprenant uniquement les abords du rond-point, ne faisant pas la liaison avec Fontenay-sous-Bois et le pôle du Val-de-Fontenay.
- le quartier du Pont de Bry au Sud-Est,
- le quartier proche du Pont de Mulhouse.

Le quartier du Pont de Bry n'est plus classé dans la même zone dans le PLU car il n'est pas identifié comme un quartier stratégique lié au développement des transports lourds.

#### *Objectifs de la zone UR dans le cadre du présent PLU*

La zone UR permet d'adapter le tissu dans les secteurs stratégiques de gares. Elle garantit la mixité fonctionnelle et peut être mobilisée en tant que potentiel de renouvellement urbain en permettant des opérations de densification raisonnée afin de poursuivre les objectifs de production de logements définis dans le cadre du CDT.

### **2.3. Zone UA**

#### *Caractéristiques générales*

La zone UA correspond à l'ensemble des principaux axes du territoire communal. Le tissu de ces axes est très variable, d'une manière générale le gabarit des voies est assez large, les hauteurs et l'implantation des constructions par rapport au domaine public ne sont pas homogènes.

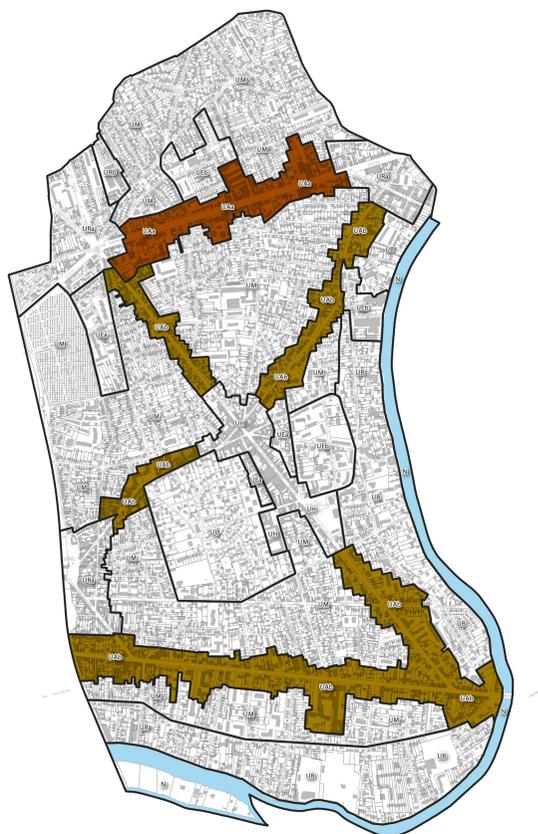
Deux sous-secteurs ont été définis :

- UAa : boulevard d'Alsace Lorraine ;
- UAb : avenue Pierre Brossolette, avenue du General de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945 ;

La déclinaison de ces deux sous-secteurs tient du fait que des hauteurs plus importantes sont autorisées en UAa. En effet, par son gabarit très large, le boulevard d'Alsace Lorraine est voué à accueillir des hauteurs de 18 m maximum, alors que le sous-secteur UAb, plus intégré aux secteurs pavillonnaires alentour, sera plafonné à 15 m de hauteur maximum.

Malgré le fait que cette zone identifie des axes imposants, la présence du végétal est assez forte dans ces secteurs, où les alignements d'arbres et des espaces de fleurissement constituent des espaces publics agréables et végétalisés.

Ainsi, un recul de 5 m est instauré en UAb, qui n'engendrera qu'une baisse peu significative de la densité mais qui contribuera à la conservation et à la protection des continuités écologiques. Cette trame verte privée sera effectivement couplée avec les linéaires végétalisés de l'espace public visés ci-dessus en vue d'une meilleure conservation et d'une meilleure respiration.



#### *Comparaison par rapport au POS précédent*

Une partie de ces grands axes du territoire étaient déjà identifiés au POS comme des zones à densifier correspondant aux zones UAb pour l'avenue Ledru Rollin et la zone UB pour la partie nord de l'avenue Pierre Brossolette et la partie sud de l'avenue du Général de Gaule.

Le boulevard d'Alsace Lorraine et l'avenue du 8 mai 1945 étaient par contre en zone UCa, une zone à densité moyenne autorisant les petits collectifs.

#### *Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU*

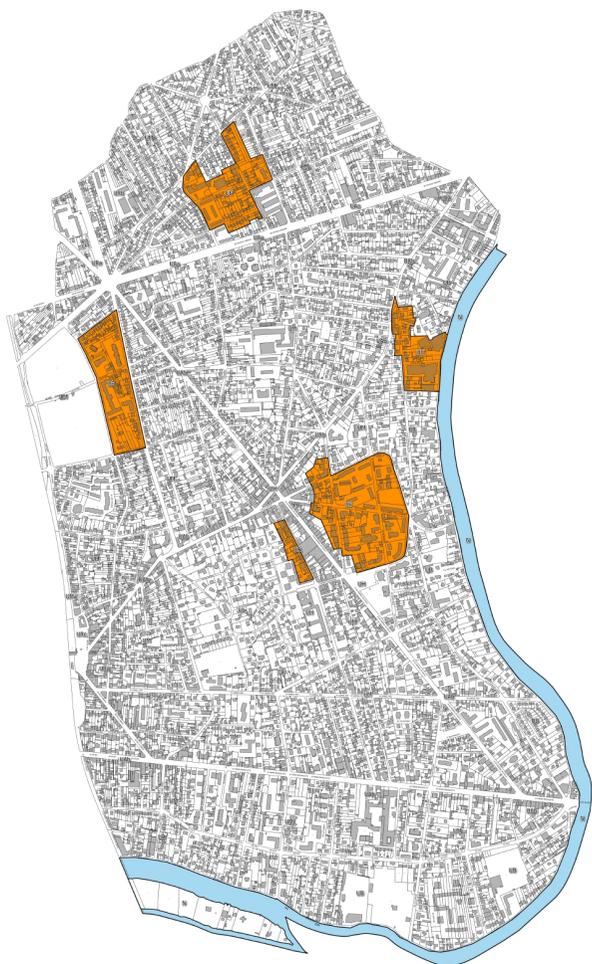
La zone UA permet d'envisager une certaine restructuration des axes majeurs de la commune du Perreux-sur-Marne afin de répondre aux objectifs de construction. En effet, les différences d'implantations, de hauteurs, d'emprises au sol sur ces secteurs laissent la possibilité de densifier ces secteurs stratégiques de liaisons, tout en préservant les secteurs pavillonnaires alentours. Il s'agit sur l'ensemble de la zone de maintenir également la mixité fonctionnelle et de valoriser la présence de la trame verte ainsi que la qualité des espaces publics.

## 2.4. Zone UE

#### *Caractéristiques générales*

La zone UE correspond à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitations de type pavillonnaire ainsi que des immeubles collectifs.

Ce secteur aux ambiances apaisées et aux architectures diversifiées est identifié comme secteur pouvant accueillir des projets à court termes.



### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone UE est une nouvelle zone par rapport au POS précédent. La plupart de ces secteurs étaient classés en zone UCb, correspondant au tissu mixte à dominante pavillonnaire autorisant les petits collectifs. Seule une partie du secteur aux abords du centre-ville était déjà identifiée en zone UB afin de faire une transition entre les zones denses du centre-ville et les quartiers alentours d'ambiance plus apaisée.

Leur reclassement en zone UE permet d'offrir une possibilité de densification maîtrisée et la réalisation de projets déjà envisagés, tout en préservant la qualité du cadre de vie et la trame verte.

### *Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU*

La zone de transition UE favorise les opérations de densification raisonnée en diffus, notamment dans les quartiers bien desservis en transports collectifs ou situés à proximité du centre-ville UH tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes.

## **2.5. Zone UM**

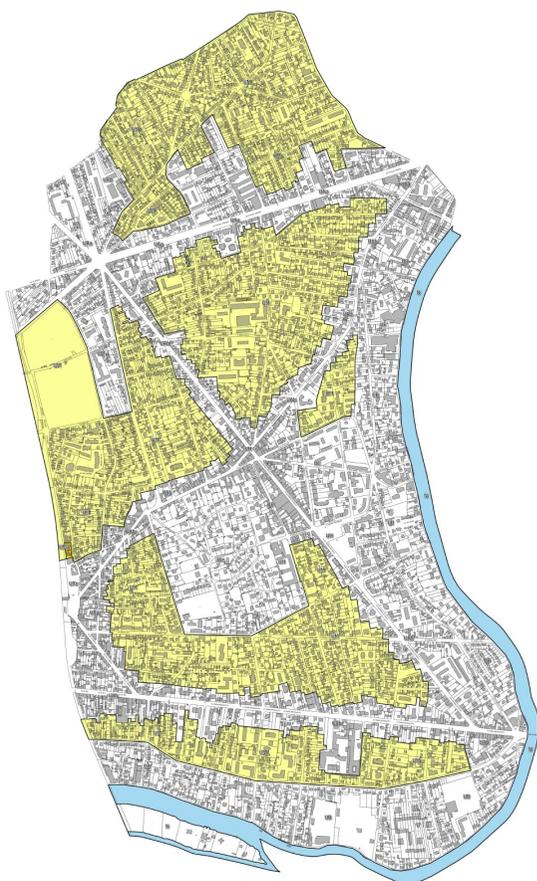
### *Caractéristiques générales*

La zone UM est une zone résidentielle mixte composée de quartiers d'habitat individuel et de petits collectifs qui couvre la moitié du territoire communal.

Bien que le tissu soit assez dense dans l'ensemble de la zone, la trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, cœurs d'îlot

verts, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), ce qui octroie à ces quartiers une dimension de « ville à la campagne », aux portes de Paris.

Cette zone comprend un sous-secteur UMa situé entre la rue de Nancy et la rue de Colmar permettant une transition douce entre le tissu pavillonnaire et le projet de la nouvelle gare.



#### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone UM existait au POS en tant que zone UC. Ces délimitations sont semblables hormis les secteurs aux abords des grands axes qui sont basculés en zone UA.

#### *Objectifs de la zone UM dans le cadre du présent PLU*

Il s'agit de maintenir la qualité paysagère ainsi que les ambiances apaisées caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...).

## **2.6. Zone UB**

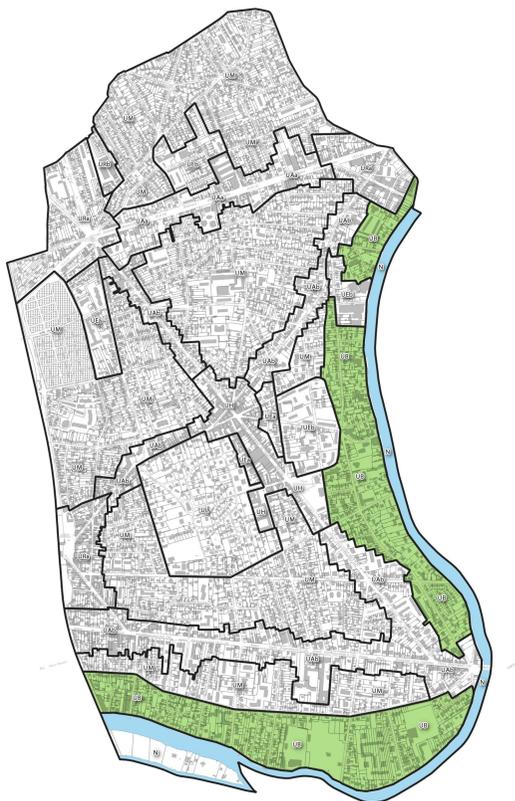
#### *Caractéristiques générales*

La zone UB correspond au secteur de bords de Marne, sur les limites Est et Sud de la commune. Cette zone est essentiellement résidentielle, de densité plus faible que le tissu pavillonnaire couvrant le reste du territoire. Les bords de Marne sont caractérisés par une architecture de qualité avec de grandes demeures datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> – début XX<sup>ème</sup> siècle. La présence d'une végétation luxuriante, de l'eau et des équipements sportifs forment un ensemble de grande qualité paysagère. La qualité paysagère et patrimoniale de ce secteur en fait une réserve à préserver où l'ambiance est apaisée.

### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone UB existait au POS précédent en tant que zone UEa et UEc. Le secteur UEa présentait un tissu légèrement moins dense qu'en UEc.

Cette nouvelle zone UB englobe l'ensemble des bords de marne afin d'avoir un traitement cohérent d'ensemble, de préservation de ces espaces riches en biodiversité et en architecture identitaire du Perreux-sur-Marne.



### *Objectifs de la zone UB dans le cadre du présent PLU*

Il s'agit sur l'ensemble de la zone de maintenir la qualité patrimoniale et de valoriser la présence de la trame verte ainsi que la qualité des espaces publics.

## **2.7. Zone UL**

### *Caractéristiques générales*

La zone UL correspond à un ancien parc loti et à l'origine du développement de la commune. Il représente une unité urbaine cohérente et préservée du reste du territoire communal, principalement marquée par de vastes propriétés aménagées en parc. Il s'agit d'une entité urbaine close. Les bâtisses y sont remarquables et s'insèrent dans un écrin végétal dense, autour d'une maille circulaire de rues et ruelles étroites et calmes.

### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone UL existait déjà au POS en tant que zone UEb, zone d'habitat, exclusivement individuel et résidentiel, où l'environnement végétal est largement prépondérant, au même titre que les bords de Marne.



## 2.8. Zone N

### *Caractéristiques générales*

La zone N correspond aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Elle concerne les berges de la Marne et l'Île-des-Loups. Ces secteurs constituent des espaces d'exception en première couronne d'Île-de-France. Il s'agit d'une zone refuge largement boisée susceptible d'accueillir des espèces de faune et de flore typiques des milieux humides.

La partie de l'Île-des-Loups appartenant à la commune du Perreux-sur-Marne est privée. Elle fait l'objet de quelques habitations.

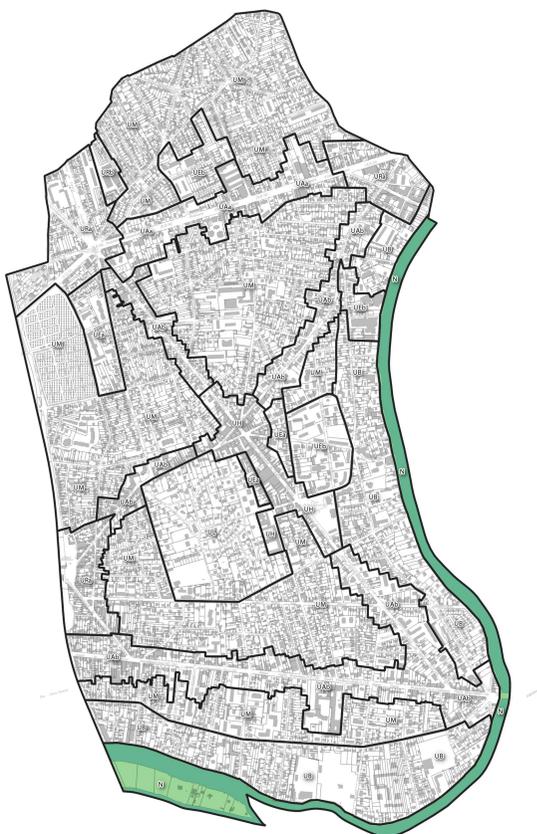
**Une majeure partie de l'île est située en zone inondable**, en zone rouge et zone verte du PPRI.

### *Comparaison par rapport au POS précédent*

La zone N existait déjà au POS précédent, en tant que zone NDa pour les berges de Marne, et NDb pour l'Île-des-Loups. La distinction entre les deux sous-secteurs a été supprimée, puisqu'elles font aujourd'hui l'objet d'une protection aussi forte pour l'ensemble de la zone.

### *Objectifs de la zone UL dans le cadre du présent PLU*

La zone UL, tout comme la zone UEb dans le POS, tend à préserver de la densification cette entité urbaine particulière et remarquable au sein d'un tissu urbain dense et en contact direct avec le centre-ville.



#### *Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU*

La zone N permet de répondre à diverses orientations du PADD.

Elle garantit la préservation et la valorisation de la présence importante de la nature dans la ville (Trame Verte et bleue).

Elle permet de :

- préserver les habitats écologiques remarquables présents dans la commune au sein des réservoirs de biodiversité identifiés dans le projet de valorisation écologique globale de la boucle de la Marne dans le Plan Vert du Val-de-Marne ;
- mettre en valeur les atouts paysagers typiques du Perreux-sur-Marne liés à un site naturel remarquable.

Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, tout en garantissant la sauvegarde de l'environnement et leur bonne intégration paysagère. Pour ce faire, elles doivent prendre place uniquement au sein d'un périmètre de 25 m autour des constructions existantes et dehors des EBC qui couvrent la quasi-totalité de l'île des Loups. Leur emprise au sol et leur densité sont également limitées.

### 3 Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

#### 3.1. **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation

ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au total, près de 4,8 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés au Perreux-sur-Marne, soit 1,3 % du territoire communal.

Les périmètres d'EBC concernent les espaces verts publics suivants :

- L'île des Loups
- Le Parc du Saut du Loup
- Le Parc des Cités Unies

La majorité des Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU proviennent d'une mise à jour des surfaces classées dans l'ancien POS. Dans l'ancien POS, seuls 2,2 ha étaient classés en espaces boisés classés, soit 0,6% du territoire communal. On comptabilise donc une augmentation de la superficie d'Espaces Boisés Classés par rapport à l'ancien POS de l'ordre de 2,7 ha, qui correspondent à l'intégration de l'île des Loups, ainsi que de la mise à jour des boisements des Parc du Saut du Loup et Parc des Cités Unies.

### 3.2. Les éléments de paysage à préserver

Le PADD affirme la nécessité de préserver la diversité d'espaces de nature en ville.

Il comprend, en outre l'objectif de : « *limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne.* » et l'objectif de « *protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge de la biodiversité et des et des espaces urbains apaisés* ».

Ainsi, la notion du « zéro artificialisation nette » est aujourd'hui essentielle et les objectifs environnementaux fixés au PLU répondent à des intérêts primordiaux que sont la protection de la biodiversité, la lutte contre le réchauffement climatique, la lutte contre les îlots de chaleur, la préservation des continuités écologiques ..., qui passe par une protection de la trame verte et bleue du territoire et qui n'affecte que raisonnablement les possibilités d'accueil de nouveaux habitants et sont compatibles avec une densification nécessaire mais maîtrisée.

Pour cela, plusieurs degrés de protections ont été définis, outre la protection au titre des EBC qui assurent une protection forte aux espaces boisés d'importance (tant en termes de superficie que de biodiversité).

Plusieurs types d'inscriptions graphiques ont ainsi été définis :

- **les espaces paysagers protégés (11.8 ha)** : représentés sur le document graphique 5.c par un aplat vert clair. Ils assurent une protection forte des espaces paysagers situés en milieu urbain ainsi que la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées).
- **Les arbres remarquables** : ils sont au nombre de 62 et sont représentés sur le document graphique 5.c par une étoile verte.

- **Les alignements d'arbres remarquables** : ils sont au nombre de 34 représentés sur le document graphique 5.c par des traits verts.
- **les linéaires végétalisés sur le domaine public** (38 654 mètres linéaires), représentés sur le document graphique 5.c par des traits et pointillés verts. Ils permettent la préservation des trames linéaires d'arbres existants dans la ville et assurent une qualité et une structuration de l'espace public.

### Les espaces paysagers protégés

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ils contribuent ainsi à la préservation des espaces végétalisés en milieu urbain et contribuent à l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Au total, **11.8** ha ont été identifiés au document graphique liée à la trame verte et bleue. Ces éléments viennent en complément des Espaces Boisés Classés et permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la ville qui ne sont pas composés de boisements classés. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains.

Il s'agit d'espaces ouverts localisés dans les espaces verts publics suivants :

- Parc du Saut du Loup
- Parc des Cités Unies

Ainsi que l'espace public aménagé et végétalisé devant l'hôtel de ville.

Il s'agit aussi d'espaces correspondant aux typologies suivantes :

- Cœurs d'îlots fermés de logements collectifs,
- Percées « vertes » dans le pavillonnaire,
- Espaces ouverts de logements collectifs,
- Cœurs d'îlots dans le pavillonnaire,
- Continuités de la trame verte et bleue,
- Espaces boisés au contact d'un axe principal,
- Parcelles en angle végétalisé,
- Bordures d'espaces publics (mail, parc, rue, boulo-drome...).

Ou à titre particulier de :

- un verger et bois en zone urbaine dense,
- un talus boisé en fond de parcelle,
- un jardin suspendu.

Seuls y sont autorisés les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...).

Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.

Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.

Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.

Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet doit faire paraître une compensation qualitativement équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ce type de prescription graphique n'existait pas dans l'ancien POS. La majorité de ces espaces ne bénéficiait d'aucune inscription graphique particulière, ils ont donc été ajoutés de manière complémentaire aux périmètres d'EBC.

Cette protection vient s'ajouter à celle constituée par bande de constructibilité de 30 m de profondeur dans le règlement sur certains secteurs au-delà de laquelle toute nouvelle construction sera interdite et où les extensions des constructions existantes seront très limitées. Cette disposition confortera la préservation des fonds de parcelle végétalisés.

#### Les linéaires végétalisés sur le domaine public

(conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Un inventaire précis de l'ensemble des alignements d'arbres a été effectué afin qu'ils puissent figurer au zonage pour assurer la préservation de cette trame d'arbres assurant une qualité et une structuration de l'espace public. Il s'agit de préserver ces principes d'alignements afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des paysages de la ville, complémentaire à la protection du patrimoine architectural caractéristique de la ville du Perreux-sur-Marne. C'est donc une justification d'ordre architectural et culturel qui est à retenir pour cette protection.

Les principes d'alignements d'arbres figurant au document graphique 5.c sont à conserver ou à créer.

Au total, 38 654 mètres linéaires d'alignements d'arbres ont été identifiés.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré sur le document graphique 5.b doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et être dûment justifié, tout en s'assurant que la cohérence d'ensemble est maintenue.

Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

Ce type de prescription graphique existait déjà dans l'ancien POS et a été renforcé dans le cadre du PLU.

#### Les arbres et alignements d'arbres remarquables

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, un inventaire des alignements d'arbres et arbres remarquables sur le domaine privé a été dressé sur la base de photos aériennes et de visites sur site et un dispositif de protection a été intégré au règlement.

Ils doivent en effet être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires.

Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente. Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### 3.3. Les éléments de patrimoine à préserver

Déjà protégés dans l'ancien POS, la préservation des éléments de patrimoine a été renforcé dans le cadre du PLU. 155 éléments ont été retenus au titre de l'article L.151-19, en fonctions de différentes catégories remarquables de patrimoine bâti sur le territoire : les maisons d'inspiration classique, les maisons d'inspirations éclectiques de la fin du XIXème et XXème, les immeubles de rapport du début du XXème, les maisons de faubourg, de ville et les pavillons alignés, les pavillons, les autres programmes et les éléments singuliers (kiosque rustique).

3 types de prescriptions ont été définis en fonction du classement en : bâtiments remarquables, ensembles remarquables et élément singulier. Ces trois catégories permettent une évolution possible de ces éléments tout en respectant des principes de maintien du gabarit, des éléments de façade de l'harmonie globale et du respect des matériaux de constructions.

### 3.4. Les dispositions règlementaires particulières

#### Marges de reculement spécifiques

Les marges de reculement spécifiques figurant sur le document graphique 5.b sont imposées afin de respecter l'harmonie d'implantation des constructions existantes par rapport aux emprises publiques. Ce recul imposé est fixé à 5 m par rapport à l'emprise publique.

Elles concernent :

- le côté des numéros pairs de la rue Pierre Curie afin de conserver une cohérence urbaine des deux côtés de la voie ; le côté des numéros impairs étant classé en zone UE où l'implantation exigée est en retrait.
- la rue Victor Recourat en zone UAa comprise entre le n°27 et le n°49 et entre le n°127 et le 139 bis, et en zone UAb comprise entre le n°38 et le n°52 afin de conserver l'harmonie d'implantation sur l'ensemble de la rue qui est aujourd'hui entièrement en retrait par rapport à l'alignement.
- les portions de l'avenue du château de Plaisance et de la rue Cristino Garcia situées en zone UAa afin d'éviter une dichotomie entre les deux côtés de la voie. L'implantation des constructions sur le côté opposé, situé en zone UM, est imposée en retrait.
- le côté impair de la rue de la Maréchaussée, ainsi que la rue de Verdun entre les n°36 et 42, afin de correspondre à l'existant et limiter l'impact visuel et les ombres portées sur les pavillons situées de l'autre côté de la voie.
- la rue Ampère du côté des numéros impairs afin d'aérer la vision depuis l'espace public et limiter les ombres portées des bâtiments.
- la rue des Sainfoins, rue très étroite de 3 m de large, dans le but d'assurer une meilleure insertion urbaine des constructions sans alourdir la vision depuis l'espace public.
- l'avenue Léonide au niveau du n°2 afin de conserver une implantation urbaine cohérente tout le long de la rue.
- la rue de Metz entre le n°10 et le n°28 afin d'éviter une dichotomie avec le côté des numéros impairs situé en zone UM où l'implantation est en recul par rapport à l'alignement.

- la rue des Cémonceaux située en zone URa, côté des numéros pairs, afin de conserver une logique d’implantation en continuité avec la zone UM en retrait.
- Rue Pierre Curie côté pair et son prolongement rue du 11 novembre jusqu’à la parcelle d’angle en zone URa afin de conserver les implantations en retrait existantes et permettant une respiration par rapport à l’espace public.
- La rue de la Croix d’Eau côté pair jusqu’au n° 20 inclus et sa continuité avenue Lamartine côté impair jusqu’au n° 3 en zone URa pour permettre une respiration par rapport à l’espace public constitué par ces deux rues relativement étroites.
- Rue de l’Epagne côté pair et son prolongement sud au niveau de l’avenue du 8 mai 1945 en zone URa afin de conserver le front bâti existant en retrait et permettre une respiration où les constructions en face seront ou sont à l’alignement.

### **Alignements spécifiques**

En zone UAb, où la règle d’implantation en recul de 5 m se généralise, des alignements spécifiques figurant sur le document graphique 5.b sont imposés afin de respecter l’harmonie d’implantation des constructions existantes par rapport aux emprises publiques et permettre l’implantation de commerces en rez-de-chaussée.

Ils concernent :

- La portion entre le n° 130 et le n° 144 de l’avenue du 8 mai 1945 en zone UAb pour conserver le front bâti existant.
- Le côté pair du n° 84 au n° 92 de l’avenue Ledru Rollin pour conserver le front bâti existant en cœur de ville.

- Avenue du Général de Gaulle du n° 184 au n° 176 afin de permettre une constructibilité des parcelles peu larges.
- A l’extrémité Ouest de l’avenue de Bry et l’extrémité Est de l’avenue Pierre Brossolette, et l’extrémité sud de l’avenue du Général de Gaule pour permettre l’implantation de commerces en rez-de-chaussée.
- Les portions du n° 53 avenue Ledru Rollin au n° 1 allée Victor Basch et du n° 37b au 31 avenue Ledru Rollin, et du n° 32 au n° 48 de l’avenue Ledru Rollin pour conserver le front bâti existant.

### **Périmètre de hauteur spécifique**

Des périmètres de hauteurs spécifiques sont définis au document graphique 5.b. Ils fixent des plafonds de hauteurs inférieures aux règles communément définies au sein de la zone concernée. Ces périmètres permettent de tenir compte des hauteurs existantes ou projetées sans remettre en cause la cohérence globale du zonage.

Ces périmètres de hauteurs permettent de créer des zones de transition entre les zones denses où la hauteur autorisée est importante, et les zones pavillonnaires alentours.

Ainsi, ces périmètres sont inscrits en périphérie de zones UR, en particulier sur la zone du rond-point du Général Leclerc et la zone de la gare Nogent-le-Perreux, ainsi que sur certaines parties moins denses de la zone UAa (le boulevard d’Alsace Lorraine) et sur un secteur en zone UE.

Ces hauteurs spécifiques ne s’appliquent que dans la bande de constructibilité de 15 mètres comptée depuis l’alignement ou la marge de recul exigée à l’article 6, excepté pour les hachures bleu foncé. Au-delà la hauteur est limitée à 12 mètres.

### 3.5. Emplacements réservés et localisation préférentielle

Par rapport au POS, qu'ils s'agissent des emplacements réservés ou des localisations préférentielles, les listes ont été mises à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Certains éléments ont ainsi été supprimés, d'autres ajoutés ou conservés.

#### **Emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'urbanisme)**

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique 5.b par une trame quadrillée rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure au titre VI du règlement.

Cette liste indique la localisation de l'emplacement réservé, le bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au présent PLU représentent au total 31 emplacements contre 41 au POS (5 concernaient des emplacements réservés pour des aménagements ou des équipements, 36 pour des emplacements réservés au titre des emprises routières).

Ils concernent :

#### ✓ **Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logement au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.**

Conformément à l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

#### ✓ **Localisation préférentielle pour voie nouvelle et pour équipement ou espace public (Article L.151-41 1° et 2° du code de l'urbanisme).**

La servitude visée à l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'urbanisme porte sur la possibilité d'indiquer la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier.

Cet outil permet de marquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un des équipements visés ci-dessus sans que leur tracé ou leur emprise ne soit parfaitement connu ou étudié. Dans ce sens, cette disposition se distingue des emplacements réservés par le fait que l'emprise des équipements ne peut être délimitée encore avec précision, mais simplement localisée.

Si une construction projetée, soit ne remet pas en cause, soit ne rend pas plus onéreuse ou bien intègre la réalisation du projet d'équipement, elle pourra être autorisée. Toutefois, les propriétaires des terrains concernés bénéficient du droit de délaissement prévu à l'article L.230-1 du Code de l'urbanisme.

### 3.6. Axes commerciaux (L.151-16 du Code de l'urbanisme)

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités, les entrées de ville et sur les axes structurants en cohérence avec les orientations du PADD, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement.

La commune du Perreux-sur-Marne a déjà identifié les axes commerciaux à préserver à travers le plan de sauvegarde commercial, qui définit des linéaires commerciaux en centre-ville.

Ces axes commerciaux repérés au sein du PLU concernent donc les linéaires commerciaux existants en centre-ville ainsi que sur les principales entrées de ville du territoire. Ainsi des linéaires sont définis autour du rond-point du Général Leclerc, à l'Est du boulevard d'Alsace Lorraine côté gare de Neuilly-Plaisance, sur les rues desservant la gare Nogent-Le Perreux, ainsi qu'à l'entrée de ville côté Pont de Bry sur l'Est de l'avenue Pierre Brossolette.

Afin de préserver les linéaires commerciaux sur l'ensemble des axes repérés, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, est interdit.

### 3.7. Secteurs de mixité sociale

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour répondre à l'objectif du PADD de renforcer la mixité sociale et générationnelle, le document graphique 5.b comprend plusieurs secteurs de mixité sociale. Ainsi, l'intégralité des zones UR, UA, UH et UE de la commune sont identifiées comme secteurs de mixité sociale. Pour ces derniers, chaque construction d'une surface de plancher d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> devra intégrer 30% de la surface de plancher de l'opération destinée aux logements locatifs financés par un prêt de l'Etat.

## 4 Grands principes d'élaboration du règlement

La plupart des zones du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle.

Dans l'esprit du POS en vigueur et de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

### 4.1. Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

#### Toutes les zones urbaines :

Dans la mesure où toutes les zones urbaines présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions qui seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, pouvant gêner le caractère résidentiel et calme, ainsi que les campings, dépôts de véhicules, décharges et dépôts à l'air libre.

Les activités commerciales et de bureaux sont autorisées car elles sont compatibles avec l'habitat. Ainsi, dans toutes les zones UR, UH et UAb, correspondant aux zones d'entrées de villes et du centre-ville, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux ou locaux artisanaux, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique 5.b.

Toutefois la surface des commerces est limitée : en zones UA, UE, UM, et UB, les constructions et extensions sont autorisées à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 300 m<sup>2</sup>. Cette limite est fixée à 1 500 m<sup>2</sup> pour la zone UR, qui comprend notamment l'Intermarché, qui pourra potentiellement faire l'objet d'une petite extension.

Tout comme le commerce, les activités artisanales sont autorisées toutefois leur surface de plancher totale est limitée à 500 m<sup>2</sup> en UR, UA, UE, UM, UB. Celle-ci est limitée à 200 m<sup>2</sup> en UH.

Par ailleurs, les constructions à vocation d'industrie et leurs extensions sont interdites dans les zones les moins denses, UE, UM, UB, UL, car elles représentent des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone. Celles-ci sont autorisées dans les zones de développement économique, UR et UA, toutefois leur taille est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

La construction de bureaux est autorisée, la surface de plancher ne pourra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> en UL.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et notamment des constructions et installations nécessaires au

réseau de transport public du Grand Paris et qu'il n'en résulte pas de nuisance.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l'implantation d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.

Dans certaines zones, sujettes au risque inondation ou au risque de mouvement de terrain lié à la présence d'argile dans le sol, les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ainsi que le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

### **Zone Naturelle**

La zone N, correspondant à l'Île-des-Loups et aux Berges de la Marne, est une zone spécifique du PLU puisqu'elle n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagement ou de confortation par des travaux de transformation ou d'agrandissement. L'objectif est ici, sans développer l'urbanisation, de rendre possible quelques interventions si nécessaires.

Les articles 1 et 2 de la zone N sont rédigés de façon à ce que la plupart des destinations soient interdites. Seuls les équipements en lien avec

l'exploitation et l'utilisation de la voie d'eau ou à l'exercice des loisirs nautiques et de détente type guinguettes, les exhaussements et affouillements du sol (sous conditions) et les aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisés.

Afin de préserver le plus possible les espaces naturels, les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans une limite de 20% de la surface de plancher et ne pouvant excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Les annexes sont limitées à une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,60 m. Les extensions comme les annexes doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes.

#### **4.2. Articles 3: Accès et voirie**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune du Perreux-sur-Marne a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle précise que toute voie doit s'intégrer au maillage viaire et participer à la bonne desserte du quartier. Des conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3,50 m sont imposées afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public.

Par ailleurs, toutes nouvelles voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m et doivent prévoir une aire de retournement en cas d'impasse.

Les nouvelles voies publiques ou privées, créées après la date d'approbation, de plus de 50 m de longueur, doit prévoir des aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, dans un objectif de continuité avec le maillage existant.

#### **4.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les règles de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable et d'eaux pluviales ont été élaborées de manière à respecter les préconisations des règlements d'assainissement intercommunal et départemental.

Dans l'ensemble des zones urbaines, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles.

En matière d'eaux usées, la ville du Perreux sur Marne est équipée d'un réseau d'assainissement collectif séparatif sur la majorité de la commune (80%). Le raccordement au réseau d'assainissement séparatif est obligatoire quand il existe et doit respecter l'ensemble des conditions des règlements d'assainissement collectif en vigueur.

En matière d'eaux pluviales, les aménagements doivent limiter le volume d'eau pluviale rejeté dans le réseau de la ville. Pour ce faire la commune a défini dans l'article 13, une part d'espace vert de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement et permettre au maximum

l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration, devra par ailleurs être la première solution envisagée. Afin de prendre en compte le règlement départemental d'assainissement, et notamment son volet pluvial, il est demandé de respecter un débit de fuite maximal de 10 L/s/ha pour tout rejet au réseau d'assainissement pluvial.

Des dispositions particulières sont imposées dans le lotissement du Parc pour les propriétaires des parcelles donnant sur les voies de desserte internes afin de se raccorder au réseau privé d'assainissement des eaux usées du Parc. Les autres propriétaires peuvent soit se raccorder au réseau public communal soit au réseau privé du Parc.

En matière de déchets, les locaux de stockage sont mutualisables dans les opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'optimiser leur usage et d'encourager les bonnes pratiques. De manière complémentaire, la pratique du compostage des déchets organique est recommandée, dans des bacs fermés, ventilés et intégrés au paysage. Les dispositions prévues par la commune ont été instaurées de manière à être conforme au règlement sanitaire départemental.

#### **4.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, ainsi qu'à la loi Accès au Logement et à un

Urbanisme Rénové qui supprime cette règle, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

#### **4.5. Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives, places...) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des voies, passage sous porche, espaces entre les constructions...) ;
- la perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœurs d'îlots...).

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant et des dispositions propres à chaque rue, en ce qui concerne l'article 6, sont rappelées dans l'annexe 1 du règlement.

Des marges de reculement figurent au document graphique 5.b concernant l'implantation des constructions par rapport à certaines voies. Ces marges de reculements sont justifiées dans le chapitre relatif aux dispositions graphiques.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades pourront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

**Dans les zones les plus denses, UR, UAa, UH, la règle générale prévoit un alignement des constructions par rapport aux emprises publiques, permettant d'optimiser l'espace au sol.**

**Dans les zones UE, UM, UAb et UB, un retrait de 5 m des constructions par rapport à la voirie est demandé afin d'offrir plus d'espaces de respiration entre les constructions. En zone UL, ce retrait est de 10 m.**

Par rapport aux limites séparatives, des règles différentes sont définies pour les constructions situées au sein de la bande des 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou la marge de recul, ou au-delà. Il s'agit, dans la première bande, de préserver les ambiances urbaines et de favoriser le renouvellement et la densification. Au-delà, l'objectif est de préserver les cœurs d'îlot et les impacts sur les constructions et jardins voisins, notamment en termes d'éclairage.

D'une manière générale, sur les zones les plus denses, UR, UH, UA, dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement, l'implantation est demandée sur au moins une limite séparative, en fonction des zones.

Sur la zone UE, l'implantation est plus souple puisque dans cette même bande, elle est autorisée en limite ou en retrait.

Sur les zones UM, UB et UL, l'implantation au sein de la bande de 15 m est autorisée en limite ou en retrait en fonction de la largeur du terrain sur rue afin de permettre les évolutions du bâti sur les petites parcelles tout en conservant un tissu urbain aéré propre aux zones pavillonnaires.

Au-delà de la bande des 15 m, l'implantation se fera toujours en retrait des limites séparatives, excepté pour la zone UH où l'implantation peut-

être en limite ou en retrait afin de garder les caractéristiques du tissu dense propre au centre-ville. Afin de ne pas contraindre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, ceux-ci peuvent également s'implanter sur les limites séparatives latérales dans la limite de 5 m.

Par ailleurs, dans toutes les zones, un retrait par rapport à la limite du fond de parcelle est défini afin de privilégier les vues et ouvertures en cœur d'îlot.

### **Zone naturelle**

Sur la zone naturelle, l'implantation des constructions se fera en retrait par rapport à l'alignement des emprises publiques (au moins 4 m) mais également en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction existante.

## **4.6. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés à 4, 5 ou 8 m en cas de façade aveugle et à 8 ou 12 mètres en cas de baies (cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage en zone URc).

La distance entre une annexe et la construction principale est fixée à 4 m.

Dans un objectif de densité, les collectivités se doivent de garantir à leurs habitants actuels et futurs un cadre de vie agréable et de qualité. Or, la distance entre les bâtiments, notamment d'une certaine hauteur, contribue grandement à remplir cet engagement, à l'aide de constructions à taille humaine et bien insérées.

#### 4.7. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain.

Les règles d'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble des zones à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aussi, il a été règlementé de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien des espaces de respiration au sein du tissu urbain.

Zones	Article 9 – Emprise au sol
URa, UH,	75% (90% pour les terrains d'angle)
URb	75% pour de l'activité, 50% pour du logement
URc	100%
UA	60% (75% pour les terrains d'angle)
UE	50% (75% pour les terrains d'angle)
UM	40% sur l'unité foncière (50% pour les

	terrains d'angle) Bande de constructibilité privilégiée dans une bande de 15 m comptée depuis la marge de recul Dans une bande de 15 à 30 m comptée depuis la marge de recul : 10% Aucune construction nouvelle autorisée au-delà de la bande de 30 m comptée depuis la marge de recul mais extension limitée à 25 m <sup>2</sup> pour les constructions existantes
UMa	50% de l'unité foncière
UB, UL	30% sur l'unité foncière (50% pour les terrains d'angle) Bande de constructibilité privilégiée dans une bande de 15 m comptée depuis la marge de recul Dans une bande de 15 à 30 m comptée depuis la marge de recul : 5% Aucune construction nouvelle autorisée au-delà de la bande de 30 m comptée depuis la marge de recul mais extension limitée à 25 m <sup>2</sup> pour les constructions existantes
N	30%

Dans les zones UR, UH, UA, UMa et UE, la règle varie entre 75% et 50% d'emprise au sol maximale afin de laisser de la souplesse pour répondre aux besoins de construction, sauf en URc où il n'est pas fixé de règle.

En zone UM, UB, et UL, zones résidentielles composées de quartiers d'habitat individuel et de petits collectifs, l'emprise au sol est fixée à 30% ou 40%. Une bande de construction est privilégiée, l'emprise au sol étant restreint en fond de parcelle, et très limitée au-delà d'une bande de 30 m comptée depuis la marge de recul définie pour chaque zone, afin de maintenir les cœurs d'îlots verts identitaires des zones pavillonnaires.

Dans l'ensemble des zones, l'emprise au sol est limitée dans les espaces paysagers et les secteurs jardins afin de préserver l'intégrité de la trame verte identifiée sur le territoire.

#### 4.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Des périmètres de hauteurs spécifiques ont été inscrits au sein du document graphique 5.b. Ceux-ci sont justifiés dans la partie relative aux prescriptions graphiques.

Zones	Article 10 – Hauteur
UH	15m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère Au-delà d'une bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou

	la marge de recul : 15 m au faîtage et à l'acrotère
URa	18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage, ou 21 m à l'acrotère Au-delà d'une bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul : 12 m au faîtage et à l'acrotère
UAa	15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère Au-delà d'une bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul : 12 m au faîtage et à l'acrotère
URb	9m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère
UAb	12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère Au-delà d'une bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul : 12 m au faîtage et à l'acrotère
UE	12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère Au-delà d'une bande de 15 m comptée depuis la marge de recul : 12 m au faîtage et à l'acrotère
UM, UMa, UB, UL	7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, ou 7 m à l'acrotère Au-delà d'une bande de 15 m comptée depuis la marge de recul : 3 m à l'égout et 6m au faîtage
N	7 m à l'égout et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère

Dans les zones denses où les hauteurs autorisées sont plus importantes (UH, UR, UA et UE), une règle de prospect par rapport à l'alignement opposé a été intégrée dans les petites rues afin de garantir une impression de hauteur moins importante depuis l'espace public, ainsi que de permettre à l'ensemble des habitations de gagner en lumière. Cette hauteur sur rue prend en compte la largeur de la voirie, qui n'est pas très importante en particulier dans les secteurs de centre ancien.

L'établissement de hauteur moins importante en fond de parcelle permet de densifier tout en gardant des espaces de respiration en cœur d'îlot.

Les secteurs situés en zone UA sont porteur de densité. Toutefois, la diminution des hauteurs inscrite dans la modification n°2 permettra une meilleure insertion du bâti dans le tissu existant.

#### 4.9. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'ancien article R.123-9 11<sup>5</sup> du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'[ancien] article R.123-11<sup>6</sup>».

La réglementation de l'article 11 n'a pas de caractère obligatoire. Cependant, la Ville du Perreux-sur-Marne a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les implantations nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes.

---

<sup>5</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

<sup>6</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

L'article 11 du règlement est quasiment uniforme sur l'ensemble des zones pour une unité architecturale globale.

##### - **Les matériaux**

Ce premier point traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans le milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Ainsi toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire est interdite. Les façades devront respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et être dissimulées ou constituer un élément de la composition architecturale.

##### - **Les façades**

Tout comme le choix des matériaux, la réglementation des façades traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans le milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Ce sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue et ils font donc l'objet de prescriptions précises. Les matériaux doivent être de préférence ceux déjà utilisés dans le quartier où l'autorisation d'occuper le sol est demandée. La tonalité des revêtements de façade, toujours dans un objectif d'harmonie avec les tissus bâtis environnants, doit être neutre.

Les éléments techniques devront faire l'objet de la meilleure intégration possible dans les volumes, et seront installés de préférence en toiture (antennes paraboliques).

#### - **aménagement des devantures**

L'agencement des devantures pour le commerce, l'artisanat et les services font l'objet de prescriptions afin de maintenir une harmonie d'ensemble et une bonne intégration de ces éléments sur le bâtiment.

#### - **Les toitures**

Ces éléments des constructions font l'objet de prescriptions précises. Les matériaux doivent être de préférence ceux déjà utilisés dans le quartier où l'autorisation d'occuper le sol est demandée.

Ainsi, les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée pour améliorer leur insertion et permettre un usage bioclimatique.

#### - **Les clôtures et portails**

Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 m. Cette règle permet de conserver un aspect d'ouverture mutuelle entre l'espace public et l'espace privé.

### **4.10. Article 12 : Stationnement**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, d'une surface de plancher et de la taille des logements. Ces règles permettent d'adapter le stationnement aux usages. Des normes de stationnement concernant les vélos ont également été définies afin de respecter la réglementation en vigueur et plus particulièrement le PDUiF.

Conformément au PDUiF, des normes minimales ont été fixées pour les logements et des normes maximales pour les bureaux.

Comme le précise l'article L.151-35 :

<b>Aide de l'état, hébergement de personnes âgées, résidences universitaires</b>	<b>Autres catégories de logements</b>
1 aire de stationnement par logement maximum	Rédaction libre du règlement
Si la construction est située à – de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0,5 place maximum	Si la construction est située à – de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 aire de stationnement par logement maximum

Concernant le développement de l'offre de stationnement vélo, les prescriptions du PDUiF ont été reprises dans leur ensemble soit :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les

logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUIF.

#### 4.11. Article 13 : Espaces libres et plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination d'un coefficient de biotope par surface afin de limiter le ruissellement des eaux, et d'inciter au maintien d'espaces verts favorables pour la biodiversité ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Dans l'ensemble des zones urbaines, il est prévu qu'une partie des espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie

interne, doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette proportion d'espaces verts de pleine terre a été fixée entre 15% de la surface totale de la parcelle en UH à 30% de la surface de la parcelle en UB, UM et UL. Seule la zone URc ne comporte pas d'obligation de réalisation d'espaces verts de pleine terre compte tenu de ses caractéristiques particulières (projet du Grand Paris Express).

Les pourcentages de pleine terre ont été augmentés en secteur URa et UM

En effet, dans les secteurs identifiés comme porteurs de densité, il convient de « compenser » cette constructibilité par une place plus importante donnée aux surfaces de pleine terre par rapport aux espaces verts complémentaires, pour limiter l'imperméabilisation des sols sans que cela n'affecte le potentiel d'accueil.

De même, afin de protéger la trame verte « jardin » identifiée au PADD et limiter l'imperméabilité des sols, il convient de renforcer les exigences de pleine terre par rapport aux surfaces d'espaces verts complémentaires dans les secteurs plus pavillonnaires où la constructibilité n'est que peu affectée.

Hors zone UL où une réglementation particulière a été établie, l'étendue de surface d'espaces verts complémentaires sera calculée selon la nature des substrats utilisés (une pondération est employée afin de qualifier la capacité d'absorption du sol le plus exactement possible) :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées et les parcs de stationnement perméables,
- 0,25 pour les toitures végétalisées.

Des dispositions relatives aux plantations ont été adoptées afin de rechercher une diversité et une richesse des espaces plantés.

Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.

Des dispositions ont également été adoptées de manière à assurer une composition paysagère soignée des espaces ouverts et des dispositifs de gestion des eaux pluviales, intégrant des critères écologiques. Les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins sont privilégiés afin de favoriser la constitution de cœurs d'îlots végétalisés de surface optimale.

En outre, suivant l'objectif de préservation des surfaces d'infiltration des eaux, un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Enfin, une réglementation spécifique s'applique concernant les arbres et alignements d'arbres remarquables, les espaces paysagers protégés et les linéaires végétalisés protégés (cf. paragraphe 3.2 relatif aux éléments de paysage à préserver).

#### **4.12. Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, et suite à

l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas règlementé dans le PLU.

#### **4.13. Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cet article, intégré par le Grenelle 2, offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Des objectifs de performance globale sont ainsi pris pour la gestion de l'eau, des matériaux, des énergies renouvelables, la gestion des nuisances, etc.

##### **- Performance énergétique**

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées à l'article 7 à condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. De plus, il est possible de dépasser l'emprise au sol pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en cas d'installations de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur. Ces dispositions ont pour vocation de faciliter les initiatives particulières de rénovation thermique des logements, afin de réduire les consommations énergétiques du parc de logements du Perreux sur Marne.

D'autre part, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter jusqu'à 1,5 m au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, sous réserve d'une intégration paysagère soignée et non perceptible depuis l'espace public. Les initiatives d'exploitation des énergies renouvelables à petite échelle seront ainsi encouragées.

- **Performance environnementale globale**

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses devront être fonctionnalisées par l'une des fonctions suivantes, au choix :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ...);
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche, ...);
- Végétalisation dans un objectif écologique;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. L'objectif étant ici de développer les pratiques de vie urbaine durable et économe en ressources.

- **Maîtrise de l'exposition au bruit et à la pollution**

Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés. Cette disposition œuvre pour la protection des populations vis-à-vis des nuisances et à la préservation du cadre de vie.

#### **4.14. Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Cet article offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication. Ainsi toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

# **5. Exposé des motifs de changement apportés aux règles d'urbanisme antérieures**

## 5.1 Synthèse du règlement du POS précédent

Le POS comprend 7 grandes zones. Le tableau ci-dessous synthétise les principales caractéristiques de chacune de ces zones.

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
<p><b>UA</b></p>	<p>Centre d'agglomération</p> <p>Il s'agit d'une zone dense dont la caractéristique principale est l'habitat collectif en ordre continu, ainsi que les services, commerces et activités.</p> <p><u>3 sous-secteurs :</u></p> <p>UAa : Centre-ville</p> <p>UAb : Pôles secondaires en entrée de ville, quartiers autour du centre-ville et le long de l'avenue Ledru Rollin.</p> <p>UAc : Quartier au sud de la gare</p>	<p><u>Caractéristique des terrains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une surface d'au moins 250 m<sup>2</sup> en UAa et UAb</li> <li>• Une surface d'au moins 400 m<sup>2</sup> et une façade minimale de 8m en UAc</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée à l'alignement</li> <li>• Un retrait d'environ 2,5 m minimum, par rapport à la façade principale, implantée à l'alignement, pourra être autorisé</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans une bande de 20 m à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées sur les limites séparatives en UAa, et sur au moins une limite séparative en UAb et UAc ;</li> <li>• au-delà de la bande des 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p><u>Emprise au sol</u> de 50% maximum, jusqu'à 75% pour le rez-de-chaussée en cas de commerce ou d'activités</p> <p><u>Hauteur maximale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, la hauteur plafond ne pourra excéder 18 m, soit R+4 ou R+4+c</li> <li>• Au-delà de la bande des 20 m, en UAc, ou pour les terrains ne disposant pas d'une façade sur le Boulevard de la Liberté ou l'Avenue Pierre Brossolette, la hauteur ne pourra excéder 12 m, soit R+2 ou R+2+c</li> </ul>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>Au moins 40% des <u>espaces libres</u> doivent être traités en espaces verts</p> <p><u>COS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de COS en UAa</li> <li>• En UAb et UAc : 1,40 dont 1,20 maximum pouvant être affecté à l'habitation (majoration de 0,2 pour inciter à la création de commerces ou d'activités).</li> </ul>
<p><b>UB</b></p>	<p>Zone d'habitat collectif semi dense</p> <p>Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu, avec des espaces libres.</p>	<p><u>Caractéristique des terrains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une surface d'au moins 400 m<sup>2</sup> et une façade minimale de 8m</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement</li> <li>• Un retrait d'au moins 5 m pour les pavillons</li> <li>• Un retrait d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les immeubles : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Si la largeur du terrain est inférieure à 18 m, construction de limite à limite ou en retrait</li> <li>– Si la largeur du terrain est égale à 18 m ou entre 18 et 30 m, un retrait sur une limite est obligatoire</li> <li>– Si la largeur du terrain est supérieure à 30 m, deux marges latérales sont obligatoires.</li> </ul> </li> <li>• Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives.</li> </ul> <p>Au-delà de la bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites</p>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>séparatives.</p> <p><u>Emprise au sol</u> de 40% maximum, jusqu'à 70% pour le rez-de-chaussée en cas de commerce ou d'activités.</p> <p><u>Hauteur maximale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> : 10 m, soit R+1+1 niveau habitable en comble</li> <li>• Sur les terrains égal ou supérieur à 600 m<sup>2</sup> : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> </ul> <p>Au moins 40% des <u>espaces libres</u> doivent être traités en espaces verts</p> <p><u>COS</u> : 1,05</p>
UC	<p>Zone intermédiaire de densité moyenne</p> <p>Il s'agit d'une zone intermédiaire de densité moyenne avec un petit parcellaire, à dominante pavillonnaire dans laquelle sont admis les petits immeubles collectifs.</p> <p>2 sous-secteurs :</p> <p>UCa : tissu intermédiaire de transition, secteur de part et d'autre du boulevard Alsace Lorraine, la partie nord de l'avenue du 8mai 1945, et un secteur d'équipement au centre de la commune au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire</p> <p>UCb : tissu majoritairement pavillonnaire, couvrant, la plupart du territoire</p>	<p><u>Caractéristique des terrains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une surface d'au moins 250 m<sup>2</sup> et une façade minimale de 8 m</li> </ul> </li> <li>• Habitat collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>– En UCa : Une surface d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et une façade minimale de 18 m</li> <li>– En UCb : Une surface d'au moins 2000 m<sup>2</sup> et une façade minimale de 20 m</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement</li> <li>• Un retrait d'au moins 5 m pour les pavillons</li> <li>• Un retrait d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les immeubles :</li> </ul>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la largeur du terrain est inférieure à 18 m en UCa et 20 m en UCb, une marge est obligatoire</li> <li>- Si la largeur du terrain est supérieure à 18 m en UCa et 20 m en UCb, deux marges latérales sont obligatoires</li> <li>• Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait</li> </ul> <p>Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives</p> <p><u>Emprise au sol</u> de 40% maximum</p> <p><u>Hauteur maximale</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c</li> <li>• Pour les immeubles collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- UCa : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> <li>- UCb : 12 m, soit R+2 ou R+2+c</li> </ul> </li> </ul> <p>Au moins 50% des <u>espaces libres</u> doivent être traités en espaces verts</p> <p><u>COS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 en UCb</li> <li>• 10,05 en UCa dont 0,90 maximum pouvant être affecté à l'habitation</li> </ul>
UE	<p>Habitat pavillonnaire de densité moyenne</p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne, la majeure partie de cette zone est située à proximité des bords de Marne.</p> <p>3 sous-secteurs :</p> <p>UEa : Bords de Marne (une partie du côté Est</p>	<p><u>Caractéristique des terrains</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une surface d'au moins 1000 m<sup>2</sup> en UEb</li> <li>• Une surface d'au moins 800 m<sup>2</sup> dans les autres secteurs</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux emprises publiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement</li> <li>• Un retrait d'au moins 5 m en UEa et UEc</li> </ul>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	du territoire communal) UEb : Le Parc du Perreux UEc : Bords de Marne (côté Sud du territoire et une partie du côté Est du territoire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait d'au moins 10 m pour UEb</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>En UEa et UEc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement :               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Si la largeur du terrain est inférieure à 18 m, on pourra construire en limites</li> <li>– Si la largeur du terrain est égale ou supérieure à 18 m, deux marges latérales sont obligatoires</li> </ul> </li> <li>• Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives</li> </ul> <p>En UEb</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement :               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 m, on pourra construire en limites</li> <li>– Si la largeur du terrain est comprise entre 12 et 16 m, une marge est obligatoire</li> <li>– Si la largeur du terrain est supérieure à 16 m, deux marges latérales sont obligatoires</li> </ul> </li> <li>• Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives</li> </ul> <p><u>Emprise au sol</u> de 30% maximum</p> <p><u>Hauteur maximale</u> : 10 m, soit R+1+c</p> <p>Au moins 50% des <u>espaces libres</u> doivent être traités en espaces verts</p> <p><u>COS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,20 en UEa</li> <li>• 0,40 en UEb et UEc</li> </ul>
UG	Zone d'activités tertiaires, ou secondaires de faibles nuisances	<p><u>Caractéristique des terrains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une surface d'au moins 400 m<sup>2</sup> et d'une façade d'au moins 10 m</li> </ul>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	<p>Il s'agit d'une zone regroupant des activités artisanales ou secondaires de faibles nuisances ainsi que les activités tertiaires</p>	<p><u>Implantation par rapport aux emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée en retrait de 5 m par rapport à l'alignement</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait</li> <li>• En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 m en cas de façade avec balcons ou baies</li> <li>- 3 m dans le cas contraire</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Emprise au sol</u> de 60% maximum</p> <p><u>Hauteur maximale</u> : 9 m</p> <p><u>COS</u> : 1</p>
<b>UN</b>	<p>Zone du cimetière</p> <p>Il s'agit de la zone du cimetière où seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés directement, à l'inhumation, la sépulture, le culte des défunts, à l'entretien et au gardiennage du cimetière</p>	<p>Pas de caractéristiques de terrains.</p> <p>Implantation à l'alignement ou en retrait.</p> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Pas d'emprise au sol.</p> <p>Hauteur maximale : 10m.</p> <p>Pas de COS.</p>
<b>ND</b>	<p>Zone naturelle</p> <p>Il s'agit d'une zone naturelle à protéger contre toute urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage et du risque</p>	<p>Pas de caractéristique minimale de terrain.</p> <p>Toute construction devra être édifiée à au moins 4 m de la crête de berge.</p> <p>Toute construction devra être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à</p>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	d'inondation	<p>leur hauteur.</p> <p>Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades soit au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 m en cas de façade avec balcons ou baies</li> <li>• 3 m dans le cas contraire</li> </ul> <p><u>L'emprise au sol</u> des constructions ne pourra pas excéder 30%.</p> <p><u>La hauteur maximale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 m de hauteur de façade</li> <li>• 10 m de hauteur plafond</li> </ul> <p><u>COS :</u> La transformation, l'aménagement et la confortation des constructions existantes est autorisé jusqu'à concurrence d'une surface hors œuvre nette totale de 200 m<sup>2</sup>. Pour l'île des loups : 20% de la S.H.O.N. dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</p>

## 5.2 Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme

POS		PLU
Zone	Vocation	
UAa-UAb	Zones denses	URa : Zone de renouvellement en entrée de ville URb : Zone de renouvellement en entrée de ville privilégiée pour l'accueil d'activité URc : Zone liée au projet du Grand Paris Express

POS		PLU
Zone	Vocation	
		UH : Zone de centre-ville historique UAa : Axes à restructurer UAb : Axes à restructurer
UB-UCa	Zones d'habitat collectif semi-dense	UE : Zone de transition
UCb-UN	Zones pavillonnaire mixte	UM : Zone mixte à dominante d'habitat individuel UMa : Zone permettant une transition douce entre le secteur pavillonnaire et le projet de la nouvelle gare.
UEa, UEb, UEc	Zones pavillonnaires des Bords de Marne et du lotissement du Parc	UB : Zone des Bords de Marne UL : Zone du Lotissement du Parc
NDa-NDb	Zones naturelles	N : Ile-de-Loups et berges de Marne

### 5.3 Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur la densification des espaces bâtis

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
<b>UH</b> / UAa au POS	Hauteur	Dans une bande de 20m : 18m au plafond maximum (R+4 ou R+4+C)	Dans une bande de 15m : 15m à l'égout, 18m au faîtage, 18m à l'acrotère  Au-delà : 15m au faîtage ou à l'acrotère  Règle de prospect sur certaines rues telle que H = L	Un secteur déjà dense, mais des règles qui confortent les densités et permettent de poursuivre les efforts de densification des tissus le long des axes.

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
	Emprise au sol	50%, jusqu'à 75% pour les rez-de-chaussée en cas de commerces ou d'activités	75%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La même hauteur que dans le POS mais une bande de constructibilité assurant la protection des cœurs d'îlot</li> <li>- Une augmentation de l'emprise au sol</li> <li>- Une implantation à l'alignement pour une optimisation de l'espace</li> <li>- Une implantation sur les limites latérales dans la bande de constructibilité dans une logique d'optimisation de l'espace et de protection des cœurs d'îlot.</li> </ul>
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement, possibilité de retrait de 2,5m minimum	A l'alignement	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	Sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité de 20m à partir de l'alignement – en retrait au-delà de cette bande de 20m	<p>Sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à partir de l'alignement – sur les limites latérales ou en retrait au-delà</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.</p>	
<b>URa et URc</b> <i>/ UAb et UAc au POS</i>	Hauteur	<p>Dans une bande de 20m : 18m au plafond maximum (R+4 ou R+4+C)</p> <p>Au-delà pour UAc : 12m maximum (R+2 ou R+2+C)</p>	<p>Dans une bande de 15m : URa 18m à l'égout, 21m ou à l'acrotère</p> <p>Au-delà : 12 m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>Prescriptions graphiques : 15m à l'égout, 18m au faîtage ou à l'acrotère / 12m à l'égout, 15m au faîtage ou à l'acrotère / 9m à l'égout, 12m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation des hauteurs dans une bande de constructibilité plus réduites pour favoriser des hauteurs plus élevées aux abords des axes.</li> <li>- Une hausse de</li> </ul>

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
	Emprise au sol	50%, jusqu'à 75% pour les rez-de-chaussée en cas de commerces ou d'activités	URa : 75% URc : 100%  Règle de prospect hors secteurs avec des prescriptions graphiques et hors rue du Canal telle que $H = L + 2$ .  Sur rue de Belfort : $H = L + 4$ .  Sur les rues avec une implantation en recul de l'alignement, la règle passe à $H = L$ .	<p>l'emprise au sol à 75% pour l'ensemble des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation à l'alignement pour optimiser l'espace mais des exceptions pour des rues étroites</li> <li>- Une bande de constructibilité réduite dans laquelle l'implantation se fait sur au moins une limite latérale, afin d'optimiser l'espace et de préserver des cœurs d'îlot</li> </ul>
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement, possibilité de retrait de 2,5m minimum	A l'alignement  Retrait de 5m sur plan (dans des secteurs stratégiques)	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	Sur au moins une limite séparative dans une bande de constructibilité de 20m à partir de l'alignement – en retrait au-delà de cette bande de 20m	Dans une bande de 15m sur au moins une des limites séparatives latérales  Au-delà : en retrait des limites séparatives latérales. Pour les commerces, autorisation de s'implanter sur les limites sur une profondeur de 5 m.  En retrait de la limite de fond de parcelle.	
<b>URb</b> / UAb et UAc au POS	Hauteur	Dans une bande de 20m : 18m au plafond maximum (R+4 ou R+4+C)  Au-delà pour UAc : 12m maximum (R+2 ou	Dans une bande de 15m : URb 9m à l'égout du toit, 12m au faîtage ou 12m à l'acrotère	Une distinction entre URa et URb permettant d'intensifier le secteur URa et de préserver un

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		R+2+C)		<p>le secteur URb, en fonction du caractère des tissus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une hiérarchisation des hauteurs</li> <li>- Des emprises au sol identiques</li> <li>- Une implantation à l'alignement pour optimiser l'espace mais des exceptions pour des rues étroites</li> <li>- Une bande de constructibilité réduite permettant de favoriser l'implantation des constructions en avant des parcelles, sur au moins une des limites séparatives latérales, et ainsi de préserver des cœurs d'îlot.</li> </ul> <p>De façon générale, des règles un peu plus souples, mais la même densité autorisée que dans le POS.</p>
	Emprise au sol	50%, jusqu'à 75% pour les rez-de-chaussée en cas de commerces ou d'activités	URb : 50% pour du logement / 75% pour de l'activité	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement, possibilité de retrait de 2,5m minimum	Retrait de 5m sur plan / à l'alignement	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	Sur au moins une limite séparative dans une bande de constructibilité de 20m à partir de l'alignement – en retrait au-delà de cette bande de 20m	<p>Dans une bande de 15m sur au moins une des limites séparatives latérales</p> <p>Au-delà : en retrait des limites séparatives latérales. Pour les commerces, autorisation de s'implanter sur les limites sur une profondeur de 5 m.</p> <p>En retrait de la limite de fond de parcelle</p>	
<b>UAa</b> / <i>UAb, UB, UCa</i>	Hauteur	<p>UAa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 20m : 18m au plafond maximum (R+4 ou R+4+C)</li> </ul>	<p>Dans une bande de 15m : 15m à l'égout et 18 m au faitage ou à l'acrotère / Au-delà 12m au faitage ou à l'acrotère</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la hauteur dans une bande de 15m, et des hauteurs</li> </ul>

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
au POS		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà pour UAc : 12m maximum (R+2 ou R+2+C)</li> </ul> UB : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> : 10 m, soit R+1+1 niveau habitable en comble</li> <li>- Sur les terrains égal ou supérieur à 600 m<sup>2</sup> : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> </ul> UCa : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c</li> <li>- Pour les immeubles collectifs : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> </ul>	Prescriptions graphiques : 12m à l'égout, 15 m au faitage ou à l'acrotère + 9 m à l'égout, 12 m au faitage ou à l'acrotère.  Règle de prospect H = L  Pour les constructions avec une implantation en recul de l'alignement : H = L	plus faibles au-delà de la bande de 15m <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une hausse de l'emprise au sol</li> <li>- Une implantation à l'alignement pour optimiser la surface, sauf sur certaines rues</li> <li>- Une bande de constructibilité réduite, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales, comme dans le POS.</li> </ul>
	Emprise au sol	UAa : 50%, jusqu'à 75% pour les rez-de-chaussée en cas de commerces ou d'activités  UB : 40% maximum, jusqu'à 70% pour le rez-de-chaussée en cas de commerce ou d'activités  UCa : 40%	60%	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	UAa : A l'alignement, possibilité de retrait de 2,5m minimum  UB : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait par rapport à l'alignement, d'au moins 5 m pour les pavillons,</li> </ul>	A l'alignement  Prescriptions graphiques : recul de 5m	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul> UCa : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un retrait d'au moins 5 m pour les pavillons</li> <li>- Un retrait d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul>		
	Implantations par rapport aux limites séparatives	UAa : Sur au moins une limite séparative dans une bande de constructibilité de 20m à partir de l'alignement – en retrait au-delà de cette bande de 20m  UB : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 20 m : Pour les immeubles : si la largeur du terrain est inférieure à 18 m, construction de limite à limite ou en retrait / Si la largeur du terrain est égale à 18 m ou entre 18 et 30 m, un retrait sur une limite / Si la largeur du terrain est supérieure à 30 m, deux marges latérales sont obligatoires. Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives.</li> <li>- Au-delà de la bande de 20 m, en retrait des limites</li> </ul> UCa :	Dans une bande de 15m, sur au moins une des limites séparatives latérales.  Au-delà : en retrait des limites séparatives latérales. Pour les commerces, autorisation de s'implanter sur les limites sur une profondeur de 5 m.  En retrait des limites de fonds de parcelles.	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement :</li> </ul> Pour les immeubles : la largeur du terrain est inférieure à 18 m en UCa, une marge est obligatoire / Si la largeur du terrain est supérieure à 18 m en UCa deux marges latérales sont obligatoires Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà de la bande de 15 m, en retrait des limites séparatives</li> </ul>		
<b>UAb</b> <i>/ UAb, UB, UCa au POS</i>	Hauteur	UAb : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 20m : 18m au plafond maximum (R+4 ou R+4+C)</li> <li>- Au-delà pour UAc : 12m maximum (R+2 ou R+2+C)</li> </ul> UB : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> : 10 m, soit R+1+1 niveau habitable en comble</li> <li>- Sur les terrains égal ou supérieur à 600 m<sup>2</sup> : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> </ul> UCa : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c</li> <li>- Pour les immeubles collectifs : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> </ul>	Dans une bande de 15m : 12 m à l'égout et 15 m au faitage ou à l'acrotère Au-delà : 12m au faitage ou à l'acrotère. Règle de prospect H = L Pour les constructions avec une implantation en recul de l'alignement : H = L	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un maintien de la hauteur dans une bande de 15m</li> <li>- Une hausse de l'emprise au sol</li> <li>- Une implantation en retrait afin de mieux s'insérer dans le bâti existant et permettre des espaces de respiration par rapport aux emprises publiques, sauf sur certaines rues</li> <li>- Une bande de constructibilité réduite, dans laquelle les constructions peuvent</li> </ul>

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
	Emprise au sol	UAb : 50%, jusqu'à 75% pour les rez-de-chaussée en cas de commerces ou d'activités UB : 40% maximum, jusqu'à 70% pour le rez-de-chaussée en cas de commerce ou d'activités UCa : 40%	60%	s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales, comme dans le POS.
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	UAb : A l'alignement, possibilité de retrait de 2,5m minimum UB : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait par rapport à l'alignement, d'au moins 5 m pour les pavillons,</li> <li>- au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul> UCa : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un retrait d'au moins 5 m pour les pavillons</li> <li>- Un retrait d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul>	A l'alignement Prescriptions graphiques : recul de 5m	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	UAb : Sur au moins une limite séparative dans une bande de constructibilité de 20m à partir de l'alignement – en retrait au-delà de cette	Dans une bande de 15m, sur au moins une des limites séparatives latérales. Au-delà : en retrait des limites séparatives	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>bande de 20m</p> <p>UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 20 m : Pour les immeubles : si la largeur du terrain est inférieure à 18 m, construction de limite à limite ou en retrait / Si la largeur du terrain est égale à 18 m ou entre 18 et 30 m, un retrait sur une limite / Si la largeur du terrain est supérieure à 30 m, deux marges latérales sont obligatoires. Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives.</li> <li>- Au-delà de la bande de 20 m, en retrait des limites</li> </ul> <p>UCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement : Pour les immeubles : la largeur du terrain est inférieure à 18 m en UCa, une marge est obligatoire / Si la largeur du terrain est supérieure à 18 m en UCa deux marges latérales sont obligatoires Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait</li> <li>- Au-delà de la bande de 15 m, en retrait des limites séparatives</li> </ul>	<p>latérales. Pour les commerces, autorisation de s'implanter sur les limites sur une profondeur de 5 m.</p> <p>En retrait des limites de fonds de parcelles.</p>	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
UE / Ucb	Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c</li> <li>- Pour les immeubles collectifs : 12 m, soit R+2 ou R+2+c</li> </ul>	<p>Dans une bande de 15m : 12 m à l'égout du toit et 15m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>Au-delà : 12m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>Règle de prospect telle que H = L.</p> <p>Prescriptions graphiques : 9m à l'égout, 12 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une légère augmentation des hauteurs autorisées dans une bande de 15m, et des hauteurs plus faibles au-delà de la bande de 15m</li> <li>- Une hausse de l'emprise au sol</li> <li>- Un retrait d'au moins 5m pour l'ensemble des constructions, alors que le POS faisait une distinction et autorisait un retrait plus important pour toute construction autre que du pavillon</li> <li>- Une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives plus souple, dans la même bande de constructibilité</li> </ul>
	Emprise au sol	40%	50%	
Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait par rapport à l'alignement <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'au moins 5 m pour les pavillons</li> <li>- d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</li> </ul>	En retrait de 5m minimum		
Implantations par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 15 :</li> </ul> <p>Pour les immeubles : Si la largeur du terrain est inférieure à 20 m en UCb, une marge est obligatoire / Si la largeur du terrain est supérieure à 20 m en UCb, deux marges latérales sont obligatoires</p> <p>Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà de la bande de 15 m, en</li> </ul>	<p>Dans une bande de 15 m en limites séparatives latérales ou en retrait</p> <p>Au-delà en retrait des limites séparatives latérales</p> <p>En retrait de la limite de fond de parcelle.</p>		

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		retrait des limites séparatives		
<b>UM</b> /UC	Hauteur	UCa : - Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c - Pour les immeubles collectifs : 15 m, soit R+3 ou R+3+c  UCb - Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c - Pour les immeubles collectifs : 12 m, soit R+2 ou R+2+c	Dans une bande de 15 m : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, ou 7m à l'acrotère  Au-delà: 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des hauteurs qui correspondent à l'existant, la règle est la même que celle du POS pour les pavillons</li> <li>- Une emprise au sol qui ne change pas</li> <li>- Un retrait d'au moins 5m pour l'ensemble des constructions, alors que le POS faisait une distinction et autorisait un retrait plus important pour toute construction autre que du pavillon</li> <li>- Une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives plus souple, dans la même bande de constructibilité</li> </ul>
	Emprise au sol	40%	40%	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	- Un retrait d'au moins 5 m pour les pavillons Un retrait d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction	En retrait de 5 m minimum	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	UCa : - Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement : Pour les immeubles : la largeur du terrain est inférieure à 18 m en UCa, 20m en UCb, une marge est obligatoire / Si la largeur du terrain est supérieure à 18 m en UCa, 20 m en UCb deux marges latérales sont obligatoires Pour les pavillons les constructions pourront	Dans une bande de 15 m en limites séparatives latérales ou en retrait si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 18 mètres /Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 18 mètres sur une seule limite séparative latérale  Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m	

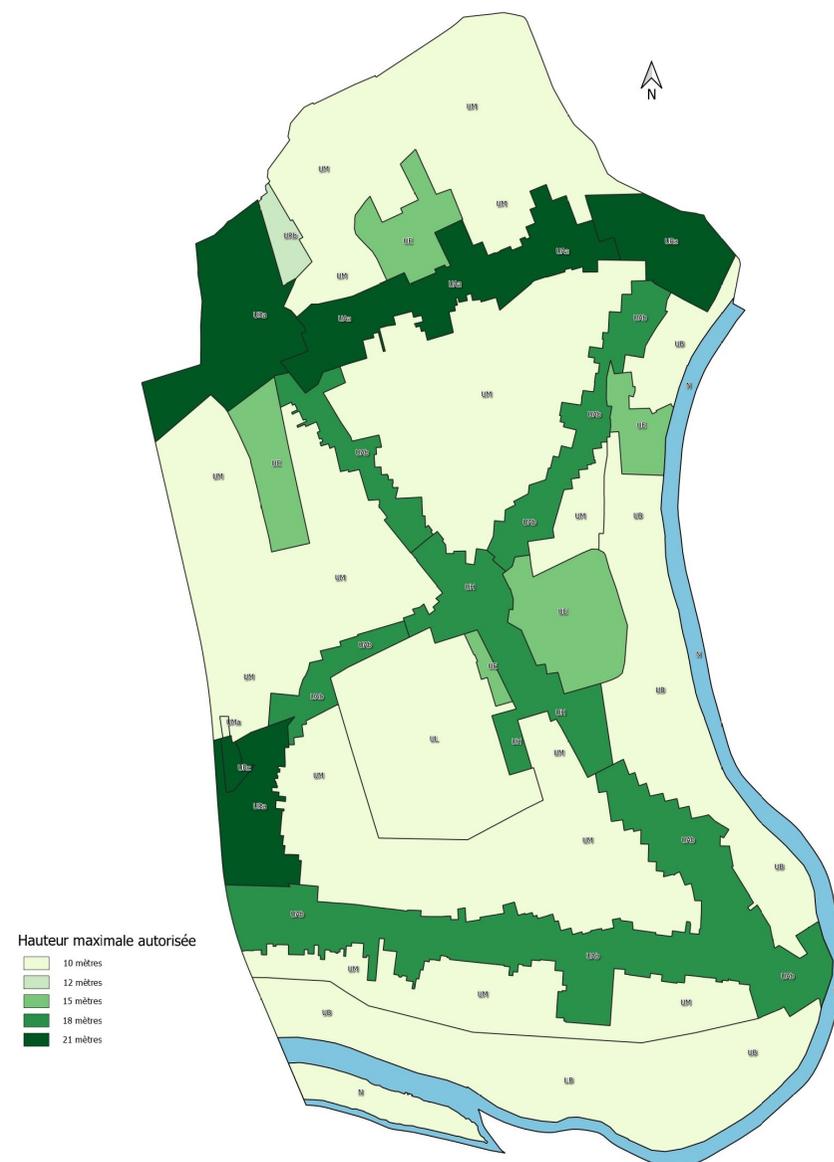
Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà de la bande de 15 m, en retrait des limites séparatives</li> <li>-</li> </ul>	<p>en retrait des limites séparatives latérales</p> <p>Au-delà d'une bande de 30 m comptée aucune nouvelle construction n'est autorisée, excepté les annexes de 5 m<sup>2</sup> et les piscines.</p> <p>En retrait de la limite de fond de parcelle</p>	
<b>UMa</b> /UC	Hauteur	<p>UCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c</li> <li>- Pour les immeubles collectifs : 15 m, soit R+3 ou R+3+c</li> </ul> <p>UCb</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les pavillons : 10 m, soit R+1+c</li> <li>- Pour les immeubles collectifs : 12 m, soit R+2 ou R+2+c</li> </ul>	<p>Dans une bande de 15 m : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, ou 7 m à l'acrotère</p> <p>Au-delà: 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des hauteurs qui correspondent à l'existant, la règle est la même que celle du POS pour les pavillons</li> <li>- L'emprise au sol augmente afin de permettre une transition douce avec la zone URc</li> <li>- Un retrait d'au moins 5m pour l'ensemble des constructions, alors que le POS faisait une distinction et autorisait un retrait plus important pour toute construction autre que du pavillon</li> <li>- Possibilité de s'implanter pour partie à l'alignement</li> <li>- Une implantation des constructions par</li> </ul>
	Emprise au sol	40%	50%	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un retrait d'au moins 5 m pour les pavillons</li> </ul> <p>Un retrait d'au moins 8 m pour les immeubles collectifs et autres types de construction</p>	En retrait de 5 m minimum et pour partie à l'alignement dans la limite de 40 % du linéaire de façade	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	<p>UCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement :</li> </ul> <p>Pour les immeubles : la largeur du terrain est</p>	Dans une bande de 15 m en limites séparatives latérales ou en retrait si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 18	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		inférieure à 18 m en UCa, 20m en UCb, une marge est obligatoire / Si la largeur du terrain est supérieure à 18 m en UCa, 20 m en UCb deux marges latérales sont obligatoires Pour les pavillons les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait - Au-delà de la bande de 15 m, en retrait des limites séparatives	mètres /Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 18 mètres sur une seule limite séparative latérale  Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m en retrait des limites séparatives latérales  Au-delà d'une bande de 30 m comptée aucune nouvelle construction n'est autorisée, excepté les annexes de 5 m <sup>2</sup> et les piscines.  En retrait de la limite de fond de parcelle	rapport aux limites séparatives plus souple, dans la même bande de constructibilité
<b>UB</b> <i>/ UEa et UEc</i>	Hauteur	10 m, soit R+1+c	Dans une bande de 15 m : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou à l'acrotère.  Au-delà : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une hauteur identique, mais une bande de constructibilité permettant de préserver les cœurs d'îlot</li> <li>- Une emprise au sol qui ne change pas</li> <li>- La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publique ne change pas</li> <li>- Une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives plus souple, dans la même bande de constructibilité</li> </ul>
	Emprise au sol	30%	30%	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait d'au moins 5 m en UEa et UEc	En retrait de 5m minimum	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 15 m :</li> </ul> Si la largeur du terrain est inférieure à 18 m, on pourra construire en limites / Si la largeur du terrain est égale ou supérieure à 18 m, deux marges latérales sont obligatoires <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà de la bande de 15 m, en</li> </ul>	Dans une bande de 15 m : en limites séparatives latérales ou en retrait si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 9 mètres/ si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 9 et 15 mètres : sur une seule limite séparative latérale.	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		retrait des limites séparatives	Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres : en retrait des limites séparatives latérales. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m : en retrait des limites séparatives latérales. Au-delà d'une bande de 30 m : aucune nouvelle construction n'est autorisée, excepté les annexes de 5 m <sup>2</sup> et les piscines.	
<b>UL</b> <i>/ UEb au POS</i>	Hauteur	10 m, soit R+1+c	Dans une bande de 15 m : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.  Au-delà de la bande de 15 m : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une hauteur identique, mais une bande de constructibilité permettant de préserver les cœurs d'îlot</li> <li>- Une emprise au sol qui ne change pas</li> <li>- Un retrait moins important par rapport aux voies et emprises publique</li> <li>- Une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives plus souple, dans la même bande de constructibilité</li> </ul>
	Emprise au sol	30%	30%	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Un retrait d'au moins 10 m	En retrait de 10m minimum.	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de 15 m : Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 m, en limites / Si la largeur du terrain est comprise entre 12 et 16 m, une marge est obligatoire / Si la largeur du terrain est supérieure à 16 m, deux marges latérales sont obligatoires</li> <li>- Au-delà de la bande de 15 m, en</li> </ul>	<p>Dans une bande de 15 m:</p> <p>Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : en limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 12 et 16 mètres : sur une seule limite séparative latérale.</p> <p>Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 16 mètres : en retrait des limites</p>	

Zones du présent PLU / correspondance avec le POS	Règles	POS	PLU	Evolution des règles pour la densification
		retrait des limites séparatives	séparatives latérales. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m : en retrait des limites séparatives latérales. Au-delà d'une bande de 30 m comptée : aucune nouvelle construction n'est autorisée Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.	

La carte ci-dessous permet de mettre en évidence les différences de hauteurs sur le territoire du Perreux-sur-Marne induit par le nouveau zonage. Le règlement du PLU permet des hauteurs, et des densités plus importantes aux abords des axes principaux et à proximité des gares RER, identifiés dans le diagnostic comme secteurs stratégiques de densification.



## 5.4 Evolution des superficies des zones

Le territoire du Perreux-sur-Marne étant complètement urbanisé et le PADD ayant pour objectif de « *Participer, dans les secteurs stratégiques d'interconnexion, à l'effort régional de construction* », les tableaux suivants s'attachent à montrer les évolutions des superficies des zones entre le POS précédent et le PLU révisé.

### Limitation de l'étalement urbain et protection de la zone naturelle N :

ZONES	POS		PLU	
	EN HECTARES	EN %	EN HECTARES	EN %
N	22	6	22	6
zones urbaines	374	94	374	94
<b>TOTAL</b>	396	100	396	100

Au regard du tableau ci-dessus, la superficie de la zone N, correspondant aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels, n'a pas évolué.

### Construction raisonnée et préservation des zones pavillonnaires (conformément aux orientations du PADD)

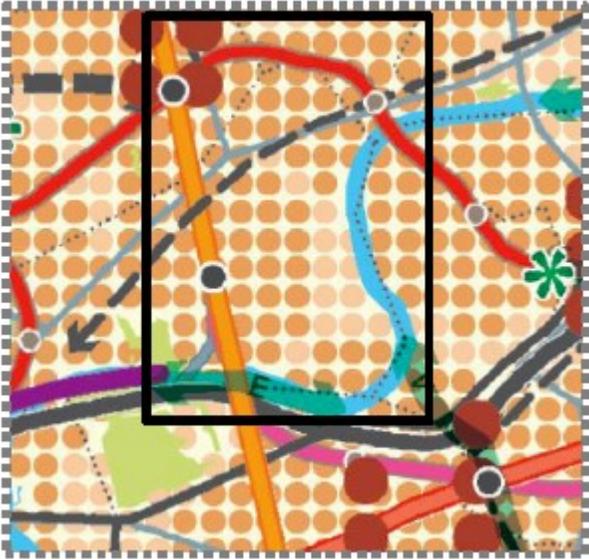
	POS		PLU	
	Zones	EN %	Zones	EN %
Zone dense	UAa UAb	<b>11%</b>	URa URb	<b>26,5%</b>

			URc UH UAa UAb	
Zone d'habitat collectif semi-dense	UB UCa	16%	UE	6%
Zone pavillonnaire mixte	UCb UN	46%	UM UMa	42%
Zone pavillonnaire Bord de Marne et Parc	UEa UEb UEc	21,5%	UB UL	20%
Zone naturelle	NDa NDb	5,5%	N	5,5%

Ainsi, les zones vouées à être densifiées pour répondre aux besoins de construction de logements passent de 27% dans le POS à 32,5% dans le PLU (hausse de +5,5 points).

Les zones pavillonnaires, propres à l'identité du Perreux-sur-Marne, sont néanmoins toujours protégées puisqu'elles représentent dans le PLU 62% du territoire communal.

# **6. Articulation avec les documents supra-communaux**

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p><i>Le Perreux-sur-Marne, Extrait de la carte de destination générale du territoire Francilien</i></p>  <p><i>Source : SDRIF 2013</i></p> <p>Les principales orientations au Perreux-sur-Marne sont les suivantes :</p> <p><u>Renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum</li> <li>• Densifier les quartiers à proximité des gares</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Perreux-sur-Marne s'inscrit dans les objectifs du SDRIF car il vise à favoriser les secteurs de renouvellement urbain (à fort potentiel de densification et à proximité des gares) et la construction de nouveaux logements répondant aux besoins de la population, dans une démarche de développement durable.</p> <p>Au travers de son PADD, la ville exprime sa volonté d'accompagner le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques, d'améliorer et de réorganiser les déplacements et les conditions de circulations pour tous les modes et développer la dynamique économique du territoire. Enfin, la ville du Perreux-sur-Marne souhaite maintenir l'ensemble des éléments de Trame Verte et Bleue participant au maintien de la biodiversité.</p> <p>Le PADD affiche comme grand objectif de l'axe 3 « <b>Participer, dans les secteurs stratégiques d'interconnexion, à l'effort régional de constructions afin de répondre aux besoins en logements diversifiés</b> ».</p> <p>Le PADD affiche l'objectif d' « assurer la réalisation de 35% de logements sociaux en moyenne sur l'ensemble de la construction neuve », objectif qui permet d'atteindre un équilibre au global dans l'ensemble des opérations, sans figer la production de logements sociaux par opération.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer ponctuellement les efforts de densification dans les secteurs à fort potentiel de densification</li> </ul> <p>En termes de transport structurant, la commune du Perreux-sur-Marne est concernée par le projet du Grand Paris Express (qui desservira la gare de Nogent-Le Perreux), dont la mise en service est prévue en 2030 et un principe de liaison TCSP sur la RD34, sur l'axe Nogent/Chelles ou Val-de-Fontenay/Chelles.</p> <p><u>Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</li> <li>Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France</li> <li>Viser 30% de logements locatifs sociaux pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale</li> </ul> <p><u>Economie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>Les polarités économiques doivent être structurées et renforcées</li> <li>La diversité économique doit être renforcée et la conversion écologique et sociale de l'économie favorisée</li> </ul> <p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La densification des espaces existants</li> </ul>	<p>Des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue et du paysage répondant aux objectifs du SDRIF, sont également énoncées dans le PADD. L'objectif 1 de l'axe 1 concerne ainsi la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue caractéristique de l'identité communale. Il s'agit ainsi de poursuivre la valorisation écologique des berges de Marne, assurer une préservation des espaces de verdure privés et publics et maintenir le potentiel écologique des zones naturelles (notamment l'Ile des Loups).</p> <p>Le PADD exprime, par ailleurs, la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques et aux nuisances auxquels ils peuvent être exposés. La maîtrise des risques de mouvement de terrain et d'inondation, la préservation de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores, constituent ainsi des objectifs du PADD faisant l'objet d'orientations clairement définies.</p> <p>L'objectif 1 de l'axe 4 assure, pour sa part, le développement d'un urbanisme durable, qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture, la mise en place de systèmes d'exploitation des énergies renouvelables et la gestion alternative des eaux pluviales notamment.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU du Perreux-sur-Marne comporte 4 Orientations d'aménagement sectorielles. Ce sont des secteurs de renouvellement urbains privilégiés, autour des gares, axes principaux et le centre-ville.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La requalification des équipements existants,</li> <li>• De nouvelles implantations sur des sites bien desservis par les transports en commun et les circulations douces,</li> <li>• La localisation des grands équipements à proximité d'une gare du réseau de transports en commun de niveau métropolitain,</li> <li>• L'intégration environnementale des grands équipements</li> <li>• Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité</li> <li>• Valoriser les équipements attractifs</li> </ul> <p><u>Transports</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (document d'orientations règlementaires)</li> <li>• Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway</li> <li>• Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit</li> </ul> <p><u>Trame Verte et Bleue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme : respecter l'écoulement naturel des cours</li> </ul>	<p>Les OAP « Gare Nogent-le Perreux » et « Rond-point du Général Leclerc » sont identifiées comme secteur à potentiel de renouvellement urbain lié à la desserte du projet de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et l'arrivée des futures lignes T1 et M1 sur Val-de-Fontenay. L'OAP « Boulevard Alsace Lorraine » correspond à l'axe identifié par le potentiel tracé du projet de TCSP.</p> <p>La thématique des transports et déplacements est abordée dans chacune des OAP suivant ainsi les orientations générales du SDRIF.</p> <p>Ainsi, les enjeux liés au renforcement et à la modernisation des transports en commun sont centraux dans les OAP, mais l'ensemble des OAP tient pleinement compte des enjeux liés au renforcement des déplacements doux.</p> <p>Les 4 secteurs d'OAP représentent des secteurs stratégiques de réponse aux objectifs de construction de logements de la région.</p> <p>D'une manière plus globale, l'ensemble des zones UR, UA et UH représentent des secteurs de densification du tissu qui permettent de répondre aux objectifs de construction de logements.</p> <p>Les OAP répondent également aux enjeux de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire communal.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>d'eau, permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation, aménager des espaces ouverts végétalisés au bord de l'eau, reconnecter les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues), préserver les berges non imperméabilisées et favoriser le rétablissement de celles urbanisées à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</li> <li>• Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</li> <li>• Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces</li> <li>• Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain</li> </ul> <p><u>Paysage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région.</li> </ul> <p><u>Risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances</li> </ul>	<p>En outre les règles édictées sur l'ensemble du PLU permettront de se rapprocher de l'objectif d'augmentation de la densité de 15 %, en effet le PLU prévoit de tenir compte des objectifs du CDT, à travers la réalisation de 170 logements par an.</p> <p>Par ailleurs, les OAP intègrent un volet de composition environnementale et paysagère qui vise à renforcer la trame verte et bleue structurante en préservant les corridors écologiques d'une part, et favoriser les concepts de ville durable en agissant sur le respect des principes du bioclimatisme et des aménagements de gestion alternative de la ressource en eau.</p> <p>La valorisation de la qualité paysagère du territoire est aussi visée au travers d'objectifs de préservation des vues vers la Butte de Neuilly-Plaisance, la mise en valeur du patrimoine et l'intégration paysagère des futures constructions.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement prévoit diverses prescriptions en faveur d'un urbanisme durable. Il intègre tout d'abord des prescriptions favorables à la pénétration de la Trame Verte et Bleue dans la ville avec notamment des coefficients minimaux d'espaces verts dans les espaces libres. Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, à l'aspect des constructions, etc. qui assure une harmonie des formes</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> <li>• Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués</li> <li>• Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population</li> <li>• Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p><u>Energie-Climat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique</li> <li>• Réduire la vulnérabilité de la région</li> <li>• Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle</li> <li>• Privilégier des espaces bâtis économes en ressources</li> <li>• Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</li> </ul> <p><u>Gestion de l'eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau</li> <li>• Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine</li> <li>• Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement</li> </ul>	<p>urbaines.</p> <p>Diverses règles assurent également la performance énergétique du territoire en favorisant par exemple le développement des énergies renouvelables à l'article 15.</p> <p>Enfin le règlement se positionne également en faveur de la performance environnementale en prévoyant des prescriptions encourageant les économies d'eau et la bonne gestion de l'assainissement et des déchets.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p><u>Gestion des déchets</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la valorisation des déchets</li> </ul>	
PDUIF	<p>le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements à cette échelle.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU du Perreux-sur-Marne relève les défis du PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure hiérarchisation du réseau de voiries, d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des axes principaux de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo)</li> <li>• Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées</li> </ul>	<p>notamment au sein des objectifs 1 de l'axe 4, pour un urbanisme durable.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU du Perreux-sur-Marne intègre les enjeux et les défis du PDUiF, notamment concernant les transports collectifs et les déplacements doux.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 12 du règlement reprennent les normes fixées ou recommandées par le PDUiF (cf justifications de l'article 12).</p>
<p>Le Contrat de développement Territorial (CDT) Paris Est entre Marne et Bois</p>	<p>Objectif chiffré du CDT Paris Est entre Marne et Bois : 1370 logements par an. Ceci en cohérence avec la territorialisation des objectifs logements (TOL) et les PLH.</p> <p>L'objectif est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer de nouvelles centralités autour de futures gares et le long des axes de transports en commun majeurs.</li> <li>- Créer des quartiers mixtes intégrant logements, équipements publics, espaces verts et activités économiques et garantissant les équilibres sociaux</li> <li>- Faire des programmes de logement qui participent à la dynamique du cluster</li> <li>- Evaluer de façon régulière l'avancée des objectifs dans le cadre des PLH.</li> <li>- Construire et améliorer les équipements publics locaux en lien avec</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Les orientations du CDT ont été prises en compte dans le PLU à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins en logement à travers la construction de 170 logements par an.</li> <li>- Assurer la réalisation de 35% de logements sociaux en moyenne sur l'ensemble de la construction neuve.</li> <li>- Accueillir une offre de logement diversifiée, pour répondre notamment aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial et adaptée au vieillissement de la population.</li> <li>- Développer l'offre d'hébergement étudiant.</li> <li>- Poursuivre la mise en accessibilité des espaces publics et</li> </ul>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>la densification.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser des emprises ou réserves foncières</li> </ul> <p>Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre de la mise en œuvre de cette compétence. Il expose les enjeux, les orientations et les actions de la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.</p>	<p>équipements pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'offre de logements accessibles aux PMR.</li> </ul>
SDAGE	<p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie a été approuvé le 20/11/2009 pour la période 2010-2015.</p> <p><u>Gestion de l'eau et des risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale</li> <li>• Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement</li> <li>• Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales</li> <li>• Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des cours d'eau et des points d'infiltration de nappes phréatiques altérés par ces phénomènes</li> <li>• Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU du Perreux-sur-Marne se place dans la continuité des objectifs du SDAGE. L'axe 1 du PADD énonce comme objectifs la préservation et la mise en valeur des berges de la Marne, ainsi que l'amélioration de la qualité de ses eaux. La maîtrise du risque inondation constitue également une orientation à part entière de l'axe 4. Par ailleurs, un autre objectif de l'axe 4 vise notamment à garantir les conditions optimales de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, et à préserver la ressource en eau.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Les OAP s'inscrivent eux aussi en faveur des orientations déclinées dans le SDAGE puisqu'ils prévoient le développement d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales qui soient en lien avec la trame verte et bleue :</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>ruissellements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</li> <li>• Gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>• Limiter et prévenir le risque d'inondation</li> </ul> <p><u>Préservation de la biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</li> <li>• Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>• Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses</li> <li>• Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</li> <li>• Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</li> </ul>	<p>noues, bassin, espaces enherbés, etc.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>L'article 4 du règlement de toutes les zones privilégie la gestion à la parcelle des eaux pluviales, ce qui permet de limiter les pressions sur les réseaux et autres équipements de gestion. Un renvoi est également fait vers le règlement d'assainissement intercommunal et le règlement d'assainissement départemental, afin que les installations soient conformes aux prescriptions des acteurs compétents, notamment en matière de dépollution, efficacité des raccordements, ...</p>
SRCE	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p> <p>Au Perreux sur Marne, <i>la Marne est identifiée</i> comme corridor alluvial à préserver ou restaurer.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue sont énoncées dans le PADD et assurent une adéquation avec les objectifs du SRCE. Un objectif de préservation et de valorisation de la nature en ville est ainsi énoncé et prévoit la protection des habitats écologiques, la restauration des berges de la Marne, la participation à l'amélioration de la qualité de ses eaux et le développement de la Trame Verte et Bleue dans le tissu urbain.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
		<p><u>OAP</u></p> <p>Dans chaque orientation sectorielle est prévue une participation au renforcement de la trame verte et bleue structurante, ainsi que le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales qui participeront à une bonne gestion de la ressource en eau, dans la lignée des orientations du SRCE.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>L'article 4 du règlement développe également des mesures de gestion des eaux pluviales qui vont dans le sens de la limitation des pressions sur l'environnement naturel, notamment la Marne.</p> <p>Par ailleurs, les berges de Marne et l'Île des Loups font l'objet d'un classement en zone naturelle, doublé d'une protection EBC pour l'île, et d'une trame « alignements d'arbres » à protéger pour les berges. Ces outils doivent garantir l'intérêt écologique du corridor régional, voire permettre sa restauration. A noter également que les constructions liées à l'entretien de la voie d'eau sont autorisées en zone N, notamment les aménagements écologiques.</p> <p>En complément, les parcs publics, qui composent l'offre de nature en ville, font l'objet d'une double protection : EBC et « Espaces paysagers » pour les espaces non boisés, ce qui garantit le maintien d'une grande majorité de l'aspect végétal de ces secteurs.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
		<p>En outre, le règlement prévoit une bande de constructibilité privilégiée à l'avant des parcelles dans le tissu pavillonnaire, interdisant les nouvelles constructions au-delà d'une bande de 30 m comptée depuis la marge de recul ; ce qui permet de protéger les cœurs d'îlots qui composent la Trame Verte en pas japonais dans la ville.</p>
<p><b>SAGE Marne Confluence</b></p>	<p><b>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant. Le SAGE Marne Confluence a été approuvé le 02 janvier 2018. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières et se décline en dispositions opérationnelles.</b></p> <p><b>Disposition 111 : intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « L'état initial de l'environnement (EIE) constitue un diagnostic de l'état de l'environnement dans toutes ses composantes, et permet d'identifier les enjeux environnementaux majeurs »</li> <li>• « L'évaluation environnementale consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme. Comme vu ci-dessus, les enjeux « eau » sont intégrés dès l'EIE »</li> <li>• PADD : « À ce stade, le lien avec le SAGE peut se faire au niveau des objectifs généraux et sous-objectifs du SAGE »</li> <li>• Règlement et zonage : « La compatibilité ou la mise en compatibilité du règlement de zonage avec le SAGE peut prendre la forme de règles d'occupation des sols, d'équipements et de desserte s'appliquant au zonage (y compris servitudes), et visant notamment la protection des milieux (zone humide, mare...) et de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le PADD, les axes 1 et 4 reprennent les objectifs de qualité paysagère liée à l'eau, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les efforts de valorisation écologique des berges de la Marne (renaturation du quai de Champagne en particulier) tout en permettant leur découverte et ainsi participer à la reconquête de la qualité de l'eau,</li> <li>- Assurer le maintien du potentiel écologique et paysager de l'Île des Loups,</li> <li>- Assurer une préservation des parcs et des squares et protéger durablement une trame « jardin »,</li> <li>- Maintenir le caractère végétalisé et paysagé des grands axes qui constituent des corridors écologiques et qui embellissent la ville,</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne,</li> <li>- Privilégier la mise en place de revêtements perméables et de plantations pour les places de stationnement en</li> </ul> </li> </ul>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>leurs fonctionnalités (continuités écologiques, marges de retrait par rapport aux cours d'eau...), la réduction des pollutions (périmètre de protection des captages...), la réduction du risque inondation (PPRI, zone d'expansion des crues), la gestion des eaux (zonage pluvial et assainissement...), l'accessibilité aux cours d'eau (servitudes de marchepied et de halage), etc. »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes obligatoires correspondent notamment au PPRI et aux annexes sanitaires (assainissement, eau potable). D'autres annexes peuvent également être ajoutées : zonage pluvial, liste d'espèces adaptées à la restauration des cours d'eau... (liste non exhaustive).</li> </ul>	<p>surface.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <u>règlement</u> prend en compte les dispositions suivantes dans son règlement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un zonage spécifique sur les bords de marne : la zone UB,</li> <li>- Une zone N sur les zones humides,</li> <li>- Protection des cœurs d'îlot,</li> <li>- 15 minimum % de pleine terre (hors URc).</li> </ul> </li> <li>• <u>Annexes</u> :</li> </ul> <p>Le PPRI est annexé au PLU.</p> <p>Le zonage pluvial départemental est annexé au PLU.</p> <p>Le règlement assainissement territorial est annexé au PLU.</p>
	<p><b>Disposition 123</b> : <i>intégrer des objectifs de qualité paysagère liée à l'eau dans les documents d'urbanisme</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en valeur des paysages de l'eau</li> <li>- Préservation des zones de sensibilité paysagère</li> <li>- Cadrage de la qualité des zones humides, des berges, ripisylves et accès à l'eau</li> <li>- Préservation des espaces ouverts et des zones de respiration en milieu urbain</li> <li>- Intégration des trames verte et bleues au sein des zones urbaines</li> </ul> <p>« Cette obligation de compatibilité pourra notamment se traduire par l'intégration dans les différentes composantes des documents d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement, cartographies,</p>	<p>LE PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une trame verte le long de la Marne,</li> <li>- L'inscription de linéaires végétalisés, d'espaces paysagers, d'arbres et d'alignements d'arbres remarquables identifiés aux documents graphiques,</li> <li>- L'implantation d'une marge de recul en zone UAb, UL, UM, UB, et UE avec comme objectif une végétalisation de cette marge de recul constitutives de corridors écologiques.</li> </ul>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>orientations d'aménagement et de programmation) des éléments de diagnostic sur les paysages de l'eau, ainsi que des conditions de leur protection et de leur valorisation, à l'image des coefficients de pleine terre.</p> <p>»</p> <p><b>Disposition 141</b> : <i>protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</i></p> <p>Il appartient à chaque collectivité, aménageur, porteur de projet, de vérifier la présence de zones humides, en particulier dans les zones ouvertes à l'urbanisation, et le cas échéant d'en informer la CLE.</p> <p>Cette compatibilité ou mise en compatibilité pourra notamment se traduire par l'intégration dans les différentes composantes des documents d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement) des éléments cartographiques, de diagnostic et des conditions de leur protection.</p> <p>Extrait du règlement du SAGE – délimitation des zones humides</p>	<p>Trois zones humides sont identifiées dans le SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les deux « plages »</li> <li>- L'île des Loups</li> </ul> <p>Elles sont classées en zone N dans le PLU.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	 <p data-bbox="526 1061 840 1236"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zones humides (correspondant à la définition réglementaire)  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Infrastructures d'origine artificielle présentant des caractéristiques écologiques de milieux humides         </p>	
	<p data-bbox="526 1270 1344 1372"><b>Disposition 216</b> : <i>prendre en compte dans les documents d'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs</i></p>	<p data-bbox="1368 1270 2033 1332">L'article 4 du règlement privilégie la gestion des eaux à la parcelle des eaux pluviales.</p> <p data-bbox="1368 1356 2033 1388">L'article 13 impose des espaces verts pour partie en pleine</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des capacités structurelles et fonctionnelles des dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ;</li> <li>- de la sensibilité des milieux récepteurs ;</li> <li>- et des niveaux de protection contre les débordements par ruissellement.</li> </ul>	terre.
	<p><b>Disposition 313</b> : <i>Préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne</i></p> <p>En cohérence avec les PPRI et plus largement en compatibilité avec les objectifs du SAGE, les zones d'expansion des crues sont préservées de toute urbanisation et de tout aménagement pouvant modifier leurs fonctionnalités.</p> <p>La compatibilité ou mise en compatibilité des documents d'urbanisme pourra notamment se traduire par l'intégration dans les différentes composantes de ces documents (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement, cartographies) des éléments de diagnostic sur ces zones et des conditions de leur protection. Pour les PLUi/PLU, cela peut notamment se traduire par la mise en place d'un ou plusieurs zonages spécifiques (ex. : « zones naturelles d'expansion des crues »), ainsi que des règles associées adéquates permettant leur préservation. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ciblées sur ces zones peuvent aussi utilement être intégrées aux PLU(i).</p> <p>Il est préconisé 15% en zone U</p>	<p>Une zone d'expansion de crue est identifiée au niveau du stade Leo Lagrange.</p> <p>Un % de pleine terre est imposé dans toutes les zones avec un minimum de 15 % (hors URC).</p>
	<p><b>Disposition 422</b> : <i>préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents</i></p>	Le PLU impose dans la zone UB (zone des bords de Marne) une marge de recul de 5 mètres et interdit la construction au-delà

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p><i>d'urbanisme</i></p> <p>Le lit mineur et le lit majeur des cours d'eau doivent ainsi être préservés de tout aménagement (remblaiement, endiguement, urbanisation, etc.) qui ferait obstacle à leurs fonctions.</p> <p>Dans l'attente des études et des cartographies locales (menées selon les dispositions 421 à 423 du présent SAGE), pour les cours d'eau à ciel ouvert ou ponctuellement recouverts ou busés, la marge de retrait préconisée à titre conservatoire dans les documents d'urbanisme est d'au moins 10 mètres + 1/2 largeur du lit mineur.</p>	<p>d'une bande de 30 mètres sauf pour les piscines et annexes inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup>.</p>
	<p><b>Disposition 513</b> : <i>identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme</i></p> <p>À titre de rappel, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ont l'obligation d'inscrire les servitudes (halage, marchepied / pêche) en annexe de leur PLU / PLUi et POS.</p> <p>Pour assurer cette compatibilité, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, en charge de l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme, peuvent notamment mettre en place un zonage spécifique « bords de Marne », et prévoir des règles et/ou orientations d'aménagement programmées associées, permettant de concilier la protection des paysages et milieux naturels des bords de Marne, et les ambiances de convivialité liées à la diversité et à l'harmonie des usages qu'ils accueillent.</p>	<p>Un zonage bord de marne est inscrit au PLU (Zone UB) :</p> <p>L'objectif de la zone UB dans le cadre du présent PLU est de maintenir la qualité patrimoniale et de valoriser la présence de la trame verte ainsi que la qualité des espaces publics.</p>
	<p><b>Disposition 442</b> : <i>Etudier les possibilités de réouverture des anciens rus et accompagner les maitres d'ouvrage dans leur projet</i></p>	<p>Aucun ancien ru identifié au Perreux sur Marne sur la cartographie du PAGD SAGE.</p>

# **7. Incidences sur l'environnement**

En application du 4° de l'ancien article R.123-2<sup>7</sup> du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

## 7.1. La prise en compte des risques

### **Rappel de l'état initial**

La commune du Perreux sur Marne est soumise à plusieurs risques naturels, technologiques ou industriels, et a dû faire face à plusieurs catastrophes naturelles liées à des inondations ou des mouvements de terrain.

La ville est tout d'abord concernée par un risque d'inondation dû aux crues et aux débordements de la Marne, qui fait l'objet d'un PPRI approuvé le 28/07/2000 et révisé le 12/11/2007. De plus, la commune est sujette à un risque d'inondation par remontée de nappes et par ruissellement. Le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles affecte également le territoire communal. Ce risque fait l'objet d'un PPRMT approuvé le 21 novembre 2018.

---

<sup>7</sup> Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les risques technologiques et industriels sont assez faibles dans le territoire. Aucune ICPE n'est recensée sur le territoire, néanmoins des communes proches (Nogent-sur-Marne) en comptent, et pourraient avoir des impacts au Perreux. De plus, la base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne recense aucun site sur la commune. Toutefois, la base de données BASIAS recense 25 sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution chimique des sols. La commune connaît également un risque lié au transport de matières dangereuses par la présence d'un réseau routier dense et une canalisation de transport de gaz sous pression.

### **Les incidences négatives**

Les objectifs de développement de la commune pourraient entraîner une exposition aux risques d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

Les objectifs de développement économique peuvent se traduire par une augmentation du risque industriel dans la commune (transport de matière dangereuse, etc.).

L'ensemble des projets est concerné par des risques qui pourraient s'accroître suite à la densification à la fois de l'urbanisation mais aussi de la population installée :

- Au niveau du secteur du rond-point du Général Leclerc : risque moindre de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles ;
- Au niveau des grands axes : exposition moindre au risque retrait-gonflement des argiles le long du boulevard d'Alsace Lorraine et

exposition au risque d'inondation par débordement à l'extrémité est des voies ;

- Dans le secteur de la gare de Nogent-Le Perreux : exposition à un risque moindre de retrait-gonflement des argiles et à un risque industriel (plusieurs sites BASIAS recensés) ;
- Dans le secteur autour de la gare de Neuilly-Plaisance : exposition au risque d'inondation ;
- Dans le centre-ville : localisation dans une zone de danger moindre de mouvement de terrain et présence d'activités industrielles à l'origine de risque technologique.

Par ailleurs, les nouvelles imperméabilisations pourraient conduire à l'augmentation du ruissellement urbain et des phénomènes d'inondation qui y sont liés.

### **Les incidences positives**

#### **PADD**

Le PLU, au travers de son PADD, exprime la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques auxquels ils peuvent être exposés. La maîtrise des risques de mouvement de terrain et d'inondation, la préservation de la qualité de l'air, la prise en compte des risques de transport de matières dangereuses constituent ainsi des objectifs du PADD faisant l'objet d'orientations clairement définies.

#### **OAP, règlement et zonage**

Les prescriptions écrites du règlement sont autant de moyens dont se dote la commune pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les nouvelles installations classées pour la protection de

l'environnement sont interdites ou autorisées sous réserve de conditions particulières, c'est-à-dire qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions. Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

D'autre part, les projets de construction dans les zones inondables ne sont autorisés qu'à condition de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU. Ces prescriptions assurent la prise en compte du risque inondation dans les projets urbains.

### **Conclusion**

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques.

## **7.2. La prise en compte des nuisances sonores**

### **Rappel de l'état initial**

La Ville du Perreux-sur-Marne est soumise à plusieurs sources de bruit dont les principales sont la circulation automobile et le train. Les principales voies structurantes concernées sont la voie ferrée, les RD34 et RD30. Cette analyse est confirmée par leur classement en voies bruyantes par arrêté préfectoral, entraînant des contraintes d'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité, réglementés par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. En outre, les

activités économiques peuvent également être source de bruit pour le voisinage, ce phénomène n'a cependant pas été souligné sur le territoire du Perreux-sur-Marne.

### **Les incidences négatives**

L'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités pourrait participer à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier, voire à la création de nouvelles zones de nuisances.

Il est à noter également que les projets en phase chantier peuvent engendrer des nuisances sonores pour les riverains.

L'ensemble des projets est également concerné par des nuisances qui pourraient s'accroître une fois la population installée. Ceci concerne particulièrement le secteur du rond-point du Général Leclerc, le secteur de la gare de Nogent Le Perreux, de la gare de Neuilly Plaisance, ainsi que les projets à proximité des grands axes autour desquels des nuisances sonores importantes existent sur 100 m de part et d'autre des voies.

### **Les incidences positives**

#### **PADD**

La prise en compte des contraintes liées aux risques et aux nuisances sonores constitue une orientation bien définie dans le projet. Le PADD fixe ainsi comme orientations :

- la réduction des nuisances sonores par le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, la limitation au maximum de l'implantation d'établissements recevant des personnes sensibles et le respect des normes acoustiques près des grands axes de circulation, ainsi que la maîtrise au maximum

du développement des activités génératrices de nuisances à proximité des zones d'habitation.

Le développement des liaisons douces et des espaces de déplacement partagés est particulièrement prégnant au niveau des grands axes à l'origine de nuisances, concernés par des projets de requalification. La mobilité alternative y sera d'autant plus encouragée, ce qui favorisera une réduction des nuisances.

D'autre part, le PLU privilégie l'implantation d'activités compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie, soit des activités supposément peu génératrices de nuisances et de risque industriel.

### **OAP, règlement et zonage**

Le règlement impose pour les nouvelles constructions la prise en compte des nuisances sonores importantes de part et d'autre des infrastructures de transport à l'article 15. Dans les zones UR, UH, UA notamment, les constructions neuves doivent privilégier les fronts urbains de manière à dégager des cœurs d'îlots apaisés.

Par ailleurs, l'installation d'activités économiques est conditionnée à une bonne cohabitation avec les zones résidentielles, c'est-à-dire une absence de nuisances sonores qui entraîneraient une gêne.

### **Conclusion**

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, le PLU met bien en œuvre les moyens nécessaires à la maîtrise de ces nuisances.

### 7.3. Les incidences sur la gestion de l'eau

#### **Rappel de l'état initial**

L'alimentation en eau de la commune est issue d'un prélèvement à partir de la Marne au niveau de l'usine de Neuilly-sur-Marne. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Une grande partie des réseaux d'assainissement est de type séparatif. Seuls 11 km de réseaux unitaires existent, principalement localisés dans le nord de la commune où ils font l'objet d'une mise en séparatif.

Les eaux usées transitent ensuite dans les réseaux départementaux puis arrivent dans plusieurs stations d'épuration : Marne Aval à Bry-sur-Marne, et Seine Amont à Valenton. L'exutoire final des eaux traitées est la Marne.

#### **Les incidences négatives**

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable.

L'accueil de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques, qui peuvent être de gros consommateurs d'eau, participera à alourdir le bilan.

D'autre part, il est à noter que les orientations du PLU visent une intensification urbaine dans certains secteurs et donc contribueront potentiellement à l'augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des volumes d'eaux pluviales à gérer. Ce constat est particulièrement valable pour le secteur du rond-point du Général Leclerc concerné par un projet de développement économique. En effet, les bâtiments d'activité économiques engendrent généralement une imperméabilisation des sols importante.

#### **Les incidences positives**

##### **PADD**

Le PADD fixe comme orientation la poursuite de la dynamique de perfectionnement de la gestion de l'eau (eau potable, assainissement, débits maximums de retour des eaux pluviales dans les réseaux) en accompagnement de l'évolution urbaine.

Dans cette optique, la Ville souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne. La préservation des éléments de trame verte, notamment des espaces verts et les cœurs d'îlots, s'insère dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain, notamment dans les secteurs en bordure de Marne. Une orientation du PADD prévoit, par ailleurs, de privilégier la mise en place de revêtements perméables et de plantations pour les places de stationnement en surface.

##### **OAP**

Toutes les OAP sectorielles préconisent des aménagements œuvrant en faveur de la ville durable, et notamment par le développement d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales : récupération, rétention des eaux pluviales... celles-ci sont par ailleurs en lien avec les objectifs de consolidation de la trame verte et bleue communale, et participeront à l'augmentation du potentiel d'infiltration dans les secteurs de projets.

## **Règlement et zonage**

Le règlement insiste lui aussi sur la gestion des eaux pluviales, par déclinaison des règlements d'assainissement départemental et intercommunal. Le chapitre du règlement énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones impose à l'article 4 le raccordement obligatoire de toute construction nouvelle aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Les dispositifs d'assainissement doivent, par ailleurs, respecter la réglementation en vigueur, notamment le fascicule 70 et les règlements intercommunal et départemental d'assainissement. Ainsi, l'article 4 privilégie une gestion à la parcelle des eaux pluviales et limite le débit de rejet de ces eaux dans les réseaux. Cela permet de limiter les pressions sur les équipements de gestion des eaux pluviales et sur les milieux naturels.

L'article 13 impose des coefficients de biotope par surface dans les espaces libres, en favorisant les substrats qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et limitent le ruissellement. Ainsi, dans les zones urbaines, entre 15 et 30% minimum de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts de pleine terre (hors URc), et entre 10 et 30% en espaces verts complémentaires. Plus généralement, l'ensemble des règles relatives à la trame verte et à la limitation de l'emprise au sol des constructions participent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et donc à la limitation du ruissellement.

## **Conclusion**

Le développement de la commune entraînera nécessairement des pressions supplémentaires sur la ressource et donc des contraintes supplémentaires en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU affiche

des orientations politiques et des règles qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

## **7.4. Les incidences sur la gestion des déchets**

### **Rappel de l'état initial**

L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois assure l'élimination des déchets ménagers et assimilés de la commune du Perreux-sur-Marne. La société Nicollin assure quant à elle la collecte des déchets. Le traitement principal des déchets s'effectue par incinération, via le centre de traitement et de valorisation énergétique « Créteil Incinération Energie » (CIE) situé à Créteil.

Le bilan des tonnages de déchets produits est plutôt satisfaisant, avec une production en déclin depuis 3 ans. En outre, l'offre de collecte des déchets est complète et efficace puisque le refus de tri est en baisse (5% en 2013) bien qu'il y ait encore des dépôts sauvages épisodiques dans certaines rues du Perreux-sur-Marne. Des actions de sensibilisation au tri sélectif ont été menées en 2012 et ont permis une augmentation du tri sélectif de l'ordre de 29% entre 2011 et 2012.

### **Les incidences négatives**

Le développement démographique et économique induira également une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

En outre, le souhait d'accueillir de nouvelles activités économiques induit la possibilité de devoir gérer des déchets, potentiellement dangereux, relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique.

Enfin, la mise en œuvre des projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.

### **Les incidences positives**

#### **PADD**

Le perfectionnement de la gestion des déchets constitue une orientation du PADD qui se traduira, par exemple, par l'implantation de points d'apports volontaires etc., favorisant l'optimisation de la collecte et l'amélioration du tri sélectif.

D'autre part, le PLU privilégie l'implantation d'activités compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie. Ces activités engendreront une production de déchets dangereux potentiellement moindre.

#### **Règlement et zonage**

Le chapitre du règlement énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones développe des prescriptions à l'article 4. Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage dont les dimensions permettront le tri sélectif des déchets. La mutualisation des systèmes lors de nouvelles opérations est par ailleurs favorisée. Ces règles permettent d'inciter à la construction de locaux suffisamment dimensionnés et accessibles pour une gestion qualitative des déchets par les habitants.

Enfin, le règlement recommande la pratique du compostage des déchets organiques dans des bacs fermés, ventilés et intégrés au paysage.

#### **Conclusion**

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Bien que la commune ne détienne pas

directement cette compétence, elle prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

## **7.5. Les incidences sur l'air et le climat**

### **Rappel de l'état initial**

La qualité de l'air est moyenne en comparaison avec les différents seuils réglementaires en vigueur et avec les niveaux enregistrés par les différentes stations de mesure d'AIRPARIF, malgré l'influence des émissions dues au trafic routier. Cependant, les concentrations en dioxydes d'azote et en particules fines présentent encore des dépassements des valeurs des objectifs de qualité.

La commune est desservie par des voies structurantes importantes qui traversent la ville et qui sont sources de pollution : RD120, RD34 et sortie de l'A86. Il en résulte que certains secteurs de la commune sont localement touchés par des concentrations moyennes en dioxyde d'azote et particules fines importantes.

### **Les incidences négatives**

Le renforcement de l'attractivité du Perreux-sur-Marne aboutira à l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire, ce qui entraînera une augmentation des flux de déplacements, dont des déplacements motorisés, à l'origine d'importantes émissions atmosphériques liées au trafic.

## **Les incidences positives**

### **PADD**

Le PADD définit un objectif clair de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la qualité de l'air, comprenant les orientations suivantes :

- L'amélioration de l'offre de transport en commun sur la commune, en lien avec l'autorité organisatrice, ainsi que toutes formes d'alternatives à l'automobile (déplacements doux...).

Cette ambition est concrétisée notamment grâce aux projets s'inscrivant dans le cadre du Grand Paris qui prévoient l'optimisation des transports en commun et le renforcement de la multimodalité au niveau de la gare de Nogent-Le Perreux, mais aussi à proximité de celles de Neuilly-Plaisance et de Val-de-Fontenay.

- L'articulation de l'évolution urbaine avec la desserte en transports en commun qui permet d'augmenter l'attractivité des transports collectifs et de concurrencer davantage les déplacements en automobile.
- Des orientations en faveur de la mixité fonctionnelle prévoyant ainsi le renforcement de l'offre de services et d'équipements de proximité dans l'ensemble de la commune, qui permettra de réduire les besoins de déplacements, et leur ampleur.

Les orientations concernant le quartier des Joncs-Marins sont particulièrement attachées à cet objectif. Il est ainsi prévu un développement des services et des commerces de proximité dans ce quartier moins bien pourvu.

- Un développement économique renforcé aux abords des gares, et donc des zones desservies par des transports collectifs structurants.

La préservation de la qualité de l'air sera également assurée par le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture et la maîtrise au maximum du développement des activités génératrices de pollutions à proximité des zones d'habitation.

Par ailleurs, les objectifs de préservation de la trame verte et bleue de la ville participeront également à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et à l'épuration de l'air.

### **Règlement et zonage**

L'article 3 concernant les accès et voiries impose dans les zones urbaines la création d'aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, pistes cyclables notamment, le long des nouvelles voies de plus de 50 m de longueur. De même, il favorise l'aménagement de stationnements vélos, notamment dans les zones d'activités. Ces dispositions encouragent la mobilité alternative à la voiture.

L'article 12 prévoit quant à lui des dispositions pour le stationnement des deux roues non motorisés, visant ainsi à promouvoir la pratique des modes doux, qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, le long des grands axes, le règlement prévoit à l'article 15 la maîtrise de l'exposition des personnes à la pollution de l'air : « les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le

respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés. »

### **Conclusion**

Le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une dégradation de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacement vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

## **7.6. Demande énergétique du territoire**

### **Rappel de l'état initial**

Les émissions de Gaz à Effet de Serre du territoire sont marquées par la présence d'un bâti globalement ancien. En effet, 69% des logements datent d'avant 1975 et présentent des déperditions énergétiques importantes.

Une thermographie réalisée sur le territoire a permis de mettre en évidence des déperditions particulièrement importantes dans le centre-ville, à l'est de la voie ferrée, ainsi que dans le secteur des grands carrefours du quartier des Joncs Marins.

Le territoire possède des sources d'énergie renouvelables intéressantes comme la géothermie très basse énergie, l'énergie solaire, ou encore le petit éolien.

### **Les incidences négatives**

Les nouvelles constructions, bien que répondant aux objectifs de la RT 2012, participeront à l'augmentation de la demande en énergie du territoire.

De plus, le PADD affiche une volonté d'accueillir de nouveaux équipements et de nouvelles entreprises, qui s'avèrent être de gros consommateurs d'énergie.

### **Les incidences positives**

#### **PADD**

Le PLU vise également la maîtrise de la demande en énergie de la commune.

Les projets de renouvellement urbain entraîneront nécessairement une amélioration de la demande en énergie du territoire : des bâtiments anciens laisseront place à des bâtiments neufs moins consommateurs.

Dans le tissu urbain non concerné par des projets de renouvellement, l'amélioration de l'efficacité énergétique est encouragée via une orientation du PADD visant à « favoriser des logements moins consommateurs d'espace (maisons de ville, habitat intermédiaire, maisons superposées...) en frange des secteurs pavillonnaires à préserver et des secteurs à densifier pour obtenir des espaces de transition, tout en favorisant leur intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant ». Cette orientation est complétée par une seconde visant à « valoriser les potentiels d'économie d'énergie en permettant notamment la réhabilitation énergétique des logements (isolation thermique...) en tenant compte de leurs caractéristiques architecturales ».

Le PADD prévoit également un développement du recours aux énergies renouvelables en « incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable dans la construction, et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale ».

### **OAP**

Les OAP préconisent une application des principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud, effets d'ombre à limiter, etc. afin de minimiser davantage les besoins en énergie de chauffage des bâtiments.

### **Règlement et zonage**

L'article 15 du règlement prévoit différentes dispositions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc bâti du Perreux sur Marne. Pour les constructions existantes, l'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées, jusqu'à 20 cm de profondeur. Cette souplesse permettra d'encourager les initiatives de réhabilitation thermique et de diminuer les consommations énergétiques de chauffage.

L'incitation au développement des équipements utilisant des ressources énergétiques renouvelables se fait par ailleurs par la possibilité d'installer des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables au-delà de la hauteur maximale imposée (jusqu'à 1,5 m au de dépassement), sous réserve d'une intégration soignée. L'installation de panneaux solaires en toiture terrasse est aussi possible.

### **Conclusion**

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement du Perreux-sur-Marne est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti.

De plus, le PLU incite au développement des énergies renouvelables, qui réduiront la dépendance aux énergies fossiles.

## **7.7. Les incidences du PLU sur la trame verte et bleue et la biodiversité**

### **Rappel de l'état initial**

Le territoire du Perreux-sur-Marne est concerné par plusieurs continuités écologiques inscrites dans le SCRCE, le SDAGE Seine Normandie et le Plan Vert.

La Marne, corridor écologique régional, s'écoule sur une partie importante de la commune et contribue au maintien d'une biodiversité importante au sein du territoire, pourtant très urbanisé. L'Ile des Loups constitue elle aussi un réservoir écologique majeur : refuge largement boisé, elle est susceptible d'accueillir des espèces de faune et de flore typiques des milieux humides.

Dans une moindre mesure, les espaces verts urbains, parcs et squares, accueillent eux aussi une biodiversité et garantissent un accès à des espaces de détente et de loisirs pour les habitants. Ils permettent la circulation de la faune le long de continuités en pas japonais. Enfin les

jardins et cœurs d'îlots verts contribuent à renforcer la trame verte et bleue locale, notamment les parcelles partiellement boisées.

### **Incidences négatives**

Bien que le développement urbain de la ville s'effectue principalement en renouvellement urbain, les besoins de construction fixés à 170 logements/an peuvent entraîner de nouvelles imperméabilisations sur des sites aujourd'hui à l'état « naturel » ou non artificialisés (jardins, friches...).

Selon leur conception, les projets, qui aboutiront sur une densification urbaine dans certains secteurs, peuvent renforcer la fragmentation de la trame verte communale.

Cet enjeu est particulièrement prégnant dans le secteur du rond-point du Général Leclerc concerné par des intentions de développement des activités économiques. La construction de nouveaux bâtiments à vocation économique pourrait en effet s'accompagner d'une imperméabilisation importante des sols pour les constructions et les infrastructures de desserte.

De même, les projets de valorisation du potentiel métropolitain des secteurs de gare pourraient s'accompagner d'une densification importante du bâti et donc d'une réduction potentielle des espaces de nature présents dans ces secteurs.

Il est prévu de valoriser le potentiel foncier en bord des voies et au niveau du boulevard d'Alsace Lorraine, de créer un front de rue qui réduirait la possibilité d'implantation d'espaces végétalisés en pied d'immeuble.

De plus, en phase chantier, les travaux pourraient entraîner des perturbations pour la faune. Dans le secteur de la gare de Neuilly-Plaisance, les travaux pourraient, par ailleurs, donner lieu à des chutes de matériaux ou de substances potentiellement polluantes dans la Marne.

### **Incidences positives**

#### **PADD**

Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale.

Le large recours au renouvellement urbain et à la densification du tissu existant, par la construction en hauteur, permet de limiter la consommation d'espaces et de préserver les éléments de trame verte du territoire qui, dans le cas contraire, aurait dû être destinés à l'urbanisation. Une orientation du PADD prévoit, par ailleurs, de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier la mise en place de revêtements perméables et de plantations pour les places de stationnement en surface, ce qui favorisera la préservation d'espaces verts. Ainsi, le PLU assure la préservation globale des éléments de Trame Verte et Bleue identifiés dans le territoire, notamment des parcs et squares.

La trame jardin apparaît comme la plus menacée dans les enjeux environnementaux du diagnostic. Le PADD prévoit donc une orientation visant à « protéger durablement une trame jardin suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge pour la biodiversité ». Les quartiers concernés correspondent aux secteurs de trame jardin particulièrement fournie : une partie des versants de la Marne, le lotissement du Parc, le cœur du tissu de transition nord et du tissu de

transition sud, les Joncs-Marins, une partie du plateau résidentiel ouest, etc.

Afin de protéger le rôle majeur de la Marne et de ses abords dans la Trame Verte et Bleue, le PLU prévoit la poursuite des efforts de valorisation écologique des berges de la Marne, par la renaturation du quai de Champagne notamment. Le maintien du potentiel écologique de l'Île des Loups, par une alternance entre boisements et milieux ouverts, une faible artificialisation des sols, ou encore la renaturation et la valorisation des berges, constitue également une orientation du PLU qui contribuera à conforter son rôle de réservoir de biodiversité.

Le PLU assure le maintien, voire le renforcement du caractère végétalisé et paysagé des grands axes, y compris au niveau des axes concernés par des projets de requalification.

Le PADD fixe également une orientation s'appliquant aux secteurs de gare et du rond-point du Général Leclerc visant à développer des projets d'aménagement en cohérence avec les atouts paysagers de la ville, ce qui suppose qu'une attention particulière sera portée au végétal à des fins de qualification paysagère.

Enfin, le PADD fixe une orientation portant sur la protection du corridor écologique linéaire associé à la voie ferrée.

Il est important de noter également que le maintien des spécificités de l'entité paysagère et urbaine des bords de Marne, c'est-à-dire l'habitat majoritairement sous la forme pavillonnaire, permettra de réduire les conséquences potentielles du développement de l'urbanisation sur la biodiversité associée à la Marne et à ses rives. La Marne constitue, en effet, un corridor et un réservoir de biodiversité majeur. La trame jardin

du secteur pavillonnaire longeant la Marne est plutôt bien fournie et offre des espaces relais pour la biodiversité.

### **OAP**

L'ensemble des OAP sectorielles prévoient des dispositions à intégrer dans le cadre des futurs projets afin de contribuer au renforcement de la trame verte structurante. Il s'agit essentiellement de préserver les corridors écologiques existants, de conserver les principes d'alignements d'arbres le long des principaux axes, de renforcer la trame de cœurs d'ilots verts et de développer une végétalisation optimale des liaisons douces. Ces orientations visent à approfondir la présence de la nature dans les espaces urbanisés du Perreux sur Marne et à permettre la circulation de la biodiversité au sein des corridors écologiques.

### **Règlement et zonage**

Le zonage recense un certain nombre d'éléments de trame verte en vue de leur protection. Ainsi, des espaces boisés, des espaces paysagers (espaces verts publics ou privés, espaces semi-naturels...), des linéaires végétalisés, des alignements d'arbres et des arbres remarquables, sont préservés dans l'objectif de renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Intégration de bandes de constructibilité dans les zones pavillonnaires (UM, UB et UL) permet également de protéger la trame jardin fournie et les cœurs d'îlot verts. En effet, dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée depuis la marge de recul, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 10% de la superficie totale de la parcelle en UM et 5% en UB/UL. Au-delà de la bande des 30 m, aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf exceptions et les extensions des

constructions existantes sont très limitées. Cela contribuera à la préservation de la trame verte et offrira ainsi des espaces de refuges à la faune locale.



*Cœurs d'îlots protégés par les dispositions du règlement – Source : Citadia et Even Conseil*

L'article 13 réglementant les espaces libres et plantations impose également des coefficients d'espaces verts et de plantation d'arbres qui favorisent la perméabilité de ces espaces à la Trame Verte et Bleue. Pour ces mêmes espaces, le règlement stipule que les dispositifs de gestion des eaux pluviales telles que les noues, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques. Cette disposition favorise le développement d'une trame bleue dans la ville. De même, les espaces verts seront préférentiellement d'un seul tenant et dans la contiguïté des espaces libres voisins, ce qui favorise la connectivité des espaces verts et participe à renforcer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue.

### **Conclusion**

Les impacts négatifs de l'urbanisation sur le patrimoine naturel sont en partie maîtrisés par les orientations et mesures que comporte le projet communal. Les espaces naturels du territoire seront préservés par l'aménagement d'une trame verte et bleue en faveur du maintien, voire du développement, de la biodiversité.

## 7.8. Les incidences du PLU sur le paysage et patrimoine bâti

### Rappel de l'état initial

La commune du Perreux-sur-Marne se caractérise par une géographie singulière fondée sur 3 principales entités géomorphologiques : le plateau, le coteau marqué et la vallée de la Marne. Les bords de Marne sont associés à une topographie marquée des coteaux qui permettent des points de vue de qualité et de belles perspectives visuelles sur la vallée de la Marne.

La présence de la Marne offre par ailleurs un cadre de vie privilégié aux habitants, et guide visuellement le paysage perreuxien. La présence d'une armature végétale dense et structurante à l'échelle de la commune participe à sa qualité paysagère.

Au-delà des composantes naturelles (végétation, hydrographie), le territoire du Perreux-sur-Marne est avant tout un paysage urbain traduisant une histoire riche.

8 entités paysagères sont dénombrées sur le territoire du Perreux sur Marne. Elles sont associées à des caractéristiques propres qui conditionnent fortement les ambiances paysagères et urbaines

D'autre part, le territoire propose une richesse patrimoniale avec de nombreux éléments de bâti remarquables ne faisant pas l'objet d'une protection particulière.

### Les incidences négatives

Le développement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, etc. pourraient potentiellement

réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction avec le patrimoine perreuxien.

De même, la construction de nouveaux logements sous la forme de programme d'ensemble pourrait aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain du Perreux-sur-Marne.

Le PADD prévoit de renforcer le dynamisme commercial dans l'ensemble de la commune, de développer des zones d'activités (artisanat, bureaux pour l'accueil de PME/TPE, espaces de coworking...) dans le secteur du rond-point du Général Leclerc et d'étudier l'opportunité de renforcer la présence de petites et moyennes entreprises dans les secteurs stratégiques tels que les gares. Cette volonté de la Ville suppose la construction de nouveaux bâtiments d'activités. Or, l'insertion paysagère de ces derniers est plus difficile que pour les constructions de logements et pourrait contribuer à réduire la qualité paysagère dans les secteurs concernés.

### Incidences positives

#### **PADD**

Le PLU assure la valorisation du paysage et du cadre de vie de la commune, ainsi que de son identité. Pour cela, le PADD fixe des orientations visant à « révéler les paysages urbains et le patrimoine bâti de la commune ».

Ainsi, afin d'assurer « l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de préserver les caractéristiques propres à chaque entité paysagère et à chaque quartier », le PLU prévoit des dispositions concernant l'alignement des fronts bâtis, la hauteur et l'aspect des constructions, etc. De plus, il est fait mention dans le PADD, d'une cohabitation aisée entre les activités économiques et la dominante résidentielle du Perreux-sur-

Marne, en favorisant uniquement l'installation d'activités compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, une orientation prêtant une attention particulière aux secteurs de projet à forts enjeux paysagers tels que les secteurs de gare, assure un développement des projets d'aménagement en cohérence avec les atouts paysagers de la ville : végétalisation des espaces extérieurs, intégration paysagère, ouvertures visuelles.

Parallèlement, le PLU prévoit la préservation, voire le renforcement de la Trame Verte et Bleue qui participe à la qualité du cadre de vie. Les parcs et jardins, qui constituent notamment des espaces de respiration dans le tissu urbain dense, seront ainsi maintenus.

Il est également prévu de requalifier les secteurs d'entrées de ville, qui constituent des portes d'entrée dans le territoire et peuvent impacter l'image de la ville, avec des aménagements d'espaces publics de qualité. Le PADD affiche également l'ambition, dans le secteur du rond-point du Général Leclerc, de mettre l'accent sur l'insertion urbaine afin d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville nord-ouest.

De même, les grands axes, qui font office de vitrine sur la ville, sont concernés par des projets de requalification intégrant la dimension paysagère. Le PADD prévoit notamment l'émergence d'une architecture innovante et performante sur le plan environnemental le long de ces grands axes.

Enfin, une attention particulière est portée sur la valorisation des points de vue remarquables et des perspectives visuelles offertes grâce à la topographie de la ville, notamment vers la Marne.

D'autre part, le PADD fixe une orientation visant la poursuite de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti architectural. Sa

découverte, ainsi que celle des paysages, sera favorisée par le développement des modes doux tel que prévu dans le PLU.

Une orientation du PADD vise, en outre, à poursuivre la dynamique de valorisation du territoire pour la découverte et le tourisme, notamment autour du label première station nautique sur rivière de France.

### **OAP**

L'ensemble des OAP sectorielles comportent un objectif de valorisation de la qualité paysagère et architecturale caractérisant Le Perreux sur Marne. Pour cela, les orientations prévoient la préservation et la mise en valeur des vues, l'ouverture de nouvelles perspectives, la préservation des éléments de patrimoine, et la bonne intégration paysagère des futures constructions. Ces dispositions assureront une mise en valeur du paysage naturel présent au Perreux ainsi qu'une harmonie dans les formes urbaines, respectueuse de l'existant.

### **Règlement et zonage**

De par la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, etc. le PLU assure une harmonie des formes urbaines. Ces règles participent donc à la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la commune.

En outre, les prescriptions écrites du PLU règlementent l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagements. Y sont règlementés, entre autres, l'intégration paysagère des bâtiments, les façades, les ouvertures, les toitures, les clôtures... Ces mesures permettront d'aboutir à une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions et notamment des bâtiments d'activités.

Les éléments bâtis sont préservés via une liste de patrimoine bâti annexée au règlement. Cette dernière a été actualisée et développée par rapport à l'ancien PLU, en intégrant notamment les informations de la base de données du Ministère de la Culture.

La préservation des alignements d'arbres permettra également d'assurer la qualité paysagère des grands axes.

### **Conclusion**

Grâce aux outils de protection que comporte le projet ainsi qu'à l'application des règles édictées, les paysages et le patrimoine architectural du Perreux sur Marne seront préservés des impacts négatifs que peut engendrer l'urbanisation. Le projet intègre d'ailleurs des orientations qui concourront globalement à la préservation de la qualité paysagère des différents quartiers.

# 8. Indicateurs de suivi

## **Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU**

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements,
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- La consommation globale de l'espace,
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date

d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU ;

- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
La consommation de l'espace	Favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques	Nombre d'autorisations d'occuper le sol accordées au sein de la zone U, notamment au sein des zones UH, UR, UA, UE	Suivi de projets en cours ou à l'étude et permis de construire	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
	Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain en veillant au maintien du cadre de vie et de l'identité perreuxienne	Densité globale des espaces urbanisés et des espaces de renouvellement urbain	PLU	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
	Une ville paysage riche de nature et de patrimoine	Impact des aménagements sur les espaces inscrits au sein de la Trame Verte et Bleue et du patrimoine bâti	PLU	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
Les besoins en logements	Assurer un rythme de croissance démographique maîtrisé	Population communale totale Nombre d'habitant supplémentaires/an Taux de croissance total sur la période Taux de croissance annuel moyen Suivi de la progression du	INSEE (données locales) INSEEE (données infra communales)	Annuelle	Données issues du diagnostic territorial : Population 2014 : 33 511 habitants Population 1999 : 30 075 Evolution 1999-2010 : +17,5% TCAM : 1,01% entre 1999 et 2010 Solde naturel 1990-2010 : 0.6%

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		solde naturel Suivi de la progression du solde migratoire			
	Répondre aux objectifs de construction de logements Permettre la mise en œuvre des objectifs du CDT Paris Est entre Marne et Bois : 170 logements/an Permettre la poursuite du rattrapage du rythme de construction du parc social	Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs) Variation de la typologie du parc de logements Chiffres actualisés du nombre de logements vacants remis sur le marché Nombre de logements sociaux construits	Base de données Sitadel Permis de construire Suivi de projet INSEE	Annuelle	Nombre de logements en 2012 : 15 824 Nombre de logements sociaux en 2015 : 1 466 Part des logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2014 : 9,54%
	Proposer une offre diversifiée et attractive de logements, intégrant les populations ayant des besoins spécifiques et en facilitant les parcours résidentiels complets	Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs) Variation de la typologie du parc de logements : - Logements individuels, groupés ou collectifs	Base de données Sitadel Permis de construire Suivi de projet INSEE	Annuelle	Part de logements vacants en 2010 : 6% 1 033 logements créés entre 1999 et 2014

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		- T1 / T2 / T3 / T4 et + Part des logements sociaux Nombre de logements spécifiques créés résidences étudiantes, personnes âgées, handicapées...			
Equipements structurants	Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois en renforçant la dynamique d'implantation d'activités (commerces, services, équipements) au sein des secteurs stratégiques de développement	Déploiement de la fibre optique Chiffre de l'emploi et nombre d'entreprise communal	CCI Permis de construire accordés Suivi de projets Données communales	Annuelle	5 858 emplois en 2010 1 954 établissements en 2012 Taux d'employabilité : 0,23 en 2010
	Des centralités de proximité constitutives du cadre de vie	La répartition des équipements de proximité sur l'ensemble du territoire Suivi du projet de métro automatique dans le cadre de la mise en service du Grand Paris Express	INSEE Données communales Etudes dédiées	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	Développer les potentialités touristiques, en affirmant notamment les atouts liés au label « 1ère station nautique sur rivière de France »	Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour  Evolution de l'offre	Fiscalité  Autorisations d'occupation du sol délivrées concernant des lieux d'accueil touristique	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
Transports	Une dynamique d'avenir impulsée par des centralités structurantes : soutenir les projets de développement des transports en commun desservant la ville	Déplacements domicile-travail  Etudes dédiées	INSEE	Annuelle	
	Des centralités de proximité constitutives du cadre de vie	Nombre de cellules commerciales sur les axes commerciaux identifiés au document graphique 5.b	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
Paysage et Trame Verte et Bleue	Préserver le patrimoine bâti témoin d'une époque et de styles architecturaux	Linéaire d'alignement d'arbres (en m)	PLU	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	38 654
		Qualité de l'eau générale de la Marne	SAGE Marne Confluence	Annuelle	Bon état écologique
		Surface des EBC	PLU	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	2.7 hectares

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		Surface de cœurs d'îlots protégée par les dispositions du règlement	PLU	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
	Révéler les paysages urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire urbaine et supports du renouvellement futur	Part de bâtiments et parcs protégés au sein du PLU réellement maintenus	PLU	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	100%
		Part des entrées de ville/ linéaire de voirie ayant bénéficié d'une requalification	Suivi de la ville	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	
Air-Climat-Energie	Aspirer à un urbanisme responsable au travers de la favorisation des déplacements alternatifs et de l'utilisation d'énergies renouvelables	Consommation moyenne d'énergie primaire des nouvelles constructions	Suivi des PC par la ville	Annuelle	
		Par des actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail	INSEE	Annuelle	44.5%
		Part des actifs utilisant les modes doux (marche pied ou vélo) dans leurs déplacements domicile-travail	INSEE	Annuelle	10%
		Qualité de l'air au Perreux-sur-Marne– nombre de jours avec un indice de	AirParif	Annuelle	260 jours/an

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		pollution faible			
Services environnementaux	Poursuivre la dynamique de perfectionnement de la gestion de l'eau	Consommation d'eau par jour et par habitant (m3/jour/hab)	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	Annuelle	0.13 m3/jour/hab
		Surface aménagée dédiée à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales	Suivi de la ville	Annuelle	
	Poursuivre la dynamique de perfectionnement de la gestion des déchets accompagnant l'évolution urbaine	Déchets ménagers et assimilés produits par habitant par an au Perreux-sur-Marne	Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois	Annuelle	435 kg/an/hab
		Taux de refus de tri	Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois	Annuelle	5%
Maîtrise des risques et nuisances	Limiter l'exposition aux risques naturels Limiter l'exposition aux nuisances	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle – inondation et coulées de boue	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	
		Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle – mouvement de terrain	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		Nombre d'établissements recevant des personnes sensibles affectés par le bruit des grands axes de circulation	Suivi de la ville (classement sonore des infrastructures routières)	Annuelle	
	limiter l'exposition aux risques naturels	Part de la population située en zone affectée par le bruit routier ou ferroviaire	Suivi de la ville (classement sonore des infrastructures routières)	Annuelle	
		Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle – inondation et coulées de boue	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	