



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le

- 2 NOV. 2020

Affaire suivie par : Emmanuel FRISON

Responsable du service de la planification et de l'aménagement durables

Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : emmanuel.frison@developpement-durable.gouv.fr

SPAD N°D 2020 - 42

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis par courrier du 28 septembre 2020 le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Perreux-sur-Marne. S'agissant d'une modification de droit commun, l'enquête publique se tiendra du 2 novembre au 2 décembre 2020.

Le projet de modification prévoit notamment de diminuer les possibilités à construire, d'augmenter de façon substantielle le nombre d'espaces paysagers à protéger, de créer et supprimer des zones urbaines, ainsi que de mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE. Plusieurs points de cette modification appellent des remarques de ma part. Les principales concernent le sujet de la densification et l'autre des points d'attention sur divers thèmes.

1. Capacité d'accueil en logements de la collectivité

Il convient de rappeler que le PLU du Perreux-sur-Marne se doit d'être compatible avec le SDRIF concernant les objectifs de densification. Or, certains éléments – mentionnés ci-après – entraîneront la diminution des possibilités de construire, et donc une dédensification, sur plusieurs zones du territoire de la commune. L'argumentation de ces choix doit se justifier dans le rapport de présentation.

- *Diminution des hauteurs en zone UA*

La zone UA qui couvre les grands axes de la commune et représente 17 % de la zone urbaine fait l'objet d'une modification de l'article 10 de son règlement en diminuant de 3 m les hauteurs des futures constructions, soit un étage entier. Ces secteurs étant les plus pertinents pour optimiser la densification sur le territoire de la commune, il convient de retirer cette modification spécifique. Il est rappelé que le Rapport de Présentation du PLU décrit cette zone comme des secteurs stratégiques à densifier.

- *Implantation en recul en UAb et URa*

La modification de l'article 6 de la zone UA et du plan 5.b va impacter l'implantation des constructions dans les secteurs UAb et URa (du nord de la commune), soit environ 18 % de la zone urbaine, qui s'effectuera désormais avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement, et ce pour permettre une végétalisation des espaces ainsi dégagés. Il convient de préciser que la majorité de ces axes sont déjà concernés par des linéaires végétalisés.

**Monsieur le Président de l'EPT 10 « Paris Est Marne et Bois »
1 Place Uranie
94340 Joinville-Le-Pont**

- *Fusion des secteurs UEa et UEb*

Ce point modificatif consiste à fusionner les deux secteurs UEa et UEb pour former une seule et même zone UE. Cette mesure prévoit de généraliser à l'ensemble de cette nouvelle zone les règles qui étaient auparavant spécifiques à la zone UEb, et notamment les règles de hauteur. Or, ce changement entraînera une diminution de 3 m de la hauteur maximale des constructions dans les anciens secteurs UEa.

Cette mesure pourrait sembler contradictoire avec la partie « Justification des choix retenus » du Rapport de Présentation du PLU dans lequel il est précisé que « la zone de transition UE favorise les opérations de densification ».

- *Augmenter les distances entre les constructions*

Ces deux modifications apportées aux articles 7 et 8 des zones UA, UR, UH et UE ont pour objectif d'accroître l'espace entre les bâtiments implantés sur une même parcelle ou en fond de parcelle, dans l'optique d'améliorer le cadre de vie des habitants. Toutefois, ces quatre zones, qui représentent 34 % de la zone urbaine, sont des secteurs de grands axes et d'entrées de ville particulièrement concernées par la problématique de densification. Ces deux mesures modificatives vont donc grandement amoindrir les possibilités de construction sur les fonds de parcelles dans des zones « cibles ».

2. Les quartiers de gare

Concernant la création de deux nouveaux secteurs pour l'accueil de la future gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, il serait opportun que le règlement soit plus ambitieux. Ces secteurs vont constituer le cœur du futur quartier de gare.

En effet, le nouveau secteur URc reprend notamment les règles de hauteur et d'emprise au sol du secteur URa existant, soit 21 m maximum et 75 % de la superficie de l'unité foncière. Quant au secteur UMa, l'emprise au sol y est fixée à 50 % (contre 40 % en UM) et la hauteur maximale reste identique à la zone UM (10 m).

3. Les questions d'environnement

Les deux points environnementaux suivants, par ailleurs très ambitieux au regard de l'environnement, doivent être pleinement justifiés dans le rapport de présentation du PLU afin que le potentiel d'accueil ne soit pas dégradé.

- *Augmentation de la surface de pleine terre*

La modification prévoit, pour la zone UM et le secteur URa (soit 51 % de la zone urbaine) d'augmenter la surface minimum d'espaces verts de pleine terre au sein d'une même unité foncière.

- *Protéger de nouveaux espaces paysagers et arbres remarquables*

Il est à noter qu'une soixantaine d'espaces paysagers protégés de plus de 1 000 m² sont ajoutés au document graphique 5.c. Ces surfaces, représentant plus de 6 ha, constituées essentiellement de cœurs d'îlots, peuvent être perçues comme un point positif de préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain et contribuant à l'objectif du « zéro artificialisation nette » (ZAN).

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

- *Compatibilité avec le PDUIF*

Il convient de signaler que la procédure inclut la modification de la norme pour les stationnements bureaux, passant d'un nombre de place maximum à un minimum. Cette modification, considérée comme une correction d'erreur matérielle par la commune, entraînera une incompatibilité du PLU avec le PDUIF.

- *Définitions*

Il est proposé de modifier la définition de l'attique en précisant que le retrait minimum doit être de 3 m, ce qui limite les possibilités de densifier sur toutes nouvelles constructions au sein de la commune.

De plus, il est fait mention à plusieurs reprises d'« espaces verts complémentaires », le lexique ne comprend toutefois pas de définition précise de ces termes. Il serait opportun d'en rajouter une pour clarifier cette notion.

Je vous invite donc à prendre en compte ces remarques afin de sécuriser votre document et faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, ces mesures pourraient rendre le PLU incompatible avec le SDRIF.

Les services de la DRIEA restent à votre disposition pour tout complément d'information sur ces remarques ou pour toute autre question.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Préfet



Copie :

Madame la Maire du Perreux-sur-Marne

