

3006



Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial  
Service Aménagement  
Affaire suivie par Corinne SAGUES-PUPPO  
Courriel : [corinne.sagues-puppo@valdemarne.fr](mailto:corinne.sagues-puppo@valdemarne.fr)  
Tél. : 01.49.56.56.88  
DADT/SAME - 2020 - 97  
ELISE : 20-030039-A

Monsieur Olivier CAPITANIO  
Président  
Etablissement Public Territorial  
Paris Est Marne et Bois  
1, Place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont

Créteil, le **3 NOV. 2020**

**OBJET : Avis du Département sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Perreux-sur-Marne**

Monsieur le Président,

Par courrier du 28 septembre 2020, vous avez bien voulu me transmettre votre projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Perreux-sur-Marne et je vous en remercie.

J'ai bien noté que le dossier de modification porte sur de nombreux aspects, notamment :

- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu existant,
- Renforcer la préservation de l'environnement,
- Faciliter les évolutions du bâti existant,
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Adapter la réglementation au projet du Grand Paris Express,
- Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager de la commune,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Corriger des erreurs matérielles repérées et réaliser des évolutions mineures du règlement,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018.

Ce projet de modification de PLU présente des orientations intéressantes dans le domaine de la préservation de l'environnement et du cadre de vie qui sont globalement en cohérence avec celles préconisées par le Conseil départemental.

Cependant un certain nombre de sujets ont attiré l'attention des services départementaux, dont je souhaitais vous faire part, afin que ces points de vigilance, remarques et préconisations puissent être pris en compte dans le cadre de la modification de ce PLU, ce dont je vous remercie par avance.

Pour tout courrier :  
Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne  
Hôtel du département  
Direction de l'aménagement et du développement territorial  
94054 - Créteil Cedex



### Concernant la crèche départementale Gabriel Péri

Lors de la modification n°1 du PLU du Perreux-sur-Marne en 2017, le Département vous avait demandé de bien vouloir **retirer l'interdiction « de toutes nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif »** ajouté au moyen d'un nouvel alinéa à l'article UL.1, relatif aux types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

En effet, cette disposition empêchait toute possibilité d'évolution de la crèche Gabriel Péri, seul équipement départemental situé en zone UL, et bien que cet équipement avait été récemment rénové, il vous avait été demandé de lever l'interdiction pour ne pas obérer l'avenir.

Or, je constate que ce projet de modification n°2 n'a pas pris en compte la demande du Département de retrait de l'alinéa concerné même si je relève que l'ajout de deux dispositions pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (C.I.N.A.S.P.I.C) tient compte en partie de cette volonté de permettre aux équipements publics d'évoluer.

Je réitère donc ma demande de voir cette interdiction levée.

### Concernant les aménagements aux abords de la future gare

Il est prévu que la zone URC, dans laquelle sera aménagée la future gare GPE de Nogent-Le Perreux, soit une zone où la construction peut être densifiée, et *recouvrir jusqu'à 90% de la surface foncière notamment pour les terrains en angle.* (p. 50 du document « justification des choix modifiés »).

Il est spécifié dans ce même document (p. 49) que *« 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 »*.

**Le Département s'interroge sur cette modification de règlement et tient à vous alerter sur les conséquences de cette mesure sur l'amélioration des mobilités sur la commune du Perreux-sur-Marne.**

En effet, la gare actuelle est implantée dans un contexte urbain très contraint et laissant déjà peu d'espace aux fonctions d'intermodalités. Avec l'arrivée du GPE ligne 15 Est à terme, ce pôle gare va attirer plus d'entrants qu'aujourd'hui. Son accessibilité piétonne depuis et vers la commune du Perreux-sur-Marne se fait via des trottoirs peu larges, notamment le long de l'avenue Ledru Rollin (RD245) pour ce qui concerne la voirie départementale.

Le Département préconise de pouvoir conserver des espaces publics généreux aux abords de la future gare afin d'y implanter des fonctions d'intermodalités et/ou de pouvoir améliorer la quantité/qualité d'espace public autour de la gare, qui est une zone en forte

mutation, comme en témoigne la création d'un zonage spécifique Urc, dans le cadre de cette modification de PLU.

Ainsi, pour permettre d'améliorer la place des modes actifs (marche, vélos) au droit du futur pôle, de favoriser leur rabattement sur ce pôle dans de meilleures conditions mais aussi d'améliorer la visibilité de la gare, **le Département préconise que ce sujet majeur soit intégré aux réflexions conduites dans le cadre du comité de pôle de Nogent-Le-Perreux sur la mutation à venir de ce quartier de gare.**

#### **Concernant les entrées/sorties de voitures sur le domaine public départemental**

Dans le règlement modifié, il est précisé p.37 : « En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies. »

Je souhaite attirer votre attention sur le fait que les entrées /sorties sur le domaine public départemental juste en amont d'un carrefour complexe et avant une entrée de gare ont un caractère accidentogène.

Aussi, le Département n'est pas favorable à ce type d'autorisation, et rappelle à ce titre que tous futurs aménagements ayant un impact sur les voiries départementales devront faire l'objet d'une concertation préalable avec les services du Conseil départemental. La Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

#### **Concernant le respect des règles de stationnement du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)**

Dans le « règlement modifié », sur l'ensemble des zones, le nombre de places de stationnement préconisé augmente de manière générale pour les nouvelles constructions afin de limiter le report de celui-ci sur l'espace public.

Si le Département partage l'intérêt de limiter la place de la voiture sur l'espace public, il souhaite vous alerter sur le fait que les règles de stationnement que vous proposez à proximité de la future gare (hors celles relatives aux logements aidés) ne respectent pas les normes du PDUIF, qui stipule qu'*« à moins de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> Sdp »*. Or la modification du PLU qui est proposée ici indique « 1 place par logement », y compris dans le rayon des 500 mètres d'un transport collectif.

#### **Concernant le linéaire végétalisé de l'ex-RN34 et le futur projet bus bords de Marne**

Suite à l'analyse des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue, j'attire votre attention sur le fait qu'une partie du linéaire végétalisé central sur l'ex-RN34 est inscrit en « linéaire végétalisé protégé » dans le PLU existant.

Or, ceci ne semble pas compatible avec le futur projet bus des bords de Marne étudié par Ile-de-France Mobilités qui prévoit la suppression de cet alignement d'arbre central et qui sera présenté à la concertation entre le 9 novembre et 31 décembre prochain.

**Je préconise un échange rapide entre nos collectivités pour rendre compatibles le projet et le PLU.** A défaut, il conviendra de prévoir une mise en compatibilité du PLU lors de l'enquête publique sur ce futur projet.

**Concernant le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) et le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE)**

A l'occasion de cet avis, le Département souhaite vous informer qu'il a approuvé son **Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles** le 10 février 2020 qui vise à préserver les composantes de la trame naturelle du Val-de-Marne, en partenariat avec les acteurs du territoire. La Marne est l'un des enjeux identifiés tant sur le plan écologique que paysager, avec en particulier le chapelet d'îles naturelles dont la protection pourrait être renforcée.

A ce sujet, l'île des Loups fait partie des sites identifiés lors de la concertation partenariale du schéma, au regard de ses qualités paysagères et de son rôle de zone refuge pour la biodiversité. **Je souhaitais donc vous informer que le Département peut, à la demande de la commune, étudier son classement en Espace Naturel Sensible.**

Par ailleurs, afin de tenir compte de l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement, je vous propose de remplacer dans la partie « état initial de l'environnement » le paragraphe en page 69 de « face aux nuisances engendrées par le trafic » à « par le PPBE du réseau routier départemental du 15 décembre 2014 » par la rédaction suivante :

« La commune s'appuiera sur les dernières cartes de bruit élaborées par Bruitparif, pour identifier les secteurs les plus exposés au bruit des transports, ainsi que sur les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement qui traitent de ces nuisances (PPBE métropolitain adopté en décembre 2019 ; PPBE du Département du Val-de-Marne approuvé le 19 octobre 2020 ; PPBE Etat ; PPBE RATP). »

En complément de ces points de vigilances et premières observations, je vous remercie de bien vouloir trouver, en annexe à ce courrier, l'ensemble des informations et précisions apportées par les services départementaux, concernant votre projet de modification du PLU.

Je vous remercie, enfin, de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, le projet de PLU modifié, dès que celui-ci aura été approuvé.

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

***Le Président du Conseil départemental***

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
le Vice-Président

Pierre GARZON

## ANNEXES TECHNIQUES

### **Concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales**

Ce projet de PLU simplifié présente des orientations intéressantes dans le domaine de la préservation de l'environnement et du cadre de vie qui sont en cohérence avec celles préconisées par le Conseil départemental.

Cette volonté se traduit, notamment, dans son règlement des zones à travers les articles X4 titre II dispositions applicables aux zones urbaines.

La rédaction proposée de l'article X4 s'inscrit parfaitement dans la politique que le Conseil départemental mène en matière de gestion des eaux pluviales.

Toutefois, cette rédaction mériterait d'être plus détaillée et explicite. En effet, cet article ne mentionne pas l'existence de deux gestionnaires de réseaux (l'EPT PEMB et la DSEA) sur l'ensemble du territoire communal et ne fait pas référence au Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) et territorial.

C'est pourquoi, la DSEA propose qu'il puisse être rajouté un **paragraphe spécifique relatif à la gestion des eaux pluviales**, compte tenu de son fort enjeu environnemental avec les éléments suivants a minima :

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité et ce, conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009,
- Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. C'est pourquoi, qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée,
- La politique départementale, à travers le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) adopté le 24 juin 2019 et le zonage pluvial approuvé le 19 mai 2014, préconise de soustraire au réseau public, autant que possible, le volume d'eaux pluviales ruisselé.

C'est pourquoi, dès la conception du futur aménagement, il convient d'étudier la gestion des eaux pluviales via des techniques d'infiltration, d'évaporation, d'évapo-transpiration et de réutilisation ; ainsi que la réduction des surfaces actives du bassin versant collecté.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau départemental ne pourra être autorisé que si :

- Il est démontré que le rejet de l'intégralité des eaux pluviales au milieu naturel (sol, milieu aquatique, air : tout exutoire favorisant le cycle naturel de l'eau - article 39 du RSDA) n'est pas possible ;
- La gestion des pluies courantes (jusqu'à 8 mm) est assurée sans rejet au réseau grâce à la mise en œuvre de dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales (article 42 du RSDA) ;
- Le rejet est régulé selon le débit de fuite maximal autorisé localement. Cette valeur ne devra pas être dépassée quels que soient les événements pluvieux (by-pass et surverse ne sont pas autorisés sur les réseaux départementaux) ;
- Le débit de fuite maximum admis sur la totalité de la commune est de 10 L/s/ha par application du zonage pluvial départemental.

### **Concernant la trame verte et les espaces verts et naturels**

#### **Etat initial de l'environnement**

Page 9 :

Le Plan vert départemental 2006-2016, cité p. 9, est arrivé à son terme. Un nouveau Plan vert 2018-2028 a été approuvé par l'assemblée départementale le 25 juin 2018.

Aussi il est proposé de modifier le paragraphe évoquant le Plan vert :

*« Le Département du Val-de-Marne participe à la mise en œuvre d'une véritable politique de trame verte, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Le Plan vert départemental 2018-2028 présente les objectifs et les orientations en matière d'environnement, de paysage et d'espaces verts et naturels. La première grande orientation vise à fournir un cadre de vie de qualité en matière paysagère et environnementale accompagnant la transition écologique du territoire. La volonté de préserver et développer le maillage de la trame verte et naturelle départementale est un des objectifs majeurs de cette orientation.*

*Les préconisations et orientations pour la commune du Perreux-sur-Marne concernent le renforcement du réseau de circulations douces, l'accessibilité à la Marne, l'offre en espaces verts de proximité, la valorisation écologique de l'île des Loups, l'aménagement des berges de Marne, la valorisation des alignements d'arbres le long des axes structurants (RD30, RD34, RD120), et des Parcs du Saut du Loup et des Cités Unies. »*

#### **Plan de zonage et règlement**

Concernant la réglementation sur les clôtures, il est suggéré la formulation suivante (soit dans les dispositions générales, soit dans les différentes zones du règlement à l'article 11.5 où cela est envisageable) :

*« Les clôtures en limite de jardins ou d'espaces verts doivent être perméables à la petite faune (soit en étant surélevée du sol de 15 cm, soit en intégrant des ouvertures ponctuelles de 15 cm de diamètre au niveau du sol tous les 1,50 m) pour permettre leur libre circulation. »*

Nous avons noté que cette disposition était prévue dans le règlement de la zone N, p. 194 et proposons que cela puisse être appliqué dans les autres zones.

Dans les définitions précisées dans les dispositions générales du règlement, nous suggérons de remplacer la notion « d'espèces invasives » (p. 23) par « espèces exotiques envahissantes » qui correspond à une définition officielle. La liste des espèces en question pourrait être annexée au règlement.