

Annexe à la délibération

Synthèse des remarques des Personnes Publiques Associées, de la population et du Commissaire enquêteur et des modifications apportées au dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne

⇒ L'ensemble des modifications présentées ci-après, par document, sont intégrées à la notice explicative (sauf celles figurant au rapport de présentation) et le cas échéant au rapport de présentation

Rapport de Présentation		
PPA	Remarques	Modifications apportées au document
ETAT - DRIEA	Justification de la diminution de la hauteur en zone UA	Justifications apportées p 52 du rapport de présentation – Justification des choix retenus
	Justification de l'implantation en recul en UAb concerné par des linéaires végétalisés	Justifications apportées p 31 du rapport de présentation – Justification des choix retenus
	Justification de l'augmentation des distances entre les constructions	Justifications apportées p 50 du rapport de présentation – Justification des choix retenus
	Justifications de l'augmentation de la surface de pleine terre en zone UM et URa et que le potentiel d'accueil ne soit pas dégradé Justification de la création de nouveaux espaces paysagers et des arbres remarquables contribuant à la « zéro artificialisation nette » sans dégradation du potentiel d'accueil	Justifications apportées p 55 du rapport de présentation – Justification des choix retenus Justifications apportées p 39 du rapport de présentation – Justification des choix retenus

N.B. : Un paragraphe relatif à la justification de la compatibilité au SDRIF du dossier de modification n°2 du PLU, sollicitée par l'ETAT, est aussi inséré dans la notice explicative.

Conseil Départemental	Remplacer dans la partie « état initial de l'environnement » le paragraphe en p69 de « face aux nuisances engendrées par le trafic » à « par le PPBE du réseau routier départemental du 15 décembre 2014 » par une nouvelle rédaction proposée	Insertion du texte proposé et suppression du texte initial
	Modification du paragraphe de la p9 du rapport de présentation – « Etat initial de l'environnement » relatif au plan vert départemental	Insertion du texte proposé et suppression du texte initial et de la carte existante

Règlement

PPA	Remarques	Modifications apportées au document
ETAT-DRIEA	Règlementation plus ambitieuse (vers plus de densité) des deux sous-secteurs de gare	Cf. Modifications apportées sur demande de la SGP
	Mise en compatibilité de la norme relative aux stationnements bureaux avec le PDUIF	Suppression de la modification remplaçant le nombre « maximum » par un nombre « minimum»
	Modification de la définition de l'attique à 3m trop contraignante et ne permettant pas une densification	Modification de la définition d'un attique : niveau en attique à 2.5m sur rue et 2m à l'arrière
	Intégrer la définition des espaces verts complémentaires	Une nouvelle définition a été intégrée aux définitions
ETAT-ABF	Propositions diverses de réécriture de règles applicables aux bâtiments remarquables	Quelques modifications sont apportées <i>au titre I – Dispositions générales - paragraphe 5 : éléments de patrimoine bâti à protéger, visés à l'article I.151-19 du code de l'urbanisme</i> , du règlement

	Revoir la définition de l'attique	Modification de la définition d'un attique : niveau en attique à 2.5m sur rue et 2m sur façade arrière
	Revoir la définition du pignon	La notion de longueur est remplacée par la notion de largeur dans la définition et à l'article 7.1.5. ou 7.1.6. ou 7.2. suivant la zone
	Choisir la bonne écriture entre quai d'Artois et quai de l'Artois dans les adresses des bâtiments remarquables	Modification et généralisation de la bonne écriture : quai de l'Artois pour les bâtiments remarquables et arbres et alignements d'arbres protégés
IDFM	Mise en compatibilité de la norme relative aux stationnements bureaux avec le PDUIF	Suppression de la modification remplaçant le nombre « maximum » par un nombre « minimum »
Conseil départemental	Insertion de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales aux articles 4	Modification de l'article 4 de chaque zone (hors zone N)
	Généraliser l'article 11.2 de la zone N à toutes les zones	La mention suivante est insérée dans les articles 11 de toutes les zones : « Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. »
	Annexer au règlement une liste des espèces invasives	Insertion d'une annexe au règlement
Syndicat Marne Vive	Insertions de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales à la source aux articles 4, 11 et 12.	Modification des articles 4, 11 et 12 de chaque zone (hors zone N)
	Insertions de dispositions relatives à la protection des zones humides	Modification des articles 1 et 2 de la zone N

Enquête publique	Remarques	Modifications apportées au document
SGP	Demandes liées à la mise en compatibilité avec le projet du Grand Paris Express faisant l'objet d'une DUP modificative n°2	Les diverses modifications ont été apportées : <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 du règlement des zones UR, UM et UB - Articles 12.1.5 et 12.3.1 de la zone UR

		- Articles 12.2.1. et 12.3.1 de la zone UM
	Implantation des constructions : Demande d'insertion : en URc, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum d'1 mètre	Modification de l'article UR 6.1.1.
	Permettre le stationnement en RDC en URc notamment pour les constructions en surplomb de la gare	Modification de l'article UR 12.2.1.
	Ne pas imposer des fosses d'arbre sur les toitures terrasses en secteur URc	Modification de l'article UR 13.1.6.
	Dérogation à la règle d'implantation en UMa : possibilité de s'implanter de limite en limite même si terrain > 18m	Modification de l'article UM 7.1.1.
	Dérogation à la règle relative aux percées visuelles	Modification de l'article UM 11.2.7.
	Ne pas limiter l'emprise au sol soit 100% en URc	Modification de l'article UR 9.1.
	Clarifier la définition de l'alignement et des emprises publiques	Modification de la définition d'emprises publiques et de la définition de l'alignement
Population	Modification de la définition de l'attique trop restrictive	Modification de la définition d'un attique : niveau en attique à 2.5m sur rue et 2m à l'arrière
	Difficultés d'interprétation/compréhension de l'article 10.1.5. en zones UA et UR	La règle a été réécrite en zone UA, UR mais aussi UH et UE où la même règle figure
	Incohérence de l'article 7.1.1 des zones UM et UB	La règle a été réécrite
	Ambiguïté relevée à l'article 7.1.6 de la zone UM	La règle a été modifiée en zone UM mais aussi UB où la même règle figure
	Ambiguïté de l'article 7.2.2 de toutes les zones (hors UL)	La règle a été réécrite
	Plafonner le nombre d'arbres de haute tige au % exigé de pleine terre	Modification de l'article 13.1.3
	Incohérence du pourcentage d'espaces verts en zone UH : seul figure un pourcentage de pleine terre (15%) et non pas un pourcentage d'espaces verts complémentaires : proposition 25% d'espaces verts dont 15% en pleine terre	La règle a été modifiée

	Insérer une règle relative aux clôtures pour permettre la circulation de la petite faune / Généraliser l'article 11.2 de la zone N à toutes les zones	La mention suivante est insérée dans les articles 11 de toutes les zones : « Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. »
	Demande d'insertion d'une mention (qui pourrait être générique) sur la particularité de la zone du Parc plus restrictive sur le sujet des espaces verts en faisant référence notamment au cahier des charges de la résidence.	Insertion d'une mention dans le préambule de la zone UL
	Lever l'ambigüité de la notion de percées visuelles pour les terrains d'angle	Modification de l'article 11.2.7.
	Proposition de rajouts de nouveaux bâtiments remarquables	24 nouveaux bâtiments protégés ont été intégrés à la liste du patrimoine bâti remarquable au titre IV
	Supprimer la protection des robiniers considérés comme une espèce invasive	Suppression des arbres protégés au 24 rue de la Rivière et avenue des Hêtres ainsi que dans les bosquets : 36/38 boulevard Foch - 152/154 rue de Metz au sein de la liste du patrimoine paysager remarquable au titre V

PLANS

Enquête Publique	Remarques	Modifications apportées au document
Population	Proposition de rajouts de nouveaux bâtiments remarquables	24 nouveaux bâtiments protégés : insertion de 24 « étoiles roses » au plan 5.b.des prescriptions graphiques
	Mettre à jour les articles référencés sur les plans	Les articles de référence ont été mis à jour au plan 5.b. des prescriptions graphiques
	Supprimer la protection des robiniers considérés comme une espèce	Suppression des arbres protégés au 24 rue de la

	invasive	Rivière et avenue des Hêtres ainsi que dans les bosquets : 36/38 boulevard Foch - 152/154 rue de Metz
SGP	Suppression de la prescription graphique de retrait par rapport l'alignement en zone URc	Modification réalisée au plan 5.b. des prescriptions graphiques
	Intégrer l'angle Colmar/Belfort en zone URc	Les parcelles Z15, Z6, Z7, Z8 et Z9 sont intégrées à la zone URc

Erreurs matérielles

- ▶ **Plan 5.b. Prescriptions graphiques** : Suppression du trait vert pour emplacement réservé pour élargissement de voirie au 13 rue de la Fosse Moreau conservé par erreur puisque l'alignement est supprimé sur l'ensemble de la rue
- ▶ **Rapport de présentation** – Justification des choix retenus : p98 : Il ne s'agit pas de l'île d'amour mais de l'île des Loups qui est classée en zone humide dans le SAGE sur le territoire du Perreux-sur-Marne