

Département du Val-de-Marne

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITOTIAL
PARIS EST MARNE&BOIS**

Enquête publique préalable à la

**Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
De la commune du Perreux-sur-Marne**

RAPPORT

du commissaire enquêteur

Enquête publique du 2 novembre au 2 décembre 2020

Janvier 2021



Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<u>SOMMAIRE</u>		
1	ORGANISATION DE L'ENQUETE	Page 4
1-1	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	Page 4
1-2	OBJET DE L'ENQUETE	Page 4
1-3	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	Page 4
1-4	DECISIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE	Page 5
1-5	NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 5
1-6	MODALITES DE L'ENQUETE	Page 5
1-7	PUBLICITE COMMUNICATION	Page 7
1-7-1	AFFICHAGE ADMINISTRATIF	Page 7
1-7-2	PRESSE	Page 7
1-7-3	AUTRES COMMUNICATIONS	Page 7
1-8	DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	Page 7
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	Page 8
2-1	RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	Page 8
2-2	REUNION PUBLIQUE	Page 8
2-3	PERMANENCES	Page 8
2-4	RECUEIL DES DOCUMENTS	Page 9
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC	Page 9
4	EXAMEN DE LA PROCEDURE	Page 9
5	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	Page 9
5-1	PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	Page 10
5-2	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 19
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS	Page 19
1°	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	Page 19
2°	REMARQUES FORMULEES PAR LES PPA	Page 63
7	CONCLUSION GENERALE	Page 69

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

ANNEXES

1. Procès-verbal de synthèse des observations du public et des remarques des Personnes Publiques Associées
2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse
3. Certificats d'affichage
4. Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées (PPA)

1- ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune du Perreux-sur-Marne est située à environ 14 km de Paris à l'Est Parisien dans le département du Val-de-Marne. La commune du Perreux-sur-Marne fait partie de la métropole du Grand Paris. C'est une commune de 34000 habitants environ, sa superficie représente environ 400 hectares soit une densité de plus de 8600 habitants au km², elle s'étend sur les bords de Marne.

A l'horizon 2030 la commune sera desservie, comme 12 autres communes par la ligne de métro 15 Est dont la gare sera en connexion avec le RER.

La commune du Perreux-sur-Marne appartient à l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois qui comprend 13 communes.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

L'EPT (Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois) et la commune du Perreux-sur-Marne ont exprimé leur volonté de procéder à la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et à cet effet ont décidé de prescrire la modification n°2 du PLU de la commune.

Le Président de l'EPT a prescrit la modification n°2 du PLU qui porte sur :

- Améliorer de 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 Grand Paris Express
- Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager de la commune
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Corriger les erreurs matérielles repérées et réaliser des évolutions mineures du règlement
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé le 2 janvier 2018

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

L'enquête se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques

- L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- Les articles L.153-41 et R.153-8 du code de l'urbanisme
- -Les articles L.123-1 à 123-19 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement
- L'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois prescrivant la modification n°2 de la commune du Perreux-sur-Marne en date du 10 août 2020

1-4 DECISIONS DU CONSEIL DU TERRITOIRE

Le PLU de la commune du Perreux-sur-Marne a été approuvé le 11 juillet 2016 modifié le 18 décembre 2017 et mis à jour les 30/05/2018, 28/01/2019, 26/02/2019 et 09/04/2020.

1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Premier vice-Président délégué du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 11 septembre 2020 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « la modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne ».

Par décision n° E20000057/77 Monsieur le Premier vice-président délégué du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Elyane Torrent commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne.

1-6 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Président de l'EPT en date du 13 octobre 2020 a prescrit en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités pratiques de l'enquête publique dont les mesures sanitaires liées au COVID 19. Le dossier

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

est soumis à l'enquête publique pendant une durée 31 jours consécutifs du mardi 2 novembre au mercredi 2 décembre 2020 et était consultable :

- ❖ *Au siège de l'enquête publique : service de l'urbanisme allée de Bellevue au Perreux-sur-Marne*, consultation des documents du dossier par le public aux jours et horaires habituels d'ouverture :
 - lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
 - samedi de 9h à 12h
- ❖ Par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et sur un site dédié à la consultation du dossier sur le site de l'EPT
- ❖ Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues au service de l'urbanisme de la mairie du Perreux-sur-Marne :
 - ✓ Lundi 2 novembre 2020 de 9h à 12h
 - ✓ Mercredi 18 novembre 2020 de 14h à 17h
 - ✓ Samedi 28 novembre de 9h à 12h
 - ✓ Mercredi 2 décembre de 14 à 17h
- ❖ Durant toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne, des registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie du Perreux-sur-Marne.
- ❖ Durant toute la durée de l'enquête publique les observations et propositions pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie du Perreux-sur-Marne, soit par voie électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique soit en les consignant sur le registre dématérialisé prévu à cet effet.
- ❖ La publicité par affichage administratif est conforme.
- ❖ La publicité a été effectuée dans la presse au moins 15 jours avant le début de l'enquête, rappel au moins 8 jours après le début de l'enquête dans deux journaux.
- ❖ Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés dans le contenu de l'arrêté de Monsieur le Président de l'EPT Paris Est Marne& Bois.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

1-7 PUBLICITE ET COMMUNICATION

1-7-1 Affichage administratif

Il a été certifié par Monsieur le Président de l'EPT Paris Est Marne&Bois pour l'Etablissement Public Territorial le 7 décembre 2020 que l'avis d'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête sur les vitrines extérieures du siège de l'EPT. Le maire de la commune du Perreux-sur-Marne certifie que l'arrêté du Président de l'EPT relatif à la modification n°2 du PLU a été affiché sur le panneau d'affichage électronique et sur les panneaux d'affichage de la commune pendant toute la durée de l'enquête publique. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune.

(Annexes 3)

1-7-2 Presse

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 15 octobre 2020
 - 5 novembre 2020
- Dans « Les Echos »
 - 15 octobre 2020
 - 5 novembre 2020

1-7-3 Autres communications

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne& Bois et de la commune du Perreux-sur-Marne.

1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie du Perreux-sur-Marne, siège de l'enquête publique et sur un poste informatique pendant toute la durée de Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Ils étaient consultables également sur un site dédié par l'EPT et sur le site de la mairie. Ils comportaient :

- Les registres d'enquête publique ainsi qu'un site internet et un registre dématérialisé permettant d'adresser des observations et des propositions au commissaire enquêteur.
- L'arrêté du Président de l'EPT du 10 août 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne.
- L'arrêté du Président de l'EPT du 13 octobre 2020 qui prescrit et précise les modalités de l'enquête publique.
- Le dossier d'enquête publique

2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Le commissaire enquêteur a rencontré la Directrice d'Urbanisme et la chargée de projets Urbanisme de l'intercommunalité Paris Est Marne&Bois, le Directeur Général Adjoint et la responsable du service de l'urbanisme de la commune du Perreux-sur-Marne. A cette occasion les grandes lignes, les enjeux et les objectifs de la modification n°2 du PLU ont été développés et les modalités de l'enquête publique ont été décidées en concertation avec le commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête publique a été remis au commissaire enquêteur à cette occasion.

Une visite de la commune et des sites concernés par la modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne a été organisée à la demande du commissaire enquêteur.

2-2 REUNION PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser de réunion publique, et n'a pas reçu de demande à cet effet.

2-3 PERMANENCES

Les quatre permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de l'EPT se sont tenues aux jours et heures prévus.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été particulièrement dense, de nombreux habitants se sont présentés dont certains n'ont pas souhaité s'exprimer.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

La dernière permanence s'est tenue le dernier jour de l'enquête soit le 2 décembre 2020 de 14 à 17h le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête publique, et a pu les emporter.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registre d'enquête publique et le registre dématérialisé mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne pendant toute la durée de l'enquête, contiennent 78 observations, dont un courrier recommandé, accompagnées de plus de 200 pages de pièces jointes annexées aux registres. Compte tenu de l'ampleur des observations le commissaire enquêteur a sollicité le pétitionnaire afin de convenir d'un délai supplémentaire de remise du procès-verbal de synthèse des observations et du rapport et conclusions et avis motivés.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet.

Cependant, il peut préciser si il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le dossier de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5-EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

- ❖ L'arrêté du Président de l'EPT Paris Est Marne&Bois du 10 août 2020 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Perreux-sur-Marne
- ❖ L'arrêté de Monsieur le Président de l'EPT prescrivant l'enquête publique
- ❖ La notice explicative de présentation de la modification n°2 du PLU.
- ❖ L'état initial de l'environnement
- ❖ La justification des choix
- ❖ Le règlement du PLU modifié
- ❖ Le plan de zonage
- ❖ Le plan des prescriptions graphiques
- ❖ Le plan des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue
- ❖ Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

5-1 PRESENTATION DU DOSSIER

L'ensemble des documents représente environ 640 pages. Il comporte également le plan de zonage, le plan des prescriptions graphiques et celui relatif à la trame verte et bleue qui conceptualisent la modification n°2 du PLU. Divers documents graphiques sont inclus dans la notice explicative qui sont destinés à visualiser les évolutions du PLU prévues par la modification n°2 du PLU de Perreux-sur-Marne.

1- LA NOTICE EXPLICATIVE

Ce document présente le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Perreux-sur-Marne.

Présentation et justifications des évolutions envisagées

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Le PLU du Perreux-sur-Marne allie une construction raisonnée et une préservation du patrimoine naturel. La modification n°2 du PLU vise à poursuivre cet objectif en réponse aux attentes des Perreuxiens sur la protection de leur cadre de vie et en se conformant aux exigences de l'Etat en matière de construction.

I- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions

L'objectif est d'améliorer l'insertion urbaine dans le tissu existant en réalisant une transition plus douce entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses. Depuis l'approbation du PLU certaines constructions s'intègrent difficilement dans l'environnement du fait de leur effet massif. Aussi la modification de certaines règles permettra l'amélioration de cet aspect. Les modifications apportées sont intégrées au plan des prescriptions graphiques et dans le règlement.

Règlement

▪ **Modifier les règles du prospect**

Les règles du prospect actuel ne sont pas satisfaisantes au regard des hauteurs des zones pavillonnaires en zones UM, UB et UL, aussi les règles de prospect sont diminuées de 2m. A l'angle de 2 voies, la longueur du retour du bâtiment le plus haut autorisé dans la voie perpendiculaire plus étroite est jugée trop importante. Ainsi la hauteur est désormais limitée à 12m au lieu de 15m dans les zones relativement denses, UH, UA, UR et UE. Cette disposition améliore la transition entre les zones denses et les zones pavillonnaires.

▪ **Travailler sur le rendu architectural des projets**

Dans le cadre de grands projets avec une longue façade des percées visuelles vers le cœur d'ilot sont intégrées afin d'améliorer la vision du projet depuis l'espace public. Cette notion est précisée dans le règlement de la modification n°2 du PLU.

▪ **S'adapter au tissu existant en diminuant les hauteurs en zone UA**

Cette zone concerne les axes principaux du territoire communal. Les hauteurs initialement autorisées étaient trop imposantes par rapport au bâti existant et impactantes pour les piétons. La modification permettra une meilleure transition avec les échelles des hauteurs voisines.

▪ **Exiger une implantation en recul de l'alignement**

Cette disposition permet d'adapter au tissu existant les zones UA et UR et est destinée à limiter l'impact des nouvelles constructions denses. Une marge de

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

recul de 5m est imposée en UAb. Elle participe à l'objectif du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de maintenir le caractère végétalisé et paysager des grands axes et accompagne la végétalisation de l'espace public. En zone URa il sera dérogé à l'obligation d'implantation à l'alignement et un recul de 5m sera imposé pour les constructions compte tenu de l'étude urbaine en cours.

- **Fusionner les zones UEa et UEb**

Compte tenu de leur localisation la distinction des 2 zones n'a plus lieu d'être, ce qui simplifie le zonage, les règles de l'ancienne zone UEb s'appliquent.

II- Renforcer la préservation de l'environnement

Les axes 1 et 4 du PADD précisent des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et la protection d'une trame jardin afin de pérenniser son rôle de refuge de la biodiversité. Dans cette perspective il est apporté des modifications afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Règlement

- **Revoir et simplifier les coefficients de biotope**

Correction d'une erreur matérielle relative au coefficient de pleine terre. L'objectif est de prendre en compte des épaisseurs de terres végétales qui contribuent à la réalisation d'espaces paysagers et des liaisons douces. Cette disposition s'applique à toutes les zones à l'exception de la zone UL (résidence du Parc).

- **Exiger davantage d'espaces verts en pleine terre**

En zone UR : secteurs denses, la constructibilité est compensée par une place plus importante aux surfaces de pleine terre par rapport aux espaces verts complémentaires afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

En zone UM : exigences de pleine terre dans les secteurs plus pavillonnaires.

- **Revoir les impératifs d'implantation**

Recherche d'une diversité et d'une richesse des espaces plantés permettant une mise en valeur des différentes strates en fonction de la taille des espaces. La plantation d'espèces végétales invasives est interdite. Cette disposition s'applique à toutes les zones.

III-Faciliter les évolutions du bâti existant

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Page 12 sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Des règles trop contraignantes limitent l'évolution du bâti existant. Les articles du règlement sont assouplis à cet effet dans le respect du PADD.

Règlement

- **Faciliter les surélévations des constructions existantes ne respectant pas l'article 6**

En zones UM, UE, UA et UB : l'article 6 permet la surélévation dans la continuité des murs existant.

En zone UR même disposition sous condition de respect des autres articles du règlement.

- **Faciliter les surélévations des constructions existantes ne respectant pas l'article 9**

En zones UM, UL et UB : il n'y a pas lieu de geler l'évolution du bâti dans la mesure où le projet respecte l'emprise au sol maximale de la zone. Ainsi le seuil réalisable passe de 25m² à 30m².

IV- Améliorer le cadre de vie des habitants

Règlement

- **Augmenter les distances de vis-à-vis des constructions sur une même propriété**

Une distance sur une même propriété est augmentée en fonction de la hauteur du bâtiment le plus haut afin d'éviter les ombres sur le bâti le plus bas et réduire les vis-à-vis. L'article 8 précise pour les zones UA, UR, UH et UE que la hauteur sera de 12m au maximum, en cas de baies et de 8m en cas de façade aveugle.

- **Augmenter les distances de vis-à-vis des constructions en fond de parcelle**

Les distances entre les nouvelles constructions et les fonds de parcelle sont augmentées afin de réduire l'impact avec les constructions existantes. En zones UE, UA, UH et UE la distance sera de 5m minimum pour les façades aveugles et de 10m en cas de baies.

- **Exiger davantage de places de stationnement en majorité en sous-sol**

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

L'espace public n'est pas destiné au stationnement résidentiel, il est donc nécessaire d'exiger un nombre plus important de places de stationnement en sous-sol.

Une place de stationnement par logement locatif aidé est prévue sauf pour les constructions situées à moins de 500m d'un équipement de transport qui sera limitée 0,5 place/logement.

Pour les autres logements 1 place minimum est exigée en fonction de la surface de plancher.

V- Adapter la réglementation au projet du Grand Paris Express

La Société du Grand Paris porte un projet d'intérêt général, comprenant la réalisation de la Ligne 15 et la construction d'une nouvelle gare. Cette dernière sera créée sur le site de l'actuel parking. Des logements seront réalisés également sur le foncier acquis au titre du chantier et au-dessus de la gare. A cet effet il convient d'adapter le règlement en créant deux sous-secteurs UMa et URc, mais en encadrant la constructibilité des secteurs.

Les constructions qui seront réalisées au-dessus de la gare ne pourront pas bénéficier d'espaces en pleine terre. La règle de modification des distances entre les bâtiments ne sera pas appliquée au sous-secteur URc.

Des immeubles devront être démolis pour la phase chantier. Leur reconstruction sur un foncier contraint sera difficilement réalisable sur la base du règlement actuel. Cependant les règles concernant la hauteur des constructions ne sont pas modifiées et sont identiques à celles de la zone URa.

La partie Nord de la zone UM fera l'objet de plus de souplesse en matière d'implantation et d'emprise au sol.

Des règles propres seront applicables en zone URc relatives à la distance entre les bâtiments, à la percée visuelle vers le cœur de l'îlot et de pourcentage de pleine terre. Le sous-secteur UMa bénéficie de règles spécifiques en matière d'alignement et d'emprise au sol.

VI- Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager

De nouvelles dispositions relatives à la préservation des clôtures constitutives du patrimoine bâti sont prévues à l'article 11 du règlement.

Une identification de nouveaux espaces paysagers et arbres remarquables, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi que des bâtiments remarquables au titre de l'article L.151.19 sont inventoriés.

2- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Ce document a été établi lors de l'élaboration du PLU en 2016 et est actualisé dans le cadre de la modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne.

- **Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Marne Confluence**

Le SAGE Marne Confluence a été adopté le 2 janvier 2018, il définit 6 objectifs :

- Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique sur le territoire de Marne Confluence
- Améliorer la qualité des eaux de façon à permettre le retour à la baignade en Marne en 2022 et sécuriser la production d'eau potable
- Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages
- Reconquérir les affluents et les anciens rus
- Se réapproprier les bords de Marne
- Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE

Le SAGE identifie 3 zones humides dont l'île aux Loups, déjà répertoriée par la DRIEE (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie), les 2 autres secteurs sont situés au Nord du pont de Bry.

- **Un territoire soumis à des risques naturels**

Il existe 1 PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et 1 PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Prévention des Mouvements de Terrain). Un zonage a déjà été établi dans le cadre du PPRMT.

- **Documents cadres relatifs aux enjeux de la qualité de l'air, de la maîtrise de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre**

La mise en œuvre des politiques Climat Air Energie a été transférée à la Métropole du Grand Paris et aux EPT depuis la loi NOTRE (nouvelle organisation de la République)

L'EPT Paris Est Marne&Bois a engagé la procédure d'un PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) qui comprend l'ensemble des problématiques. Le territoire du Perreux est également concerné par le Plan Climat-Energie du Val-de-Marne.

3- JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Ce document comprend plusieurs chapitres dont le contenu concerne les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU du Perreux-sur-Marne dont le PADD et les OAP.

Cependant les choix retenus dans le cadre de la modification n°2 du PLU sont précisés et le document actualisé.

Justifications des zones et règles du PLU

Un tableau des superficies des zones apporte des corrections et fait apparaître les rectifications liées à la création de sous-secteurs dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU.

Les grands principes d'élaboration du zonage, les objectifs et les caractéristiques générales sont repris dans ce document. Les modifications liées à la présente procédure sont justifiées pour chaque zone et sous-secteur

▪ Zone UR

Cette zone correspond aux secteurs stratégiques du territoire communal :

- Création du sous-secteur URc secteur mixte lié au projet du Grand Paris Express

▪ Zone AU

Cette zone est déclinée en 2 sous-secteurs du fait que des hauteurs plus importantes sont autorisées en UA.

- UAa boulevard d'Alsace Lorraine est destiné du fait de son gabarit à accueillir des hauteurs qui seront de 18m au maximum au lieu de 21 actuellement
- UAb plus intégré aux secteurs pavillonnaires sera plafonné à 15m au lieu de 18m actuellement

▪ Zone UE

La zone UE correspond à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitat pavillonnaire et petit collectif. Deux sous-secteur sont identifiés dans le PLU en vigueur. Cependant la zone UE participe d'une densification maîtrisée accompagnée de la réalisation de projets. Les 2 sous-secteurs sont supprimés au profit de la zone UE. Le règlement du secteur UEb s'applique.

▪ Zone UM

Cette zone comprend un sous-secteur UMA permettant une transition douce entre le tissu pavillonnaire et le site de la nouvelle gare.

Justifications des règles associées aux prescriptions graphiques

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

▪ **Les espaces paysagers protégés**

Ils représentent une superficie de 11,8 ha au lieu de 0,6 ha recensé dans le PLU. Ils sont représentés dans le document graphique 5.c.

- Les 64 arbres remarquables sont représentés dans ce document
- Les 34 alignements d'arbres remarquables y sont identifiés
- Les linéaires végétalisés sur le domaine public y sont inventoriés
- Des espaces privés sont également recensés dont la typologie est précisée, ils sont assortis de contraintes en matière de protection décrites dans le document.
- Les arbres et alignements remarquables du domaine privé sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- La protection du patrimoine a été renforcée au titre de l'article L.151-19 et ainsi 131 éléments ont été retenus.

▪ **Les dispositions particulières réglementaires**

Des marges de reculement spécifiques figurant dans le document graphique 5.b sont imposées afin de respecter l'harmonie d'implantation par rapport aux emprises publiques.

Cette disposition concerne seulement en partie des avenues importantes qui ne disposeront pas de la règle.

Cependant d'autres rues seront dotées de la mesure de retrait de 5m par rapport à l'alignement car la configuration et l'harmonie des lieux le justifie.

Grands principes d'élaboration du règlement

▪ **Article 6 et 7 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voie et limites séparatives**

- Dans les zones les plus denses, UR, UH puis UAa dans le projet de modification, la règle générale prévoit un alignement des constructions par rapport aux emprises publiques afin d'optimiser l'emprise au sol.
- Dans les zones UE, UM, UB puis UAb dans le projet de modification un retrait de 5m des constructions par rapport à la voirie est recommandée afin d'offrir plus de respiration entre les constructions.

▪ **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le règlement prévoit des reculs minimum afin de ne pas impacter les vues entre les logements (7,5 ou 8 en cas de façade aveugle et 8 ou 10m en cas de baies).

▪ **Article 9 : emprise des sols maximale des constructions**

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Le secteur URc est rajouté avec une emprise au sol identique aux secteurs URa et à la zone UH, soit de 75% de l'unité foncière et 90% pour les terrains d'angle. Le secteur UMa dispose d'une emprise de 50% de l'emprise foncière.

▪ **Article 11 : aspect extérieurs des constructions et aménagements des abords**

La disposition relative à la visibilité des constructions depuis l'extérieur est supprimée.

▪ **Article 13 : espaces libres et plantations**

La proportion d'espaces verts est fixée entre 15% de la surface de la parcelle en zone UH à 30% pour les autres zones dont la zone UM.

Seul le secteur URc ne comporte pas d'obligation en regard ses spécificités liées à la future gare.

La surface d'espaces verts complémentaires des autres zones sera calculée en fonction des substrats utilisés des précisions sont apportées.

Les espaces laissés libres du fait de la marge de recul devront être plantés.

Toutes les rectifications apportées au règlement dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne sont formulées dans le chapitre « Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieurs » Cette partie établie lors de l'élaboration du PLU présente l'évolution des règles entre le POS et le PLU. Les éléments constitutifs de la modification n°2 en matière de règlement y sont intégrés.

Ce document intègre dans le chapitre « Articulation avec les documents supra-communaux » les dispositions du SAGE adopté en 2018, adapte les orientations et les objectifs à la modification n°2 du PLU.

4- REGLEMENT

Ce document établi lors de l'élaboration du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne comprend les dispositions générales et les dispositions par zone. Il intègre l'intégralité des règles rectifiées du projet de modification n°2 de la commune.

Les éléments du patrimoine bâti remarquables sont corrigés lorsque la description était inexacte. Les éléments du patrimoine paysager remarquables sont complétés.

La liste des ER (emplacements réservés) est actualisée.

5- DOCUMENTS GRAPHIQUES

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Les trois documents graphiques concernent : le plan de zonage, les prescriptions graphiques liées à la modification dont l'actualisation des ER et les prescriptions relatives à la trame verte et bleue.

6- AVIS DES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

Le dossier de projet de modification du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne a été adressé à 27 PPA dont 5 ont formulé des remarques et un a donné un avis favorable.

L'autorité environnementale a dispensé l'EPT de la réalisation d'une évaluation environnementale.

(Annexe n°4 tableau récapitulatif des PPA)

5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne est correctement présenté, les différents documents, bien que complexe, précisent la justification des modifications proposées dans le cadre du projet. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2020, durant 31 jours consécutifs. Les registres d'enquête publique mis à la disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie du Perreux-sur-Marne, siège de l'enquête publique, et le registre dématérialisé, prévu par l'EPT comprennent 78 observations, dont un courrier recommandé, accompagnées de plus de 200 pages de pièces jointes et annexées aux registres.

Cinq PPA ont formulé des remarques au sujet du projet de modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne.

Compte tenu de l'ampleur des observations le commissaire enquêteur a sollicité le Président de l'EPT Paris Est Marne&Bois, afin d'obtenir un délai supplémentaire de remise de son procès-verbal de synthèse et son rapport.

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse d'observations le 16 décembre 2020 qui a été signé conjointement par Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois et le commissaire enquêteur. *(Annexe n°1)*

L'EPT a transmis, au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 28 décembre 2020. *(Annexe n°2)*

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

1° ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n°1

Cet habitant indique que dans le cadre de la réalisation de nouvelles constructions d'habitat collectif il faut limiter le nombre des démolitions de pavillons Le PLU est trop restrictif pour permettre de vendre de grandes propriétés à des promoteurs. Fait part de sa situation personnelle, grande propriété impossible à vendre à un particulier ni à un promoteur.

Analyse du commissaire enquêteur

Le règlement a une portée générale, il ne peut pas s'appliquer à chaque cas particulier. Il est évident que le coût de l'immobilier en petite couronne peut représenter un handicap à la vente de grandes propriétés.

Réponse du maître d'ouvrage

Observation non directement liée à la modification du PLU et concernant un cas particulier ne nécessitant pas de réponse particulière.

Impossibilité réglementaire de limiter le nombre de démolition

Observation n°2

Propriétaires sur la commune depuis février 2020 ZAC du Canal Futurs jeunes parents

Se sentent un peu oublié dans la zone URa demandent la création des commerces notamment de bouche et une vie économique dans la zone
Ils souhaitent des équipements destinés aux enfants, crèche, école car actuellement ceux existant sur la commune sont trop éloignés de leur domicile
Aménagements des bords de Marne, des odeurs émanent de la Marne, est-ce lié aux rejets des eaux usées.

Analyse du commissaire enquêteur

La réalisation d'équipements publics doit être répartie sur le territoire communal notamment en matière de petite enfance et scolaire, en fonction bien entendu des besoins recensés sur le secteur.

Les communes peuvent inciter l'installation de commerces dans un quartier mais pas les créer.

Les bords de Marne ont généralement fait l'objet d'aménagements et de préservation des milieux naturels.

Réponse du maître d'ouvrage

Observation non directement liée à la modification du PLU.

La Municipalité est préoccupée par la venue sur son territoire de commerces de proximité. Le boulevard d'Alsace Lorraine dont la vocation est de muter et de voir se développer des commerces afin de devenir un véritable boulevard urbain devrait contribuer à l'apport de commerces dans ce secteur. S'il n'existe pas de commerces à proprement parler au sein de la ZAC du Canal, des commerces

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

existent à proximité immédiate (Intermarché à 200 m, boulangerie à 250 m, pharmacie à 400 m...).

Concernant les équipements publics, ils ne sont généralement pas implantés en périphérie de la commune pour des raisons d'accessibilité par le plus grand nombre. Enfin, concernant les bords de Marne qui se trouvent très proches de la ZAC, ils offrent des aménagements qualitatifs. La Ville va investiguer sur la question des odeurs émanant de la Marne afin de faire cesser ce trouble.

Observation n°3

La modification diminue les possibilités de construction au détriment de l'évolution de la commune ce qui est préjudiciable au futur développement de la ville en secteurs UAb, UAa

La limitation de la hauteur des constructions de 18 à 15m est une erreur grave.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette disposition participe de l'amélioration de l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain et améliore le cadre de vie des habitants. Dans le cadre des observations de nombreux habitants et associations ont souligné l'avancée que représente la réduction des hauteurs.

Réponse du maître d'ouvrage

Un des objectifs principaux de la modification est de permettre une évolution du bâti tout en conservant un cadre de vie agréable pour les perreuxiens notamment en termes d'insertion urbaine. En effet, afin de favoriser l'intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant et réaliser une transition plus douce entre les zones denses, une hauteur des bâtiments adaptée au secteur et à l'existant, permettant une coexistence harmonieuse des nouveaux bâtiments et des constructions existantes, est nécessaire pour atteindre cet objectif. C'est en ce sens que certaines hauteurs ont été modifiées dans le cadre de la présente modification. Cela a pour objectif de favoriser l'acceptation des projets par les habitants et de limiter ainsi les recours préjudiciables à la mise en œuvre des projets.

Observation n°4

Président de l'Association du Syndicale Libre du Parc du Perreux-sur-Marne Il s'agit d'une résidence, zone privée, close, de 193 propriétaires située en zone UI

Remarques concernant l'article UL 13 relatif aux : Espaces libres et plantations, -le règlement de la copropriété est plus restrictif que l'article R421-23 du code de l'urbanisme et que les dispositions du projet de modification du PLU en matière de plantations sur la résidence assorti en cas de non -respect d'une « amende »

La copropriété demande à conserver ces dispositions afin de perpétuer son environnement paysager qui existe depuis plusieurs décennies

Analyse du commissaire enquêteur

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Cette copropriété dispose d'un règlement particulier et ancien. La préservation et la conservation du patrimoine paysager est un atout majeur du règlement de la résidence. Ces dispositions sont à préserver dans le cadre de la trame bleue.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune dispose au sein du territoire d'un lotissement créé au 19ème siècle dont le règlement de copropriété s'applique aux propriétaires en sus du règlement du PLU conformément aux textes en vigueur. L'ASL qui gère ce lotissement est particulièrement vigilante concernant la protection de son patrimoine paysager. Elle dispose au sein de son cahier des charges de règles particulièrement restrictives et coercitives qui viendront s'ajouter aux dispositions réglementaires prévues dans la modification du PLU. Ce particularisme sera mis en exergue afin de permettre une protection optimale des plantations et des espaces libres souhaitée par la municipalité.

Observation^{o5}

Cette personne effectue des propositions en matière de lutte contre le réchauffement climatique à l'échelon de la commune

- toitures végétalisées
- végétalisation des trottoirs et des emplacements de stationnement en dehors du centre-ville
- trottoirs mixtes : une partie bitumée pour la circulation des piétons et une partie végétalisée en pleine terre
- généraliser la végétalisation des emplacements de parking
- aménagement des rue « ouvertes aux piétons ou impasses » par des revêtements poreux
- revêtement des trottoirs par des matériaux de couleur claire afin d'éviter la concentration de la chaleur au niveau du sol

Analyse du commissaire enquêteur

Ces propositions sont pertinentes dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique dont certaines sont déjà prises en compte dans le projet de modification.

Réponse du maître d'ouvrage

Ces propositions concernent des aménagements de voirie qui pourront être étudiées par les services communaux mais qui ne sont pas l'objet de la modification du PLU. A noter que la majorité de ces remarques a d'ores et déjà été intégrée dans les projets réalisés (trottoirs végétalisés, toitures végétales, parking engazonné...) ou en cours.

Observations n^o6 n^o7 et n^o9

N6- Monsieur Selve suggère de modifier les couleurs du plan de zonage de la zone UE, résultat de la fusion des zones UEa et UEb car les règles de la zone

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

UEb sont conservées donc la couleur de la zone doit correspondre à celle de la zone UEb

- que soit recensé au titre du code de l'urbanisme des arbres et des constructions remarquables dont la propriété cadastrée AG13 située au 40 allée de Bellevue
-il suggère de créer 2 emplacements réservés à destination d'équipements publics ou privés et de logements sociaux sur 2 parcelles pour une opération d'ensemble en conservant les locaux utilisés par une association.

N7- Il préconise une liste de bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme et à inscrire dans la modification car certaines de ces constructions doivent faire l'objet de préconisations particulières.

N9- Mr Selve propose plusieurs emplacements réservés dont le foncier est actuellement utilisé pour diverses activités économiques, afin « d'enrichir la trame verte et bleue » ou de créer des logements sociaux. Il effectue un recensement des parcelles identifiées et qui pourraient être destinées à des espaces verts et des logements sociaux.

Analyse du commissaire enquêteur

L'unification de la couleur de la zone UE peut permettre d'identifier la totalité de la zone. Cependant dans le cadre de la présente procédure la distinction paraît nécessaire pour mettre en exergue la fusion des deux sous-secteurs.

Le projet de modification n°2 du PLU inventorie de nouveaux espaces paysagers protégés. Le document graphique n°5b met à jour les ER en fonction des besoins d'équipements de la commune et des habitants. On ignore l'intérêt de ces propositions, leur situation stratégique, leur superficie... Même analyse pour les 3 observations.

Réponse du maître d'ouvrage

La couleur des zonages étant sans incidence sur la réglementation, il n'y a pas lieu de la modifier. La parcelle du 40 allée de Bellevue est concernée par une protection au titre des espaces paysagers protégés relativement important offrant une protection au linéaire végétal existant en bordure de voie. Un travail poussé en collaboration avec des organismes compétents a été réalisé sur l'inventaire des arbres, bâtiments, espaces paysagers à protéger. Les propositions de nouvelles protections de bâtis seront étudiées dans le cadre de l'approbation selon le même procédé que lors du projet initial. Le PLU comprend déjà un certain nombre d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et de logements sociaux qu'il ne serait pas cohérent de modifier. La commune ne peut acquérir que de manière proportionnée des fonciers en vue de la réalisation de logements sociaux. L'initiative publique ne peut intervenir sur l'ensemble des fonciers éventuellement disponibles ou mutables. Concernant les équipements, une réflexion globale est menée et la commune les réalise en fonction des besoins de la population et à hauteur de ses possibilités financières.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Certains sont ainsi à l'étude, comme par exemple la réalisation d'un équipement sportif aux abords du rond-point Leclerc, ou déjà intégrés dans des emplacements réservés afin notamment de faire évoluer les équipements existants (emplacements réservés n° 24 : école Jules Ferry, 25 : crèche des petits Joncs et 50 : école Germaine Sablon). Enfin, certains sont en cours de réalisation comme l'extension des salles APS. Ainsi, il n'y a pas lieu de créer davantage d'emplacements réservés ; les équipements existants potentiellement mutables ainsi que les projets envisagés permettent de répondre de manière satisfaisante aux besoins. Se conférer à la 1^o réponse.

Observation n°8

Mr Selve souhaite que soit intégré au calcul dans la rubrique « revoir et simplifier les coefficients de biotope », les bassins et zones humides, en leur attribuant un coefficient élevé pour les préserver et améliorer leurs fonctionnalités et inciter au traitement des eaux pluviales à la parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

L'incitation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est introduite dans le PLU. Cependant des mesures de nature à engager les futurs constructeurs seraient pertinentes.

Réponse du maître d'ouvrage

L'incitation du traitement des eaux pluviales à la parcelle est déjà introduite au PLU. Il n'y a pas lieu d'intégrer les bassins et zones humides aux coefficients de biotope liés aux espaces verts.

Observation n°10

Mr Selve regrette la mention d'une étude urbaine en cours dans la notice explicative. Il aurait fallu qu'elle soit réalisée afin de pouvoir l'intégrer dans le projet de modification.

Alignement : il faudrait une mise à l'alignement simple, il fait référence aux remarques de PPA (DRIEA-IDFM-CD77)

-il lui semble plus cohérent que les modifications liées à l'alignement soient incluses dans une modification des OAP afin de préciser les « coupes de voiries » par secteur, cette disposition permettrait d'envisager un TCSP bd Alsace-Lorraine.

Préservation de l'environnement : introduction d'un % d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions

-introduction dans le règlement d'une performance environnementale globale

-isolation extérieure à l'occasion du ravalement à introduire dans les OAP sauf pour les bâtis d'% architectural

L'inventaire au titre des constructions remarquables est établi sans logique et sans critère.

Analyse du commissaire enquêteur

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Les études urbaines sont effectivement citées dans la notice explicative dont les enjeux et les objectifs ne sont pas précisés.

La mise à l'alignement proposée est confuse, la présente procédure ne concerne pas les OAP.

La préservation de l'environnement représente un objectif majeur traité dans le cadre du projet de modification n°2. La législation impose des prescriptions précises en la matière.

Réponse du maître d'ouvrage

Les études urbaines menées par la commune n'ont pas forcément à être intégrées au PLU dans la mesure où elles se sont pas abouties et ne peuvent être traduites réglementairement. L'étude urbaine citée dans la notice concerne le secteur du rond-point Leclerc sur lequel la ville a mené une première phase de réflexion systématique pour plus de cohérence-trop restrictif dans le projet de modification réflexion sur la mutation de ce secteur à enjeux en termes de logements, de requalification urbaine, de transports et de développement économique et dont la localisation stratégique, en entrée de ville, nécessite une réelle vision globale. Toutefois, celle-ci n'étant qu'au stade de la définition de grandes orientations qu'il conviendra par la suite de préciser, elle ne peut être intégrée au PLU. La ville communiquera évidemment à la population ses objectifs et volontés sur le secteur une fois que les contours d'un éventuel projet seront précisés. C'est dans ce cadre que la ville a créé des périmètres permettant la réalisation d'études en amont de tout projet pour laisser le temps à une réflexion globale et cohérente sur le secteur.

Il n'y a pas lieu d'intégrer les alignements aux OAP. L'objet de la modification est une mise à jour de la liste effectuée après un travail d'analyse des possibilités et intérêts réels d'élargissement de voies.

La préservation de l'environnement est un des objectifs majeurs de la modification traduit réglementairement. Concernant les propositions issues de cette observation, il y a lieu de rappeler que la législation en vigueur (RT2020 bientôt applicable) intègre déjà ces considérations. Il permettant la réalisation d'études en amont de tout projet pour laisser le temps à une réflexion globale et cohérente sur le secteur. Il n'y a pas lieu d'intégrer les alignements aux OAP. L'objet de la modification est une mise à jour de la liste effectuée après un travail d'analyse des possibilités et intérêts réels d'élargissement de voies. La préservation de l'environnement est un des objectifs majeurs de la modification traduit réglementairement. Concernant les propositions issues de cette observation, il y a lieu de rappeler que la législation en vigueur (RT2020 bientôt applicable) intègre déjà ces considérations. Il en va de même pour la gestion des eaux pluviales dont les différentes structures compétentes : Syndicat Marne Vive, Département, EPT Paris Est MarneetBois... assurent la cohérence et la mise en application de règles définies dans différents documents opposables. Il n'y a pas lieu de modifier le règlement du PLU.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

L'intégration d'éléments relatifs aux isolations extérieures dans les OAP n'a pas d'% particulier.

Observation n°11

MR Perrier fait part de son désaccord avec l'observation n°3 et de sa satisfaction relative au projet de modification n°2 du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Cet habitant note les avancées notables du projet de modification n°2

Réponse du maître d'ouvrage

Observation favorable à la modification.

Observation n°12

Anonyme

-manque de limites séparatives en fond de parcelle en angle comme la construction du 8 mai 45

-l'emprise des parcelles en angle trop importante ce qui permet aux promoteurs de réaliser des constructions conséquentes

-prévoir des règles plus restrictives pour préserver le voisinage

Analyse du commissaire enquêteur

Dans le PLU en vigueur les fonds de parcelles bénéficient d'une souplesse de constructibilité pour les terrains d'angle.

Le projet de modification n°2 prévoit une réduction de la constructibilité de bâti important sur les terrains d'angle, cependant cette souplesse se limite aux petits terrains.

Réponse du maître d'ouvrage

Les règles sur les terrains d'angle sont, dans le PLU, plus souples que sur les autres terrains : absence de « fond de parcelles », emprise au sol maximale supérieure... pour empêcher l'inconstructibilité des « petits » terrains d'angle qui sont par définition des terrains à enjeux urbains. Toutefois, leur définition a été modifiée dans le cadre de la présente modification afin de limiter cette « souplesse » aux petits terrains et ne pas permettre une trop grande constructibilité.

Observation n°13

Anonyme : mieux prendre en compte la préservation de l'ensoleillement dans le cadre des nouvelles constructions.

Analyse du commissaire enquêteur

Les prescriptions de la présente procédure prend en compte l'amélioration du cadre de vie des habitants et à ce effet les modifications du prospect y participent : réduction des hauteurs, retrait par rapport à l'alignement...

Réponse du maître d'ouvrage

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Les règles présentes dans le règlement ont été établies dans un objectif d'insertion et d'intégration urbaine et de coexistence pacifiée des constructions, permettant de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les constructions existantes. La notion d'ensoleillement n'est pas une notion du code de l'urbanisme mais du code civil.

Observation n°14

Cet habitant demande de précisions au sujet de la constructibilité de sa parcelle bâtie en zone UB et qui dispose de 40m de façade sur 9m

- la réalisation d'une nouvelle construction au regard du règlement modifié ne serait pas possible du fait du retrait de 5m
- est-ce que des dérogations sont prévues ?
- les dispositions du règlement de la modification ne favorisent pas l'habitat pavillonnaire

Analyse du commissaire enquêteur

Dans le cadre du projet de la modification certaines règles sont de nature à permettre une évolution du bâti pavillonnaire. Cependant il s'agit d'un règlement à portée générale.

Réponse du maître d'ouvrage

Cas particulier d'application du règlement La PLU est un document traduisant l'intérêt général qui malheureusement se heurte à des intérêts particuliers et à des cas d'espèce. Il convient de se rapprocher des services communaux pour étudier les possibilités de constructions. Un certain nombre de dispositions, au contraire, visent à permettre une meilleure évolution de l'habitat individuel existant (extensions, surélévations)

Observation n°15

Propriétaires de la parcelle A du n°8 au 10 bis bd de Fontenay

- au sujet des attiques le retrait de 3m pour le dernier niveau d'une construction permet une profondeur de seulement de 4m pour les appartements du dernier étage ce qui nuit à la réalisation de « confortables appartements »
- un retrait de 2m serait préférable pour les façades côté domaine public pour réduire la perception de hauteur
- article UR 7.1.4 du règlement relatif au fond de parcelle, les distances sont très importantes entre 2 bâtiments de projets distincts, ce qui complexifie l'aménagement des parcelles particulièrement lorsqu'elles sont étroites, souhaite maintenir l'existant.

Analyse du commissaire enquêteur

La problématique de l'attique et de son incidence sur la superficie du dernier étage des constructions nouvelles a été largement évoquée dans les observations. La définition de l'attique est à revoir afin de trouver une nouvelle approche satisfaisante.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Les distances entre les bâtiments sur une même parcelle sont destinées à améliorer le cadre de vie des habitants en réduisant les possibilités de vis-à-vis.

Réponse du maître d'ouvrage

Les PPA et diverses observations du public font état de difficultés concernant la définition de l'attique et notamment du retrait imposé de 3 m, dans la présente modification. Il apparaît que l'aménagement de logements au sein du niveau en attique soit complexe. Cette règle sera modifiée dans la cadre de l'approbation du document afin de prendre en compte lesdites remarques.

La distance entre les bâtiments sur une même unité foncière a été augmentée dans un souci de réduction des vis-à-vis entre deux constructions se faisant face, pour réduire les ombres portées du bâtiment le plus haut sur le second bâtiment et la promiscuité des logements et donc garantir un cadre de vie agréable pour les nouveaux habitants.

Observation n°16

Cette habitante énumère les points de sa satisfaction liée à la modification

Analyse du commissaire enquêteur

Sans commentaire

Réponse du maître d'ouvrage

Observation favorable à la modification

Observation n°17

La rédaction de l'article UR 11.2 peut prêter à confusion concernant les terrains d'angle, il faut préciser pour les parcelles bordées par plusieurs rues si le linéaire de façade se calcule par rue, hors plan coupé

-la zone UR est une zone dense et avoir une percée visuelle égale à la hauteur du bâti ne répond pas à cette notion, 8m serait suffisant

-la percée tous les 10m de façade est pénalisante pour les commerces

-propose une percée tous les 20m au-delà de 35m de façade ou que cette règle ne s'applique pas pour les commerces et équipements publics en rez-de-chaussée

Analyse du commissaire enquêteur

Des précisions doivent être apportées à cette remarque pertinente, l'article R 11.2 devra être clarifié pour une réelle compréhension.

La percée visuelle est destinée à protéger les habitants des vis-à-vis, améliorer leur cadre de vie, la vision depuis l'espace public et les cœurs d'îlot. La problématique des commerces est à préciser.

Réponse du maître d'ouvrage

Cas particulier de la constructibilité d'une parcelle

- L'ambiguïté des percées visuelles pour les terrains d'angle sera levée dans la cadre de l'approbation du document.

- Il s'agit, dans le cadre des percées visuelles, de l'application de la même approche que pour la règle modifiée de distance entre les bâtiments - Cf. ci-dessus sur la justification des distances entre bâtiments.
- La notion de percée visuelle a été modifiée dans le cadre de la présente modification afin d'améliorer la vision du projet depuis l'espace public et vers les cœurs d'ilots et permettre un séquençage des constructions et des respirations visuelles du bâti à l'échelle du piéton. La règle telle que rédigée contribue à l'amélioration du cadre de vie et il n'y a pas lieu de la modifier.

Observation n°18

Il est prévu dans la modification des espaces végétalisés privés mais pas de création d'espaces verts publics -pas de projet en matière d'espaces destinés aux enfants au Nord de la commune malgré de nouvelles constructions.

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet de modification ne comporte pas de nouveaux espaces publics végétalisés, square, jardin public. Le secteur Nord du territoire communal semble particulièrement peu doté en matière d'équipements publics à destination de la petite enfance et de la population scolaire. Ce problème est évoqué dans plusieurs observations. Il serait opportun d'évaluer les besoins en la matière et de le prendre en compte éventuellement.

Réponse du maître d'ouvrage

La modification intègre la protection des espaces végétalisés privés. La protection des espaces verts publics n'est pas nécessaire dans la mesure où de par leur qualité intrinsèque (publique) ils sont préservés. La collectivité est en effet garante de l'intérêt général dont la protection des espaces verts figure parmi ses objectifs. La municipalité a à cœur la réalisation d'espaces à destination des plus jeunes sur l'ensemble de son territoire. Certains projets ont ainsi déjà vu le jour ou sont en préparation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse n'est pas satisfaisante pour les habitants de ce secteur peu pourvu en matière d'équipements publics.

Observation n°19

Demande que les hauteurs rue de Belfort soit limitées à H=L+2 ce qui est déjà excessif compte tenu que les constructions actuelles sont constituées essentiellement de pavillons.

Analyse du commissaire enquêteur

Dans le projet de modification n°2 la règle de hauteur pour la rue de Belfort par rapport à l'alignement opposé est limitée à H=L+4. Cette rue est située dans le secteur de la gare porteur de densité.

Réponse du maître d'ouvrage

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

La rue de Belfort fait partie du secteur gare dont le potentiel constructible doit être développé conformément aux dispositions du SDRIF, document supra-communal qui s'impose à la commune. Il n'y a pas lieu de modifier le prospect existant qui n'apparaît pas disproportionné. Cf. réponse à l'observation n° 36.

Observation n°20

Le PLU en vigueur prévoit l'installation de piscines au niveau du terrain naturel, ce qui exclut les piscines hors sol -cette règle est inadaptée en zone classée à aléa fort ou très fort dans le PPRI, il suggère une modification de la règle en zone UB notamment.

Analyse du commissaire enquêteur

Demande personnelle

Réponse du maître d'ouvrage

Cas particulier Afin de limiter l'impact visuel de ces installations, les piscines doivent être réalisées en sous-sol quel que soit la zone.

Observation n°21

Anonyme

-emplacement réservé n°52 parcelle de 613m² destiné à la « réalisation d'un accès piétonnier au futur groupe scolaire Germaine Sablon »

- fait part de son incompréhension car le bd de 4 voies est particulièrement accidentogène

-souhaite que la vente de ce terrain soit réalisée pour la construction de logements selon la valeur promoteur et pas à un prix proche de la « spoliation »

-demande que la décision relative à cet ER soit réexaminée afin de rendre cette parcelle constructible conformément à leurs %

Analyse du commissaire enquêteur

Les propriétaires souhaitent des explications au sujet du classement de leur propriété destinée à l'ER n°52. Ils destinaient leur parcelle à la vente car il est constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

L'emplacement réservé n° 52 répond à l'objectif d'intérêt général de créer une liaison douce Nord-Sud afin de relier le territoire et pallier la rupture géographique créée par le boulevard d'Alsace Lorraine ressentie par la population, notamment les habitants des Joncs Marins. Cet espace permettra une liaison douce à caractère végétalisé et un accès apaisé des écoliers à la future école Germaine Sablon. Des aménagements seront évidemment étudiés pour permettre la traversée piétonne du boulevard qui elle aussi devra être apaisée et sécurisée. Dans le cadre d'une éventuelle acquisition de la parcelle, les propriétaires se verraient indemnisés en fonction de la valeur constructible de la parcelle, estimée de manière objective et au vu du marché, par les services de l'Etat.

Observation n°22 et 23

Hauteur de clôtures à 2m60 pour préserver l'intimité

-la densification génère l'enclavement des jardins ce qui favorise les intrusions, une plus grande hauteur des clôtures serait dissuasive

-modification du PLU positive notamment la réduction des hauteurs des constructions en zone UA, à appliquer également au secteur UAa lorsqu'elle est limitrophe de la zone UM secteur pavillonnaire

Analyse du commissaire enquêteur

Problème personnel- avis favorable au projet de modification n°2 du PLU

Réponse du maître d'ouvrage

Cas personnel connaissant des difficultés avec sa propre clôture – Observation favorable à la modification

Observation n°24 n°25 et 26

L'article UM 7.2.3 du PLU indique qu'aucune surélévation n'est possible

-dans la modification cet article sera supprimé ce qui autorise la surélévation en fond de parcelle et nuit à l'intimité, sans possibilité de se préserver du fait de la limite de la hauteur des clôtures

- il rappelle les objectifs du PLU en zone UM dont une évolution maîtrisée des constructions et pour toutes les zones « un retrait par rapport à la limite du fond de parcelle est défini afin de préserver les vues et ouvertures en cœur d'ilot »

-un surélévation en fond de parcelle ne participe pas à une évolution maîtrisée des constructions mais favorise l'impact personnel

-il précise que 149 parcelles peuvent être potentiellement impactées par des surélévations en zone UM

-il effectue 3 propositions à cet effet : 1°le maintien de l'article 7.2.3 pour les constructions à usage d'habitation existantes et implantées en fond de parcelle 2° autoriser une surélévation seulement sous réserve qu'aucun recours d'un tiers ne dénonce le risque de promiscuité 3° pouvoir éventuellement déroger à l'article 11.5.5 et rehausser les limites séparatives en cas de promiscuité.

Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un cas particulier, le propriétaire de la parcelle voisine a surélevé sa construction réalisée en fond de parcelle créant des nuisances visuelles. Cette situation ne participe pas de l'amélioration du cadre de vie de cet habitant. Cette situation mérite un examen par les services concernés.

Les observations N25 et 26 reprennent le même contenu.

Réponse du maître d'ouvrage

Cas personnel et particulier. Un des objectifs de la modification est de donner une certaine souplesse dans l'évolution du bâti existant afin que les propriétaires ne soient notamment pas dans l'obligation de déménager dès lors qu'ils souhaitent faire évoluer leur habitation. Les règles existantes encadrent néanmoins les possibilités qui peuvent, au cas par cas, s'avérer impactantes pour

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

le voisinage. En effet, les règles générales édictées dans le règlement du PLU se heurtent malheureusement parfois à des cas d'espèces. Les propositions 2 et 3 ne sont pas réglementaires.

Observation n°27 et n°68

Elle émane d'un architecte

Mr Storai architecte : 2 aspects ne sont pas bien appréhendés en zone couverte par le PPRI

- la hauteur des constructions définie au TN (terrain naturel) et pas aux PHEC (plus hautes eaux connues) ce qui peut générer une perte de constructibilité
- la solution du « Mansart » dont il existe aucune définition mais permet de fait un étage complet et pas de combles, ce qui peut nuire à l'architecture et l'esthétique
- il préconise une majoration des hauteurs de 1m ou de la moitié de la hauteur entre TN et les PHEC.
- Il trouve dommage que les espaces verts en pleine terre entre dans le calcul des espaces verts complémentaires, l'intégration d'une valeur de 1,2 permettrait d'améliorer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales
- erreur de rédaction du % d'espaces verts complémentaires

Mr Storai accompagné d'un promoteur

- fait part d'une ambiguïté en zone UM art 7.1.6 entre les 80cm de débord balcon et pare-vues -zone UH art 10.1.1 hauteur au faitage ou à l'acrotère- art 10.1.2 proposition de L+H excepté sur certaine vue $H=L+2$
- il n'existe pas de rue de 18m de large en UH
- Ledru Rollin hauteur environ 11,8m-limite opposée rue de la Gaité 9,5m $H=9,5+2=11,5$
- des bâtis existant à R=5 ou 4 apporteraient des constructions à quasiment la même hauteur que dans une rue assez étroite et bordée de constructions modestes

Analyse du commissaire enquêteur

La règle des hauteurs en zone UB est destinée à la préservation des bords de Marne.

L'article UM 7.1.6 n'est pas cohérent et doit être clarifié. Le prospect correspond à une demande de la part de la population et procède de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Réponse du maître d'ouvrage

La règle de hauteur en zone UB a été modifiée afin d'éviter des constructions trop hautes et trop imposantes en Bord de Marne pour conserver un cadre de vie agréable et ses caractéristiques urbaines propres et de limiter au maximum la réalisation de petits immeubles collectifs ; les bords de Marne n'ayant pas vocation à les accueillir. En effet, la règle existante qui permettait de calculer la

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

hauteur de la future construction à partir de la cote de crue au lieu du terrain naturel, comme dans les autres zones, autorisait des hauteurs parfois supérieures à la règle générale (10m au faitage et 7m à l'égout ou à l'acrotère) de plus de 2 m.

- Il est effectivement intéressant de définir l'égout du toit d'un Mansart à la ligne entre le brisis et le terrasson afin de ne pas aboutir à une architecture inesthétique et non cohérente comme cela a pu être le cas de certaines constructions.

- Les espaces verts de pleine terre ne peuvent être, par définition, des espaces complémentaires. Le % obligatoire étant un minimum pour les espaces de pleine terre, cela assure favorablement leur protection. Les espaces verts complémentaires n'étant encadrés que par un pourcentage « maximum » ils peuvent très bien être remplacés par des surfaces de pleine terre auquel il sera appliqué le plus gros des coefficients existants pour les espaces verts complémentaires. Donner une valeur supérieure, réduirait les superficies totales d'espaces verts. Il n'y a pas d'erreur de rédaction.

- L'ambiguïté de l'article 7.1.6 en zone UM sera levée dans le cadre de l'approbation

- Le prospect en UH est cohérent afin de permettre une meilleure insertion urbaine souhaitée par les habitants notamment en cœur ville.

Observation n°28 n°64 et 65

Mme Motte : emplacement réservé n°52 pour accès au futur groupe scolaire G. Sablon

-parcelle boisée servant de « mur anti-bruit venant de bd d'Alsace-Lorraine » refuse le défrichement

-demande une concertation avec les riverains au sujet de ce passage qui va constituer des nuisances

-précisions sur l'aménagement du bd dans le cadre de l'accès au groupe scolaire

La famille Henriot : demande que soit pris en compte leurs % car cette parcelle pourrait être achetée par un promoteur à un tarif avantageux

Analyse du commissaire enquêteur

Il semble que les propriétaires n'aient pas été informés des dispositions prévues concernant leur propriété destinée à un ER. Ils avaient des projets pour cette parcelle qu'ils destinaient à la vente. Ils pensent que le tarif pratiqué par France domaines sera bien inférieur au prix du marché.

Il est important de clarifier cette situation avec les intéressés.

Réponse du maître d'ouvrage

Cf. réponse à l'observation n° 21

La commune sera vigilante sur la préservation, au maximum, du paysage végétal existant, dans le cadre du projet, dont la population sera évidemment informée quand les contours de ce dernier seront pleinement définis.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Observation n°29

Société du Grand Paris : courrier adressé au CE –

La DUP (déclaration d'utilité publique) emporte mise en compatibilité du PLU
-un dossier est en cours pour 2° modification de la DUP, enquête publique prévue en 2021 avec mise en compatibilité du PLU du Perreux

1° Demande de la SGP d'intégration de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP modificative n°2

- évolution de l'article n°1 du règlement des zones Ur, UM, et UB « à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du GPE »

- permettre la réalisation du stationnement (voitures, vélos) indépendamment de la gare compatible avec PDUIF qui tend à la réalisation de stationnement vélos au sein des pôles multimodaux

-évolution de l'article 12 zone UR :

- 12.1.5 « les dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des stations du GPE »

- 12.3 « les stationnements 2 roues non motorisées »

- 12.3.1 « ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du GPE en compatibilité avec la PDUIF »

-article 12 zone UM

- 12.2 « normes de stationnement pour les véhicules motorisés »

- 12.2.1 « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'usage collectif (CINASPIC) en fonction des besoins des établissements-bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher et commerces pour 50m²

- ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares de transport du GPE »

- Articles 12.3 et 12.3.1 mêmes évolutions que la zone UR

2° Demandes d'adaptation du projet PLU modifié aux contraintes du projet immobilier La Société du GP prévoit la réalisation d'un projet immobilier comprenant des logements des commerces et un parking en surplomb de la gare en zone UR.

2-1 Demandes relatives aux modifications du PLU dans le cadre de la modification n°2 L'adaptation des règles de la modification n°2 sont nécessaires à la réalisation du projet immobilier

- la règle de retrait de 5m par rapport à l'alignement (le long de la limite Ouest de la zone URc) n'est pas compatible avec le projet et demande la suppression du recul de 5m

- modification de la rédaction de l'article 6.1.1 de la zone UR « sauf indication contraire au plan 5b des prescriptions graphiques où un recul de 5m minimum est imposé l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Page 34 sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

par rapport aux emprises publiques ou privées. En URc les constructions pourront s'implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1m ».

-permettre la réalisation de places de stationnement en rez-de-chaussée en secteur URc car le projet immobilier de la SGP le prévoit et demande la modification de l'article 12.2.1 à cet effet.

- ne pas imposer de fosses d'arbres en zone URc car le poids est incompatible avec la toiture végétalisée du projet immobilier, aussi la SGP demande la modification de l'article 13.1.6 du secteur

-conserver la possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales en zone UMa et demande que soit précisé à l'article 7.1.1 que « la règle ne s'applique pas en zone UMa » l'emprise au sol maximale des constructions en secteur UMa est de 50% de l'unité foncière ce secteur concerne l'emprise de la gare et le projet immobilier de la SGP qui dispose d'une superficie restreinte ne permettant pas de limiter l'emprise au sol, demande la modification de l'article 9.1 de la zone UM afin que l'emprise au sol maximale des constructions soit fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière et à 65% en UMa.

- conserver la règle du PLU en vigueur imposant des percées visuelles à partir de 40m de linéaire de façade du secteur URa et UMa et ne pas appliquer la règle du projet de modification qui est de 30m

2-2 Demandes d'intégration de nouvelles dispositions dans le PLU modifié

La SGP souhaite d'autres modifications afin de réaliser son projet immobilier

- elle demande que les parcelles situées à l'angle de la rue de Colmar et de Belfort actuellement en secteur URa soit intégré en secteur URc

- ne pas limiter l'emprise au sol des constructions en secteur URc car le projet immobilier doit occuper la totalité des emprises au sol ainsi que le secteur de la gare- souhaite la modification de l'article 9.1 de la zone UR afin qu'en URc l'emprise au sol des constructions soit de 100%

- hauteur maximale de 10m à l'acrotère en secteur UMa afin de permettre la construction du bâtiment projeté par la SGP et demande à cet effet la modification de l'article 10.1 de la zone UM.

Enfin la Société du Grand Paris demande une clarification des définitions de l'alignement et des emprises publiques.

Analyse du commissaire enquêteur

La SGP a été consultée en tant que PPA dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU. Il est regrettable que la SGP n'ait pas adressé ses demandes au Président de l'EPT en tant que PPA en lieu et place d'un courrier d'observations au CE, en particulier du fait de l'importance de celles-ci et de leurs caractères dérogatoires.

La demande de mise en compatibilité du PLU avec la DUP est cohérente bien que la DUP n°2 soit en cours d'instruction, elle peut être intégrée par anticipation.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

La procédure adoptée par la SGP relatives à la réalisation de son projet immobilier n'est pas adaptée. Ce document dû être intégré au dossier d'enquête publique dans le cadre d'une réponse PPA, afin que le public puisse en prendre connaissance.

Réponse du maître d'ouvrage

1. Il peut être intégré à la présente modification, de manière anticipée, les demandes relatives à la prochaine mise en compatibilité. Les diverses demandes apparaissent en effet cohérentes au vu du projet d'intérêt général du Grand Paris Express et peuvent s'envisager dans une procédure de modification.

2. Au titre des projets immobiliers, la municipalité est particulièrement vigilante quant à une urbanisation cohérente d'un secteur de gare dont il est nécessaire de permettre une certaine constructibilité, notamment en raison des enjeux de transports, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le paysage urbain. Aussi, des échanges ont lieu entre la ville et la SGP afin de déterminer le cadre et les impératifs urbains des futurs projets immobiliers. Aussi, certaines demandes apparaissent cohérentes compte tenu du contexte et du futur projet de la gare.

Il en va ainsi des demandes suivantes :

- Concernant les règles d'implantation, il convient d'intégrer une souplesse au niveau de la « boîte gare » pour les logements qui seront réalisés au-dessus et les locaux affectés à ces logements intégrés à cette structure (stationnements, halls d'entrée...). En effet, s'il est cohérent que la « boîte gare » s'implante à l'alignement des rues et de la voie ferrée (servitude liée à la voie ferrée comprise), il est intéressant de permettre un retrait des logements pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants.
- Les stationnements des logements au-dessus de la « boîte gare » y seront intégrés. Ils ne peuvent, compte tenu de l'infrastructure, être réalisés en sous-sol. Ils le seront néanmoins sur les autres secteurs URc.
- De la même manière, les logements étant entièrement implantés sur la future gare, aucun espace de pleine terre n'est possible et il n'est donc pas cohérent d'imposer une taille de fosse pour les arbres qui n'ont pas vocation à être plantés en toiture pour leur bon développement.
- La zone UMa sera un secteur dont le parcellaire sera remembré et ne formera qu'une seule unité foncière, il est donc cohérent d'adapter la réglementation, qui d'ordinaire, s'applique principalement sur des parcelles de moindre importance. Au vu du tissu urbain existant et du futur ouvrage technique réalisé en bordure de ce secteur, il est intéressant de permettre une implantation de limite en limite.
- Dans le cadre de la présente modification l'emprise au sol sur le secteur en UMa passe de 40 à 50 %, il ne semble pas cohérent de l'augmenter davantage.

- Les percées visuelles en UMa ne paraissent pas adaptées compte tenu de la largeur du linéaire parcellaire qui ne bénéficiera pas de « cœurs d'îlot » et dont les percées ne permettraient qu'une « vue » sur les voies ferrées.

2-2

- L'angle Belfort/Colmar a été intégré aux parcelles nécessaires à l'emprise du chantier de la gare, qui à terme, connaîtront un projet immobilier. Il est donc cohérent qu'il soit intégré en URc afin notamment d'éviter l'application de la règle des percées visuelles qui n'aurait, au même titre qu'en sous-secteur UMa, aucun intérêt. Néanmoins, la ville sera vigilante quant à la réalisation d'espaces verts de pleine terre sur cet îlot et la réalisation de stationnement en sous-sol.

- Du fait de l'implantation des logements sur l'emprise totale de la gare, l'emprise au sol est effectivement de fait à 100 %. Il est donc logique d'adapter cette règle.

- Le secteur UMa permet la transition entre le «secteur gare » et la zone UM plutôt pavillonnaire. Aussi, augmenter les hauteurs serait trop impactant pour le tissu pavillonnaire avoisinant.

- Les ambiguïtés des définitions de l'alignement et des emprises publiques seront levées lors de l'approbation du document.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est dans l'ensemble cohérente avec les contraintes d'aménagement du secteur de la gare et du site du GPE. Cependant le pétitionnaire s'engage à être vigilant au respect de la règle concernant certaines orientations :

-limiter l'emprise au sol à 50% en secteur UMa

-îlot angle rue de Belfort/Colmar réalisation d'espaces verts en pleine terre et de stationnement en sous-sol

- respect des hauteurs des constructions en secteur UMa

Je recommande une attention particulière relative à l'aménagement du secteur de la future gare par la SGP.

Observation n°30 et 31

Cet habitant précise que la densification de la zone UR est trop importante, la largeur des rues de la ville est adaptée uniquement à la construction d'un habitat pavillonnaire ou de collectif de faible hauteur

-les logements sociaux devaient être répartis sur l'ensemble du territoire

-il propose d'inclure au titre du bâti remarquable le 5 rue du Château de Plaisance.

Analyse du commissaire enquêteur

La zone UR correspond aux secteurs situés à proximité des gares RER composée d'habitat et d'activité.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

La commune connaît un déficit en matière de logements locatifs aidés, leur réalisation répartie sur le territoire communal participerait de la mixité sociale.

Réponse du maître d'ouvrage

La zone UR correspond aux secteurs d'entrée de ville à proximité des pôles de transport, porteurs de densité (cf. réponses aux observations n° 19 et 36).

Les logements sociaux sont aujourd'hui répartis sur l'ensemble du territoire de manière relativement homogène. Il n'est pas fixé de pourcentage minimal de logements sociaux dans les zones plutôt pavillonnaires dont les règles applicables ne permettent pas la construction d'immeubles collectifs de manière conséquente. La règle relative au % minimal ne se verrait quasiment jamais appliquée dans les faits.

Le 5 rue du Château ne dispose pas des caractéristiques propres aux bâtiments remarquables protégés.

Observation n°32

Les orientations de la modification sous estiment l'extension du projet du GPE, cet habitant effectue des propositions :

- la problématique de l'isolement du quartier des Joncs Marins sera réglée uniquement par des mesures destinées à faciliter la traversée du carrefour
- la complexité des entrées de ville et de la création d'intermodalité est à résoudre
- permettre l'isolation extérieure du bâti et la pose de panneaux solaires en utilisant des matériaux performants
- l'implantation de navettes intra-urbaine, gratuite et en énergie propre
- valoriser la mixité et la complémentarité

Analyse du commissaire enquêteur

La problématique de l'aménagement du secteur de la gare a été examinée dans l'observation n°29.

Des aménagements du carrefour et des mesures particulières pour le quartier des Joncs Marins sont à l'étude.

La mixité sociale doit être une composante des projets urbains.

Réponse du maître d'ouvrage

Observations et/ou propositions générales sans rapport direct avec la modification du PLU.

Observation n°34

Cette personne est propriétaire en zone UM d'un petit pavillon en fond de parcelle, elle ne peut pas effectuer d'extension de son pavillon au titre des articles 7.2.2 et 10.3, et de la limite d'emprise au sol de 40%

- les solutions envisagées : surélévation d'un étage ou agrandissement de 10m² sur le jardin sont impossibles à réaliser en regard du règlement
- les possibilités occasionneraient de gros travaux trop onéreux

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

-demande que le règlement prenne en compte la problématique des petites parcelles -elle a joint des photos pour illustrer sa demande.

Analyse du commissaire enquêteur

Exposition d'une situation particulière non ré-solvable dans le cadre du règlement du projet de modification.

Réponse du maître d'ouvrage

Cas particulier d'application du règlement. Le PLU est un document traduisant l'intérêt général qui malheureusement se heurte à des intérêts particuliers et à des cas d'espèce. Il convient de se rapprocher des services communaux pour étudier les possibilités de constructions.

Observation n°35

Association le RENARD

- 1- Corridors écologiques d'importance régionale à compléter par les corridors d'importance locale
- 2-Etablir un seul document graphique pour une vision plus globale- les plans de zonage 5b et 5c font référence à des articles du code de l'urbanisme erronés qu'il convient de rectifier
- 3-Renforcer les efforts de valorisation écologiques de la Marne dans le PADD- mieux encadrer les constructions situées sur l'Île aux Loups, dont les bâtis existants doivent être entourés d'un STECAL
- 4- Préservation de la qualité de l'eau, atteindre les objectifs du SAGE autoriser la baignade dans la Marne dans les meilleurs délais
- 5-Corridors écologiques de la ville- favoriser l'implantation des jardins publics et squares en zone N- conserver le caractère paysager et végétalisé des grands axes- préserver le corridor écologique de la voie ferré en concertation avec les services concernés
- 6-Protection des arbres et boisements- demande que l'ensemble des alignements d'arbres, d'arbres isolés et haies soient protégés par une trame EBC
- 7- Corridors écologiques à prévoir en ville pour compléter les corridors d'importance régionale du SRCE et du SDRIF- demande de mise en œuvre de dispositions à l'article 8 en matière de clôtures pour le maintien des corridors écologiques
- 8-Protection des éléments du patrimoine, demande que soient joint à l'inventaire de petits éléments présentant un % patrimonial (puits, mobilier urbain..) L'association émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU sous réserve de prise en compte de ses remarques.

Analyse du commissaire enquêteur

Certaines propositions de l'association sont pertinentes :

- 1-Compléter le document régional par les corridors écologiques locaux permettrait une visualisation plus précise.
- 2- Etablir un seul document graphique 5b et 5c

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

- 3- S'agissant d'une modification de PLU le PADD n'est pas revu. Il paraît difficile d'envisager un STECAL sur l'île aux Loups.
- 4- Objectif du SAGE intégré à la présente modification
- 5-La présente procédure ne modifie pas le plan de zonage
- 6- L'urbanisation dense des communes de la petite couronne peuvent difficilement envisager des EBC.
- 7-Préserver les couloirs écologiques dans le cadre des clôtures est une proposition à intégrer dans le règlement
- 8- Protection des petits éléments du patrimoine nécessite un inventaire long et compliqué, mais à envisager éventuellement.

Réponse du maître d'ouvrage

1. Proposition qui nécessite d'être étudiée.
2. Le plan serait illisible. Les articles seront mis à jour dans le cadre de l'approbation.
3. L'île des Loups est classée en zone N dont la constructibilité est très limitée.
4. Le PLU est compatible avec le SAGE.
5. La présente modification a pour objectif de répondre à ces considérations. Le classement en zone N des jardins et squares publics n'a pas d'intérêt particulier.
6. Pas d'intérêt de les protéger au titre des EBC et ne serait pas cohérent en milieu urbain. La protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est suffisante.
7. La disposition inscrite à l'article 11 de la zone N sera transposée dans toutes les zones : « Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune ».
8. Pas de propositions précises.

Observation n°36

Cette habitante s'étonne qu'en secteur UMa seule l'emprise au sol soit précisée dans le règlement -est-ce que la maîtrise de l'urbanisation ne s'applique pas aux zones UR et UM ?

-ne comprend pas la différence entre les dérogations à la règle qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service du GPE et l'absence de mention pour les CINASPIC

-les logements sociaux seront-ils prioritairement construits dans les secteurs UR, URc et UMa -le projet de modification manque de précisions sur le projet d'aménagement de la gare -trame verte insuffisamment développée

-le projet de l'aménagement de la gare va générer l'artificialisation des sols avec une densification importante sans espaces verts -valorisation écologique du cimetière

Analyse du commissaire enquêteur

La présente procédure apporte une modification de la règle relative à l'emprise au sol pour le sous-secteur UMa, la règle reste inchangée pour la zone UM et le sous-secteur URb.

La destination « CINASPIC » correspond à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme qui est intégrée au règlement du PLU. Les dispositions de la DUP relative à la réalisation du GPE sont supra-communales et s'imposent dans le cadre du PLU.

Concernant le projet de la future gare se référer à l'observation n°29

Réponse du maître d'ouvrage

Observation non directement liée à la modification

Les sous-secteurs URc et UMa sont situées au sein du pôle gare porteur de densité (cf. réponse observation n° 19). Même si les objectifs de maîtrise de l'urbanisation, portés par la municipalité tendent à s'appliquer sur l'ensemble du territoire, ils doivent se concilier avec d'autres impératifs d'intérêt général comme notamment la création de logements et se conformer aux dispositions légales et réglementaires qui s'imposent. Les secteurs de gare sont des secteurs privilégiés de création de logements du fait de leur proximité au réseau de transport. De ce fait, il est logique que dans une certaine mesure les possibilités de construction se voient élargies. La réglementation des sous-secteurs a vocation à s'appliquer aux futurs projets immobiliers dans ce secteur, qui ne peuvent se voir appliquer les dérogations relatives aux CINASPIC et aux installations nécessaires au service du GPE qui sont des opérations d'intérêt général. Les logements sociaux ne sont pas implantés prioritairement en secteur de gare. Ces secteurs sont soumis, au même titre que les autres secteurs où il est possible de développer des opérations de logements en collectif, à l'obligation de réaliser au minimum 30 % de logements sociaux. La modification du PLU n'a pas vocation à expliciter le projet d'aménagement de la gare porté par la SGP et qui n'est pas encore aujourd'hui dessiné. Du fait de la densité sur ce secteur, les possibilités de végétalisation sont plus réduites. Toutefois, la municipalité sera vigilante quant à la réalisation de végétations.

Le cimetière est un site paysager et végétalisé et contribue donc de manière autonome à la protection de la biodiversité sans qu'il ne soit nécessaire d'intervenir.

Observation n°37

Mr et Mme Garnier, Mme Saadoun Mr Bouché : Pièce jointe (7 pages)

-Ils font part de contradictions entre les 9 points des orientations de la modification et le projet -ils rappellent les orientations du PADD et des OAP qui devront être appliquées dans le cadre du zonage et le règlement

Densification

-les secteurs de la gare, de la RD34 ou le centre-ville sont privilégiés pour l'accueil de nouvelles constructions, cependant le document des prescriptions

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

fait apparaître un ER n°52 en contradiction avec le potentiel de développement du secteur

Règlement zone URa

-aucune proposition n'est faite en faveur de la création de commerces -il serait préférable de proposer un séquençage de façades à la place des percées visuelles vers les cœurs d'îlot, dans le cadre de constructions d'envergure de 50m de longueur il n'est pas judicieux d'isoler un bâtiment à 10m du suivant

Règlement zone URc -manque de précision au sujet du potentiel de constructibilité du secteur qui laisse présager une forte probabilité en la matière - la notion d'espaces verts complémentaires est imprécise

Règlement zone UA

-la diminution des hauteurs n'est pas réellement compatible avec le SDRIF
-les marges de recul de 5m génèrent une rupture brutale avec les zones limitrophes sans dégressivité (différents exemples de lieux concernés cités)

Règlement en zone UE

-le regroupement des 2 secteurs ne participe pas de la transition vers les zones à densifier

Règlement zones UA, UR, UH et UE

-l'article 8 ne peut être appliqué aux zones UR et UA
-la modification des hauteurs entre les zones va occasionner des nuisances visuelles entre les constructions les plus hautes et le pavillonnaire

Dispositions générales du règlement

-les règles du prospect sont réduites de 2m (12m au lieu de 15) ce qui amoindrit le potentiel de constructibilité -la définition générale est imprécise au sujet des voies les plus étroites

-les dispositions relatives au terrain d'angle génèrent une constructibilité limitée (schémas inexacts)

-il serait utile de préciser voie étroite et voie avec hauteur importante-une parcelle d'angle présentant une longueur ou largeur de plus de 20 ou 30m conserve sa qualification de terrain d'angle

Attique

-la rédaction du retrait de 3m par rapport à la nue-propiété limite les possibilités de densification des zones autorisant les constructions de grandes hauteurs

Accès

-notion imprécise notamment pour les grands axes

Environnement déchets

-prévoir des solutions ou emplacements spécifiques

Trame verte et bleue

-tous les espaces paysagers ne sont pas répertoriés dans le document 5c ex copropriété du Parc

Éléments du patrimoine bâti remarquable

-l'inventaire n'est pas actualisé écologiques.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Mixité sociale

-favoriser la construction du logement social en inscrivant les logements sociaux dans le règlement qui doivent être répartis sur l'ensemble du territoire sans discrimination En conclusion le projet de modification n°2 n'apporte pas de propositions constructives sur l'évolution globale de la commune.

Analyse du commissaire enquêteur

ER n°52 déjà traité

Zone URa le séquençage permet d'améliorer la vision du projet depuis l'espace public et des respirations visuelles à l'échelle du bâti.

Zone URc concerne l'aménagement du secteur de la gare porté par la SGP (ref observation n°29)

Zone UA la marge de recul est modulée si indication contraire. Remarques à préciser concernant la réduction des hauteurs, d'une part non compatible avec le SDRIF zone dense et d'autre part la nuisance visuelle.

Zones UA, UR, UH et UE la réduction des hauteurs satisfait de nombreux habitants y compris en secteur pavillonnaire

Dispositions générales du règlement

De nombreux habitants ont manifesté leur satisfaction concernant les règles du prospect, la problématique des constructions sur des terrains d'angle déjà traitée

Attique sujet déjà traité

Environnement déchets

A prévoir dans le cadre des nouvelles constructions

Trame verte et bleue

Document 5c à actualiser

Mixité sociale sujet déjà traité

Réponse du maître d'ouvrage

- Il n'y a pas de contradiction.
- Les modifications sont conformes au PADD et aux OAP. Densification Cf. réponse apportée à l'observation n° 21 Règlement zone URa
- La création de commerces, quand son développement apparait comme viable, figure parmi les objectifs inscrits dans le PADD et les OAP. La commune s'efforce de les développer mais son action est limitée à la volonté des opérateurs de les réaliser.
- Le séquençage des façades est une disposition présente au sein du règlement. Cf. réponse à l'observation n° 17 sur les percées visuelles.

Règlement zone URc

- Il s'agit d'un projet porté par la SGP qui n'est pas aujourd'hui abouti.
- Une définition sera donnée dans le cadre de l'approbation.

Règlement zone UA

- Cf. réponses apportées à l'ETAT-DRIEA

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

- Les dérogations graphiques ont été finement étudiées par rapport au tissu existant et sont nécessaires pour améliorer le cadre de vie des habitants. Les reculs sont, en effet, parfois nécessaires pour permettre une respiration entre le front bâti et l'espace public. Ils sont, en outre, porteurs de végétalisation et de corridors écologiques.

Règlement zone UE

La fusion des deux sous-secteurs ne modifie que la hauteur de l'ancien sous-secteur UEa qui est justement nécessaire à une meilleure transition.

Règlement zones UA, UR, UH et UE

- L'application de cet article est essentielle pour préserver la qualité de vie des futurs habitants (cf. réponse à l'observation n° 15). Dispositions générales du règlement

- Il s'agit de la règle de « retournement de la hauteur la plus importante » qui a été modifiée et diminuée dans sa longueur afin de permettre une meilleure insertion urbaine dans les plus petites voies.

- Définition cohérente. • Cf. réponse à l'observation n° 12 sur les terrains d'angle. Attique Cf. réponse à l'observation n° 15.

Accès Cet article ne pose pas de difficultés. En outre, les concessionnaires ou organismes compétents sont consultés dans le cadre de l'instruction et émettent les préconisations notamment en termes de sécurité.

Environnement déchets

- La réalisation d'une aire de stockage en bordure de voie n'est pas satisfaisante en termes d'intégration urbaine et demande un entretien constant difficile à obtenir. Il s'agit toutefois d'une problématique sur laquelle il convient de se pencher en collaboration avec l'EPT, compétent en matière d'ordures ménagères.

Trame verte et bleue

- Les espaces publics n'ont pas été protégés car ils le sont par essence. Un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes a été réalisé. Il n'était pas opportun de protéger tous les espaces verts référencés au rapport de présentation. Concernant le parc, il dispose d'une réglementation interne relativement stricte (la preuve étant la conservation depuis de longue date de son caractère végétalisé). En outre, des arbres et alignements d'arbres du Parc ont été répertoriés et protégés.

Éléments du patrimoine bâti remarquable

Les bâtiments publics n'ont pas été insérés car protégés par définition. Les propositions de nouvelles protections de bâtis seront étudiées dans le cadre de l'approbation selon le même procédé que lors du projet initial.

Mixité sociale C'est déjà le cas. Cf. réponse à l'observation n° 30-31 Il s'agit d'un jugement qui est propre à ces personnes auquel il n'est pas nécessaire de

répondre. En outre, l'ensemble des points évoqués, le sont sans qu'aucune proposition concrète ne soit apportée.

Observation n°38

Demande la préservation des espaces verts et du secteur pavillonnaire

Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire

Réponse du maître d'ouvrage

Observation d'ordre général ne nécessitant pas de réponse particulière

Observation n°39 n°42 et 76

Association des Joncs Marins Environnement: pièce jointe de 2 pages n°39

-Les membres de l'association regrettent le manque de communication relative à l'aménagement de la gare et précisent qu'il est urgent de définir la vocation du quartier

-l'aménagement de la gare doit favoriser l'intermodalité des déplacements et la sécurité des usagers

-il faudrait prévoir de baisser les hauteurs des constructions du secteur et renforcer la protection des îlots verts en pleine terre menacés par la pression immobilière

-les acteurs de l'urbanisation devraient fixer des objectifs à chaque gare

Courrier du président de l'association n°42

-il met en exergue la nécessité de préserver la biodiversité et indique qu'un nouveau SDRIF « environnemental » sera prochainement mis à révision

-la modification du PLU intègre les prescriptions de SAGE qui prévoit de rendre possible la baignade dans la Marne en 2022

-le quartier de la gare pourrait être requalifié du fait de sa proximité avec la Marne

-les dispositions de la modification du PLU permettent une meilleure prise en compte de l'environnement

Courrier du Président de l'association remis au commissaire enquêteur n°76 : le contenu est identique au n° 42 adressé sur le registre électronique

Analyse du commissaire enquêteur

La problématique de l'aménagement de la gare a déjà été traitée (cf observation n°29)

Réponse du maître d'ouvrage

N°39 Observations générales sans lien direct avec la modification du PLU.

N°42 Observations générales ne nécessitant pas de réponse particulière.

Observations n°40 n°41 n° 45 et 69

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Associations Agir pour le Perreux et Bien Vivre au Perreux : observations communes n°40 –pièces jointes de 70 pages dont des photos de bâtis et arbres à protéger

Document n°1

- Principes généraux :

- 1°-mettre à jour les documents graphiques
- 2°-répartir la mixité sociale dans toutes les zones, appliquer les orientations du PADD soit 35% de logements sociaux
- 3°-répertorier tous les arbres et squares remarquables dans le document 5C dont certains devront être classés EBC, une part importante des espaces libérés par le chantier de la gare à classer « espaces paysagers protégés »
- 4°-le PLU ne prévoit pas la collecte séparée des biodéchets qui doit être mise en place fin 2023, prévoir des espaces dédiés pour le stockage des containers pour les nouvelles constructions
- 5°-demande un retrait de 5m des constructions nouvelles sur les grands axes lorsque la largeur de la voie est inférieure à 18m
- 6°-fixer des distances minimum d'implantation entre les nouvelles constructions et l'existant
- 7°-certains articles du règlement permettent de déroger à la règle (extension, surélévation), l'autorisation ne doit pas porter préjudice aux voisins immédiats, toute dérogation doit faire l'objet de consultation des propriétaires avoisinant
- 8°-suppression des sous-secteurs URc et UMA car les prescriptions des zones UR et Um permettent déjà une forte densification- après les travaux du GPE il n'existera aucun îlot vert
- exclusion de règles dérogatoires des CINASPIC, en cas de réalisation d'équipements publics consultation des résidents impactés
- 9°-intégration de la partie sud de la zone UM en zone UB

Règlement : dispositions générales

1-division du territoire en zones : ajouter page 5

- Créer des voies cyclables
- Espaces verts à réserver pour les futurs équipements publics, scolaires, sportifs...

2-compatibilité règlement avec la loi SRU page 6

- Toutes les zones sont soumises aux dispositions particulières en matière de mixité sociale pour les constructions à usage d'habitation de plus de 800m² de surface ou plus de 12 logements, un minimum de 35% exigé conformément au PADD

3-documents à annexer au PLU page 7

- Délibération du conseil municipal du 29/09/2016 relative au taux de taxe d'aménagement
- En cas de lotissement ou de plusieurs constructions sur une même parcelle le règlement s'applique à l'ensemble du projet

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Page 46 sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

4- Eléments du patrimoine à protégés

- L'architecte des bâtiments de France devra être consulté pour toute réalisation de travaux, son avis sera prépondérant

5- Définitions

- attique retrait de 5m minimum
- emprise au sol (p22) suppression de la dernière phrase du 1° alinéa relative à l'exclusion des escaliers et accès sous-sol
- espaces verts (p.23) remplacer 60% par 80% et ajouter espaces verts en pleine terre sans structure en sous-sol 80cm d'épaisseur de sol minimum avec structure- taux minimum à exprimer en %
- limite de fond de parcelle supprimer le phrase relative au terrain d'angle et modifier le croquis (p26)
- prospect supprimer le 2° alinéa et remplacer « pour les constructions à angle de plusieurs voies, la hauteur de vertical de façade la plus faible calculée dans la voie la plus étroite devra s'appliquer dans la voie la plus large sur une longueur de 15m comptée à partir du sommet de l'angle de ces voies »

Dispositions applicables aux zones

- suppression sous-secteur URc
- article 2-types d'occupation ou utilisation des sols soumis à occupation particulière- pour les zones UR- UH- UA et UE supprimer la phrase relative aux logements sociaux par la règle citée concernant la loi SRU ci-dessus- pour les zones UM- UB et UL rajouter la même phrase
- article 4.3 pour toutes les zones urbaines entreposage des ordures ménagères rajouter une phrase relative aux obligations de prévoir une aire de stockage provisoire afin de ne pas entraver la circulation des piétons,
- article 6 implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, en zone UM article 6.1 prendre la référence au sous-secteur UMa
- -article 6.1.1 zones UR-UH-UA et UE rajouter un recul de 5m obligatoire si largeur de la voie égale ou supérieure à 18m
- -suppression de l'article 6.1.8 (UR et UA), 6.1.5 (UH), 6.1.7 (UE), 6.11 (UM), 6.10 (UB) et rajouter qu'aucun empiètement sera autorisé pendant la phase travaux définition les espaces verts de pleine terre ne peuvent avoir de structure en sous-sol.,
- article 7 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives- article 7.1.1 zones UR-UA-UE et UH rajouter si la hauteur projeté est supérieure de 3m à l'existant sur une parcelle contiguë, le retrait devra être au minimum de 3m si murs aveugles et 8m en cas de baies-suppression des articles 7.1.8 et 7.1.9 (UR-UH-UAUE) 7.19 et 7.1.10 en UM- article 7.2 ajouter consultation des voisins pour toute dérogation aux règles générales
- article 8 suppression de l'article 8.4 pour toutes les zones urbaines

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

- article 9 suppression dans l'article 9.1 la référence au sous-secteur UMa -articles 9.2, et 9.3 (UR-UH-UA-UE)- article 9.6 (UM-UB)- article 9.4 (UR-UA)-article 9.7 (UM-UB) • article 10 hauteurs des constructions -articles 10.1.2 (UH) et 10.1.3 (UR-UA-UE) modification du calcul du prospect, au-delà de la hauteur H il ne sera autorisé qu'un seul étage-3m- (croquis joints illustrent le prospect à modifier)
 - suppression des règles particulières (UR-UH-UE)
 - articles relatifs aux terrains d'angle évoqués ci-dessus
 - article 10.4 (UR-UH-UA-UE) rétablissement de la règle de calcul pour un terrain en pente « la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section »
 - modification de l'article 10.2.1 (UR-UH-UA) « la hauteur maximale imposée sera limitée à la hauteur autorisée en UM-UB-UL soit 10m, si le projet est contigu à une construction en bon état la hauteur du projet sera limité à cette construction » (graphiques d'illustration)
 - suppression de l'article 10.4 et 10.5 zone UM, 10.3 et 10.4 zone UB
 - article 12, ajouter article 12.1 zones U -prévoir la recharge des véhicules électriques dans le parc de stationnement des constructions neuves à partir de 2 logements
 - article 12.2 le nombre de stationnements inférieur au nombre de logements
 - article 12.2.1 logements sociaux 1 place par logement
 - article 12.4.2 ajouter au-delà de 15 places de stationnement prévoir une largeur suffisante de la rampe pour permettre la circulation dans les 2 sens
 - article 12.4.5 prévoir le stationnement perméable en surface
 - article 13 espaces libres et plantations préciser : les marges de recul des constructions doivent être végétalisées et les arbres remarquables conservés
 - art 13.1.2 zone UR suppression de la référence au sous-secteur URC- zone UH 25% minimum de la surface en espace vert dont 15% en pleine terre minimum
 - suppression art 13.1.12 toutes les zones et 13.1.13 en UR, UA et UB
- Les associations ont établi une liste, assortie de photos et commentaires, de 163 éléments de patrimoine paysager remarquable repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Document n°2

Les associations font part que 2 études urbaines concernant les secteurs URa NordOuest et URa Nord-Est sont en cours, sans retour, bien que l'une ait été lancée en 2016. Elles auraient dû être jointes au projet de modification
 -elles regrettent que la modification du PLU ne prévoit pas une répartition équitable des logements sociaux sur le territoire communal

- la trop grande densification du site de la gare va se traduire par la disparition des espaces verts. Les changements climatiques devraient amener à réfléchir sur l'urbanisation.

Document n°3 : Association Bien vivre au Perreux

A-Notice explicative

1-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions

-les prescriptions graphiques du document 5b sont contradictoires avec la densification

- ave de Bry à proximité du viaduc de RER E donc avec des nuisances sonores
- Ave P Brossolette, zone du pont de Bry-Gl de Gaulle une construction à l'alignement alors que le secteur est doté de bâtis bas
- Rue du 8 mai 45 la végétalisation est dégradée
- Av Ledru Rollin même remarque que pour Gl de Gaulle

2-Renforcer la préservation de l'environnement

- le coefficient des surfaces dédiées au stationnement perméabilisé est doublé, demande à conserver le coefficient initial
- davantage d'espaces verts et si pourcentage préciser le minimum
- en zone UM porter le pourcentage à 60% comme en zone UB

3-Facilité les évolutions du bâti existant

- limiter les extensions à une seule demande et 50% de la superficie

4-Adapter la réglementation au projet du GPE

- le projet de la gare ne sera pas pourvu d'espace vert en pleine terre et les arbres existant vont disparaître prévoir une compensation par une réserve foncière à créer ou la plantation d'arbres

-le règlement ne s'applique pas aux constructions de la SGP ce qui permet de déroger aux hauteurs pour les nouvelles constructions, demande la fixation d'une hauteur maximale

5-Protéger davantage le patrimoine bâti

- liste les bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme à compléter

6-Réaliser des évolutions mineures du règlement

- demande une étude d'impact lors de nouvelles constructions afin que soit fixé une limite raisonnable de hauteur en fonction du bâti existant

B-Etat initial de l'environnement

- prise en compte de l'assainissement des nouvelles zones ?
- un local dédié à la collecte des biodéchets à prévoir

C-Autre remarques

1-zone UM Sud demande que ce secteur soit classé en zone UB car il possède les mêmes caractéristiques que la zone UB

2-Cœurs d'îlots que les cœurs d'îlots présentant un % soient intégrer dans le 3-
5c Le cimetière est classé en zone UM, demande son classement en zone UN

Association : Agir pour le Perreux n°41

Elle a pris connaissance du courrier adressé au commissaire enquêteur par la SGP

-la DUP prévoit une adaptation du PLU pour la réalisation des besoins du GPE

-la SGP envisage la réalisation de constructions en tant qu'aménageur, ce qui impose une augmentation de l'urbanisation du secteur qui est déjà très dense

-la SGP doit dans ce cadre s'adapter au PLU et pas le contraire

-cet aménagement n'interviendra pas avant plusieurs années la SGP doit intégrer à son projet les problématiques environnementales et leur impact sur les secteurs à aménager

Observations communes aux 2 associations n°45 et 69 (documents identiques aux précédents)

Analyse du commissaire enquêteur

Document n°1

2-Logements sociaux. Sujet traité N°30-31

3-Mettre à jour l'inventaire des arbres remarquables et le document graphique 5c.

4-La collecte des biodéchets devra être mise en œuvre en 2023, la modification n'inclue pas d'espaces dédiés dans le cadre des nouvelles constructions, à prévoir.

7-La consultation du voisinage en amont d'une construction n'a pas de base légale.

8- Les sous-secteurs URc et UMa ont été créés compte tenu des spécificités du secteur de la gare. Les CINASPIC sont légalement intégrés au règlement du PLU conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme

9- Seule la zone UB est un secteur représentatif des bords de Marne, pas la zone UM

Règlement : dispositions générales

Certaines demandes sont déjà intégrées aux documents du dossier de projet de modification ou ne sont pas applicables car trop restrictives.

Dispositions applicables aux zones

Le sous-secteur UMa a été créé dans le cadre des spécificités liées à l'aménagement du secteur de la gare, dont l'article 6.1 qui ne concerne pas la totalité de la zone UM.

La phase chantier des nouvelles constructions ne peut pas faire par nature l'objet d'une règle générale.

La suppression d'un si grand nombre d'articles ne correspond pas aux besoins des zones d'adaptation en fonction de la configuration. CINASPIC voir réponse ci-dessus

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Page 50 sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

La liste d'éléments paysagers remarquables est à examiner afin de compléter l'existant si ces éléments disposent des caractéristiques nécessaires pour les inventorier.

Document n°2

Les études urbaines ne sont pas indispensables au projet de modification.

Logements sociaux sujet déjà traité.

Densification du secteur de la gare se référer à l'observation n°29

Document n°3

Les prescriptions du document graphiques 5b précise les dérogations en matière de construction en fonction du tissu urbain ou de l'existence de commerces.

La modification du PLU prévoit une obligation de réaliser majoritairement des places de stationnement en sous-sol, celles réalisées en surface doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet du GPE a fait l'objet d'une DUT qui est un document supra-communal opposable.

Il n'est pas possible de réaliser une étude d'impact avant toute réalisation d'une construction. Cependant le respect de la règle par le constructeur peut être contrôlé.

D'autres demandes des associations redondantes déjà traitées.

Observation n°41 Association Agir pour le Perreux

L'association a pris connaissance du courrier adressé au CE par le SGP. La recommandation de l'association d'intégration des problématiques environnementales au projet immobilier est pertinente.

Observations n°45 et 69 contenu identique au n°40

Réponse du maître d'ouvrage

Document n°1

1°. Les fonds de carte n'ont pas d'impact sur l'application réglementaire du PLU.

2°. cf. réponse à l'observation n° 30-31 concernant la répartition dans toutes les zones. Le taux de 35 % de logements sociaux indiqué au PADD n'est qu'un objectif global qui ne se concrétise que grâce à la réalisation d'opérations comportant 50 à 100 % de logements sociaux. Il n'y a pas lieu de transposer ce taux de 35 % en disposition réglementaire ; le taux minimal légal et réglementaire étant de 30 %.

3°. Les classements des arbres, alignements d'arbres et espaces paysagers ont fait l'objet d'un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes sur lequel il n'apparaît pas opportun de revenir. Concernant les espaces publics, ils sont protégés par définition. Il ne serait pas possible, compte tenu du projet d'ensemble du Grand Paris Express, de classer les emprises chantier en « espaces paysagers protégés ».

4°. Ces dispositions relatives aux biodéchets n'ont pas à être intégrées au règlement du PLU.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

5°. Un travail fin et poussé a été réalisé concernant les alignements et retraits. En effet, les règles générales, pour tenir compte du tissu existant et du contexte urbain, se sont vues corrigées par des prescriptions graphiques.

6°. Quand cela a pu être intégré règlementairement cela a été réalisé.

7°. Proposition non règlementaire.

8°. La notice explicative explicite la nécessité de ces sous-secteurs. La dérogation CINASPIC est nécessaire dans l'intérêt général et la consultation préalable des résidents ne peut être inscrite dans un règlement de PLU.

9°. Non justifiée. Il ne s'agit pas d'un secteur caractéristique des bords de Marne

Règlement : dispositions générales

1- division du territoire en zones : ajouter page 5 • Il n'existe pas de projet définitif de pistes cyclables à intégrer au document graphique. Des réflexions sont en cours pour venir compléter le réseau cyclable déjà existant.

- Ces informations sont déjà intégrées.

2- compatibilité règlement avec la loi SRU page 6 cf. ci-dessus – Il s'agit d'une obligation légale des communes carencées qu'il n'est pas nécessaire de traduire au sein du règlement.

3- documents à annexer au PLU page 7

- La délibération est annexée.

- La dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme est nécessaire pour éviter l'application stricte du permis valant division

4- Eléments du patrimoine à protégés Proposition non justifiée et techniquement non réalisable. L'avis de l'architecte conseil du CAUE peut être sollicité.

5- Définitions

- Règle trop restrictive. La règle modifiée à 3 m ne permet déjà pas l'aménagement cohérent de logements au sein du niveau en attique.

- Règle trop restrictive notamment pour les projets des particuliers.

- 60 cm de substrat est suffisant pour la plantation d'arbustes et de buissons – la définition des espaces verts complémentaire sera donnée conformément à la demande de l'ETAT. Néanmoins, par définition les espaces verts de pleine terre ne peuvent pas avoir de structure en sous-sol

Cf-réponse à l'observation n° 12 sur les terrains d'angle.

- Le retournement de la hauteur la plus faible produit une évolution urbaine non cohérente sur les avenues et boulevards.

Dispositions applicables aux zones

- Cf. ci-dessus.

- La loi s'imposant en cas de carence en logements sociaux de la ville, il n'y a pas lieu de modifier le règlement.

- La réalisation d'une aire de stockage en bordure de voie n'est pas satisfaisante en termes d'intégration urbaine et demande un entretien constant difficile à obtenir.
- Il ne peut être inscrit dans le règlement le refus direct des empiètements sur le domaine public pendant les travaux de construction. Une charte des constructeurs, en cours d'élaboration, permettra d'encadrer ces questions.
 - Cette règle d'implantation n'est pas justifiée. Les dispositions relatives aux implantations sur les limites séparatives sont suffisantes – la consultation préalable des voisins n'est pas réglementaire.
- Cf. ci-dessus concernant les dérogations.
- Cf. ci-dessus concernant les terrains d'angle.
- La règle de prospect est satisfaisante en l'état – les règles particulières ont été réétudiées et modifiées si nécessaire dans le cadre de la présente modification.
- Règle complexe et non justifiée. Il existe déjà des règles d'épannelage des constructions en fonction des constructions.

Le maître d'ouvrage renvoi certaines remarques soit aux réponses déjà effectuées soit à la règle.

La liste proposée par l'association a été étudiée suivant le même procédé que l'inventaire initial et des constructions seront rajoutées.

Document n°2

Cf. réponse à l'observation n° 10 sur les études urbaines

- Ce n'est pas conforme à la réalité du territoire. Il y a une véritable répartition relativement homogène des logements sociaux.

-Observation relative à la densification du site de la gare n'appelant pas de réponse particulière.

Document n°3 ; Association bien vivre au Perreux

A-Notice explicative

1-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions Les dérogations d'implantation figurant au document graphique sont justifiées par le tissu urbain existant (front bâti existant...) et à la nécessité de conserver voire développer le commerce.

2-Renforcer la préservation de l'environnement

- Cette modification est justifiée.
- Les coefficients d'espaces verts ont été revus. Le minimum est bien précisé.
 - Règle trop restrictive et non adaptée au tissu urbain.

3-Facilité les évolutions du bâti existant

- Volonté de supprimer la règle existante non cohérente et trop restrictive.

4-Adapter la réglementation au projet du GPE

- Il n'est pas possible de « compenser » par des réserves foncières les arbres et espaces verts supprimés dans le cadre du projet du GPE.
- Il s'agit d'un projet d'intérêt général avec une procédure propre

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

6-Réaliser des évolutions mineures du règlement

- Proposition non réglementaire

C-Autre remarques

- Un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes a été réalisé. Il n'était pas opportun de protéger tous les cœurs d'îlots référencés au rapport de présentation.
- Il n'y a pas de nécessité de classer le cimetière en zone N.

Association : Agir pour le Perreux : observation n°41

Justifications apportées dans la notice sur les sous-secteurs et réponses à l'observation n° 29

Observation commune aux 2 associations n°45

Les classements des arbres, alignements d'arbres et espaces paysagers ont fait l'objet d'un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes sur lequel il n'apparaît pas opportun de revenir. Il ne sera pas rajouté les propositions de nouvelles protections.

Observation n°43

Anonyme : -conteste la modification de la règle relative au nombre de places de stationnement pour les logements sociaux, de 0,5 à 1 place par logement.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette remarque anonyme de surcroît ne suggère aucun commentaire.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette modification correspond à la volonté de répondre à la problématique du stationnement sur voirie, importante sur le territoire, et visant notamment à limiter le report du stationnement résidentiel sur l'espace public, qu'il soit lié au logement en libre ou en social.

Observation n°44 n°47 et 48

Mme Queudot : même sujet pour les 3 observations -demande que sa propriété soit retirée de la liste de protection du patrimoine architectural remarquable

Analyse du commissaire enquêteur

L'inventaire du patrimoine architectural constitue des éléments du patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette propriété est inventoriée à ce titre, elle ne peut pas être retirée de l'inventaire à la demande.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette protection est issue du PLU initial. La préservation du patrimoine bâti est un objectif fixé dans le PADD que la ville souhaite développer davantage. Il n'y a donc pas lieu de supprimer des classements d'autant plus que la construction

en question dispose de caractéristiques architecturales particulièrement intéressantes et que la procédure de modification n'est pas adaptée.

Observation n°46

Mr Leclert :

- souhaite que le calcul des hauteurs des constructions en zone UB prenne en compte le niveau de référence de la hauteur de submersion au lieu du terrain naturel ce qui est pénalisant, afin de permettre des constructions R+1+C
- art 7.1.1 en zone UB et UM impose pour les parcelles de plus de 18m de large de s'implanter sur une limite séparative, un retrait par rapport aux 2 une limites séparatives serait judicieux
- en zone UA et UR l'article 10.1.5 est difficilement compréhensible

Analyse du commissaire enquêteur

Identique à l'analyse n° 27 concernant la préservation des bords de Marne.

Article 10.1.5 à clarifier

Réponse du maître d'ouvrage

- Cf. réponse observation n° 27
- La règle sera réécrite afin d'obtenir les implantations par rapport aux limites séparatives souhaitées et d'éviter les interprétations
- L'ambiguïté de l'article 10.1.5 sera levée à l'approbation de la modification

Observation n°49

Association : Agir pour le Perreux

- conteste la tenue de l'enquête publique pendant le confinement ce qui ne permet au public de consulter les documents du projet de modification dans de bonnes conditions Remise des copies des courriels adressés au Président de l'EPT et au Maire

Analyse du commissaire enquêteur

Il n'existait aucune incompatibilité à l'organisation de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes permettant au public de prendre connaissance du dossier et de faire part de leurs éventuelles observations en présentiel mais aussi sur le registre dématérialisé, par courrier ou mail. La quantité d'observations figurant au registre en est la preuve évidente. Il n'y avait pas lieu de la reporter et aucune disposition réglementaire ne l'imposait.

Observation n°50

Cet habitant indique que l'îlot de verdure entre les 2 RD du carrefour ave du GI de Gaulle et bd Poincaré n'est pas répertorié dans le document

-il est de l'usage général de le « sanctuariser » afin que les 54 arbres existant ne soient arrachés par les promoteurs

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

-la réalisation de constructions de 7 étages contribue au réchauffement climatique et dénature la ville

-l'inscription de la trame verte et bleue dans les prescriptions préserve l'environnement

Analyse du commissaire enquêteur

Les espaces publics sont protégés de fait dont les arbres plantés sur les avenues.

Réponse du maître d'ouvrage

• Il n'y a pas lieu de protéger cet espace qui est public. La collectivité est garante de l'intérêt général.

Observation n°50

Cet habitant demande la suppression de la piste cyclable provisoire bd Alsace Lorraine dans les meilleurs délais car elle provoque des embouteillages importants.

Analyse du commissaire enquêteur

Hors sujet

Réponse du maître d'ouvrage

Observation sans rapport avec la modification

Observation n°52

Cet habitant demande d'information sur les hauteurs des constructions prévues : 12m à l'égout du toit ou 15m, 18m au faîtage ou 18m à l'acrotère en UAb.

Analyse du commissaire enquêteur

Demande d'information pour une meilleure compréhension.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de se rapprocher des services municipaux pour obtenir les informations souhaitées.

Observation n°53

Mme Martin -elle habite la même maison depuis près de 60 ans bâtie construite sur pilotis rue de le Croix d'Eau, est-il prévu des constructions nouvelles à proximité de sa propriété.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette requête doit être examinée par les services concernés.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de se rapprocher des services municipaux pour obtenir les informations souhaitées.

Observation n°54

Cet habitant demande si les constructions ave du GI de Gaulle seront suspendues comme « vous vous êtes engagés » ainsi que les constructions massives dans la ville.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Analyse du commissaire enquêteur

Cette observation s'adresse probablement au Maire

Réponse du maître d'ouvrage

Observation sans rapport avec la modification

Observation n°56

Propriétaires d'une parcelle en zone UM rue de Belfort en face de la future gare ils

-s'opposent aux modifications sur les parcelles Z6 et Z9 en secteur URc (justifications des choix retenus p68)

-demandent une hauteur maximale de 13m, façade de 8+2 et un recul identique à l'existant

-souhaitent conserver les espaces arborés de la rue

-ne pas produire de vis-à-vis ni réduire la lumière naturelle

-indiquent que les bâtiments de France avait émis un avis défavorable en 2017 pour les constructions de L+4 rue de Belfort

-pas d'augmentation de l'emprise au sol qui nuirait à l'ensoleillement de leur parcelle

-s'interrogent de l'impact de la phase chantier sur leur vie quotidienne et la fragilisation possible de leur maison

-date de début des travaux ?

Analyse du commissaire enquêteur

Les inquiétudes de ces propriétaires par rapport à l'aménagement du secteur de la gare sont légitimes compte tenu qu'ils ne disposent pas d'informations et d'explications précises sur le devenir de leur parcelle et les impacts possibles. Les dispositions relatives à ce projet sont du ressort de la SGP et ne participent pas de la modification du PLU sauf à identifier le secteur. Il me paraît indispensable que la SGP communique avec les habitants sur ce projet. Ref à l'observation n°29.

Réponse du maître d'ouvrage

Observation sans rapport direct avec la modification Cf. observations n° 29,19 et 36

La municipalité est consciente des difficultés et des appréhensions que le projet peut provoquer ainsi que de ses impacts sur les riverains. Elle s'efforce dans le cadre des discussions avec la SGP d'anticiper les éventuels problèmes et rendre ce projet d'intérêt général le plus acceptable possible par les habitants en termes de nuisance, de densité, d'insertion urbaine...Elle s'efforce de concilier les différents enjeux qu'ils soient environnementaux, urbains ou sociaux. Toutefois, il s'agit véritablement d'une demande de la loi de densifier à proximité des gares. Des informations concernant le déroulé du chantier peuvent être demandées auprès des services communaux ou de la SGP. Toutefois, la

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

municipalité s'assurera que toutes les dispositions nécessaires à la bonne gestion d'un chantier soient prises.

Observation n°57 n°62 n°66 et 67

Mr Pernier n°57

-création d'une voie piétonne sur l'axe du RD 86 au rond-point GI Leclerc selon les dispositions de l'OAP

-prévoir des ER dédiés aux espaces verts

-le SDRIF permet en compensation de la densification le développement d'espaces verts accessibles au public à raison d'environ 10m² par habitant, actuellement 3m²/habitant

-le square Leclerc n'est pas répertorié dans le document graphique 5c

-une circulation douce d'une largeur de 10m est réservée sur des parcelles prolongée au PLU de Fontenay-sous-Bois

N°62

Il suggère que soit imposé aux promoteurs la réalisation d'un dégagement destiné à la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales pendant la phase chantier.

N°66

Il propose la signature d'une charte chantier avec le promoteur lors de nouvelles constructions afin de sécuriser la circulation des piétons et véhicules.

N°67

Les règles s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division parcellaire ce qui permet de détourner l'emprise au sol comme l'article 9-1 des zones UR et UA.

Analyse du commissaire enquêteur

N°57- L'aménagement du rond-point du GL Leclerc est intégré à l'étude urbaine en cours dont les conclusions ne sont pas connues.

Les ER sont identifiés dans les documents de la présente procédure en particulier dans le document graphique 5b. Il est compliqué de multiplier les ER

N°62 sans rapport

N°66 ne concerne pas la présente procédure mais proposition intéressante

N°67 pas de base réglementaire.

Réponse du maître d'ouvrage

N°57

- Cf. réponse à l'observation n° 10 sur l'étude urbaine
- Proposition non concrète
- Observation générale
- Cf. réponse à l'observation n° 50
- Cf. réponse à l'observation n° 10 sur l'étude urbaine

N°62

- Observation sans rapport avec la modification

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

N°66

• Observation sans rapport avec la modification. Une charte des constructeurs est, en outre, en cours d'élaboration.

N°67

• Cf. réponse à l'observation n° 40 sur le permis valant division

Observation n°58

-réduire la densification et préserver le tissu pavillonnaire -réduction des hauteurs en zone UA -le recul de 5m et des toits végétalisés participent à la création d'espaces verts

Analyse du commissaire enquêteur

Reprise de règles du projet de modification

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable à la modification

Observation n°59

-problématique du changement climatique -arrêt de la densification et préservation des jardins, trop de réduction d'espaces verts.

Analyse du commissaire enquêteur

Aucun élément précis, appréciation généraliste.

Réponse du maître d'ouvrage

Observation générale ne nécessitant pas de réponse.

Observation n°60

Propriétaire en zone UM rue de Belfort sollicite un constat d'huissier de sa maison avant le début de la phase chantier de la GPE afin d'éviter des désordres liés aux travaux en sous-sol

Analyse du commissaire enquêteur

Demande justifiée

Réponse du maître d'ouvrage

Cf réponse observation n°56

Observation n°61

Parcelle cadastrée 204 secteur UAa actuellement en zone verte -une partie de la parcelle pourrait être destinée à la création d'un parking en cas réalisation de constructions à proximité -la parcelle comprend une partie végétalisée qui serait conservée.

Analyse du commissaire enquêteur

Une parcelle située en zone verte n'a pas vocation à être aménagée.

Réponse du maître d'ouvrage

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Il s'agit d'une parcelle impactée par un espace paysager protégé. La protection de ce fond parcelle constitutif d'un cœur d'îlot végétalisé répond aux objectifs fixés dans le PADD.

Observation n°63

Groupe d'élus « une nouvelle énergie pour le Perreux »

- l'adoption tardive du PLU en 2016 a entraîné une densification dérégulée
- leur ambition est d'infléchir la densification anti-écologique et antisociale
- des propositions essentielles de la modification n°2 vont dans le bon sens en matière de densification
- proposent plus de services publics à la hauteur des besoins des habitants (crèche-école-santé...)
- retard en matière de constructions à énergie positive, de réglementation sur les matériaux, vélo, biodiversité

1-Transition écologique de l'urbanisme

- PLU peu contraignant en matière énergétique et de biodiversité alors que l'un de ses enjeux environnemental est de réduire les consommations d'énergie
 - ils proposent dans les zones urbaines un dépassement des règles relatives au gabarit sans excéder 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou à énergie positive (l'unique construction publique réalisé est l'école G Sablon dont la réalisation est médiocre en matière écologique)
 - imposer des surfaces de pleine terre plus importantes généraliser la règle de la zone N de surélévation des clôtures pour permettre la circulation de la petite faune

2-Accroissement des services à la population

- manque d'emplacements réservés pour la création d'équipements publics
- malgré la construction d'un nombre élevé de logements pas de précision au sujet du logement social, il est nécessaire de rattraper à minima de 15% le nombre de logements sociaux y compris à destination des ménages les plus modestes
- le PLU impose la réalisation de 30% de logements sociaux pour plus de 1000m², ils demandent de rajouter 30% de PLAI et 30% de PLS

3-Répondre à l'exigence de qualité et d'esthétisme

- des contraintes écologiques doivent compléter les règles des futures constructions

4-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

- la diminution des hauteurs va baisser la qualité des constructions et imperméabiliser les sols plutôt que de dégager des espaces verts de pleine terre afin d'optimiser le nombre de logements

5-Se déplacer et stationner au Perreux

- revoir à la baisse les obligations de création de stationnement

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Page 60 sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

- renforcer les circulations douces doit être un enjeu central du PLU
- la règle du recul devrait être imposée aux constructions autour de la gare
- la problématique se pose de l'intégration de l'espace « métropolitain » de la gare dans le territoire communal

Analyse du commissaire enquêteur

1-Transition écologique

Un dépassement des règles pour les constructions à énergie positive ou exemplaires ne correspond pas aux souhaits manifestés par les habitants durant l'enquête publique en matière de hauteur ou d'effet de masse. Les constructions exemplaires en économie énergétique devraient être la règle et pas un bonus.

Le projet de modification augmente de façon significative les coefficients d'espaces verts.

Permettre la circulation de la petite faune, sujet évoqué par l'association RENARD.

2-Accroissement des services à la population

Le manque de services publics dans certains quartiers a déjà été souligné par des habitants. Observation n°2. La problématique des logements locatifs aidés a été soulevée dans plusieurs observations car la commune ne dispose pas des 30% de logements sociaux prévus par la loi en la matière. Cependant les % proposés semblent élevés.

5- Se déplacer et stationner au Perreux

Les stationnements en surface doivent être perméables.

Le renforcement des circulations douces ne fait pas l'objet de propositions concrètes.

L'aménagement du secteur de la gare a été largement traité dans plusieurs observations et en particulier dans la n°29.

Réponse du maître d'ouvrage

- Cf. réponse apportée à l'observation n° 6

1-Transition écologique de l'urbanisme

- Observation générale sans proposition concrète.
- Cela entrainera une surdensité non souhaitable.
- Les coefficients d'espaces verts ont été revus. La règle figurant à l'article de la zone N sera généralisée à toutes les zones. Cf. réponse à l'observation n° 35.

2-Accroissement des services à la population

- Observation générale sans proposition concrète. cf. réponse à l'observation n° 6. La municipalité travaille à garantir les besoins en équipement.
- La commune rattrape progressivement le retard en termes de logements sociaux afin de se rapprocher des objectifs fixés par la loi SRU dans le respect des équilibres et de la population présente.
- Règles imposées par la loi qu'il n'est pas nécessaire d'intégrer dans le règlement.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

3-Répondre à l'exigence de qualité et d'esthétisme

- Observation générale sans proposition concrète

4-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

La hauteur est sans lien avec la qualité des constructions. Son abaissement est nécessaire en vue d'une meilleure intégration urbaine et limite l'impact des nouvelles constructions sur le tissu existant.

5-Se déplacer et stationner au Perreux

- Cf. réponse à l'observation n° 43
- Observation générale sans proposition concrète
- Une adaptation des implantations liée au tissu urbain est nécessaire. Il est parfois opportun de créer un front bâti notamment le long des avenues permettant, en outre, l'installation de commerces à rez-de-chaussée mais aussi parfois que soit créé un espace de respiration entre les logements et l'espace public améliorant ainsi le cadre de vie du piéton et du futur habitant.

Observation n°70

Mme Chassin : propriétaire du 95 bis rue du 11 novembre dans une impasse - souhaite connaître les aménagements du rond-point Gl Leclerc.

Analyse du commissaire enquêteur

La présente procédure ne prévoit pas d'aménagement particulier dans ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage

Observation sans rapport avec la modification - Se rapprocher des services municipaux pour obtenir des informations.

Observation n°71

Promoteur Mr Olive -problématique de l'attique en retrait de 3m ce qui limite la profondeur de l'appartement du dernier étage -la règle qui limite les emplacements de parking à 0 ,5 places pénalise les constructeurs de logements sociaux.

Analyse du commissaire enquêteur

La problématique de l'attique a déjà été traitée dans d'autres observations.

La limitation des emplacements de parking pénalise prioritairement les habitants des logements sociaux.

Réponse du maître d'ouvrage

Cf. réponse à l'observation n° 15 – Cf. réponse à l'observation n° 43

Observation n° 72

Le retrait de de 5m est une nette amélioration, cependant il faut s'assurer des possibilités de stationnement -ne pas oublier les espaces verts dans une période où l'écologie est beaucoup abordée.

Analyse du commissaire enquêteur

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Le projet de modification traite le problème du stationnement ainsi que plusieurs observations sans proposition.

Réponse du maître d'ouvrage

Observation générale ne nécessitant pas de réponse particulière

Observation n°73

Anonyme aérer l'urbanisme, baisser les hauteurs, ne pas démolir des pavillons

Analyse du commissaire enquêteur

Aucun commentaire

Réponse du maître d'ouvrage

Observation favorable à la modification

Observation n°74

Anonyme -plus d'espaces verts, favoriser les circulations douces, la trame verte et bleue, limiter la zone UR rond-point G1 Leclerc, possibilité géothermie individuelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Remarques généralistes, géothermie individuelle ?

Réponse du maître d'ouvrage

Observation générale ne nécessitant pas de réponse particulière

Observation n°75

Zone UM : Justification des règles : maintenir les espaces de respiration entre les constructions et préserver les cœurs d'îlot limiter l'impact sur les constructions limitrophes

-fait des propositions : -art 7.2.1 ajouter sans réduire le retrait existant et les limites séparatives

-art 7.2.2 et 7.2.3 préciser ne pas autoriser de surélévation en fond de parcelle

Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire

Réponse du maître d'ouvrage

• Correction grammaticale qui sera réalisée. Art 7.2.1 • La modification a pour objet la suppression de cette interdiction.

2° Remarques des PPA

A) Préfecture du Val-de-Marne DRIEA

1- Capacité d'accueil en logements collectifs

Il est rappelé que le PLU doit être compatible avec le SDRIF

- Diminution des hauteurs en zone UA- cette zone couvre les grands axes et représente 17% de la zone urbaine- ces secteurs sont les plus pertinents

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

pour optimiser la densification du territoire communal, il convient de retirer cette modification

- Implantation en recul en UAb et URa- la majorité de ces axes sont déjà pourvus de linéaires végétalisés
- Fusion des secteurs UEa et UEb- cette disposition réduit la hauteur maximale de l'ancien secteur UEa ce qui peut sembler en contradiction avec le document « justification des choix retenus » qui précise que la zone UE favorise les opérations de densification
- Augmenter les distances entre les constructions- les dispositions de l'article 7 et 8 des zones UA –UR-UH et UE sont de nature à réduire les constructions en fond de parcelles

2- Les quartiers de la gare

Il serait souhaitable que le règlement du secteur soit plus ambitieux, car il va constituer le cœur du quartier de la future gare.

- URc hauteur 21m et emprise au sol maximum de 75% de l'unité foncière identique au secteur URa
- UMa hauteur 10m identique à la zone UM et emprise au sol 50% de l'unité foncière

3- Les questions d'environnement

Les dispositions en matière d'augmentation des espaces verts de pleine terre sur une unité foncière ne doit pas réduire les possibilités d'accueil, le document graphique 5c recense plus de 6 hectares d'espaces protégés ce qui peut représenter un point positif de préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain

4-Compatibilité avec les documents supra-communaux

- compatibilité avec le PDUIF- la norme corrigée concernant le nombre de stationnements bureaux entraîne une incompatibilité
- définitions : l'attique tel que défini dans la modification du PLU limite les possibilités de densification- la notion d'espaces verts complémentaires est à clarifier

Analyse du commissaire enquêteur

Les dispositions de la présente procédure répond au souhait de la population d'une urbanisation raisonnée avec des espaces de respiration et éviter les effets de masse des constructions. Cette demande était très présente dans le cadre de l'enquête publique et a été largement formulée dans les observations. La préservation du secteur pavillonnaire et des espaces végétalisés est une constante préoccupation.

Cependant certaines zones seront dotées d'une forte densification mais raisonnée, en zone UA et le futur secteur de la gare apporte un fort potentiel de densification.

La norme du nombre de stationnements de bureaux doit être corrigée et la définition de l'attique clarifié.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Page 64 sur 70

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Réponse du maître d'ouvrage

1- Le projet de modification est conforme au SDRIF malgré la modification de certaines règles allant plutôt vers une dédensification. En effet, ces modifications permettront la réalisation d'un urbanisme maîtrisé en assurant, l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'au minimum 15 % à horizon 2030, notamment dans les quartiers à proximité des gares, prévue et encouragée dans le SDRIF tout en protégeant notamment la trame verte et bleue du territoire. Le SDRIF prévoyait en 2013 le doublement de la production de logements en Ile-de-France. Le Perreux-sur-Marne était alors soumis aux règles du Plan d'Occupation des Sols. Les règles actuelles du PLU modifié favorisent largement le doublement des possibilités constructives. Il est à noter, en outre, que la commune du Perreux n'est pas caractérisée dans les secteurs à fort potentiel de densification. Elle est répartie entre « quartiers à densifier à proximité d'une gare » et « espaces urbanisés à optimiser », ce qui correspond aux règles du PLU. Les justifications sollicitées par l'ETAT seront précisées et développées dans le Rapport de Présentation.

- Malgré la diminution de la hauteur, les secteurs situés en zone UA continueront à être porteurs de densité mais de manière plus insérée dans le tissu existant.
- Le recul de 5 m n'engendrera qu'une baisse peu significative de la densité mais 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 en vue d'une meilleure conservation.
- Malgré la diminution des hauteurs sur les secteurs anciennement classés en UEa, ils seront toujours porteurs d'une importante densité au regard de l'existant plutôt pavillonnaire mais améliore l'objectif fixé dans le rapport de présentation de « zone de transition qui favorise les opérations de densification raisonnée en diffus, [...] tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes ».
- 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.

2- Les quartiers de la gare : cf réponses apportées aux propositions de la SGP

3- Les questions d'environnement

La notion du « zéro artificialisation nette » est aujourd'hui essentielle et les objectifs environnementaux traduits dans la présente modification 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

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

de nouveaux habitants et sont compatibles avec une densification nécessaire mais maîtrisée.

4-La modification sera supprimée. Les définitions de l'attique ainsi que de la notion d'espaces verts complémentaires seront modifiées lors de l'approbation

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage sont particulièrement appropriées et cohérentes.

B) Conseil Départemental du Val-de-Marne

1- Crèche départementale Gabriel Péri

- Le département demande la levée de « l'interdiction de toutes nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif », disposition qui empêche l'évolution de l'équipement départemental.
- Le projet n°2 n'a pas pris en compte cette demande même si l'ajout de deux mesures relatives aux CINASPIC en tient compte en partie.

2- Aménagements de la future gare

- La densification de la zone URc interroge sur l'amélioration des mobilités sur le territoire du Perreux. Le département précise que le pôle gare va attirer plus de passagers qu'aujourd'hui, ce qui pose le problème de son accessibilité piétonne compte tenu de l'étroitesse des trottoirs, notamment av Ledru Rollin.
- Il préconise de conserver des espaces publics aux abords de la gare afin d'y implanter des fonctions d'intermodalité pour améliorer la quantité et la qualité des espaces publics. Il propose que ce sujet majeur soit intégré aux réflexions dans le cadre du comité de pôle Nogent-le-Perreux sur la mutation de la gare.

3- Entrées/sorties de voitures sur le domaine départemental

Les futurs aménagements ayant une incidence sur la voirie départementale doivent faire l'objet d'une consultation des services concernés du département notamment pour les dispositions qui peuvent être accidentogènes

4- Règles de stationnement du PDUIF

Les règles de stationnement à proximité de la gare ne sont pas compatibles avec les normes du PDUIF qui indique qu'à moins de 500m d'un point de desserte structurante de transport en commun, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m², hors le projet propose 1 place par logement.

5- Linéaire végétalisé de l'ex-RN34

Ce linéaire est en partie végétalisé, il est précisé dans le PLU que ce linéaire est protégé. Le futur projet bus des bords de Marne à l'étude par Île-de-France Mobilités prévoit la suppression de cet alignement. Le département propose un

échange entre les collectivités pour rendre compatible le projet de modification du PLU.

6- Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

- Le SDENS vise à préserver les composantes de la trame naturelle départementale en partenariat avec les acteurs des territoires. La Marne est l'un des enjeux identifiés sur le plan écologique et paysager. Le département précise qu'il peut à la demande de la commune étudier le classement de l'Île aux Loups en espace naturel sensible compte tenu de sa qualité en matière de biodiversité.
- Il souhaite une modification de la rédaction du paragraphe du document état initial afin que soit pris en compte les cartes de bruit élaborées par Bruitparif ce qui permet d'identifier les secteurs les plus exposés sur le territoire communal ainsi que le PPBE du département du Val-de-Marne.

Analyse du commissaire enquêteur

- 1- Il est important que l'aménagement de la crèche soit évolutif en fonction des besoins de la population en matière d'accueil de la petite enfance.
- 2- La densification du nombre de passagers vers la gare va générer un besoin d'accessibilité des piétons qui doit être facilité par des aménagements sécurisés. Intégration du sujet aux réflexions dans le cadre du comité de pôle Nogent-le-Perreux
- 3- Consultation des services départementaux souhaitable.
- 4- La règle de stationnement à proximité de la gare est compatible avec le PDUIF en matière de logement et confirmé par Île-de-France mobilités
- 5- La proposition du département d'échange entre les collectivités est pertinente.
- 6- L'intégration des cartes de bruit dans le projet de modification permettrait d'identifier les secteurs les plus exposés.

Réponse du maître d'ouvrage

- 1-Cette disposition n'empêche pas l'évolution de l'équipement existant ni son changement d'affectation.
- 2-Ces réflexions sont menées au sein de l'Etude de Pôle et du comité de pôle dont le Département et la ville du Perreux-sur-Marne sont membres. Cela ne concerne pas directement la présente modification du PLU.
- 3-Le département en tant que gestionnaire de la voirie départementale est consulté dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il n'est pas nécessaire de modifier les règles applicables.
- 4-II ne s'agit pas d'une règle introduite par la modification. Le PLU est compatible avec le PDUIF sur ce point (cf. analyse d'Ile de France Mobilités).
- 5-Des échanges ultérieurs devront avoir lieu avec le Département. Cette suppression ne peut être réalisée dans la cadre d'une procédure de modification du PLU.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

6-La proposition relative aux ENS sera étudiée par la commune. Le rapport de présentation sera modifié concernant les cartes de bruit.

C) Île-de-France mobilités

Île-de-France mobilités informe que le projet de modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne n'est pas totalement compatible avec les prescriptions du PDUIF. Un tableau inventorie les différents points à examiner.

- Constructions à usage de bureaux : il ne pourra pas être construit plus d'une place pour 60m² de surface de plancher à moins de 500m des gares. En zone UR-UH-UA-UE-UM-UB- et UL le règlement indique 1 place minimum, rétablir le terme maximum.
- Constructions à usage d'habitation : ne pas exiger plus de 1,53 places par logement conformément au calcul de la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés pour la commune du Perreux.

Il est à noter la réglementation relative aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Analyse du commissaire enquêteur

Île-de-France mobilité rappelle la prescription du PDUIF en matière de constructions de places de stationnement à moins de 500m des gares à usage de bureaux. Règle à corriger.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette modification sera supprimée. Ne s'agissant que d'une simple recommandation, la règle ne sera pas modifiée dans la mesure où elle est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants et permet de lutter contre le report du stationnement résidentiel sur l'espace public.

D) Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France

Le service métropolitain de l'architecture et du patrimoine demande que l'inventaire des bâtiments remarquables soit complété par la liste communiquée. Le SMAP indique que des modifications et des précisions seraient à apporter dans la notice explicative au sujet des bâtiments remarquables protégés. Il souhaite également que soit clarifié certaines définitions, attique, pignon et le prospect.

Analyse du commissaire enquêteur

La liste proposée est essentiellement constituée de bâtiments publics et pas de bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.

Remarques pertinentes à prendre en compte dans la rédaction définitive des documents.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E20000057/77

Réponse du maître d'ouvrage

La liste a été étudiée et aucun bâtiment proposé ne sera classé notamment car ils sont constitués en majorité de bâtiments publics dont la protection n'est pas nécessaire ou parce qu'il s'agit de propriétés faisant déjà l'objet d'opérations immobilières lancées.

Certaines modifications et précisions seront apportées à la réglementation applicable aux bâtiments remarquables.

Les définitions de l'attique et du pignon seront revues.

E) SAGE Marne-Confluence

Le SAGE précise que le projet de modification n°2 du PLU intègre globalement les objectifs en matière de gestion des eaux pluviales et d'insertion paysagère. Cependant le règlement devra être complété pour assurer la compatibilité avec le SAGE :

- Article 4 de la disposition 131 prendre en compte la pluie d'occurrence décennale ou si impossible prendre la référence des pluies courantes
- La protection en zone N pourrait être encouragée pour l'ensemble des bords de Marne et de l'Île aux Loups
- Dans le cadre du PPRI il est nécessaire d'identifier les zones d'expansion des crues. Il est proposé de prévoir des coefficients de pleine terre conséquents afin de limiter l'impact des risques d'inondation Un zonage spécifique des bords de Marne pourrait être attribué afin de compléter la mise en compatibilité avec le SAGE.

Analyse du commissaire enquêteur

La préconisation relative à l'article 4 de la disposition 131 est à prendre en compte. Les bords de Marne et l'île aux Loups sont situés en zone N. Le PPRI est un document annexé au PLU, il n'est pas nécessaire de modifier le règlement du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage

- Des modifications du règlement sont à l'étude au niveau du service eau et assainissement de l'EPT (compétent en la matière) conformément aux attentes du Syndicat Marne Vive
- Les bords de Marne et l'île des loups sont classés en zone N dont la constructibilité est très limitée
- Les zones d'expansion des crues font l'objet d'un zonage spécifique au sein du PPRI avec une réglementation propre. Il n'y a pas lieu de modifier en sus le règlement du PLU
- Les bords de Marne disposent d'un zonage spécifique UB dans sa partie urbanisée et N dans sa partie « berges »

7- CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU du Perreux-sur-Marne organisée du 2 novembre au 2 décembre 2020, s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident notable, conformément à la procédure en vigueur. Le public s'est largement exprimé, il a formulé des observations, des demandes et des contre-propositions.

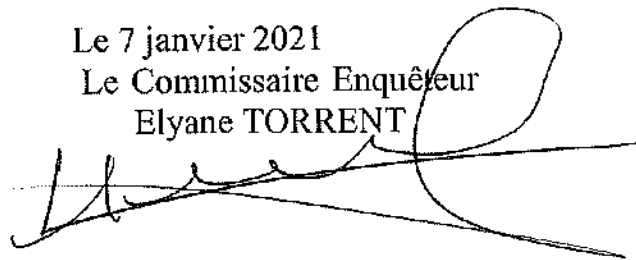
La participation de la population a été particulièrement dense, 78 observations ont été déposées accompagnées de plus de 200 pages de pièces jointes, dont le contenu est très divers, parfois sans rapport avec le sujet de la modification du PLU. Plusieurs personnes ont utilisé le registre dématérialisé de manière anonyme.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses précises aux observations du public et aux remarques formulées par les PP

Le 7 janvier 2021

Le Commissaire Enquêteur

Elyane TORRENT



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Département du Val-de-Marne

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS EST MARNE&BOIS**

Commune du Perreux-sur-Marne

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'UBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Enquête publique du 2 novembre

au 2 décembre 2020

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Avis

Du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Perreux-sur-Marne
L'enquête publique s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du 2 novembre au 2 décembre 2020.

1- Contexte de l'enquête publique

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne par arrêté du 10 août 2020. Le Président de l'EPT a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique le 13 octobre 2020 afin de procéder à la modification n°2 du PLU de la commune.

2- Déroulement de l'enquête

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier d'enquête publique en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation.

Il était conforme aux dispositions liées au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage.

L'affichage, l'avis d'enquête sur le site internet de l'EPT et de la commune et les publications ont permis une information correcte du public.

Le dossier soumis à enquête publique a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au service de l'urbanisme de la mairie de Perreux-sur-Marne. Il était également consultable sur le site internet de l'EPT et de la commune.

Pendant la durée de l'enquête le public a pu consigner ses observations et propositions soit dans les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur soit par voie électronique via un registre dématérialisé mis à la disposition par la mairie du Perreux-sur-Marne et par l'EPT et dédié à ce effet.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 4 permanences prévues dans l'arrêté du Président de l'EPT au service de l'urbanisme de la mairie du Perreux-sur-Marne, siège de l'enquête publique.

Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents incluant un samedi matin.

La procédure d'enquête publique est respectée.

3- Expression du public

Il est à noter la participation particulièrement dense du public, les registres mis à la disposition du public à la mairie du Perreux-sur-Marne et le registre dématérialisé comprennent 78 observations assorties de pièces jointes de plus de 200 pages annexées aux registres.

4-Remarques des PPA (Personnes Publiques Associées)

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU a été adressé à 27 PPA par le Président de l'EPT et a reçu 6 réponses en retour dont 1 avis favorable, 5 ont formulé des remarques.

5- Présentation et pertinence du projet

➤ Présentation du projet

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne porte sur les objectifs suivants :

- ❖ 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 (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) approuvé le 2 janvier 2018

1- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions

L'objectif est de réaliser une transition plus douce entre les zones denses et les secteurs pavillonnaires.

Ainsi le projet modifie les règles du prospect en réduisant les hauteurs des nouvelles constructions de 2 m en zones pavillonnaires, en travaillant sur le rendu architectural dans le cadre de longues façades par des percées visuelles, et une implantation en recul de l'alignement dans certaines zones. Les secteurs UEa et UEb sont fusionnés compte tenu de leur localisation et des possibilités limitées de mutation en UEa, les règles de la zone UEb s'appliquent.

2- Renforcer la préservation de l'environnement

Les coefficients de biotope sont revus et simplifiés afin de prendre en compte les épaisseurs de terres végétales. Dans les secteurs denses la constructibilité est compensée par davantage d'espaces verts.

3- Faciliter les évolutions du bâti existant

La surélévation des constructions existantes ne respectant pas la règle sera autorisée à condition de respecter l'emprise au sol maximale de la zone.

4- Améliorer la vie des habitants

Les distances entre les constructions sur une même parcelle sont augmentées afin de réduire les vis-à-vis, cette disposition s'applique également aux constructions en fond de parcelle. Il est exigé davantage de places de stationnement en sous-sol.

5- Adapter la réglementation au projet du Grand Paris Express

La Société du Grand Paris porte un projet d'intérêt général comprenant la réalisation de la ligne 15 et la construction d'une nouvelle gare. Des logements seront réalisés sur le foncier acquis au titre du chantier.

Il convient d'adapter le règlement à cet effet en créant deux sous-secteurs UMA et URc. La règle des distances entre les constructions ne pourra pas être appliquée compte tenu du foncier contraint, les constructions au-dessus de la gare ne pourront pas bénéficier d'espaces verts en pleine terre. Des règles propres sont applicables au secteur URc.

Autres

Le projet de modification n°2 du PLU procède à l'identification de nouveaux espaces paysagers et arbres ainsi que de bâtis remarquables.

La liste des emplacements réservés est actualisée et la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE est effectuée.

➤ Pertinence du projet

1- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions

L'objectif est d'améliorer l'insertion urbaine dans le tissu existant en réalisant une transition plus douce entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses. Depuis l'approbation du PLU certaines constructions s'intègrent difficilement dans l'environnement du fait de leur aspect massif. La modification de certaines règles permettra d'améliorer et réduire cet effet.

2- Renforcer la préservation de l'environnement

Le PADD (plan d'aménagement et de développement durable) précise des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et la protection d'une trame jardin afin de pérenniser son rôle de refuge de la biodiversité, ainsi il est apporté des modifications en termes de coefficients de biotope, d'espaces verts de pleine terre, et d'implantation.

3- Faciliter les évolutions du bâti existant

Des règles du PLU sont trop contraignantes et limitent l'évolution du bâti existant. Certains articles sont assouplis à cet effet afin de ne pas geler l'évolution du bâti existant dans le respect du PADD.

4- Améliorer le cadre de vie des habitants

La modification permet de réduire les distances de vis-à-vis des constructions sur une même propriété ou en fond de parcelle en adaptant la règle. Les places de stationnement sont exigées principalement en sous-sol.

5- Adapte la réglementation au projet du GPE

La réalisation de la future gare et l'aménagement du secteur nécessite des adaptations particulières du règlement pour répondre aux besoins compte tenu du projet d'intérêt général et du projet immobilier de la SGP. A cet effet deux sous-secteurs sont créés, URc et UMa afin de répondre aux impératifs du projet.

6- Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager

L'inventaire des espaces paysagers et arbres remarquables ainsi que des bâtiments remarquables au titre du code de l'urbanisme est complété.

Autres documents

L'état initial de l'environnement établi lors de l'élaboration du PLU est actualisé en fonction des dispositions liées à la modification et intègre les objectifs du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ainsi le PLU est mis en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

La justification des choix retenus est un document élaboré dans le cadre du PLU, les choix arrêtés dans le cadre de la modification y sont précisés.

Le règlement intègre les dispositions des règles rectifiées de la modification.

Les prescriptions graphiques sont liées à la modification et prennent en compte la liste des emplacements réservés ainsi que les prescriptions de la trame verte et bleue.

6-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients

A- Avantages

Les documents du PLU sont actualisés dans le cadre du projet de modification, pour une urbanisation raisonnée.

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne prévoit de modifier les règles du prospect afin d'améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu existant. Les règles du prospect actuel ne sont pas satisfaisantes au regard des hauteurs des zones pavillonnaires qui seront diminuées de 2m dans certaines zones. La hauteur est désormais limitée à 12m au lieu 15m pour les constructions en angle dans les zones relativement denses.

Des percées visuelles sont intégrées aux constructions de longue façade.

Le recul de l'alignement est destiné à diminuer l'impact des constructions denses et permet la végétalisation de la bande de retrait.

L'exigence d'espaces verts en pleine terre et d'une richesse des espaces plantés renforcent la préservation de l'environnement.

Des évolutions du bâti existant nécessitent un assouplissement des règles afin de ne pas limiter l'évolution cohérente des constructions en permettant leur surélévation.

L'augmentation des distances de vis-à-vis entre les constructions et l'exigence de davantage de places de stationnement en sous-sol participent de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

De nombreux habitants ou associations ont exprimé leur satisfaction concernant la modification des règles de construction.

Le projet du GPE est d'intérêt général, le PLU doit être mis en compatibilité avec la DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Un projet immobilier sera également réalisé et il convient d'adapter le règlement en créant deux sous-secteurs mais en encadrant leur constructibilité. Des règles propres seront applicables en zone URc relatives à la distance entre les bâtiments, la percée visuelle et le pourcentage de pleine terre ne seront pas appliquées. Le secteur UMA bénéficie de règles spécifiques en matière d'emprise au sol et d'alignement.

L'actualisation des ER a permis de mettre à jour la liste en supprimant ceux qui n'ont plus lieu d'être et en rajoutant ceux qui sont créés dans le cadre d'installations d'intérêt général.

La liste du patrimoine bâti et paysager protégé de la commune est actualisée.

Le PLU est mis en compatibilité avec les décisions du SAGE Marne Confluence voté après l'adoption du PLU de la commune.

B-Inconvénients

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU de de la commune du Perreux-sur-Marne est dense. La modification permet d'assouplir des règles trop contraignantes en matière de constructibilité.

Compte tenu des préoccupations environnementales actuelles la modification aurait pu introduire un pourcentage d'énergies renouvelables dans les règles de constructions nouvelles qui sont peu contraignantes en matière énergétique.

Certains quartiers périphériques sont sous dotés en matière d'équipements publics dont des établissements scolaires, une répartition équitable est souhaitable entre les secteurs en fonction des besoins.

La commune du Perreux-sur-Marne est dotée d'environ 11% de logements sociaux ce qui représente un réel déficit malgré un pourcentage de 35% prévu au PADD. Cette problématique est traitée dans plusieurs observations à la fois par des habitants et également par des associations locales, qui souhaitent une répartition des logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire, ce qui participe de la mixité sociale. Des mesures en faveur de la réalisation et du développement du logement social sont essentielles.

Projet du Grand Paris Express

Le projet est porté par la SGP et comprend un projet immobilier particulièrement dense. La modification du PLU n'a pas vocation à expliciter le projet d'aménagement de la gare qui n'est pas finalisé.

Cependant le projet suscite des interrogations, des appréhensions de la part de très nombreux habitants et associations sur le sujet. Des propriétaires riverains le futur secteur de la gare ont manifesté leur inquiétude au sujet des impacts que pourrait générer le projet.

La SGP a adressé un courrier au commissaire enquêteur sur le registre dématérialisé. La procédure n'est pas adaptée car la SGP avait été destinataire du dossier de modification du PLU en tant que PPA. Les demandes de la SGP auraient dues être adressées au Président de l'EPT, jointes au dossier d'enquête mis à la disposition du public, en particulier compte tenu de leur nombre, de leur importance, et de leur caractère dérogatoire au règles des sous-secteurs URc et UMa. Ainsi la population aurait pu en prendre connaissance dans le cadre de la présente procédure.

Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le maître d'ouvrage s'engage à une vigilance quant à une urbanisation

cohérente de ces secteurs. La constructibilité des secteurs doit être encadrée.

A cet égard est également indispensable que la SGP communique avec la population de la commune au fur et à mesure de l'avancée du projet afin de lever les incertitudes.

Expression du public

Dans le cadre des observations des espaces paysagers et arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi que des bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 ont été recensés qu'il convient d'inventorier dans la mesure où ils présentent un intérêt.

Il est à noter une ambiguïté de certaines définitions dans les documents qu'il convient de clarifier dans la rédaction de la modification définitive et des erreurs sont à corriger.

6- Conclusions et avis motivés

Le projet de modification du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne est globalement complet bien que complexe. IL participe à une information correcte du public dans l'ensemble. Les enjeux du projet répondent aux objectifs définis dans l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne.

Les réponses émises par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur prennent en compte les observations du public et les remarques des PPA. Les réponses sont pertinentes, très étayées, exhaustives et sont de nature à clarifier les objectifs de la présente modification.

L'assouplissement des règles sont généralement considérées comme des avancées par le public par rapport à la densification du territoire initialement prévue au PLU.

Une vigilance doit s'exercer au sujet du projet d'aménagement du secteur de la gare par la SGP.

Aussi je considère que :

L'objectif poursuivi dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne est recevable.

La procédure d'enquête et son déroulement sont conformes aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

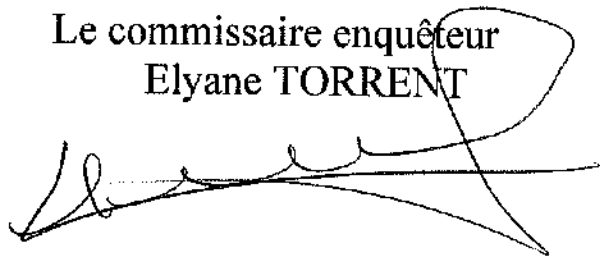
Les observations du public et les avis des Personnes Publiques Associées ne remettent pas en cause le projet de modification n°2 de la commune du Perreux-sur-Marne.

En conséquence :

J'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne assorti d'aucune réserve.

Le 9 janvier 2020

Le commissaire enquêteur
Elyane TORRENT



DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

PARIS-EST

« MARNE ET BOIS »

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA MODIFICATION N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

DU PERREUX-SUR-MARNE

ORGANISEE DU 2 NOVEMBRE AU 2 DECEMBRE 2020

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 16 décembre 2020

Dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne et de l'enquête publique, l'EPT (l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois) a mis en place les mesures destinées à l'expression du public pendant la durée de l'enquête publique. Ainsi un registre papier a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête publique à la mairie du Perreux-sur-Marne, siège de l'enquête publique, du 2 novembre au 2 décembre 2020 soit durant 31 jours consécutifs, et

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

un registre dématérialisé, prévu par l'EPT, a permis également au public, pendant cette même période de formuler des observations et contre-propositions. Les registres comprennent 76 observations dont 48 dans le registre dématérialisé et, 28 observations rédigées dans les registres papier. Elles sont accompagnées de très nombreuses et conséquentes pièces jointes qui représentent au total 201 pages.

La très grande majorité des observations portent sur la densification du territoire communal, l'environnement, la préservation des espaces verts existant et leur accroissement. La préservation du bâti actuel en particulier du secteur pavillonnaire est largement abordée. La réalisation de la future gare et de son aménagement génèrent des interrogations notamment de la part des riverains et des associations locales. L'amélioration de l'insertion urbaine et la modification des prospects sont vécues généralement comme des avancées positives.

Le projet de modification a été adressé par le Président de l'EPT Paris Est Marne et Bois à 27 PPA (Personnes Publiques Associées), et a reçu en retour 6 réponses dont un a émis un avis favorable, la Chambre d'Agriculture. Les 5 autres PPA ont émis des remarques sur le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne.

1° observations formulées par le public

Méthodologie : la synthèse des observations est présentée sous forme d'un tableau dont la numérotation est effectuée dans l'ordre d'inscription des observations dans les registres. Dans une première partie sont traitées les observations émises par l'intermédiaire du registre dématérialisé du N° 1 à 48 et en seconde partie celles rédigées dans le registre papier du N° 49 à 76. Certaines personnes ou groupes de personnes, ou associations ont rédigé plusieurs

observations à des dates différentes qui ont fait l'objet d'un regroupement et dont tous les numéros apparaissent dans la même case.

2° Observations des registres dématérialisé et papier

Numéros observations	Synthèse des observations	Principaux thèmes	Autres items
N°1	<p>Mr Semelet Dans le cadre de la réalisation de nouvelles constructions d'habitat collectif limiter le nombre des démolitions de pavillons Le PLU est trop restrictif pour permettre de vendre de grandes propriétés à des promoteurs Fait part de sa situation personnelle, grande propriété impossible à vendre à un particulier ni à un promoteur au regard du règlement</p>	Règlement	Densification
N°2	<p>Mme Perrot et Mr Ricciardi Propriétaire sur la commune depuis février 2020 ZAC du Canal Futurs jeunes parents</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se sentent un peu oublié dans la zone URa demandent la création des commerces notamment de bouche et une vie économique dans la zone • souhaitent des équipements destinés aux enfants, crèche, école car actuellement ceux existant sur la commune sont trop éloignés de leur domicile • aménagements des bords de Marne • des odeurs émanent de la Marne, est-ce lié aux rejets des eaux usées 	Equipements commerciaux et de services publics	Aménagement des bords de Marne
N°3	<p>Mr Poulain La modification diminue les possibilités de construction au détriment de l'évolution de la commune ce qui est préjudiciable au futur développement de la ville en secteurs UAb, UAa -la limitation de la hauteur des constructions de 18 à 15m est une erreur grave</p>	Evolution négative du règlement de la modification	Référence aux hauteurs des constructions déjà réalisées dans ces zones

<p>N°4</p>	<p>Mr Arretteig-Souvie Président de l'Association du Syndicale Libre du Parc du Perreux-sur-Marne Il s'agit d'une résidence, zone privée, close, de 193 propriétaires située en zone U1 - remarques concernant l'article U1 13 relatif aux : Espaces libres et plantations - le règlement de la copropriété est plus restrictif que l'article R421-23 du code de l'urbanisme et que les dispositions du projet de modification du PLU en matière de plantations sur la résidence assorti en cas de non-respect d'une « amende » -la copropriété demande à conserver ces dispositions afin de perpétuer son environnement paysager qui existe depuis plusieurs décennies</p>	<p>Maintien du règlement de la copropriété de la résidence plus restrictif que le code de l'urbanisme</p>	<p>Environnement</p>
<p>N°5</p>	<p>Mr Terral effectue des propositions en matière de lutte contre le réchauffement climatique à l'échelon de la commune - toitures végétalisées - végétalisation des trottoirs et des emplacements de stationnement en dehors du centre-ville - trottoirs mixtes : une partie bitumée pour la circulation des piétons et une partie végétalisée en pleine terre - généraliser la végétalisation des emplacements de parking - aménagement des rues « ouvertes aux piétons ou impasses » par des revêtements poreux - revêtement des trottoirs par des matériaux de couleur claire afin d'éviter la concentration de la chaleur au niveau du sol</p>	<p>Propositions</p>	<p>Environnement</p>

<p>N°6</p>	<p>Mr Selve suggère</p> <ul style="list-style-type: none"> - de modifier les couleurs du plan de zonage de la zone UE, résultat de la fusion des zones UEa et UEb car les règles de la zone UEb sont conservées donc la couleur de la zone doit correspondre à celle de la zone UEb - que soit recensé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des arbres et des constructions remarquables dont la propriété cadastrée AG13 située au 40 allée de Bellevue -il suggère de créer 2 emplacements réservés à destination d'équipements publics ou privés et de logements sociaux sur les parcelles cadastrées ci-dessous <ul style="list-style-type: none"> • AF87 • OT003 (ancienne imprimerie) pour une opération d'ensemble en conservant les locaux utilisés par une association. 	<p>Zone UE</p> <p>Constructions à protéger</p> <p>Emplacements réservés</p>	
<p>N°7</p>	<p>Mr Selve propose une liste de bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme et à inscrire dans la modification</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 rue Lanoz • 5 bis rue Lanoz • 6 rue Lanoz, • 88 et 90 rue du MI Joffre <p>Certaines de ces constructions doivent faire l'objet de préconisations particulières</p>	<p>Constructions à recenser au titre des constructions remarquables</p>	
<p>N°8</p>	<p>Mr Selve souhaite que soit intégré au calcul dans la rubrique « revoir et simplifier les coefficients de biotope », les bassins et zones humides, en leur attribuant un coefficient élevé pour les préserver et améliorer leurs fonctionnalités et inciter au traitement des eaux pluviales à la parcelle</p>	<p>Environnement</p>	<p>Zones humides</p>

	<p>(précisions techniques)</p> <ul style="list-style-type: none"> -isolation extérieure à l'occasion du ravalement à introduire dans les OAP sauf pour les bâtis d'% architectural <p>L'inventaire des constructions au titre de l'article 151-19 établi sans logique et sans critère, certaines rues devraient être traitées de façon systématique pour plus de cohérence-trop restrictif dans le projet de modification</p>	Inventaire des bâtis remarquables	
N°11	<p>MR Perrier fait part de son désaccord avec l'observation de Mr Poulain et de sa satisfaction au sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de la réduction des hauteurs des nouvelles constructions- ne pas reproduire une construction comme celle du 8 mai 45 -de la perméabilisation des sols -du recul végétalisé des nouvelles constructions -de l'obligation de réalisation de places de stationnement <p>Il précise qu'il est souhaitable de revoir les hauteurs en zone inondable</p>	Evolution positive des préconisations de la modification n°2	
N°12	<p>Anonyme</p> <ul style="list-style-type: none"> -manque de limites séparatives en fond de parcelle en angle comme la construction du 8 mai 45 -l'emprise des parcelles en angle trop importante ce qui permet aux promoteurs de réaliser des constructions conséquentes -prévoir des règles plus restrictives pour préserver le voisinage 	règlement	
N°13	<p>Anonyme: mieux prendre en compte la préservation de l'ensoleillement dans le cadre des nouvelles constructions</p>	règlement	

<p>N°14</p>	<p>Mr Vernet -demande de précisions au sujet de la constructibilité de sa parcelle bâtie en zone UB et qui dispose de 40m de façade sur 9m -la réalisation d'une nouvelle construction au regard du règlement modifié ne serait pas possible du fait du retrait de 5m -est-ce que des dérogations sont prévues ? -les dispositions du règlement de la modification ne favorisent pas l'habitat pavillonnaire</p>	<p>règlement</p>	<p>constructibilité</p>
<p>N°15</p>	<p>MR et Mme Svacha : propriétaires de la parcelle A du n°8 au 10 bis bd de Fontenay -au sujet des attiques le retrait de 3m pour le dernier niveau d'une construction permet une profondeur de seulement de 4m pour les appartements du dernier étage ce qui nuit à la réalisation de « confortables appartements » -un retrait de 2m serait préférable pour les façades côté domaine public pour réduire la perception de hauteur -<i>article UR 7.1.4</i> du règlement relatif au fond de parcelle, les distances sont très importantes entre 2 bâtiments de projets distincts, ce qui complexifie l'aménagement des parcelles particulièrement lorsqu'elles sont étroites, souhait de maintenir l'existant, 8m en cas de baies et 3m si pignon aveugle</p>	<p>règlement</p>	<p>constructibilité</p>
<p>N°16</p>	<p>Anonyme -cette habitante fait part de sa satisfaction de résider au Perreux-sur-Marne, de la protection des espaces verts et d'arbres remarquables dans le cadre du projet de modification du PLU -elle apprécie l'implantation des constructions en retrait de 5m de la voie publique afin de créer des espaces végétalisés -elle souhaite la limitation des hauteurs des</p>	<p>Evolution positive des préconisations de la modification n°2</p>	

	constructions sur les grands axes afin de mieux les intégrer à l'existant		
N°17	<p>Mr Foucaut : zone UR</p> <ul style="list-style-type: none"> -la rédaction de l'article UR 11.2 peut prêter à confusion concernant les terrains d'angle, il faut préciser pour les parcelles bordées par plusieurs rues si le linéaire de façade se calcule par rue, hors plan coupé -la zone UR est une zone dense et avoir une percée visuelle égale à la hauteur du bâti ne répond pas à cette notion, 8m serait suffisant -la percée tous les 10m de façade est pénalisante pour les commerces -propose une percée tous les 20m au-delà de 35m de façade ou que cette règle ne s'applique pas pour les commerces et équipements publics en rez-de-chaussée 	règlement	densification
N°18	<p>Mme Duchamp</p> <ul style="list-style-type: none"> -il est prévu dans la modification des espaces végétalisés privés mais pas de création d'espaces verts publics -pas de projet en matière d'espaces destinés aux enfants au Nord de la commune malgré de nouvelles constructions 	<p>environnement</p> <p>équipements publics secteur Nord du territoire</p>	
N°19	<p>Mr Latrille</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande que les hauteurs rue de Belfort soit limitées à H=L+2 ce qui est déjà excessif compte tenu que les constructions actuelles sont constituées essentiellement de pavillons 	règlement	Densification
N°20	<p>Mr Decubber</p> <ul style="list-style-type: none"> -le PLU en vigueur prévoit l'installation de piscines au niveau du terrain naturel, ce qui exclut les piscines hors sol -cette règle est inadaptée en zone classée à aléa fort ou très fort dans le PPRI, ce qui peut générer une pollution de la Marne compte tenu des produits utilisés dans les piscines et des risques de leur déformation -il suggère une modification de la règle en 	règlement	Particularités des secteurs en PPRI

	zone UB et partiellement en zone URa,UEb et UAb		
N°21	<p>Anonyme</p> <ul style="list-style-type: none"> -emplacement réservé n°52, parcelle de 613m², destiné à la « réalisation d'un accès piétonnier au futur groupe scolaire Germaine Sablon » et situé en face du futur groupe scolaire bd d'Alsace-Lorraine - fait part de son incompréhension car ce bd de 4 voies est particulièrement accidentogène -souhaite que la vente de ce terrain soit réalisée pour la construction de logements selon la valeur promoteur et pas à un prix proche de la « spoliation » -demande que la décision relative à cet ER soit réexaminée afin de rendre cette parcelle constructible conformément à leurs intérêts 	Emplacement réservé	Justification
N°22 N°23	<p>Mme Boinet</p> <ul style="list-style-type: none"> -hauteur de clôtures à 2m60 pour préserver l'intimité -la densification génère l'enclavement des jardins ce qui favorise les intrusions, une plus grande hauteur des clôtures serait dissuasive -modification du PLU positive notamment la réduction des hauteurs des constructions en zone UA, à appliquer également au secteur UAa lorsqu'elle est limitrophe de la zone UM secteur pavillonnaire 	Règlement Evolution positive de la modification	
N°24	<p>Mr Mousty</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article UM 7.2.3 du PLU indique qu'aucune surélévation n'est possible -dans la modification cet article sera supprimé ce qui autorise la surélévation en fond de parcelle et nuit à l'intimité, sans possibilité de se préserver du fait de la limite de la hauteur 	Modification du règlement	Maîtrise des surélévations

	<p>des clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> -il rappelle les objectifs du PLU en zone UM dont une évolution maîtrisée des constructions et pour toutes le zones « un retrait par rapport à la limite du fond de parcelle est défini afin de préserver les vues et ouvertures en cœur d'îlot » -un surélévation en fond de parcelle ne participe pas à une évolution maîtrisée des constructions mais favorise l'% personnel -il précise que 149 parcelles peuvent être potentiellement impactées par des surélévations en zone UM -il effectue 3 propositions à cet effet : <ul style="list-style-type: none"> 1° le maintien de l'article 7.2.3 pour les constructions à usage d'habitation existantes et implantées en fond de parcelle 2° autoriser une surélévation seulement sous réserve qu'aucun recours d'un tiers ne dénonce le risque de promiscuité 3° pouvoir éventuellement déroger à l'article 11.5.5 et rehausser les limites séparatives en cas de promiscuité 		
N°25	Mme Blanchet : reprend le même contenu que l'observation formulée par MR Mousty		
N°26	Mme Boinet : reprend le contenu des observations de Mr Mousty et Mme Blanchet		
N°27	<p>Mr Storai architecte : 2 aspects ne sont pas bien appréhendés en zone couverte par le PPRI</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur des constructions définie au TN (terrain naturel) et pas aux PHEC (plus hautes eaux connues) ce qui peut générer une perte de constructibilité - la solution du « Mansard » dont il existe aucune définition mais permet de fait un étage complet et pas de combles, ce qui peut nuire à l'architecture et l'esthétique 	Hauteurs en secteur PPRI	

<p>N°68</p>	<p>-il préconise une majoration des hauteurs de 1m ou de la moitié de la hauteur entre le TN et les PHEC</p> <p>-Il trouve dommage que les espaces verts en pleine terre entre dans le calcul des espaces verts complémentaires, l'intégration d'une valeur de 1,2 permettrait d'améliorer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales</p> <p>-erreur de rédaction du % d'espaces verts complémentaires</p> <p>Mr Storai accompagné d'un promoteur</p> <p>- fait part d'une ambiguïté en zone <i>UM art 7.1.6</i> entre les 80cm de débord balcon et pare-vues</p> <p>-zone <i>UH art 10.1.1</i> hauteur au faitage ou à l'acrotère- <i>art 10.1.2</i> proposition de L+H excepté sur certaine vue H=L+2</p> <p>-il n'existe pas de rue de 18m de large en UH</p> <p>-Ledru Rollin hauteur environ 11,8m-limite opposée rue de la Gaité 9,5m H=9,5+2=11,5</p> <p>-des bâtis existant à R=5 ou 4 apporteraient des constructions à quasiment la même hauteur que dans une rue assez étroite et bordée de constructions modestes</p>	<p>Règlement</p>	<p>Calcul du % d'espaces verts</p>
<p>N°28</p>	<p>Mme Motte : emplacement réservé n°52 pour accès au futur groupe scolaire G. Sablon</p> <p>-parcelle boisée servant de « mur anti-bruit venant de bd d'Alsace-Lorraine » refuse le défrichement</p> <p>-demande une concertation avec les riverains au sujet de ce passage qui va constituer des nuisances</p> <p>-précisions sur l'aménagement du bd dans le cadre de l'accès au groupe scolaire</p>	<p>Emplacement réservé</p>	<p>Justification</p>
<p>N°64</p>	<p>Famille Henriot : courrier recommandé adressé au CE relatif à l'emplacement réservé n°52</p>	<p>Parcelle</p>	

N°65	Preprend les informations déjà formulées dans l'observation n°28 et demande que soit pris en compte leurs % car cette parcelle pourrait être achetée par un promoteur à un tarif avantageux Courrier identique au N°64	constructible	
N°29	<p>Société du Grand Paris : courrier au CE</p> <ul style="list-style-type: none"> -la DUP (déclaration d'utilité publique) emporte mise en compatibilité du PLU -un dossier est en cours pour 2° modification de la DUP, enquête publique prévue en 2021 avec mise en compatibilité du PLU du Perreux <p>1°Demande de la SGP d'intégration de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP modificative n°2</p> <ul style="list-style-type: none"> - évolution de l'article n°1 du règlement des zones Ur, UM,et UB « <i>à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du GPE</i> » - permettre la réalisation du stationnement (voitures, vélos) indépendamment de la gare compatible avec PDUIF qui tend à la réalisation de stationnement vélos au sein des pôles multimodaux <p>-évolution de l'article 12 zone UR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12.1.5 « <i>les dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des stations du GPE</i> » • 12.3 « <i>les stationnements 2 roues non motorisés</i> » • 12.3.1 « <i>ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du GPE en compatibilité avec la PDUIF</i> » <p>-article 12 zone UM</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12.2 « <i>normes de stationnement pour les véhicules motorisés</i> » • 12.2.1 « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'% collectif (CINASPIC) en fonction des</i> 	Adaptation du règlement au projet en cours de 2° modification de la DUP	

besoins des établissements-bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher et commerces pour 50m²- ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares de transport du GPE »

- Articles 12.3 et 12.3.1 mêmes évolutions que la zone UR

2° Demandes d'adaptation du projet PLU modifié aux contraintes du projet immobilier

La Société du GP prévoit la réalisation d'un projet immobilier comprenant des logements des commerces et un parking en surplomb de la gare en zone UR.

2-1 Demandes relatives aux modifications du PLU dans le cadre de la modification n°2

L'adaptation des règles de la modification n°2 sont nécessaires à la réalisation du projet immobilier

- la règle de retrait de 5m par rapport à l'alignement (le long de la limite Ouest de la zone URc) n'est pas compatible avec le projet et demande la suppression du recul de 5m
- modification de la rédaction de l'article 6.1.1 de la zone UR « *sauf indication contraire au plan 5b des prescriptions graphiques où un recul de 5m minimum est imposé l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques ou privées. En URc les constructions pourront s'implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1m »*
- permettre la réalisation de places de stationnement en rez-de-chaussée en secteur URc car le projet immobilier de la SGP le prévoit et demande la modification de l'article 12.2.1 à cet

Adaptation de la modification n°2 du règlement du PLU au projet immobilier

	<p>effet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne pas imposer de fosses d'arbres en zone URc car le poids est incompatible avec la toiture végétalisée du projet immobilier, aussi la SGP demande la modification de <i>l'article 13.1.6</i> du secteur • conserver la possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales en zone UMa et demande que soit précisé à l'article 7.1.1 que « <i>la règle ne s'applique pas en zone UMa</i> » • emprise au sol maximale des constructions en secteur UMa est de 50% de l'unité foncière- ce secteur concerne l'emprise de la gare et le projet immobilier de la SGP qui dispose d'une superficie restreinte ne permettant pas de limiter l'emprise au sol, demande la modification de <i>l'article 9.1</i> de la zone UM afin que l'emprise au sol maximale des constructions soit fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière et à 65% en UMa. • conserver la règle du PLU en vigueur imposant des percées visuelles à partir de 40m de linéaire de façade du secteur URa et UMa et ne pas appliquer la règle du projet de modification qui est de 30m. <p>2-2 Demandes d'intégration de nouvelles dispositions dans le PLU modifié La SGP souhaite d'autres modifications afin de réaliser son projet immobilier</p>		
--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • elle demande que les parcelles situées à l'angle de la rue de Colmar et de Belfort actuellement en secteur URa soit intégré en secteur URc • ne pas limiter l'emprise au sol des constructions en secteur URc car le projet immobilier doit occuper la totalité des emprises au sol ainsi que le secteur de la gare- souhaite la modification de l'article 9.1 de la zone UR afin qu'en URc l'emprise au sol des constructions soit de 100% • hauteur maximale de 10m à l'acrotère en secteur UMa afin de permettre la construction du bâtiment projeté par la SGP et demande à cet effet la modification de l'article 10.1 de la zone UM <p>Enfin la Société du Grand Paris demande une clarification des définitions de l'alignement et des emprises publiques.</p>		
N°30-31	<p>Mr Javelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il fait part de sa satisfaction concernant la modification dans l'ensemble, cependant la densification de la zone UR est trop importante, la largeur des rues de la ville est adaptée uniquement à la construction d'un habitat pavillonnaire ou de collectif de faible hauteur -les logements sociaux devaient être répartis sur l'ensemble du territoire -il propose d'inclure au titre du bâti remarquable le 5 rue du Château de Plaisance 	<p>Evolution positive de la modification</p> <p>Densification zone UR</p>	<p>logements sociaux à répartir sur l'ensemble du territoire</p>
N°32	<p>Mr Petit : Note jointe</p> <ul style="list-style-type: none"> -les orientations de la modification sous 	<p>Intermodalité</p>	<p>Carrefour GI</p>

	<p>estiment l'extension du projet du GPE Il effectue des propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la problématique de l'isolement du quartier des Joncs Marins sera réglé uniquement par des mesures destinées à faciliter la traversée du carrefour -la complexité des entrées de ville et de la création d'intermodalité est à résoudre -permettre l'isolation extérieure du bâti et la pose de panneaux solaires en utilisant des matériaux performants -l'implantation de navettes intra-urbaine, gratuite et en énergie propre -valoriser la mixité et la complémentarité 	environnement	Leclerc
N°34	<p>Mme Foucher : pièce jointe (3 pages)</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande une évolution du bâti existant -elle est propriétaire en zone UM d'un petit pavillon en fond de parcelle ne peut pas effectuer d'extension de son pavillon au titre des <i>articles 7.2.2 et 10.3</i>, et de la limite d'emprise au sol de 40% -les solutions envisagées : surélévation d'un étage ou agrandissement de 10m² sur le jardin sont impossibles à réaliser en regard du règlement -les possibilités occasionneraient de gros travaux trop onéreux -demande que le règlement prenne en compte la problématique des petites parcelles -elle a joint des photos pour illustrer sa demande 	règlement	Extension du bâti de sa parcelle
N°35	<p>Association RENARD : pièce jointe de 4pages</p> <p>1- Corridors écologiques d'importance régionale à compléter par les corridors d'importance locale</p> <p>2-Etablir un seul document graphique pour une vision plus globale- les plans de zonage 5b et 5c font référence à des articles du code de l'urbanisme erronés qu'il convient de rectifier</p>	Environnement	

	<p>3-Renforcer les efforts de valorisation écologiques de la Marne dans le PADD- mieux encadrer les constructions situées sur l'île aux Loups, dont les bâtis existants doivent être entourés d'un STECAL</p> <p>4- Préservation de la qualité de l'eau, atteindre les objectifs du SAGE autoriser la baignade dans la Marne dans les meilleurs délais</p> <p>5-Corridors écologiques de la ville- favoriser l'implantation des jardins publics et squares en zone N- conserver le caractère paysager et végétalisé des grands axes- préserver le corridor écologique de la voie ferré en concertation avec les services concernés</p> <p>6-Protection des arbres et boisements- demande que l'ensemble des alignements d'arbres, d'arbres isolés et haies soient protégés par une trame EBC</p> <p>7- Corridors écologiques à prévoir en ville pour compléter les corridors d'importance régionale du SRCE et du SDRIF- demande de mise en œuvre de dispositions à l'article 8 en matière de clôtures pour le maintien des corridors écologiques</p> <p>8-Protection des éléments du patrimoine, demande que soient joints à l'inventaire de petits éléments présentant un % patrimonial (puits, mobilier urbain..)</p> <p>L'association émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU sous réserve de prise en compte de ses remarques.</p> <p>-</p>	<p>Qualification de trame EBC</p>	<p>Corridors écologiques</p>
<p>N°36</p>	<p>Mme Bahria Bennia :</p> <p>-elle s'étonne qu'en secteur UMa seule l'emprise au sol soit précisée dans le règlement</p> <p>-est-ce que la maîtrise de l'urbanisation ne s'applique pas aux zones UR et UM ?</p>	<p>Règlement</p>	<p>Densification</p>

	<p>-ne comprend pas la différence entre les dérogations à la règle qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service du GPE et l'absence de mention pour les CINASPIC</p> <p>-les logements sociaux seront-ils prioritairement construits dans les secteurs UR, URc et UMa ?</p> <p>-le projet de modification manque de précisions sur le projet d'aménagement de la gare</p> <p>-trame verte insuffisamment développée</p> <p>-le projet de l'aménagement de la gare va générer l'artificialisation des sols avec une densification importante sans espaces verts</p> <p>-valorisation écologique du cimetière</p>	environnement	logements sociaux
N°37	<p>Mr et Mme Garnier, Mme Saadoun Mr Bouché : Pièce jointe (7 pages)</p> <p>-Ils font part de contradictions entre les 9 points des orientations de la modification et le projet</p> <p>-ils rappellent les orientations du PADD et des OAP qui devront être appliquées dans le cadre du zonage et le règlement</p> <p>Densification</p> <p>-les secteurs de la gare, de la RD34 ou le centre-ville sont privilégiés pour l'accueil de nouvelles constructions, cependant le document des prescriptions fait apparaître un ER n°52 en contradiction avec le potentiel de développement du secteur</p> <p>Règlement zone URa</p> <p>-aucune proposition n'est faite en faveur de la création de commerces</p> <p>-il serait préférable de proposer un séquençage de façades à la place des percées visuelles vers les cœurs d'îlots, dans le cadre de constructions d'envergure de 50m de longueur il n'est pas</p>	Règlement	

	<p>judicieux d'isolé un bâtiment à 10m du suivant</p> <p>Règlement zone URc</p> <ul style="list-style-type: none"> -manque de précision au sujet du potentiel de constructibilité du secteur qui laisse présager une forte probabilité en la matière - la notion d'espaces verts complémentaires est imprécise <p>Règlement zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> -la diminution des hauteurs n'est pas réellement compatible avec le SDRIF -les marges de recul de 5m génèrent une rupture brutale avec les zones limitrophes sans dégressivité (différents exemples de lieux concernés cités) <p>Règlement zone UE</p> <ul style="list-style-type: none"> -le regroupement des 2 secteurs ne participe pas de la transition vers les zones à densifier <p>Règlement zones UA, UR, UH et UE</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'article 8 ne peut être appliqué aux zones UR et UA -la modification des hauteurs entre les zones va occasionner des nuisances visuelles entre les constructions les plus hautes et le pavillonnaire <p>Dispositions générales du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> -les règles du prospect sont réduites de 2m (12m au lieu de 15) ce qui amoindrit le potentiel de constructibilité -la définition générale est imprécise au sujet des voies les plus étroites -les dispositions relatives au terrain d'angle génèrent une constructibilité limitée (schémas inexacts)-il serait utile de préciser voie étroite et voie avec hauteur importante-une parcelle d'angle présentant une longueur ou largeur de plus de 20 ou 30m conserve sa qualification de terrain d'angle <p>Attique</p> <ul style="list-style-type: none"> -la rédaction du retrait de 3m par rapport au 	<p>Définitions</p>	<p>constructibilité</p>
--	--	--------------------	-------------------------

	<p>nu propriété limite les possibilités de densification des zones autorisant les constructions de grandes hauteurs</p> <p>Accès -notion imprécise notamment pour les grands axes</p> <p>Environnement déchets -prévoir des solutions ou emplacements spécifiques</p> <p>Trame verte et bleue -tous les espaces paysagers ne sont pas répertoriés dans le document 5c ex copropriété du Parc</p> <p>Eléments du patrimoine bâti remarquable -l'inventaire n'est pas actualisé</p> <p>Mixité sociale -favoriser la construction du logement social en inscrivant les logements sociaux dans le règlement qui doivent être répartis sur l'ensemble du territoire sans discrimination</p> <p>En conclusion le projet de modification n°2 n'apporte pas de propositions constructives sur l'évolution globale de la commune.</p>	<p>Environnement</p> <p>Logements sociaux</p>	
<p>N°38</p>	<p>Mme Jouannin: -demande la préservation des espaces verts et du secteur pavillonnaire</p>	<p>environnement</p>	

<p>N°39</p>	<p>Association des Joncs Marins Environnement: pièce jointe de 2 pages -les membres de l'association font part de leur satisfaction de l'évolution du territoire communal -Ils regrettent le manque de communication relative à l'aménagement de la gare et précisent qu'il est urgent de définir la vocation du quartier -l'aménagement de la gare doit favoriser l'intermodalité des déplacements et la sécurité des usagers -il faudrait prévoir de baisser les hauteurs des constructions du secteur et renforcer la protection des îlots verts en pleine terre menacés par la pression immobilière -les acteurs de l'urbanisation devraient fixer des objectifs à chaque gare</p>	<p>Evolution positive de la modification</p> <p>Aménagement du secteur de la gare</p> <p>Densification</p>	<p>Communication</p>
<p>N°42</p>	<p>Courrier du président de l'association -il met en exergue la nécessité de préserver la biodiversité et indique qu'un nouveau SDRIF « environnemental » sera prochainement mis à révision -la modification du PLU intègre les prescriptions de SAGE qui prévoit de rendre possible la baignade dans la Marne en 2022 -le quartier de la gare pourrait être requalifié du fait de sa proximité avec la Marne -les dispositions de la modification du PLU permettent une meilleure prise en compte de l'environnement</p>	<p>Environnement</p>	
<p>N°76</p>	<p>Courrier du Président de l'association remis au commissaire enquêteur : le contenu est identique au n° 42 adressé sur le registre électronique</p>		

<p>N°40</p>	<p>Associations Agir pour le Perreux et Bien Vivre au Perreux : observations communes –pièces jointes de 70 pages dont des photos de bâtis et arbres à protéger</p> <p>Document n°1</p> <p>-est noté des points positifs de la modification</p> <p>Principes généraux :</p> <p>1°-mettre à jour les documents graphiques</p> <p>2°-répartir la mixité sociale dans toutes les zones, appliquer les orientations du PADD soit 35% de logements sociaux</p> <p>3°-répertorier tous les arbres et squares remarquables dans le document 5C dont certains devront être classés EBC, une part importante des espaces libérés par le chantier de la gare à classer « espaces paysagers protégés »</p> <p>4°-le PLU ne prévoit pas la collecte séparée des biodéchets qui doit être mise en place fin 2023, prévoir des espaces dédiés pour le stockage des containers pour les nouvelles constructions</p> <p>5°-demande un retrait de 5m des constructions nouvelles sur les grands axes lorsque la largeur de la voie est inférieure à 18m</p> <p>6°-fixer des distances minimum d'implantation entre les nouvelles constructions et l'existant</p> <p>7°-certains articles du règlement permettent de déroger à la règle (extension, surélévation), l'autorisation ne doit pas porter préjudice aux voisins immédiats, toute dérogation doit faire l'objet de consultation des propriétaires avoisinant</p> <p>8°-suppression des sous-secteurs URc et UMa car les prescriptions des zones UR et Um permettent déjà une forte densification- après les travaux du GPE il n'existera aucun îlot vert</p> <p>-exclusion de règles dérogatoires des CINASPIC, en cas de réalisation d'équipements publics consultation des résidents impactés</p>	<p>Mixité sociale</p> <p>Environnement</p> <p>Règlement</p> <p>Densification</p>	<p>Logements sociaux</p>
--------------------	--	--	--------------------------

	<p>9°-intégration de la partie sud de la zone UM en zone UB</p> <p>Règlement : dispositions générales</p> <p>1-division du territoire en zones : ajouter page 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer des voies cyclables • Espaces verts à réserver pour les futurs équipements publics, scolaires, sportifs... <p>2-compatibilité règlement avec la loi SRU page6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les zones sont soumises aux dispositions particulières en matière de mixité sociale pour les constructions à usage d'habitation de plus de 800m² de surface ou plus de 12 logements, un minimum de 35% exigé conformément au PADD <p>3-documents à annexer au PLU page 7</p> <ul style="list-style-type: none"> • Délibération du conseil municipal du 29/09/2016 relative au taux de taxe d'aménagement • En cas de lotissement ou de plusieurs constructions sur une même parcelle le règlement s'applique à l'ensemble du projet <p>4- Eléments du patrimoine à protégés</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'architecte des bâtiments de France devra être consulté pour toute réalisation de travaux, son avis sera prépondérant <p>5- Définitions</p> <ul style="list-style-type: none"> • attique retrait de 5m minimum • emprise au sol (p22) suppression de la dernière phrase du 1° alinéa relative à l'exclusion des escaliers et accès sous-sol • espaces verts (p.23) remplacer 60 par 80 et ajouter espaces verts en pleine terre sans structure en sous-sol- 80cm d'épaisseur de sol minimum avec structure- taux minimum à exprimer en % • limite de fond de parcelle supprimer le phrase relative au terrain d'angle et modifier le croquis (p26) 	Règlement	
--	---	-----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • prospect supprimer le 2° alinéa et remplacer « pour les constructions à angle de plusieurs voies, la hauteur de vertical de façade la plus faible calculée dans la voie la plus étroite devra s'appliquer dans la voie la plus large sur une longueur de 15m comptée à partir du sommet de l'angle de ces voies » <p>Dispositions applicables aux zones</p> <ul style="list-style-type: none"> • suppression sous-secteur URc • article 2-types d'occupation ou utilisation des sols soumis à occupation particulière- pour les zones UR- UH- UA et UE supprimer la phrase relative aux logements sociaux par la règle citée concernant la loi SRU ci-dessus- pour les zones UM- UB et UL rajouter la même phrase • <i>article 4.3</i> pour toutes les zones urbaines entreposage des ordures ménagères rajouter une phrase relative aux obligations de prévoir une aire de stockage provisoire afin de ne pas entraver la circulation des piétons, • <i>article 6</i> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, en zone UM <i>article 6.1</i> prendre la référence au sous-secteur UMa • -<i>article 6.1.1</i> zones UR-UH-UA et UE rajouter un recul de 5m obligatoire si largeur de la voie égale ou supérieure à 18m • -suppression de <i>l'article 6.1.8</i> (UR et UA), <i>6.1.5</i> (UH), <i>6.1.7</i> (UE), <i>6.11</i> (UM), <i>6.10</i> (UB) et rajouter qu'aucun empiètement sera autorisé pendant la phase travaux • <i>article 7</i> implantations des constructions par rapport aux limites séparatives-<i>article 7.1.1</i> zones UR-UA-UE et UH rajouter si la 		
--	---	--	--

<p>hauteur projeté est supérieure de 3m à l'existant sur une parcelle contiguë, le retrait devra être au minimum de 3m si murs aveugles et 8m en cas de baies-</p> <p>suppression des <i>articles 7.1.8 et 7.1.9 (UR-UH-UA-UE) 7.19 et 7.1.10 en UM- article 7.2</i> ajouter consultation des voisins pour toute dérogation aux règles générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>article 8</i> suppression de l'<i>article 8.4 pour toutes les zones urbaines</i> • <i>article 9</i> suppression dans l'<i>article 9.1</i> la référence au sous-secteur UMa <p>-<i>articles 9.2, et 9.3 (UR-UH-UA-UE)- article 9.6 (UM-UB)- article 9.4 (UR-UA)-article 9.7 (UM-UB)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>article 10</i> hauteurs des constructions <p>-<i>articles 10.1.2 (UH) et 10.1.3 (UR-UA-UE)</i> modification du calcul du prospect, au-delà de la hauteur H il ne sera autorisé qu'un seul étage-3m- (croquis joints illustrent le prospect à modifier)</p> <ul style="list-style-type: none"> • suppression des règles particulières (UR-UH-UE) • articles relatifs aux terrains d'angle évoqués ci-dessus • <i>article 10.4 (UR-UH-UA-UE)</i> rétablissement de la règle de calcul pour un terrain en pente « la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section. • modification de l'<i>article 10.2.1 (UR-UH-UA)</i> « la hauteur maximale imposée sera limitée à la hauteur autorisée en UM-UB-UL soit 10m, si le projet est contigu à une construction en bon état la hauteur du projet sera limité à cette construction » (graphiques d'illustration) • modification de l'<i>article 10.2.2-</i> diminution de la hauteur à celle autorisée 		
---	--	--

	<p>en 10.2.1 si le projet s'implante à 8m ou moins de la construction voisine la hauteur sera identique à l'existant (graphiques d'illustration)</p> <ul style="list-style-type: none"> • suppression de l'article 10.4 et 10.5 zone UM, 10.3 et 10.4 zone UB • article 12, ajouter article 12.1 zones U <p>-prévoir la recharge des véhicules électriques dans le parc de stationnement des constructions neuves à partir de 2 logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • article 12.2 le nombre de stationnements ne peut pas être inférieur au nombre de logements- article 12.2.1 logements sociaux 1 place par logement • article 12.4.2 ajouter au-delà de 15 places de stationnement prévoir une largeur suffisante de la rampe pour permettre la circulation dans les 2 sens • article 12.4.5 prévoir le stationnement perméable en surface • article 13 espaces libres et plantations préciser : • que les marges de recul des constructions doivent être végétalisées et les arbres remarquables conservés • art 13.1.2 zone UR suppression de la référence au sous-secteur URc- zone UH 25% minimum de la surface en espace vert dont 15% en pleine terre minimum • suppression art 13.1.12 toutes les zones et 13.1.13 en UR-UA-UM-UB <p>Les associations ont établi une liste, assortie de photos et commentaires, de 163 éléments de patrimoine paysager remarquable repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Document n°2</p> <p>Les associations ont noté des avancées permettant une densification « a priori » plus respectueuse du voisinage.</p>	<p>Evolution positive de la modification</p>	
--	--	--	--

	<p>➤ 2 études urbaines concernant les secteurs URa Nord-Ouest et URa Nord-Est sont en cours, sans retour, bien que l'une ait été lancée en 2016. Elles auraient dû être jointes au projet de modification</p> <p>➤ regrettent que la modification du PLU ne prévoit pas une répartition équitable des logements sociaux sur le territoire communal</p> <p>➤ la trop grande densification du site de la gare va se traduire par la disparition des espaces verts. Les changements climatiques devraient amener à réfléchir sur le bien-fondé de cette urbanisation.</p> <p>Document N°3 : Association Bien vivre au Perreux Le projet de modification participe à une amélioration de l'urbanisation</p> <p>A-Notice explicative <i>1-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions</i> -les prescriptions graphiques du document 5b sont contradictoires avec la densification</p> <ul style="list-style-type: none"> • av de Bry à proximité du viaduc de RER E donc avec des nuisances sonores • Av P Brossolette, zone du pont de Bry-Gl de Gaulle une construction à l'alignement alors que le secteur est doté de bâtis bas • Rue du 8 mai 45 la végétalisation est dégradée • Av Ledru Rollin même remarque que pour Gl de Gaulle <p><i>2-Renforcer la préservation de l'environnement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • le coefficient des surfaces dédiées au stationnement imperméabilisé est doublé, demande à conserver le coefficient initial • davantage d'espaces verts et si pourcentage préciser le minimum 	<p>Retour études urbaines</p> <p>Mixité sociale</p> <p>Densification</p> <p>Règlement</p>	
--	---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> en zone UM porter le pourcentage à 60% comme en zone UB <p><i>3-Facilité les évolutions du bâti existant</i></p> <ul style="list-style-type: none"> limiter les extensions à une seule demande et 50% de la superficie <p><i>4-Adapter la réglementation au projet du GPE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> le projet de la gare ne sera pas pourvu d'espace vert en pleine terre et les arbres existant vont disparaître prévoir une compensation par une réserve foncière à créer ou la plantation d'arbres le règlement ne s'applique pas aux constructions de la SGP ce qui permet de déroger aux hauteurs pour les nouvelles constructions, demande la fixation d'une hauteur maximale <p><i>5-Protéger davantage le patrimoine bâti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> liste les bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme à compléter <p><i>6-Réaliser des évolutions mineures du règlement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> demande une étude d'impact lors de nouvelles constructions afin que soit fixé une limite raisonnable de hauteur en fonction du bâti existant <p><i>B-Etat initial de l'environnement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> prise en compte de l'assainissement des nouvelles zones ? un local dédié à la collecte des biodéchets à prévoir <p><i>C-Autre remarques</i></p> <p><i>1-zone UM Sud</i></p> <ul style="list-style-type: none"> demande que ce secteur soit classé en zone UB car il possède les mêmes caractéristiques que la zone UB <p><i>2-Cœurs d'îlots</i></p> <ul style="list-style-type: none"> que les cœurs d'îlots présentant un % soient intégrer dans le 3-5c <p>Le cimetière est classé en zone UM, demande son classement en zone UN</p>	<p>Environnement</p> <p>Densification secteur de la gare compensations environnementales</p>	
--	---	---	--

<p>N°41</p>	<p>Association : Agir pour le Perreux -à pris connaissance du courrier adressé au commissaire enquêteur par la SGP -la DUP prévoit une adaptation du PLU pour la réalisation des besoins du GPE -la SGP envisage la réalisation de constructions en tant qu'aménageur, ce qui impose une augmentation de l'urbanisation du secteur qui est déjà très dense -la SGP doit dans ce cadre s'adapter au PLU et pas le contraire -cet aménagement n'interviendra pas avant plusieurs années la SGP doit intégrer à son projet les problématiques environnementales et leur impact sur les secteurs à aménager</p>	<p>Urbanisation du secteur de la gare</p>	
<p>N°45</p>	<p>Observations communes aux 2 associations trois pièces jointes soit 30 pages dont photos d'arbres à protéger</p> <p>Les deux documents rédigés sont identiques aux numéros 40 et 41</p>		
<p>N°69</p>	<p>Observations communes aux 2 associations pièces jointes remises au commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 document APLP et BVP de 2 pages -1 contribution d'APLP de 13 pages -1 liste du patrimoine à protéger -1 liste de patrimoine paysager <p>Les deux documents rédigés sont identiques aux numéros 40-41 et 45</p>		

N°43	Anonyme : -conteste la modification de la règle relative au nombre de places de stationnement pour les logements sociaux, de 0,5 à 1 place par logement	Réduire le nombre de stationnements pour les logements sociaux	
N°44 N°47 N°48	Mme Queudot : même sujet pour les 3 observations -demande que sa propriété soit retirée de la liste de protection du patrimoine architectural remarquable		
N°46	MR Leclert : <ul style="list-style-type: none"> • souhaite que le calcul des hauteurs des constructions en zone UB prenne en compte le niveau de référence de la hauteur de submersion au lieu du terrain naturel ce qui est pénalisant, afin de permettre des constructions R+1+C • <i>art 7.1.1</i> en zone UB et UM impose pour les parcelles de plus de 18m de large de s'implanter sur une limite séparative, un retrait par rapport aux 2 une limites séparatives serait judicieux • en zone UA et UR <i>l'article 10.1.5</i> est difficilement compréhensible 	Règlement en zone UB	
N°49	Association : Agir pour le Perreux - conteste la tenue de l'enquête publique pendant le confinement ce qui ne permet au public de consulter les documents du projet de modification dans de bonnes conditions Remise des copies des courriels adressés au Président de l'EPT et au Maire à ce sujet		
N°50	Mr Pernier : document graphique 5c -l'îlot de verdure entre les 2 RD du carrefour ave du GI de Gaulle et bd Poincaré n'est pas répertorié dans le document -il est de l'% général de le « sanctuariser » afin que les 54 arbres existant ne soient arrachés par	Espaces verts	

	<p>les promoteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> -la réalisation de constructions de 7 étages contribue au réchauffement climatique et dénature la ville -l'inscription de la trame verte et bleue dans les prescriptions préserve l'environnement 	Densification et environnement	
N°51	<p>Mr ALLE ?</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande la suppression de la piste cyclable provisoire bd Alsace-Lorraine dans les meilleurs délais car elle provoque des embouteillages importants 		
N°52	<p>Mr Deotto : zone UAb</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande d'information sur les hauteurs des constructions prévues : 12m à l'égout du toit ou 15m, 18m au faitage ou 18m à l'acrotère 	Hauteurs	
N°53	<p>Mme Martin</p> <ul style="list-style-type: none"> -elle habite la même maison depuis près de 60 ans bâtie sur pilotis rue de le Croix d'Eau -est-il prévu des constructions nouvelles à proximité de ma maison car actuellement de « secousses » 	Projets dans le secteur	
N°54	<p>Mr Leroy</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande si les constructions ave du GI de Gaulle seront suspendues comme « vous vous êtes engagés » ainsi que les constructions massives dans la ville 	Densification	
N°55	Mme Lebrun aucune observation		
N°56	<p>Mr et Mme Dubery</p> <ul style="list-style-type: none"> -ils sont propriétaires d'une parcelle cadastrée Y93 en zone UM rue de Belfort en face de la future gare -s'opposent aux modifications sur les parcelles Z6 et Z9 en secteur URc (justifications des choix retenus p68) -demande une hauteur maximale de 13m, 	Densification secteur de la gare	

	<p>façade de 8+2 et un recul identique à l'existant</p> <ul style="list-style-type: none"> -souhaitent conserver les espaces arborés de la rue -ne pas produire de vis-à-vis ni réduire la lumière naturelle -indiquent que les bâtiments de France avait émis un avis défavorable en 2017 pour les constructions de L+4 rue de Belfort -pas d'augmentation de l'emprise au sol qui nuirait à l'ensoleillement de leur parcelle -s'interrogent de l'impact de la phase chantier sur leur vie quotidienne et la fragilisation possible de leur maison -date de début des travaux ? 	Impact sur leur parcelle	
N°57	<p>Mr Pernier</p> <ul style="list-style-type: none"> -création d'une voie piétonne sur l'axe du RD 86 au rond-point GI Leclerc selon les dispositions de l'OAP -prévoir des ER dédiés aux espaces verts -le SDRIF permet en compensation de la densification le développement d'espaces verts accessibles au public à raison d'environ 10m² par habitant, actuellement 3m²/habitant -le square Leclerc n'est pas répertorié dans le document graphique 5c -une circulation douce d'une largeur de 10m est réservée sur les parcelles cadastrées A219-80-329-228-96-233-105-102, prolongée au PLU de Fontenay-sous-Bois 	Espaces verts	
N°62	<p>Il suggère que soit imposé aux promoteurs la réalisation d'un dégagement destiné à la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales pendant la phase chantier</p>	Végétalisation	
N°66	<p>Il propose la signature d'une charte chantier avec le promoteur lors de nouvelles constructions afin de sécuriser la circulation des piétons et véhicules</p>	Problématique phases chantier	

N°67	Les règles s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division parcellaire ce qui permet de détourner l'emprise au sol comme l'article 9-1 des zones UR et UA		
N°58	Mr Hantz : un courrier joint -réduire la densification et préserver le tissu pavillonnaire -réduction des hauteurs en zone UA -le recul de 5m et des toits végétalisés participent à la création d'espaces verts	Densification	Espaces verts
N°59	Mr Ward -problématique du changement climatique -arrêt de la densification et préservation des jardins, trop de réduction des espaces verts et naturels	Densification	Espaces verts
N°60	Mr Schwat ? -propriétaire en zone UM rue de Belfort sollicite un constat d'huissier de sa maison avant le début de la phase chantier de la GPE afin d'éviter des désordres liés aux travaux en sous-sol	Impact des travaux de la GPE	
N°61	Mr Bouyguers -parcelle cadastrée 204 secteur UAa actuellement en zone verte -une partie de la parcelle pourrait être destinée à la création d'un parking en cas réalisation de constructions à proximité -la parcelle comprend une partie végétalisée qui serait conservée	Propositions	
N°63	Groupe d'élus « Une nouvelle énergie pour le Perreux » -l'adoption tardive du PLU en 2016 a entraîné une densification dérégulée -leur ambition est d'infléchir la densification anti-écologique et antisociale -des propositions essentielles de la modification n°2 vont dans le bon sens en matière de	Modification positive	

	<p>densification - proposent plus de services publics à la hauteur des besoins des habitants (crèche-école-santé...) -retard en matière de constructions à énergie positive, de réglementation sur les matériaux, vélo, biodiversité</p> <p>1-Transition écologique de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLU peu contraignant en matière énergétique et de biodiversité alors que l'un de ses enjeux environnemental est de réduire les consommations d'énergie • ils proposent dans les zones urbaines un dépassement des règles relatives au gabarit sans excéder 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou à énergie positive (l'unique construction publique réalisé est l'école G Sablon dont la réalisation est médiocre en matière écologique) • imposer des surfaces de pleine terre plus importantes, généraliser la règle de la zone N de surélévation des clôtures pour permettre la circulation de la petite faune <p>2-Accroissement des services à la population</p> <ul style="list-style-type: none"> • manque d'emplacements réservés pour la création d'équipements publics • malgré la construction d'un nombre élevé de logements pas de précision au sujet du logement social, il est nécessaire de rattraper à minima de 15% le nombre de logements sociaux y compris à destination des ménages les plus modestes • le PLU impose la réalisation de 30% de logements sociaux pour plus de 1000m², ils demandent de rajouter 30% de PLAI et 30% de PLS <p>3-Répondre à l'exigence de qualité et d'esthétisme -des contraintes écologiques doivent compléter</p>	<p>Plus de services publics</p> <p>Environnement</p> <p>Constructions à énergie positive</p> <p>Equipements publics et logements sociaux</p>	
--	---	--	--

	<p>les règles des futures constructions</p> <p>4-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant</p> <p>-la diminution des hauteurs va baisser la qualité des constructions et imperméabiliser les sols plutôt que de dégager des espaces verts de pleine terre afin d'optimiser le nombre de logements</p> <p>5-Sedéplacer et stationner au Perreux</p> <ul style="list-style-type: none"> • revoir à la baisse les obligations de création de stationnement • renforcer les circulations douces doit être un enjeu central du PLU • la règle du recul devrait être imposée aux constructions autour de la gare • la problématique se pose de l'intégration de l'espace « métropolitain » de la gare dans le territoire communal 	<p>Circulations douces</p> <p>Secteur de la gare</p>	
N°70	<p>Mme Chassin : propriétaire du 95 bis rue du 11 novembre dans une impasse</p> <p>-souhaite connaître les aménagements du rond-point GI Leclerc</p>		
N°71	<p>Promoteur Mr Olive</p> <p>-problématique de l'attique en retrait de 3m ce qui limite la profondeur de l'appartement du dernier étage</p> <p>-la règle qui limite les emplacements de parking à 0,5 places pénalise les constructeurs de logements sociaux</p>		
N°72	<p>Mr Brisset</p> <p>-le retrait de de 5m est une nette amélioration, cependant il faut s'assurer des possibilités de stationnement</p> <p>-ne pas oublier les espaces verts dans une période où l'écologie est beaucoup abordé</p>	<p>Stationnement</p> <p>Espaces verts</p>	
N°73	Anonyme		

<p>N°74</p>	<p>-aérer l'urbanisme, baisser les hauteurs, ne pas démolir des pavillons</p> <p>Anonyme</p> <p>-plus d'espaces verts, favoriser les circulations douces, la trame verte et bleue, limiter la zone UR rond-point GI Leclerc, possibilité géothermie individuelle</p>	<p>Préserver le tissu pavillonnaire</p>	
<p>N°75</p>	<p>Mme Poulain : zone UM</p> <p>-justification des règles : maintenir les espaces de respiration entre les constructions et préserver les cœurs d'îlots limité l'impact sur les constructions limitrophes</p> <p>-fait des propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -art 7.2.1 ajouter sans réduire le retrait existant et les limites séparatives -art 7.2.2 et 7.2.3 préciser ne pas autoriser de surélévation en fond de parcelle 	<p>Maintenir les espaces entre les constructions</p>	

2° Avis formulés des PPA (Personnes Publiques Associées)

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable

A) Préfecture du Val-de-Marne DRIEA

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

1- Capacité d'accueil en logements collectifs

Il est rappelé que le PLU doit être compatible avec le SDRIF

- Diminution des hauteurs en zone UA- cette zone couvre les grands axes et représente 17% de la zone urbaine- ces secteurs sont les plus pertinents pour optimiser la densification du territoire communal, il convient de retirer cette modification
- Implantation en recul en UA_b et UR_a- la majorité de ces axes sont déjà pourvus de linéaires végétalisés
- Fusion des secteurs UE_a et UE_b- cette disposition réduit la hauteur maximale de l'ancien secteur UE_a ce qui peut sembler en contradiction avec le document « justification des choix retenus » qui précise que la zone UE favorise les opérations de densification
- Augmenter les distances entre les constructions- les dispositions de l'article 7 et 8 des zones UA –UR-UH et UE sont de nature à réduire les constructions en fond de parcelles

2- Les quartiers de la gare

Il serait souhaitable que le règlement du secteur soit plus ambitieux, car il va constituer le cœur du quartier de la future gare.

- UR_c hauteur 21m et emprise au sol maximum de 75% de l'unité foncière identique au secteur UR_a

- UMa hauteur 10m identique à la zone UM et emprise au sol 50% de l'unité foncière

3- Les questions d'environnement

Les dispositions en matière d'augmentation des espaces verts de pleine terre sur une unité foncière ne doit pas réduire les possibilités d'accueil, le document graphique 5c recense plus de 6 hectares d'espaces protégés ce qui peut représenter un point positif de préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain

4-Compatibilité avec les documents supra-communaux

- compatibilité avec le PDUIF- la norme corrigée concernant le nombre de stationnements bureaux entraine une incompatibilité
- définitions : l'attique tel que défini dans la modification du PLU limite les possibilités de densification- la notion d'espaces verts complémentaires est à clarifier

B) Le Conseil Départemental du Val-de-Marne

1- Crèche départementale Gabriel Péri

- Le département demande la levée de « l'interdiction de toutes nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif », disposition qui empêche l'évolution de l'équipement départemental.
- Le projet n°2 n'a pas pris en compte cette demande même si l'ajout de deux mesures relatives au CINASPIC en tient compte en partie.

2- Aménagements de la future gare

- La densification de la zone URc interroge sur l'amélioration des mobilités sur le territoire du Perreux. Le département précise que le pôle gare va attirer plus de passagers qu'aujourd'hui, ce qui pose le problème de son accessibilité piétonne compte tenu de l'étroitesse des trottoirs, notamment av Ledru Rollin.

- Il préconise de conserver des espaces publics aux abords de la gare afin d'y implanter des fonctions d'intermodalité pour améliorer la quantité et la qualité des espaces publics.

Il propose que ce sujet majeur soit intégré aux réflexions dans le cadre du comité de pôle Nogent-le-Perreux sur la mutation de la gare.

3- Entrées/sorties de voitures sur le domaine départemental

Les futurs aménagements ayant une incidence sur la voirie départementale doivent faire l'objet d'une consultation des services concernés du département notamment pour les dispositions qui peuvent être accidentogènes

4- Règles de stationnement du PDUIF

Les règles de stationnement à proximité de la gare ne sont pas compatibles avec les normes du PDUIF qui indique qu'à moins de 500m d'un point de desserte structurante de transport en commun, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m², hors le projet propose 1 place par logement.

5- Linéaire végétalisé de l'ex-RN34

Ce linéaire est en partie végétalisé, il est précisé dans le PLU que ce linéaire est protégé. Le futur projet bus des bords de Marne à l'étude par Île-de-France Mobilités prévoit la suppression de cet alignement.

Le département propose un échange entre les collectivités pour rendre compatible le projet de modification du PLU.

6- Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

- Le SDENS vise à préserver les composantes de la trame naturelle départementale en partenariat avec les acteurs des territoires. La Marne est l'un des enjeux identifiés sur le plan écologique et paysager. Le département précise qu'il peut à la demande de la commune étudier le classement de l'Île aux Loups en espace naturel sensible compte tenu de sa qualité en matière de biodiversité.
- Il souhaite une modification de la rédaction du paragraphe du document état initial afin que soit pris en compte les cartes de bruit élaborées par

Bruitparif ce qui permet d'identifier les secteurs les plus exposés sur le territoire communal ainsi que le PPBE du département du Val-de-Marne. Des documents techniques annexes sont joints aux remarques du département.

C) Île-de-France mobilités

Île-de-France mobilités informe que le projet de modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne n'est pas totalement compatible avec les prescriptions du PDUIF. Un tableau inventorie les différents points à examiner.

- Constructions à usage de bureaux : il ne pourra pas être construit plus d'une place pour 60m² de surface de plancher à moins de 500m des gares. En zone UR-UH-UA-UE-UM-UB- et UL le règlement indique 1 place minimum, rétablir le terme maximum.
- Constructions à usage d'habitation : ne pas exiger plus de 1,53 places par logement conformément au calcul de la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés pour la commune du Perreux.

Il est a noté la réglementation relative aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

D) Direction régionale des affaires d'Île-de-France (SMAP 94)

Le service métropolitain de l'architecture et du patrimoine demande que l'inventaire des bâtiments remarquables soit complété par la liste communiquée.

Le SMAP indique que des modifications et des précisions seraient à apporter dans la notice explicative au sujet des bâtiments remarquables protégés.

Il souhaite également que soit clarifié certaines définitions, attique, pignon et le prospect.

E) SAGE Marne Confluence

Le SAGE précise que le projet de modification n°2 du PLU intègre globalement les objectifs en matière de gestion des eaux pluviales et d'insertion paysagère. Cependant le règlement devra être complété pour assurer la compatibilité avec le SAGE :

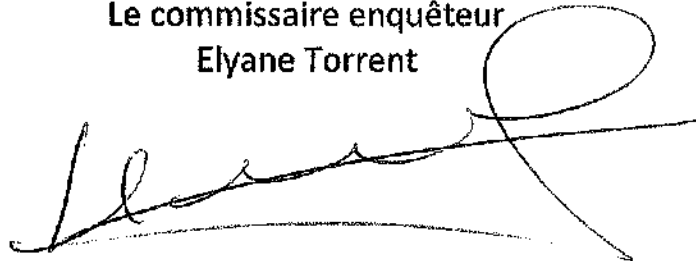
- Article 4 de la disposition 131 prendre en compte la pluie d'occurrence décennale ou si impossible prendre la référence des pluies courantes
- La protection en zone N pourrait être encouragée pour l'ensemble des bords de Marne et de l'Île aux Loups
- Dans le cadre du PPRI il est nécessaire d'identifier les zones d'expansion des crues. Il est proposé de prévoir des coefficients de pleine terre conséquents afin de limiter l'impact des risques d'inondation

Un zonage spécifique des bords de Marne pourrait être attribué afin de compléter la mise en compatibilité avec le SAGE.



Le Président du Conseil
du Territoire
Paris Est « Marne et Bois »
Monsieur Capitanio

Le commissaire enquêteur
Elyane Torrent



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Mémoire en réponse

Enquête Publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Perreux-sur-Marne

➤ Réponses aux observations du Public figurant au Procès-verbal de synthèse du
Commissaire Enquêteur :

Numéros observations	Synthèse des observations	Réponses apportées par la Collectivité
N°1 <small>Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE Date de télétransmission : 05/02/2021 Date de réception préfecture : 05/02/2021</small>	Mr Semelet Dans le cadre de la réalisation de nouvelles constructions d'habitat collectif limiter le nombre des démolitions de pavillons Le PLU est trop restrictif pour permettre de vendre de grandes propriétés à des promoteurs Fait part de sa situation personnelle, grande propriété impossible à vendre à un particulier ni à un promoteur au regard du règlement	Observation non directement liée à la modification du PLU et concernant un cas particulier ne nécessitant pas de réponse particulière. ➤ Impossibilité réglementaire de limiter le nombre de démolition de pavillons.

<p>N°2</p>	<p>Mme Perrot et Mr Ricciardi Propriétaire sur la commune depuis février 2020 ZAC du Canal Futurs jeunes parents</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se sentent un peu oublié dans la zone URa <p>demandent la création des commerces notamment de bouche et une vie économique dans la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • souhaitent des équipements destinés aux enfants, crèche, école car actuellement ceux existant sur la commune sont trop éloignés de leur domicile • aménagements des bords de Marne • des odeurs émanant de la Marne, est-ce lié aux rejets des eaux usées 	<p>➤ Observation non directement liée à la modification du PLU</p> <p>La Municipalité est préoccupée par la venue sur son territoire de commerces de proximité. Le boulevard d'Alsace Lorraine dont la vocation est de muter et de voir se développer des commerces afin de devenir un véritable boulevard urbain devrait contribuer à l'apport de commerces dans ce secteur. S'il n'existe pas de commerces à proprement parler au sein de la ZAC du Canal, des commerces existent à proximité immédiate (Intermarché à 200 m, boulangerie à 250 m, pharmacie à 400 m...).</p> <p>Concernant les équipements publics, ils ne sont généralement pas implantés en périphérie de la commune pour des raisons d'accessibilité par le plus grand nombre. Enfin, concernant les bords de Marne qui se trouvent très proches de la ZAC, ils offrent des aménagements qualitatifs.</p> <p>La Ville va investiguer sur la question des odeurs émanant de la Marne afin de faire cesser ce trouble.</p>
<p>N°3</p>	<p>Mr Poullain</p> <p>La modification diminue les possibilités de construction au détriment de l'évolution de la commune ce qui est préjudiciable au futur développement de la ville en secteurs UAb, UAa</p> <p>-la limitation de la hauteur des constructions de 18 à 15m est une erreur grave</p>	<p>Un des objectifs principaux de la modification est de permettre une évolution du bâti tout en conservant un cadre de vie agréable pour les perreuxiens notamment en termes d'insertion urbaine. En effet, afin de favoriser l'intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant et réaliser une transition plus douce entre les zones denses, une hauteur des bâtiments adaptée au secteur et à l'existant, permettant une coexistence harmonieuse des nouveaux bâtiments et des constructions existantes, est nécessaire pour atteindre cet objectif. C'est en ce sens que certaines hauteurs ont été modifiées dans le cadre de la présente modification. Cela a pour objectif de favoriser l'acceptation des projets par les habitants et de limiter ainsi les recours préjudiciables à la mise en œuvre des projets.</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>N°4</p>	<p>Mr Arretteig-Souvie Président de l'Association du Syndicale Libre du Parc du Perreux-sur-Marne Il s'agit d'une résidence, zone privée, close, de 193 propriétaires située en zone UI - remarques concernant l'article UL 13 relatif aux : Espaces libres et plantations - le règlement de la copropriété est plus restrictif que l'article R421-23 du code de l'urbanisme et que les dispositions du projet de modification du PLU en matière de plantations sur la résidence assorti en cas de non -respect d'une « amende » - la copropriété demande à conserver ces dispositions afin de perpétuer son environnement paysager qui existe depuis plusieurs décennies</p>	<p>La commune dispose au sein du territoire d'un lotissement créé au 19^{ème} siècle dont le règlement de copropriété s'applique aux propriétaires en sus du règlement du PLU conformément aux textes en vigueur. L'ASL qui gère ce lotissement est particulièrement vigilante concernant la protection de son patrimoine paysager. Elle dispose au sein de son cahier des charges de règles particulièrement restrictives et coercitives qui viendront s'ajouter aux dispositions réglementaires prévues dans la modification du PLU. Ce particularisme sera mis en exergue afin de permettre une protection optimale des plantations et des espaces libres souhaitée par la municipalité.</p>
<p>N°5</p>	<p>Mr Terral effectue des propositions en matière de lutte contre le réchauffement climatique à l'échelon de la commune -toitures végétalisées -végétalisation des trottoirs et des emplacements de stationnement en dehors du centre-ville - trottoirs mixés : une partie bitumée pour la circulation des piétons et une partie végétalisée en pleine terre -généraliser la végétalisation des emplacements de parking -aménagement des rue « ouvertes aux piétons ou impasses » par des revêtements poreux -revêtement des trottoirs par des matériaux de couleur claire afin d'éviter la concentration de la chaleur au niveau du sol</p>	<p>➤ Ces propositions concernent des aménagements de voirie qui pourront être étudiées par les services communaux mais qui ne sont pas l'objet de la modification du PLU. A noter que la majorité de ces remarques a d'ores et déjà été intégrée dans les projets réalisés (trottoirs végétalisés, toitures végétales, parking engazonné...) ou en cours.</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

N°6

Mr Selve suggère

- de modifier les couleurs du plan de zonage de la zone UE, résultat de la fusion des zones UEa et UEb car les règles de la zone UEb sont conservées donc la couleur de la zone doit correspondre à celle de la zone UEb

- que soit recensé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des arbres et des constructions remarquables dont la propriété cadastrée AG13 située au 40 allée de Bellevue

-il suggère de créer 2 emplacements réservés à destination d'équipements publics ou privés et de logements sociaux sur les parcelles cadastrées ci-dessous

- AF87
- OT003 (ancienne imprimerie) pour une opération d'ensemble en conservant les locaux utilisés par une association.

La couleur des zonages étant sans incidence sur la réglementation, il n'y a pas lieu de la modifier.

La parcelle du 40 allée de Bellevue est concernée par une protection au titre des espaces paysagers protégés relativement important offrant une protection au linéaire végétal existant en bordure de voie.

Un travail poussé en collaboration avec des organismes compétents a été réalisé sur l'inventaire des arbres, bâtiments, espaces paysagers à protéger. Les propositions de nouvelles protections de bâtis seront étudiées dans le cadre de l'approbation selon le même procédé que lors du projet initial.

Le PLU comprend déjà un certain nombre d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et de logements sociaux qu'il ne serait pas cohérent de modifier. La commune ne peut acquiescer que de manière proportionnée des fonciers en vue de la réalisation de logements sociaux. L'initiative publique ne peut intervenir sur l'ensemble des fonciers éventuellement disponibles ou mutables. Concernant les équipements, une réflexion globale est menée et la commune les réalise en fonction des besoins de la population et à hauteur de ses possibilités financières. Certains sont ainsi à l'étude, comme par exemple la réalisation d'un équipement sportif aux abords du rond-point Leclerc, ou déjà intégrés dans des emplacements réservés afin notamment de faire évoluer les équipements existants (emplacements réservés n° 24 : école Jules Ferry, 25 : crèche des petits Joncs et 50 : école Germaine Sablon). Enfin, certains sont en cours de réalisation comme l'extension des salles APS. Ainsi, il n'y a pas lieu de créer davantage d'emplacements réservés ; les équipements existants potentiellement mutables ainsi que les projets envisagés permettent de répondre de manière satisfaisante aux besoins.

N°7	<p>Mr Selve propose une liste de bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme et à inscrire dans la modification</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 rue Lanoz • 5 bis rue Lanoz • 6 rue Lanoz, • 88 et 90 rue du Ml Joffre <p>Certaines de ces constructions doivent faire l'objet de préconisations particulières</p>	<p>➤ Cf. réponse ci-dessus</p>
N°8	<p>Mr Selve souhaite que soit intégré au calcul dans la rubrique « revoir et simplifier les coefficients de biotope », les bassins et zones humides, en leur attribuant un coefficient élevé pour les préserver et améliorer leurs fonctionnalités et inciter au traitement des eaux pluviales à la parcelle</p>	<p>L'incitation du traitement des eaux pluviales à la parcelle est déjà introduite au PLU. Il n'y a pas lieu d'intégrer les bassins et zones humides aux coefficients de biotope liés aux espaces verts.</p>
N°9	<p>Mr Selve propose plusieurs emplacements réservés dont le foncier est actuellement utilisé pour diverses activités économiques, afin « d'enrichir la trame verte et bleue » ou de créer des logements sociaux. Il fait un recensement des parcelles identifiées et qui pourraient être destinées à des espaces verts et des logements sociaux sont cadastrées :</p> <p>AO49-AO220-AO215-AO216-AO42-AO224-AO212 AO226-AO47-O1264-OO49</p>	<p>➤ Cf. réponse ci-dessus</p>
N°10	<p>Mr Selve Etudes urbaines : -il regrette la mention d'une étude urbaine en cours page 12 de la notice explicative sans explication. Il aurait fallu qu'elle soit réalisée afin de pouvoir l'intégrer dans le projet de modification.</p>	<p>Les études urbaines menées par la commune n'ont pas forcément à être intégrées au PLU dans la mesure où elles se sont pas abouties et ne peuvent être traduites réglementairement. L'étude urbaine citée dans la notice concerne le secteur du rond-point Leclerc sur lequel la ville a mené une première phase de</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200052041-20210202-DC2021-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>-le manque d'information suite à la création 2 périmètres d'études sur le secteur Nord-Ouest du territoire.</p> <p>Alignement</p> <p>La mise à l'alignement « actuel et futur » lui semble une notion « baroque » il faudrait une mise à l'alignement simple, référence aux remarques de PPA (DRIEA-IDFM-CD77)</p> <p>-il lui semble plus cohérent que les modifications liées à l'alignement soient incluses dans une modification des OAP afin de préciser les « coupes de voiries » par secteur, cette disposition permettrait d'envisager un TCSP bd Alsace-Lorraine</p> <p>Préservation de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -introduction d'un % d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions -renforcement du traitement des eaux pluviales à la parcelle -introduction dans le règlement d'une performance environnementale globale (précisions techniques) -isolation extérieure à l'occasion du ravalement à introduire dans les OAP sauf pour les bâtis d'% architectural <p>L'inventaire des constructions au titre de l'article 151-19 établi sans logique et sans critère, certaines rues devraient être traitées de façon systématique pour plus de cohérence-trop restrictif dans le projet de modification</p>	<p>réflexion sur la mutation de ce secteur à enjeux en termes de logements, de requalification urbaine, de transports et de développement économique et dont la localisation stratégique, en entrée de ville, nécessite une réelle vision globale. Toutefois, celle-ci n'étant qu'au stade de la définition de grandes orientations qu'il conviendra par la suite de préciser, elle ne peut être intégrée au PLU.</p> <p>La ville communiquera évidemment à la population ses objectifs et volontés sur le secteur une fois que les contours d'un éventuel projet seront précisés. C'est dans ce cadre que la ville a créé des périmètres permettant la réalisation d'études en amont de tout projet pour laisser le temps à une réflexion globale et cohérente sur le secteur.</p> <p>Il n'y a pas lieu d'intégrer les alignements aux OAP. L'objet de la modification est une mise à jour de la liste effectuée après un travail d'analyse des possibilités et intérêts réels d'élargissement de voies.</p> <p>La préservation de l'environnement est un des objectifs majeurs de la modification traduit réglementairement. Concernant les propositions issues de cette observation, il y a lieu de rappeler que la législation en vigueur (RT2020 bientôt applicable) intègre déjà ces considérations. Il en va de même pour la gestion des eaux pluviales dont les différentes structures compétentes : Syndicat Marne Vive, Département, EPT ParisEstMarneetBois... assurent la cohérence et la mise en application de règles définies dans différents documents opposables.</p> <p>Il n'y a pas lieu de modifier le règlement du PLU.</p> <p>L'intégration d'éléments relatifs aux isolations extérieures dans les OAP n'a pas d'intérêt particulier.</p> <p>➤ Cf. ci-dessus sur le patrimoine bâti</p> <p>➤ Observation favorable à la modification</p>
<p>MR Poulain</p>	<p>fait part de son désaccord avec l'observation de Mr Poulain et de sa satisfaction au sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de la réduction des hauteurs des nouvelles constructions- ne pas reproduire une construction comme celle du 8 mai 45 	

Accusé de réception en préfecture
094-20005731-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>-de la perméabilisation des sols</p> <p>-du recul végétalisé des nouvelles constructions</p> <p>-de l'obligation de réalisation de places de stationnement</p> <p>Il précise qu'il est souhaitable de revoir les hauteurs en zone inondable</p>	<p>Les règles sur les terrains d'angle sont, dans le PLU, plus souples que sur les autres terrains : absence de « fond de parcelles », emprise au sol maximale supérieure... pour empêcher l'inconstructibilité des « petits » terrains d'angle qui sont par définition des terrains à enjeux urbains. Toutefois, leur définition a été modifiée dans le cadre de la présente modification afin de limiter cette « souplesse » aux petits terrains et ne pas permettre une trop grande constructibilité.</p> <p>Les règles présentes dans le règlement ont été établies dans un objectif d'insertion et d'intégration urbaine et de coexistence pacifiée des constructions, permettant de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les constructions existantes.</p> <p>La notion d'enselement n'est pas une notion du code de l'urbanisme mais du code civil.</p>
N°12	<p>Anonyme</p> <p>-manque de limites séparatives en fond de parcelle en angle comme la construction du 8 mai 45</p> <p>-l'emprise des parcelles en angle trop importante ce qui permet aux promoteurs de réaliser des constructions conséquentes</p> <p>-prévoir des règles plus restrictives pour préserver le voisinage</p>	<p>➤ Cas particulier d'application du règlement</p> <p>La PLU est un document traduisant l'intérêt général qui malheureusement se heurte à des intérêts particuliers et à des cas d'espèce.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services communaux pour étudier les possibilités de constructions.</p> <p>Un certain nombre de dispositions, au contraire, visent à permettre une meilleure évolution de l'habitat individuel existant (extensions, surélévations...).</p>
N°13	<p>Anonyme: mieux prendre en compte la préservation de l'enselement dans le cadre des nouvelles constructions</p>	
N°14	<p>Mr Vernet</p> <p>-demande de précisions au sujet de la constructibilité de sa parcelle bâtie en zone UB et qui dispose de 40m de façade sur 9m</p> <p>-la réalisation d'une nouvelle construction au regard du règlement modifié ne serait pas possible du fait du retrait de 5m</p> <p>-est-ce que des dérogations sont prévues ?</p> <p>-les dispositions du règlement de la modification ne favorisent pas l'habitat pavillonnaire</p>	

N°15	<p>MR et Mme Svacha : propriétaires de la parcelle A du n°8 au 10 bis bd de Fontenay</p> <ul style="list-style-type: none"> -au sujet des attiques le retrait de 3m pour le dernier niveau d'une construction permet une profondeur de seulement de 4m pour les appartements du dernier étage ce qui nuit à la réalisation de « confortables appartements » -un retrait de 2m serait préférable pour les façades côté domaine public pour réduire la perception de hauteur -<i>article UR 7.1.4</i> du règlement relatif au fond de parcelle, les distances sont très importantes entre 2 bâtiments de projets distincts, ce qui complexifie l'aménagement des parcelles particulièrement lorsqu'elles sont étroites, souhait de maintenir l'existant, 8m en cas de baies et 3m si pignon aveugle 	<p>Les PPA et diverses observations du public font état de difficultés concernant la définition de l'attique et notamment du retrait imposé de 3 m, dans la présente modification. Il apparaît que l'aménagement de logements au sein du niveau en attique soit complexe. Cette règle sera modifiée dans la cadre de l'approbation du document afin de prendre en compte lesdites remarques.</p> <p>La distance entre les bâtiments sur une même unité foncière a été augmentée dans un souci de réduction des vis-à-vis entre deux constructions se faisant face, pour réduire les ombres portées du bâtiment le plus haut sur le second bâtiment et la promiscuité des logements et donc garantir un cadre de vie agréable pour les nouveaux habitants.</p>
N°16	<p>Anonyme</p> <ul style="list-style-type: none"> -cette habitante fait part de sa satisfaction de résider au Perreux-sur-Marne, de la protection des espaces verts et d'arbres remarquables dans le cadre du projet de modification du PLU -elle apprécie l'implantation des constructions en retrait de 5m de la voie publique afin de créer des espaces végétalisés -elle souhaite la limitation des hauteurs des constructions sur les grands axes afin de mieux les intégrer à l'existant 	<p>➤ Observation favorable à la modification</p>
N°17	<p>Mr Foucaut : zone UR</p> <ul style="list-style-type: none"> -la rédaction de l'article UR 11.2 peut prêter à confusion concernant les terrains d'angle, il faut préciser pour les parcelles bordées par plusieurs rues si le linéaire de façade se calcule par rue, hors plan coupé -la zone UR est une zone dense et avoir une percée visuelle égale à la hauteur du bâti ne répond pas à cette notion, 8m serait suffisant 	<p>➤ Cas particulier de la constructibilité d'une parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ambiguïté des percées visuelles pour les terrains d'angle sera levée dans la cadre de l'approbation du document. • Il s'agit, dans le cadre des percées visuelles, de l'application de la même approche que pour la règle modifiée de distance entre les bâtiments - Cf. ci-dessus sur la justification des distances entre bâtiments. • La notion de percée visuelle a été modifiée dans le cadre de la

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>-la percée tous les 10m de façade est pénalisante pour les commerces</p> <p>-propose une percée tous les 20m au-delà de 35m de façade ou que cette règle ne s'applique pas pour les commerces et équipements publics en rez-de-chaussée</p>	<p>présente modification afin d'améliorer la vision du projet depuis l'espace public et vers les coeurs d'îlots et permettre un séquençage des constructions et des respirations visuelles du bâti à l'échelle du piéton.</p> <p>La règle telle que rédigée contribue à l'amélioration du cadre de vie et il n'y a pas lieu de la modifier.</p>
<p>N°18</p>	<p>Mime Duchamp</p> <p>-il est prévu dans la modification des espaces végétalisés privés mais pas de création d'espaces verts publics</p> <p>-pas de projet en matière d'espaces destinés aux enfants au Nord de la commune malgré de nouvelles constructions</p>	<p>La modification intègre la protection des espaces végétalisés privés.</p> <p>La protection des espaces verts publics n'est pas nécessaire dans la mesure où de par leur qualité intrinsèque (publique) ils sont préservés. La collectivité est en effet garante de l'intérêt général dont la protection des espaces verts figure parmi ses objectifs.</p> <p>La municipalité a à cœur la réalisation d'espaces à destination des plus jeunes sur l'ensemble de son territoire. Certains projets ont ainsi déjà vu le jour ou sont en préparation.</p>
<p>N°19</p>	<p>Mr Latrille</p> <p>-demande que les hauteurs rue de Belfort soit limitées à H=L+2 ce qui est déjà excessif compte tenu que les constructions actuelles sont constituées essentiellement de pavillons</p>	<p>La rue de Belfort fait partie du secteur gare dont le potentiel constructible doit être développé conformément aux dispositions du SDRIF, document supra-communal qui s'impose à la commune. Il n'y a pas lieu de modifier le prospect existant qui n'apparaît pas disproportionné. Cf. réponse à l'observation n° 36.</p>
<p>N°20</p>	<p>Mr Decubber</p> <p>-le PLU en vigueur prévoit l'installation de piscines au niveau du terrain naturel, ce qui exclut les piscines hors sol</p> <p>-cette règle est inadaptée en zone classée à aléa fort ou très fort dans le PPRI, ce qui peut générer une pollution de la Marne compte tenu des produits utilisés dans les piscines et des risques de leur déformation</p> <p>-il suggère une modification de la règle en zone UB et partiellement en zone URa,UEb et UAb</p>	<p>➤ Cas particulier</p> <p>Afin de limiter l'impact visuel de ces installations, les piscines doivent être réalisées en sous-sol quel que soit la zone.</p>
<p>N°21</p>	<p>Anonyme</p> <p>-emplacement réservé n°52 parcelle de 613m² destiné à la</p>	<p>L'emplacement réservé n° 52 répond à l'objectif d'intérêt général de créer une liaison douce Nord-Sud afin de relier le territoire et pallier</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-PLU-4-3-DE
Date de télétransmission : 02/02/2021
Date de réception en préfecture : 05/02/2021

	<p>« réalisation d'un accès piétonnier au futur groupe scolaire Germaine Sablon » et situé en face du futur groupe scolaire bd d'Alsace-Lorraine</p> <ul style="list-style-type: none"> - fait part de son incompréhension car ce bd de 4 voies est particulièrement accidentogène -souhaite que la vente de ce terrain soit réalisée pour la construction de logements selon la valeur promoteur et pas à un prix proche de la « spoliation » -demande que la décision relative à cet ER soit réexaminée afin de rendre cette parcelle constructible conformément à leurs intérêts 	<p>la rupture géographique créée par le boulevard d'Alsace Lorraine ressentie par la population, notamment les habitants des Joncs Marins.</p> <p>Cet espace permettra une liaison douce à caractère végétalisé et un accès apaisé des écoliers à la future école Germaine Sablon.</p> <p>Des aménagements seront évidemment étudiés pour permettre la traversée piétonne du boulevard qui elle aussi devra être apaisée et sécurisée.</p> <p>Dans le cadre d'une éventuelle acquisition de la parcelle, les propriétaires se verraient indemnisés en fonction de la valeur constructible de la parcelle, estimée de manière objective et au vu du marché, par les services domaniaux de l'Etat.</p>
<p>N°22 N°23</p>	<p>Mme Boinet</p> <ul style="list-style-type: none"> -hauteur de clôtures à 2m60 pour préserver l'intimité -la densification génère l'enclavement des jardins ce qui favorise les intrusions, une plus grande hauteur des clôtures serait dissuasive -modification du PLU positive notamment la réduction des hauteurs des constructions en zone UA, à appliquer également au secteur UAa lorsqu'elle est limitrophe de la zone UIM secteur pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cas personnel connaissant des difficultés avec sa propre clôture ➤ Observation favorable à la modification
<p>N°24</p>	<p>Mr Mousty</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article UJM 7.2.3 du PLU indique qu'aucune surélévation n'est possible -dans la modification cet article sera supprimé ce qui autorise la surélévation en fond de parcelle et nuit à l'intimité, sans possibilité de se préserver du fait de la limite de la hauteur des clôtures -il rappelle les objectifs du PLU en zone UM dont une 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cas personnel et particulier <p>Un des objectifs de la modification est de donner une certaine souplesse dans l'évolution du bâti existant afin que les perreuxiens ne soient notamment pas dans l'obligation de déménager dès lors qu'ils souhaitent faire évoluer leur habitation.</p> <p>Les règles existantes encadrent néanmoins les possibilités qui peuvent, au cas par cas, s'avérer impactantes pour le voisinage.</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>évolution maîtrisée des constructions et pour toutes les zones « un retrait par rapport à la limite du fond de parcelle est défini afin de préserver les vues et ouvertures en cœur d'îlot »</p> <ul style="list-style-type: none"> -un surélévation en fond de parcelle ne participe pas à une évolution maîtrisée des constructions mais favorise l' % personnel -il précise que 149 parcelles peuvent être potentiellement impactées par des surélévations en zone UM -il effectue 3 propositions à cet effet : <ul style="list-style-type: none"> 1° le maintien de l'article 7.2.3 pour les constructions à usage d'habitation existantes et implantées en fond de parcelle 2° autoriser une surélévation seulement sous réserve qu'aucun recours d'un tiers ne dénonce le risque de promiscuité 3° pouvoir éventuellement déroger à l'article 11.5.5 et rehausser les limites séparatives en cas de promiscuité 	<p>En effet, les règles générales édictées dans le règlement du PLU se heurtent malheureusement parfois à des cas d'espèces. Les propositions n° 2 et 3 ne sont pas réglementaires.</p>
N°25	Mme Blanchet : reprend le même contenu que l'observation formulée par MR Mousty	➤ Cf. ci-dessus
N°26	Mme Boinet : reprend le contenu des observations de Mr Mousty et Mme Blanchet	➤ Cf. ci-dessus
N°27	<p>Mr Storai architecte : 2 aspects ne sont pas bien appréhendés en zone couverte par le PPRi</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur des constructions définie au TN (terrain naturel) et pas aux PHEC (plus hautes eaux connues) ce qui peut générer une perte de constructibilité - la solution du « Mansart » dont il existe aucune définition mais permet de fait un étage complet et pas de combles, ce qui peut nuire à l'architecture et l'esthétique -il préconise une majoration des hauteurs de 1m ou de la moitié de la hauteur entre le TN et les PHEC 	<ul style="list-style-type: none"> • La règle de hauteur en zone UB a été modifiée afin d'éviter des constructions trop hautes et trop imposantes en Bord de Marne pour conserver un cadre de vie agréable et ses caractéristiques urbaines propres et de limiter au maximum la réalisation de petits immeubles collectifs ; les bords de Marne n'ayant pas vocation à les accueillir. En effet, la règle existante qui permettait de calculer la hauteur de la future construction à partir de la cote de crue au lieu du terrain naturel, comme dans les autres zones, autorisait des hauteurs parfois supérieures à la règle générale (10 m au faitage et 7 m à l'égout ou à l'acrotère) de plus de 2 m.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>N°68</p>	<p>-Il trouve dommage que les espaces verts en pleine terre entre dans le calcul des espaces verts complémentaires, l'intégration d'une valeur de 1,2 permettrait d'améliorer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales</p> <p>-erreur de rédaction du % d'espaces verts complémentaires</p> <p>Mr Storai accompagné d'un promoteur</p> <p>- fait part d'une ambiguïté en zone <i>UM art 7.1.6</i> entre les 80cm de débord balcon et pare-vues</p> <p>-zone <i>UH art 10.1.1</i> hauteur au faitage ou à l'acrotère- <i>art 10.1.2</i> proposition de L+H excepté sur certaine vue H=L+2</p> <p>-il n'existe pas de rue de 18m de large en UH</p> <p>-Ledru Rollin hauteur environ 11,8m--limite opposée rue de la Gaité 9,5m H=9,5+2=11,5</p> <p>-des bâtis existant à R=5 ou 4 apporteraient des constructions à quasiment la même hauteur que dans une rue assez étroite et bordée de constructions modestes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il est effectivement intéressant de définir l'égout du toit d'un Mansart à la ligne entre le brisis et le terrasson afin de ne pas aboutir à une architecture inesthétique et non cohérente comme cela a pu être le cas de certaines constructions. • Les espaces verts de pleine terre ne peuvent être, par définition, des espaces complémentaires. Le % obligatoire étant un minimum pour les espaces de pleine terre, cela assure favorablement leur protection. Les espaces verts complémentaires n'étant encadrés que par un pourcentage « maximum » ils peuvent très bien être remplacés par des surfaces de pleine terre auquel il sera appliqué le plus gros des coefficients existants pour les espaces verts complémentaires. Donner une valeur supérieure, réduirait les superficies totales d'espaces verts. Il n'y a pas d'erreur de rédaction. • L'ambiguïté de l'article 7.1.6 en zone UM sera levée dans le cadre de l'approbation • Le prospect en UH est cohérent afin de permettre une meilleure insertion urbaine souhaitée par les habitants notamment en cœur de Ville.
<p>N°28</p>	<p>Mme Motte : emplacement réservé n°52 pour accès au futur groupe scolaire G. Sablon</p> <p>-parcelle boisée servant de « mur anti-bruit venant de bd d'Alsace-Lorraine » refuse le défrichement</p> <p>-demande une concertation avec les riverains au sujet de ce passage qui va constituer des nuisances</p> <p>-précisions sur l'aménagement du bd dans le cadre de l'accès au groupe scolaire</p>	<p>➤ Cf. réponse à l'observation n° 21</p> <p>La commune sera vigilante sur la préservation, au maximum, du paysage végétal existant, dans le cadre du projet, dont la population sera évidemment informée quand les contours de ce dernier seront pleinement définis.</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>N°64</p>	<p>Famille Henriot : courrier recommandé adressé au CE relatif à l'emplacement réservé n°52 Reprend les informations déjà formulées dans l'observation n°28 et demande que soit pris en compte leurs % car cette parcelle pourrait être achetée par un promoteur à un tarif avantageux</p> <p>Courrier identique au N°64</p>	<p>➤ Cf. réponse à l'observation n° 21</p>
<p>N°65</p>	<p>Société du Grand Paris : courrier au CE</p> <ul style="list-style-type: none"> -la DUP (déclaration d'utilité publique) emporte mise en compatibilité du PLU -un dossier est en cours pour 2° modification de la DUP, enquête publique prévue en 2021 avec mise en compatibilité du PLU du Perreux <p>1° Demande de la SGP d'intégration de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP modificative n°2</p> <ul style="list-style-type: none"> - évolution de l'article n°1 du règlement des zones Ur, UM, et UB « à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du GPE » - permettre la réalisation du stationnement (voitures, vélos) indépendamment de la gare compatible avec PDUIF qui tend à la réalisation de stationnement vélos au sein des pôles multimodaux <p>-évolution de l'article 12 zone UR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12.1.5 « les dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des stations du GPE » • 12.3 « les stationnements 2 roues non motorisés » • 12.3.1 « ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du GPE en compatibilité avec la PDUIF » <p>-article 12 zone UM</p>	<p>1. Il peut être intégré à la présente modification, de manière anticipée, les demandes relatives à la prochaine mise en compatibilité.</p> <p>Les diverses demandes apparaissent en effet cohérentes au vu du projet d'intérêt général du Grand Paris Express et peuvent s'envisager dans une procédure de modification.</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-8-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<ul style="list-style-type: none"> • 12.2 « normes de stationnement pour les véhicules motorisés » • 12.2.1 « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'% collectif (CINASPIC) en fonction des besoins des établissements-bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher et commerces pour 50m² - ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares de transport du GPE » • Articles 12.3 et 12.3.1 mêmes évolutions que la zone UR <p>2° Demandes d'adaptation du projet PLU modifié aux contraintes du projet immobilier</p> <p>La Société du GP prévoit la réalisation d'un projet immobilier comprenant des logements des commerces et un parking en surplomb de la gare en zone UR.</p> <p>2-1 Demandes relatives aux modifications du PLU dans le cadre de la modification n°2</p> <p>L'adaptation des règles de la modification n°2 sont nécessaires à la réalisation du projet immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> • la règle de retrait de 5m par rapport à l'alignement (le long de la limite Ouest de la zone URc) n'est pas compatible avec le projet et demande la suppression du recul de 5m • modification de la rédaction de l'article 6.1.1 de la zone UR « sauf indication contraire au plan 5b des prescriptions graphiques où un recul de 5m minimum est imposé l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques ou privées. En URc les constructions pourront s'implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1m » 	<p>2. Au titre des projets immobiliers, la municipalité est particulièrement vigilante quant à une urbanisation cohérente d'un secteur de gare dont il est nécessaire de permettre une certaine constructibilité, notamment en raison des enjeux de transports, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le paysage urbain. Aussi, des échanges ont lieu entre la ville et la SGP afin de déterminer le cadre et les impératifs urbains des futurs projets immobiliers.</p> <p>Aussi, certaines demandes apparaissent cohérentes compte tenu du contexte et du futur projet de la gare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les règles d'implantation, il convient d'intégrer une souplesse au niveau de la « boîte gare » pour les logements qui seront réalisés au-dessus et les locaux affectés à ces logements intégrés à cette structure (stationnements, halls d'entrée...). En effet, s'il est cohérent que la « boîte gare » s'implante à l'alignement des rues et de la voie ferrée (servitude liée à la voie ferrée comprise), il est intéressant de permettre un retrait des logements pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants.
--	--	--

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<ul style="list-style-type: none"> • permettre la réalisation de places de stationnement en rez-de-chaussée en secteur URc car le projet immobilier de la SGP le prévoit et demande la modification de l'article 12.2.1 à cet effet. • ne pas imposer de fosses d'arbres en zone URc car le poids est incompatible avec la toiture végétalisée du projet immobilier, aussi la SGP demande la modification de l'article 13.1.6 du secteur • conserver la possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales en zone UMa et demande que soit précisé à l'article 7.1.1 que « la règle ne s'applique pas en zone UMa » • emprise au sol maximale des constructions en secteur UMa est de 50% de l'unité foncière- ce secteur concerne l'emprise de la gare et le projet immobilier de la SGP qui dispose d'une superficie restreinte ne permettant pas de limiter l'emprise au sol, demande la modification de l'article 9.1 de la zone UM afin que l'emprise au sol maximale des constructions soit fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière et à 65% en UMa. • conserver la règle du PLU en vigueur imposant des percées visuelles à partir de 40m de linéaire de façade du secteur URa et UMa et ne pas appliquer la règle du projet de modification qui est de 30m. <p>2-2 Demandes d'intégration de nouvelles dispositions dans le PLU modifié La SGP souhaite d'autres modifications afin de réaliser son projet immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> • elle demande que les parcelles situées à l'angle de la rue de 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements des logements au-dessus de la « boîte gare » y seront intégrés. Ils ne peuvent, compte tenu de l'infrastructure, être réalisés en sous-sol. Ils le seront néanmoins sur les autres secteurs URc. • De la même manière, les logements étant entièrement implantés sur la future gare, aucun espace de pleine terre n'est possible et il n'est donc pas cohérent d'imposer une taille de fosse pour les arbres qui n'ont pas vocation à être plantés en toiture pour leur bon développement. • La zone UMa sera un secteur dont le parcellaire sera remembré et ne formera qu'une seule unité foncière, il est donc cohérent d'adapter la réglementation, qui d'ordinaire, s'applique principalement sur des parcelles de moindre importance. Au vu du tissu urbain existant et du futur ouvrage technique réalisé en bordure de ce secteur, il est intéressant de permettre une implantation de limite en limite. • Dans le cadre de la présente modification l'emprise au sol sur le secteur en UMa passe de 40 % à 50 %, il ne semble pas cohérent de l'augmenter davantage. • Les percées visuelles en UMa ne paraissent pas adaptées compte tenu de la largeur du linéaire parcellaire qui ne bénéficiera pas de « cœurs d'îlot » et dont les percées ne permettraient qu'une « vue » sur les voies ferrées. <p>2-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'angle Belfort/Colmar a été intégré aux parcelles nécessaires à
--	--	---	--

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>Colmar et de Belfort actuellement en secteur URA soit intégré en secteur URC</p> <ul style="list-style-type: none"> ne pas limiter l'emprise au sol des constructions en secteur URC car le projet immobilier doit occuper la totalité des emprises au sol ainsi que le secteur de la gare- souhaite la modification de l'article 9.1 de la zone UR afin qu'en URC l'emprise au sol des constructions soit de 100% hauteur maximale de 10m à l'acrotère en secteur UMa afin de permettre la construction du bâtiment projeté par la SGP et demande à cet effet la modification de l'article 10.1 de la zone UM <p>Enfin la Société du Grand Paris demande une clarification des définitions de l'alignement et des emprises publiques.</p>	<p>l'emprise du chantier de la gare, qui à terme, connaîtront un projet immobilier. Il est donc cohérent qu'il soit intégré en URC afin notamment d'éviter l'application de la règle des percées visuelles qui n'auraient, au même titre qu'en sous-secteur UMa, aucun intérêt. Néanmoins, la ville sera vigilante quant à la réalisation d'espaces verts de pleine terre sur cet îlot et la réalisation de stationnements en sous-sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> Du fait de l'implantation des logements sur l'emprise totale de la gare, l'emprise au sol est effectivement de fait à 100 %. Il est donc logique d'adapter cette règle. Le secteur UMa permet la transition entre le «secteur gare » et la zone UM plutôt pavillonnaire. Aussi, augmenter les hauteurs serait trop impactant pour le tissu pavillonnaire avoisinant. Les ambiguïtés des définitions de l'alignement et des emprises publiques seront levées lors de l'approbation du document.
<p>N°30-31</p>	<p>Mr Javelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il fait part de sa satisfaction concernant la modification dans l'ensemble, cependant la densification de la zone UR est trop importante, la largeur des rues de la ville est adaptée uniquement à la construction d'un habitat pavillonnaire ou de collectif de faible hauteur -les logements sociaux devaient être répartis sur l'ensemble du territoire -il propose d'inclure au titre du bâti remarquable le 5 rue du Château de Plaisance 	<p>La zone UR correspond aux secteurs d'entrée de ville à proximité des pôles de transport, porteurs de densité (cf. réponses aux observations n° 19 et 36).</p> <p>Les logements sociaux sont aujourd'hui répartis sur l'ensemble du territoire de manière relativement homogène. Il n'est pas fixé de pourcentage minimal de logements sociaux dans les zones plutôt pavillonnaires dont les règles applicables ne permettent pas la construction d'immeubles collectifs de manière conséquente. La règle relative au % minimal ne se verrait quasiment jamais appliquée dans les faits.</p> <p>Le 5 rue du Château ne dispose pas des caractéristiques propres aux bâtiments remarquables protégés.</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>N°32</p>	<p>Mr Petit : Note Jointe</p> <ul style="list-style-type: none"> -les orientations de la modification sous estiment l'extension du projet du GPE Il effectue des propositions : - la problématique de l'isolement du quartier des Joncs Marins sera réglé uniquement par des mesures destinées à faciliter la traversée du carrefour -la complexité des entrées de ville et de la création d'intermodalité est à résoudre -permettre l'isolation extérieure du bâti et la pose de panneaux solaires en utilisant des matériaux performants -l'implantation de navettes intra-urbaine, gratuite et en énergie propre -valoriser la mixité et la complémentarité 	<p>➤ Observations et/ou propositions générales sans rapport direct avec la modification du PLU</p>
<p>N°34</p>	<p>Mime Foucher : pièce jointe (3 pages)</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande une évolution du bâti existant -elle est propriétaire en zone UM d'un petit pavillon en fond de parcelle ne peut pas effectuer d'extension de son pavillon au titre des articles 7.2.2 et 10.3, et de la limite d'emprise au sol de 40% -les solutions envisagées : surélévation d'un étage ou agrandissement de 10m² sur le jardin sont impossibles à réaliser en regard du règlement -les possibilités occasionneraient de gros travaux trop onéreux -demande que le règlement prenne en compte la problématique des petites parcelles -elle a joint des photos pour illustrer sa demande <p>Association RENARD : pièce jointe de 4pages</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- Corridors écologiques d'importance régionale à compléter par les corridors d'importance locale 2-Etablir un seul document graphique pour une vision plus 	<p>➤ Cas particulier d'application du règlement</p> <p>La PLU est un document traduisant l'intérêt général qui malheureusement se heurte à des intérêts particuliers et à des cas d'espèce.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services communaux pour étudier les possibilités de constructions.</p>
<p>N°35</p>	<p>Association RENARD : pièce jointe de 4pages</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- Corridors écologiques d'importance régionale à compléter par les corridors d'importance locale 2-Etablir un seul document graphique pour une vision plus 	<p>1. Proposition qui nécessite d'être étudiée.</p> <p>2. Le plan serait illisible. Les articles seront mis à jour dans le cadre de</p>

Accusé de réception en préfecture
094-20005794-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>globale- les plans de zonage 5b et 5c font référence à des articles du code de l'urbanisme erronés qu'il convient de rectifier</p> <p>3-Renforcer les efforts de valorisation écologiques de la Marne dans le PADD- mieux encadrer les constructions situées sur l'île aux Loups, dont les bâtis existants doivent être entourés d'un STECAL</p> <p>4- Préservation de la qualité de l'eau, atteindre les objectifs du SAGE autoriser la baignade dans la Marne dans les meilleurs délais</p> <p>5-Corridors écologiques de la ville- favoriser l'implantation des jardins publics et squares en zone N- conserver le caractère paysager et végétalisé des grands axes- préserver le corridor écologique de la voie ferrée en concertation avec les services concernés</p> <p>6-Protection des arbres et boisements- demande que l'ensemble des alignements d'arbres, d'arbres isolés et haies soient protégés par une trame EBC</p> <p>7- Corridors écologiques à prévoir en ville pour compléter les corridors d'importance régionale du SRCE et du SDRIF- demande de mise en œuvre de dispositions à l'article 8 en matière de clôtures pour le maintien des corridors écologiques</p> <p>8-Protection des éléments du patrimoine, demande que soient joint à l'inventaire de petits éléments présentant un % patrimonial (puits, mobilier urbain..)</p> <p>L'association émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU sous réserve de prise en compte de ses remarques.</p>	<p>l'approbation.</p> <p>3. L'île des Loups est classée en zone N dont la constructibilité est très limitée.</p> <p>4. Le PLU est compatible avec le SAGE.</p> <p>5. La présente modification a pour objectif de répondre à ces considérations. Le classement en zone N des jardins et squares publics n'a pas d'intérêt particulier.</p> <p>6. Pas d'intérêt de les protéger au titre des EBC et ne serait pas cohérent en milieu urbain. La protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est suffisante.</p> <p>7. La disposition inscrite à l'article 11 de la zone N sera transposée dans toutes les zones : « Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. »</p> <p>8. Pas de propositions précises.</p>
---	--

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

N°36

Mme Bahria Bennia :

- elle s'étonne qu'en secteur UMA seule l'emprise au sol soit précisée dans le règlement
- est-ce que la maîtrise de l'urbanisation ne s'applique pas aux zones UR et UM ?
- ne comprend pas la différence entre les dérogations à la règle qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service du GPE et l'absence de mention pour les CINASPIC
- les logements sociaux seront-ils prioritairement construits dans les secteurs UR, URc et UMA ?
- le projet de modification manque de précisions sur le projet d'aménagement de la gare
- trame verte insuffisamment développée
- le projet de l'aménagement de la gare va générer l'artificialisation des sols avec une densification importante sans espaces verts
- valorisation écologique du cimetière

➤ Observation non directement liée à la modification

Les sous-secteurs URc et UMa sont situées au sein du pôle gare porteur de densité (cf. réponse observation n° 19).

Même si les objectifs de maîtrise de l'urbanisation, portés par la municipalité tendent à s'appliquer sur l'ensemble du territoire, ils doivent se concilier avec d'autres impératifs d'intérêt général comme notamment la création de logements et se conformer aux dispositions légales et réglementaires qui s'imposent. Les secteurs de gare sont des secteurs privilégiés de création de logements du fait de leur proximité au réseau de transport. De ce fait, il est logique que dans une certaine mesure les possibilités de construction se voient élargies. La réglementation des sous-secteurs a vocation à s'appliquer aux futurs projets immobiliers dans ce secteur, qui ne peuvent se voir appliquer les dérogations relatives aux CINASPIC et aux installations nécessaires au service du GPE qui sont des opérations d'intérêt général. Les logements sociaux ne sont pas implantés prioritairement en secteur de gare. Ces secteurs sont soumis, au même titre que les autres secteurs où il est possible de développer des opérations de logements en collectif, à l'obligation de réaliser au minimum 30 % de logements sociaux. La modification du PLU n'a pas vocation à expliciter le projet d'aménagement de la gare porté par la SGP et qui n'est pas encore aujourd'hui dessiné. Du fait de la densité sur ce secteur, les possibilités de végétalisation sont plus réduites. Toutefois, la municipalité sera vigilante quant à la réalisation de végétations.

Le cimetière est un site paysager et végétalisé et contribue donc de manière autonome à la protection de la biodiversité sans qu'il ne soit nécessaire d'intervenir.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

N°37

Mr et Mme Garnier, Mme Saadoun Mr Bouché :

Pièce jointe (7 pages)

-ils font part de contradictions entre les 9 points des orientations de la modification et le projet
-ils rappellent les orientations du PADD et des OAP qui devront être appliquées dans le cadre du zonage et le règlement

Densification

-les secteurs de la gare, de la RD34 ou le centre-ville sont privilégiés pour l'accueil de nouvelles constructions, cependant le document des prescriptions fait apparaître un ER n°52 en contradiction avec le potentiel de développement du secteur

Règlement zone URa

-aucune proposition n'est faite en faveur de la création de commerces

-il serait préférable de proposer un séquençage de façades à la place des percées visuelles vers les cœurs d'îlot, dans le cadre de constructions d'envergure de 50m de longueur il n'est pas judicieux d'isoler un bâtiment à 10m du suivant

Règlement zone URc

-manque de précision au sujet du potentiel de constructibilité du secteur qui laisse présager une forte probabilité en la matière
- la notion d'espaces verts complémentaires est imprécise

Règlement zone UA

-la diminution des hauteurs n'est pas réellement compatible avec le SDRIF

-les marges de recul de 5m génèrent une rupture brutale avec les zones limitrophes sans dégressivité (différents exemples de lieux concernés cités)

Règlement zone UE

-le regroupement des 2 secteurs ne participe pas de la transition

• Il n'y a pas de contradiction.

• Les modifications sont conformes au PADD et aux OAP.

Densification

Cf. réponse apportée à l'observation n° 21

Règlement zone URa

• La création de commerces, quand son développement apparaît comme viable, figure parmi les objectifs inscrits dans le PADD et les OAP. La commune s'efforce de les développer mais son action est limitée à la volonté des opérateurs de les réaliser.

• Le séquençage des façades est une disposition présente au sein du règlement. Cf. réponse à l'observation n° 17 sur les percées visuelles.

Règlement zone URc

• Il s'agit d'un projet porté par la SGP qui n'est pas aujourd'hui abouti.

• Une définition sera donnée dans le cadre de l'approbation.

Règlement zone UA

• Cf. réponses apportées à l'ETAT-DRIEA

• Les dérogations graphiques ont été finement étudiées par rapport au tissu existant et sont nécessaires pour améliorer le cadre de vie des habitants. Les reculs sont, en effet, parfois nécessaires pour permettre une respiration entre le front bâti et l'espace public. Ils sont, en outre, porteurs de végétalisation et de corridors

écologiques.

Règlement zone UE
 La fusion des deux sous-secteurs ne modifie que la hauteur de l'ancien sous-secteur UEa qui est justement nécessaire à une meilleure transition.

Règlement zones UA, UR, UH et UE

- L'application de cet article est essentielle pour préserver la qualité de vie des futurs habitants (cf. réponse à l'observation n° 15).

Dispositions générales du règlement

- Il s'agit de la règle de « retournement de la hauteur la plus importante » qui a été modifiée et diminuée dans sa longueur afin de permettre une meilleure insertion urbaine dans les plus petites voies.
- Définition cohérente.
- Cf. réponse à l'observation n° 12 sur les terrains d'angle.

Attique
 Cf. réponse à l'observation n° 15.

Accès
 Cet article ne pose pas de difficultés. En outre, les concessionnaires ou organismes compétents sont consultés dans le cadre de l'instruction et émettent les préconisations notamment en termes de sécurité.

Environnement déchets

- La réalisation d'une aire de stockage en bordure de voie n'est pas satisfaisante en termes d'intégration urbaine et demande un entretien constant difficile à obtenir. Il s'agit toutefois d'une

vers les zones à densifier

Règlement zones UA, UR, UH et UE

- l'article 8 ne peut être appliqué aux zones UR et UA
- la modification des hauteurs entre les zones va occasionner des nuisances visuelles entre les constructions les plus hautes et le pavillonnaire

Dispositions générales du règlement

- les règles du prospect sont réduites de 2m (12m au lieu de 15) ce qui amoindrit le potentiel de constructibilité
- la définition générale est imprécise au sujet des voies les plus étroites
- les dispositions relatives au terrain d'angle génèrent une constructibilité limitée (schémas inexacts)-il serait utile de préciser voie étroite et voie avec hauteur importante-une parcelle d'angle présentant une longueur ou largeur de plus de 20 ou 30m conserve sa qualification de terrain d'angle

Attique

- la rédaction du retrait de 3m par rapport au nu propriété limite les possibilités de densification des zones autorisant les constructions de grandes hauteurs

Accès

- notion imprécise notamment pour les grands axes

Environnement déchets

- prévoir des solutions ou emplacements spécifiques

Trame verte et bleue

- tous les espaces paysagers ne sont pas répertoriés dans le document Sc ex copropriété du Parc

Éléments du patrimoine bâti remarquable

- l'inventaire n'est pas actualisé

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
 Date de télétransmission : 05/02/2021
 Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>Mixité sociale</p> <p>-favoriser la construction du logement social en inscrivant les logements sociaux dans le règlement qui doivent être répartis sur l'ensemble du territoire sans discrimination</p> <p>En conclusion le projet de modification n°2 n'apporte pas de propositions constructives sur l'évolution globale de la commune.</p>	<p>problématique sur laquelle il convient de se pencher en collaboration avec l'EPT, compétent en matière d'ordures ménagères.</p> <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces publics n'ont pas été protégés car ils le sont par essence. Un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes a été réalisé. Il n'était pas opportun de protéger tous les espaces verts référencés au rapport de présentation. Concernant le parc, il dispose d'une réglementation interne relativement stricte (la preuve étant la conservation depuis de longue date de son caractère végétalisé). En outre, des arbres et alignements d'arbres du Parc ont été répertoriés et protégés. <p>Éléments du patrimoine bâti remarquable</p> <p>Les bâtiments publics n'ont pas été insérés car protégés par définition. Les propositions de nouvelles protections de bâtis seront étudiées dans le cadre de l'approbation selon le même procédé que lors du projet initial.</p> <p>Mixité sociale</p> <p>C'est déjà le cas. Cf. réponse à l'observation n° 30-31</p> <p>Il s'agit d'un jugement qui est propre à ces personnes auquel il n'est pas nécessaire de répondre. En outre, l'ensemble des points évoqués, le sont sans qu'aucune proposition concrète ne soit apportée.</p>
<p>Mme Jouannin:</p> <p>-demande la préservation des espaces verts et du secteur pavillonnaire</p>		<p>➤ Observation d'ordre général ne nécessitant pas de réponse particulière</p>

05/02/2021
 Date de réception en préfecture
 05/02/2021
 Date de télétransmission : 05/02/2021
 05/02/2021-20210202-DC2021-4-3-DE
 Date de réception en préfecture

<p>N°39</p>	<p>Association des Jongs Marins Environnement: pièce jointe de 2 pages</p> <ul style="list-style-type: none"> -les membres de l'association font part de leur satisfaction de l'évolution du territoire communal -ils regrettent le manque de communication relative à l'aménagement de la gare et précisent qu'il est urgent de définir la vocation du quartier -l'aménagement de la gare doit favoriser l'intermodalité des déplacements et la sécurité des usagers -il faudrait prévoir de baisser les hauteurs des constructions du secteur et renforcer la protection des îlots verts en pleine terre menacés par la pression immobilière -les acteurs de l'urbanisation devraient fixer des objectifs à chaque gare 	<p>➤ Observations générales sans lien direct avec la modification du PLU</p>
<p>N°42</p>	<p>Courrier du président de l'association</p> <ul style="list-style-type: none"> -il met en exergue la nécessité de préserver la biodiversité et indique qu'un nouveau SDRIF « environnemental » sera prochainement mis à révision -la modification du PLU intègre les prescriptions de SAGE qui prévoit de rendre possible la baignade dans la Marne en 2022 -le quartier de la gare pourrait être requalifié du fait de sa proximité avec la Marne -les dispositions de la modification du PLU permettent une meilleure prise en compte de l'environnement <p>Courrier du Président de l'association remis au commissaire enquêteur : le contenu est identique au n° 42 adressé sur le registre électronique</p>	<p>➤ Observations générales ne nécessitant pas de réponse particulière</p>

Accusé de réception en préfecture
094-200057944-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Associations Agir pour le Perreux et Bien Vivre au Perreux :
observations communes –pièces jointes de 70 pages dont des photos de bâtis et arbres à protéger
Document n°1

-est noté des points positifs de la modification

Principes généraux :

- 1°-mettre à jour les documents graphiques
 - 2°-répartir la mixité sociale dans toutes les zones, appliquer les orientations du PADD soit 35% de logements sociaux
 - 3°-répertorier tous les arbres et squares remarquables dans le document 5C dont certains devront être classés EBC, une part importante des espaces libérés par le chantier de la gare à classer « espaces paysagers protégés »
 - 4°-le PLU ne prévoit pas la collecte séparée des biodéchets qui doit être mise en place fin 2023, prévoir des espaces dédiés pour le stockage des containers pour les nouvelles constructions
 - 5°-demande un retrait de 5m des constructions nouvelles sur les grands axes lorsque la largeur de la voie est inférieure à 18m
 - 6°-fixer des distances minimum d'implantation entre les nouvelles constructions et l'existant
 - 7°-certains articles du règlement permettent de déroger à la règle (extension, surélévation), l'autorisation ne doit pas porter préjudice aux voisins immédiats, toute dérogation doit faire l'objet de consultation des propriétaires avoisinant
 - 8°-suppression des sous-secteurs URc et UMa car les prescriptions des zones UR et Um permettent déjà une forte densification- après les travaux du GPE il n'existera aucun îlot vert
- exclusion de règles dérogatoires des CINASPIC, en cas de réalisation d'équipements publics consultation des résidents impactés

1°. Les fonds de carte n'ont pas d'impact sur l'application réglementaire du PLU.

2°. cf. réponse à l'observation n° 30-31 concernant la répartition dans toutes les zones. Le taux de 35 % de logements sociaux indiqué au PADD n'est qu'un objectif global qui ne se concrétise que grâce à la réalisation d'opérations comportant 50 à 100 % de logements sociaux. Il n'y a pas lieu de transposer ce taux de 35 % en disposition réglementaire ; le taux minimal légal et réglementaire étant de 30 %.

3°. Les classements des arbres, alignements d'arbres et espaces paysagers ont fait l'objet d'un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes sur lequel il n'apparaît pas opportun de revenir. Concernant les espaces publics, ils sont protégés par définition. Il ne serait pas possible, compte tenu du projet d'ensemble du Grand Paris Express, de classer les emprises chantier en « espaces paysagers protégés ».

4°. Ces dispositions relatives aux biodéchets n'ont pas à être intégrées au règlement du PLU.

5°. Un travail fin et poussé a été réalisé concernant les alignements et retraits. En effet, les règles générales, pour tenir compte du tissu existant et du contexte urbain, se sont vues corrigées par des prescriptions graphiques.

6°. Quand cela a pu être intégré réglementairement cela a été réalisé.

7°. Proposition non réglementaire.

8°. La notice explicative explicite la nécessité de ces sous-secteurs. La

9°-intégration de la partie sud de la zone UM en zone UB

Règlement : dispositions générales

1-division du territoire en zones : ajouter page 5

- Créer des voies cyclables
- Espaces verts à réserver pour les futurs équipements publics, scolaires, sportifs...

2-compatibilité règlement avec la loi SRU page6

- Toutes les zones sont soumises aux dispositions particulières en matière de mixité sociale pour les constructions à usage d'habitation de plus de 800m² de surface ou plus de 12 logements, un minimum de 35% exigé conformément au PADD

3-documents à annexer au PLU page 7

- Délibération du conseil municipal du 29/09/2016 relative au taux de taxe d'aménagement
- En cas de lotissement ou de plusieurs constructions sur une même parcelle le règlement s'applique à l'ensemble du projet

4-Éléments du patrimoine à protégés

- l'architecte des bâtiments de France devra être consulté pour toute réalisation de travaux, son avis sera prépondérant

5- Définitions

- attique retrait de 5m minimum
- emprise au sol (p22) suppression de la dernière phrase du 1° alinéa relative à l'exclusion des escaliers et accès sous-sol
- espaces verts (p.23) remplacer 60 par 80 et ajouter espaces verts en pleine terre sans structure en sous-sol- 80cm d'épaisseur de sol minimum avec structure- taux

dérogation CINASPIC est nécessaire dans l'intérêt général et la consultation préalable des résidents ne peut être inscrite dans un règlement de PLU.

9°. Non justifiée. Il ne s'agit pas d'un secteur caractéristique des bords de Marne.

Règlement : dispositions générales

1- division du territoire en zones : ajouter page 5

- Il n'existe pas de projet définitif de pistes cyclables à intégrer au document graphique. Des réflexions sont en cours pour venir compléter le réseau cyclable déjà existant.

- Ces informations sont déjà intégrées.

2- compatibilité règlement avec la loi SRU page6

cf. ci-dessus – Il s'agit d'une obligation légale des communes carencées qu'il n'est pas nécessaire de traduire au sein du règlement.

3- documents à annexer au PLU page 7

- La délibération est annexée.
- La dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme est nécessaire pour éviter l'application stricte du permis valant division
- Éléments du patrimoine à protégés

Proposition non justifiée et techniquement non réalisable. L'avis de l'architecte conseil du CAUE peut être sollicité.

5- Définitions

- Règle trop restrictive. La règle modifiée à 3 m ne permet déjà pas l'aménagement cohérent de logements au sein du niveau en attique.

- Règle trop restrictive notamment pour les projets des particuliers.

- 60 cm de substrat est suffisant pour la plantation d'arbustes et de buissons – la définition des espaces verts complémentaire sera donnée conformément à la demande de l'ETAT. Néanmoins, par

<p>minimum à exprimer en %</p> <ul style="list-style-type: none"> • limite de fond de parcelle supprimer le phrase relative au terrain d'angle et modifier le croquis (p26) • prospect supprimer le 2° alinéa et remplacer « pour les constructions à angle de plusieurs voies, la hauteur de vertical de façade la plus faible calculée dans la voie la plus étroite devra s'appliquer dans la voie la plus large sur une longueur de 15m comptée à partir du sommet de l'angle de ces voies » 	<p>définition les espaces verts de pleine terre ne peuvent avoir de structure en sous-sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponse à l'observation n° 12 sur les terrains d'angle. • Le retournement de la hauteur la plus faible produit une évolution urbaine non cohérente sur les avenues et boulevards.
<p>Dispositions applicables aux zones</p> <ul style="list-style-type: none"> • suppression sous-secteur URc • article 2-types d'occupation ou utilisation des sols soumis à occupation particulière- pour les zones UR- UH- UA et UE supprimer la phrase relative aux logements sociaux par la règle citée concernant la loi SRU ci-dessus- pour les zones UM- UB et UL rajouter la même phrase • <i>article 4.3</i> pour toutes les zones urbaines entreposage des ordures ménagères rajouter une phrase relative aux obligations de prévoir une aire de stockage provisoire afin de ne pas entraver la circulation des piétons, • <i>article 6</i> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, en zone UM <i>article 6.1</i> prendre la référence au sous-secteur UMa • <i>-article 6.1.1</i> zones UR-UH-UA et UE rajouter un recul de 5m obligatoire si largeur de la voie égale ou supérieure à 18m • <i>-suppression de l'article 6.1.8 (UR et UA), 6.1.5 (UH), 6.1.7 (UE), 6.11 (UM), 6.10 (UB) et rajouter qu'aucun empiètement sera autorisé pendant la phase travaux</i> 	<p>Dispositions applicables aux zones</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cf. ci-dessus. • La loi s'imposant en cas de carence en logements sociaux de la ville, il n'y a pas lieu de modifier le règlement. • La réalisation d'une aire de stockage en bordure de voie n'est pas satisfaisante en termes d'intégration urbaine et demande un entretien constant difficile à obtenir. • Cf. ci-dessus • Cf. ci-dessus • Il ne peut être inscrit dans le règlement le refus direct des empiètements sur le domaine public pendant les travaux de construction. Une charte des constructeurs, en cours d'élaboration,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<ul style="list-style-type: none"> • <i>article 7 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives-article 7.1.1 zones UR-UA-UE et UH rajouter si la hauteur projeté est supérieure de 3m à l'existant sur une parcelle contiguë, le retrait devra être au minimum de 3m si murs aveugles et 8m en cas de baies-suppression des articles 7.1.8 et 7.1.9 (UR-UH-UA-UE) 7.19 et 7.1.10 en UM- article 7.2 ajouter consultation des voisins pour toute dérogation aux règles générales</i> • <i>article 8 suppression de l'article 8.4 pour toutes les zones urbaines</i> • <i>article 9 suppression dans l'article 9.1 la référence au sous-secteur UMa</i> -<i>articles 9.2, et 9.3 (UR-UH-UA-UE)- article 9.6 (UM-UB)- article 9.4 (UR-UA)-article 9.7 (UM-UB)</i> • <i>article 10 hauteurs des constructions</i> -<i>articles 10.1.2 (UH) et 10.1.3 (UR-UA-UE) modification du calcul du prospect, au-delà de la hauteur H il ne sera autorisé qu'un seul étage-3m- (croquis joints illustrent le prospect à modifier)</i> • <i>suppression des règles particulières (UR-UH-UE)</i> • <i>articles relatifs aux terrains d'angle évoqués ci-dessus</i> • <i>article 10.4 (UR-UH-UA-UE) rétablissement de la règle de calcul pour un terrain en pente « la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.</i> • <i>modification de l'article 10.2.1 (UR-UH-UA) « la hauteur maximale imposée sera limitée à la hauteur autorisée en UM-UB-UL soit 10m, si le projet est contigu à une construction en bon état la hauteur du projet sera limité à cette construction » (graphiques d'illustration)</i> • <i>modification de l'article 10.2.2- diminution de la hauteur à</i> 	<p>permettra d'encadrer ces questions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette règle d'implantation n'est pas justifiée. Les dispositions relatives aux implantations sur les limites séparatives sont suffisantes – la consultation préalable des voisins n'est pas réglementaire. • Cf. ci-dessus concernant les dérogations. • Cf. ci-dessus concernant les terrains d'angle. • La règle de prospect est satisfaisante en l'état – les règles particulières ont été réétudiées et modifiées si nécessaire dans le cadre de la présente modification. • Cf. ci-dessus • Cette règle figure aux définitions. • Règle trop restrictive • Règle complexe et non justifiée. Il existe déjà des règles
---	--

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>celle autorisée en 10.2.1 si le projet s'implante à 8m ou moins de la construction voisine la hauteur sera identique à l'existant (graphiques d'illustration)</p> <ul style="list-style-type: none"> • suppression de l'article 10.4 et 10.5 zone UM, 10.3 et 10.4 zone UB • <i>article 12, ajouter article 12.1 zones U</i> <p>-prévoir la recharge des véhicules électriques dans le parc de stationnement des constructions neuves à partir de 2 logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>article 12.2 le nombre de stationnements ne peut pas être inférieur au nombre de logements- article 12.2.1 logements sociaux 1 place par logement</i> • <i>article 12.4.2 ajouter au-delà de 15 places de stationnement prévoir une largeur suffisante de la rampe pour permettre la circulation dans les 2 sens</i> • <i>article 12.4.5 prévoir le stationnement perméable en surface</i> • <i>article 13 espaces libres et plantations préciser :</i> • <i>que les marges de recul des constructions doivent être végétalisées et les arbres remarquables conservés</i> • <i>art 13.1.2 zone UR suppression de la référence au sous-secteur UR- zone UH 25% minimum de la surface en espace vert dont 15% en pleine terre minimum</i> • <i>suppression art 13.1.12 toutes les zones et 13.1.13 en UR- UA-UM-UB</i> <p>Les associations ont établi une liste, assortie de photos et commentaires, de 163 éléments de patrimoine paysager remarquable repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>d'épandage des constructions en fonction des constructions voisines.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cf. ci-dessus concernant les dérogations • Article du CCH n'a pas à être intégré au règlement d'un PLU • Proposition non légale • Non nécessaire - Des dispositifs permettant le croisement sont possibles (exemple feux tricolores) • Cf. article 12.4.5 du règlement • Déjà intégré • Cf. ci-dessus pour la justification du sous-secteur URc – modification en UH sera réalisée • Cf. ci-dessus <p>La liste proposée par l'association a été étudiée suivant le même procédé que l'inventaire initial et des constructions seront rajoutées.</p>
--	---	--

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>Document n°2</p> <p>Les associations ont noté des avancées permettant une densification « a priori » plus respectueuse du voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2 études urbaines concernant les secteurs URa Nord-Ouest et URa Nord-Est sont en cours, sans retour, bien que l'une ait été lancée en 2016. Elles auraient dû être jointes au projet de modification ➤ regrettent que la modification du PLU ne prévoit pas une répartition équitable des logements sociaux sur le territoire communal ➤ la trop grande densification du site de la gare va se traduire par la disparition des espaces verts. Les changements climatiques devraient amener à réfléchir sur le bien-fondé de cette urbanisation. <p>Document N°3 : Association Bien vivre au Perreux</p> <p>Le projet de modification participe à une amélioration de l'urbanisation</p> <p>A-Notice explicative</p> <p><i>1-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions</i></p> <p>-les prescriptions graphiques du document 5b sont contradictoires avec la densification</p> <ul style="list-style-type: none"> • av de Bry à proximité du viaduc de RER E donc avec des nuisances sonores • Av P Brossolette, zone du pont de Bry-Gl de Gaulle une construction à l'alignement alors que le secteur est doté de bâtis bas • Rue du 8 mai 45 la végétalisation est dégradée • Av Ledru Rollin même remarque que pour Gl de Gaulle 	<p>Document n°2</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cf. réponse à l'observation n° 10 sur les études urbaines ➤ Ce n'est pas conforme à la réalité du territoire. Il y a une véritable répartition relativement homogène des logements sociaux ➤ Observation n'appelant pas de réponse particulière <p>A-Notice explicative</p> <p><i>1-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions</i></p> <p>Les dérogations d'implantation figurant au document graphique sont justifiées par le tissu urbain existant (front bâti existant...) et à la nécessité de conserver voire développer le commerce.</p>
--	--	---

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>2-Renforcer la préservation de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> le coefficient des surfaces dédiées au stationnement perméabilisé est doublé, demande à conserver le coefficient initial d'avantage d'espaces verts et si pourcentage préciser le minimum en zone UM porter le pourcentage à 60% comme en zone UB 	<p>2-Renforcer la préservation de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette modification est justifiée. Les coefficients d'espaces verts ont été revus. Le minimum est bien précisé. Règle trop restrictive et non adaptée au tissu urbain.
<p>3-Facilité les évolutions du bâti existant</p> <ul style="list-style-type: none"> limiter les extensions à une seule demande et 50% de la superficie <p>4-Adapter la réglementation au projet du GPE</p> <ul style="list-style-type: none"> le projet de la gare ne sera pas pourvu d'espace vert en pleine terre et les arbres existant vont disparaître prévoir une compensation par une réserve foncière à créer ou la plantation d'arbres le règlement ne s'applique pas aux constructions de la SGP ce qui permet de déroger aux hauteurs pour les nouvelles constructions, demande la fixation d'une hauteur maximale 	<p>3-Facilité les évolutions du bâti existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Volonté de supprimer la règle existante non cohérente et trop restrictive. <p>4-Adapter la réglementation au projet du GPE</p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas possible de « compenser » par des réserves foncières les arbres et espaces verts supprimés dans le cadre du projet du GPE. 	<p>3-Facilité les évolutions du bâti existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Volonté de supprimer la règle existante non cohérente et trop restrictive. <p>4-Adapter la réglementation au projet du GPE</p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas possible de « compenser » par des réserves foncières les arbres et espaces verts supprimés dans le cadre du projet du GPE.
<p>5-Protéger davantage le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> liste les bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme à compléter <p>6-Réaliser des évolutions mineures du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> demande une étude d'impact lors de nouvelles constructions afin que soit fixé une limite raisonnable de hauteur en fonction du bâti existant <p>B-Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> prise en compte de l'assainissement des nouvelles zones ? un local dédié à la collecte des biodéchets à prévoir 	<p>5-Protéger davantage le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> liste les bâtis à protéger au titre du code de l'urbanisme à compléter <p>6-Réaliser des évolutions mineures du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposition non réglementaire <p>B-Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Cf. ci-dessus 	<p>5-Protéger davantage le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Cf. ci-dessus <p>6-Réaliser des évolutions mineures du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposition non réglementaire <p>B-Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Cf. ci-dessus

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210220-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>N°41</p>	<p>C-Autre remarques 1-zone UJM Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> demande que ce secteur soit classé en zone UB car il possède les mêmes caractéristiques que la zone UB <p>2-Cœurs d'îlots</p> <ul style="list-style-type: none"> que les cœurs d'îlots présentant un % soient intégrés dans le 3-5c <p>Le cimetière est classé en zone UJM, demande son classement en zone UN</p> <p>Association : Agir pour le Perreux</p> <ul style="list-style-type: none"> -à pris connaissance du courrier adressé au commissaire enquêteur par la SGP -la DUP prévoit une adaptation du PLU pour la réalisation des besoins du GPE -la SGP envisage la réalisation de constructions en tant qu'aménageur, ce qui impose une augmentation de l'urbanisation du secteur qui est déjà très dense -la SGP doit dans ce cadre s'adapter au PLU et pas le contraire -cet aménagement n'interviendra pas avant plusieurs années la SGP doit intégrer à son projet les problématiques environnementales et leur impact sur les secteurs à aménager <p>Observations communes aux 2 associations</p> <p>trois pièces jointes soit 30 pages dont photos d'arbres à protéger</p> <p>Les deux documents rédigés sont identiques aux numéros 40 et 41</p>	<p>C-Autre remarques 1-zone UJM Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> Cf. ci-dessus <p>2-Cœurs d'îlots</p> <ul style="list-style-type: none"> Un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes a été réalisé. Il n'était pas opportun de protéger tous les cœurs d'îlots référencés au rapport de présentation. Il n'y a pas de nécessité de classer le cimetière en zone N. <p>Cf. justifications apportées dans la notice sur les sous-secteurs et réponses à l'observation n° 29</p> <p>Les classements des arbres, alignements d'arbres et espaces paysagers ont fait l'objet d'un travail fin en collaboration avec une équipe de paysagistes sur lequel il n'apparaît pas opportun de revenir. Il ne sera pas rajouté les propositions de nouvelles protections.</p>
--------------------	--	--

N°45
 accusé de réception en préfecture
 94-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
 Date de télétransmission : 05/02/2021
 Date de réception préfecture : 05/02/2021

N°69	<p>Observations communes aux 2 associations pièces jointes remises au commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 document APLP et BVP de 2 pages -1 contribution d'APLP de 13 pages -1 liste du patrimoine à protéger -1 liste de patrimoine paysager <p>Les deux documents rédigés sont identiques aux numéros 40-41 et 45</p>	
N°43	<p>Anonyme :</p> <ul style="list-style-type: none"> -conteste la modification de la règle relative au nombre de places de stationnement pour les logements sociaux, de 0,5 à 1 place par logement 	<p>Cette modification correspond à la volonté de répondre à la problématique du stationnement sur voirie, importante sur le territoire, et visant notamment à limiter le report du stationnement résidentiel sur l'espace public, qu'il soit lié au logement en libre ou en social.</p>
N°44 N°47 N°48	<p>Mme Queudot : même sujet pour les 3 observations</p> <ul style="list-style-type: none"> -demande que sa propriété soit retirée de la liste de protection du patrimoine architectural remarquable 	<p>Cette protection est issue du PLU initial.</p> <p>La préservation du patrimoine bâti est un objectif fixé dans le PADD que la ville souhaite développer davantage. Il n'y a donc pas lieu de supprimer des classements d'autant plus que la construction en question dispose de caractéristiques architecturales particulièrement intéressantes et que la procédure de modification n'est pas adaptée.</p>
N°46	<p>MR Ledert :</p> <ul style="list-style-type: none"> • souhaite que le calcul des hauteurs des constructions en zone UB prenne en compte le niveau de référence de la hauteur de submersion au lieu du terrain naturel ce qui est pénalisant, afin de permettre des constructions R+1+C • art 7.1.1 en zone UB et UM impose pour les parcelles de plus de 18m de large de s'implanter sur une limite séparative, un retrait par rapport aux 2 une limites séparatives serait judicieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponse observation n° 27 • La règle sera réécrite afin d'obtenir les implantations par rapport aux limites séparatives souhaitées et d'éviter les interprétations.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<ul style="list-style-type: none"> en zone UA et UR l'article 10.1.5 est difficilement compréhensible 	<ul style="list-style-type: none"> L'ambiguïté de l'article 10.1.5 sera levée à l'approbation de la modification.
N°49	<p>Association : Agir pour le Perreux</p> <ul style="list-style-type: none"> - conteste la tenue de l'enquête publique pendant le confinement ce qui ne permet au public de consulter les documents du projet de modification dans de bonnes conditions Remise des copies des courriels adressés au Président de l'EPT et au Maire à ce sujet 	<p>L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes permettant au public de prendre connaissance du dossier et de faire part de leurs éventuelles observations en présentiel mais aussi sur le registre dématérialisé, par courrier ou mail. La quantité d'observations figurant au registre en est la preuve évidente. Il n'y avait pas lieu de la reporter et aucune disposition réglementaire ne l'imposait.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'y a pas lieu de protéger cet espace qui est public. La collectivité est garante de l'intérêt général.
N°50	<p>Mr Pernier : document graphique 5c</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'îlot de verdure entre les 2 RD du carrefour ave du GI de Gaulle et bd Poincaré n'est pas répertorié dans le document - il est de l'ordre général de le « sanctuariser » afin que les 54 arbres existant ne soient arrachés par les promoteurs - la réalisation de constructions de 7 étages contribue au réchauffement climatique et dénature la ville - l'inscription de la trame verte et bleue dans les prescriptions préserve l'environnement 	
N°51	<p>Mr ALLE ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande la suppression de la piste cyclable provisoire bd Alsace-Lorraine dans les meilleurs délais car elle provoque des embouteillages importants 	<ul style="list-style-type: none"> Observation sans rapport avec la modification
N°52	<p>Mr Deotto : zone UAb</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande d'information sur les hauteurs des constructions prévues : 12m à l'égout du toit ou 15m, 18m au faîtage ou 18m à l'acrotère 	<ul style="list-style-type: none"> Il est proposé de se rapprocher des services municipaux pour obtenir les informations souhaitées.
N°53	<p>Mme Martin</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle habite la même maison depuis près de 60 ans bâtie sur pilotis rue de la Croix d'Eau 	<ul style="list-style-type: none"> Il est proposé de se rapprocher des services municipaux pour obtenir les informations souhaitées.

	-est-il prévu des constructions nouvelles à proximité de ma maison car actuellement de « secousses »	
N°54	Mr Leroy -demande si les constructions ave du GI de Gaulle seront suspendues comme « vous vous êtes engagés » ainsi que les constructions massives dans la ville	➤ Observation sans rapport avec la modification
N°55	Mime Lebrun aucune observation	Sans objet
N°56	Mr et Mme Dubery -ils sont propriétaires d'une parcelle cadastrée Y93 en zone UM rue de Belfort en face de la future gare -s'opposent aux modifications sur les parcelles Z6 et Z9 en secteur URc (justifications des choix retenus p68) -demande une hauteur maximale de 13m, façade de 8+2 et un recul identique à l'existant -souhaitent conserver les espaces arborés de la rue -ne pas produire de vis-à-vis ni réduire la lumière naturelle -indiquent que les bâtiments de France avait émis un avis défavorable en 2017 pour les constructions de L+4 rue de Belfort -pas d'augmentation de l'emprise au sol qui nuirait à l'ensoleillement de leur parcelle -s'interrogent de l'impact de la phase chantier sur leur vie quotidienne et la fragilisation possible de leur maison -date de début des travaux ?	➤ Observation sans rapport direct avec la modification Cf. observations n° 29,19 et 36 La municipalité est consciente des difficultés et des appréhensions que le projet peut provoquer ainsi que de ses impacts sur les riverains. Elle s'efforce dans le cadre des discussions avec la SGP d'anticiper les éventuels problèmes et rendre ce projet d'intérêt général le plus acceptable possible par les habitants en termes de nuisance, de densité, d'insertion urbaine...Elle s'efforce de concilier les différents enjeux qu'ils soient environnementaux, urbains ou sociaux. Toutefois, il s'agit véritablement d'une demande de la loi de densifier à proximité des gares. Des informations concernant le déroulé du chantier peuvent être demandées auprès des services communaux ou de la SGP. Toutefois, la municipalité s'assurera que toutes les dispositions nécessaires à la bonne gestion d'un chantier soient prises.
N°57	Mr Pernier -création d'une voie piétonne sur l'axe du RD 86 au rond-point GI Leclerc selon les dispositions de l'OAP -prévoir des ER dédiés aux espaces verts -le SDRIF permet en compensation de la densification le développement d'espaces verts accessibles au public à raison	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponse à l'observation n° 10 sur l'étude urbaine • Proposition non concrète • Observation générale

Accusé de réception en préfecture
0942200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

<p>N°62</p>	<p>d'environ 10m² par habitant, actuellement 3m²/habitant -le square Leclerc n'est pas répertorié dans le document graphique 5c -une circulation douce d'une largeur de 10m est réservée sur les parcelles cadastrées A219-80-329-228-96-233-105-102, prolongée au PLU de Fontenay-sous-Bois</p> <p>Il suggère que soit imposé aux promoteurs la réalisation d'un dégagement destiné à la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales pendant la phase chantier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponse à l'observation n° 50 • Cf. réponse à l'observation n° 10 sur l'étude urbaine • Observation sans rapport avec la modification
<p>N°66</p>	<p>Il propose la signature d'une charte chantier avec le promoteur lors de nouvelles constructions afin de sécuriser la circulation des piétons et véhicules</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Observation sans rapport avec la modification. Une charte des constructeurs est, en outre, en cours d'élaboration.
<p>N°67</p>	<p>Les règles s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division parcellaire ce qui permet de détourner l'emprise au sol comme l'article 9-1 des zones UR et UA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponse à l'observation n° 40 sur le permis valant division
<p>N°58</p>	<p>Mr Hantz : un courrier joint -réduire la densification et préserver le tissu pavillonnaire -réduction des hauteurs en zone UA -le recul de 5m et des toits végétalisés participent à la création d'espaces verts</p>	<p>➤ Observation favorable à la modification</p>
<p>N°59</p>	<p>Mr Ward -problématique du changement climatique -arrêt de la densification et préservation des jardins, trop de réduction des espaces verts et naturels</p>	<p>➤ Observation générale ne nécessitant pas de réponse particulière</p>
<p>N°60</p>	<p>Mr Schwat ?</p>	<p>➤ Observation sans rapport avec la modification</p>

Accusé de réception en préfecture
09/10/2021 00:05:7941-20210202-DC02-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/10/2021
Date de réception préfecture : 05/09/2021

	-propriétaire en zone UM rue de Belfort sollicite un constat d'huissier de sa maison avant le début de la phase chantier de la GPE afin d'éviter des désordres liés aux travaux en sous-sol	➤ Cf. réponse à l'observation n° 56
N°61	<p>Mr Bouygues</p> <ul style="list-style-type: none"> -parcelle cadastrée 204 secteur UAa actuellement en zone verte -une partie de la parcelle pourrait être destinée à la création d'un parking en cas réalisation de constructions à proximité -la parcelle comprend une partie végétalisée qui serait conservée <p>Groupe d'élus « Une nouvelle énergie pour le Perreux »</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'adoption tardive du PLU en 2016 a entraîné une densification déréglée -leur ambition est d'infléchir la densification anti-écologique et antisociale -des propositions essentielles de la modification n°2 vont dans le bon sens en matière de densification -proposent plus de services publics à la hauteur des besoins des habitants (crèche-école-santé...) -retard en matière de constructions à énergie positive, de réglementation sur les matériaux, vélo, biodiversité <p>1-Transition écologique de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLU peu contraignant en matière énergétique et de biodiversité alors que l'un de ses enjeux environnemental est de réduire les consommations d'énergie • ils proposent dans les zones urbaines un dépassement des règles relatives au gabarit sans excéder 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou à énergie positive (l'unique construction publique réalisée est l'école G Sablon dont la réalisation est médiocre en matière écologique) • imposer des surfaces de pleine terre plus importantes, généraliser la règle de la zone N de surélévation des clôtures pour 	<p>Il s'agit d'une parcelle impactée par un espace paysager protégé. La protection de ce fond parcelle constitutif d'un cœur d'îlot végétalisé répond aux objectifs fixés dans le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observation générale ne nécessitant pas de réponse particulière • Cf. réponse apportée à l'observation n° 6 <p>1-Transition écologique de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observation générale sans proposition concrète. • Cela entrainera une surdensité non souhaitable. • Les coefficients d'espaces verts ont été revus. La règle figurant à l'article de la zone N sera généralisée à toutes les zones. Cf. réponse
N°63		

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2421-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	<p>permettre la circulation de la petite faune</p> <p>2-Accroissement des services à la population</p> <ul style="list-style-type: none"> • manque d'emplacements réservés pour la création d'équipements publics • malgré la construction d'un nombre élevé de logements pas de précision au sujet du logement social, il est nécessaire de rattraper à minima de 15% le nombre de logements sociaux y compris à destination des ménages les plus modestes • le PLU impose la réalisation de 30% de logements sociaux pour plus de 1000m², ils demandent de rajouter 30% de PLAI et 30% de PLS <p>3-Répondre à l'exigence de qualité et d'esthétisme</p> <p>-des contraintes écologiques doivent compléter les règles des futures constructions</p> <p>4-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant</p> <p>-la diminution des hauteurs va baisser la qualité des constructions et imperméabiliser les sols plutôt que de dégager des espaces verts de pleine terre afin d'optimiser le nombre de logements</p> <p>5-Se déplacer et stationner au Perreux</p> <ul style="list-style-type: none"> • revoir à la baisse les obligations de création de stationnement • renforcer les circulations douces doit être un enjeu central du PLU • la règle du recul devrait être imposée aux constructions autour de la gare • la problématique se pose de l'intégration de l'espace « 	<p>à l'observation n° 35.</p> <p>2-Accroissement des services à la population</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observation générale sans proposition concrète. cf. réponse à l'observation n° 6. La municipalité travaille à garantir les besoins en équipement. • La commune rattrape progressivement le retard en termes de logements sociaux afin de se rapprocher des objectifs fixés par la loi SRU dans le respect des équilibres et de la population présente. • Règles imposées par la loi qu'il n'est pas nécessaire d'intégrer dans le règlement. <p>3-Répondre à l'exigence de qualité et d'esthétisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observation générale sans proposition concrète <p>4-Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant</p> <p>La hauteur est sans lien avec la qualité des constructions. Son abaissement est nécessaire en vue d'une meilleure intégration urbaine et limite l'impact des nouvelles constructions sur le tissu existant.</p> <p>5-Se déplacer et stationner au Perreux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponse à l'observation n° 43 • Observation générale sans proposition concrète • Une adaptation des implantations liée au tissu urbain est nécessaire. Il est parfois opportun de créer un front bâti notamment le long des avenues permettant, en outre, l'installation
--	--	--

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

	métropolitain » de la gare dans le territoire communal	de commerces à rez-de-chaussée mais aussi parfois que soit créé un espace de respiration entre les logements et l'espace public améliorant ainsi le cadre de vie du piéton et du futur habitant. • Observation générale sans proposition concrète
N°70	Mime Chassin : propriétaire du 95 bis rue du 11 novembre dans une impasse -souhaite connaître les aménagements du rond-point GI Leclerc	➤ Observation sans rapport avec la modification ➤ Se rapprocher des services municipaux pour obtenir des informations
N°71	Promoteur Mr Olive -problématique de l'attique en retrait de 3m ce qui limite la profondeur de l'appartement du dernier étage -la règle qui limite les emplacements de parking à 0,5 places pénalise les constructeurs de logements sociaux	➤ Cf. réponse à l'observation n° 15 ➤ Cf. réponse à l'observation n° 43
N°72	Mr Brisset -le retrait de 5m est une nette amélioration, cependant il faut s'assurer des possibilités de stationnement -ne pas oublier les espaces verts dans une période où l'écologie est beaucoup abordé	➤ Observation générale ne nécessitant pas de réponse particulière
N°73	Anonyme -aérer l'urbanisme, baisser les hauteurs, ne pas démolir des pavillons	➤ Observation favorable à la modification
N°74	Anonyme -plus d'espaces verts, favoriser les circulations douces, la trame verte et bleue, limiter la zone UR rond-point GI Leclerc, possibilité géothermie individuelle	➤ Observation générale ne nécessitant pas de réponse particulière
N°75	Mime Poulain : zone UM -justification des règles : maintenir les espaces de respiration entre les constructions et préserver les cœurs d'îlots limité	

Accusé de réception en préfecture
094200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception en préfecture : 05/02/2021

l'impact sur les constructions limitrophes

-fait des propositions :

- art 7.2.1 ajouter sans réduire le retrait existant et les limites séparatives
- art 7.2.2 et 7.2.3 préciser ne pas autoriser de surélévation en fond de parcelle

- Correction grammaticale qui sera réalisée.

- La modification a pour objet la suppression de cette interdiction.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

➤ **Réponses aux observations des PPA figurant au Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur :**

A) Préfecture du Val-de-Marne DRIEA

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

1- Capacité d'accueil en logements collectifs

Il est rappelé que le PLU doit être compatible avec le SDRIF

- Diminution des hauteurs en zone UA- cette zone couvre les grands axes et représente 17% de la zone urbaine- ces secteurs sont les plus pertinents pour optimiser la densification du territoire communal, il convient de retirer cette modification
- Implantation en recul en UAb et URa- la majorité de ces axes sont déjà pourvus de linéaires végétalisés
- Fusion des secteurs UEa et UEb- cette disposition réduit la hauteur maximale de l'ancien secteur UEa ce qui peut sembler en contradiction avec le document « justification des choix retenus » qui précise que la zone UE favorise les opérations de densification
- Augmenter les distances entre les constructions- les dispositions de l'article 7 et 8 des zones UA –UR-UH et UE sont de nature à réduire les constructions en fond de parcelles

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Réponse de la Collectivité :

Le projet de modification est conforme au SDRIF malgré la modification de certaines règles allant plutôt vers une dédensification. En effet, ces modifications permettront la réalisation d'un urbanisme maîtrisé en assurant, l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'au minimum 15 % à horizon 2030, notamment dans les quartiers à proximité des gares, prévue et encouragée dans le SDRIF tout en protégeant notamment la trame verte et bleue du territoire. Le SDRIF prévoyait en 2013 le doublement de la production de logements en Ile-de-France. Le Perreux-sur-Marne était alors soumis aux règles du Plan d'Occupation des Sols. Les règles actuelles du PLU modifié favorisent largement le doublement des possibilités constructives.

Il est à noter, en outre, que la commune du Perreux n'est pas caractérisée dans les secteurs à fort potentiel de densification. Elle est répartie entre « quartiers à densifier à proximité d'une gare » et « espaces urbanisés à optimiser », ce qui correspond aux règles du PLU.

Les justifications sollicitées par l'ETAT seront précisées et développées dans le Rapport de Présentation.

- Malgré la diminution de la hauteur, les secteurs situés en zone UA continueront à être porteurs de densité mais de manière plus insérée dans le tissu existant.
- Le recul de 5 m n'engendrera qu'une baisse peu significative de la densité mais 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 en vue d'une meilleure conservation.
- Malgré la diminution des hauteurs sur les secteurs anciennement classés en UEa, ils seront toujours porteurs d'une importante densité au regard de l'existant plutôt pavillonnaire mais améliore l'objectif fixé dans le rapport de présentation de « zone de transition qui favorise les opérations de densification raisonnée en diffus, [...] tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes ».
- 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.

2- Les quartiers de la gare

Il serait souhaitable que le règlement du secteur soit plus ambitieux, car il va constituer le cœur du quartier de la future gare.

- UFRc hauteur 21m et emprise au sol maximum de 75% de l'unité foncière identique au secteur URA
- UMa hauteur 10m identique à la zone UM et emprise au sol 50% de l'unité foncière

Réponse de la Collectivité :

Cf. réponses apportées aux propositions de la SGP.

3- Les questions d'environnement

Les dispositions en matière d'augmentation des espaces verts de pleine terre sur une unité foncière ne doit pas réduire les possibilités d'accueil, le document graphique 5c recense plus de 6 hectares d'espaces protégés ce qui peut représenter un point positif de préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain

Réponse de la Collectivité :

La notion du « zéro artificialisation nette » est aujourd'hui essentielle et les objectifs environnementaux traduits dans la présente modification 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.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

4-Compatibilité avec les documents supra-communaux

- compatibilité avec le PDUJF- la norme corrigée concernant le nombre de stationnements bureaux entraine une incompatibilité
- définitions : l'attique tel que défini dans la modification du PLU limite les possibilités de densification- la notion d'espaces verts complémentaires est à clarifier

Réponse de la Collectivité :

- La modification sera supprimée.
- Les définitions de l'attique ainsi que de la notion d'espaces verts complémentaires seront modifiées lors de l'approbation.

B) Le Conseil Départemental du Val-de-Marne

1- Crèche départementale Gabriel Péri

- Le département demande la levée de « l'interdiction de toutes nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif », disposition qui empêche l'évolution de l'équipement départemental.
- Le projet n°2 n'a pas pris en compte cette demande même si l'ajout de deux mesures relatives aux CINASPIC en tient compte en partie.

Réponse de la Collectivité :

Cette disposition n'empêche pas l'évolution de l'équipement existant ni son changement d'affectation.

2- Aménagements de la future gare

- La densification de la zone URc interroge sur l'amélioration des mobilités sur le territoire du Perreux. Le département précise que le pôle gare va attirer plus de passagers qu'aujourd'hui, ce qui pose le problème de son accessibilité piétonne compte tenu de l'étroitesse des trottoirs, notamment av Ledru Rollin.
- Il préconise de conserver des espaces publics aux abords de la gare afin d'y implanter des fonctions d'intermodalité pour améliorer la quantité et la qualité des espaces publics.

Il propose que ce sujet majeur soit intégré aux réflexions dans le cadre du comité de pôle Nogent-le-Perreux sur la mutation de la gare.

Réponse de la Collectivité :

Ces réflexions sont menées au sein de l'Etude de Pôle et du comité de pôle dont le Département et la ville du Perreux-sur-Marne sont membres.

Cela ne concerne pas directement la présente modification du PLU.

3- Entrées/sorties de voitures sur le domaine départemental

Les futurs aménagements ayant une incidence sur la voirie départementale doivent faire l'objet d'une consultation des services concernés du département notamment pour les dispositions qui peuvent être accidentogènes

Réponse de la Collectivité :

Le département en tant que gestionnaire de la voirie départementale est consulté dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il n'est pas nécessaire de modifier les règles applicables.

4- Règles de stationnement du PDUIF

Les règles de stationnement à proximité de la gare ne sont pas compatibles avec les normes du PDUIF qui indique qu'à moins de 500m d'un point de desserte structurante de transport en commun, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m², hors le projet propose 1 place par logement.

Réponse de la Collectivité :

Il ne s'agit pas d'une règle introduite par la modification. Le PLU est compatible avec le PDUIF sur ce point (cf. analyse d'île de France Mobilités).

5- Linéaire végétalisé de l'ex-RN34

Ce linéaire est en partie végétalisé, il est précisé dans le PLU que ce linéaire est protégé. Le futur projet bus des bords de Marne à l'étude par Île-de-France Mobilités prévoit la suppression de cet alignement. Le département propose un échange entre les collectivités pour rendre compatible le projet de modification du PLU.

Réponse de la Collectivité

Des échanges ultérieurs devront avoir lieu avec le Département. Cette suppression ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

6- Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

- Le SDENS vise à préserver les composantes de la trame naturelle départementale en partenariat avec les acteurs des territoires. La Marne est l'un des enjeux identifiés sur le plan écologique et paysager. Le département précise qu'il peut à la demande de la commune étudier le classement de l'île aux Loups en espace naturel sensible compte tenu de sa qualité en matière de biodiversité.
- Il souhaite une modification de la rédaction du paragraphe du document état initial afin que soit pris en compte les cartes de bruit élaborées par Bruitparif ce qui permet d'identifier les secteurs les plus exposés sur le territoire communal ainsi que le PPBE du département du Val-de-Marne.

Des documents techniques annexes sont joints aux remarques du département.

Réponse de la Collectivité

La proposition relative aux ENS sera étudiée par la commune. Le rapport de présentation sera modifié concernant les cartes de bruit.

C) Île-de-France mobilités

Île-de-France mobilités informe que le projet de modification n°2 du PLU du Perreux-sur-Marne n'est pas totalement compatible avec les prescriptions du PDUIF. Un tableau inventorie les différents points à examiner.

- Constructions à usage de bureaux : il ne pourra pas être construit plus d'une place pour 60m² de surface de plancher à moins de 500m des gares. En zone UR-UH-UA-UE-UM-UB- et UL le règlement indique 1 place minimum, rétablir le terme maximum.
- Constructions à usage d'habitation : ne pas exiger plus de 1,53 places par logement conformément au calcul de la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés pour la commune du Perreux.

Il est à noté la réglementation relative aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Modification n°2 du PLU – Mémoire en réponse – enquête publique

Réponse de la Collectivité

- Cette modification sera supprimée.
- Ne s'agissant que d'une simple recommandation, la règle ne sera pas modifiée dans la mesure où elle est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants et permet de lutter contre le report du stationnement résidentiel sur l'espace public.

D) Direction régionale des affaires d'Île-de-France (SMAP 94)

Le service métropolitain de l'architecture et du patrimoine demande que l'inventaire des bâtiments remarquables soit complété par la liste communiquée.

Le SMAP indique que des modifications et des précisions seraient à apporter dans la notice explicative au sujet des bâtiments remarquables protégés.

Il souhaite également que soit clarifié certaines définitions, attique, pignon et le prospect.

Réponse de la Collectivité

La liste a été étudiée et aucun bâtiment proposé ne sera classé notamment car ils sont constitués en majorité de bâtiments publics dont la protection n'est pas nécessaire ou parce qu'il s'agit de propriétés faisant déjà l'objet d'opérations immobilières lancées.

Certaines modifications et précisions seront apportées à la réglementation applicable aux bâtiments remarquables.

Les définitions de l'attique et du pignon seront revues.

E) SAGE Marne Confluence

Le SAGE précise que le projet de modification n°2 du PLU intègre globalement les objectifs en matière de gestion des eaux pluviales et d'insertion paysagère. Cependant le règlement devra être complété pour assurer la compatibilité avec le SAGE :

- Article 4 de la disposition 131 prendre en compte la pluie d'occurrence décennale ou si impossible prendre la référence des pluies courantes
- La protection en zone N pourrait être encouragée pour l'ensemble des bords de Marne et de l'île aux Loups
- Dans le cadre du PPRi il est nécessaire d'identifier les zones d'expansion des crues. Il est proposé de prévoir des coefficients de pleine terre conséquents afin de limiter l'impact des risques d'inondation

Un zonage spécifique des bords de Marne pourrait être attribué afin de compléter la mise en compatibilité avec le SAGE.

Réponse de la Collectivité

- Des modifications du règlement sont à l'étude au niveau du service eau et assainissement de l'EPT (compétent en la matière) conformément aux attentes du Syndicat Marne Vive
- Les bords de Marne et l'île des Loups sont classés en zone N dont la constructibilité est très limitée
- Les zones d'expansion des crues font l'objet d'un zonage spécifique au sein du PPRi avec une réglementation propre. Il n'y a pas lieu de modifier en sus le règlement du PLU
- Les bords de Marne disposent d'un zonage spécifique UB dans sa partie urbanisée et N dans sa partie « berges ».

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

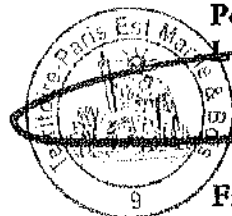
COMMUNICATION ADMINISTRATIVE

Objet : Avis au public relatif à l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne.

Je soussigné, Olivier CAPTANIO, Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, certifie que l'avis au public, cité en objet, a été affiché sur les vitrines extérieures du siège de l'Etablissement Public Territorial du 16 octobre au 5 décembre 2020.

Fait pour valoir ce que de droit.

Joinville-le-Pont, le 07 DEC. 2020



Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services,

François ROUSSEL-DEVAUX

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

MODIFICATION N°2 - PLU LE PERREUX-SUR-MARNE

ORGANISME	Numero Chrono	Date AR	Date courrier PPA	Date arrivée DEMB
1 Prefecture du Val-de-Marne	2020-1935	30/09/2020		
3 Sous-Prefecture du Val-de-Marne	2020-1936	30/09/2020		
4 Chambre des Métiers et de l'Artisanat	2020-1937	30/09/2020		
5 Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France	2020-1938	30/09/2020	5/11/2020	16/11/2020
6 Ile-de-France Mobilités	2020-1939	30/09/2020	29/10/2020	30/10/2020
7 Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne	2020-1940	1/10/2020		
8 Conseil Départemental du Val-de-Marne	2020-1941	30/09/2020	3/11/2020	4/11/2020
9 Conseil Régional d'Ile-de-France	2020-1942	30/09/2020		
10 Grand Orly Seine Bièvre	2020-1943	30/09/2020		
11 Grand Paris Sud Est Avenir	2020-1944	30/09/2020		
12 Est Ensemble	2020-1945	1/10/2020		
13 Grand Paris Grand Est	2020-1946	30/09/2020		
14 Métropole du Grand Paris	2020-1947	1/10/2020		
15 SMAP 94	2020-1948	1/10/2020	5/11/2020	5/11/2020
16 DRIFA - UT 94	2020-1949	1/10/2020	2/11/2020	6/11/2020
17 DRH1 du Val-de-Marne	2020-1950	30/09/2020		
18 DRIEC d'Ile-de-France - UT 94	2020-1951	30/09/2020		
19 DRIAAF	2020-1952	1/10/2020		
20 Société du Grand Paris	2020-1953	1/10/2020		
21 Grand Paris Aménagement	2020-1954	1/10/2020		
22 Mairie de Nogent-sur-Marne	2020-1955	30/09/2020		
23 Mairie de Fontenay-sous-Bois	2020-1956	30/09/2020		
24 Mairie de Bry-sur-Marne	2020-1957	30/09/2020		
25 Mairie de Champigny-sur-Marne	2020-1958	30/09/2020		
26 Mairie de Neuilly-Plaisance	2020-1959	1/10/2020		
27 SAGE Marne Confluence	2020-1960	1/10/2020	18/11/2020	19/11/2020

2 courriers

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
 Date de télétransmission : 05/02/2021
 Date de réception préfecture : 05/02/2021

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021



Ville d'expressions

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Aménagement du Territoire
Suivi par Muriel CHAGNON

CERTIFICAT

Je soussignée, Christel ROYER, Maire de la commune du PERREUX-SUR-MARNE,

Certifie que l'avis d'enquête publique relatif à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché, conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement, à la mairie du Perreux-sur-Marne et sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune, à la vue du public, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique soit à compter du 16 octobre 2020, et pendant toute la durée de celle-ci.

En foi de quoi le présent certificat est fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Le Perreux-sur-Marne, le 6 janvier 2021

Le Maire,



Christel ROYER

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

MODIFICATION N°2 - PLU LE PERREUX-SUR-MARNE

ORGANISME		Numero Chrono	Date AR	Date comité PPA	Date arrivée PEMB
1	Préfecture du Val-de-Marne	2020-1935	30/09/2020		
3	Sous-Préfecture du Val-de-Marne	2020-1936	30/09/2020		
4	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	2020-1937	30/09/2020		
5	Chambre d'Agriculture d'Île-de-France	2020-1938	30/09/2020	5/11/2020	16/11/2020
6	Île-de-France Mobilités	2020-1939	30/09/2020	29/10/2020	30/10/2020
7	Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne	2020-1940	1/10/2020		
8	Conseil Départemental du Val-de-Marne	2020-1941	30/09/2020	3/11/2020	4/11/2020
9	Conseil Régional d'Île-de-France	2020-1942	30/09/2020		
10	Grand Orly Seine Sièvre	2020-1943	30/09/2020		
11	Grand Paris Sud Est Avenir	2020-1944	30/09/2020		
12	Est Ensemble	2020-1945	1/10/2020		
13	Grand Paris Grand Est	2020-1946	30/09/2020		
14	Métropole du Grand Paris	2020-1947	1/10/2020		
15	SMAAP 94	2020-1948	1/10/2020	5/11/2020	5/11/2020
16	DRIEA - UT 94	2020-1949	1/10/2020	2/11/2020	5/11/2020
17	DRHL du Val-de-Marne	2020-1950	30/09/2020		
18	DRIE2 d'Île-de-France - UT 94	2020-1951	30/09/2020		
19	DRIAAF	2020-1952	1/10/2020		
20	Société du Grand Paris	2020-1953	1/10/2020		
21	Grand Paris Aménagement	2020-1954	1/10/2020		
22	Mairie de Nogent-sur-Marne	2020-1955	30/09/2020		
23	Mairie de Fontenay-sous-Bois	2020-1956	30/09/2020		
24	Mairie de Bry-sur-Marne	2020-1957	30/09/2020		
25	Mairie de Champigny-sur-Marne	2020-1958	30/09/2020		
26	Mairie de Neuilly-Plaisance	2020-1959	1/10/2020		
27	SAGE Marne Confluence	2020-1960	1/10/2020	18/11/2020	19/11/2020

2 courtiers

Accusé de réception en préfecture
 004-20005740410210202-DC2021-4-3-DE
 Date de télétransmission : 05/02/2021
 Date de réception préfecture : 05/02/2021

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-4-3-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021