

# URBANISME : **IMAGINER AUJOURD'HUI LE PERREUX DE DEMAIN**



Retrouvez l'interview  
de Madame le Maire,  
**Christel Royer**, à propos  
de l'urbanisme dans  
ce document dédié.

MAI 2022



Ville d'expressions

# Développer avec raison, préserver avec conviction

## L'interview de Madame le Maire, Christel Royer.

Madame le Maire, comment expliquer ces dernières années l'apparition de construction de programmes immobiliers au sein de la ville ?

Pour faire face à une démographie croissante en Île-de-France, il y a un réel besoin de construction de logements. Il faut que les jeunes actifs ou les retraités, dont les revenus sont parfois plus faibles, puissent continuer à se loger dans la ville. Mon équipe et moi-même sommes pour la mixité sociale qui s'avère indispensable. Il faut néanmoins que la proportion de logements sociaux soit raisonnable et répartie équitablement sur l'ensemble de la commune. Mais surtout, nous refusons que cette densification imposée par l'État, à la fois en termes de calendrier et de quantité, se fasse à marche forcée. Avant la mise en place des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les règles existantes garantissaient une plus grande protection pour les communes et, au Perreux, on construisait environ 150 logements par an. Mais dès que leur application est entrée en vigueur, plus de 1500 demandes de construction de logements ont été déposées en l'espace de six mois ! Un rythme inacceptable qui allait inévitablement dénaturer le visage de la ville. C'est donc à ce moment-là que j'ai dit stop.

Pour autant, les constructions se poursuivent...

Effectivement, ces permis de construire qui ont été déposés début 2017 sont sortis au fur et à mesure. Mais nous n'en avons pas accordé de nouveaux durant plus de deux ans. Nous avons réalisé, avec ces logements sociaux qui ont été construits, plus de 80% de l'objectif que l'État nous avait imposé. Mais ce dernier a considéré que cela était insuffisant en termes de quantité et de calendrier. En conséquence, il nous a pénalisés, d'une part, par une amende et, d'autre part, par le retrait de l'instruction des permis de construire, une sanction très grave pour une municipalité. De ce fait, nous avons déposé un recours contre cette décision de manière à pouvoir récupérer le plus rapidement possible l'instruction des permis de construire.

Quelle est la conséquence directe de ce changement de main concernant l'instruction de ces permis ?

Eh bien désormais, lorsqu'un promoteur dépose une demande de permis de construire, c'est à la Préfecture que revient la décision de l'accorder ou pas et non plus à la Ville.

Face à cette mise à l'écart, comment la Ville peut-elle agir pour préserver son cadre de vie privilégié ?

Notre PLU est utile en ce sens. Il faut savoir qu'il préserve 60 % des zones pavillonnaires de la commune. Nous l'avons déjà modifié à deux reprises de façon à protéger un maximum le patrimoine bâti et naturel et, de manière plus générale, à limiter la constructibilité. Si un promoteur achète un terrain sur lequel se trouve un arbre protégé, il ne peut pas construire en abattant l'arbre. De même, un propriétaire d'un bâti protégé ne peut pas le faire démolir et si des travaux sont à prévoir, ceux-ci doivent être réalisés en conservant l'architecture et l'intérêt patrimonial.

Face aux sirènes des promoteurs immobiliers, la Ville peut-elle empêcher un propriétaire d'un pavillon de le vendre ?

Non. Les propriétaires sont libres d'agir comme ils l'entendent. Et il est vrai que certains cèdent face aux propositions plus qu'alléchantes des promoteurs. Mais il m'est arrivé à plusieurs reprises de recevoir des propriétaires de pavillon et de les convaincre quelquefois de résister aux appels du pied des promoteurs.

Quel sera le visage du Perreux de demain ?

Mon équipe et moi-même sommes profondément attachés à offrir un bel avenir au Perreux. Il est pour cela primordial de conserver son équilibre harmonieux. C'est ce qui en fait son

charme et la raison pour laquelle les Perreuxiens aiment leur ville. Nous continuerons ainsi à préserver les zones pavillonnaires et les espaces verts, l'ensemble de ce cadre de vie qui s'est révélé d'autant plus essentiel aux yeux des Français après les périodes de confinement dues à la crise sanitaire. Et puis, en parallèle et parce que le besoin s'en fait ressentir, nous répondrons au développement de logements, notamment à proximité des transports. Mais, j'insiste là-dessus, cette densification doit se faire à taille humaine et jamais au détriment de la qualité de vie.

Avez-vous un dernier mot à adresser aux Perreuxiens ?

La question de l'urbanisme est un sujet capital. Il est, dans un sens, technique, mais aussi très humain et parfois source de préoccupation pour les Perreuxiens. Je me tiens à leur entière disposition pour en discuter. Mon équipe et moi-même sommes pleinement mobilisées pour préserver la qualité de vie de notre ville mais aussi pour continuer à l'embellir et à la faire évoluer dans le bon sens.

→ L'interview vidéo de Madame le Maire à retrouver sur :  
 Ville du Perreux  
 et sur [leperreux94.fr](http://leperreux94.fr)

# Plan Local d'Urbanisme (PLU) : pour un développement maîtrisé, respectueux de l'identité du Perreux

Le PLU définit les règles d'aménagement pour les années à venir en respectant les dispositions légales. Ce document doit répondre à des objectifs généraux de développement équilibré, de diversité des fonctions urbaines (commerces, artisanats, services...) et de mixité sociale dans l'habitat et d'utilisation des espaces. Face aux exigences de densification de l'État, la Ville, en concertation avec les Perreuxiens, a fait le choix d'un développement à taille humaine tout en veillant à préserver le cadre de vie.

## LE PLU PERREUXIEN EN 5 POINTS CLÉS :

- Garantir le renouvellement urbain tout en protégeant le patrimoine architectural et naturel
- Renforcer la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune notamment pour maintenir les jeunes générations au sein de leur commune de naissance et les seniors
- Contribuer au maintien et au développement de l'activité économique et des commerces de proximité
- Assurer une offre satisfaisante en équipements municipaux
- Favoriser les déplacements alternatifs et la mobilité douce



**LE PLU, GARANT DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL**

Le Perreux-sur-Marne offre une place importante à la nature à laquelle les Perreuxiens sont attachés. S'inscrivant pleinement dans l'identité de la commune et témoin de l'évolution de la ville, le patrimoine naturel symbolise un atout qu'il convient de protéger. À travers son PLU, la Municipalité défend cette richesse, alliant construction raisonnée et préservation de la nature en ville.

**60 %**

COMME LE POURCENTAGE DE LA SURFACE DE LA VILLE EN ZONE PAVILLONNAIRE QUE LE PLU PRÉSERVE

**155**

COMME LE NOMBRE DE BÂTIS PROTÉGÉS PAR LA VILLE. CETTE PRÉSERVATION SE CARACTÉRISE PAR UNE INTERDICTION DE DÉMOLITION ET L'APPLICATION DE RÈGLES STRICTES EN MATIÈRE DE TRAVAUX.



**5 000**

COMME LE NOMBRE DE LOGEMENTS PRIVÉS ET SOCIAUX CONSTRUITS ENTRE 1968 ET 2018.

**1 000**

COMME LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DONT L'ÉTAT A DEMANDÉ LA CONSTRUCTION ENTRE 2020 ET 2022 POUR COMBLER CE QU'IL ESTIMAIT ÊTRE UN RETARD.

PLUS DE

**4 400**

ARBRES RÉPARTIS SUR L'ENSEMBLE DES ESPACES PUBLICS

**34**

ALIGNEMENT D'ARBRES (GROUPES D'ARBRES) INSCRITS DANS LE PLU

**62**

ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS PAR LE PLU

**200**

ARBRES SUPPLÉMENTAIRES INTRODUITS EN DIX ANS

# PLU : les secteurs de la ville

La commune se partage en 8 zones, ayant chacune ses propres caractéristiques.

## LA ZONE UH : CENTRE-VILLE

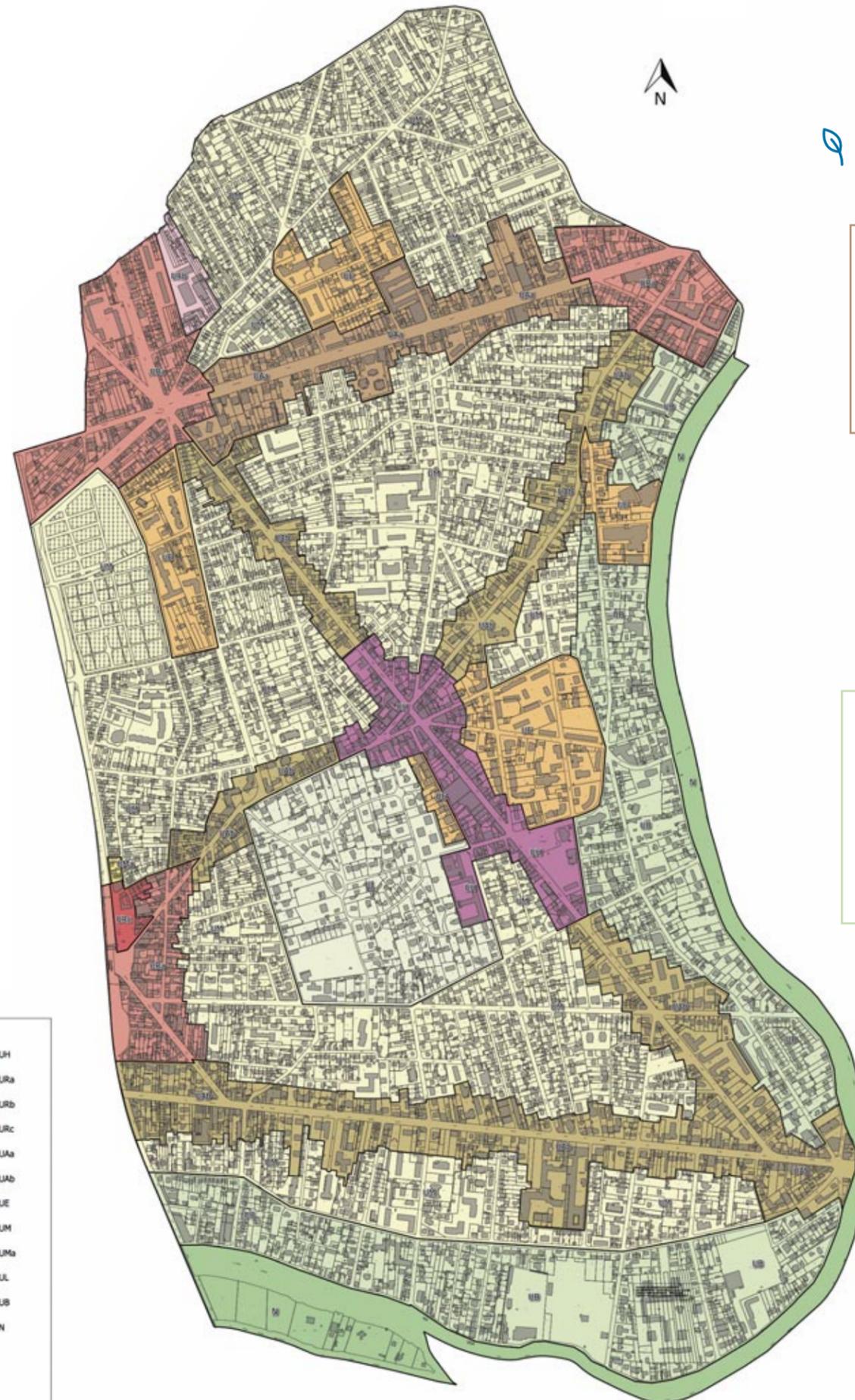
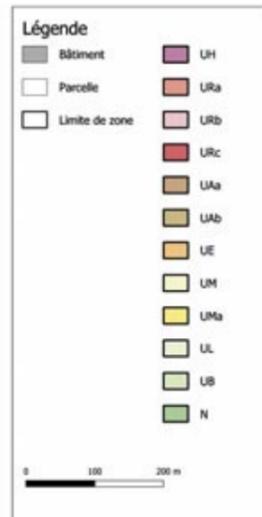
→ Cette zone développe et préserve le commerce de proximité. Des commerces au rez-de-chaussée sont installés.

## LA ZONE UR : SECTEURS STRATÉGIQUES DE RENOUVELLEMENT

→ Les entrées de ville et les secteurs à proximité des pôles de transports sont développés (logements, commerces, équipements).

## LA ZONE UE : TISSU URBAIN INTERMÉDIAIRE

→ Cette zone de transition se compose de pavillons et de petits immeubles collectifs.



## LA ZONE UA : PRINCIPAUX AXES DE LA COMMUNE

→ Une zone où s'effectue un développement attendu de nouvelles constructions.

## LA ZONE UM : TISSU PAVILLONNAIRE

→ Cette zone préserve le caractère pavillonnaire au sein des différents quartiers de la commune.

## LA ZONE UB : LES BORDS DE MARNE

→ Cette zone protège le caractère pavillonnaire et prend en compte le contexte urbain : qualité paysagère des bords de Marne, secteur inondable...

## LA ZONE UL : LE LOTISSEMENT DU PARC DU PERREUX

→ Cette zone possède sa propre réglementation pour préserver son caractère architectural et paysager.

## LA ZONE N : LES ESPACES NATURELS

→ Cette zone sauvegarde le patrimoine naturel de la commune.



## Le vrai du faux

L'urbanisme est source de nombreuses interrogations et de rumeurs, pas toujours fondées. Qu'en est-il vraiment ? On vous aide à démêler le vrai du faux.



**La loi SRU (fixant le taux de logements sociaux qu'une ville doit avoir sur son territoire) prend en compte la spécificité des communes.**



**FAUX**

La loi SRU fait appliquer la même règle quelle que soit l'histoire ou la morphologie urbaine des communes ciblées. Il y a une vingtaine d'années et du fait de son caractère historiquement pavillonnaire, notre ville comptait 5 % de logements sociaux. Aujourd'hui, elle en compte 12,5 %.

**La Ville est obligée de construire des logements.**



**VRAI**

Il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre à l'évolution de la population. L'Île-de-France se densifie. Du fait que la région constitue un fort bassin d'emploi, elle attire toujours autant d'actifs. Par ailleurs, outre l'augmentation de population qui justifie de construire davantage de logements, les modes de cohabitation évoluent (cohabitation monoparentale qui engendre le besoin de deux logements pour une seule cellule familiale, augmentation du nombre de célibataires autonomes en Île-de-France...) ce qui accroît le besoin en logement.

**La Ville est obligée de construire des logements sociaux.**



**VRAI**

La loi fixe un taux minimum de logements sociaux, par ville (à savoir 25 % d'ici 2025). Aussi, le calcul est basé sur l'ensemble des résidences principales du territoire et non uniquement sur les nouvelles constructions. L'objectif fixé par l'État n'est pas atteignable, sauf à ne réaliser que des logements sociaux collectifs, ce qui serait contraire à la volonté de mixité sociale portée par la Municipalité et à son désir de préserver le caractère verdoyant et pavillonnaire de la ville.

**La Ville construit des logements sociaux au rythme qu'elle veut.**



**FAUX**

Les objectifs sont fixés par la loi, pour une période de trois ans, et calculés par l'unité départementale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement afin d'atteindre l'exigence des 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025.

**Notre ville est « carencée ».**



**VRAI**

Notre ville est dite « carencée », car elle n'a pas atteint les objectifs assignés par l'État en matière de logement social. Cela implique plusieurs conséquences : d'abord financière, puisqu'une amende est infligée à la Ville en fonction du nombre de logements non réalisés. Ensuite, la Municipalité perd le droit de préemption\* qui est transféré au Préfet. Enfin, comme c'est le cas depuis le dernier arrêté de carence, le Préfet a décidé de reprendre l'instruction et la délivrance des permis de construire sur l'ensemble de la commune.

**Un certificat d'urbanisme est une autorisation de construire.**



**FAUX**

Le certificat d'urbanisme (CU) n'est pas une autorisation de construire mais il est créateur de droits. Contrairement à ce qui est parfois affirmé, un certificat d'urbanisme d'information ne peut pas être refusé par l'administration. Le CU d'information permet de connaître les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance. Il est à noter qu'il « cristallise » les règles pendant 18 mois. Cela signifie que toute modification des règles d'urbanisme durant ce laps de temps ne sera pas applicable au terrain bénéficiant de ce CU.

\*Le droit de préemption permet à une commune de se porter acquéreur de biens immobiliers situés sur son territoire à la place de tout autre acquéreur privé.

## La Ville apporte son regard pour réviser les projets immobiliers

Un bâtiment qui sort de terre ne ressemble pas toujours, trait pour trait, à son projet de départ. En dépit d'une situation contraignante pour la Ville, n'ayant plus la mainmise sur l'instruction des permis de construire, la Municipalité parvient tout de même à rendre des projets auxquels elle ne peut pas s'opposer plus en adéquation avec l'identité urbaine de la commune. Preuve en est avec ce projet de construction qui se déroulera rue Pierre Curie. Après négociation avec le promoteur, le bâtiment sera réduit d'un étage. Résultat : l'édifice sera allégé de quelques logements mais surtout, le cœur d'îlot sera mieux mis en valeur.



## PLUi : vers un projet d'aménagement commun en conservant les spécificités de notre ville

L'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois, qui possède la compétence en matière d'aménagement depuis 2016, a lancé, en 2020, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). À la différence du PLU élaboré à l'échelle communale, le PLUi régit l'urbanisme, l'habitat, l'environnement et les déplacements sur la base d'un projet intercommunal. L'objectif est d'harmoniser les PLU communaux actuellement en vigueur, qui seront à terme remplacés par un PLU unique, les adapter aux nouvelles dispositions législatives et aux enjeux environnementaux. La finalité est également de préserver l'identité propre à chaque ville dans un paysage métropolitain en forte évolution. Tout au long de la procédure d'élaboration, des étapes de concertation régulières sont fixées avec la population.

→ **Pour en savoir plus : [parisestmarnebois.fr](http://parisestmarnebois.fr)**  
 > **Compétences > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

## Secteur du rond-point du Général Leclerc : un tout nouveau visage en perspective

Situé à la limite de Nogent-sur-Marne et de Fontenay-sous-Bois, le secteur du rond-point Leclerc fait l'objet d'un projet de quartier structurant pour redynamiser cette entrée de ville, proche de la future gare de Val-de-Fontenay, pôle de transport majeur de l'Est parisien.

La première étape de ce projet, qui va s'étendre sur plusieurs années, a été la construction du nouveau groupe scolaire Germaine Sablon sur le boulevard Alsace-Lorraine. À terme, la requalification de l'ensemble du quartier, comprenant de nouveaux logements, présentera de nombreux atouts. Les espaces publics seront réaménagés pour accorder une plus grande place aux piétons et aux mobilités douces, notamment au niveau du rond-point. Cela permettra plus de végétalisation, d'îlots de fraîcheur et d'espaces de convivialité. Des commerces de proximité viendront aussi enrichir ces aménagements et permettront de valoriser la vie du quartier. La Municipalité prévoit également l'implantation de nouveaux équipements publics : un gymnase et une salle polyvalente qui pourront ainsi accueillir des événements sportifs, associatifs ou privés pour tous les âges.



Réalisé par le service de la Communication et la Direction de l'Aménagement et du Territoire  
 Directeur de la publication : Christel Royer,  
 Maire du Perreux-sur-Marne  
 Conception et réalisation : Agence TempsRéel  
 (Dijon) - 03 80 44 11 75.  
 Impression : KMC Graphic - 77680 Roissy-en-Brie  
 06 61 56 08 16. Tirage : 18 200 exemplaires.

Édité par la Ville du Perreux-sur-Marne  
 Hôtel de Ville - 94171 Le Perreux-sur-Marne Cedex  
 01 48 71 72 00 - [contact@leperreux94.fr](mailto:contact@leperreux94.fr)  
[www.leperreux94.fr](http://www.leperreux94.fr)



**Téléchargez l'appli Le Perreux94**  
**et suivez-nous sur les réseaux sociaux !**



[leperreux94](https://www.facebook.com/leperreux94)



[@Villeduperreux](https://www.instagram.com/Villeduperreux)