

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE BRY-SUR-MARNE

Bilan de la mise à disposition du public  
Du 08 février 2021 au 10 mars 2021 inclus

### 1/ Liste des personnes publiques associées consultées :

PRENOM	NOM	TITRE	ORGANISME
Raymond	LE DEUN	Préfet du Val-de-Marne	Préfecture du Val-de-Marne
Bachir	BAKHTI	Sous-Préfet	Sous-Préfecture du Val-de-Marne
Nicole	RICHARD	Présidente	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne
Christophe	HILLAIRET	Président	Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France
Laurent	PROBST	Directeur	Ile-de-France Mobilités
Gérard	DELMAS	Président	Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne
Christian	FAVIER	Président	Conseil Départemental du Val-de-Marne
Valérie	PECRESSE	Présidente	Conseil Régional d'Ile-de-France
Michel	LEPRETRE	Président	Grand Orly Seine Bièvre
Laurent	CATHALA	Président	Grand Paris Sud Est Avenir
Patrice	BESSAC	Président	Est Ensemble
Xavier	LEMOINE	Président	Grand Paris Grand Est
Patrick	OLLIER	Président	Métropole du Grand Paris
Nathalie	BARRY	Architecte des Bâtiments de France	SMAP 94
Pierre-Julien	EYMARDE	Directeur	DRIEA - UT 94
Catherine	LARRIEU	Directrice	DRIHL du Val de Marne
Jean-Marie	CHABANNE	Directeur	DRIEE d'Ile de France - UT 94
Benjamin	BEAUSSANT	Directeur	DRIAAF
Marc	PAPINUTTI	Président	Société du Grand Paris
Laurent	JEANNE	Maire de Champigny-sur-Marne	Hôtel de Ville
Jacques JP	MARTIN	Maire de Nogent-sur-Marne	Hôtel de Ville
Brigitte	MARSIGNY	Maire de Noisy-le-Grand	Hôtel de Ville
Christel	ROYER	Maire du Perreux-sur-Marne	Hôtel de Ville
Jacques Alain	BENISTI	Maire de Villiers-sur-Marne	Hôtel de Ville
Sylvain	BERRIOS	Président	SAGE Marne Confluence
Yann	DUBOSC		EpaMarne
François	BOURVIC		SPL Marne-au-Bois

Tout d'abord, il est à noter que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a dispensé le Territoire de réaliser une évaluation environnementale pour la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Bry-sur-Marne (94) par la décision n°MRAe IDF-2020-6045, en date du 14 janvier 2021.

## **2/ Bilan des observations des personnes publiques associées :**

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées par courrier en date du 27 novembre 2020.

### **Cinq réponses ont été reçues :**

- Le Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne (SMAP 94), reçu le 30 décembre 2020 : pas de remarque,
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne (CMA 94), reçue le 20 janvier 2021 : pas de remarque,
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) Ile-de-France, reçu le 2 février 2021 : avis avec remarques,
- EpaMarne, reçu le 4 mars 2021 : avis avec remarques,
- SAGE Marne Confluence, reçu le 9 mars 2021 : avis avec remarques.

### **Analyse des avis reçus :**

#### **- EpaMarne :**

Dans son courrier en date du 04 mars 2021, EpaMarne a émis un avis défavorable au projet de modification simplifiée pour les motifs suivants :

Les parcelles concernées sont comprises au sein de la ZAC des Fontaines Giroux dont EpaMarne est l'aménageur. Le programme de cette ZAC est en cours d'achèvement et les possibilités d'y construire du logement sont épuisées. Une modification de celle-ci nécessiterait une reprise complète des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, appuyée sur une nouvelle étude d'impact, devant intégrer les évolutions d'autres parcelles (INA, fonciers des Studios de cinéma, ...).

Le courrier précise qu'une réflexion a été initiée au cours des dernières années sur le devenir du secteur afin d'y développer le « Pôle de l'image, du son et de l'audiovisuel de l'est Parisien », et qu'un dialogue compétitif a été engagé en fin d'année dernière afin de faire émerger un projet urbain d'ensemble, et une programmation associée, pour le second semestre 2021.

→ *L'établissement public territorial ParisEstMarne&Bois, après consultation de la commune de Bry-sur-Marne, envisage d'abandonner la procédure de modification simplifiée du PLU de Bry-sur-Marne.*

#### **- DRIEAT 94 :**

Deux remarques ont été émises sur ce projet de modification simplifiée du PLU de Bry-sur-Marne :

- « La première porte sur le règlement opposable de la zone UFa qui n'autorise que les constructions d'habitations de la sous-destination « hébergement ». Or, selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU, « la sous-destination 'hébergement' recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. »
- « La seconde remarque vise à rappeler que ces parcelles se trouvent au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Fontaines Giroux et que la programmation de la ZAC en surface de plancher à destination du logement est entièrement consommée.  
Une modification du dossier de réalisation de la ZAC est donc nécessaire pour y intégrer une nouvelle programmation logements. La commune est donc invitée à se rapprocher de l'aménageur de la ZAC des Fontaines Giroux, EpaMarne, pour initier cette procédure ».

→ *Compte tenu de la seconde remarque de la DRIEAT rendant impossible le projet de la municipalité, il est envisagé l'abandon de la procédure de modification simplifiée.*

#### - SAGE Marne Confluence :

Dans son avis, le SAGE a réalisé une étude complète du PLU et émet de nombreuses pistes de réflexions visant à enrichir le PLU communal pour assurer une compatibilité optimale du PLU.

Les remarques émises concernent :

- L'intégration des objectifs du SAGE
- L'intégration d'une carte des zones humides de la commune de Bry-sur-Marne, dans le rapport de présentation,
- La gestion des eaux pluviales à la source,
- La protection des zones humides,
- La préservation et la restauration des continuités écologiques,
- La préservation des zones d'expansion de crues,
- L'identification et la formalisation de la spécificité des bords de Marne,
- L'intégration des objectifs de qualité paysagère.

→ *L'analyse réalisée du PLU dépasse largement le cadre de la présente modification simplifiée. L'ensemble de ces propositions seront donc étudiées en vue de leur intégration éventuelle dans une future évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi.*

### 3/ Bilan des observations du public :

Une observation a été formulée sur le registre papier en date du 2 mars 2021. La personne précise qu'elle est venue consulter le dossier en mairie et qu'elle enverra ses observations sur l'adresse de messagerie dédiée.

Deux remarques ont été formulées sur l'adresse de messagerie dédiée :

- Un email envoyé et reçu en date du 9 mars 2021 favorable à la modification qui vise à favoriser la construction de logements sur la commune de Bry-sur-Marne.

Il formule une seconde remarque par rapport à une incohérence de zonage sur les parcelles sis 47, 49, 51 et 53 Boulevard Gallieni et les deux parcelles suivantes à l'entrée de la rue de Reims, actuellement situées en zone UE. Selon lui, il serait davantage cohérent de mettre ces parcelles en zone UB ou UBb.

→ *La Collectivité prend bonne note de cette observation qui ne concerne pas la présente modification.*

- Un email, en date 10 mars 2021, dans lequel la personne souhaite obtenir des précisions sur le futur projet : nouveau propriétaire de la parcelle, type de résidence, organe de gestion de cette résidence.

Aucun courrier postal n'a été reçu.