

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

du 26 février au 28 mars 2025

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS



SOMMAIRE

1.	Introduction.....	3
2.	Les modalités de la mise à disposition.....	3
2.1	Publicité.....	3
2.2	Affichage.....	5
2.3	Mise à disposition du dossier.....	5
2.4	Fin de la mise à disposition.....	6
3.	La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de la mise à disposition du public.....	6
4.	L'examen des observations émises.....	6
4.1	Avis de l'autorité environnementale.....	6
4.2	Avis des personnes publiques associées.....	7
4.2.1	Société du Grand Paris.....	7
4.2.2	EpaMarne.....	8
4.2.3	Département du Val-de-Marne.....	9
4.2.4	Avis d'Ile-de-France Mobilités.....	10
4.2.5	Avis du Préfet du Val de Marne.....	10
4.3	Avis des communes membres.....	13
4.3.1	La commune de Fontenay-sous-Bois.....	13
4.3.2	La commune de Maisons-Alfort.....	14
4.3.3	La commune du Perreux-sur-Marne.....	14
4.3.4	La commune de Saint-Maurice.....	14
4.3.5	La commune de Saint-Maur-des-Fossés.....	15
4.3.6	La commune de Villiers-sur-Marne.....	15
4.3.7	La commune de Vincennes.....	16
4.4	Observations du public.....	16
4.4.1	Les projets urbains.....	17
4.4.2	Mise à jour des emplacements réservés.....	22
4.4.3	Patrimoine et préservation de l'environnement.....	23
4.4.4	Evolution du plan de zonage.....	27
4.4.5	Clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document.....	28
4.4.6	Généralités / Hors champ du PLUI.....	31
5.	Conclusion :.....	32

1. Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois a été approuvé le 12 décembre 2023 par délibération du Conseil de Territoire.

Par arrêté n°2024-A-683 en date du 8 octobre 2024, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document,
- Accompagner les projets urbains,
- Adapter certaines règles afin d'améliorer l'insertion urbaine et environnementale des projets,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Mettre à jour des grilles patrimoniales,
- Procéder à des évolutions mineures du plan de zonage,
- Corriger des erreurs matérielles.

Les « modalités de mise à disposition du public » ont été définies par délibération n° DC 2025-1 du Conseil de Territoire le 11 février 2025. L'article 3 de cette délibération prévoyait que « le dossier sur le projet de la modification simplifiée (...) sera mis à disposition du public du 26 février 2025 au 28 mars 2025 inclus.

Le présent bilan de mise à disposition se compose comme suit :

- une première partie rappelant les modalités de la mise à disposition,
- une deuxième partie restituant et examinant les avis des personnes publiques associées et des communes membres,
- une troisième partie restituant une analyse des observations émises, ceci, afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou pas.

2. Les modalités de la mise à disposition

L'article 4 de la délibération n° DC 2025-1 du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025 exprimait les modalités de cette mise à disposition. Ces modalités ont toutes été respectées.

2.1 Publicité

Une annonce est parue, dans le journal Le Parisien 94, le 14 février 2025.

2.2 Affichage

Des affiches ont été apposées sur les panneaux d’affichage administratifs des 13 communes membres, ainsi que sur le panneau administratif au siège de Paris Est Marne&Bois (14 rue Louis Talamoni ; 94500 Champigny-sur-Marne).

EPT Paris Est Marne & Bois

AVIS AU PUBLIC

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois

Le président de l’Etablissement public territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois a présent, par arrêté n°2024-A-683 en date du 8 octobre 2024, une modification simplifiée n°1 du PLUi de Paris Est Marne&Bois qui porte principalement sur les points suivants :

- Clarifier certains points pour une meilleure intelligibilité du document
- Accompagner les projets urbains
- Adapter certaines règles afin d’améliorer l’insertion urbaine et environnementale des projets
- Mettre à jour de la liste des emplacements réservés
- Mettre à jour des grilles patrimoniales
- Procéder à des évolutions mineures du plan de zonage
- Corriger des erreurs matérielles.

La mise à disposition au public se tiendra du **mercredi 26 février au vendredi 28 mars 2025** inclus, soit 31 jours consécutifs.

Le dossier est consultable par voie dématérialisée à l’adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/plui-pemb-msl>) et sur le site internet de Paris Est Marne & Bois (<https://www.parisestmarnebois.fr/evolution-du-plui>)

Durant toute la mise à disposition, les pièces du dossier ainsi qu’un registre à feuillets non mobiles coté seront tenus à disposition du public à la Direction de l’Urbanisme de l’EPT Paris Est Marne & Bois, 1 place Uranie, 94340 Joinville-le-Pont, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (sauf jours fériés), ainsi qu’au sein des 13 communes membres de Paris Est Marne & Bois, aux horaires et lieux indiqués dans le tableau ci-dessous.

Lieu de mise à disposition du public	Horaires de mise à disposition du public pendant toute la durée de l’affichage	Lieu de mise à disposition du public	Horaires de mise à disposition du public pendant toute la durée de l’affichage
Mairie de Bry-sur-Marne 1 Grande Rue Charles de Gaulle 94500 Bry-sur-Marne	De lundi au vendredi : 08:30-12:00 / 13:30-17:30 Sauf le 06/03/2025	Service Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Marne 94 110 Nogent-sur-Marne	De lundi au jeudi : 08:30-12:00 / 13:00-17:30 Vendredi : 08:30-12:00 / 13:00-17:00
Service urbanisme de la commune de Charenton-le-Pont 09 rue de Paris 94270 Charenton-le-Pont	De lundi au vendredi : 08:30-12:00 / 13:30-17:15	Mairie de Saint-Maurice Accueil des services techniques et/ou étage 10 Place Charles Dreyfus 94100 Saint-Maurice	De lundi au jeudi : 08:45-13:00 / 13:30-18:00 Vendredi : 08:45-13:00 / 13:30-17:00
Mairie de Champigny-sur-Marne 14 rue Louis Talamoni 94500 Champigny-sur-Marne	De lundi au mercredi : 08:05-13:00 / 13:30-17:00 Jeudi : 08:05-13:00 Vendredi : 08:30-13:30 / 13:30-16:30	Mairie de Saint-Vincent-Poulay Village de Bois d’Urbanisme Aménagement 1 ^{er} étage Place Charles de Gaulle 94100 Saint-Maurice	De lundi au jeudi : 09:00-11:45 / 13:00-17:00 Vendredi : 09:00-11:45 / 13:00-16:45
Services techniques et de l’urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois 8 rue de Fontenay-sous-Bois 94120 Fontenay-sous-Bois	Lundi, mercredi et vendredi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Jeudi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Fermé le samedi et le jeudi	Mairie de Saint-Maurice Service Urbanisme 1 ^{er} étage 55 rue de Maréchal Lachère 94100 Saint-Maurice	De lundi au mercredi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Jeudi : 08:30-13:00 / 13:30-16:30 Vendredi : 08:30-13:00 / 13:30-16:30
Mairie de Joinville-le-Pont 27 rue de Paris 94340 Joinville-le-Pont	De lundi au mercredi : 08:00-12:00 / 13:30-17:30 Jeudi : 08:00-12:00 Vendredi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Les samedi 06 mars et 22 mars : 9h-12h	Service Urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne CMAJ 01 chemin des poissoneux 94210 Villiers-sur-Marne	Uniquement sur rendez-vous par téléphone au 01 49 41 34 32 01 49 41 34 32 Lundi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Mardi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 De lundi au mercredi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Jeudi : 08:30-13:00 / 13:30-16:00 Vendredi : 08:30-13:00 / 13:30-16:00 Sauf le 06/03/2025
Mairie de Paris Est Marne & Bois 14 rue Louis Talamoni 94500 Champigny-sur-Marne	De lundi au vendredi : 08:30-12:00 / 13:30-17:30 Sauf le 06/03/2025	Mairie de Vincennes 31 rue de Vincennes 95000 Vincennes	De lundi au mercredi : 08:30-13:00 / 13:30-17:00 Jeudi : 08:30-13:00 / 13:30-16:00 Vendredi : 08:30-13:00 / 13:30-16:00 Sauf le 06/03/2025

Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique mis à la disposition du public du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, à la Direction de l’Urbanisme de l’Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 1 place Uranie, 94340 Joinville-le-Pont.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Soit en les consultant sur le registre papier établi sur feuillets non mobiles et coté, laissé à la disposition du public à la Direction de l’Urbanisme de l’Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et à l’adresse des services des communes membres (lieux et horaires indiqués dans le tableau ci-dessus),
- Soit en les adressant par courrier à l’attention de Monsieur le Président de l’Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois à l’adresse suivante : Monsieur le Président de l’Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois – Mise à disposition sur le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi - Direction de l’Urbanisme - 1 place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont
- Soit en les adressant par voie électronique à l’adresse mail suivante : plui-pemb-msl@registredemat.fr
- Soit en les consultant sur le registre dématérialisé accessible à l’adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb-msl>

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront parvenir au plus tard le vendredi 28 mars 2025.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi de Paris Est Marne & Bois a été modifié pour tenir compte de l’avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE). L’avis de la MRAE est joint au dossier de mise à disposition.

A l’issue de la mise à disposition, les registres portant sur la modification simplifiée seront clos et signés par M. le Président de l’EPT Paris Est Marne & Bois. Un bilan sera dressé et présenté devant le conseil territorial sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Le Président de l’Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

Ces avis ont été affichés 8 jours avant le début de la mise à disposition et sont restés affichés pendant toute la durée de la mise à disposition.

2.3 Mise à disposition du dossier

Un dossier, version papier a été mis à disposition du public dans les locaux administratifs de Paris Est Marne&Bois ainsi que dans les 13 communes membres.

Le dossier était également consultable sur un registre dématérialisé et les observations pouvaient y être déposées.

Les observations ont pu être adressées également par email à l’adresse suivante : plui-pemb-msl@registredemat.fr ou par courrier postal à l’adresse suivante : EPT Paris Est Marne&Bois – Direction de l’urbanisme – 1 place Uranie – 94340 JOINVILLE LE PONT. Elles devaient être déposées au plus tard le 28 mars 2025.

Le dossier de mise à disposition du public contenait les pièces suivantes :

- Un registre des observations du public,
- Les documents administratifs relatifs à la procédure,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

- Une note de présentation sur le projet de modification simplifiée exposant les motifs,
- Le règlement avec les modifications précisées en rouge,
- Les OAP sectorielles après modification,
- Les documents graphiques après modification,
- L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE),
- Les avis des personnes publiques associées et des communes membres,
- Le dossier de PLUI en vigueur.

2.4 Fin de la mise à disposition

La mise à disposition du dossier au public s'est terminée le vendredi 28 mars 2025.

3. La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de la mise à disposition du public

Le dossier a été notifié, le 17 janvier 2025, aux Personnes Publiques Associées ci-dessous :

✓	Préfecture du Val-de-Marne	✓	Société des Grands Projets
✓	Sous-Préfecture de Nogent	✓	Grand Paris Grand Est
✓	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne	✓	Grand Paris Sud Est Avenir
✓	Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France	✓	Est Ensemble
✓	Ile-de-France Mobilités	✓	Grand Orly Seine Bièvre
✓	Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne	✓	Mairie de Paris
✓	Conseil Départemental du Val-de-Marne	✓	Métropole du Grand Paris
✓	Conseil Régional d'Ile-de-France	✓	SMAP du Val-de-Marne
		✓	DRIEAT - UT 94
		✓	DRIHL du Val de Marne
		✓	DRIAAF
		✓	Syndicat Marne Vive
		✓	Grand Paris Aménagement
		✓	EpaMarne
		✓	SPL Marne au Bois

Le projet a également été notifié aux maires des communes concernées par la modification simplifiée.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

4. L'examen des observations émises

4.1 Avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a saisi, le 14 octobre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Par un avis en date du 11 décembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) soumet à évaluation environnementale les évolutions visant à permettre

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

d'implanter à Maisons-Alfort, sur le site de l'école vétérinaire, des logements et des installations classées pour la protection de l'environnement.

Par contre, elle a considéré que les autres objets de la modification simplifiée n°1 ne nécessitent pas d'être soumis à évaluation environnementale en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 11 février 2025, le Conseil de territoire a décidé de retirer du projet de modification simplifiée n°1 les évolutions prévues sur le site de l'école vétérinaire de Maisons-Alfort et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur les autres objets du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Paris Est Marne & Bois.

4.2 Avis des personnes publiques associées

8 courriers ont été reçus :

- La Chambre d'Agriculture de région Ile-de-France, reçu le 10 février 2025,
- La SPL Marne au Bois, reçu le 21 février 2025,
- La Société des Grands Projets, reçu le 24 février 2025,
- EpaMarne, reçu le 28 février 2025,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France, reçu le 28 février 2025,
- Le Département du Val-de-Marne, reçu le 10 mars 2025,
- Ile de France Mobilité, reçu le 25 mars 2025,
- Le Préfet du Val-de-Marne, reçu le 28 mars 2025.

Sur les huit réponses reçues, cinq ont émis des remarques sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUI de Paris Est Marne&Bois.

4.2.1 Société du Grand Paris

La société du Grand Paris a émis 11 remarques et demande :

- Une modification de l'article 11 de la zone 1AU concernant les dispositions applicables sur la commune de Champigny-sur-Marne par l'ajout de la disposition suivante :
« Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express (RTGPE) ».
- Une modification de l'article 15 de la zone UX applicable sur la commune de Maisons-Alfort de la manière suivante : « L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations du RTGPE ».
- Une modification à l'article 15 de la zone UB applicable sur la commune de Champigny-sur-Marne en intégrant la disposition suivante :
« Les constructions et installations nécessaires au RTGPE sont autorisés sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au RTGPE feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant »,
- Une modification à l'article 17-6 de la zone UZ à Villiers-sur-Marne et de la zone UB au Perreux-sur-Marne concernant l'application des règles aux commerces situés au sein des gares du RTGPE,
- L'ajout d'une dérogation au sein de l'OAP sectorielle règlementaire secteur Simonettes Nord / Marais-De Gaulle concernant l'application du coefficient de biotope et une mise en cohérence entre l'introduction des OAP sectorielles du territoire et celle propre aux OAP sectorielles règlementaires de Champigny-sur-Marne,
- Une demande de dérogation au paragraphe des dispositions générales de l'article 17-1, applicables à toutes les communes concernées et toutes les zones, sur l'obligation de

réaliser, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération,

- Une modification à l'article 15 de la zone UX applicable sur la commune de Champigny en ajoutant « en partie » pour les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture qui doivent être obligatoirement plantés,
- une modification aux articles 6 et 14 de la zone 1AU1 concernant les dispositions applicables sur la commune de Villiers-sur-Marne,
- Le déplacement d'un paragraphe nouvellement intégré lors de cette modification simplifiée à l'article 17-1 au point 6 de la zone UZ aux dispositions applicables sur la commune de Villiers-sur-Marne
- Une demande d'ajout concernant les équipements techniques individuels et les édicules techniques au point 7 de l'article 11 C relatif aux toitures et ouvertures de toit de la zone UB applicable pour la commune du Perreux-sur-Marne,
- Une demande de maintien de la longueur du palier à 3,50 m pour les rampes d'accès aux parcs de stationnement, à l'article 17-3 de la zone UB applicable sur la commune du Perreux-sur-Marne.

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité tient à rappeler l'importance pour le Territoire des projets de lignes du Grand Paris Express et souhaite accompagner au mieux la Société des Grands projets dans la conduite de ces projets.

Ce projet a par ailleurs, fait l'objet de deux déclarations d'utilité publique et la collectivité a pour obligation de se mettre en compatibilité.

De plus, certaines règles imposées au PLUI relatives à la pleine terre et aux espaces verts sont effectivement difficilement conciliables avec la présence d'un réseau de transport en commun en infrastructure.

La collectivité prend en compte l'ensemble de ces demandes de modifications (ou de corrections) à l'exception de :

- la rédaction proposée par la SGP sur les espaces libres de la zone UX à Champigny-sur-Marne, qui porte à confusion et est difficile à interpréter. Une rédaction plus précise prévoyant que 50% de l'espace devra être planté sera inscrite au PLUI.
- la demande relative à l'intégration des édicules en toiture pour les projets immobiliers sur la commune du Perreux puisqu'il ne concerne pas directement le projet de transport mais les projets immobiliers.

4.2.2 EpaMarne

EpaMarne a émis 2 remarques qui portent sur le secteur de Marne Europe à Villiers-sur-Marne :

- Une observation sur l'article 6 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UZ : EpaMarne propose de préciser que les saillies et débords peuvent être réalisés de façon cumulative,
- Une observation par rapport à l'article 17 (obligations de stationnement pour les véhicules motorisés) de la zone UZ : EpaMarne, propose d'ajouter un paragraphe avec la proposition de rédaction suivante : "Les places de stationnement excédentaires par rapport au règlement pourront avoir des dimensions différentes de celles indiquées dans les dispositions transversales du PLU/ à la condition expresse qu'elles répondent à la norme NF P91-120 ».

Réponse apportée par la Collectivité :

La nouvelle rédaction proposée de l'article 6, enlève toute ambiguïté d'interprétation de la règle et permet donc une clarification de la règle, la collectivité prendra en compte cette remarque.

La seconde demande, ne concerne que la dimension des places de stationnement en excédent par rapport au règlement et porte sur l'assouplissement des règles de calcul des dimensions.

La rédaction des articles UZ 6 et UZ 17-3 sera modifiée en conséquence.

4.2.3 Département du Val-de-Marne

Le Département du Val-de-Marne a, dans son avis, émis 9 remarques.

Il demande :

- le maintien du PAPAG de Rigollots à Fontenay-sous-Bois,
- à faire référence au règlement de voirie départementale de 2016 à l'article 6 de toutes les zones afin de préciser que toutes les saillies en surplomb d'une voie départementale doivent faire l'objet d'une demande d'avis préalable auprès du Conseil départemental des voies départementales,
- à faire référence au règlement de voirie départemental pour les accès en entrée et sortie depuis ou vers le réseau routier départemental en rappelant dans le règlement que ces demandes doivent faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités du Département,
- une modification de l'OAP sectorielle Charenton-Bercy concernant les eaux pluviales et le débit de fuite autorisé,
- une modification à l'article UE18 sur la commune de Champigny-sur-Marne concernant le nombre de places pour les deux-roues non motorisées à prévoir pour les établissements scolaires.
- une observation sur les numérotations des emplacements réservés.

Le Département note l'inscription de l'emplacement réservé n°30 pour l'éco station de bus à proximité de la gare de Villers-Bry-Champigny sur la commune de Champigny-sur-Marne faisant suite à de nombreux échanges menés ces dernières années pour le projet d'éco-station bus.

Il attire par ailleurs l'attention sur la nécessité de mettre en compatibilité le PLUI suite à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet Altival.

Il émet des observations sur la gestion future de la rue Leroux à Saint-Maur-des-Fossés sur la circulation et la gestion des livraisons

Réponse apportée par la Collectivité :

Afin de réaffirmer le soutien de la collectivité au projet de prolongement de la ligne 1 du Métro, le PAPAG n°4 des Rigollots sur la commune de Fontenay-sous-Bois sera bien maintenu dans le PLUI.

Concernant les remarques sur la voirie, la consultation des directions voiries des collectivités impactées par les autorisations d'urbanisme s'impose et n'a pas à être inscrite dans le PLUI.

Concernant les eaux pluviales dans l'OAP Charenton-Bercy, la collectivité rappelle qu'aucune modification n'a été apportée à cette OAP dans le cadre de la présente modification simplifiée.

La collectivité précise que, dans le cadre de la modification simplifiée, aucun changement n'a été apporté sur les emplacements réservés dont le Département est bénéficiaire.

Concernant la DUP Altival, la collectivité prendra contact avec le Département du Val-de-Marne pour voir les prescriptions à ajouter ou modifier au PLUI, la DUP Altival ayant été prise en compte lors de l'élaboration du PLUI, à savoir modification des emplacements réservés et inscription dans les OAP concernées du tracé d'Altival.

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments a remplacé l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation abrogé depuis. Ce nouvel arrêté ne fait pas référence spécifiquement aux établissements scolaires. Il s'agissait d'une recommandation du PDUIF en cours de révision.

La collectivité prend note des observations concernant la gestion de la rue Leroux qui ne relèvent pas des prérogatives du PLUI.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

4.2.4 Avis d'Ile-de-France Mobilités

Ile-de-France Mobilités émet deux remarques. La première demande que soit retirée la règle fixant un nombre maximum de places de stationnement par type de logement à Villiers-sur-Marne dans la zone UZ.17-6.

La seconde demande le maintien du PAPAG des Rigollots sur la commune de Fontenay-sous-Bois en liaison avec le prolongement de la ligne 1 du métro.

Réponse apportée par la Collectivité :

Concernant la remarque faite sur l'article 17 pour la commune de Villiers-sur-Marne, la Collectivité rappelle que le PDUIF laisse la possibilité aux collectivités de fixer leurs règles et que la demande d'Ile-de-France Mobilités n'est qu'une recommandation. En conséquence, elle fait le choix de maintenir un nombre maximum dans ce secteur, à proximité de la future gare du Grand Paris Express.

Afin de réaffirmer le soutien de la collectivité au projet de prolongement de la ligne 1 du Métro, le PAPAG n°4 des Rigollots sur la commune de Fontenay-sous-Bois sera bien maintenu dans le PLUI.

4.2.5 Avis du Préfet du Val de Marne

Le Préfet du Val-de-Marne a émis un avis favorable au projet mais a fait part de 15 remarques portant sur les enjeux de construction de logements et les enjeux environnementaux.

Concernant les enjeux d'aménagement et de construction de logements, il demande :

- le maintien de l'objectif de 40% de logements sociaux dans l'OAP du site Pathé,
- le maintien d'un zonage plus favorable au logement dans l'OAP « pôle gare Saint-Maur Créteil »,
- d'exclure les foyers-logements et les logements sociaux des règles proposées dans la présente modification sur les tailles minimales de logement à Maisons-Alfort,
- d'apporter des éléments justifiant le changement de zonage du secteur Rabelais à Fontenay-sous-Bois,
- d'apporter des éléments de justification complémentaire pour le nouveau secteur Nb à Joinville-le-Pont afin de préciser la nature de l'équipement prévu et s'assurer que le projet ne vient pas à l'encontre de la vocation première d'une zone naturelle.

Concernant les enjeux environnementaux, il demande :

- la suppression de la dérogation à la règle de végétalisation en zone UZr sur la commune de Fontenay-sous-Bois.
- pour la zone UP à Maisons-Alfort (NE, p. 38/39), le retrait de la mention « dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle » considérant que les arbres plantés sur dalle n'auraient pas suffisamment d'espace et de terre végétale pour garantir leur survie.
- préciser la liste à laquelle il est fait référence sur plusieurs zones urbaines à Fontenay-sous-Bois (NE, p. 39), dans le tableau sur lequel figure le nombre d'arbres à planter selon leur taille et en fonction de la surface d'espaces verts.
- une modification sur les modalités de plantation des arbres en fosse en zone UE (équipements) à Saint-Maur-des-Fossés (NE, p. 88) en fonction de leur type de développement.
- une précision à apporter sur le champ d'application de la pleine terre sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés, l'article 14 (NE, p. 105) sur les espaces verts de pleine terre, pour toutes les zones : « un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine. »

- de renforcer la prescription, à Champigny-sur-Marne, sur le pourcentage de pleine terre en zone UX (activités) pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre comme le prévoit le SCOT métropolitain. Et de renforcer les règles de pleine terre pour l'ensemble du territoire (communes et zones).
- d'apporter une précision à la nouvelle réglementation sur les clôtures à Nogent-sur-Marne sur les zones UP et UB (NE, p. 82/83) : pour une optimisation de la circulation de la faune, il serait pertinent de préciser les caractéristiques de ces ouvertures au niveau du sol de la manière suivante : de 10 à 20 cm² tous les 15 m. et de le rendre obligatoire.
- de réintégrer le bonus lié à la présence d'un puisard dans le calcul du coefficient de biotope par surface, en zone UP (pavillonnaire) à Champigny-sur-Marne.
- signale un mauvais renvoi dans ce même paragraphe sur « aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G) ». Or, le tableau des « Types de surfaces favorables à la nature en ville » du PLUi actuel ne précise pas ce type de catégorie. Il conviendrait donc, soit de fournir le tableau auquel il est fait référence, soit de réintégrer la règle supprimée, qui contribue par ailleurs à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (enjeu porté par le SAGE Marne Confluence).
- de justifier la dérogation inscrite à l'article sur les toitures au sein de la zone UX (activités) à Fontenay-sous-Bois dérogeant à l'obligation de végétaliser pour la halle de marché dans l'OAP « Moreau David » (NE, p. 32).

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité prendra en compte les remarques du Préfet suivantes :

- l'exclusion des foyers-logements et les logements sociaux des règles proposées dans la présente modification sur les tailles minimales de logement à Maisons-Alfort en zone UC,
- la suppression de la mention « dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle » pour la plantation des arbres à l'article 15 de la zone UP sur la commune de Maisons-Alfort,
- l'ajout des caractéristiques des tailles nécessaires aux ouvertures dans les clôtures pour le passage de la petite faune à Nogent-sur-Marne. Par contre, maintien en recommandation,
- la précision demandée sur le champ d'application de la pleine terre sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés,
- la suppression de la dérogation à « l'obligation de végétaliser » pour la halle de marché dans l'OAP « Moreau David » à l'article relatif aux toitures au sein de la zone UX (activités) à Fontenay-sous-Bois,
- le maintien de la règle de végétalisation en zone Uzr sur la commune de Fontenay-sous-Bois,
- la précision de la liste à laquelle il est fait référence sur plusieurs zones urbaines à Fontenay-sous-Bois (NE, p. 39), dans le tableau sur lequel figure le nombre d'arbres à planter selon leur taille et en fonction de la surface d'espaces verts : Il s'agit de la liste figurant en annexe du règlement du PLUI (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »),
- la clarification de la rédaction des paragraphes sur la définition et du calcul de la surface éco-aménageable du coefficient de biotope par surface, en zone UP (pavillonnaire) à Champigny-sur-Marne.

Concernant l'OAP Pathé de Joinville, la collectivité rappelle que la production en flux de logements sociaux sur le territoire de Joinville-le-Pont (39,5 %) s'inscrit dans la cible préférentielle du SRHH, au regard des chiffres des trois dernières années 2021/2024. Après vérification, la commune de Joinville-le-Pont remplit bien l'hypothèse communale en flux posée par le SRHH quand bien même il n'est pas directement opposable à l'échelon communal. Ainsi, sur la période 2021/2024, le nombre de logements ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé est de 795 (761 logements collectifs, 34 maisons individuelles) dont 314 logements sociaux, soit une production en flux de 39,5 % de logements sociaux.

La Ville de Joinville-le-Pont compte parmi les plus dynamiques du territoire en matière de production de logements sociaux. Sur les 314 logements sociaux, le type de financement est par ailleurs équilibré : 84 PLAI, 99 PLUS, 131 PLS.

En conséquence, la collectivité maintient la suppression de l'objectif de 40% de la logements sociaux sur le site Pathé.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Concernant le maintien d'un zonage plus favorable au logement dans l'OAP « pôle gare Saint-Maur Créteil », la collectivité rappelle l'importance de maintenir et développer des activités à proximité des gares et d'une manière plus générale sur Paris Est Marne&Bois, en cohérence avec les objectifs 1 et 4 du PADD en vigueur sur le territoire. Ainsi, dans l'objectif 1, il est précisé qu'il faut prendre en compte l'aménagement des pôles gares et leur environnement immédiat en veillant à conserver un équilibre entre les surfaces dédiées au logement, à l'activité économique et à l'emploi, enfin à la biodiversité. Dans l'objectif 4 du PADD (Conforter les filières économiques motrices du territoire), il est indiqué que l'offre nouvelle de locaux d'activité économique sera localisée prioritairement à proximité des pôles-gares, nouveaux et existants, et le long des grands axes.

Ces modifications permettent :

- de renforcer la visibilité et la capacité des activités économiques et commerciales de la rue Leroux en la prolongeant sur la rue du Pont de Créteil (RD86), en écho aux secteurs d'activité économique existants (zones UX) situés au Nord de la gare et de l'autre côté de la RD86 au Sud.
- d'adapter les hauteurs prévues dans la réglementation de la zone UX à la largeur de la RD86, voirie dont le gabarit le permet ;
- de permettre le développement résidentiel par la majoration des hauteurs de 3m au sein de la zone UB et UA2a de ce secteur ;
- de créer un paysage arboré dans le quartier grâce au recul obligatoire des constructions de 5 m sur la rue des Remises.

Ces évolutions répondent aux besoins des entreprises saint-mauriennes qui souhaitent maintenir leur implantation sur la Commune. Tout en étendant sur trois parcelles supplémentaires la zone UX, permettant la création de surface de bureaux au droit du pôle multimodal de la gare Saint-Maur-Créteil, la collectivité n'a pas négligé le besoin en logements, autorisant la majoration des hauteurs de 3m pour l'ensemble des autres parcelles situées dans le périmètre de l'OAP. La commune et le Territoire souhaitent ainsi renforcer l'équilibre entre emploi et habitat sur ce secteur et contribuer à la diminution de l'empreinte carbone en permettant aux habitants de travailler à proximité de leur lieu de vie, réduisant ainsi les mouvements pendulaires.

Concernant le pourcentage de pleine terre d'au moins 30 % en zone UE (équipements) et d'au moins 20 % en zone UX (activités) sur la commune de Champigny-sur-Marne, l'objectif du SCOT est respecté puis qu'il s'agit de « tendre vers » un objectif de 30%. Or, sur Champigny jusqu'à présent, aucune obligation n'était fixée sur Champigny-sur-Marne. On passe donc de 0 à 20% en UX et 0 à 30% en zone UE.

Concernant les puisards en zone UP de la commune sur la Champigny-sur-Marne, leur installation, comme tout système de rétention d'eau à la parcelle, est préconisée dans le règlement assainissement de Paris Est Marne&Bois auquel le PLUI fait référence et présent en annexe. Il est décidé de supprimer le bonus afin de privilégier la végétalisation des parcelles dans cette zone du PLUI.

La collectivité apporte les justifications complémentaires suivantes :

- sur Fontenay-sous-Bois, la collectivité tient à préciser que la zone UEa est une zone mixte ayant pour vocation notamment de permettre l'accueil d'équipements en son sein. Elle permet également l'accueil de logements non conditionné à la réalisation d'équipements. Quand bien même, il ne faut pas oublier que le secteur Redoute/Rabelais, est déjà un secteur mixte en ce sens qu'il accueille déjà un grand nombre d'équipements (Crèche/CMS/Bibliothèque...) l'inscription ou plutôt la confortation de ce secteur en zone UE se justifie donc pleinement pour une plus grande cohérence.
- sur le passage des deux parcelles actuellement en zone Na en zone Nb sur la commune de Joinville-le-Pont, ce changement de zonage fait partie d'une opération d'ensemble prévue par la commune avec la parcelle voisine accueillant l'USMT. Cette demande répond à une logique assurant de possibles aménagements pour un EICSP sur la parcelle voisine (USMT). La commune envisage sur les deux parcelles concernées un espace de

stationnement en espace vert de pleine terre sur dalles alvéolées engazonnées. De plus, elle indique disposer en surplus d'espaces de stationnement au garage municipal boulevard des alliés pour éviter tout encombrement des quais et de leurs abords. Enfin, elle envisage un projet d'ensemble permettant à la fois la réhabilitation du bâti, mais aussi un travail sur les espaces extérieurs et clôtures.

- les modifications faites à l'article UX à Fontenay-sous-Bois concernent la possibilité d'implanter un système de toiture végétalisée sur les toitures de faible pente à l'article 11 qui porte sur l'aspect extérieur des constructions. Il n'est pas opportun de fixer une épaisseur à cet article. Il convient de se reporter à l'article 15 qui définit les épaisseurs, notamment pour les toitures végétalisées.

4.3 Avis des communes membres

Sur les 13 communes membres, 7 communes ont transmis un avis sur le projet de modification simplifiée :

- La commune du Perreux-sur-Marne, délibération en date du 6 février 2025,
- La commune de Maisons-Alfort, reçu le 7 février 2025,
- La commune de Villiers-sur-Marne, reçu le 18 février 2025,
- La commune de Saint-Maurice, reçu le 19 février 2025,
- La commune de Saint-Maur-des-Fossés, reçu le 24 février et le 19 mars 2025,
- La commune de Fontenay-sous-Bois, reçu le 28 février 2025,
- La commune de Vincennes, reçu le 6 mars 2025.

Ces avis sont tous favorables au projet mais suggèrent la prise en compte d'ajustements ou font part de remarques.

4.3.1 La commune de Fontenay-sous-Bois

La commune de Fontenay-sous-Bois a émis 4 remarques :

- Une demande de maintien du PAPAG des Rigollots,
- Une précision à l'article UZ9 du règlement au paragraphe sur l'amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUI. Il est demandé d'ajouter les établissements recevant du public et participants aux rez-de-chaussée actifs ou d'éléments permettant l'intégration urbaine du bâtiment,
- Des précisions sur l'implantation des panneaux solaires à l'article 11 de la commune,
- Une demande de modification du zonage sur le site dit MRI, à passer en UEa.

Réponse apportée par la Collectivité :

Concernant la demande de maintien du PAPAG des Rigollots, il est rappelé qu'un PAPAG a une durée maximum de 5 ans maximum conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. C'est pourquoi, le retrait du PAPAG des Rigollots avait été envisagé d'un commun accord entre la ville de Fontenay et Paris Est Marne&Bois au regard de l'avancement du projet.

Afin de réaffirmer le soutien de ces deux collectivités au projet de prolongement de la ligne 1 du Métro, le PAPAG sera bien maintenu dans le PLUI.

La demande de précision à l'article 11 sur les panneaux solaires sera prise en compte ainsi que celles souhaitées à l'article 9 de la zone UZ s'agissant d'étendre aux RDC actifs et ERP les dispositions d'un article existant.

Par contre, la demande de changement de zonage ne peut être considérée comme une erreur matérielle et ne sera donc pas prise en compte.

4.3.2 La commune de Maisons-Alfort

La commune de Maisons-Alfort a émis 3 remarques :

- Une demande de changement de zonage des parcelles Q162, 165, 166 et 167 (81 à 85 rue Chevreul) de la zone UP à la zone UB2a,
- L'extension à toutes les zones de la précision apportée à l'article 14 de la zone UP dans le cadre de la présente modification sur la pleine terre,
- La rectification d'une erreur à l'article 17-6 (toutes zones) concernant le nombre de places demandées pour les résidences étudiantes et résidences seniors. En effet, il y a une inversion entre les places exigées à plus et à moins de 500m d'une gare.

Réponse apportée par la Collectivité :

La modification de zonage demandée concerne 3 parcelles sur un motif de cohérence urbaine puisqu'elle permet de qualifier un îlot complet avec le même zonage. Cette demande entre bien dans le champ d'application de la modification simplifiée puisqu'il s'agit un changement de UP à UB.

La seconde remarque concerne l'harmonisation à toutes les zones de la précision mineure sur la pleine terre qui était apportée sur la pleine terre en zone UP dans le cadre de la présente modification.

La troisième remarque sur la correction d'une inversion des règles de stationnement, est conforme aux normes du PDUIF en vigueur.

En conséquence, la Collectivité répond favorablement à ces demandes.

4.3.3 La commune du Perreux-sur-Marne

La commune du Perreux-sur-Marne souhaite préciser, que les percées visuelles autorisées aux articles 11 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) des zones UA et UB2a, soient réalisées en Rez-de-Chaussée.

Réponse apportée par la Collectivité :

S'agissant d'une précision, la Collectivité modifiera en conséquence la rédaction des articles UA 11 et UB 11 concernant la commune du Perreux-sur-Marne.

4.3.4 La commune de Saint-Maurice

La commune de Saint-Maurice a émis 3 remarques :

- Une demande d'ajustement des articles 6, 9 et 10 de la zone UA concernant les terrains concernés par une protection partielle au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Une demande d'extension, sur le plan graphique, de la protection à l'ensemble de la construction, sise 26 rue du Docteur Decorse,
- Une demande de mise à jour de certaines photographies figurant dans la grille patrimoniale de Saint-Maurice.

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité prendra en compte ces remarques.

En effet, la première demande concerne une demande d'évolution des règles pour les éléments repérés au titre du patrimoine architectural. Cette évolution permettra de faire évoluer ces bâtiments sans en dénaturer le caractère patrimonial. Elle concerne, en outre, peu de parcelles.

S'agissant du 26 rue Decorse, il s'agit d'une demande qui vise à corriger une incohérence entre le plan des prescriptions patrimoniales et la grille patrimoniale.

S'agissant de la mise à jour de photographies sur la grille patrimoniale, celle-ci vise à améliorer la lisibilité et la qualité du document sans en changer la règle.

4.3.5 La commune de Saint-Maur-des-Fossés

La commune de Saint-Maur-des-Fossés a émis 5 remarques dans son avis initial et une remarque dans son avis complémentaire.

La majorité des remarques concernent des ajustements mineurs à l'OAP « pôle gare Saint-Maur Créteil ». Elles concernent :

- La mise en concordance du descriptif des enjeux et objectifs avec la cartographie,
- Une majoration de hauteur en zone UB et UA2a et l'imposition d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement sur la rue des Remises,
- La suppression du linéaire de préservation et de développement commercial sur la rue des Remises,

Ces évolutions permettront d'être en cohérence avec l'évolution de ce quartier et l'arrivée imminente de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express,

- Une demande de modification de zonage des parcelles R 0121 et R 0122 (37 et 39 avenue Gabriel Péri), de UB à UP.

Réponse apportée par la collectivité :

Les demandes de la commune de Saint-Maur-des-Fossés portent principalement sur l'OAP Saint-Maur-Créteil et notamment la mise en cohérence entre les prescriptions de l'OAP et la partie réglementaire. Elles seront donc prises en compte.

Ces évolutions souhaitées ont pour objectif de conforter la vocation économique et commerciale des abords du pôle de la gare Saint-Maur-Créteil, avec l'arrivée de la ligne 15 Sud. Ces modifications permettent de mettre en cohérence les prescriptions du règlement écrit et graphique avec l'OAP et d'adapter les hauteurs prévues dans la réglementation de la zone UX à la largeur de la RD86, voirie dont le gabarit le permet.

Avec le projet du Grand Paris Express, la collectivité souhaite encadrer la densification dans le périmètre de l'OAP « pôle gare Saint-Maur Créteil » en assurant une bonne intégration urbaine des constructions.

La demande de changement de zonage, avenue Gabriel Péri, ne peut par contre pas être prise en compte car elle ne relève pas d'une procédure de modification simplifiée mais d'une modification de droit commun (cf. article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme).

4.3.6 La commune de Villiers-sur-Marne

La commune de Villiers-sur-Marne a émis 5 remarques. Elle demande :

- la suppression des dispositions sur la taille des logements dans la zone UA,
- des modifications des règles de stationnement pour les résidences étudiantes et seniors et sur l'implantation des locaux vélos dans la zone UZ, qui concernent principalement le futur quartier Marne-Europe,
- des évolutions sur les dimensions des aires de stationnement en zone UC,
- des demandes de modifications des règles de hauteur (article 10) pour toutes zones.

Réponse apportée par la Collectivité :

La suppression des obligations en matière de taille de logement, paraît fondée car sa formulation n'était pas pertinente au regard de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme qui dispose que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des

Accuse de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe » et non sur les typologies.

Par ailleurs, la commune de Villiers-sur-Marne dispose d'une charte promoteurs qui vient préciser sur toutes les zones de la commune non seulement les tailles de logement exigées et mais aussi leur typologie.

Concernant la demande de préciser « maximum » pour les obligations en matière de stationnement pour les résidences seniors et étudiantes sur le secteur Marne Europe, cette demande n'est pas en contradiction avec la remarque faite par Ile-de-France Mobilités puisqu'elle vient préciser pour une autre destination que l'habitation. S'agissant de la destination habitation et s'agissant d'une recommandation d'IDFM, la Collectivité préfère maintenir la norme maximale uniquement dans la zone UZ. En conséquent, cette demande sera prise en compte pour sa première partie et ne nécessite pas de modification pour la deuxième.

Sur les vélos, la Collectivité supprimera le tableau faisant référence à l'arrêté du 20 février 2012 abrogé depuis et viendra préciser qu'en cas de contraintes techniques, les locaux vélos pourront être implantés à d'autres niveaux.

Concernant la remarque sur les dimensions de place de stationnement, il s'agit de se mettre en conformité avec la norme ISO NFP 91-120 (avril 1996) pour les dimensions des aires de stationnement en fonction de la largeur du dégagement.

Concernant la remarque sur la règle de hauteur dans toutes les zones, il s'agit d'apporter une précision sur la non intégration des antenne relais.

En conséquence, la collectivité prendra en compte ces remarques et observations.

4.3.7 La commune de Vincennes

La commune de Vincennes a émis un avis favorable au projet avec deux remarques :

- la première pour ajouter une dérogation pour les logements sociaux à l'article 7 des zones UA, UB et UC,
- la seconde pour modifier les règles de stationnement pour le logement social à l'article 17-6 (zone UA UB UP UF et UX).

Réponse apportée par la Collectivité :

Déjà inscrit aux article 9, 10, il s'agit juste d'apporter la même prescription à l'article 7, à savoir l'application des dispositions de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme.

Sur le stationnement, les propositions sont conformes aux recommandations du PDUIF.

La collectivité prendra donc en compte ces deux remarques.

4.4 Observations du public

Pendant le mois de la mise à disposition, 1 100 visiteurs uniques ont consulté le registre dématérialisé avec 1 260 téléchargements et 1 473 visionnages des documents mis à la disposition du public.

73 observations ont été faites réparties de la manière suivante entre les différents supports :

- 51 observations sur le registre dématérialisé,
- 10 observations sur l'adresse mail dédiée transférées au registre dématérialisé,
- 12 observations sur les registres papiers mis à disposition dans les mairies,
- aucune observation par courrier postal.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Il y a eu 12 observations sur les registres papiers répartis sur les registres des communes de Champigny-sur-Marne, Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne, soit 5 communes.

Ces observations peuvent être regroupées selon les thématiques suivantes :

- Les projets urbains
- Les emplacements réservés
- La préservation de l'environnement
- Les changements de zonage
- Des remarques générales ou hors champs du PLUI

4.4.1 Les projets urbains

1) PAPAG Avenue Gallieni à Joinville

Observation n°1 du registre papier de la commune de Joinville-le-Pont Et observation n°2 du registre dématérialisé :

De Mme R et M. D, JOINVILLE LE PONT, le 26/02/2025

Les copropriétaires, du terrain cadastré n°23, sis 3 avenue Joyeuse à Joinville-le-Pont, demandent la levée du PAPAG concernant leurs pavillons respectifs sur ce terrain.

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité prendra en compte cette observation et lèvera le PAPAG sur la parcelle concernée. En effet, cette levée permet de préserver ces deux maisons tout en permettant une opération immobilière future sur l'avenue Gallieni.

2) les projets sur les bords de Marne à Joinville-le-Pont

Observation n°18 du registre dématérialisé :

Alice L, représentante du mandataire du groupement désigné lauréat pour la construction du nouveau pôle culturel, touristique, muséal et de loisirs à rayonnement intercommunal sis 164 quai de Polangis à Joinville-le-Pont, le 21/03/2025

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUi, visant notamment à accompagner les projets urbains, dont celui du pôle culturel, il est proposé quelques ajustements mineurs et propositions suivants :

« Changement de zonage :

L'emprise initiale du projet de pôle culturel était limitée à la parcelle cadastrée G39, classée en zone UX secteur UX2 du PLUi. Toutefois, l'acquisition des parcelles G40 et G41 a permis d'étendre l'emprise du projet à ces parcelles, classées en zone UP.

Il nous paraît donc opportun de classer l'intégralité du terrain d'assiette en zone UX secteur UX2.

Précisions à apporter aux articles UX9 et UX10 :

Les articles UX9 et UX10 prévoient des règles particulières pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics (EICSP) en secteur UX2.

Ces règles sont adaptées à la nature de l'équipement projeté. Il importe toutefois de souligner que le projet comportera aussi des espaces de restauration.

Afin d'éviter toute ambiguïté quant à l'application de ces règles particulières au projet, il pourrait être opportunément précisé aux articles UX9 et UX10 applicables à Joinville-le-Pont que, en secteur UX2, les règles particulières aux EICSP s'appliquent également aux constructions mixtes incluant un EICSP.

Modification de l'article UX18

L'article UX18 applicable à Joinville-le-Pont prévoit des normes de stationnement vélos qui sont appropriées pour des immeubles d'habitation. Cependant, dans le cadre du projet de pôle culturel, l'application de ces normes entraînerait un nombre d'emplacements vélos excédant largement les besoins réels du projet.

Par conséquent, il nous semble nécessaire de préciser à l'article UX18, que les normes imposées ne s'appliquent pas aux EICSP et aux constructions mixtes comprenant un EICSP en secteur UX2. »

Réponse apportée par la Collectivité :

Cette observation porte sur le projet intercommunal de pôle muséal et fait écho à la requalification et aux réaménagements des bords de Marne répondant aux projets des espaces de baignade dans la Marne et au réaménagement du Port de Plaisance. Ces modifications ne concernent qu'un secteur très restreint, à savoir la zone UX2 sur Joinville-le-Pont qui comprend le bowling, la guinguette « Chez Gégène » et les parcelles, objet du pôle culturel, touristique, muséal et de loisirs.

La collectivité est favorable aux propositions portant sur le changement de zonage qui porte sur deux parcelles intégrées au projet, ainsi que sur les assouplissements pour les EICSP et construction mixtes aux articles UX9 et UX10.

Toutefois, la collectivité tient à préciser qu'elle émet une condition à ces demandes d'ajustement sur l'exemption prévue pour les Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP). Elles pourront être étendues aux opérations mixtes si la surface de plancher de l'EICSP représente un minimum de 70 % de la surface de plancher totale du projet.

Par contre, la demande de dérogation à l'article UX18 ne peut être prise en compte car elle viendrait en contradiction avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur.

Observation n°26 du registre dématérialisé :

Bernadette C, le 24/03/2025

Cette observation concerne les projets prévus sur les bords de Marne, à savoir le futur pôle muséal et les deux espaces baignades, et porte principalement sur l'absence de concertation et leurs coûts financiers.

Sur le projet de pôle muséal plus particulièrement, les remarques portent sur son aspect architectural, sa hauteur et l'insertion de ce futur bâtiment dans le cadre paysager des bords de Marne. (tour en verre sur les bords de Marne quartier Bords de Marne/Polangis sans aucune enquête publique auprès de la population, immeuble de 5 étages de 22 mètres de haut totalement inséré dans un quartier pavillonnaire).

Réponse apportée par la Collectivité :

Cette observation fait référence au projet de pôle culturel, touristique, muséal et de loisirs et de baignades.

Le pôle muséal ne requiert pas d'enquête publique car il n'est pas soumis à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Le projet a été présenté dans un dépliant de mi-mandat 2020-2023 distribué dans toutes les boîtes aux lettres des joinvillais début avril puis lors des 5 réunions publiques qui ont suivi. Le bâtiment du futur musée n'a pas pu être présenté avant que le concours d'architecte n'ait eu lieu.

Il est bon de rappeler qu'il sera situé entre un camping avec bungalow et la guinguette « chez Gégène » qui, même si elle fait partie du patrimoine et de l'histoire locale est un bâtiment de type industriel peu qualitatif. Cet objet architectural, à la forme épurée, contribuera à valoriser le cadre paysager des bords de Marne. Les matériaux et les coloris retenus pour ce projet, alliant transparence et modernité, favoriseront son intégration paysagère.

L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire. Il veillera au respect de l'intérêt public relatif au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel et urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Observations n° 20, 21, 22, 25, 37, 45 et 61 du registre dématérialisé :

7 observations portent sur le projet urbain autour de la base nautique de l'US Métro et notamment expriment des craintes et réserves sur la préservation du patrimoine bâti et des caractéristiques naturelles de ce site liées à ce changement de zonage en Nb pour les besoins d'un équipement public.

Réponse apportée par la Collectivité :

Ces observations portent sur le projet autour de la base nautique de l'Union Sportive Métropolitaine des Transports (USMT).

La modification simplifiée n'a apporté aucune modification sur la protection de ce bâtiment. L'EPT Paris Est Marne & Bois et la commune de Joinville-le-Pont confirment leur vigilance et leur volonté de conserver les façades du bâtiment protégé de l'USMT au titre du PLUI. Ainsi, une réfection à l'identique desdites façades est prévue tenant compte des éléments patrimoniaux et sera destinée à accueillir 3 régies (propreté, voirie et bâtiment) et non l'entièreté d'un centre technique municipal (CTM). La commune sera vigilante quant aux travaux qui s'avèreraient nécessaires et un aménagement respectueux du caractère du site est prévu sur les espaces extérieurs.

Rien n'indique à ce stade que le bâtiment serait vétuste et la Collectivité réaffirme son souhait de le préserver. Actuellement, la commune réalise des diagnostics pour ce projet de réhabilitation.

Concernant le passage des deux parcelles actuellement en zone Na en zone Nb, cette demande répond à une logique assurant de possibles aménagements pour un EICSP sur ces parcelles. La commune envisage un espace de stationnement en espace vert de pleine terre sur dalles alvéolées engazonnées. De plus, elle indique disposer en surplus d'espaces de stationnement au garage municipal pour éviter tout encombrement des quais et de leurs abords. Elle envisage un projet d'ensemble permettant à la fois la réhabilitation du bâti, mais aussi un travail sur les espaces extérieurs et clôtures.

La vocation nautique et touristique des bords de Marne est maintenue, renouvelée et redynamisée par les projets actuellement en cours tel que le pôle muséal, la requalification et l'aménagement des quais et les sites de baignade en Marne.

2) Projet de réaménagement du magasin IKEA à Villiers-sur-Marne**Observation n° 46 du registre dématérialisé :**

Observations transmises par la société SCI VILLIERS ARMOIRIES le 28/03/2025, en rapport avec leur projet de réaménager la zone d'approvisionnement et de livraison de son magasin (IKEA) afin d'améliorer les conditions de travail, de limiter les échanges de flux piétons / véhicules professionnels à l'avant du magasin, et de libérer la voie pompier et en rapport avec le projet de rétrocession à l'Etat d'une partie arborée de leur parcelle dans le cadre de la DUP pour le projet ALTIVAL.

Pour cela, elle demande des modifications de l'article UX14 :

- l'inapplication des ratios d'espaces verts aux constructions existantes, dans le cas où le projet n'aggrave pas la non-conformité déjà existante ;
- la possibilité de prendre en compte des toitures et des façades végétalisées dans les espaces verts ;
- une dérogation permettant, en cas de cession forcée du titre d'une DUP, de pouvoir prendre en compte, dans le ratio d'espaces verts de la parcelle, la superficie de la partie cédée ;

Elle demande également à l'article UX 15 :

- l'inapplication, pour les constructions existantes, des dispositions de l'article 15 dans le cas où le projet n'aggrave pas la non-conformité déjà existante,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

- des précisions concernant l'application de la règle sur les parcs de stationnement en surface.

Réponse apportée par la Collectivité :

La demande d'ajout d'une dérogation aux dispositions des articles UX 14 et UX 15 pour les constructions existantes qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, est sans objet car cette dérogation figure déjà dans les dispositions générales du règlement (p8 du règlement).

La Collectivité viendra préciser l'application de la règle UX 14 par l'ajout de la possibilité de prendre en compte des murs végétalisés dans le calcul des espaces verts, les toitures végétalisées étant déjà prises en compte dans ce calcul.

Le champ d'application des articles UX 9 et 14 seront modifiés pour rectifier une incohérence dans la rédaction (le coefficient d'emprise au sol devant être mentionné à l'article UX 9 et non à l'article UX 14) et pour prendre en compte également les terrains concernés par une déclaration d'utilité publique.

Enfin, l'article UX 15 sera précisé en indiquant que le nombre d'arbres exigés par places de stationnement sera calculé uniquement pour les parkings en surface et non couverts.

3) OAP Site Pathé à Joinville-le-Pont

Observations n° 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 23, 24, 32, 35 et 53 du registre dématérialisé :

Il est demandé dans ces observations de maintenir le pourcentage de 40% de logements sociaux dans l'OAP Site Pathé.

Réponse apportée par la Collectivité :

La Collectivité rappelle que la commune de Joinville-le-Pont remplit ses objectifs de construction de logements sociaux et ne fait pas l'objet d'un arrêté de carence. Elle rappelle que la commune de Joinville-le-Pont a atteint les objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale signé entre la commune et l'Etat.

Elle remplit, en outre, l'hypothèse communale en flux posée par le SRHH quand bien même il n'est pas directement opposable à l'échelon communal. Ainsi, sur la période 2021/2024, le nombre de logements ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé est de 795 (761 logements collectifs, 34 maisons individuelles) dont 314 logements sociaux, soit une production en flux de 39,5 % de logements sociaux.

Sur les 314 logements sociaux, le type de financement est par ailleurs équilibré : 84 PLAI, 99 PLUS, 131 PLS.

La Ville de Joinville-le-Pont compte parmi les villes du territoire les plus dynamiques en matière de production de logements sociaux.

En conséquence, la collectivité maintient la suppression de l'objectif de 40% de la logements sociaux sur le site Pathé.

4) OAP Saint-Maur Créteil

Observation n°3 du registre papier de la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Marie D., le 27/03/2025

Cette observation porte sur des demandes de renseignements sur l'évolution de la rue des Remises, notamment les contraintes prévues en termes d'alignement et de hauteur.

Il est fait état de critiques sur le changement du PLUI, les démolitions en zone UX rue du Pont de Créteil qui se font au détriment du logement social puisqu'il s'agit de transformer cette zone en zone de bureau / commerce.

Réponse apportée par la Collectivité :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Concernant la zone UX, la hauteur des constructions, inchangée, est limitée à 21m, ce qui correspond, pour ce type de programme (tertiaire avec commerces en RDC), à un volume en R+5.

Ces modifications permettent :

- de renforcer la visibilité et la capacité des activités économiques et commerciales de la rue Leroux en la prolongeant sur la rue du Pont de Créteil (RD86), en écho aux secteurs d'activité économique existants (zones UX) situés de l'autre côté de la RD86 et au Nord de la gare.
- d'adapter les hauteurs prévues dans la réglementation de la zone UX à la largeur de la RD86, voirie dont le gabarit le permet ;
- de permettre le développement résidentiel par la majoration des hauteurs de 3m au sein de la zone UB et UA2a de ce secteur ;
- de créer un paysage arboré pour le quartier grâce au recul obligatoire des constructions de 5m sur la rue des Remises

Observation n°5 et n°34 du registre dématérialisé :

Elodie P., le 06/03/2025

« Je me permets de vous contacter concernant les points suivants :

- Pourriez-vous s'il-vous-plaît m'indiquer à quoi correspond le « Parking » localisé « rue Leroux » à l'arrière de la future gare de Saint-Maur/Créteil (*Document : PLUi-3. OAP 3.2. OAP sectorielles et réglementaires – page 20 de l'OAP modifié et page 112 de l'OAP initiale*)? D'après la légende, ce parking est censé être existant et à conserver or sauf erreur il n'y a à ce jour aucun parking à cet endroit ? Est-ce qu'une construction d'un éventuel futur parking est-elle prévue à cet endroit ?
- Pourriez-vous me confirmer qu'étant donné qu'il est indiqué que pour les zones UA2 et UB la hauteur des constructions pourra être majorée de 3 mètres, cela signifie qu'en réalité les éventuels immeubles construits dans ces zones ne seront pas de 4 étages mais plutôt de 5 étages.
- Enfin, pour la zone UX, il est indiqué que la hauteur d'immeuble ne devra pas dépasser 21 mètres, pourriez-vous me confirmer que cela correspond à la construction d'immeubles de maximum 6 étages dans ces zones ? »

Réponse apportée par la Collectivité :

Le symbole parking localisé "rue Leroux" est une erreur graphique. Aucun projet de parking public n'est envisagé à cet endroit. Le parking public actuellement en projet sera réalisé dans le cadre des travaux de la gare de Saint-Maur-Créteil par la Société des Grands Projets (SGP).

Concernant la zone UX, la hauteur des constructions est limitée à 21m, ce qui correspond, pour ce type de programme (tertiaire avec commerces en RDC), à un volume en R+5.

Par ailleurs, les hauteurs prévues dans la réglementation de la zone UX sont adaptées à la largeur de la RD86, voirie dont le gabarit le permet.

Avec le projet du Grand Paris Express, la Ville a souhaité encadrer et fixer des limites à la densification dans le périmètre de l'OAP pôle gare Saint-Maur-Créteil en limitant d'une part la majoration des hauteurs à 3m et d'autre part en assurant une bonne intégration urbaine des constructions en imposant un retrait de 5m, par rapport à l'alignement, sur la rue des Remises.

Observation n°1 du registre papier de la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Emmanuel M., le 6 mars 2025

Des projets immobiliers importants sont en cours sur le secteur rue des Remises/ rue du Pont de Créteil. Les promoteurs à l'origine du projet attendent des modifications au PLUI qui auraient des conséquences sur les hauteurs de construction, notamment dans le cadre des « modifications simplifiées » en cours d'adoption.

Pour des raisons d'homogénéité et de respect de l'urbanisme local, il apparaît indispensable de ne pas dénaturer la règle de la limitation de la hauteur maximum de construction à R+4

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

décidée par la municipalité de Saint-Maur à la satisfaction de ses habitants et ce y compris aux abords des gares.

La hauteur R+4 doit être systématiquement respectée sur les grands axes en particulier rue du Pont de Créteil y compris en zone UX.

La hauteur R+3 doit être respectée sur les zones UA2a soit rue des Remises.

Réponse apportée par la Collectivité :

Avec l'ouverture imminente de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, le quartier de la gare va évoluer. La Ville a souhaité modifier l'OAP « pôle gare Saint-Maur-Créteil » afin d'encadrer et de fixer des limites à la densification dans le périmètre de cette OAP en limitant d'une part la majoration des hauteurs à 3m, pour les zones UB et UA2a, et d'autre part en assurant une bonne intégration urbaine et paysagère des constructions en imposant un retrait de 5m, par rapport à l'alignement, sur la rue des Remises. Ces évolutions permettent de prendre en compte les caractéristiques physiques et urbaines de la rue du Pont de Créteil et de la rue des Remises.

4.4.2 Mise à jour des emplacements réservés

Observation n°4 et n°5 du registre papier de la commune de Champigny-sur-Marne

M. Patrice B., CHAMPIGNY - parcelle AH5 (31 rue Charles Floquet) - Champigny-sur-Marne
 Jean-Louis G-A, le 24/03/2025 - 33 rue Charles Floquet -Champigny-sur-Marne

Compte-tenu de l'abandon du projet du TVM sur Champigny-sur-Marne, ces deux riverains demandent la suppression ou la réduction des emplacements réservés régis par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité prend note de ces observations et prendra contact avec le Département du Val-de-Marne pour envisager la suppression de ces emplacements réservés dont il est bénéficiaire.

Observation n° 10 du registre dématérialisé :

Demande de suppression d'emplacements réservés sur les parcelles du 11 bis et 13 rue du Docteur Lebel

Réponse apportée par la Collectivité :

Cette demande concerne l'ER n°14 sur la commune de Vincennes ayant pour destination du logement social.

La Collectivité décide de maintenir ces emplacements réservés pour répondre aux besoins en logements sociaux sur la commune de Vincennes et répondre ainsi aux objectifs de l'Etat en la matière.

Observation n°27 du registre dématérialisé (email transféré au registre) :

Hubert G., le 04/03/2025

« Pouvez-vous m'indiquer si la totalité des zones identifiées en orange sur le PLUI de Vincennes est susceptible d'être concernée par un futur bâtiment devant permettre d'améliorer la mixité d'une ville ?

Cf par exemple, la "dent creuse" du 23-25 rue Crébillon à Vincennes (emprise des deux parcelles = 341m²) cf PJ »

Réponse apportée par la Collectivité :

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
 Date de télétransmission : 19/05/2025
 Date de réception préfecture : 19/05/2025

La zone hachurée en orange correspond à l'emplacement réservé n°29 ayant pour destination du logement social. L'aplat des emplacements réservés porte sur la totalité de la parcelle, mais ne représente pas l'implantation future des constructions qui devra respecter les règles d'implantation du PLUI.

Observation n°59 du registre dématérialisé :

Habitants du sentier de Bas Bonnes Eau - rue Georges Wilson - quartier des Simonette - Champigny-sur-Marne, le 28/03/2025

L'observation concerne l'opposition et l'absence de consultation sur le projet de raccordement de deux impasses sur la commune de Champigny-sur-Marne pour créer une route circulaire (sentier des bas bonne eau et rue George Wilson).

Ils évoquent des problèmes de sécurité pour les piétons, les nuisances liées à la circulation de camions, des risques d'affaissement.

Les habitants de ces deux impasses ne souhaitent pas la mise en place de cette jonction qui nuirait très fortement à la tranquillité du quartier.

Réponse apportée par la Collectivité :

Aucune modification n'a été effectuée dans le cadre de la présente modification simplifiée sur ce secteur. Pour autant, la collectivité prend note de cette observation qui concerne un projet de voirie communale.

Observation n°40 du registre dématérialisé :

SCI MOUSSET CYPREOS France EPONGES

Les remarques portent sur le projet d'aménagement de l'Ilot de la pointe à Fontenay-sous-Bois.

La seule remarque qui concerne le PLUI est la demande de suppression d'un emplacement réservé sur la parcelle AM463 à Fontenay-sous-Bois.

Réponse apportée par la Collectivité :

L'emplacement réservé n°14 sur le PLUI, a comme bénéficiaire la commune de Fontenay-sous-Bois et a pour destination un « emplacement réservé à la voirie ». Cet emplacement réservé existait effectivement dans le PLU communal, a été repris lors de l'élaboration du PLUI. Il n'a fait l'objet d'aucune modification dans la présente modification simplifiée. Le reste des observations ne portent pas sur des adaptations du règlement d'urbanisme, mais concernent le projet d'aménagement et les acquisitions foncières qui sont liés au projet urbain, hors champs du PLUI.

4.4.3 Patrimoine et préservation de l'environnement

Observation n°33 du registre dématérialisé :

Association Agir pour Le Perreux

Articles UA. 4, UB. 4 et UP. 4 : *Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements*

Dans les zones UA et UB, le projet de modification prévoit la suppression de la référence à la superficie pour le calcul des 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). Pour Le Perreux, ce critère de superficie a été inscrit en 2023 avec la mise en place P.L.U.I.

APLP est opposée à cette modification.

Il est demandé le maintien de la base de calcul de 30 % en superficie.

Par ailleurs, ainsi qu'il est stipulé dans le Règlement des zones UA, UB et UP pour les communes de Nogent, Saint-Mandé et Saint-Maur, il est demandé que :

- l'obligation de LLS soit étendue à la zone UP pour Le Perreux.
- le seuil de surface déclenchant l'obligation de LLS soit fixé à 800 m² (au lieu de 1000 m²) pour les zones UA, UB et UP du Perreux.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Article UP. 7

Afin de préserver les jardins de cœur d'îlots, en 2023, le P.L.U.I. a supprimé pour Le Perreux la possibilité d'implanter une avancée sur la façade arrière dans la bande entre 15 m et 30 m.

Le projet de modification N°1 remet en cause cette règle pour la zone UP et prévoit de réinstaurer cette possibilité d'implantation qui va à l'encontre de l'objectif annoncé.

C'est pourquoi APLP demande l'interdiction d'avancées sur façade arrière dans la bande de 15/30 m en zone UP, en adéquation avec les articles UA .7 et UB.7 du Règlement.

Articles UA. 17, UB. 17 et UP. 17

Afin d'améliorer la sécurité piétons et vélos en sorte véhicules vers le domaine public, APLP est favorable à l'allongement à 5 m du palier (pente maxi 5%) des rampes d'accès parkings. La sécurité devant s'imposer à tous, APLP est opposé à la demande SGP (courrier du 19/02/2025-§ IV.2) de dérogation à cette règle pour la sortie voiture qui serait située rue de Belfort à proximité immédiate du flux piétons/vélos de la future gare L-15 Est.

Autres projets de modifications et de précisions du Règlement soumises au public et s'appliquant au Perreux :

APLP n'a pas d'opposition sur ces autres modifications pour Le Perreux dans la mesure où elles paraissent favorables à l'intérêt des Perreuxiens.

Ainsi les précisions proposées aux Articles UA.11, UB.11 et UP.11 (Aspect extérieur des constructions) devraient favoriser une meilleure insertion des dispositifs techniques dans le paysage.

C'est pourquoi APLP est opposé à la demande SGP (courrier du 19/02/2025-§ IV.1) qui souhaite exclure de ces nouvelles règles les équipements des locaux techniques en surplomb de la gare Nogent-Le Perreux.

Pour tendre vers les objectifs du PADD, il importe qu'un programme d'aménagements d'espaces verts publics, répartis sur le territoire communal, soit mis en place pour les années à venir.

En supplément des implantations annoncées autour du Rond-Point Leclerc (qui devront faire l'objet d'engagements fermes), un plan ambitieux d'implantation d'espaces verts publics est indispensable pour Le Perreux.

Dans ce cadre, notamment pour des secteurs particulièrement déficitaires en espaces verts publics, APLP demande que des parcelles soient ajoutées à la liste des EMBLEMES RÉSERVÉS (E.R. pour "Espaces verts publics à créer"). Pour exemple, les parcelles correspondant aux espaces ci-dessous :

- GARE NOGENT-LE PERREUX : espaces libérés par le chantier SGP à la fin des travaux GPE
- BEL AIR : espace chantier de l'ouvrage SGP libéré à la fin des travaux GPE
- JONCS MARINS : espace du "Marché/3R" libéré en cas d'annulation du PC

Réponse apportée par la Collectivité :

Le projet de modification simplifiée ne prévoit la suppression de clauses sur le logement social mais la formulation inscrite dans le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la collectivité rappelle que la commune du Perreux-sur-Marne faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence en logement social, même si le seuil inscrit dans le PLUI est de 1000 m², le seuil des 800 m² s'applique (article L111-24 du Code de l'urbanisme).

S'agissant de la possibilité d'implanter une avancée sur la façade arrière dans la bande entre 15 m et 30 m, la règle était très restrictive, la collectivité a souhaité réintégrer des possibilités de petites extensions en zone pavillonnaire.

La collectivité prend note de la demande de classement en emplacement réservé sur les parcelles qui seront libérées en fin de chantier par la SGP à la gare de Nogent-Le Perreux et sur « espace du marché/3R aux Joncs Marins. L'inscription d'un emplacement réservé suppose au préalable des études avec les collectivités compétentes en matière d'espaces verts pour financer l'acquisition et l'aménagement de ces terrains.

- Secteur jardins et cœur d'îlot :**Observation n°1 du registre papier de la commune de Villiers-sur-Marne et n°16 du registre dématérialisé**

Alain B., le 13/03/2025

Ces propriétaires demandent le déclassement d'une partie de leur terrain, classé en secteur jardin, pour y construire un pavillon dans un cas et une démolition/reconstruction avec une extension de pavillon.

Observations n°3 du registre dématérialisé :

Demande le renforcement des mesures pour protéger les secteurs jardins et cœurs d'îlot.

Réponse apportée par la Collectivité :

La modification d'un espace repéré comme « jardins et cœurs d'îlots » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne rentre pas dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Il faudrait recourir à la procédure de révision du PLUI.

La Collectivité ne peut donc pas prendre en compte ces observations.

- Règlementation sur les arbres :**Observation n°57 du registre dématérialisé :**

Claude C., le 28/03/2025

Ce propriétaire demande le déclassement de cet arbre pour pouvoir le remplacer par un nouvel arbre adapté à l'espace disponible et à Maisons-Alfort, dont nous pourrions contrôler la croissance dès sa plantation.

Réponse apportée par la Collectivité :

Cet arbre est protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et ne peut faire l'objet d'un déclassement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

Observation n°58 du registre dématérialisé :

Anonyme, le 28/03/2025

Ci-joint des observations pour la préservation d'arbres remarquables à Fontenay-sous-Bois.

Observation n°1 registre papier (commune du Perreux-sur-Marne)

Michel P., le 28/02/2025

3) 5.12 f Grille patrimoniale – Commune du Perreux-sur-Marne

2.1 liste des éléments de patrimoine naturel remarquable protégé

Page 97/47 rajouter le groupe d'arbres à protéger situé entre la pointe du boulevard Raymond Poincaré / Avenue du Général de Gaulle. Il y en a 56 plantés quand Michel Giraud l'avait demandé. Il habitait le quartier et la pollution de l'air.

4) 5 règlement écrit 5.2 zone UA

UA 14 page 224 sur 316 sont considérés comme un espace vert les terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 60cm maximum

Je demande qu'on remplace 60 cm par 80 cm comme à Saint-Maur, à Vincennes.

Observation n°2 du registre papier (commune du Perreux-sur-Marne)

Mme F. au Perreux-sur-Marne (Joncs Marins)

A la sortie de l'autoroute, il faudrait protéger les zones vertes et ne pas détruire les 56 arbres. Il y a maintenant beaucoup d'immeubles, nous avons besoin de respirer. Alors merci de laisser les arbres. (+ de canicules aussi en IDF) le PLU prévoit d'augmenter la hauteur des

immeubles. La ville n'est pas adaptée à une telle diversification surtout aux joncs marins. Ville fleurie

Réponse apportée par la Collectivité :

L'inscription d'arbres au patrimoine naturel du Territoire ne peut être envisagée sans études préalables sur les spécimens proposés et sur leur état sanitaire.

- Ajout à la liste des bâtiments remarquables sur la commune de Joinville-le-Pont

Observation n°31 du registre dématérialisé :

Frédéric P., le 24/03/2025

Président du Syndic Coopératif du 54 av du Général Gallieni - 94340 Joinville-Le-Pont
Nous réitérons notre demande de préserver la cour en pavés Napoléon de la parcelle L17 et l'harmonie du bâti de la parcelle L16 et L145 constituant notre copropriété localisée au 54 avenue du Général Gallieni à Joinville-le-Pont. Cet ensemble immobilier et cette cour confortent le charme de la ville auprès de ses habitants et des touristes.

Par ailleurs nous contestons la terminologie de secteur vétuste nous concernant compte tenu de la rénovation intérieure de l'ensemble des lots de la copropriété ces dernières années.

Pour rappel l'aspect extérieur n'a pas été rafraîchi sous les conseils de la ville compte tenu des travaux prévus aux alentours.

Réponse apportée par la Collectivité :

La Collectivité prend note de cette remarque mais précise qu'elle nécessite d'être étudiée.

- Insertion urbaine

Observation n°36 du registre dématérialisé

Pascale R., le 26/03/2025

Il demande la suppression de l'obligation de hauteur minimum pour la bande des 20 mètres des parcelles côté pair de la rue Viala à Saint-Maur-des-Fossés afin de garantir une meilleure insertion urbaine et environnementale des projets de construction.

Réponse apportée par la Collectivité :

La rue Viala est une rue étroite de 3m50 de large. La rive ouest de cette voie est constituée d'un tissu pavillonnaire situé en zone UP. La rive Est se situe en zone UB car en lisière avec le boulevard de Champigny, grand axe de la Ville.

Afin de prendre en considération l'étroitesse de la rue Viala, l'article UB10 prescrit, dans le cadre des dispositions générales, la hauteur maximale admissible par rapport à l'alignement opposé :

« La hauteur maximale des constructions (H), mesurée en tout point de la construction, ne pourra excéder la distance (D), la plus courte, comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à l'alignement opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous. »

Il est également imposé, en zone UB, un recul minimum des constructions de 5m par rapport à l'alignement dans le cadre de l'article UB6.

Aussi, toutes les constructions envisagées sur la rive Est de la rue Viala, situées en zone UB devront respecter ces prescriptions, gage de la préservation du « pittoresque » de cette voie. Dès lors, il n'est pas nécessaire de modifier la règle générale concernant la hauteur minimale des constructions en zone UB.

Observation n°1 du registre papier de la commune de Perreux-sur-Marne

Michel P., le 28/02/2025

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Il demande :

1) Demande la protection au titre de l'article L. 151-23 du Code l'urbanisme de l'espace entre l'avenue Général de Gaulle et le Boulevard Raymond Poincaré au Perreux-sur-Marne à la place de l'équipement public gymnase et salle polyvalence que la mairie veut implanter à cet endroit

2) Il demande l'inscription d'un recul obligatoire par rapport à l'alignement des voies (trait bleu) de 5m, côté nord impair du boulevard Alsace Lorraine au Perreux-sur-Marne pour permettre le stationnement des voitures des clients fréquentant les commerces. En effet, le futur bus des bords de Marne va supprimer de nombreux stationnements.

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité prend note de ces remarques qui nécessitent d'être étudiées.

4.4.4 Evolution du plan de zonage

Observation n°38 et 39 du registre dématérialisé :

Ces deux observations portent sur une opposition au changement de zonage prévu sur la commune de Fontenay-sous-Bois de UBb à UEa, notamment au 9 bis rue des Mocards.

« Dans le plan de zonage de Fontenay le pavillon du 9 bis rue des Mocards est passé à l'occasion de la révision 4.1a de secteur UBb (normal pour un pavillon) à UEa. Avec quelle justification ?

Maintenant la ville prévoit de construire des logements pour le projet ilot Barbe. Ceci n'a rien à voir avec la définition de la zone UE mais permet une hauteur de 15 mètres ce qui me paraît anormal ainsi qu'au comité des Mocards ».

« Voisin de la zone UEa de l'îlot Barbe à Fontenay-sous-Bois, je suis en désaccord avec le projet de modification du PLUI qui consiste à inclure la maison du 9bis rue des Mocards dans cette zone. En effet, UEa est une zone d'équipements publics. Une maison n'est pas un équipement public. Il est de notoriété publique que cette maison pourrait être absorbée par un projet immobilier voisin, visant à créer des logements (et pas des équipements publics).

Mais ce projet n'est qu'un projet, dont la demande de permis de construire est encore lointaine.

Peut-être ne verra-t-il pas le jour où sera-t-il revu ou modifié.

Il ne peut pas servir de base à une telle modification du PLUI. Donc NON ! »

Réponse apportée par la Collectivité :

Le projet « barbe » est un projet d'aménagement plus global du secteur visant la sortie opérationnelle d'un projet mixte incluant en son sein un centre médico-psychologique et des logements.

En outre, le projet prévoit un espace central paysager ouvert à tous permettant une plus grande perméabilité de l'îlot et mettant l'accès sur les continuités piétonnes nord/sud et est/ouest.

L'intégration de cette parcelle permet de se mettre en cohérence avec l'OAP sectorielle Pasteur Cenexi – Plateau Carrière (incohérence entre plan et OAP)

Observation n°54 et 55 du registre dématérialisé :

Les propriétaires de la rue Floquet à Champigny demandent le changement de zonage de UC à UPa.

Réponse apportée par la Collectivité :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Ce changement de zonage ne peut être pris en compte dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée car il a pour conséquence de diminuer les droits à construire.

4.4.5 Clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document

Observation n°19 du registre dématérialisé :

Cette observation a pour objet de signaler une incohérence dans la rédaction de l'article UX6 qui paraît difficilement compréhensible et applicable sur la commune de Joinville-le-Pont. En effet, le point 2 des « dispositions générales à la zone » prévoit que « dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UX6 sera applicable à l'ensemble des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UX7 ».

Réponse apportée par la collectivité :

Ce paragraphe sera supprimé. En effet, la rédaction de ce paragraphe porte à confusion et les autres règles des articles 6 et 7 sont suffisamment explicites.

Observation n°37 du registre dématérialisé

Le 25/03/2025

Association syndicale autorisée (ASA) des riverains du Canal de Polangis, le 25/03 /2025

Cette association demande la correction d'erreurs matérielles :

- Remplacer « Petit bras de Polangis » par « Canal de Polangis »
- Souhaite que le cours d'eau du Canal de Polangis apparaisse sur les plans

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité prendra en compte le changement de dénomination sur les pièces écrites du PLUI. Sur la cartographie, la référence étant le plan cadastral, il n'est pas possible de changer le nom des cours d'eau.

Observations n°42 à 44 du registre dématérialisé

Il s'agit d'un tableau répertoriant de nombreuses demandes d'évolution et/ou remarques sur le règlement du PLUI, principalement sur la commune de Champigny-sur-Marne.

Réponse apportée par la Collectivité :

Le Territoire prend bonne note de ces nombreuses observations qui seront examinées dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUI. Pour autant, la collectivité prendra en compte quelques remarques qui relèvent d'incohérences ou de manque de précisions suivantes et qui entrent dans le cadre réglementaire d'une procédure de modification simplifiée :

- UP8, il manque un mot dans une phrase,
- UP17-4, remplacer "sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants" par "sous réserve que les travaux répondent aux cas cumulatifs suivants",
- UB10, préciser que le RDC de grande hauteur est obligatoire uniquement pour les RDC à destination commerciale.

Observation n°56 du registre dématérialisé :

Romain S., le 28/03/2025

Il s'étonne de l'engagement d'une procédure de modification alors que le PLUI a été adopté récemment.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Il demande le maintien du PLUI actuel sans la prise en considération des demandes d'évolutions des article UA5, UA9 et UA10 proposées par la commune de Saint-Maurice en février 2025.

Ces propositions de Saint-Maurice vont à l'encontre de la préservation du cadre de vie, soi-disant défendue par les élus.

Réponse apportée par la Collectivité :

La Collectivité souhaite préciser que ces modifications ne concernent que les parcelles comportant un bâti partiellement protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et n'auront donc qu'un impact marginal à l'échelle de la zone UA.

L'objectif de ces ajustements est de permettre un renouvellement urbain ciblé en accompagnant la mutation de certaines parcelles, et ce, tout en maintenant une exigence de qualité architecturale et de préservation du patrimoine existant.

Dans cette optique, il est envisagé de ne pas fixer, pour ces parcelles spécifiques, de hauteur ou d'emprise au sol maximales. Cette souplesse réglementaire vise à permettre une meilleure adaptation des projets aux spécificités de chaque parcelle (contexte urbain, contraintes techniques, protections patrimoniales, etc.) et de faire émerger des projets de renouvellement urbain de qualité, cohérents avec leur environnement, et répondant au mieux aux besoins du territoire.

Les dispositions proposées ne compromettent en rien la protection du cadre de vie ni les ambitions patrimoniales du PLUi.

La rédaction proposée par la commune de Saint-Maurice dans son avis en date du 11 février est maintenue mais la rédaction légèrement modifiée.

Sur la remarque concernant l'engagement d'une procédure d'évolution du PLUi peu de temps après son approbation, la collectivité tient à rappeler qu'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est effectivement un document opérationnel et stratégique qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme sur 10 à 15 ans. Il n'est pas pour autant un document figé. Les collectivités territoriales choisissent régulièrement de faire évoluer leurs documents d'urbanisme, afin de s'adapter aux situations nouvelles et/ou aux nouvelles opportunités qui se présentent à elles.

Observation n°4 du registre dématérialisé :

Le dernier PLU de St Maur est exceptionnellement défavorable aux projets de rénovation globale, notamment en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions en zone dite « UPa ».

En effet, la hauteur maximale de façade est passée à 7 mètres et la hauteur maximale de toiture à 10 mètres, alors que de nombreuses maisons anciennes ont été construites sur des sous-sols demi-enterrés.

Ce faisant, ces maisons se trouvent désormais quasiment exclues de tout projet de rénovation globale visant à améliorer à la fois leur empreinte énergétique et leur espace, esthétique voire confort au travers d'une surélévation de toiture.

Je pense qu'il s'agit là d'un biais qui n'était probablement pas anticipé lors de l'adoption du nouveau PLU.

Cela porte actuellement grand préjudice à de nombreux propriétaires St-Mauriens en étude de faisabilité.

Réponse apportée par la Collectivité :

La zone UPa correspond aux ensembles bâtis de lotissements anciens et denses sur de petites parcelles, dispersée dans plusieurs quartiers de la Ville. Sur cette zone se trouvent plusieurs ensembles inscrits au titre du patrimoine remarquable de la Ville. La préservation de ces ensembles de caractère est assortie de règles spécifiques.

Pour autant, cette protection n'empêche pas les projets de rénovation globale : isolation des murs, isolation des toitures, changement des menuiseries, mise en place de production d'énergie renouvelable telle que les pompes à chaleur, autant de dispositifs permettant une rénovation énergétique complète du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

La hauteur maximale de façade n'a pas évolué. Elle était déjà prescrite en l'état dans le règlement du PLUi.

Observation n°41 du registre dématérialisé

ASEP (Association pour la Sauvegarde de l'Environnement de Polangis et du quai de la Marne)

Les demandes suivantes concernent la commune de Joinville-le-Pont

- modification de zonage 4.1 pour Joinville-le-Pont (UB1b en UP)
- zone UP, article 9 : diminution du taux d'emprise au sol de 50 à 40%
- zone UP article 14 : révision à la baisse des coefficients de pondération, applicables pour le calcul de la surface de biotope, en s'alignant sur ce qui est fait dans les autres communes, à savoir :

Toitures végétalisées : Passer le coefficient actuel de 0,8 à 0,2

Façades végétalisées : Passer le coefficient actuel de 0,7 à 0,2,

- zone UP article 11 relatif aux pentes des toitures : souhaite que les dispositions sur les toitures soient appliquées à toutes les constructions quelles qu'elles soient, à savoir construction neuves mais aussi extension ou dans le cadre de permis modificatif.
- zone UX2 : article 10 souhaite limiter la hauteur aux EICSP à 15 mètres

Réponse apportée par la Collectivité :

Concernant la première demande relative à une modification de zonage de UB1b à UP, elle ne peut être prise en compte car elle ne relève pas de la procédure de modification simplifiée en cours mais d'une modification de droit commun (cf. article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme).

La collectivité prendra en compte les propositions de l'association à l'article 14 de la zone UP à Joinville-le-Pont sur :

- le coefficient de biotope pour les toitures et les façades végétalisées,
- les recommandations sur le traitement des espaces compris dans la marge de recul et sur la perméabilisation des sols.

Sur le coefficient d'emprise au sol, ce pourcentage permet notamment de voir aboutir des projets le plus souvent familiaux d'extension de l'existant. En compensation, la commune de Joinville-le-Pont, contrairement à d'autres communes du territoire a fait le choix de maintenir un coefficient de biotope à 0.40 avec pourcentage de 35% d'espaces verts de pleine terre

Il est pris note de la redondance page 175.

La collectivité ne souhaite pas appliquer la proposition faite pour l'article 11 à toutes les constructions, compte tenu de son impact éventuel sur la morphologie urbaine des rues. En effet, cette règle pourrait aboutir à des répétitions des toitures à double pans peu esthétiques.

Concernant la demande sur la hauteur des bâtiments, celle-ci ne sera pas retenue. La dérogation demandée quant à la hauteur est encadrée par la destination du projet pour lequel la commune demande que l'EICSP comporte une surface de plancher minimum représentant 70% de la surface de plancher totale du projet. De plus cette dérogation concerne la zone UX2, très limitée en termes de surface.

Le projet du pôle muséal comprendra un restaurant avec une vue panoramique sur la Marne, un glacier, une salle d'exposition, une salle d'animation, et une boutique. L'esprit des bords de Marne est ainsi recréé et réinventé en offrant des promenades plantées, aménagées et accessibles à tous, un premier espace de baignade face au pôle muséal et un second espace de baignade surveillé sur le site de l'ancien banc de sable dans la tradition de la baignade en Marne.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

4.4.6 Généralités / Hors champ du PLUI

Les observations listées ci-dessous sont soit des remarques générales ou de portée trop générale pour pouvoir y apporter une réponse dans la présente modification, soit des remarques qui concernent la circulation, la voirie, hors du domaine de la planification urbaine. Ces observations quand elles concernent une commune particulière seront transmises aux communes concernées.

Observation n°1 du registre papier de la commune de Champigny-sur-Marne

Zone UP Dernier étage en attique avec retrait de 1,40m sur la façade rue et sur la façade arrière

Observation n°2 du registre papier de la commune de Champigny-sur-Marne

Association des Riverains du Village Parisien, le 11/03/2025

Isabelle O., Présidente

Pas de commissaire lors de la consultation ou d'une personne pouvant nous aider à constituer les différentes piles de documents à consulter qui son très difficiles à comprendre

A aucun moment nous pouvons prendre connaissance des impacts sur la zone UP qui nous intéresse.

Observation n°3 du registre papier de la commune de Champigny-sur-Marne

D. R., le 14/03/2025

Association des Riverains du Village Parisien

SUITE : un rendez-vous a été pris avec le service de l'urbanisme.

Celui-ci nous a accompagné et répondu sur tout nos questionnements. Nous sommes très satisfaits de l'accompagnement qui a été réalisé.

Observation n°6 du registre papier de la commune de Champigny-sur-Marne

Le 28/03/2025

En zone UP, les fenêtres de toit et chien assis sont-ils intégrés dans les hauteurs de gouttière ?

Observation n°1 du registre dématérialisé :

#Atténuer les nuisances sonores des transports en commun le soir en allégeant le trafic routier dans cette voie trop fréquentée et archi polluée (bas rue du four).

#Réduire le trafic routier et /ou la vitesse sur l'axe du bd Maurice Berteaux et rue du four des transports en commun et véhicules privé.

Fluidifier la gare rer a saint Maur Créteil déjà archi bondée à date.et changer l'arrivé du tvmA

#planter des arbres rue du four.

#Assainir les logements vétustes et zones de squatte de la rue du four et anciennes cliniques et logements inhabités

développer des commerces de qualité

accroître la sécurité et veille policière

#développer les voies piétonnes

Observation n°30 du registre dématérialisé :

Mireille L., le 24/03/2025

Concerne principalement la commune de Joinville-le-Pont

Opposition au projet du pôle muséal trop imposant pour une zone pavillonnaire, la conservation du bâtiment qui appartenait à l'association l'ESAT avenue du président Wilso, l'augmentation de la population et la gentrification sur la commune de Joinville-le-Pont.

Observation n°47 du registre dématérialisé

Frédéric P., le 28/03/2025

Concerne principalement la commune de Joinville-le-Pont

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Le PLUI devrait intégrer obligatoirement une charte de bonne conduite des promoteurs les obligeant à communiquer les impacts et la planification des chantiers et exclure du territoire ceux qui ne respectent pas.

La zone des studios Pathé est un complexe cohérent déjà assez dense. Il est dommageable de vouloir cacher les bâtiments caractéristiques des anciens studios récemment rénovés par un immeuble d'habitation à l'endroit spécifié. Cette localisation va cacher l'histoire de la ville depuis l'axe du pont de Joinville.

Par ailleurs le site est à proximité du pont dont la saturation d'exploitation et sonore n'est pas propice pour de l'habitat.

Il serait préférable de conserver cette petite parcelle pour un jardinet en bord de marne.

Dans la volonté des élus d'une urbanisation forcée, au pire, pourquoi ne pas y relocaliser le centre culturel prévu sur l'ancien site du Petit Robinson. L'avantage ici serait sa proximité avec les transports en commun dont le RER A ce qui pourrait assurer une fréquentation minimale. Le site du petit Robinson pourrait accueillir un centre de thalasso par exemple.

Observation n°51 et 52 du registre dématérialisé :

Dominique F. nogentais qui souhaite un peu plus de pragmatisme et de bon sens dans la gestion des villes et des règles qui les régissent, le 28/02/2025

Concerne la commune de Nogent-sur-Marne sur les thématiques suivantes : voirie et circulation, espaces verts, pollution, datacenter, protection des piétons.

Observation n°60 du registre dématérialisé :

Samuel A., le 28/03/2025

Concerne la commune de Saint-Maur des Fossés

Les remarques portent principalement sur la protection de l'environnement et l'encadrement des constructions dans un souci de bonne intégration urbaine

5. Conclusion :

Le dossier sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUI de Paris Est Marne&Bois a été mis à disposition du public du 26 février au 28 mars 2025.

Les registres de la mise à disposition portant sur la modification simplifiée n°1 du PLUI de Paris Est Marne&Bois ont été clos et signés par le Président du territoire.

Les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition nécessitent quelques adaptations du projet de modification porté à la connaissance du public.

Modifications des pièces écrites du PLUI :

Règlement :

Article 3 (Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements) :

- Assouplissement de l'article 3 en zone UC à Maisons-Alfort pour les logements sociaux et les foyers logement
- Suppression de l'article UA3 sur la taille des logements à Villiers-sur-Marne

Article 6 (Implantations par rapport aux voies et emprises publiques)

- Suppression d'un paragraphe à l'article UX6 sur la commune de Joinville le pont
- Ajout d'une précision sur Saint-Maurice sur les évolutions des bâtiments partiellement protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (secteur UAa)
- Ajout d'une précision pour la zone UA2a sur la commune de Saint-Maur des Fossés
- Ajout d'une précision à l'article UZ6 sur la commune de Villiers-sur-Marne
- Déplacement d'une règle à l'article 6 de la zone 1AU sur la commune de Villiers-sur-Marne

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250519-DC2025-37-1-DE
Date de télétransmission : 19/05/2025
Date de réception préfecture : 19/05/2025

Article 7 (Implantations par rapport aux limites séparatives) :

- Mise à jour de l'article 7 des zones UA, UB et UC sur la commune de Vincennes (secteur UA2)

Article 8 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) :

- Ajout d'une précision sur la commune de Champigny-sur-Marne en zone UP sur la distance entre un bâtiment et une annexe (ajouter minimum)

Article 9 (Emprise au sol maximale des constructions) :

- Ajout d'une précision sur les débords et saillies dans le champ d'application de l'article 9 toutes zones de la commune de Champigny-sur-Marne
- Ajout d'une précision à l'article UZ9 à Fontenay-sous-Bois
- Assouplissement de la règle pour les constructions mixtes comprenant un EICSP si la surface de plancher de l'EICSP représente un minimum de 70 % de la surface de plancher totale du projet à l'article UX9 à Joinville-le-Pont
- Modification du champ d'application UX9 sur la commune de Villiers-sur-Marne
- Ajout d'une précision sur la commune de Saint-Maurice sur les évolutions des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (secteur UAa)

Article 10 (Hauteur maximale des constructions) :

- Ajout d'une précision sur les RDC commerciaux dans la zone UB10 sur la commune de Champigny-sur-Marne
- Assouplissement de la règle pour les constructions mixtes si elles représentent 70% de la surface de plancher à l'article UX10 à Joinville-le-Pont
- Ajout d'une précision sur la commune de Saint-Maurice sur les évolutions des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (secteur UAa)
- Ajout d'une majoration des hauteurs dans le secteur de l'OAP gare Saint-Maur Créteil
- Ajout d'une précision sur le calcul des hauteurs à Villiers-sur-Marne pour les antennes relais

Article 11 (Aspect extérieur des constructions) :

- Assouplissement des règles de l'article 11 en zone 1AU pour les travaux du Grand Paris Express (GPE) sur la commune de Champigny-sur-Marne
- Précision sur l'implantation des panneaux solaires aux articles 11 sur la commune de Fontenay-sous-Bois pour les zones UA UB UP UF et UX
- Suppression de la dérogation à l'obligation de végétaliser pour la halle de marché dans l'OAP Moreau-David (zone UX)
- Ajout d'une précision aux articles UA11 et UB11 pour le Perreux-sur-Marne
- Prise en compte de la dimension des percées dans les clôtures pour le passage de la petite faune à Nogent-sur-Marne

Article 14 (Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables) :

- Clarification de la rédaction du coefficient de biotope à Champigny-sur-Marne en zone UP
- Maintien de la règle de végétalisation en zone UZr sur la commune de Fontenay-sous-Bois
- Modification des coefficients de biotope de la zone UP à Joinville-le-Pont ainsi que l'ajout de recommandations sur le traitement des espaces compris dans la marge de recul et sur la perméabilisation des sols
- Harmonisation du champ d'application sur la pleine terre à l'article 14 à Maisons-Alfort pour toutes les zones
- Précision du champ d'application sur la pleine terre à Saint-Maur-des-Fossés
- Déplacement d'un paragraphe à l'article UX14 sur la commune de Villiers-sur-Marne
- Ajout de précisions à l'article 14 de la zone 1AU et de la zone UX à Villiers-sur-Marne

Article 15 (Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs) :

- Assouplissement des règles de cet article pour les travaux du Grand Paris Express en zone UX de la commune de Maisons-Alfort et en zone UB sur la commune de Champigny-sur-Marne

- Ajout d'une précision en zone UX sur la commune de Champigny-sur-Marne pour les travaux du Grand Paris Express
 - Ajout d'une référence sur la commune de Fontenay-sous-Bois pour préciser l'annexe sur les plantations
 - Suppression d'un doublon p 175 de la zone UP sur la commune de Joinville-le-Pont
 - Remplacement du nom de petit bras par canal de Polangis à Joinville-le-Pont
 - Retour à la rédaction d'origine à Maisons-Alfort (suppression « dès lors ils sont réalisés sur dalle »)
 - Ajout d'une précision pour les parkings aériens à l'article UX15 à Villiers-sur-Marne
- Article 16 (Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique) :
- Remplacement du nom de petit bras par canal de Polangis à Joinville-le-Pont
- Article 17 (Stationnement) :
- Assouplissement des règles de l'article 17-1 pour les travaux du GPE
 - Ajustement d'une règle à l'article 17-4 sur la commune de Champigny-sur-Marne
 - Ajout d'une disposition pour les travaux du GPE à l'article 17-3 sur la commune du Perreux-sur-Marne
 - Assouplissement des règles de stationnement pour les commerces pour les travaux du GPE (17-6) en zone UZ à Villiers-sur-Marne et zone UB au Perreux-sur-Marne
 - Ajustement de l'article 17-6 pour Maisons-Alfort et Villiers-sur-Marne (zone UZ seulement) pour les résidences seniors et étudiantes
 - Évolution des dimensions des aires de stationnement à Villiers-sur-Marne en zone UC
 - Ajustement des règles de stationnement résidences étudiantes de la zone UZ à Villiers-sur-Marne
 - Ajout d'une précision à l'article UZ17-3 sur la commune de Villiers-sur-Marne
 - Ajustement des règles pour le logement social à l'article 17-6 pour les zones UA UB UP UF et UX de Vincennes
- Article 18 :
- Ajustement des règles sur l'implantation des locaux vélos de la zone UZ à Villiers-sur-Marne
- Annexe au règlement :
- Mise à jour de la grille patrimoniale de Saint-Maurice
 - Mise à jour de la liste des emplacements réservés et des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Modifications des pièces graphiques :

- Maintien du PAPAG n°4 des Rigollots à Fontenay-sous-Bois
- Modification du PAPAG Galliéni à Joinville-le-Pont
- Changement de zonage UP en UX sur 2 parcelles à Joinville-le-Pont
- Changement de zonage du UP en UB sur 3 parcelles à Maisons-Alfort
- Mise en cohérence entre le plan et la grille patrimonial sur le 26 rue Decorse à Saint-Maurice
- Suppression du linéaire commercial rue des Remises à Saint-Maur des Fossés
- Passage d'un linéaire commercial obligatoire à possible sur la rue du Pont de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés

Modifications des OAP sectorielles :

- OAP Simonettes-Nord/ Marais De Gaulle (Champigny-sur-Marne) : mise en cohérence entre le règlement et l'OAP
- OAP Saint-Maur Créteil à Saint-Maur-des-Fossés : suppression du linéaire commercial rue des Remises, suppression de deux pictogrammes « parking existant ».

Les modifications apportées après mise à disposition sont des ajustements qui entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi.