

# **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE**

**AUX PROJETS D'ÉLABORATION**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
(P.L.U.i)**

**DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX  
USÉES ET PLUVIALES**

**SUR LE TERRITOIRE DE L'ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL**



Enquête publique du mardi 30 mai 2023 au samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 inclus

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION  
D'ENQUÊTE**

**Yves Maënhaut président**  
**Marie-José Albaret-Madarac membre titulaire**  
**Marie-Françoise Sévrain membre titulaire**  
**Anne-Marie Duquenne membre suppléante**

**août 2023**

# SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE</b> .....	<b>4</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE.....	5
1.1.1. <i>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)</i> .....	5
1.1.2. <i>Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales</i> .....	5
1.2. CADRE JURIDIQUE .....	6
1.3. LES PROJETS DE PLUi ET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT .....	6
1.3.1. <i>Le projet de PLUi</i> .....	6
1.3.1.1. <b>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b> .....	6
1.3.1.2. <b>Les règlements écrits et graphiques</b> .....	8
1.3.2. <i>La concertation du PLUi</i> .....	9
1.3.3. <i>Le zonage d'assainissement</i> .....	11
1.4. COMPOSITION DES DOSSIERS D'ENQUETE .....	15
1.4.1. <i>PLUi</i> .....	15
1.4.2. <i>Zonage d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales</i> .....	21
<b>2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>24</b>
2.1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	25
2.2. L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	25
2.3. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	26
2.4. RENCONTRE AVEC LES REPRESENTANTS DE L'EPT PEM&B.....	26
<b>3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>28</b>
3.1. OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	29
3.2. LES PERMANENCES.....	29
3.3. LA CONSULTATION DU DOSSIER .....	30
3.4. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	31
3.5. BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS .....	31
3.6. PROCES-VERBAL DE FIN D'ENQUETE PUBLIQUE .....	32
<b>4. AVIS EMIS PRÉALABLEMENT A L'ENQUÊTE PUBLIQUE / RÉPONSES DE L'EPT PEM&amp;B</b> .....	<b>33</b>
4.1. AVIS 2023-26 DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ..	34
4.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) .....	36
4.2.1. <i>Préfecture du Val de Marne</i> .....	36
4.2.2. <i>La Société du Grand Paris (SGP)</i> .....	39
4.2.3. <i>Ile de France Mobilités</i> .....	41
4.2.4. <i>SPL Marne au Bois</i> .....	41
4.2.5. <i>Enedis</i> .....	42
4.2.6. <i>La Chambre d'Agriculture</i> .....	43
4.2.7. <i>L'Etablissement Public d'Aménagement (EpaMarne)</i> .....	43
4.2.8. <i>Le Syndicat Marne Vive</i> .....	45
4.2.9. <i>SNCF Immobilier / SNCF Réseau et SNCF Voyageurs</i> .....	46
4.2.10. <i>Le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF)</i> .....	49
4.2.11. <i>Le Département du Val de Marne</i> .....	49
4.2.12. <i>Groupe RATP</i> .....	50
4.2.13. <i>L'EPT Grand Paris Grand Est</i> .....	51
4.2.14. <i>Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-de-Marne (CAUE 94)</i> .....	51
4.2.15. <i>Le département de Seine Saint-Denis</i> .....	52
4.3. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPT .....	52
4.3.1. <i>Commune de Bry sur Marne</i> .....	52
4.3.2. <i>Commune de Champigny -sur-Marne</i> .....	53

4.3.3.	<i>Commune de Charenton-le Pont</i> .....	53
4.3.4.	<i>Commune de Fontenay-sous-Bois</i> .....	54
4.3.5.	<i>Commune de Joinville le Pont</i> .....	55
4.3.6.	<i>Commune de Maisons-Alfort</i> .....	56
4.3.7.	<i>Commune de Le Perreux-sur-Marne,</i> .....	56
4.3.8.	<i>Commune de Nogent-sur-Marne</i> .....	57
4.3.9.	<i>Commune de Saint-Mandé</i> .....	57
4.3.10.	<i>Commune de Saint-Maur-des-Fossés</i> .....	57
4.3.11.	<i>Commune de Saint-Maurice</i> .....	58
4.3.12.	<i>Commune de Villiers-sur-Marne</i> .....	58
4.3.13.	<i>Commune de Vincennes</i> .....	59
<b>5.</b>	<b>APPRECIATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>60</b>
5.1.	THEME « CONCERTATION- CONSULTATION »,.....	61
5.2.	THEME « DOSSIER » .....	62
5.3.	THEME « HABITAT » .....	63
5.4.	THEME « DENSIFICATION » .....	64
5.5.	THEME « CADRE DE VIE ».....	65
5.6.	THEME « ESPACES VERTS » .....	66
5.7.	THEME « REGLEMENT ET ZONAGE ».....	68
5.8.	THEME « LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)» .....	70
5.9.	THEME « LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP) ».....	71
5.10.	THEME « LA MOBILITE ET LE STATIONNEMENT » .....	73
5.11.	THEME « ZONAGE ASSAINISSEMENT » .....	74
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU P.L.U.I. SUR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST MARNE &amp; BOIS</b> .....	<b>76</b>
6.1.	PREAMBULE.....	77
6.2.	CADRE REGLEMENTAIRE .....	78
6.3.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	78
6.4.	OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	78
6.5.	LA REPOSE DE L'EPT .....	79
6.6.	CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	79
6.6.1	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i> .....	79
6.6.2	<i>Sur le dossier soumis à l'enquête publique</i> .....	79
6.6.3	<i>Sur les observations du public</i> .....	80
6.6.4	<i>Sur les observations de la MRAe, des personnes associées et consultées</i> .....	80
6.7	AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	80
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET D'ÉTABLISSEMENT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES SUR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST MARNE &amp; BOIS</b> .....	<b>83</b>
7.1.	PREAMBULE.....	84
7.2.	CADRE REGLEMENTAIRE .....	84
7.3.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	84
7.4.	CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	85
7.4.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i> .....	85
7.4.2.	<i>Sur le dossier soumis à l'enquête</i> .....	85
7.4.3.	<i>Sur le projet</i> .....	85
7.5.	AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	86



# **1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE**

Créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016, L'Établissement Public Paris Est Marne & Bois est une intercommunalité de 520 000 habitants de l'Est parisien qui regroupe les 13 communes suivantes : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-Sur-Marne Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes.

### **1.1. Objet de l'enquête unique**

La présente enquête publique unique a pour objet de soumettre à la consultation du public d'une part, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et d'autre part, l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales établissant un schéma directeur d'assainissement (SDA) sur le territoire de l'EPT Est Marne & Bois.

#### **1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

Lors de la séance du conseil de territoire du 8 décembre 2020, il a été décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'ensemble du territoire et d'arrêter les modalités de concertation.

Lors de la séance du conseil de territoire du 7 décembre 2021, ont été débattues les orientations générales du PADD du PLUi et approuvées les orientations qui déterminent le projet de PADD du futur PLUi.

Lors de sa séance du 13 décembre 2022, le conseil de territoire a arrêté le bilan de la concertation présenté par le président de l'EPT Est Marne & Bois ainsi que le projet de PLUi. Ce projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées le 21 décembre 2022. Le conseil de territoire a autorisé le président de l'EPT Est Marne & Bois à soumettre le projet de PLUi à enquête publique.

#### **1.1.2. Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Lors de sa séance du 13 décembre 2023, le conseil de territoire a émis un avis favorable sur le projet de Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), sur le zonage d'assainissement des eaux usées et sur le principe retenu de création d'un service Public d'Assainissement Non Collectif, sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales territorial et pour l'établissement d'un règlement d'assainissement non collectif.

Le conseil de territoire a autorisé le président de l'EPT Est Marne & Bois à soumettre le schéma d'assainissement et les zonages à enquête publique.

## **1.2. Cadre juridique**

Le cadre juridique de la présente enquête publique unique est défini par le code de l'urbanisme pour le PLUi, par le code général des collectivités territoriales pour le zonage assainissement et eaux pluviales et par le code de l'environnement en ce qui concerne l'enquête publique.

L'élaboration du PLUi est conduite selon les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 134-2 à L 134-9, ses articles L 151-1 et suivants, et ses articles R 151-1 et suivants.

Le zonage d'assainissement relève des articles L. 2224-8 à L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'enquête publique est définie par le code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n°2023-A-366 pris par Monsieur Capitanio le président de l'EPT Est Marne & Bois en date du 26 avril 2023.

## **1.3. Les projets de PLUi et de zonage d'assainissement**

### **1.3.1. Le projet de PLUi**

Le PLU intercommunal est le document de planification qui définit les possibilités de construction et d'usage des sols. Il fixe les grandes orientations d'aménagement qui permettront de dessiner le territoire pour les 10 à 15 prochaines années : secteurs d'urbanisation, voirie et équipements, protection du patrimoine et de l'environnement.

#### **1.3.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD est un document de nature politique qui définit les orientations choisies par le conseil de territoire, après débat, et qui sont regroupées en quatre volets déclinés en plusieurs axes (synthétisés ci-dessous) chacun d'eux porteurs d'un certain nombre d'objectifs.

##### **o Le positionnement métropolitain :**

*S'affirmer dans la métropole du Grand Paris : conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire :*

- *poursuivre l'insertion métropolitaine du territoire tout en conservant la maîtrise des secteurs de développement.*
- *appuyer l'attractivité du territoire en confortant ses principales polarités économiques et d'emplois.*
- *conforter les lieux de rayonnement métropolitain.*

- *conforter l'offre touristique de la vallée de la Marne.*

*Penser le fonctionnement métropolitain du territoire en articulant avec les tissus urbains de proximité :*

- *articuler la « ville-métropole » et la « ville de la proximité »*
- *accompagner l'amélioration de l'offre en transports et améliorer la qualité des circulations sur le territoire.*

*Inscrire pleinement le territoire dans les métabolismes métropolitain :*

- *penser les secteurs de frange en dialogue avec les projets voisins.*
- *porter les projets d'amélioration de l'offre de transports dans la perspective de desserte métropolitaine.*
- *penser les trames naturelles du territoire comme des continuités écologiques à l'échelle métropolitaine.*

#### ○ **Le paysage et le patrimoine**

*Relever et mettre en valeur l'ensemble des éléments composant la charpente paysagère du territoire :*

- *faire de la Marne et de ses affluents, l'armature urbaine, paysagère et écologique du territoire.*
- *considérer les coteaux et la pente dans le développement urbain du territoire.*
- *améliorer la découverte du territoire.*
- *concilier le développement urbain du territoire avec la préservation des sites et de la végétation.*
- *protéger le patrimoine remarquable et les secteurs pavillonnaires du territoire.*

*S'adapter aux enjeux de chaque entité paysagère :*

- *prémunir la plaine parisienne contre le changement climatique.*
- *renforcer la protection des ambiances paysagères propres au site inscrit des franges du Bois de Vincennes.*
- *redécouvrir la plaine de la confluence.*
- *aménager dans le respect de la pente sur le plateau et les coteaux de Romainville.*
- *aménager une continuité de parcours le long de la vallée de la Marne.*
- *valoriser le plateau et les coteaux de Champigny.*

#### ○ **Les défis environnementaux**

*Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux :*

- *valoriser la trame bleue sous toutes ses formes.*

- *consolider les composantes de la trame verte, affirmer la présence et la diversité du végétal dans la ville.*

*Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique :*

- *améliorer le fonctionnement de l'écosystème urbain et atténuer les nuisances induites par la ville,*
- *affirmer la responsabilité écologique et l'ambition environnementale du territoire face au changement climatique,*
- *améliorer l'identification et lutte contre les risques,*
- *traduire la stratégie environnementale du territoire.*

○ **La qualité de l'offre urbaine**

*Conforter les centralités et anticiper celles à venir :*

- *améliorer le fonctionnement des centralités actuelles et futures sans déstabiliser les équilibres du territoire,*
- *maintenir la vitalité du territoire en améliorant l'insertion urbaine du commerce et en protégeant les linéaires*

*Optimiser l'offre de logements qualitativement :*

- *maîtriser les dynamiques de construction en ciblant les secteurs de mutation et les secteurs de préservation,*
- *améliorer la qualité globale du parc de logements et répondre à la diversité des besoins des ménages actuels et futurs*

*Optimiser et équilibrer l'offre en équipement :*

- *poursuivre le renforcement et l'adaptation du réseau d'équipements aux évolutions socio-démographiques.*

*Développer les modes actifs et la desserte de proximité au sein des quartiers :*

- *améliorer l'efficacité des circulations quotidiennes et dimensionner les espaces publics pour les modes actifs.*

### **1.3.1.2. Les règlements écrits et graphiques**

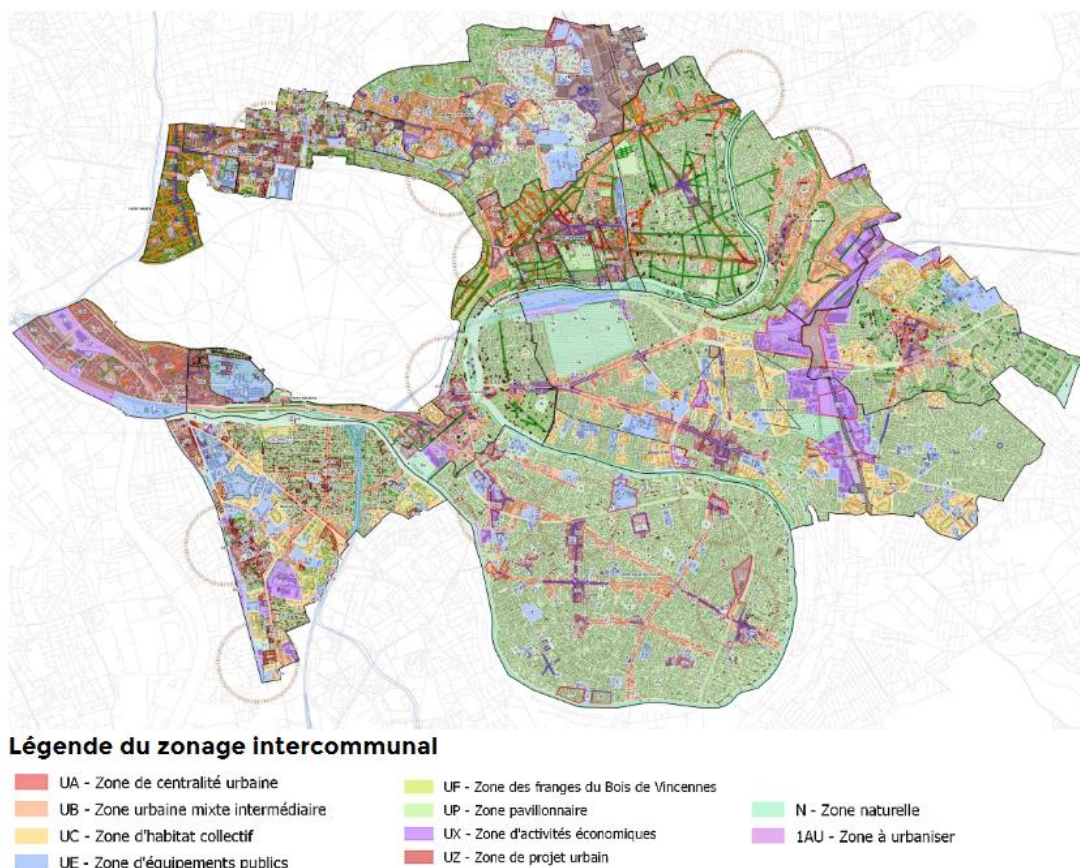
Le territoire couvert par le projet de PLUi est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières ou non équipées (N).

Le règlement écrit traduit les dispositions applicables dans chaque zone avec éventuellement des spécificités par commune.



Le règlement graphique qui couvre l'ensemble du territoire donne le découpage de chaque zone.

Plan de zonage à l'échelle  
des 13 communes



### 1.3.2. La concertation du PLUi

La concertation se rapportant au PLUi a été organisée en deux phases : la première relative au diagnostic et aux orientations du PADD de juillet 2021 à novembre 2021 et la seconde relative aux OAP et au règlement de mai 2022 à décembre 2022.

Aux modalités initiales arrêtées par le Conseil de Territoire se sont ajoutées des mesures de publicité et d'information :

- Un site web dédié au PLUi support d'une plateforme de contribution en ligne
- Des flyers pour annoncer les différents événements et les réunions publiques
- Un relai local sur les sites de partenaires et dans les journaux
- Des pages dédiées sur les sites internet des communes
- Des articles dans les journaux communaux

## Cycle 1 de juillet 2021 à novembre 2021

Le cycle 1 était plus spécialement consacré au diagnostic et aux orientations du PADD. Dès juillet 2021, il a été créé un site web dédié au PLUi et a été mis à disposition un guide pour comprendre le PLUi précisant : le contenu, les 6 grands objectifs, le pourquoi, qui fait quoi, quelles sont les étapes et comment y participer.

Entre septembre et décembre 2021 ont été organisés :

- Six balades urbaines sur le territoire :
  - 27 septembre 2021 : Cap à l'est.
  - 29 septembre 2021 : excursion entre Bois et Marne.
  - 7 octobre 2021 : dans les pentes du coteau nord.
  - 13 octobre 2021 : de la plaine parisienne au nord du bois.
  - 20 octobre 2021 : d'une rive à l'autre de la Marne.
  - 20 novembre 2021 : dans les boucles de la Marne.

Ces balades ont réuni élus, techniciens, partenaires et résidents. Chaque balade, mobilisant une vingtaine de personnes, a fait l'objet d'un compte-rendu.

- Un forum en ligne sur la base de trois thèmes :
  - conforter le cadre de vie et assurer le développement urbain équilibré (82 contributions, 55 commentaires et 445 likes),
  - renforcer l'attractivité (34 contributions, 14 commentaires et 145 likes),
  - préserver l'environnement et adapter la ville au changement climatique (48 contributions, 22 commentaires et 225 likes).

Le bilan de ce premier cycle de concertation a fait émerger 4 grands thèmes :

- La nature en ville : corridors écologiques, végétalisation des espaces publics, adaptation au changement climatique, etc.
- La maîtrise de l'urbanisme : densification, préservation des secteurs pavillonnaires, du patrimoine remarquable, etc.
- Le cadre de vie : améliorer l'animation urbaine (commerces, services, équipements, etc.) les espaces publics, les mobilités douces.
- La qualité des logements : performance environnementale des constructions, confort, etc.

## Cycle 2 de mai 2022 à décembre 2022

Le cycle 2 était plus spécifiquement axé sur les OAP et le règlement et s'est concrétisé par :

- L'ouverture d'une cartographie interactive du lundi 30 mai au 17 juillet 2022 avec 3 thématiques de contribution en lien avec les OAP thématiques : le paysage de la Marne et ses coteaux, les trames écologiques et réservoirs de biodiversité et le patrimoine bâti vernaculaire. Les contributions se

partageaient en 3 catégories : « ce qui pose problème », « ce qui est à préserver » et « des idées pour le futur ».

- Une marche, le 12 septembre 2022, dédiée aux associations du territoire axée sur la déclinaison des OAP.
- Deux réunions publiques organisées au pavillon Baltard à Nogent sur Marne avec introduction du président M Capitanio et du vice-président en charge de l'urbanisme M Berrios, maire de Saint Maur des Fossés, qui ont fait l'objet de compte-rendu : l'une organisée le 7 juillet 2022 relative au PADD et l'autre le 7 décembre 2022 restituant les grandes orientations traduites dans les pièces réglementaires.

Les principaux points issus du second cycle de concertation sont les suivants :

- Une attente que le PLUi permette de mieux préserver les particularités urbaines et architecturales des quartiers du territoire.
- Des interrogations au sujet des objectifs de production de logements.
- Des attentes sur les réponses apportées par le PLUi au sujet de la protection de l'environnement naturel.
- Une grande appréhension de la situation d'urgence climatique et de la nécessité de ne plus artificialiser les sols.
- Des attentes sur un aménagement des bords de Marne pensé en continuité à l'échelle du Territoire ;
- Une attente de favoriser le développement des mobilités durables et de repenser la place de la voiture et le partage de l'espace public avec les piétons et le vélo.

Chaque évènement a fait l'objet d'un compte-rendu annexé au bilan de la concertation. Des registres de concertation ont été mis à disposition du public ainsi qu'une boîte mail.

Quatre réunions de présentation du PLUi ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Le 19 octobre 2021 : présentation des grandes orientations du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) graphiques et écrites.
- Le 18 février 2022 : présentation du PADD.
- Le 18 octobre 2022 : point d'avancement ayant pour but de présenter les outils réglementaires. Présentation de la déclinaison des quatre axes du PADD dans les documents règlementaires et les OAP.
- Le 29 novembre 2022 : phase règlementaire – avant Arrêt. Rappel de la concertation, le règlement, le zonage, les OAP transversales.

### **1.3.3. Le zonage d'assainissement**

Le projet de Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) territorial comporte 2 parties : un zonage d'assainissement des eaux usées et un zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### ○ **Eaux usées**

Le zonage des eaux usées a pour objectif de définir :

- *Les zones d'assainissement collectif où le territoire est tenu d'assurer la collecte, le stockage et le rejet des eaux usées.*
- *Les zones d'assainissement non collectif où le territoire est tenu d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.*

Afin de :

- Garantir à la population la résolution des éventuels problèmes liés à l'évacuation et au traitement des eaux usées en général.
- Protéger la qualité des eaux de surface.
- Protéger les ressources en eaux souterraines.

### ○ **Eaux pluviales**

Le zonage des eaux pluviales, qui doit répondre aux orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, a pour objectif de définir :

- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de :

- *Prendre des mesures de prévention par la mise en place de techniques compensatoires ou alternatives de piégeage des pollutions à la source.*
- *Protéger les milieux naturels.*
- *Prendre en compte les facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers l'aval, avec des zones de stockage temporaires et des zones naturelles d'expansion des crues.*

Le zonage pluvial de l'EPT PEM&B s'inscrit dans un schéma départemental du Val de Marne qui dispose d'un zonage pluvial depuis avril 2014 qui repose sur la priorité à l'infiltration.

### ○ **L'état initial**

#### • **Linéaires**

Les linéaires des réseaux sont énumérés par commune dans le tableau (extrait de la page 29 du rapport de présentation)

		Commune						
Nature du réseau	Type de réseau	Bry-sur-Marne (ml)	Champigny-sur-Marne (ml)	Charenton-le-Pont (ml)	Fontenay-sous-Bois (ml)	Joinville-le-Pont (ml)	Le Perreux-sur-Marne (ml)	Maisons-Alfort (ml)
Territorial	EU	27 453	80 824	1 706	21 581	23 788	33 899	-
	EP	24 648	58 438	2 264	26 537	11 758	18 889	-
	UN	-	30 797	14 376	36 691	2 571	1 245	54 602
Sous-total Territorial		52 101	170 059	18 346	84 809	38 117	54 033	54 602
Nature du réseau	Type de réseau	Nogent-sur-Marne (ml)	Saint-Mandé (ml)	Saint-Maur-des-Fossés (ml)	Saint Maurice (ml)	Villiers-sur-Marne (ml)	Vincennes (ml)	EPT10 (ml)
Territorial	EU	24 505	-	165 633	1 765	45 587	521	427 263
	EP	18 845	-	122 831	3 355	50 728	1 698	339 992
	UN	4 757	11 102	103	3 353	405	26 000	186 002
Sous-total Territorial		48 108	11 102	288 567	8 473	96 721	28 218	953 256

Figure 2-11 : Linéaire de réseau d'assainissement territorial non visitable et visitable

## • Les eaux usées

Le parcours des effluents est schématisé de la façon suivante (extrait du dossier p 26)

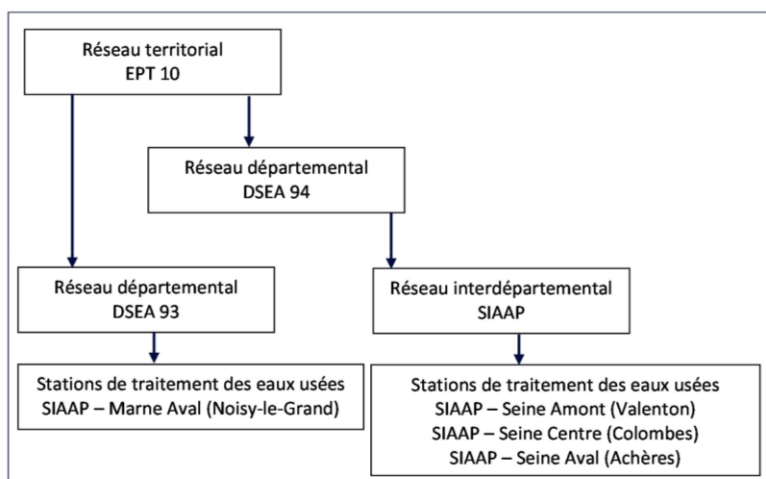


Figure 2-8 : Représentation schématique du parcours des effluents d'eaux usées

L'EPT Paris Est Marne & Bois se partage en :

- Un bassin versant principalement unitaire sur la partie Ouest (Saint-Mandé, Vincennes, Ouest de Fontenay-sous-Bois, Charenton-le-Pont, majeure partie de Saint-Maurice, Maisons-Alfort) ;
- Un bassin versant séparatif sur la partie Est (est de Fontenay-sous-Bois, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, le Perreux-sur-Marne, Villiers-sur-Marne) ;
- Un bassin versant historiquement unitaire où d'importants travaux de mise en séparatif ont été réalisés (Joinville-le-Pont, Saint-Maur-des-Fossés) ;
- La commune de Champigny-sur-Marne se démarque par la présence de quartiers desservis par des réseaux unitaires dans un réseau majoritairement séparatif.
- Des îles de la Marne ne sont pas reliées au réseau d'assainissement collectif.



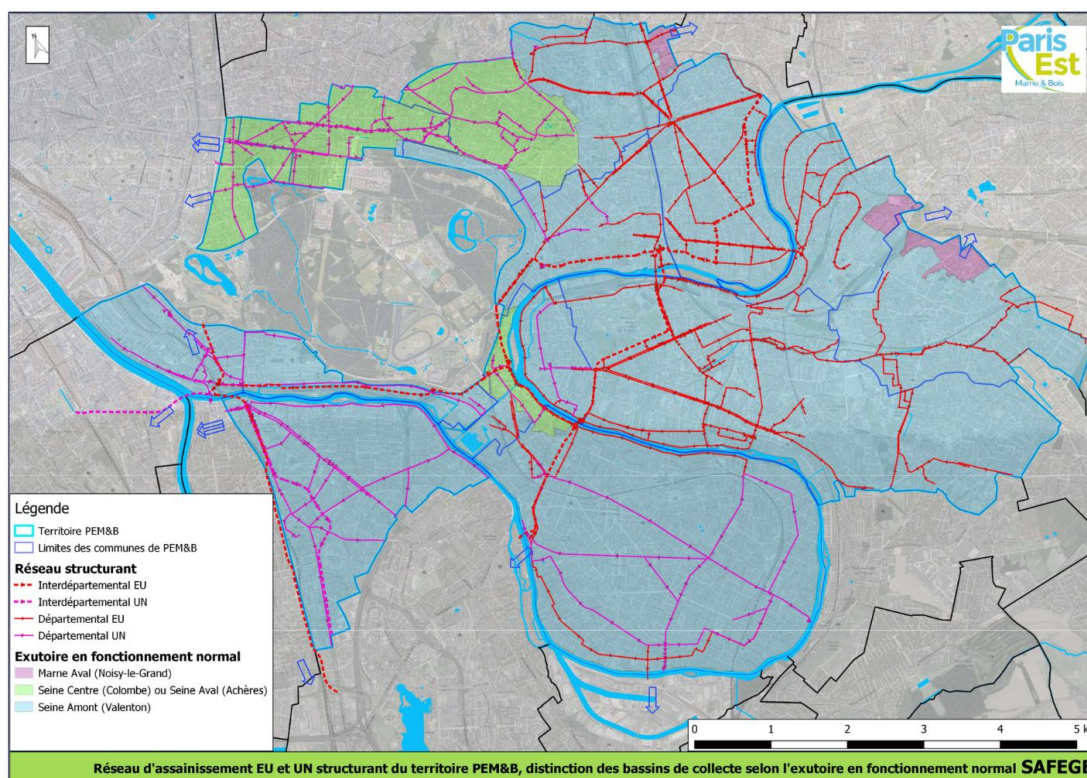


Figure 2-9 : Bassins et axes de collecte des eaux usées selon l'exutoire en fonctionnement normal sur le territoire EPT 10

Toutes constructions et tout nouvel aménagement doivent être raccordés au réseau existant.

- **Les secteurs non-assainis**

1 177 parcelles ont été recensées comme ANC (assainissement non collectif) Leur répartition est diffuse sur l'ensemble du territoire. 847 habitations seraient raccordables et 330 habitations non raccordables.

- **Les îles de la Marne**

9 îles sont habitées et seules 3 sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif.

L'île d'Amour/île du Moulin (Bry-sur-Marne), l'île du Martin-Pêcheur (Champigny-sur-Marne), l'île des Saints Pères (Joinville-le-Pont), l'île des Loups (Nogent sur Marne et Le Perreux sur Marne), l'île de Charentonneau (Maisons-Alfort), l'île de l'Hospice et l'île des Corbeau (Saint-Maurice) sont prévues de rester en ANC.

- **Les eaux pluviales**

Les communes de Bry-sur-Marne, Maisons-Alfort, Le Perreux-sur-Marne et Villiers-sur-Marne sont concernées par des problématiques de débordement et de mises en charges avec une recherche de la réduction de ces effets par des actions spécifiques.

- **Incidences de l'urbanisation**

La majorité des opérations d'aménagement identifiées se trouvent dans des secteurs de faible saturation des eaux usées seule la commune de Bry-sur-Marne

présente une problématique de saturation.

Les zones sensibles aux débordements et à la mise en charge des eaux pluviales seront particulièrement surveillées avec des actions de dé-imperméabilisation et de déconnection.

Tout raccordement au réseau d'assainissement EU de l'EPT PEM&B devra respecter le règlement d'assainissement territorial. Les secteurs qui restent en ANC devront respecter le règlement d'assainissement non collectif de l'EPT PEM&B.

À titre dérogatoire, pour les installations difficilement raccordables à un réseau d'assainissement, une autorisation peut être accordée après demande et validation du Service Assainissement du Territoire

Les habitations non raccordables doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et aux techniques en vigueur. Le contrôle des installations ANC est de la responsabilité de l'EPT PEM&B.

#### **1.4. Composition des dossiers d'enquête.**

Les dossiers d'enquête mis à la disposition du public pendant toute la durée de celle-ci comprenaient le projet de PLUi, le projet de zonage d'assainissement, l'arrêté prescrivant l'enquête et un registre papier.

##### **1.4.1. PLUi**

Le dossier de PLUi mis à la disposition du public de 4500 pages environ comprend les pièces suivantes :

**Pièce N°0** : un Sommaire

**Pièce N°1** : Le rapport de présentation, document comprenant 7 pièces qui se décomposent comme suit :

Pièce 1.0 : Notice de présentation : qui rappellent que le PLUi est un document qui évolue avec le temps, sa composition, la définition du projet de territoire, le PADD (cœur du projet de territoire), les OAP, la traduction réglementaire (plan de zonage et règlement).

Pièce 1.1 : Cadrage territorial et synthèse du diagnostic : composé de 2 pièces.

- Pièce 1.1a : Contexte territorial – cadrage juridique : qui rappelle le positionnement de Paris Est Marne & Bois dans le grand Paris, le cadrage législatif et réglementaire,
- Pièce 1.1b : Synthèse du diagnostic : qui comporte la planification intercommunale, des aménités remarquables au défi de l'intégration métropolitaine

- Pièce 1.2 : Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification du tissu urbain : précisant la lutte contre l'artificialisation des

sols, le projet de développement démographique et résidentiel du territoire, la capacité de densification des espaces bâtis et l'exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces.

- Pièce 1.3 : État initial de l'environnement : détaillant le milieu physique (le climat et son évolution, le risque de tempête, topographie, géologie, ressources naturelles, les risques de mouvement de terrain, sismique), le patrimoine naturel (son contexte, les zonages environnementaux, la trame verte et bleue, la fonctionnalité écologique des espaces naturels et enjeux), un territoire marqué par l'eau (documents cadre sur l'eau, usage de l'eau, l'eau potable, les eaux souterraines, et superficielles, l'assainissement, le risque d'inondation), les risques et nuisances d'origine anthropiques (technologique, sites et sols pollués, gestion des déchets, pollution atmosphérique, sonore, électromagnétiques, exposition au plomb), Climat et énergie (consommation énergétique, les réseaux, les énergies renouvelables, émission de gaz à effet de serre).

Pièce 1.4 : Justifications des choix retenus : rappelant la compatibilité avec la hiérarchie des normes (évolutions législatives, SDRIF, SCoT, PDUiF, PMHH), les principes d'évolution des documents règlementaires, la traduction règlementaire du PADD.

Pièce 1.5 : Évaluation Environnementale : après un préambule, indication de l'analyse de l'état initial de l'environnement et tendances d'évolution, articulation des plans et programmes (justification de l'articulation, les documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles, les documents à prendre en compte), analyse des incidences notables probables au PLUi sur l'environnement et sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, un résumé non technique.

Pièce 1.6 : Le résumé non technique :

Pièce 1.7 : Des annexes :

- Pièce 1.7.1 : Dynamiques territoriales : avec les diagnostics sociodémographique, de l'habitat et du logement, de la structure des actifs, de la structure de l'emploi, de l'activité économique, de l'offre commerciale, des mobilités et des équipements.
  - Pièce 1.7.2 : Diagnostic paysager : description de l'insertion du territoire dans son contexte paysager, la charpente paysagère du territoire et les 6 entités paysagères du territoire et les enjeux.
  - Pièce 1.7.3 : la synthèse de l'état initial de l'environnement
- Pièce 2 : le PADD : il est organisé en 4 volets regroupant plusieurs axes au sein desquels figurent les grandes orientations et des objectifs.
    - Volet 1 : le positionnement métropolitain
    - Volet 2 : le paysage et le patrimoine
    - Volet 3 : les défis environnementaux
    - Volet 4 : la qualité de l'offre urbaine



- Pièce 3 : les OAP :

- Pièce 3.1a : OAP thématique Construction durable : après un préambule, les préconisations transversales pour une construction durable, la qualité paysagère, urbaine, architecturale et environnementale des opérations, qualité d'habiter et confort d'usage.
- Pièce 3.1b : OAP thématique « Marne & Coteaux » : évoque les objectifs généraux de l'OAP, poursuivre la mise en valeur des berges de la Marne, donner une épaisseur paysagère à la vallée de la Marne, connecter la Marne à un réseau de parcs urbains.
- Pièce 3.1c : OAP thématique « Trames écologiques, risques et modes doux » : précise le cadre réglementaire, les composantes et les objectifs de cette OAP, avec un chapitre sur les trames écologiques, biodiversité et nature de ville, la gestion des risques et nuisances, les cheminements et les modes doux.
- Pièce 3.1d : OAP thématique « quartiers de gare » : cette OAP est consacrée aux quartiers de gares, secteurs urbains stratégiques pour le territoire, les enjeux, rééquilibrer la production urbaine par rapport aux dynamiques à l'œuvre dans les années 2010, ancrer les quartiers de gares dans leur contexte urbain et territorial, les orientations d'aménagement transversales et sectorielles propres à chaque quartier de gare.
- Pièce 3.2 : OAP Sectorielles et règlementaires :
  - Bry sur Marne : pôle réglementaire – Pôle image de l'est francilien.
  - Champigny sur Marne :
    - OAP N°1 : revitaliser le centre-ville, retisser une centralité. Ancienne gare du Plant, bords de Marne,
    - OAP N°2 : Aménager le bassin écologique et économique – ex –VDO, zoom : secteur les Luats, secteur simonettes Nord/Marais de Gaulle, secteur voie Sonia Delaunay
  - Charenton le Pont : Charenton Bercy.
  - Fontenay sous-Bois :
    - OAP N°1 : Fontenay Est : Val de Fontenay et quartiers des Alouettes, zoom secteur Auchan-gare, zoom Salengro, zoom la Pointe – Joncs Marins, zoom Alouettes – est, zoom Alouettes sud, Larris – Redoute, Pasteur Cenexi – plateau carrière, Moreau David, Rigollots.
  - Joinville le Pont : Site Pathé.
  - Le Perreux sur Marne : Rond-point du Général Leclerc, gare Nogent-Le-Perreux, Boulevard d'Alsace Lorraine,
  - Maisons-Alfort : Secteur du triangle de l'Echât.
  - Saint Maur des Fossés : Brossolette sport et nature, gare de champignol, ZAC des Facultés, pont de Créteil, la Pie-Guynemer, la Pie-quai de Bonneuil, Pôle Gare Saint Maur-Créteil.
  - Saint Maurice : Hôpitaux de Saint Maurice.

- Villiers sur Marne : Frange Nord – Boulevard Georges Méliès, entrée de ville Nord, route de Bry, rue des pierres/rue Jean Jaurès, de Gaulle/Fosses et de Gaulle/Trotin, Remoiville, courts Sillons, entre deux ferroviaires – Boutareines, Leclerc/Coeuilly, Marne Europe, Mentienne/Bertaux, Pôle image de l'est francilien.

- Pièce 4 : le Zonage réglementaire :

- Pièce 4.1 : les plans de zonage généraux
- Pièce 4.2 : les plans de secteurs de projet
- Pièce 4.3 : les plans de prescriptions patrimoniales
- Pièce 4.4 : les plans des prescriptions particulières

Pièce 5 : le règlement écrit :

- Pièce 5.1 : Les dispositions générales du règlement. Ce document indique le champ d'application territorial du PLUi, la portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols, la division du territoire en zones, la composition des pièces réglementaires du PLUi, suivi d'un lexique des définitions.
- Pièce 5.2 : règlement de la zone UA : ce document énumère les dispositions applicables à la zone.
  - la destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
    - les destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions.
    - la diversité de l'habitat et des usages.
  - les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
    - La volumétrie et implantation des constructions.
    - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
    - Le traitement des espaces non-bâtis.
    - le stationnement.
  - les équipements réseaux et emplacements réservés.
    - La desserte par les voies publiques ou privées.
    - La desserte par les réseaux.
    - Les emplacements réservés.
- Pièce 5.3 : règlement de la zone UB : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.4 : règlement de la zone UC : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.5 : règlement de la zone UP : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.6 : règlement de la zone UF : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.7 : règlement de la zone UE : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.8 : règlement de la zone UX : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.9 : règlement de la zone UZ : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.10 : règlement de la zone 1AU : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.11 : règlement de la zone N : idem Pièce 5.2
- Pièce 5.12 : Annexes au règlement :
  - Pièce 5.12.1 : les grilles patrimoniales des communes de Bry

sur Marne, Champigny sur Marne, Charenton le Pont, Fontenay sous-bois, Joinville le Pont, Le Perreux sur Marne, Maisons Alfort, Nogent sur Marne, Saint Mandé, Saint Maur des Fossés, Saint Maurice, Villiers sur Marne, Vincennes.

- Pièce 5.12.2 : la liste des Emplacements Réservés (ER) et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).
- Pièce 5.12.3 : les secteurs de plan de masse.
  - Pièce 5.12.3.a : commune de Charenton le Pont.
  - Pièce 5.12.3.b : commune de Fontenay sous-bois.
  - Pièce 5.12.3.c : commune de Joinville le Pont.
  - Pièce 5.12.3.d : commune de Nogent sur Marne.
- Pièce 5.12.4 : les annexes au règlement communal : liste des immeubles protégés sur les communes de :
  - Charenton le Pont, en zone UA1, UF, les façades, rue de Paris, immeubles protégés franges bois de Vincennes.
  - Fontenay sous-Bois, fiches énergétiques, plantations, toitures végétalisées et solaires, cônes de vues protégés.
  - Maisons Alfort, nuanciers des façades et menuiseries.
  - Saint Mandé, qualités des façades, avenue du bel air, les marges de reculement, liste des espaces verts protégés (EVP), modèles de grilles et de portails.
  - Saint Maur des Fossés, listes des commerces autorisés, fiches conseil travaux (façade, toiture, etc.).
  - Villiers sur Marne, cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères, charte des façades en zone UA, guide pratique d'aménagement des devantures commerciales et des enseignes, charte promoteur, chantier à faibles nuisances, vert.

#### Pièce 6 : Bilan de la concertation

- Partie 1 : le contexte de la concertation. L'élaboration du PLUi, les objectifs, les modalités, les mesures de publicité et d'information.
- Partie 2 : le déroulement de la concertation. Les cycles de concertation en 2021 et 2022.
- Partie 3 : les éléments de bilan. La synthèse thématique des contributions des 2 cycles.
- Partie 4 : les suites de la procédure. L'arrêt du projet, la consultation des partenaires, l'enquête publique et l'approbation du PLUi.
- Partie 5 : les annexes : guide, carnet de concertation, CR des balades, CR de la cartographie interactive, supports et CR des réunions publiques et avec les PPA.

#### Pièce 7 : Annexes

- Pièce 7.1 : les servitudes d'Utilité publique
  - La liste des servitudes
  - Les sites patrimoniaux remarquables (AC4), Fontenay sous-Bois, Vincennes
  - Le périmètre de servitude autour des caractéristiques de

transport de gaz hydrocarbures et produits chimiques (I2), toutes les communes du territoire de l'EPT à l'exception de Bry sur Marne.

- Le plan de prévention des risques naturels (PM1)
  - PPRi de la Seine et Seine et Marne : toutes communes du territoire de l'EPT à l'exception des communes de Fontenay sous-Bois, Saint Mandé, Villiers sur Marne et Vincennes.
  - PPRMT : Bry sur Marne, Champigny sur Marne, Fontenay sous-Bois, Le Perreux sur Marne, Nogent sur Marne, Saint Maur des Fossés et Villiers sur Marne.
  - Les voies ferrées (T1).
  - Les servitudes de tréfonds ligne 15 sud : Champigny sur Marne, Joinville le Pont, Maisons-Alfort, Saint Maur des Fossés et Villiers sur Marne.
- Pièce 7.2 : les annexes sanitaires
  - Pièce 7.2.1 : L'eau potable : pour chaque commune du territoire de l'EPT, note relative à la situation générale de l'alimentation en eau
  - Pièce 7.2.2 : L'assainissement.
    - Règlement d'assainissement de l'EPT Paris-Est Marne & Bois.
    - Règlement d'assainissement départemental.
- Pièce 7.3 : les autres annexes :
  - Pièce 7.3.1 : classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
  - Pièce 7.3.2 : Plan de prévention du bruit dans l'environnement pour les communes de Joinville le Pont, Maisons Alfort et le département du Val de Marne.
  - Pièce 7.3.3 : les permis de démolir, les clôtures, le ravalement, les divisions foncières
    - Fontenay sous-Bois : clôture, démolir
    - Le Perreux sur Marne : clôture, démolir, ravalement
    - Maisons Alfort : division d'un bâtiment, clôture
    - Nogent sur Marne : clôture, démolir
  - Pièce 7.3.4 : Périmètre du droit de préemption urbain : toutes les communes du territoire de l'EPT à l'exception de Saint Maur des Fossés
  - Pièce 7.3.5 : Périmètre du droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux : Champigny sur Marne, Fontenay sous-Bois, Joinville le Pont, le Perreux sur Marne, Nogent sur Marne, Saint Maur des Fossés et Saint Maurice.
  - Pièce 7.3.6 : les zones d'Aménagement concerté (ZAC) : Bry sur Marne, Champigny sur Marne, Joinville le Pont, le Perreux sur Marne, Saint Maur des Fossés et Villiers sur Marne.
  - Pièce 7.3.7 : la taxe d'aménagement : Fontenay sous-Bois, Joinville le Pont, le Perreux sur Marne, Maisons Alfort, Nogent sur Marne, Saint Maur des Fossés et Saint Maurice.
  - Pièce 7.3.8 : les projets urbains partenariaux : Champigny sur

Marne, Fontenay sous-Bois, le Perreux sur Marne, Saint Maur des Fossés.

- Pièce 7.3.9 : les périmètres d'études (sursis à statuer) : Bry sur Marne, Champigny sur Marne, Fontenay sous-Bois, le Perreux sur Marne et Vincennes.
- Pièce 7.3.10 : les réseaux de chaleur : Champigny sur Marne et Fontenay sous-Bois.
- Pièce 7.3.11 : le porter à connaissance aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières : Champigny sur Marne, Charenton le Pont, Fontenay sous-Bois, Joinville le Pont, Maisons Alfort, Nogent sur Marne, Saint Mandé, Saint Maur des Fossés et Saint Maurice.
- Pièce 7.3.12 : les zones à risque d'exposition au plomb pour le département du Val de Marne.
- Pièce 7.3.13 : les secteurs d'information des sols : Bry sur Marne, Champigny sur Marne, Charenton le Pont, Fontenay sous-Bois, Joinville le Pont, le Perreux sur Marne, Maisons Alfort, Nogent sur Marne, Saint Mandé, Saint Maur des Fossés, et Vincennes.
- Pièce 7.3.14 : le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).
- Pièce 7.3.15 : les zones de potentialités archéologiques : Champigny sur Marne, Joinville le Pont, Maisons Alfort, et Villiers sur Marne.
- Pièce 7.3.16 : le cadrage solaire sur la commune de Saint Mandé.
- Pièce 7.3.17 : le défrichement /ZNIEFF/ENS sur la commune de Villiers sur Marne.
- Pièce 7.3.18 : le règlement de voirie sur la commune de Champigny sur Marne.
- Pièce 7.3.19 : informations sur les risques naturels et technologiques majeurs.
- Pièce 7.3.19.1 : Fiche DRE : les constructions sur terrain argileux en Ile de France, comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ? Commune de Villiers sur Marne.

#### **1.4.2. Zonage d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

Le dossier du zonage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées (SDA) mis à la disposition du public se décompose de la manière suivante :

- Chapitre 1 : le contexte et les objectifs :
  - Les objectifs des zonages.
  - Le contexte de l'élaboration du zonage d'assainissement.
  - La portée des zonages
  - Les enjeux et opportunités.
- Chapitre 2 : l'analyse de la situation actuelle et future.
  - La synthèse des caractéristiques du territoire.
  - La présentation du contexte urbain et du milieu naturel.
  - La présentation du système d'assainissement.

- Les perspectives d'urbanisation.
- Chapitre 3 : Le zonage d'assainissement des eaux usées.
  - Les objectifs du zonage.
  - La description technique d'assainissement.
  - L'étude des solutions d'assainissement collectif pour les secteurs non raccordés –les îles de la Marne.
  - L'étude des solutions d'assainissement collectif pour les secteurs non raccordés – reste du territoire.
  - Projet de zonage d'assainissement des eaux usées.
- Chapitre 4 : zonage d'assainissement des eaux pluviales
  - L'objectif.
  - Le champ et les modalités d'application.
  - La carte d'infiltrabilité.
  - Le zonage pluvial départemental.
  - Le projet de zonage de l'assainissement des eaux pluviales.
- Chapitre 5 : glossaire
- Chapitre 6 : les annexes
  - Annexe 1 : le règlement d'assainissement.
    - Les dispositions générales.
    - Les modalités générales de raccordement au réseau d'assainissement.
    - Les eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques.
    - Les eaux usées non domestiques.
    - Les eaux pluviales.
    - Les installations sanitaires intérieures.
    - Le contrôle des branchements et des installations d'assainissement publics.
    - L'assainissement non collectif.
    - Les dispositions financières.
    - Les manquements aux règles- contentieux.
    - Les dispositions d'application.
    - Le glossaire.
    - Les annexes.
      - Annexe 1 : l'engagement du service public d'assainissement
      - Annexe 2 : l'extrait de l'arrêté du 21/12/2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour la pollution de l'eau et pour la modernisation des réseaux de collecte
      - Annexe 3 : les prescriptions applicables aux assimilés domestiques et documents à fournir annuellement au service
      - Annexe 4 : les conditions d'admissibilité des eaux non domestiques
      - Annexe 5 : les conditions de rejet dans les réseaux d'eaux pluviales
      - Annexe 6 : les dispositions spécifiques à l'assainissement non collectif.

- Annexe 2 : la carte du zonage des eaux usées
- Annexe 3 : la carte du zonage des eaux pluviales
- Annexe 4 : les fiches techniques alternatives
  - Les tranchées drainantes et tranchées d'infiltration
  - Les fossés
  - Les puits d'infiltration
  - Les mares d'infiltration
  - Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées
  - les pavages non jointifs et autres revêtement de surface
  - les cuves de stockage et de récupération des eaux pluviales (citernes) hors sol
  - les cuves de stockage et de récupération des eaux pluviales (citernes) enterrées



## **2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**



## **2.1. Désignation de la commission d'enquête**

Par ordonnance du 28 mars 2022 n° E2300022C/77, Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné une commission d'enquête pour conduire l'enquête unique relative aux projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales du territoire de l'EPT PEM&B, à savoir :

- Monsieur Yves Maënhaut, en qualité de président,
- Madame Marie-José Albaret-Madarac, membre titulaire,
- Madame Marie-Françoise Sévrain, membre titulaire,
- Madame Anne-Marie Duquenne, membre suppléante.

## **2.2. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

Monsieur le Président de l'EPT PEM&B a pris un arrêté N°2023-A-366 en date du 26 avril 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative aux projets de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et de zonages d'Assainissement (SDA).

Cet arrêté fixe les modalités de l'enquête unique et les différents articles apportent les informations relatives à son organisation :

- article 1 : l'enquête sera ouverte du 30 mai à 8h30 au samedi 1<sup>er</sup> juillet à 12h30 soit une durée de 33 jours ;
- article 2 : la composition de la commission d'enquête ;
- article 3 : le siège de la commission d'enquête à la direction de l'urbanisme de l'EPT 1 place Uranie 94340 Joinville-le-Pont ;
- article 4 : les modalités de consultation du dossier, en version dématérialisée à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb>, sur un poste informatique au siège de l'enquête et en version papier au siège de l'enquête de 9h30 à 12h30 et de 14h 00 à 17h 00 ainsi que dans les 13 communes ;
- article 5 : les jours et heures où un membre de la commission d'enquête assurera une permanence pour recevoir le public dans les différentes communes ;
- article 6 : les modalités de transmission des observations pendant la durée de l'enquête, soit en les consignnant sur un registre papier, soit en les adressant au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, soit en les déposant sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb> ou encore par courriel à l'adresse : [plui-pemb@registredemat.fr](mailto:plui-pemb@registredemat.fr) ;
- article 7 : les observations transmises par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet et les observations écrites transmises au siège de l'enquête ou dans les communes seront annexées au registre papier du lieu de réception ;
- article 8 : des informations pourront être demandées en s'adressant au président de l'EPT PEM&B au siège de l'enquête ;

- article 9 : la possibilité pour la commission d'enquête de prolonger l'enquête de 15 jours ;
- article 10 : les formalités de clôture des registres, la remise d'un procès-verbal de synthèse des observations par commission d'enquête suivi d'un mémoire en réponse du président de l'EPT PEM&B et de remise du rapport et des conclusions ;
- article 11 : la mise à disposition du rapport et des conclusions pendant un an ;
- article 12 : le PLUi et le zonage d'assainissement seront soumis à l'approbation de l'EPT PEM&B ;
- article 13 : les zonages d'assainissement approuvés seront annexés au PLUi ;
- article 15 : les modalités de publicité
- article 16 : le président de l'EPT PEM&B est chargé de l'application de l'arrêté.

### **2.3. Publicité de l'enquête publique**

La publicité réglementaire a été réalisée par :

- Publication de l'avis d'enquête à la rubrique des annonces légales dans 2 journaux :

- « 94 Citoyens » dans les éditions du 12 mai 2023 et du 2 juin 2023
- « Le Parisien » Edition 94, dans les éditions 12 mai 2023 et du 2 juin 2023

- L'avis d'enquête a également été affiché dès le 12 mai 2023 soit plus de 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs (256) des 13 communes de l'EPT PEM&B et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

D'autres moyens de publicité ont été utilisés pour annoncer l'enquête, tels que les panneaux lumineux, le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois et ceux des 13 communes.

### **2.4. Rencontre avec les représentants de l'EPT PEM&B**

Le président de la commission d'enquête a été reçu une première fois, au siège de l'EPT PARIS EST le 13 avril 2023, par Madame Fournel, directrice de l'urbanisme, Mesdames Duchamp et Cailleaux, chargées de projets et Madame Costel, Directrice des projets Stratégiques à la direction de l'eau, de l'assainissement et des espaces publics.

Au cours de cet entretien ont été définies les modalités pratiques de l'enquête unique, en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates

- 26 -

des permanences, lieu des permanences, etc.)

- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête unique (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.) ;

Il a également été présenté la composition des dossiers de l'enquête unique et envisagé des pièces complémentaires pouvant être ajoutées au dossier.

L'éventualité d'une réunion publique n'a pas été retenue en raison de la concertation préalable et de l'information faite par l'EPT PEM&B pendant la phase d'élaboration du PLUi.

Ultérieurement, le président de la commission d'enquête a paraphé les registres d'enquête papier mis à la disposition du public.

Le 4 mai 2023, les membres titulaires de la commission d'enquête ont été reçus au siège de l'EPT PEM&B par les personnes présentes lors du premier rendez-vous avec le président de la commission d'enquête le 13 avril 2023. La réunion a été consacrée à une présentation des projets de PLUi et de SDA. Les membres de la commission d'enquête se sont vus remettre le dossier sur une clé USB et certaines pièces du dossier sous forme papier notamment les plans de zonage de chaque commune et les avis des personnes publiques associées.

Le 24 mai 2023 au matin, à la demande de la commission d'enquête, Madame Fournel, directrice de l'urbanisme a organisé une visite de terrain sur les communes de Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Champigny-sur-Marne Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne.



### **3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### 3.1. Ouverture de l'enquête publique

Le 30 mai 2023 à 8h30, le registre dématérialisé a été ouvert ainsi que l'adresse courriel dédiée et les dossiers mis à la disposition du public.

### 3.2. Les permanences

Les permanences ont eu lieu comme prévu dans l'arrêté prescrivant l'enquête et sont récapitulées dans le tableau suivant :

Date	Lieu	Heure	Commissaire enquêteur	Nombre de personnes reçues
Mardi 30 mai 2023	Hôtel de ville SAINT-MAUR DES FOSSÉS	09h00 à 12h00	MF Sévrain	0
Mercredi 31 mai 2023	Services techniques et de l'urbanisme FONTENAY SOUS BOIS	09h00 à 12h00	MJ Albaret- Madarac	4
Vendredi 2 juin 2023	Hôtel de ville MAISONS-ALFORT	15h00 à 17h00	Y Maënhaut	5
Lundi 5 juin 2023	Services urbanisme CHARENTON LE PONT	9h00 à 12h00	Y Maënhaut	1
Lundi 5 juin 2023	Mairie BRY SUR MARNE	13h30 à 16h30	MF Sévrain	2
Mardi 6 juin 2023	Mairie LE PERREUX SUR MARNE	14h00 à 17h00	MJ Albaret- Madarac	4
Mercredi 7 juin 2023	Mairie SAINT-AURICE	14h30 à 17h30	Y Maënhaut	1
Vendredi 9 juin 2023	Mairie CHAMPIGNY SUR MARNE	14h00 à 17h00	MF Sévrain	3
Samedi 10 juin 2023	Services techniques et de l'urbanisme FONTENAY SOUS BOIS	9h00 à 12h00	MJ Albaret- Madarac	0
Lundi 12 juin 2023	Mairie VILLIERS SUR MARNE	14h00 à 17h00	MF Sévrain	3
Mercredi 14 juin 2023	Service urbanisme NOGENT SUR MARNE	14h00 à 17h00	MJ Albaret- Madarac	0
Vendredi 16 juin 2023	Mairie JOINVILLE LE PONT	14h00 à 17h00	Y Maënhaut	2
Samedi 17 juin 2023	Hôtel de ville SAINT-MAUR DES FOSSÉS	9h00 à 12h00	MF Sévrain	8

Mardi 20 juin 2023	Hôtel de ville VINCENNES	14h30 à 17h30	MJ Albaret- Madarac	2
Mardi 20 juin 2023	Hôtel de ville SAINT-MANDÉ	15h00 à 18h00	Y Maënhaut	2
Mercredi 21 juin 2023	Mairie LE PERREUX SUR MARNE	9h00 à 12h00	MJ Albaret- Madarac	1
Jeudi 22 juin 2023	Mairie JOINVILLE LE PONT	9h00 à 12h00	Y Maënhaut	1
Jeudi 22 juin 2023	Services urbanisme CHARENTON LE PONT	14h00 à 17h00	Y Maënhaut	2
Samedi 24 juin 2023	Mairie BRY SUR MARNE	9h00 à 12h00	MF Sévrain	4
mardi 27 juin 2023	Service urbanisme NOGENT SUR MARNE	14h00 à 17h00	MJ Albaret- Madarac	9
Mercredi 28 juin 2023	Mairie SAINT-MAURICE	9h00 à 12h00	Y Maënhaut	10
Mercredi 28 juin 2023	Mairie CHAMPIGNY SUR MARNE	14h00 à 17h00	MF Sévrain	4
Jeudi 29 juin 2023	Hôtel de ville MAISONS-ALFORT	9h00 à 12h00	Y Maënhaut	2
Jeudi 29 juin 2023	Hôtel de ville SAINT-MANDÉ	15h00 à 18h00	Y Maënhaut	4
Vendredi 30 juin 2023	Mairie VILLIERS SUR MARNE	14h00 à 17h00	MF Sévrain	2
Samedi 1 <sup>er</sup> juillet 2023	Hôtel de ville VINCENNES	9h00 à 12h00	MJ Albaret- Madarac	5

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et aucun incident n'a été relevé.

### **3.3. La consultation du dossier**

Il n'y a pas de statistique sur la consultation des dossiers dans les mairies, mais les commissaires enquêteurs ont questionné les services des communes en charge du dossier d'enquête publique dans lesquels ils ont assuré leur permanence. Il apparaît que dans certaines communes le dossier n'a jamais été consulté et que dans d'autres le nombre de visites hors permanence a été très faible.

En revanche les statistiques du site internet permettent de comprendre la manière dont les contributeurs ont participé à l'enquête. Le site a reçu 5 667 visites. En moyenne 10 visites par jour jusqu'au 20 mai, puis 50 par jour jusqu'au 31 mai et jusqu'à 400 visites le 16 juin (lettre du Maire de Saint Maur des Fossés).

Ont principalement été téléchargés les documents suivants :

- le sommaire 472 fois,

- le règlement dispositions générales 167 fois,
- le règlement de la zone UA 188 fois,
- celui de la zone UB 225 fois,
- Celui de la zone UC 106 fois,
- celui de la zone UP 192 fois,
- le zonage 679 fois.

### **3.4. Clôture de l'enquête publique**

L'enquête publique étant close le samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 à 12h30, le registre dématérialisé a été fermé. Il n'était plus possible de déposer une observation sur l'adresse courriel ni sur les registres papier.

L'EPT PEM&B s'est chargé de la collecte des registres papier dans les 13 mairies et les a mis à disposition du président de la commission d'enquête le 6 juillet 2023. Il a ainsi pu procéder à leur clôture.

### **3.5. Bilan quantitatif des observations**

Le bilan quantitatif des observations est le suivant :

- Registre dématérialisé : 928 observations
- Registres papier : 70 observations y compris les courriers reçus au siège de l'EPT
- Courriel : 15 courriels
- Pétition : 8084 signatures (3969 dématérialisées et 4388 papiers) 51 comportaient une annotation

Ce bilan témoigne de la fréquentation préférentielle du site internet. Sur les 928 observations recueillies :

- 314 sont anonymes,
- 482 émanent de particuliers,
- 18 d'élus,
- 13 d'entreprises,
- 26 d'associations,
- 5 de professions juridiques.

Les observations ont été déposées en journée, de préférence entre 10h et 12h et de 16h à 18h.

Elles ont été bien plus nombreuses en fin de période d'enquête

publique :

- 2 : semaine 22
- 108 : semaine 23
- 185 : semaine 24
- 261 : semaine 25
- 372 : semaine 26.

A noter que les observations concernent presque exclusivement le PLUi, seules 2 contributions concernent uniquement le zonage d'assainissement.

### **3.6. Procès-verbal de fin d'enquête publique**

Le président de la commission d'enquête a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public le mardi 18 juillet 2023 au siège de l'EPT PEM&B à madame Fournel, responsable urbanisme. Cette dernière s'est alors engagée à remettre un mémoire en réponse pour la fin juillet.

Le président de la commission d'enquête a réceptionné le mémoire en réponse par courriel le 31 juillet 2023 et par courrier postal le 3 août 2023.





**4. AVIS EMIS PRÉALABLEMENT  
A L'ENQUÊTE PUBLIQUE /  
RÉPONSES DE L'EPT PEM&B**

Après l'arrêt du projet, conformément aux articles L153-16, L 153-17 et R 153-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) le 21 décembre 2022 qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

De même, conformément aux articles L 153-15 et R 135-5 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi a été transmis aux communes membres de l'établissement public territorial le 21 décembre 2022 qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

#### **4.1. Avis 2023-26 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

La MRAe a examiné les principaux enjeux environnementaux du projet :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques,
- l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques,
- le changement climatique et les consommations énergétiques,
- la prise en compte du risque d'inondation.

La MRAe relève des erreurs matérielles, des lacunes méthodologiques, pointe la nécessité d'une cartographie permettant de localiser les OAP et recommande notamment :

- D'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement en particulier sur les secteurs d'aménagement ; ainsi que l'analyse des incidences potentielles du projet à partir de l'ensemble des enjeux environnementaux et sanitaires identifiés.
- De présenter, des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation précises, quantifiées et territorialisées.
- De justifier les choix retenus au regard d'une part, des objectifs de protection de l'environnement et d'autre part, des solutions de substitution raisonnables.
- De réexaminer l'analyse du potentiel de production de logements au regard du levier de mobilisation des logements et locaux d'activité vacants.
- De préciser l'analyse de l'évolution prévisible des déplacements, et de définir sur cette base une stratégie ambitieuse de développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle assortie d'objectifs chiffrés et de dispositions précises contribuant à les atteindre.
- D'assurer dans le règlement une protection renforcée de la biodiversité, des espaces boisés et des zones humides.
- D'approfondir l'analyse de l'état initial et celle des incidences potentielles du projet sur les continuités écologiques, notamment celles concernant les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale, et de réévaluer les mesures d'évitement, de réduction, de compensation.

- De compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du projet sur la santé humaine (exposition de nouvelles populations à des pollutions sonores et des pollutions atmosphériques) afin de proposer des mesures d'évitement et de réduction de ces impacts proportionnées aux enjeux.
- **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**
- Pour l'évaluation environnementale et la justification des choix :
  - d'établir une carte de synthèse par secteur d'OAP reprenant les principaux enjeux environnementaux et sanitaires qui sera ajoutée dans le document arrêté. Cette carte, sur l'ensemble du territoire, permettra de mettre en évidence les dispositions territorialisées du PLUi en regard des enjeux identifiés notamment en lien avec les OAP.
  - Dans le document arrêté à l'issue de l'enquête publique, l'analyse des impacts du projet de PLUi sera décrite de manière plus précise notamment pour les secteurs de projet (OAP sectorielles). De même, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront précisées à l'issue de la prise en compte de l'ensemble des avis exprimés.
  - Les indicateurs de suivi seront mis à jour et les valeurs de référence cibles retenus par l'EPT seront mises en exergue.
  - Dans le document arrêté à l'issue de l'enquête publique, l'analyse de la compatibilité avec les plans et programmes sera mise en évidence.
  - Renforcement de la prise en compte de ces enjeux, sans obligatoirement présenter de solutions alternatives.
  - La consommation potentielle d'espaces non artificialisés est présentée dans le volet 2 du rapport de présentation. Les données vont être actualisées à partir des données les plus récentes. L'incidence des STECAL sur ces espaces a été identifiée mais sera reformalisée dans le document arrêté de PLUi.
  - La nature en ville et les espaces naturels sont des priorités pour l'EPT. L'évaluation des incidences du règlement de la zone N est disponible dans l'évaluation environnementale du dossier soumis à enquête publique. L'ensemble des avis exprimés lors de cette enquête permettra d'adapter le cas échéant ce règlement. Un tableau de suivi des EBC sera formalisé et permettra de justifier les mesures ERC retenues.
  - Les justifications en matière de compatibilité avec la hiérarchie des normes pourront être renforcées.
- Diagnostic, Etat initial de l'environnement et OAP :
  - La nature en ville et les espaces naturels sont des priorités pour l'EPT. Une carte des niveaux d'enjeux écologiques des différents espaces sur le territoire de l'EPT est déjà disponible dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les cartographies par secteur de projet permettront néanmoins d'affiner l'analyse, notamment sur l'ex-VDO qui est concernée par ces OAP sectorielles. De même, les mesures d'évitements, de

réduction et de compensation seront précisées à l'issue de la prise en compte de l'ensemble des avis exprimés.

- Le PCAET présente des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'énergie pour le secteur du bâtiment et ils pourront être repris dans le document arrêté à l'issue de l'enquête publique. L'état initial de l'environnement présente déjà les potentiels ENR&R calculés par le PCAET. Des propositions seront faites pour permettre d'anticiper la récupération de la chaleur fatale du Datacenter prévu dans le secteur de l'OAP sectorielle « Pôle image de l'Est francilien » et le règlement.
- L'Etat initial de l'environnement présente les différents risques inondations : débordement de cours d'eau, ruissellement et remontée de nappe. L'analyse des enjeux environnementaux sur les secteurs d'OAP grâce aux cartes permettra d'approfondir cette analyse sur les différents secteurs de projet.

## **4.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

### **4.2.1. Préfecture du Val de Marne**

Madame la Préfète constate que le projet de PLUi intègre des problématiques de santé, d'environnement et de qualité de la Marne et note que l'EPT s'engage à améliorer la connaissance des sites et sols pollués afin d'anticiper tous les risques sur les habitants et usagers.

Dans une annexe de 30 pages au courrier, la DRIEAT relève que certains points réglementaires apparaissent bloquants car pouvant fragiliser la portée juridique du projet notamment :

- La compatibilité du projet de PLUi avec l'objectif réglementaire de production de 2500 logements par an minimum du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), ainsi qu'avec les objectifs de densification portés par le SDRIF dans les secteurs à enjeux.
- Le manque de clarté et de cohérence concernant l'atteinte des objectifs en matière de Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL), en raison de la quasi-absence d'outils mobilisables en faveur de la mixité sociale, notamment dans les quartiers à proximité des transports en commun.
- Le PLUi doit être compatible avec les documents de rang supérieur tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le SAGE Marne Confluence.
- Les justifications des choix retenus incluses dans le rapport de présentation sont insuffisantes, notamment pour les règlements écrits et graphiques. Or ces justifications constituent une obligation (L. 151-4 et R. 151-2 du code de l'urbanisme).
- Le PLUi ne comporte pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur l'aménagement commercial.

D'autres observations évoquent des erreurs de rédaction et des problèmes de forme pouvant entraîner des difficultés de mise en application.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

#### ➤ Au rapport de présentation :

- Corrections des erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité des documents.
- Enrichir le diagnostic, même si l'étude des coûts du foncier et des loyers ne constitue pas une composante obligatoire d'un diagnostic de PLUi. Enrichir les justifications de production de logements, conformément au SRHH.  
Pour ce qui relève des objectifs du SRHH, il pourrait être intéressant de donner une estimation du nombre de production de logements par commune en faisant la distinction entre l'estimation du nombre de logements prévus dans les secteurs d'OAP (production de logement dans les secteurs de projet) et le diffus pour répondre à la demande de l'Etat de préciser le potentiel de densification.  
Tableau de synthèse des logements prévus, permettant de montrer les avant/après.  
Renforcement de l'analyse des dents creuses.  
Renforcement des justifications sur les possibilités de densifications offertes par le règlement.
- Expliquer pourquoi cet axe de densification n'a pas été généralisé et accentué (nuisances sonores, effets tunnels, volonté de développer les pistes cyclables et de végétaliser ces axes...).
- L'analyse du potentiel de densification des tissus pavillonnaires ne sera pas approfondie davantage au vu des caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales de ces tissus. Le potentiel de densification des parcelles non bâties (dents creuses) pourra être approfondi : ajouts de cartes et d'un bilan par commune.
- Possibilité d'enrichir l'argumentaire de l'analyse foncière avec un tableau synthétique recensant tous les ER à destination de LLS et d'un bilan par commune de toutes les zones couvertes par un taux minimal de LLS dans les opérations de logements.
- Renforcer les justifications pour renforcer l'articulation entre projet intercommunal et prise en compte des dispositions communales.  
Des améliorations des dispositions réglementaires seront introduites pour consolider la cohérence globale et introduire davantage de mutualisation sur certaines zones (zones naturelles, franges du Bois de Vincennes, zones pavillonnaires...).
- Possibilité d'enrichir la synthèse du diagnostic.  
Possibilité d'ajouter des renvois dans le règlement (cf. ligne au-dessus)
- Un tableau de synthèse sera ajouté pour rendre davantage lisible le socle commun du niveau de protection et les mesures voulues par certaines communes pour renforcer le niveau d'exigence.

- Justifier de la compatibilité du PLUi avec le SDRIF.
- Au règlement :
  - Affichage de l'objectif de production de 2500 logements par an (en moyenne sur la durée du PLUi). Tableau de synthèse des logements prévus.
  - Analyse des règlements de chaque commune, pour mettre en valeur les communes qui permettent de la densification et engager des réflexions intercommunales pour renforcer les mutualisations des règles.
  - S'assurer des renvois au PPRMT et risques dans le règlement.  
Ajouter dans les annexes du règlement de la fiche de recommandation éditée par les services compétents.
  - Amendement au lexique du PLUi.
  - Les erreurs matérielles seront corrigées
- Aux OAP
  - Présenter la complémentarité entre les différents outils : OAP quartier de gare pour la desserte, OAP sectorielles concernant les projets à proximité immédiate des gares.  
Renforcement des justifications sur les possibilités de densifications offertes par le règlement.
  - Création d'une OAP s'appuyant sur les différentes sortes de linéaires commerciaux + pôles de développement / amélioration des commerces portés par les OAP sectorielles.
  - Renforcer les justifications en insistant sur les attentes en matière de performances environnementales et en lien avec l'OAP Construction Durable. Ajouter référence aux quelques communes imposant une DP avant division.
  - La cohérence entre l'OAP, le PADD et le règlement sera davantage développée.  
Pour ce qui relève des prescriptions, elles seront amendées suite aux arbitrages des communes.
  - Amélioration de la prise en compte des grands projets d'aménagement des mobilités.  
Ajouts d'éléments sur la trame brune.  
Travail d'enrichissement de la palette végétale. Réflexion à mener collectivement sur l'opportunité de l'annexer au règlement.
  - Dans les justifications et présentation des secteurs, renforcer les liens aux OAP sectorielles portant sur des quartiers de gare.
  - Compléter le document par un sommaire et une introduction.  
Améliorer le traitement des thématiques commerciales et risques.
  - L'amélioration du traitement graphique des OAP sera recherchée.
- Au PADD
  - Les orientations du PADD seront enrichies en matière de développement numérique.

Pour le reste, les propositions relèvent de l'approfondissement et non d'une obligation juridique, et ne seront pas prises en compte.

- Le PADD n'a pas vocation à décrire de façon exhaustive toutes les actions et outils pouvant être mobilisés dans la gestion des risques et nuisances. Malgré cela, le règlement et les OAP les prennent bien en compte et permettent d'y répondre.
- Au moment de l'élaboration du PADD, les entités de l'atlas n'étaient pas encore définies.

Le rapport de présentation (et non le PADD) pourra être enrichi pour faire état de l'avancement de la démarche.

➤ Au zonage :

- Traitement cartographique à améliorer.
- Ajouter un plan global des prescriptions patrimoniales (et pas seulement des zooms communaux). Vérifier la cohérence des périmètres.
- S'assurer des renvois au PPRi dans le règlement.
- Règles relatives à l'épannelage des hauteurs pourront être ajoutées si nécessaire.
- S'assurer des renvois au site classé dans le règlement.

#### 4.2.2. La Société du Grand Paris (SGP)

En réponse aux PPA, il est rappelé dans le courrier du président du directoire que la société du Grand Paris assure la maîtrise d'ouvrage des lignes 15 Sud et 15 Est du réseau de transport du Grand Paris Express (RTGPE), dont la mise en service est prévue respectivement fin 2025 et à l'horizon 2030.

Les projets des lignes 15 Sud et 15 Est ont été déclarés d'utilité publique et ont emporté la mise en compatibilité des PLU de Champigny-sur-Marne, Maisons-Alfort, Saint-Maur-des-Fossés, Fontenay-sous-Bois, puis de Villiers-sur-Marne et de le Perreux-sur-Marne.

Ces mises en compatibilité ont principalement porté sur les dispositions du règlement des plans locaux d'urbanisme concernant :

- la destination des constructions interdites et autorisées sous condition,
- l'implantation des constructions,
- l'emprise au sol des constructions et la surface constructible des terrains,
- le stationnement,
- les espaces libres.

L'avis expose les demandes d'intégration des mises en compatibilité découlant des DUP et la demande d'adaptation du règlement aux contraintes techniques inhérentes à la réalisation d'infrastructures de transport public en milieu urbain dense.

Il est demandé des éclaircissements sur certaines règles afin de permettre la réalisation des lignes et l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires. Sont ainsi analysés sur 17 pages les OAP, le zonage et les secteurs de projet puis le

règlement.

Dans un courrier remis pendant l'enquête publique, la SGP précise, à propos de la ligne 15 sud, déclarée d'Utilité Publique :

- Demande d'adaptation du règlement d'assainissement aux contraintes inhérentes à la réalisation de l'infrastructure du réseau de transport :
  - Rejet permanent des eaux d'exhaure.
  - Rejet des eaux d'exhaure dans le réseau d'assainissement.
  - Rejet des eaux pluviales.
  - Durée des autorisations de branchement.
- D'autre par les demandes d'adaptation du PLUi aux projets immobiliers portés par la société du Grand Paris :
  - Le secteur de la gare de Nogent Le Perreux.
  - Le projet à proximité de la gare de Bry Villiers-Champigny.
  - La gare Champigny centre.
  - Terrains devant faire l'objet d'une division foncière.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

#### ➤ aux OAP

- Construction durable : Pas d'incompatibilité actuelle. Possibilité d'ajout une dérogation pour les travaux du GPE et infrastructures de transport.
- Trame écologique : Possibilité d'ajout une dérogation pour les travaux du GPE et infrastructures de transport.
- La compatibilité avec la DP sera vérifiée, les corrections seront réalisées si besoin.
- Quartier de gare : Intégration possible de zooms sur gares de Saint-Maur des Fossés, Créteil et Bry sur Marne-Villiers-Champigny du Grand Paris Express.
- OAP sectorielle Champigny sur Marne : Ajustements des périmètres d'OAP pour une meilleure cohérence avec les projets.
- Ajouts des prescriptions recommandées ou de dérogation pour les travaux du GPE et infrastructures de transport.

#### ➤ Au règlement

- Ajout des règles dérogatoires pour les travaux du GPE et infrastructures de transport.  
Les prescriptions relatives à la mise en compatibilité seront vérifiées, les corrections réalisées si nécessaire.
- Correction de la différence de dénomination des linéaires commerciaux entre le plan graphique et le règlement. Ajout d'une règle dérogatoire pour les gares.
- Ajouter la possibilité de créer des commerces dans les gares.
- Ajout d'une règle dérogatoire pour les constructions et installations du GPE.
- Sur certaines zones à l'article 15 : Ajout d'une règle dérogatoire pour les constructions et installations du GPE.



A l'article 16 : Redessiner les protections d'alignement d'arbres pour ne pas dénaturer l'exigence de protection tout en permettant la faisabilité des projets ou ajout d'une règle dérogatoire.

➤ Au zonage

Mise en compatibilité des ER voiries avec l'évolution des projets de la SGP.

#### 4.2.3. Ile de France Mobilités

Ile de France Mobilité a étudié la compatibilité du projet de PLUi avec le Plan de déplacements urbains d'Ile-de France (PDUiF). Cette analyse sur 9 pages met en évidence des éléments à compléter ou modifier.

- Compléter, dans le rapport de présentation, le paragraphe de présentation du PLUi par un rappel des neuf défis et des prescriptions en matière de normes de stationnement automobile et vélo qui s'appliquent sur le territoire de Paris Est Marne & Bois.
- Approfondir l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec le PDUiF concernant ses prescriptions et recommandations en matière de normes de stationnement.
- Certaines observations et propositions sont formulées au regard des projets d'infrastructures de transports collectifs portés par Ile-de-France Mobilités sur le territoire de Paris Est Marne & Bois.
- S'assurer que l'objectif contenu dans L'OAP « Trame écologique, risques et modes doux » ne dégrade pas les conditions de circulation des bus sur le territoire de l'EPT.

Il est précisé dans cet avis qu'il sera complété par un second envoi qui détaillera les demandes d'évolution relatives aux normes de stationnement.

#### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

➤ Au rapport de présentation :

- Apporter des précisions et corrections, des compléments aux justifications, des compléments à l'évaluation environnementale.

➤ Au règlement :

- Des corrections des normes de stationnement (article 17).

➤ Aux OAP :

- Assurer la possibilité de développer le réseau de Bus.

#### 4.2.4. SPL Marne au Bois

L'aménageur du secteur Val-de-Fontenay- Alouettes sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois :

- relève un certain nombre d'erreurs matérielles et d'incohérences détaillées dans un document de 49 pages.
- Propose d'intégrer à la version définitive du projet de PLUi des principes réglementaires et prescriptions des orientations issues des études de conception qui se sont poursuivies depuis l'arrêt du PLUi.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

- Au zonage :
  - Correction des tracés des ER. Correction et passage de UZa à UZb.
- Au règlement :
  - Mettre à jour la liste des ER.
  - Corriger des incohérences entre liste et zonage.
  - Suppression d'un symbole étoile (cône de vue).
  - Remplacement d'un plan masse.
  - Compléter l'annexe du règlement avec le plan et le descriptif du plan masse, représenté au plan graphique mais non décliné dans l'annexe dédiée.
  - Zone UZ : Ajouter une référence au plan masse dans le règlement pour qu'il n'y ait pas de contradiction dans les règles. Préciser la description des sous-secteurs de la zone UZ.  
Ajout de la référence aux secteurs à plan masse. Préciser les destinations autorisées/interdites par sous-secteurs. Interdire toute construction neuve en UZr. Ajouter une exception pour le secteur UZa. Remplacer la référence à la surface de plancher et ajouter la référence à la surface habitable pour éviter les confusions.
- Aux OAP :
  - Corriger d'une incohérence entre OAP et zonage.
  - Ajout d'éléments de protection et valorisation environnementales.
  - Compléments et corrections d'erreurs matérielles.
  - Amendements et précisions suite à l'avancement du projet.

#### **4.2.5. Enedis**

L'opérateur précise dans son courrier que le territoire de l'EPT comporte 928 km de lignes moyenne tension, 1 450 km de ligne basse tension, 1 387 postes de transformation HTA/BT appartenant au réseau public de distribution d'électricité ainsi que 3 postes sources (ouvrages situés entre le réseau de transport géré par RTE et le réseau de distribution concédé à Enedis) : à Fontenay-sous-Bois parcelle H0734, à Saint Maur des Fossés, parcelle G041 et à Vincennes parcelles R79, R83, R84 et R90.

- Enedis demande que les parcelles où se situent ces postes soient inscrites en emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

- Les contraintes liées au voisinage de ces postes sources, à la desserte routière, aux prescriptions urbanistiques, à la sécurisation des accès, aux espaces verts sont rappelées et les prescriptions figurent en annexe au courrier.
- Les contraintes concernant les réseaux aériens, souterrains et les postes de distribution publique sont énumérées.

Enedis souhaite rester inscrite sur la liste des Personnes Publiques Associées afin d'être consultée lors de toute évolution du document d'urbanisme propre au territoire.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

- Au zonage
  - Emplacement réservés : Demande de classer toutes les parcelles accueillant des postes sources en emplacements réservés. À arbitrer car implique, entre autres, la responsabilité budgétaire des bénéficiaires.
- Au règlement
  - Vérifier que les dérogations pour les EICSP sont intégrées au document. Demande qui peut être contradictoire avec des dispositions communales qui règlementent l'implantation des EICSP.
  - Vérifier que les dispositions actuelles ne soient pas incompatibles avec la reconstruction ou l'exploitation des installations présentes.

#### **4.2.6. La Chambre d'Agriculture**

La chambre d'agriculture d'Ile de France n'a pas de remarque particulière sur le projet de PLUi.

#### **4.2.7. L'Etablissement Public d'Aménagement (EpaMarne)**

Le courrier comporte une annexe de 16 pages. Il y est souligné que le PADD reprend les enjeux portés sur les différents secteurs d'intervention de l'EpaMarne et met l'accent sur une programmation à caractère économique de ces projets alors que les autres documents du PLUi, et notamment les OAP, tendent davantage à affirmer une vocation mixte ou à dominante économique accompagnée d'habitat pour certains d'entre eux. L'EpaMarne souhaite que le caractère mixte de ces opérations d'aménagement soit introduit dans le PADD en modulant la vocation purement économique de ces projets.

Des observations sont formulées sur :

- Sur la carte de positionnement métropolitain page 18,

- sur l'objectif de favoriser la perméabilité des sols pour lutter contre les crues page 19,
- sur les objectifs de valorisation du plateau et des coteaux de Champigny sur Marne,
- sur les objectifs d'amélioration du fonctionnement de l'écosystème urbain et l'atténuation des nuisances induites par la ville,
- sur la carte des défis environnementaux,
- sur la carte du volet IV la qualité de l'offre urbaine.

Des observations sur les OAP sur les documents :

- 3-1a utilisation du terme « invariants »,
- 3-1c carte page 9,
- 3-1d recenser l'intégralité des projets de développement urbain sur le secteur Bry sur Marne, Villiers sur Marne, Champigny sur Marne,
- 3-2 OAP sectorielles et réglementaires (OAPn°2 ex-VOD, secteur voie Sonia Delaunay à Champigny sur Marne; à Villiers sur Marne boulevard Méliès, Boulareines, Marne Europe, Pôle Image.
- Ajouter une OAP sectorielle « Les portes de Villiers ».
- Modifier la carte plan secteur de projet sur la commune de Villiers sur Marne.

Observations sur le règlement :

- renseigner de manière homogène les tableaux des articles 1,
- articles 1, 3, 17 de la zone UZ.

Observations sur les plans de zonage :

- intégrer le tracé officiel de la DUP Altival,
- garder l'îlot Est de la ZAC des Portes de Villiers dans le zonage UX.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

#### ➤ Au PADD

- Apporter les corrections au document graphique.
- Intégrer la formulation proposée.
- Intégrer la formulation proposée.
- Mise en cohérence entre les objectifs du PADD et les orientations inscrites dans les OAP.
- Ces dispositions (analyse foncière) seront retravaillées en tenant compte des demandes faites dans cet avis.

#### ➤ Au règlement

- Changement de zonage UZ à arbitrer. Modification des règles de destination à arbitrer. Modification des règles de superficie minimum des constructions à arbitrer. Modification des règles de stationnement à arbitrer.

#### ➤ Au zonage

- Correction de l'emprise au plan graphique sur la base du tracé officiel de la DUP.
- Préciser la destination de l'ER concerné.
- Arbitrer sur la vocation de l'ilot Est de la ZAC des Portes de Villiers.
- Aux OAP
  - Apporter le changement de formulation et précision au document.
  - Amendements possibles.
  - Apporter les corrections au document graphique.
  - Demande de modification du périmètre et des orientations du secteur d'OAP à arbitrer avec la commune concernée.
  - Arbitrer avec la Ville (Villiers sur Marne) et l'EPT de l'ajout de cette OAP.

#### **4.2.8. Le Syndicat Marne Vive**

Le syndicat Marne Vive relève que l'EPT couvre près du quart des communes du SAGE ; que le déploiement d'une OAP Marne et Coteaux constituera l'une des premières OAP sur le périmètre du SAGE intégrant le Plan de Paysage Marne Confluence ; elle permettra de valoriser, à grande échelle, les paysages de l'eau en ville. L'OAP pourra être diffusée en exemple à d'autres intercommunalités du territoire du SAGE. La gestion à la source des pluies courantes, la valorisation des anciens rus, la renaturation des bords de Marne et des îles, la réappropriation des berges par les habitants, le déploiement des zones humides, est mentionné et souhaité.

Afin de renforcer certains aspects du projet et assurer la pleine compatibilité du document avec le SAGE, outre la synthèse des recommandations ci-dessous, une note d'analyse technique détaillée de 14 pages est jointe au courrier.

- Marquer plus nettement dans le règlement, le zonage et les OAP, l'équilibre à préserver entre la protection et la restauration des zones humides existantes situées essentiellement en bord de Marne et le développement des loisirs et des modes doux. La biodiversité liée à la Marne nécessite des zones de quiétude pour assurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.
- Pour favoriser tous les outils qui permettront aux porteurs de projets de gérer à la source les eaux de pluie, il est fortement conseillé de prévoir des dispositions communes à toutes les villes dans le règlement et dans les OAP sectorielles, en toute zone : encouragement au développement des toitures végétales, dispositifs facilitant la déconnexion des gouttières, etc.
- Pour faciliter l'application des coefficients de pleine terre dans le règlement, un tableau récapitulatif de ces coefficients par zone, pour chaque commune, serait utile. L'introduction d'un seuil minimal de 15% commun à toutes les villes constituerait une autre avancée importante sur le territoire.
- Il semble nécessaire de renforcer les aspects relatifs aux zones d'expansion de crues, dans l'OAP correspondante, le zonage et le règlement, par leur

localisation et la mise en place de coefficients de pleine terre maximisés, permettant l'infiltrabilité des sols et le ralentissement des crues.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

#### ➤ Au règlement

- Zones U : Intégration des recommandations à arbitrer en fonction de l'ambition du territoire : mesures incitatives au-delà des exigences réglementaires. Mesures pouvant avoir des répercussions sur les secteurs de projet.
- Toutes zones : Intégration de ces éléments dans les articles 1 et 2 des règlements de zones, en lien avec la cartographie des zones humides intégrée à l'OAP « Trames écologiques, risques et modes doux ».
- Intégration des recommandations à arbitrer en fonction de l'ambition du territoire : mesures renforçant la compatibilité avec le PPRi mais ayant un impact d'affichage important.
- Ajout du règlement du SAGE aux annexes.

#### ➤ Aux OAP

- Ajout important OAP trame écolo. Renforcer la compatibilité avec un document de rang supérieur.
- OAP Marne et Coteaux : Intégration des recommandations à arbitrer en fonction de l'ambition du territoire : mesures incitatives pouvant avoir des répercussions sur les secteurs de projet.
- Vérifier la cartographie des sites de baignade.
- Vérifier la cartographie des restaurants des bords de Marne et clubs nautiques.

#### ➤ Au zonage

- Intégration des recommandations à arbitrer en fonction de l'ambition du territoire : mesures renforçant la compatibilité avec le PPRi mais ayant un impact d'affichage important.

## **4.2.9. SNCF Immobilier / SNCF Réseau et SNCF Voyageurs**

Les remarques sont les suivantes :

### Concernant le PADD

- Le PADD ne mentionne pas, dans le cadre des nouveaux projets ferroviaires, la création d'une nouvelle gare SNCF (ligne P et RER E) et des infrastructures ferroviaires associées à Bry-Villiers-Champigny.
- Il faut rappeler le rôle essentiel du secteur Charenton-Bercy, pour l'activité ferroviaire, pour le transport de voyageurs, le fret et la maintenance des trains et du réseau, dont les fonctionnalités et les possibilités de développement et de modernisation doivent être impérativement préservées. Le développement urbain de ce secteur devra se réfléchir avec comme objectif d'assurer la compatibilité du projet avec l'existence d'une activité ferroviaire qui doit être maintenue et pouvoir se développer.



- Le volet 3 relatif aux défis environnementaux, prévoit un axe de renforcement de la trame verte par le biais des alignements d'arbres et des talus SNCF. Cet axe ne devra pas faire l'objet d'une traduction réglementaire discriminante vis-à-vis des objectifs de maintenances des talus.

#### Concernant le règlement :

- Dans la commune de Charenton le Pont, les deux zonages spécifiques UZ1 et UZ2, relatifs au projet de ZAC Charenton-Bercy concernent non seulement des emprises SNCF situées sous le sursol, mais également, dans une certaine mesure, de parties du faisceau et des voies ferrées non concernées par le projet, de part et d'autre de la passerelle Valmy, au-delà de l'élargissement prévu de celle-ci. Un tel zonage, adapté au projet urbain, n'apparaît en revanche pas compatible avec l'affectation ferroviaire de ces emprises et avec les travaux et constructions à réaliser par SNCF sur celles-ci. Le périmètre des zones UZ1 et UZ2 - en particulier - devrait être réduit pour correspondre strictement au projet et exclure les emprises ferroviaires.
- Les constructions autorisées : l'article UZ1 pose un principe d'interdiction des installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts, ce qui pose un problème puisque certains des bâtiments déjà présents sur ces emprises ont actuellement et pourraient conserver un usage d'entrepôts.
- L'aspect extérieur : l'obligation de traiter les toitures de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade et le principe de non-visibilité des éléments techniques en toiture depuis l'espace public et d'intégration dans la construction par un traitement architectural qualitatif ne sont pas du tout adaptés aux constructions et installations ferroviaires qui devraient être réalisées en zone UZ.
- Les espaces libres, Il convient impérativement de prévoir que les règles fixées à l'article UZ 14 ne sont pas applicables aux équipements, installations et ouvrages ferroviaires ou, de manière plus générale, aux CINASPIC.

#### Les emplacements réservés :

- Un certain nombre d'emplacements réservés, sur du foncier appartenant au GPU, peuvent s'avérer incompatibles avec l'usage des terrains d'assiette.
- Le projet de nouvelle gare SNCF à Bry-Villiers-Champigny pourrait nécessiter la mise en place d'emplacements réservés pour la 3<sup>ème</sup> voie et les ouvrages associés.
- Les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

#### Les OAP :

- L'OAP TVB prévoit, page 12, une orientation relative à la valorisation environnementale des talus ferroviaires (voir ci-dessus).
- Les OAP sectorielles. Les objectifs des secteurs 1 et 2 doivent être enrichis par la mention d'une activité fret, avec la création d'une installation terminale embranchée reliée à la future halle logistique parisienne, afin d'assurer la

compatibilité des projets avec le SDRIF et le PDUIF. L'OAP doit rappeler l'existence prégnante des activités ferroviaires sur le secteur et donc la présence, actuelle et future, d'installations, d'infrastructures et d'ouvrages ferroviaires dont le bon fonctionnement et le développement ne doivent pas être obérés.

Les servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.
- Une nouvelle notice est en cours d'élaboration et sera ensuite envoyée de manière à l'intégrer aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.

**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

- Au PADD
  - Ajout d'une mention aux futurs projets SNCF à Bry-Villiers-Champigny.
  - Ajout d'une mention insistant sur la vocation économique du secteur Charenton-Bercy (activité ferroviaire).
  - Nuancer les orientations du PADD en précisant que l'orientation doit être compatible avec les règles de maintenance et de sécurité dictées par l'exploitant ferroviaire.
- Au règlement
  - Zone UZ et UX : Modification du zonage et des règles pour permettre la réalisation de la passerelle sans créer de contraintes pour la gestion des emprises ferroviaires.
  - Zone UZ : Ajout d'une disposition dérogatoire pour les emprises ferroviaires.
  - Modifications de parcelles classées en UX et UE, pour les passer en UC.
  - Modifications de zonage 1AU2.
- Au zonage
  - Suppressions et ajouts des ER identifiés (Champigny, Bry, Villiers).
  - Supprimer un espace paysager protégé sur un talus (Champigny).
  - Supprimer un espace paysager protégé au zonage ou une zone constructible dans une OAP sectorielle (le Perreux).
- Aux OAP
  - Ajout d'une mention insistant sur la vocation économique du secteur Charenton-Bercy (activité ferroviaire).
  - Permettre la constructibilité de nouveaux bâtiments et installations, en prenant en compte leurs contraintes techniques (Charenton).
  - Ajuster les orientations en matière d'aménagement des talus pour laisser le choix d'aménagement à l'autorité compétente.
  - Revoir le tracé des cheminements piétons à créer pour s'assurer de leur respect des normes de sécurité (Champigny).



#### 4.2.10. Le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF)

Les principales remarques du SEDIF (annexe de 22 pages) concernent les demandes de dispositions particulières pour les articles UE.10 et UPb.10 relatifs à la hauteur maximale des constructions pour les équipements d'intérêt collectif et service public (EICSP) afin de préserver les droits à construire à Champigny-sur-Marne pour la sécurisation de l'alimentation du secteur COEUI149, correspondant à la partie haute de Champigny-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Villiers-sur-Marne.

Les 13 communes sont desservies par le réseau du SEDIF. Au 31/12/2021, le nombre d'abonnés au service de l'eau était de 67 113, le nombre d'habitants de 514 335 et la consommation annuelle de 26 393 380 m<sup>3</sup>.

L'annexe énumère les conditions de desserte en eau potable des 13 communes et les ouvrages de transport, de distribution, de pompage, de chloration et les réservoirs.

Les remarques concernent le zonage et le règlement sur les communes de Champigny sur Marne et de Joinville le Pont. Certaines informations concernant l'eau potable sont à corriger au rapport de présentation.

#### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

##### ➤ Au règlement

- Ajout systématique de règles dérogatoires pour EICSP ou les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Ajout d'une règle dérogatoire pour les constructions et installation du GPE.
- En zone N : Rectifier des incohérences entre zonage et règlement.
- Rectifier des incohérences dans des renvois au sein de la zone N.

##### ➤ Au zonage

- Classer l'ensemble des parcelles du SEDIF en UE (Champigny).
- Classer l'ensemble des parcelles du SEDIF en UP (Joinville).

#### 4.2.11. Le Département du Val de Marne

Le courrier du 22 mars complète les observations du courrier du 10 mars sur le PADD et comporte une annexe de 14 pages.

Certaines OAP sectorielles, bien qu'étant limitrophes et avec des enjeux communs, n'ont pas été traitées conjointement. Ainsi, le projet Altival apparaît sur certaines OAP sectorielles tandis qu'il a été omis sur d'autres OAP pourtant concernées par ce projet structurant. En outre, tel qu'exposé dans l'avis départemental sur le PADD, certaines thématiques majeures pour le développement du territoire pourraient être davantage mises en avant dans ce PLUi. Il s'agit notamment du déploiement de l'agriculture urbaine et de la géothermie sur le territoire de Paris Est Marne et Bois.

Deux points spécifiques concernent la partie réglementaire du PLUi arrêté.

- Le secteur de l'ex-VDO est bien mis en évidence comme un corridor écologique à préserver dans les OAP thématiques et dans certaines OAP sectorielles, tandis que le plan de zonage, lui, met en avant l'ex-VDO comme étant un secteur à développement économique. Ces deux enjeux de développement écologique et économique sont en effet essentiels dans le cadre de la mutation de l'ex-VDO. Toutefois, des prescriptions dans les OAP sectorielles et dans le règlement écrit pourraient être rajoutées afin d'encourager le maintien d'une trame écologique dans le cadre des futurs projets d'aménagement de ce secteur en mutation.
- En outre, les emplacements réservés (ER) ont, pour partie, été modifiés et notamment renumérotés dans le PLUi par rapport aux anciens PLU communaux. Or, aucun élément explicatif n'a été fourni concernant ces modifications. De plus, des éléments ont été fournis le 20 décembre 2022 afin de mettre à jour les ER au bénéfice du Département du Val-de-Marne à l'échelle de l'EPT. Ces éléments n'ayant pu être intégrés dans le PLUi arrêté, il conviendra de les prendre en compte avant l'approbation du PLUi. En effet, la mise à jour de ces ER, et notamment la mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique (DUP) d'Altival est indispensable pour assurer la bonne réalisation de ce projet d'aménagement dans les prochaines années.
- Un avis technique détaillé (14 pages) en annexe au courrier détaille les compléments ou précisions à apporter dans certains documents.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

- Aux OAP
  - Amendements des cartes et vérification du tracé du projet Altival.
- Au rapport de présentation
  - Renforcer les justifications pour présenter les projets en géothermie et agriculture urbaine.
- Au zonage
  - Intégration des ER non pris en compte (DUP Altival). Mise à jour des plans et tableaux. Compléments aux justifications.

#### **4.2.12. Groupe RATP**

Des remarques sont formulées concernant les projets tiers pouvant impacter les infrastructures de la RATP et leur exploitation et qui doivent faire l'objet d'une demande d'instruction réglementaire au service instructeur RATP infrastructures via le guichet unique.

- Les remarques s'appliquent aux projets des OAP sectorielles de Bry-sur-Marne, Champigny sur Marne, Fontenay-sous-Bois, Saint-Maur des Fossés, Villiers-sur-Marne.
- La création d'une piste cyclable à Bry-sur-Marne.

La RATP demande que le projet de règlement concernant le zonage UZa

soit modifié Cet article prévoit en effet que « 35% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés, 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre ».

Il devra être modifié en y intégrant les dispositions particulières suivantes : «Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projet de transports collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article».

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

- Amendements possibles à discuter.

#### **4.2.13. L'EPT Grand Paris Grand Est**

Un avis favorable a été émis par délibération le 15 mars sous réserve que les remarques et demandes formulées dans le document en annexe soient prises en compte.

- Considérer la présence de quartiers pavillonnaires de l'EPT Grand Paris Grand Est, en contact avec les zones de projets de l'EPT Paris Marne Est & Bois (Fontenay-sous-Bois et Villiers-sur-Marne, afin de ménager une transition (dégressivité des hauteurs et des densités bâties).
- Correction d'une erreur matérielle sur une OAP (Val de Fontenay) dont les figures s'étendent sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance.
- Diverses demandes de précisions.

#### **4.2.14. Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-de-Marne (CAUE 94)**

Le dossier a été étudié par des architectes, un paysagiste, un écologue et une urbaniste qui ont relevé les incohérences et les points de vigilance dans une note de 21 pages.

- Le volet patrimonial : Le repérage des éléments patrimoniaux n'a pas été harmonisé. Une mise en cohérence graphique semble nécessaire. Les secteurs soumis à l'avis de l'ABF sont dans certaines communes des périmètres de protection modifiés alors que dans d'autres ce sont les cercles de 500m autour des bâtiments protégés par l'État au titre des Monuments Historiques qui définissent les secteurs.
- L'environnement : Une harmonisation des protections et des prescriptions permettrait de garantir le maintien des continuités écologiques au sein d'une commune et entre les communes pour en faire un réseau structurant à l'échelle du territoire.

- Mixité fonctionnelle et mobilités, des pistes sont relevées pour aller plus loin sur ces sujets : secteur Ex-VDO, quartiers de gare.
- L'OAP construction durable : il pourrait être prévu des possibilités d'isolation thermique par l'extérieur des façades et des parois opaques des bâtiments existants.
- L'OAP sectorielle ex-VDO, enjeux inégalement pris en compte dans les OAP de Champigny sur Marne et de Villiers sur Marne.
- Les définitions « construction existante », « amélioration des constructions existantes », extension », « extension surélévation ».
- Des formulations maladroit.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

- Au règlement
  - Travail pour améliorer le traitement graphique pour faciliter le repérage patrimonial.
  - Correction des erreurs matérielles.
- Aux OAP
  - Quartier de gare : Correction de la légende.  
Le texte pourra être enrichi pour rappeler l'importance de la gestion des stationnements pour qu'il fasse l'objet d'études spécifiques au stade du projet.
  - La modification des formes rédactionnelles de l'OAP Construction durable sera envisagée afin d'améliorer sa portée (rapport de compatibilité).
- Règlement, zonage OAP
  - Des compléments seront apportés aux justifications pour mieux révéler l'ambition commune malgré les choix d'outils réglementaires différents.

#### **4.2.15. Le département de Seine Saint-Denis**

Les services de la direction de l'eau et de l'assainissement n'ont pas de remarque à formuler. La trame bleue est peu évoquée au PADD. Il serait souhaitable d'inscrire la thématique de l'eau dans l'ensemble des documents constituant le PLUi.

### **4.3. Avis des communes membres de l'EPT**

#### **4.3.1. Commune de Bry sur Marne**

La commune a répondu en faisant un certain nombre d'observations et sans formaliser d'avis.

La ville de Bry-sur-Marne demande :

- d'ajouter à la liste du patrimoine bâti une maison bryarde,
- des modifications de règlement écrit pour en faciliter sa compréhension,
- pour l'OAP Pôle Image de délimiter précisément les différents secteurs et leur destination,
- d'inscrire un périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global PAPAG,
- une mise en cohérence du Règlement de la zone UX avec celle de l'OAP,
- une prise en compte des corrections et ajouts proposés,

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement à la majorité des demandes qui correspondent à des corrections d'erreurs matérielles et précisions. L'EPT souhaite étudier ses réponses concernant les dispositions générales du Règlement écrit qui doivent être harmonisées ainsi que pour la modification du zonage des studios de Bry sur Marne devant nécessairement être en cohérence avec celui de Villiers sur Marne.

#### **4.3.2. Commune de Champigny -sur-Marne**

La commune émet un avis favorable et demande de prendre en compte des demandes de corrections de fond et de forme qu'elle estime mineures, portant sur :

- Règlement zones UA, UB, UC et UP,
- Modifications de zonage,
- Reprendre le calcul du biotope.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement pour toutes les demandes spécifiques à Champigny sur Marne et diffère sa réponse pour celles portant sur les dispositions générales du Règlement qui demandent une validation collective.

#### **4.3.3. Commune de Charenton-le Pont**

La commune émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations qui sont principalement des demandes de corrections d'erreurs matérielles. Ces demandes portent sur :

- des dispositions générales du Règlement,
- sur les plans de zonage, de secteur de projet, du patrimoine.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement à toutes les demandes sauf celles concernant les dispositions générales du Règlement qui seront étudiées car devant obtenir une réponse collective ainsi que deux propositions de dispositions mutualisées.

#### **4.3.4. Commune de Fontenay-sous-Bois**

La Ville se félicite que les enjeux et les particularités territoriales issues de son histoire et de son développement aient été reprises dans l'élaboration du PLUi avec la préservation du cadre de vie actuel dans le tissu plus ancien des quartiers situés à l'ouest de la ville, un accompagnement d'un développement urbain ambitieux et équilibré pour les secteurs situés autour de la gare de Val-de-Fontenay.

Des erreurs matérielles ont été identifiées, nécessitant des corrections afin de faire évoluer le document vers une version plus cohérente. Par ailleurs, depuis l'arrêt du PLUi en décembre 2022, les réflexions urbaines sur la zone de projet située à l'Est de la commune se sont poursuivies, permettant d'apporter des précisions et d'ajuster certaines règles afin de créer les conditions de réussite à la bonne réalisation des projets qui présentent un caractère opérationnel à court et moyen terme. Le même exercice d'ajustement a été effectué pour les projets urbains situés à l'Ouest de la commune. Le projet de PLUi appelle différentes observations, principalement sur la partie réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage, règlement, annexes).

La ville de Fontenay-sous-Bois émet un avis favorable, sous réserve que l'ensemble des observations énumérées dans les 21 pages en annexe soient prises en compte dans le projet finalisé à approuver.

Des observations concernent :

- la lisibilité du dossier ;
- des éléments par article de chaque zone du territoire de la ville (articles 1, 3, 4, 5, 7 et 8, 10, 11, 15, 17, 18) ;
- un enrichissement pour les OAP de Fontenay Est (évolution du plan de zonage et du règlement) ;
- un enrichissement pour les OAP de Fontenay ouest (évolution du plan de zonage et du règlement).

Le 29 juin 2023 par courrier la Mairie Fontenay-sous-Bois ajoute les remarques suivantes.

Le PLUi dans sa version arrêtée ne contenait pas le secteur de plan de masse intitulé « Périastre ». La ville souhaite s'assurer de sa bonne prise en compte de ce dernier en annexant la dernière version à retenir à ce courrier.

**Article UZ7, UZ8 :** en secteur UZr une prescription est inscrite en cas de

surélévation dans l'article 7 et 8 au regard de la particularité du secteur qui est destiné à être réhabilité, il serait plus cohérent de ne pas réglementer ces articles.

**Articles UZ7** : en secteur UZc, considérant que c'est un secteur ayant vocation à accueillir et maintenir des activités tertiaires de type PME, la prescription sur les pignons de l'article 7 doit être adaptée. Plutôt que d'inscrire la « longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres en secteur UZp et 20 mètres en secteur UZa, b et c, la ville propose d'inscrire la longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres en secteur UZp et 20 mètres en secteur UZc excepté pour la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire qui n'est pas réglementé.

**Article UZ14** : enrichir la prescription réglementaire par « sauf en cas d'impossibilité technique qui devra être démontrée, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte ».

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Réponse « à étudier » pour les points suivants et positive pour tous les autres.

- Concernant le zonage (pièces 44 ;2, 4.3, 4.4) Le Plan fusionné est constitué par le plan de zonage. Cette division vise à améliorer et faciliter la lecture pour certains usages spécifiques. Pas d'obligation d'utiliser ces plans thématiques.
- Proposition de simplification de l'organisation des règlements de zone et de mutualisation des dispositions générales à arbitrer compte tenu des décisions prises en cours de procédure. A étudier.
- Demande concernant les dispositions générales du document. A étudier.
- Élargir les règles dérogatoires pour le Grand Paris Express à l'ensemble des projets de transport public collectifs. A étudier.
- Demande de précision de la définition visant à améliorer son interprétation et à limiter les risques de contentieux liés à son interprétation. A étudier.
- Demande de modification pour classer les infrastructures de transport en UE (équipement) et les délaissés végétalisés en N (naturelle).

Relève d'une question d'affichage mais ne modifie pas le fond de la règle. A étudier en lien avec les autres avis.

#### **4.3.5. Commune de Joinville le Pont**

La commune émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte de ses observations de fond et de forme ainsi que des modifications mineures. Toutes les observations ne portent que sur le territoire de Joinville le Pont.

Les observations concernent le Règlement des UA, UB, UP, UZ et N de mise en cohérence ou d'ajouts pour en faciliter la compréhension.



**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement aux demandes portant sur le Règlement des zones UA, UB, UP, UZ et N. Une demande concernant la zone UP liée au Code de la construction et de l'habitation et non du Code de l'urbanisme est refusée.

**4.3.6. Commune de Maisons-Alfort**

La commune émet un avis favorable sous réserve de faire des corrections et d'ajouter la carte des zones inondable de la ville.

**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement sauf pour la demande de suppression d'une mention dans les dispositions générales du Règlement qui nécessite une validation collective.

**4.3.7. Commune de Le Perreux-sur-Marne,**

Le PLUi arrêté est conforme aux attentes de la commune mais il nécessite la prise en considération des demandes de modifications et observations précisées en annexe (22 pages) afin de permettre une meilleure prise en compte des spécificités de la commune, la correction d'erreurs matérielles et de limiter les erreurs d'interprétation. L'avis favorable est assorti d'une demande de prise en compte des observations, de fond et de forme du projet de PLUi.

- Le Perreux-sur-Marne dispose aujourd'hui d'une délibération relative à la Taxe d'Aménagement (TA), sectorisée en fonction du zonage du PLU communal. La commune souhaite ainsi s'assurer de la bonne application de la TA, une fois le PLUi approuvé.
- Des demandes de modifications concernant le plan des implantations particulières, le plan de zonage, la prise en compte de la protection des nouveaux bâtiments réalisée lors de la modification n°2 du PLU, les articles du règlement (toutes zones et zone UB, UA, UP, N) les OAP sectorielles.

**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Réponse à étudier pour le point suivant et positive pour tous les autres.

- Uniformisation de la rédaction des articles 19 et 20 dans tous les règlements de zone. À discuter collectivement.



#### 4.3.8. Commune de Nogent-sur-Marne

La commune émet un avis favorable sur le projet et demande la prise en considération des observations sur le fond et sur la forme annexées à la délibération (3 pages).

- sur les pièces graphiques : plans 4.2 et 4.3 ;
- sur les articles 2, 7, 9, 16, 17 des zones Ua1, Ua2, Ua2a ;
- sur les articles 5, 6, 7, 9, 10-4, 16, 17 de la zone UB1 ;
- sur les articles 5, 6, 7, 10-3, 16, 17 de la zone UP ;
- sur les articles 6, 7, 16, 17 de la zone UF ;
- sur la zone N ;
- sur les annexes au règlement : patrimoine bâti repéré, emplacements réservés, secteur de plan masse et autres annexes.

#### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Oui aux différentes demandes et à vérifier pour les annexes qui n'ont pas nécessairement de traduction réglementaire dans le PLUi, le plan en annexe peut suffire (ou être obtenu auprès de l'autorité compétente le cas échéant).

#### 4.3.9. Commune de Saint-Mandé

La commune émet un avis favorable assorti de réserves. Elle demande la correction d'erreurs matérielles et de compléter le PLUi avec une carte des SUP. Elle souhaiterait aussi que soit ajouté un sommaire des annexes.

#### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement aux demandes de corrections ainsi qu'à la majorité des demandes de mise en cohérence du Règlement des zones UE, UF et UX propres à Saint-Mandé et souhaite étudier ses réponses pour les demandes concernant les zones UE et UF portant sur l'ensemble du territoire car nécessite une validation collective.

#### 4.3.10. Commune de Saint-Maur-des-Fossés

La commune émet un avis favorable et souligne que le projet de PLUi correspond aux choix de la commune en matière d'urbanisme. Elle signale des « coquilles » de rédaction et fait des propositions de corrections.

**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement aux demandes de corrections sauf celles qui concernent des dispositions générales du Règlement à adopter collectivement et les règles et le zonage applicables au STECAL qui nécessitent la consultation de la CDPENAF.

**4.3.11. Commune de Saint-Maurice**

La commune émet un avis favorable et demande de corriger les erreurs matérielles qu'elle a relevées et la reprise certaines des règles issues de son PLU pour les zones UB, UC, UP et N.

**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement à toutes les demandes formulées par la commune de correction des erreurs matérielles et des ajouts spécifiques à Saint-Maurice dans le Règlement.

**4.3.12. Commune de Villiers-sur-Marne**

La commune émet un avis favorable et constate que le PLU arrêté est conforme à ses attentes mais demande de prendre en considération ses observations.

Elle souhaite que le sommaire des annexes 5.12 – Annexes règlement et 7- Annexes soit détaillé et que soit ajouté les délibérations de Villiers sur Marne concernant la Taxe d'Aménagement. Elle demande :

- des modifications du Règlement écrit.
- des compléments pour les OAP thématiques et sectorielles pour assurer leur faisabilité,
- le Règlement des différentes zones pour assurer l'application et/ou améliorer la lisibilité du règlement

**Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond positivement à la majorité des demandes qui correspondent à des corrections d'erreurs matérielles ou de précisions. L'EPT souhaite étudier sa réponse pour une disposition générale du Règlement écrit qui nécessite une validation collective.

#### 4.3.13. Commune de Vincennes

La ville de Vincennes émet un avis favorable sur le projet de PLUi notamment sur les dispositions du règlement qui concerne la commune, sous réserve de la prise en compte des observations de fond et de forme et des demandes de modifications mineures du projet de PLUi, annexées au présent courrier (11 pages).

- Mise à jour du plan de zonage : 4 emplacements réservés modifiés, 5 emplacements réservés créés, 5 emplacements à supprimer ; modification du plan de zonage UE2 et UA2 pour des parcelles identifiées ; pas de zone UB sur l'avenue du General de Gaulle.
- Partie réglementaire : application de des dispositions de l'article L. 151- 28 2 °du code de l'urbanisme dans les secteurs UV, UL et UO du PLU. L'application de cette dérogation doit être rappelée dans les dispositions générales du règlement, pour les secteurs correspondants : UA2, UB1a, UB1b, UC1 et UC2.
- Mise à jour réglementaire : suppression du terme CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) remplacé par le terme EICSP (équipements d'intérêt collectif et services publics). - Suppression du terme AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) par SPR (les sites patrimoniaux remarquables).
- Modification au règlement pour les articles 17, 14 des zones concernées ; correction de certaines coquilles les zones UA, UB, UF, UP, UC.

#### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Oui aux différentes demandes



## **5. APPRÉCIATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les commissaires enquêteurs ont, chaque jour pendant toute la durée de l'enquête, pris connaissance des observations déposées sur le registre dématérialisé. Elles ont été transcrites dans une grille de collecte matricielle préétablie qui identifie par ordre d'inscription au registre dématérialisé les 998 commentaires reçus et en traduit le sens, la plupart du temps, sur un ou plusieurs des 22 thèmes pouvant potentiellement refléter les préoccupations des participants à l'enquête. (Voir dossier des Annexes 1 à 15).

Le même travail a été réalisé à partir des observations et courriers déposés sur les 14 registres papier (communes et siège de l'EPT).

Les grilles ont été transmises à l'EPT qui a donné un avis pour chaque observation. Cet avis technique dont le but essentiel est d'apporter des précisions ou d'éclairer la commission d'enquête ne préjuge aucunement des modifications qui pourraient être opérées ultérieurement par le conseil du territoire chargé d'approuver le plan local d'urbanisme intercommunal.

La grande majorité des observations concerne plusieurs thèmes. Afin de passer d'une compilation quantitative à une analyse thématique et ainsi témoigner de la complétude de l'expression des participants, certains des 22 thèmes élémentaires initiaux ont été regroupés en 11 thématiques plus globales autour de :

- La concertation/consultation
- Le dossier
- L'habitat
- La densification
- Le cadre de vie
- Les espaces verts
- Le règlement et le zonage
- Les emplacements réservés
- Les OAP
- La mobilité et le stationnement
- Le Zonage assainissement

### **5.1. Thème « Concertation- Consultation »,**

Ce thème a été abordé par des associations qui ont évoqué les insuffisances de la concertation et de la communication. L'une d'elles a regretté ne pas avoir été consultée sur le projet arrêté et que son avis ne figure pas au dossier d'enquête.

A Joinville le Pont, il est regretté que la mairie n'ait pas encouragé les habitants à participer à l'enquête et noté que le PLUi ne doit pas être « l'affaire d'une personne ».

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'avis de l'association Renard a été intégré au bilan de la concertation et figure p223 de l'annexe du bilan de concertation, joint au dossier d'enquête publique.

Concernant la demande d'association conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le courrier annexé est en date du 9 décembre, trois jours avant l'arrêt du projet.

En complément le dossier de PLUI a été mis en ligne en mars 2023, le site de concertation, sur lequel figure l'ensemble des contributions pendant la phase d'élaboration, a été laissé en ligne pour permettre leur consultation.

La concertation s'est déroulée conformément à la délibération d'engagement du 08 décembre 2020. Les balades urbaines ont fait l'objet d'une large publicité. Seule la balade du 12 septembre 2022 n'a pas fait l'objet de publicité auprès du public dans la mesure où celle-ci était dédiée aux associations ayant demandé à être consultées. Ces dernières ont été contactées directement par messagerie.

L'affichage réglementaire a été fait conformément à la réglementation en vigueur, ainsi sur tous les panneaux administratifs de la commune, dans le hall de la mairie, dans deux journaux locaux d'annonces légales, sur le site internet de la ville. L'EPT a également communiqué par différents supports. Les documents relatifs à l'EP étaient eux même consultables sur internet, à l'Hôtel de Ville et à la direction urbanisme de l'EPT et deux permanences ont eu lieu en Mairie avec le commissaire enquêteur.

L'EPT rappelle la démarche de démocratie participative de Joinville le Pont.

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête reconnaît qu'il n'y a pas de cadre minimum imposée pour la concertation relative aux documents d'urbanisme. Toutefois, elle constate que le conseil territorial avait arrêté des modalités de concertation de diffusion de l'information et de recueil d'observations par voie dématérialisée ou sur un registre au siège de l'EPT, organisé des balades urbaines. En complément des modalités initiales, l'EPT a mis en œuvre des mesures de publicité complémentaires (site web dédié au PLUi support d'une plateforme de contribution en ligne, flyers annonçant les événements, pages dédiées sur site internet des communes, articles dans les journaux). La commission s'interroge sur le relais communal au cours de la phase d'élaboration du projet.

La question posée par l'association Renard relève d'une procédure se situant avant l'enquête publique.

Lors de l'enquête publique, il a été possible de consulter les pièces du dossier et de s'exprimer sur le sujet.

## **5.2. Thème « Dossier »**

Comparées au nombre total d'observations, celles concernant le dossier ne sont pas nombreuses. Elles portent à la fois sur sa lisibilité et sa complexité. Il a été fait part d'une grande difficulté à se retrouver dans les milliers de pages. Certains remarquant que l'Etat dans son avis l'a souligné. Il est aussi noté des erreurs et des incohérences et le manque d'un résumé. Lors des permanences, les personnes rencontrées par les commissaires enquêteurs ont souvent fait part de

leurs difficultés à consulter le dossier sur internet notamment les documents graphiques car les couleurs choisies pour distinguer les différentes zones sont trop proches.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT explique que l'organisation et la mise en écriture d'un document intercommunal devant dessiner le territoire de 13 communes pour les prochaines années complexifient la lecture du règlement et des pièces liées. Il s'engage à corriger les erreurs et incohérences signalées et améliorées la lisibilité des cartes.

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête reconnaît que le dossier est volumineux et sa composition répond à des exigences réglementaires. Toutefois la commission d'enquête constate qu'il y aura un nombre de corrections non négligeables à apporter, estime que des outils graphiques pourraient améliorer la lisibilité des plans et qu'un document de présentation avec un nouveau sommaire pourrait aider la consultation.

#### **5.3. Thème « Habitat »**

Le thème « l'habitat » regroupe, au cours de l'enquête publique, une trentaine d'observations. Les personnes ou associations qui ont déposé leurs observations soulèvent leur crainte de voir trop de logements sociaux dans leur commune. Alors que certains demandent d'aller plus loin pour combler le déficit sur plusieurs communes du territoire afin d'éviter les sanctions financières et permettre aux personnes qui aimeraient rester dans leur commune, d'autres demandent de les répartir sur l'ensemble des communes avec un effort de mixité, permettre à leurs enfants de se loger, répondre aux besoins de la population, en imposant 30 % de logements sociaux à la location pour chaque nouveau programme de logements, près des gares et en préservant un équilibre d'urbanisme et d'environnement.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Le PLUi est tenu de respecter les exigences fixées par le cadre législatif en matière de production de logements locatifs sociaux (loi SRU, PMHH en cours d'élaboration). Il s'engage à répondre aux objectifs qui lui sont imposés tout en veillant à conserver l'équilibre de son offre de logements pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures. À noter que la procédure engagée ne porte pas de « volet habitat ». Ce dernier sera développé dans le cadre du PMHH en cours d'élaboration.

La commune de Joinville-le-Pont atteint le % requis de 25 % de logements sociaux. Les services de la DRIHL ont déjà annoncé à la ville de Joinville-le-Pont que les projets de constructions de logements sociaux prévus lui permettraient de répondre aux exigences de la loi SRU.

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête prend bonne note de ces explications. Par contre, il serait important de pouvoir quantifier l'impact de la création de 2500 logements par an sur les 13 communes du territoire.

#### **5.4. Thème « densification »**

Ce thème qui rassemble plus du tiers des observations a retenu l'attention des participants dès le premier jour et de manière massive semaine 24 après la publication de la lettre du maire de Saint Maur des Fossés en date du 16 juin 2023, et par laquelle ce dernier s'adresse à ses administrés « face aux pressions de l'état nous devons nous mobiliser pour faire respecter nos choix d'un urbanisme à taille humaine respectueux de l'environnement, de notre histoire et du cadre de vie...faites entendre votre voix ». C'est ainsi que la très grande majorité des contributeurs, de manière souvent anonyme, sans jamais faire référence au contenu réel du PLUi, a relayé le texte de la lettre, l'un des paragraphes du numéro 126 du journal municipal de juin, ou du flyer distribué aux habitants de la ville (cadre de vie apaisé, patrimoine arboré, notre rivière la Marne, limite de hauteur des constructions à 4 étages sur les grands axes).

A cette préoccupation de densification sont associées des remarques sur les inconvénients de l'urbanisation : la surpopulation, les inondations, les équipements publics inadaptés, la congestion du trafic, les conflits sociaux ; et en référence aux événements récents, l'insécurité liée à l'habitat collectif.

Au-delà de la défense des intérêts des actuels résidents, la nécessité de se préoccuper des besoins de nouveaux habitants est évoquée à plusieurs reprises en rappel des critiques de la MRAe et de la Préfecture. De rares observations à Saint Maur des Fossés s'élèvent contre le « marketing » de défense de l'habitat pavillonnaire et contre la démarche de communication entreprise par la collectivité à propos du projet « bien faible » de PLUi.

Interrogé par la commission d'enquête, le Président de l'Intercommunalité dans son mémoire en réponse indique qu'il est « favorable à l'appel à contribution initié par le Maire de Saint-Maur-des-Fossés, Vice-président de Paris Est Marne & Bois en charge de l'urbanisme. Cette démarche reflète le profond attachement de nos habitants à la préservation de leur cadre de vie, aux espaces verts et de pleine terre très présents sur notre territoire ainsi qu'au refus d'une densification excessive. ».



### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT en réponse aux observations sur le refus de la densification de Saint-Maur des Fossés précise que « *Cette observation relève du constat et n'appelle pas de demande particulière* ».

Aux observations qui déplorent la « généralisation de la densification à l'est parisien » l'EPT ajoute que « *Le PLUi est tenu de respecter les exigences fixées par les lois et les normes contenues dans les documents-cadres qui lui sont de portée supérieure, notamment en matière de production de logements. Pour autant, les élus ont construit un document d'urbanisme qui priorise la préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère du territoire. Les grandes orientations d'urbanisme et le projet réglementaire qui en est la traduction ont été élaborés dans une logique d'équilibre afin de concilier, d'un côté, la nécessaire participation du territoire à l'effort de construction de la métropole et à l'accueil des habitants qui veulent s'y installer et, de l'autre, la protection du patrimoine bâti, paysager et arboré du territoire. Pour ce faire, le PLUi définit un socle commun de règles pour l'ensemble des 13 villes du territoire tout en tenant compte des spécificités locales et en s'inscrivant dans la continuité des PLU communaux* ».

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête considère que le territoire de l'est parisien doit contribuer à l'effort de densification comme tous les territoires qui bénéficient des avantages des structures de la métropole du Grand Paris. Les exigences des services de la préfecture doivent être prises en compte. La commission d'enquête insiste sur la nécessité pour le PLUi de préciser davantage les objectifs de densification et de quantifier les possibilités de construction de logements ainsi offertes par le règlement sur les différentes communes.

#### **5.5. Thème « cadre de vie »**

Le thème est symétrique de celui concernant la densification. Il est spécialement défendu par les habitants de la commune de Saint-Maur des Fossés qui veulent conserver leur cadre de vie dans une commune résidentielle à taille humaine, à l'habitat individuel prédominant, qui s'opposent au bétonnage, à une redoutée hyper densification, à la pollution, au réchauffement climatique, à l'insécurité des ensembles immobiliers. Il s'agit de considérations générales ne faisant jamais référence au dossier soumis à l'enquête publique mais qui se révèlent plutôt être en écho à la position du maire de la ville. Une observation évoque néanmoins l'insécurité des quartiers pavillonnaires.

La pression des promoteurs est évoquée à Joinville le Pont et au Perreux sur Marne. Il est attendu des constructeurs qu'ils fassent « du beau », preuve de

créativité et qu'ils respectent ou s'inspirent des caractéristiques du patrimoine de chaque ville (briques, bois, pierre de meulière...).

Quelques demandes d'inscription à la liste du patrimoine protégé ont été formulées à Saint Mandé, au Perreux sur Marne, à Fontenay-sous-Bois, à Joinville le Pont.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT dans ses réponses affirme notamment que « *le patrimoine bâti, paysager et naturel est une dimension forte de l'identité du territoire. Le renforcement de sa protection est un fil rouge du projet politique porté par les élus et deux des quatre volets du PADD y sont consacrés. Cette ambition est cohérente avec l'esprit du document et la logique qui a guidé la rédaction du projet réglementaire* ». Tous les classements en bâtiment remarquable reçoivent une réponse précise. Il est signalé que « *ce classement doit faire l'objet d'une analyse circonstanciée sur la base de critères objectifs* ».

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête note qu'en effet l'EPT considère que le projet a bien pour ambition de sauvegarder toutes les caractéristiques du cadre de vie des communes du territoire.

#### **5.6. Thème « espaces verts »**

Ce thème est évoqué principalement par les habitants de Saint Maur des Fossés qui soutiennent la politique de la ville face à la densification urbaine annoncée par les publications du maire. Ils décrivent ainsi la végétation « luxuriante » qui constitue le patrimoine arboré de la ville, les oiseaux qui chantent le matin et les arbres qui vivent des centaines d'années ». Sont ainsi défendus les 18 000 arbres d'alignement, les parcs et les jardins qui sont des îlots de fraîcheur et qui préservent du réchauffement climatique. A partir du 20 juin 2023 de nombreuses observations rappellent la situation à Saint Maur des Fossés d'un grand chêne âgé d'environ 400 ans qui serait menacé d'abattage et pour lequel une pétition aurait recueilli 80 000 signatures, puis la préservation d'un cèdre à Saint Maur des Fossés et un autre à Joinville le Pont. Des peupliers au Perreux sur Marne seraient susceptibles d'être ajoutés à la liste des arbres remarquables.

Il est souhaité, lors d'une construction nouvelle, que la marge de recul au collet des arbres remarquables soit augmentée pour en préserver le système racinaire.

L'avenir du site de l'Observatoire (faisant partie de l'OAP Brossolette Sport et Nature) suscite quelques inquiétudes de même que celui des Hôpitaux de Saint Maurice qui amputerait un espace boisé classé qui est également un îlot de fraîcheur.

Il a cependant par ailleurs été noté que le PLUi visait la protection des cœurs d'îlots, de la biodiversité, de la trame verte et bleue, favorisait la perméabilité des sols et la pleine terre sur plus de 85% de la surface de la ville de Saint Maur des Fossés. Le PLUi de ce point de vue est soutenu par des habitants du Perreux sur Marne.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

*L'EPT répond que le PLUi intègre l'objectif d'une préservation renforcée des trames écologiques, publiques et privées, mais aussi d'un renforcement de la place des espaces de nature en ville. Le patrimoine bâti, paysager et naturel est une dimension forte de l'identité du territoire. Le renforcement de sa protection est un fil rouge du projet politique porté par les élus et deux des quatre volets du PADD y sont consacrés. Cette ambition est cohérente avec l'esprit du document et la logique qui a guidé la rédaction du projet réglementaire. Le projet réglementaire protège le patrimoine bâti, le patrimoine arboré, les boisements et les espaces de jardins privés ou collectifs du territoire (espaces boisés classés, espaces verts protégés, arbres remarquables, groupes d'arbres d'intérêt, etc.). Il accorde également une attention particulière à la protection de la Marne et de ses berges.*

*Au sein du site des hôpitaux, tout projet de construction fait l'objet d'une étude de faisabilité associant notamment l'Office National des Forêts afin de comptabiliser le nombre d'arbres concernés et de réfléchir en amont à la localisation des plantations de compensation en fonction de l'état phytosanitaire des arbres existants, des particularités du site ainsi que des risques engendrés par les changements climatiques en cours. Les arbres plantés seront effectivement plus nombreux que les arbres abattus.*

*L'EPT rappelle que le classement d'arbres remarquables supplémentaires se fait sous réserve d'un diagnostic phytosanitaire approfondi. Il est noté qu'à Saint Maur des Fossés les arbres remarquables sont déjà protégés par des dispositions les plus prescriptives du territoire. Le classement des cèdres et des peupliers dans la grille du patrimoine arboré est à l'étude.*

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête considère que les craintes évoquées par les habitants de Saint Maur des Fossés dérivent des informations alarmistes contenues dans les messages du maire. L'EPT souligne dans ses réponses que l'objectif du

PLUi est bien de préserver et de renforcer les espaces verts en ville et affirme que les classements demandés seront envisagés.

### **5.7. Thème « Règlement et Zonage »**

La plupart des observations relatives au dossier et au règlement écrit, sans pour autant faire référence à un article précis du règlement, portent sur la hauteur des immeubles qui est souhaitée, limitée à 4 étages. De nombreux habitants de Saint Maur des Fossés relaient cette demande. Les observations des participants (hors associations) qui renvoient à un ou plusieurs articles du projet sont limitées mais les argumentaires sont très fouillés. Il est notamment regretté la simple transposition des règlements des 13 communes, les très nombreuses exceptions et l'absence d'homogénéité en particulier sur les règles qui comportent des données quantitatives (articles 7, 13, 14, 15). Le projet de PLUi a permis une « profitable comparaison » des règlements d'urbanisme des communes du territoire et fait émerger des propositions de dispositions transversales pour un socle commun minimal.

Les demandes de modification de zonage concernent principalement le passage en zone N du site de l'observatoire classé en zone EPP sur la commune de Saint-Maur des Fossés ainsi que des sollicitations concernant le site SEPTODON et le centre PORSHE.

Un certain nombre de situations individuelles sont décrites. Ainsi au Perreux sur Marne, des participants expriment leur satisfaction face au changement de zone prévu par le projet de PLUi, à l'angle de la rue du Marché et de la rue de Verdun ainsi qu'au boulevard Alsace-Lorraine. A Champigny sur Marne il est demandé le passage de zone UP en zone UB sur certaines parcelles du boulevard de Stalingrad afin de permettre aux propriétaires d'édifier du petit collectif sur les parcelles acquises dans cet objectif. De même, à Bry sur Marne, sur certaines parcelles du boulevard Gallieni, l'affectation en zone UP de parcelles relevant plutôt d'une zone UB est contestée. Un changement de zone est également sollicité pour une parcelle rue Trait. Il est désiré par les contributeurs que les parcelles de l'Ex VDO soient classées en zone naturelle. A Vincennes, rue Guynemer des parcelles sont incluses en zone UP à la grande satisfaction des habitants.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT dans ses réponses donne ponctuellement satisfaction aux remarques pointant des anomalies constatées sur les règles s'appliquant sur l'une ou l'autre des communes. Toutefois l'EPT n'envisage pas d'élargir le socle commun pour des règles qui font réagir les habitants des différentes communes (*voir réponse à l'observation 698 La mise en œuvre, d'un tel projet impose également, du fait des*

*différents territoires communaux, des définitions et des adaptations propres au sein d'enjeux territoriaux).*

L'EPT a examiné chaque demande de modification de zonage et justifie sa réponse individualisée. Il est précisé que le projet sur l'ex VDO respectera le corridor écologique inscrit dans le SRCE.

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête considère que l'EPT a examiné avec attention toutes les observations et y répond en motivant sa position. Toutefois, le règlement qui doit définir un socle commun de règles pour l'ensemble des communes souffre de trop nombreuses spécificités locales et d'exceptions. Il serait vivement souhaitable que l'EPT recherche toutes les fois où cela est possible une harmonisation des règles.

Le chapitre des dispositions générales qui comprend la liste des zones du territoire et le lexique des définitions ne comporte pas la liste des différents articles du règlement. Pour chaque article dans ce dossier introductif, il serait souhaitable de définir le socle commun à tous les territoires et d'évoquer l'objectif recherché sur l'ensemble du territoire ou les obligations des textes supra communaux. Pourraient s'y adjoindre les tableaux d'équivalence de toutes les données quantitatives.

Le règlement de la zone UP a été très consulté et sur certains articles par exemple il y a autant de règles que de communes.

Article UP3 proportion de logements d'une taille minimale dans 3 communes sur 13 (Fontenay sous-Bois, Maisons Alfort, Champigny sur Marne) Pourquoi ?

Article UP7 implantation par rapport aux limites séparatives. Il est indiqué que les dispositions transversales s'appliquent à l'ensemble du territoire à l'exception des communes Bry sur Marne et à Saint Maur des Fossés. Des implantations différentes pourront être autorisées pour 6 raisons énumérées. Et toutes les communes ont des dispositions particulières sans harmonisation des schémas.

Article UP9 emprise au sol maximale des constructions.

Article 13 performance énergétique et environnementale, autant de dispositifs que de communes sauf à Joinville le Pont et à Vincennes, un tableau des objectifs de performance à Saint Maur des Fossés.

Article 14 part minimale de surfaces perméables ou éco aménageables. En tête de chapitre ne figurent aucune donnée minimale, modèle de calcul du coefficient de biotope, tableau des équivalences. Chaque commune envisage son propre dispositif.

Articles 17 et 18 obligations minimales pour les véhicules motorisés et les vélos. Les normes de stationnement pourraient être harmonisées.

La grille du patrimoine bâti et végétal souffre d'une présentation non homogène qui a été pointée à plusieurs reprises. Un certain nombre de

caractéristiques descriptives devraient être requises et les listes dans certaines communes obligatoirement complétées.

Les mêmes incohérentes figurent sur le règlement des autres zones.

### **5.8. Thème « Les emplacements réservés (ER) »**

Les observations relatives aux emplacements réservés sont peu nombreuses moins d'une dizaine. Deux contributions d'ordre général déplorent le manque d'ER destinés à la réalisation d'équipements publics, d'une part à Nogent sur Marne pour faire face aux besoins de l'augmentation de population et au Perreux sur Marne, dans le quartier des Joncs Marins, pour des espaces verts et des aires de jeux.

Sur la commune de Bry-sur-Marne, un riverain du boulevard Gallieni propose d'inscrire un nouvel emplacement réservé.

Depuis qu'IDF Mobilités a émis un avis dans le cadre de la consultation des PPA, le projet de Bus Bords de Marne sur le territoire du Perreux-sur-Marne s'est précisé et IDFM demande que soit créé emplacement réservé à son bénéfice dans le PLUi.

L'ER situé au 192 rue Carnot à Fontenay est contesté et il est signalé une incohérence sur le document 4.2 plan Secteurs de projet, où il figure avec le numéro 15 et sur la liste des ER document 5.12.2 il correspond au numéro 14.

La société NEOMA, maître d'ouvrage du « projet de Studios » à Bry-sur-Marne demande de corriger le tracé des ER n° 6 et n° 7 destinée à une piste cyclable dont le bénéficiaire serait le département car il empièterait sur du bâti pour les déplacer à proximité de l'assiette du Boulevard Georges Méliès et s'étonne que les emplacements réservés représentés sur les plans de zonage 4.1 y figurent sans numéro d'identification.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Pour le quartier des Joncs Marins, l'EPT répond que « la création d'ER n'est pas pour le moment envisagée ».

Pour la demande sur Bry, l'EPT répond « la municipalité est favorable à la réalisation d'un emplacement réservé sur la parcelle du 55 boulevard Gallieni. Le but est de préserver ou créer une continuité piétonne sécurisée aux abords de la gare RER. Les modalités, dimensions de cet emplacement réservé seront à étudier afin d'en assurer la faisabilité et l'intégration au PLUi ».

Pour Fontenay sous-bois, l'emplacement réservé au 192 rue Carnot à Fontenay n'est pas localisé sur l'ensemble de la parcelle AM463 (9088m<sup>2</sup>) mais sur une partie à l'angle Carnot/Bobet (environ 1700m<sup>2</sup>). Cet emplacement réservé est nécessaire pour permettre à la ville de réaliser un projet de parvis à cet emplacement, et doit permettre la création d'une nouvelle trame douce en lien avec le quartier et les projets de transports.



En cas d'erreur matérielle identifiée à ce sujet dans le dossier, elle pourra être corrigée après l'enquête publique ».

Pour le Pôle Image les remarques seront prises en compte sous réserve de la validation politique de la municipalité de Bry-sur-Marne et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet de PLUi ».

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête note que l'EPT corrigera les erreurs et que les demandes particulières seront prises en compte en fonction de leur faisabilité.

Toutefois la commission d'enquête précise que l'emplacement réservé demandé par Ile de France mobilité concerne au moins 7 parcelles. L'affectation de ces terrains privés ne peut être prise qu'après contacts avec les propriétaires concernés.

#### **5.9. Thème « Les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) »**

Environ un tiers des observations concernent les OAP thématiques ou sectorielles, le plus souvent indirectement et majoritairement les OAP sectorielles.

Il a été regretté que l'OAP Thématique Construction durable n'expose que des préconisations transversales et non des prescriptions réglementaires et que l'OAP Trames écologiques, risques et modes doux, il ne soit pas développé le volet des modes actifs. Il a même été proposé d'ajouter à la liste des OAP une OAP Mobilité modes actifs.

Le projet de PLUi comporte 44 OAP sectorielles, mais sont concernées par observations. Certains contributeurs ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement ou de programmation mais demandent des modifications de zonage ou des ajustements de règlements écrits ou graphiques. Comme la modification du zonage UE pour le passé en N secteur de l'Observatoire inclus dans **l'OAP Brossolette Sport et Nature** à Saint-Maur des Fossés ou des ajustements souhaités par un maître d'ouvrage de **l'OAP Pôle Image de l'Est Francilien**.

Pour **l'OAP Aménager le bassin écologique et économique ex VDO** sur Champigny sur Marne, il est demandé le classement des parcelles ex VDO en Zone Naturelle afin de préserver le corridor écologique inscrit au SRCE et que soit revu le projet économique de renoncer au projet d'urbanisation des 100 hectares de la friche.

Concernant **l'OAP Joinville Pathé**, il est regretté que cette OPA n'ait pas une valeur réglementaire.

Du personnel des hôpitaux, des associations, des particuliers ont fait part de leur opposition à **l'OAP Hôpitaux de Saint-Maurice** qui prévoit le réaménagement du site portant atteinte aux espaces boisés classés à la

biodiversité et au cadre de vie.

Pour l'**OAP Charenton Bercy**, il est demandé de reprendre les éléments qui figurent dans le dossier de mise en compatibilité du PLU de Charenton le Pont.

Madame la maire de Maisons-Alfort estimant que l'**OAP de l'Echat** ne répond plus aux orientations voulues par la commune sollicite sa suppression.

Un habitant de Bry sur Marne propose une nouvelle OAP sectorielle autour de la gare de Bry sur Marne.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Concernant l'OAP Trames écologiques, risques et modes et modes actifs, l'EPT indique que le PLUi n'est pas le document-cadre des politiques d'aménagement cyclable qui s'inscrivent dans un Plan local de Mobilités.

L'EPT déclare qu'il étudiera toutes les demandes qui seront prises en compte après sous réserve de la validation politique des communes et qu'elles ne bouleversent ni l'économie générale du projet de PLUi ni la sécurité juridique du PLUi.

L'EPT précise que la collectivité est très attachée à la préservation du cadre patrimonial et architectural.

Le projet d'OAP sur l'ex VDO est porté par la municipalité qui vise à concilier le maintien des objectifs économiques et développement durable sur le secteur et que les dispositions de l'OAP pourront être précisées dans des modifications ultérieures du PLUi, une fois le schéma en cours d'étude adopté par l'ensemble des partenaires

Concernant le site des hôpitaux de Saint-Maurice, l'EPT répond que les espaces paysagers à valoriser représentés sur la carte de l'OAP ne correspondent pas aux Espaces Boisés Classés. La légende de l'OAP sera ajustée afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté entre les espaces paysagers à valoriser et les EBC. Au sujet du projet de restructuration des hôpitaux, il apparaît que le maintien intégral de l'activité hospitalière sur la commune passe nécessairement par des travaux de rénovation, de mises aux normes, d'extension de services existants ainsi que par la construction de bâtiments plus modernes. Ainsi, dans le cadre d'un projet d'implantation de deux nouveaux bâtiments sur le site de l'hôpital national, le nombre d'arbres sur la parcelle sera augmenté.

Concernant les demandes d'ajout d'OAP, l'EPT répond qu'il n'en est pas prévu de nouvelle.

### **Appréciations de la commission d'enquête**

La commission d'enquête remarque qu'à l'échelle du territoire, les OAP thématiques et les nombreuses OAP sectorielles n'ont pas été remises en cause à l'exception de l'OAP Hôpitaux de Saint-Maurice qui a été la plus contestée.

La commission d'enquête constate que certaines OAP ont une valeur règlementaire car les orientations sont suffisamment définies et même pour certaines les aménagements presque finalisés comme la ZAC des Facultés à Champigny sur Marne.



### 5.10. **Thème « La mobilité et le stationnement »**

Les personnes ou associations qui ont déposé leurs observations soulèvent les problèmes de mobilité et de circulation dans leur commune avec un nombre de voitures de plus en plus important avec la densification.

Que l'augmentation de la circulation devienne invivable de plus en plus dense, laissant peu de place à la circulation des vélos et impraticable de façon sécurisée. Il manque juste des pistes cyclables.

Une place importante doit être laissée aux vélos et aux piétons pour rejoindre les gares.

Ils demandent la création de stationnement vélos sécurisés dans le logement collectif, - la création de stationnements vélos couverts et sécurisés pour toutes les gares et sur l'ensemble du territoire.

Les ponts de Bonneuil et de Créteil doivent être adaptés, leur utilisation en vélo étant aujourd'hui particulièrement dangereuse. Le taux modal vélo ne pourra pas augmenter conformément au plan Ile-de-France si ces aménagements minimum ne sont pas prévus.

Nos villes sont déjà saturées de voitures d'où les difficultés croissantes de stationnement.

Le règlement du PLUi impose la création de stationnements sur les parcelles pour limiter au maximum le stationnement sur les voiries mais les habitants ne respectent pas le stationnement chez eux.

Ils demandent également la réduction de la circulation des voitures en proposant des transports en commun plus nombreux, des pistes cyclables (et non pas des bandes cyclables) dans nos villes respectives et entre chacune d'entre elles afin de pouvoir circuler en sécurité et rapidement d'une banlieue à l'autre.

#### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Concernant les mobilités : les observations faites ne relèvent pas des prérogatives du PLUi.

La création de pistes cyclables ne relève pas du PLUi.

Les franchissements de la Marne pour les piétons et vélos aux ponts de Champigny, de Bonneuil, de Créteil, seront à étudier en collaboration avec le Département du Val-de-Marne à qui appartiennent ces ouvrages et le conseil régional.

L'OAP thématique Quartiers de gare travaille les enjeux d'insertion urbaine et d'amélioration des déplacements autour des pôles-gares, existants et futurs, du territoire.

Cependant, le PLUi n'est pas le document-cadre des politiques d'aménagement cyclable et nécessite le concours d'autres documents qui font appliquer les points visés dans cette observation.

Les demandes concernant la circulation ne relèvent pas du champ d'application du PLUi et seront traités dans d'autres documents, notamment le Plan de Déplacement Ile de France actuellement en cours de révision.

Il précise que les règles fixées dans PLUi en matière de stationnement suivent les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUiF). Du point de vue juridique, tous les PLU d'Ile-de-France doivent être compatibles avec le PDUiF.

Concernant les places de stationnement, le PLUi s'inscrit dans le respect d'objectifs supra-communaux, notamment du PDUiF.

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête recommande à l'EPT, bien que ne relevant pas toujours des prérogatives du PLUi, de prendre en compte les demandes des habitants en se rapprochant des différentes entités (département, région, etc.) afin d'améliorer la mobilité, la circulation, le stationnement sur son territoire

#### **5.11. Thème « zonage assainissement »**

Le zonage d'assainissement a fait l'objet de moins de 5 contributions. Et seules 2 ne sont pas des considérations générales ou un doublon.

Le déposant de l'observation 593 du registre dématérialisé, resté anonyme pose de nombreuses questions de l'ordre du détail sur des articles du règlement d'assainissement.

Grand Paris Aménagement concernant la ZAC de Charenton le Pont a relevé des incohérences ou des incompatibilités dans le dossier de zonage d'assainissement. Or la gestion des eaux pluviales de la ZAC de Charenton a déjà été actée avec l'EPT et les accords ne sont pas tous retranscrits dans le zonage d'assainissement. GPA propose :

- de préciser qu'en cas d'incohérences entre plusieurs documents réglementaires sur le sujet de la gestion des eaux pluviales, ce sont les prescriptions des OAP sectorielles qui prévalent sur les autres.
- de mettre en cohérence les différentes pièces.

### **Commentaires et avis de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'EPT répond que « ces remarques seront prises en compte sous réserve qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet ou ne mettent pas en cause sa sécurité juridique.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

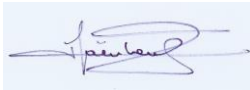
La commission d'enquête constate que la majorité des questions posées ont déjà leurs réponses dans le règlement d'assainissement, comme par exemple « *Le clapet anti retour est-il obligatoire ou non ?* » cité à l'article 9-3. Il est bien précisé dans cet article que le clapet anti retour est obligatoire pour les installations en contrebas du réseau.

La commission d'enquête reconnaît que le règlement peut paraître complexe pour une personne non initiée. Il est nécessaire que toute personne qui s'interroge, puisse trouver une écoute auprès du service compétent de l'EPT lui permettant d'obtenir les réponses à ses questions même les plus basiques.

Pour la ZAC Charenton Bercy, la commission d'enquête estime que si des accords ont déjà été pris, ils devraient en être tenus compte dans le document qui sera approuvé.

Lardy, le 28 aout 2023

Yves Maënhaut  
Président de la  
commission



Marie José Albaret-Madarac  
titulaire



Marie Françoise Sévrain  
titulaire



**6. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA  
COMMISSION D'ENQUÊTE SUR  
LE PROJET D'ÉLABORATION DU  
P.L.U.i. SUR L'ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST  
MARNE & BOIS**

## 6.1. **Préambule**

Le PLUi traduit un projet à la fois politique et réglementaire, définissant un cadre s'appliquant à toutes les opérations d'urbanisme pour l'ensemble des 13 communes du territoire.

Le territoire est situé au cœur de la Région Ile-de-France, à l'est de Paris et couvre la moitié nord du département du Val-de-Marne (94). Cette intercommunalité composée de 510 000 habitants est dénommée Paris Est Marne & Bois. Elle rassemble treize communes sur 56,3 km<sup>2</sup> et comprend Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le Pont, Le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Vincennes.

Le projet de PLUi est défini dans la note de présentation *du dossier (1.0) « Premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val-de-Marne, il porte des enjeux variés et entend réguler des dynamiques complexes : insertion dans la métropole, atterrissage de grands projets urbains et de transports, amélioration de l'accès au logement et renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, accueil de nouvelles populations dans un tissu déjà contraint, préservation des qualités du cadre résidentiel, du patrimoine et de la nature, prise en compte du changement climatique, etc »*. *« Pour le territoire de Paris Est Marne & Bois, il s'agit, tout en relevant ces défis, de renouveler les façons de faire de l'aménagement et d'affirmer un positionnement stratégique qui puisse répondre aux besoins des habitants tout en valorisant et en sanctuarisant son cadre de vie »*.

Le projet du territoire à l'horizon d'une quinzaine d'année est défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par le territoire de Paris Est Marne & Bois. Il est issu d'une réflexion menée par les élus des 13 communes, les services des personnes publiques associées et d'une concertation avec les habitants.

Les orientations générales sont au nombre de 4, le positionnement métropolitain et la volonté de maîtriser et d'orienter ses effets vers des productions urbaines désirées par les habitants, le paysage et le patrimoine, les défis environnementaux, la qualité de l'offre urbaine.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portent des préconisations d'aménagement portant sur certains secteurs et certains volets d'action.

Le règlement et le plan de zonage délimitent les zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles. Le règlement comporte les règles d'utilisation du sol et les conditions de réalisation des constructions et des projets d'aménagement sur chacune de ces zones à l'échelle du territoire intercommunal.

Les annexes regroupent les documents techniques.

La Commission d'enquête constate que le projet de PLUi a été élaboré en compatibilité des documents d'échelle supra-territoriale et des contraintes de la métropole.

## **6.2. Cadre réglementaire**

Plusieurs textes encadrent l'élaboration d'un PLUi : les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le projet de loi d'orientation des mobilités ainsi que les plans et programmes supra-communaux dont le SDRIF, le PDUIF, Le SRHH, le SRCE.

Le dossier présenté répond au code de l'urbanisme et aux documents supra communaux.

L'enquête publique relève elle code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants et articles R 123-1 et suivants.

## **6.3 Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique unique relative aux projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et de zonages d'Assainissement (SDA) a été prescrite par l'arrêté 2023-A-366 en date du 26 avril 2023 de monsieur le Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois.

Elle s'est tenue du 30 mai 2023 au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Vingt-six permanences ont été assurées.

## **6.4 Observations du public**

928 observations ont été recueillies sur le registre dématérialisé et 70 sur des registres papier dont les courriers adressés au siège de l'EPT. Les observations relatives à situation de la commune de Saint Maur des Fossés dont plus de la moitié sont anonymes constituent le 1/3 des contributions. Elles font écho aux alertes de la Mairie de Saint Maur des Fossés (lettre du maire, flyer, journal municipal). Un appel en 5 points à soutenir les positions de la collectivité a suscité 8084 réponses que l'on peut assimiler à une pétition ; 51 d'entre elles comportent des annotations.

Des associations de riverains ont procédé à un examen comparé des PLU des différents communes et ont relevé les articles pouvant constituer un socle commun d'harmonisation.

Le site internet a été consulté par 5 657 visiteurs différents et 6 400 téléchargements ont été réalisés, ce qui, à l'échelle du dossier de plus de 4 500 pages et du territoire de 510 000 habitants est assez faible.

## **6.5 La réponse de l'EPT**

Un procès-verbal de synthèse a été adressé le 18 juillet 2023 à l'EPT avec l'intégralité des observations reçues sur les différents registres.

Le mémoire en réponse a été réceptionné le 31 juillet 2023.

La commission d'enquête relève le remarquable travail d'analyse réalisé par l'EPT qui a relevé tous les doublons et scrupuleusement répondu à chaque observation en justifiant sa position.

## **6.6 Conclusions de la commission d'enquête.**

Après avoir analysé l'ensemble du dossier, pris connaissance des avis des PPA et des observations du public, la commission d'enquête considère que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect des procédures réglementaires, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

### **6.6.1 Sur le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique était annoncée dans la presse et sur le site internet des communes. Cependant la commission d'enquête a regretté un accès un peu compliqué au dossier sur les sites internet des communes et a demandé en cours d'enquête une meilleure mise en valeur du dossier. Les salles de permanence étaient dans la plupart des cas adaptées à la réception du public. La fréquentation a été très faible (33 visiteurs) mais les personnes qui se présentaient consultaient longuement certaines pièces du dossier, qu'ils avaient eu des difficultés à extraire des 4 500 pages disponibles et sollicitaient l'aide du commissaire enquêteur présent.

Le dossier d'enquête en dehors des permanences fut très peu consulté.

Les registres papier déposés dans chacune des treize communes n'ont recueilli qu'une soixantaine d'observations. Certaines d'entre elles ont été doublées d'une insertion sur le registre dématérialisé.

### **6.6.2 Sur le dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique du PLUi comporte les pièces requises par le code de l'urbanisme. Cependant la commission d'enquête tient à souligner qu'il s'agit d'un ensemble volumineux de 4 500 pages constitué de dossiers couvrant une table entière dans chaque commune. Le volume des pièces annexes et leur ordonnancement rendaient son examen complexe, même pour la commission d'enquête. Il était donc difficilement lisible pour un public non averti.

Les PPA, les communes et une partie du public ont relevé des erreurs et

des incohérentes que l'EPT s'est engagé à corriger.

Le dossier graphique comportant des pièces à échelles différentes avec des couleurs trop proches, des limites de zones parfois imperceptibles n'était pas lisible facilement ni sur le dossier papier ni sur la version dématérialisée.

### **6.6.3 Sur les observations du public**

La quantité des observations déposées par les habitants de la commune de Saint Maur des Fossés en écho aux alertes du maire de la commune ne doit pas obérer les observations très argumentées déposées par les autres participants et diverses associations dont des associations de riverains ou partis politiques. Il a été principalement constaté et regretté que le PLUi soit une simple juxtaposition des PLU communaux.

### **6.6.4 Sur les observations de la MRAe, des personnes associées et consultées**

La MRAe et les PPA ont rendu des avis parfois sévères. Cependant, la commission d'enquête note que l'EPT a veillé à répondre de manière détaillée aux remarques, critiques et suggestions et a proposé d'apporter des modifications en conséquence au projet de PLUi.

IdF Mobilités en tant que PPA a émis un avis joint au dossier d'enquête, mais a aussi déposé une observation sur le registre dématérialisé demandant d'inscrire un emplacement réservé sur la commune du Perreux sur Marne. Cet emplacement réservé serait destiné à créer une station de la future ligne de bus des Bords de Marne. Cet emplacement réservé concerne au moins 5 pavillons et jardins. La commission d'enquête constate que l'EPT, à l'observation 687, a répondu positivement et envisage la création de l'emplacement réservé (ER). Etant donné que les propriétaires concernés n'ont pas été informés, la commission d'enquête estime qu'ils ne peuvent, dans ces conditions, se voir imposer une servitude.

## **6.7 Avis de la commission d'enquête**

Pour répondre aux exigences réglementaires, le dossier comporte plusieurs milliers de pages. Il souffre d'un déficit de synthèse permettant l'accès aux différentes pièces.

En outre il apparait comme une compilation des PLU communaux.

Le chapitre dispositions générales (document 5.1) ne comporte pas la liste des articles composant le règlement. Le règlement des différentes zones n'est pas harmonisé à minima sur un socle commun prescriptif ni sur un objectif à atteindre.



En dépit de ces imperfections, le PLUi projet politique du territoire intercommunal, répond bien aux objectifs définis initialement notamment en matière de qualité du développement urbain, de protection de l'environnement, du patrimoine architectural et des zones pavillonnaires.

Il pourrait évoluer au fil des modifications vers une version plus homogène notamment sur les prescriptions réglementaires, par exemple celles visant à lutter contre l'imperméabilisation des sols (% minimal de pleine terre, coefficient de biotope par surface).

D'ores et déjà, l'EPT a déjà pris l'engagement de tenir compte des avis des PPA.

La commission d'enquête recommande

### **Recommandation N°1**

La prise en compte des remarques de la DRIEA et notamment la quantification des potentialités de densification sur les différentes communes.

### **Recommandation N°2**

D'étudier au cas par cas les installations d'antenne de radiotéléphonie mobile afin de répondre aux obligations d'acheminement des appels d'urgence et des alertes du dispositif FR-Alert déployé sur le territoire national depuis juin 2022, permettant de prévenir en temps réel toute personne détentricrice d'un téléphone portable de sa présence dans une zone de danger.

**LA COMMISSION D'ENQUETE DONNE UN**

## **AVIS FAVORABLE**

au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Paris Est Marne & Bois sous les **RESERVES** suivantes :

**RESERVE** : (Si la réserve n'est pas levée par l'EPT l'avis est réputé défavorable).

**Réserve N°1** : La commission d'enquête demande de compléter le dossier afin qu'il comporte une synthèse facilitant l'accès aux différentes pièces du dossier et que la pièce 5-1 dispositions générales du règlement écrit qui comporte le tableau des différentes zones du territoire et le lexique des définitions comporte également la liste des différents articles assortie d'un descriptif de la règle s'appliquant à chacun. Pour chaque article dans ce dossier introductif, il serait hautement souhaitable de définir le socle commun à tous les territoires et d'évoquer l'objectif recherché sur

l'ensemble du territoire et les obligations des textes supra communaux. Pourraient s'y adjoindre les tableaux d'équivalence de toutes les données quantitatives.

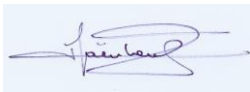
**Réserve N°2 :** La commission d'enquête demande que la grille patrimoniale comporte de manière homogène un certain nombre de caractéristiques descriptives. Les listes dans certaines communes doivent obligatoirement être complétées.

**Réserve N°3 :** La commission d'enquête considère que l'EPT Paris Est Marne & Bois ne peut apporter une réponse favorable à la demande d'emplacement réservé sollicité par Ile de France Mobilité. S'agissant de parcelles privées non inscrites en tant que telles au dossier d'enquête, cette décision ne peut être prise dans le cadre de cette enquête.

**Réserve N°4 :** La commission d'enquête considère que la consultation des plans doit être facilitée en rendant plus lisible le zonage par l'utilisation de couleurs plus tranchées ainsi que la visibilité des limites des différents secteurs et pour la version dématérialisée du dossier utiliser des liens hypertexte.

Lardy, le 28 aout 2023

Yves Maënhaut  
Président de la  
commission



Marie José Albaret-Madarac  
titulaire



Marie Françoise Sévrain  
titulaire



**7. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA  
COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE  
PROJET D'ÉTABLISSEMENT DU  
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES  
EAUX USÉES ET PLUVIALES SUR  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
TERRITORIAL PARIS EST MARNE &  
BOIS**

### **7.1. Préambule**

Le projet de schéma directeur d'assainissement (SDA) composé du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de l'EPT Paris Est Marne & Bois est destiné à se substituer aux zonages communaux.

Ce territoire est situé au cœur de la Région Ile-de-France, à l'est de Paris et couvre la moitié nord du département du Val-de-Marne (94). Cette intercommunalité composée de 510 000 habitants est dénommée Paris Est Marne&Bois. Elle rassemble treize communes sur 56,3 km<sup>2</sup> et comprend Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Vincennes.

Ce territoire est pleinement urbanisé et desservi par un réseau de collecte des usées. Cependant, il a la particularité de comporter 9 îles habitées, dont 7 ne sont pas équipées d'un réseau d'assainissement collectif et qui en raison des difficultés de raccordement resteront en assainissement non collectif (ANC).

Tout raccordement au réseau d'assainissement de l'EPT Paris Est Marne & Bois doit respecter le règlement d'assainissement territorial. Les secteurs en ANC doivent respecter le règlement d'assainissement non collectif (SPANC) de l'EPT.

Pour les eaux pluviales, les grands principes sont de limiter l'imperméabilisation des sols, de gérer autant que possible les eaux pluviales à la source et de limiter le débit de rejet afin de réduire les risques d'inondation.

Ce schéma directeur d'assainissement est élaboré en même temps que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui en intègre ses orientations.

### **7.2. Cadre réglementaire**

Le SDA avec le zonage d'assainissement eaux usées et le zonage des eaux pluviales est défini par le Code général des collectivités territoriales et en particulier les articles L 2224-10 et R 2224-8.

L'enquête publique unique relève du code de l'environnement, des articles L 123-1 et suivants et articles R 123-1 et suivants.

### **7.3. Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique unique relative aux projets de zonages

d'Assainissement (SDA) et de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par l'arrêté 2023-A-366 en date du 26 avril 2023 de monsieur le Président de l'EPT PEM&B.

Elle s'est tenue du 30 mai 2023 au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Vingt-six permanences ont été assurées.

Le dossier assainissement ne présentait pas de complexité particulière et sur le site internet il a fait l'objet de 416 téléchargements, ce qui, à l'échelle du territoire et de sa population de 510 000 habitants est extrêmement faible et moins d'une dizaine d'observations déposées portent sur les zonages d'assainissement. A noter la contribution de l'aménageur de la ZAC de Charenton qui a fait remarquer que les accords déjà pris avec l'EPT n'ont pas tous été intégrés dans le SDA.

A l'issue de l'enquête les observations ont été transmises à l'EPT dans un procès-verbal commun au PLUi et l'EPT a scrupuleusement répondu à chaque observation.

#### **7.4. Conclusions de la commission d'enquête.**

##### **7.4.1. Sur le déroulement de l'enquête publique**

Après avoir analysé l'ensemble du dossier et des observations du public, la commission d'enquête considère que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect des procédures réglementaires, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

##### **7.4.2. Sur le dossier soumis à l'enquête**

La commission d'enquête estime que le dossier d'enquête de schéma directeur d'assainissement (SDA) est conforme au Code Général des Collectivités territoriales

La commission d'enquête estime que le dossier est compréhensible par un public non averti.

##### **7.4.3. Sur le projet**

La commission d'enquête considère que l'ensemble le schéma directeur d'assainissement (SDA) prend en compte les spécificités du territoire aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales. Dans les îles, qui ne peuvent être desservis par un réseau d'assainissement collectif, toutes les installations seront en assainissement non collectif et leur contrôle placé sous la responsabilité de l'EPT.

La commission d'enquête estime que le zonage d'assainissement répond au souci de préservation d'environnement, de qualité des ouvrages d'épuration et de collecte, de respect de l'existant et de cohérence avec le projet de document d'urbanisme intercommunal.

Le volet eaux usées vise à garantir le traitement des eaux usées afin de protéger la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Le volet eaux pluviales vise à protéger les milieux naturels, à prendre en compte les facteurs hydrauliques pour freiner les écoulements vers l'aval surtout dans des secteurs soumis aux risques d'inondation.

### **7.5. Avis de la commission d'enquête**

Compte tenu de ce qui précède,

La commission d'enquête émet une recommandation

#### **Recommandation**

Mettre à jour le zonage d'assainissement pour la ZAC de Charenton pour respecter les accords déjà été pris avec l'aménageur.

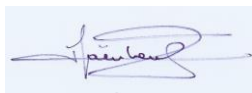
**LA COMMISSION D'ENQUETE DONNE UN**

### **AVIS FAVORABLE**

au projet de schéma directeur d'assainissement composé du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

Lardy, le 28 aout 2023

Yves Maënhaut  
Président de la  
commission



Marie José  
Albaret-Madarac  
titulaire



Marie Françoise  
Sévrain  
titulaire