

Département du Val de Marne

COMMUNE DU PLESSIS TREVISE

Enquête publique préalable à
la modification du Plan Local d'Urbanisme

Rapport du commissaire enquêteur
Enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2021

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

Sommaire

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
1-1 GENERALITES	4
1-2 OBJET DE L'ENQUETE	4
1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	5
1-4 DECISIONS	5
1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
1-6 MODALITES DE L'ENQUETE	6
1-7 PUBLICITE COMMUNICATION.....	7
1-7-1 AFFICHAGE ADMINISTRATIF.....	7
1-7-2 PRESSE	7
1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	7
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE ET LE GPSEA.....	8
2-2 REUNION PUBLIQUE	8
2-3 PERMANENCES	8
2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS	8
3-OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
4-EXAMEN DE LA PROCEDURE	9
5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	9
5-1 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	9
5-1-1 LA NOTICE JUSTIFICATIVE DE LA MODIFICATION	9
5-1 2 PADD.....	28
5-1-3 OAP	28
5-1-4 REGLEMENT	28
5-1-5 ANNEXES	28
5-1-6 AVIS DE LA MRAE.....	28
5-1-6 AVIS DES PPA.....	28
5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	29
6-ANALYSE DES OBSERVATIONS	29
6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	29
6-2 Considérations générales	29
6-3 ANALYSE DES OBSERVATIONS	30

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 GENERALITES

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune du PLESSIS TRÉVISE est située à 17 km au Sud/Est de Paris et elle fait partie de la communauté de communes du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) regroupant 16 communes avec **318 284** habitants.

La communauté de communes a la maîtrise du PLU de la Commune et à ce titre est l'organisateur de l'enquête publique. La modification sera approuvée après l'enquête publique par le conseil communautaire du GPSEA.

Elle appartient à l'arrondissement de Nogent sur Marne.

Le Plessis Trévis est une commune de 20 025 habitants (2018) et sa superficie est d'environ 4,32 km².

La commune appartient à la vallée du Morbras.

- 27% du territoire est par occupé par des zones vertes et non construites : 60 000 m² de parcs et jardins publics, promenade aménagée (chemin de Gournay), zone ND (115 ha dont 43 ha occupés par la forêt du Plessis Saint-Antoine).
- La commune ne possède pas de sites classés ou inscrits.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

L'arrêté du 1er juin 2021 pris par le Président de la communauté de communes de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) décide d'engager une procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune du Plessis-Trévis pour améliorer l'écriture des dispositions réglementaires, modifier, créer et supprimer des emplacements réservés, procéder à des modifications des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et corriger des erreurs matérielles.

Cette modification a pour but de

- Modifier des emplacements réservés, en créer cinq et supprimer l'emplacement réservé n°1 ;
- Ajouter des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers ou récréatifs à protéger ;
- Adapter le plan des hauteurs afin de mieux intégrer les constructions dans l'environnement proche ;
- Adapter le plan de Végétalisation au regard des coefficients de biotope et de pleine terre ;
- Procéder à la mise à jour du plan de mixité sociale ;
- Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage le long du bois Saint Martin et sur la carte du PADD ;
- Apporter des modifications au règlement visant à améliorer sa rédaction ;
- Apporter des modifications aux OAP des secteurs Ardouin/de Gaulle et Bony-Tramway-Marbeau.

L'objet de la modification du PLU est donc de :

- faire évoluer le zonage du PLU,
- faire évoluer le règlement écrit du PLU,
- Actualiser le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- Actualiser l' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Le projet de modification du PLU est soumis aux textes suivants:

- Code l'urbanisme et notamment ses articles L.131-4 et suivants, L 151-1 et suivants, R132-1 et suivants, R151-1 et suivants
- Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants
- loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration et diverses dispositions d'ordre administratif et fiscal
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- L'article L.104-3 du code de l'urbanisme
- Articles R.104-8 à R104-14 du code de l'urbanisme

1-4 DECISIONS

Le PLU de la commune du Plessis Trévisé a été approuvé le 1er février 2017. Aucune modification ou révision n' a été faite depuis cette date.

La commune a délégué l'instruction et l'approbation de son PLU à la communauté de communes du GPSEA. Son approbation est faite en séance de conseil communautaire.

Le président de la communauté de communes a arrêté une procédure de modification du PLU conformément au code l'urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et R.123-24, le 1er juin 2021.

1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le GPSEA a prescrit une enquête publique afin de procéder à la modification du PLU de la commune du Plessis Trévisé.

Monsieur le Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 16 juin 2021 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet:

-La modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune du Plessis Tréville.

Par décision n° E21000055/77, Monsieur le Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné M Daniel TRICOIRE commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à ce projet.

1-6 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de l'agglomération de communes du GPSEA N°AP2021-048 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête (consultation des documents par le public et remarques sur les registres d'enquête)

Elle s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du : Mercredi 15 septembre au vendredi 15 octobre 2021 **aux jours et heures suivants pour les deux lieux de consultation :**

-Mairie du PLESSIS TREVILLE, (siège de l'enquête) 36 avenue Ardouin
94 420 LE PLESSIS-TREVILLE

- Du Lundi au Jeudi : de 08h30 à 12h00 de 13h30 à 17h30
- Le Vendredi : de 08h30 à 12h00 de 13h30 à 17h00
- Le Samedi : de 09h00 à 12h00 (semaine paire)

-Grand Paris Sud Est Avenir: Europarc 14, rue Le Corbusier – 94046 CRÉTEIL
Cedex

- Lundi au vendredi 9h à 12h et de 13h30 à 17h30

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie du Plessis Tréville siège de l'enquête publique :

- **Mercredi 15 septembre de 9h à 12h**
- **Samedi 2 octobre de 9h à 12h**
- **Vendredi 15 octobre de 14h à 17h**

Les documents mis à disposition du public durant la durée de l'enquête publique sont:

- un dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à la disposition du public à la mairie du Plessis Tréville et au siège du GPSEA.
- le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de la commune du Plessis Tréville.
- les observations et contrepropositions pouvaient être adressées
- soit par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie,

- soit par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique via un lien électronique
 - soit via un formulaire sur le site de publilégal
- La publicité par affichage administratif est conforme.
 - La publicité a été effectuée dans la presse :
 - au moins 15 jours avant le début de l'enquête, avec un rappel au moins 2 jours après le début de l'enquête (deux journaux)
 - Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés dans le contenu de l'arrêté du président du GPSEA.

1-7 PUBLICITE COMMUNICATION

1-7-1 AFFICHAGE ADMINISTRATIF

Il a été certifié par le maire du Plessis Trévisé que

- les affiches réglementaires ont été installées dans tous les panneaux municipaux à partir du 26 août et pendant toute la durée de l'enquête,
- l'information a été relayée sur le site internet de la commune et dans les magazines municipaux (N°124 et 125,)
- un poste informatique a été à disposition du public,
- plus de 100 courriers nominatifs ont été envoyés aux propriétaires susceptibles d'être concernés par la modification du PLU.

Annexe 1 certificat de publicité et d'affichage

1-7-2 PRESSE

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 30 août 2021
 - 20 septembre 2021
- Dans « Les échos »
 - 30 août 2021
 - 20 septembre 2021

1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public au siège du GPSEA et en Mairie de Plessis Trévisé, siège de l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie.

Ils comportaient à la mairie :

- Un registre d'enquête publique.
- L'arrêté de Monsieur le président du GPSEA
- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)

- La décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale
- Avis des personnes publiques associées (PPA) (annexe 2)

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE ET LE GPSEA

Le commissaire enquêteur a rencontré, le 6 juillet 2021 la Directrice du service de l'urbanisme de la mairie et les responsables de l'enquête publique au sein du GPSEA.

A cette occasion, la mairie et le GPSEA ont expliqué les raisons qui les ont conduit à mener cette modification, à savoir,

- Mettre à jour les différents plans de zonage.
- Protéger les éléments bâtis du patrimoine
- Créer des espaces paysagers ou récréatifs à préserver
- Modifier les plans des auteurs
- Adapter le plan de Végétalisation
- Mettre à jour le plan de mixité sociale
- Modifier des règles d'implantation sur l'OAP Bony Tramway
- Modifier l'OAP secteur Ardouin -De Gaulle
- Mettre à jour le règlement (zone UG2-3-5-7-8)

Une visite du site concerné a été faite conjointement avec les responsables sus-nommés.

2-2 REUNION PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique compte tenu de la faible ampleur de la modification.

2-3 PERMANENCES

Les trois permanences prévues par l'arrêté du président du GPSEA se sont tenues aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été très importante: environ 15 personnes se sont présentées à chaque permanence.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

Le dernier jour de l'enquête publique le 15-10-2021 à 17h, le commissaire enquêteur a clos les deux registres, et a pu les emporter.

3-OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public, contient 20 observations et le courriel dédie 46.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant, il peut préciser si, il lui semble, que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

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

5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

-Arrêté N°AP2021-027 prescrivant l'enquête relative au projet de modification du PLU du Plessis Trévisé

- Note de présentation.

- PADD

- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Avis des PPA

- Règlement

-Plans de zonage

5-1 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

5-1-1 LA NOTICE JUSTIFICATIVE DE LA MODIFICATION

Le projet consiste à mettre à jour le PLU actuel en respectant les orientations générales du PLU. Il ne remet pas en cause les objectifs de mixité sociale fixés par la loi.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans ces conditions la procédure de modification de droit commun a été retenue.

La présente modification permet d'apporter quelques ajustements aux documents réglementaires concernant les points suivants :

- A- Modifications ponctuelles des documents graphiques :

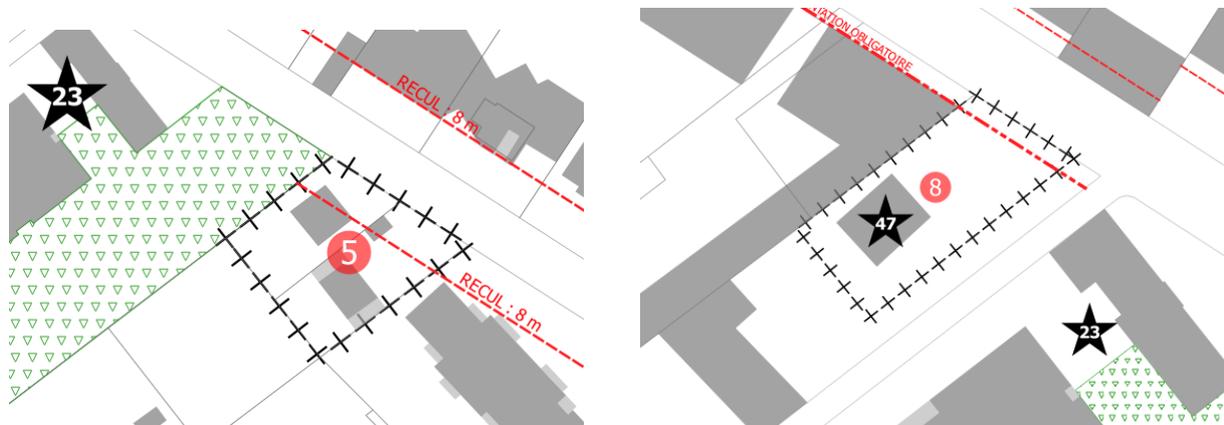
A-1 modification des emplacements réservés,

- **Mise en place de deux emplacements réservés au 20 et au 26-28 avenue du Général de Gaulle**

Les emplacements réservés n°5 et n°8 sont destinés à recevoir des équipements publics dont des extensions des écoles à proximité.

L'ER n°5 correspond à l'emprise des parcelles AD202 et AD203 d'une superficie totale de 0,1 ha et est à destination de la commune du Plessis-Trévisé.

L'ER n°8 correspond à une partie de l'emprise de la parcelle AD471 d'une superficie totale de 0,05 ha et est à destination de la commune du Plessis-Trévisé.



- **Changement de destinataire de l'emplacement réservé n°5**

L'emplacement réservé n°5, qui devient l'emplacement n°9 dans le cadre de la présente modification, correspond à un espace permettant l'élargissement de l'Avenue André Rouy et de l'Avenue Maurice Berteaux.

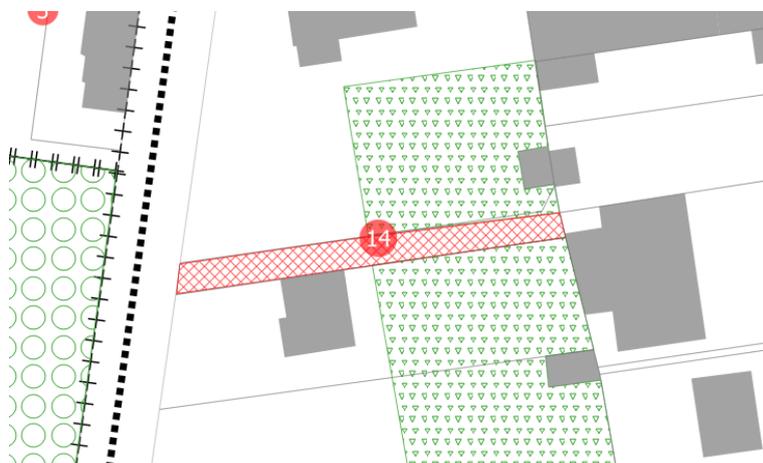
Le département souhaite renoncer à cet emplacement réservé ; le destinataire est donc modifié au profit de la commune du Plessis-Trévisé.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°1**

L'emplacement réservé n°1 à destination d'un espace vert et d'une superficie de 4,5 ha est supprimé. En effet, ce terrain a été acquis par l'Agence des espaces verts.

- **Ajout d'un emplacement réservé pour la création d'une allée piétonne**

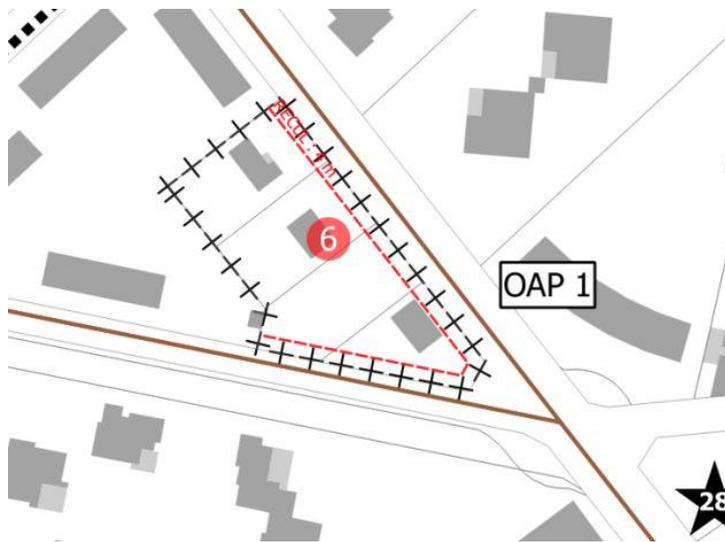
L'emplacement réservé n°14 est créé entre le 17 et le 19 avenue Marbeau, sur la parcelle AN269 pour l'aménagement d'une allée piétonne, dans la continuité du boisement à l'ouest destiné à devenir un parc public (emplacement réservé n°2).



- **Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'équipements publics dont un parking**

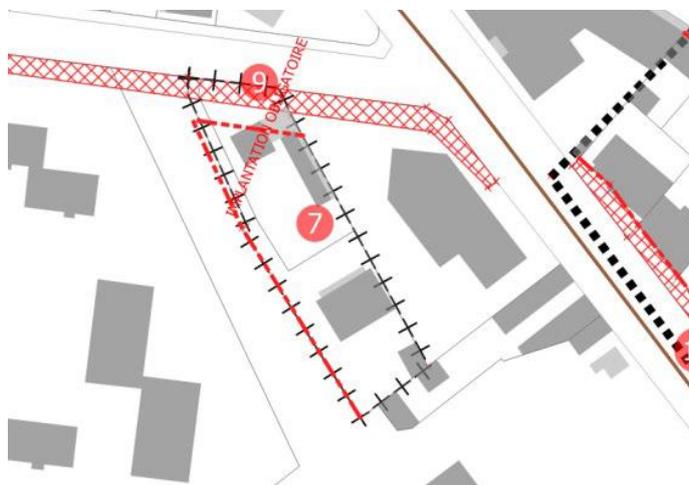
L'emplacement réservé n°6 est créé à l'angle de l'avenue Ardouin et l'avenue Jean Kiffer, sur les parcelles AL376, AL377, AL378 et AL379, d'une superficie total de 0,3 ha. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre d'action foncière établi avec le SAF 94.

L'emplacement réservé est destiné à recevoir des équipements publics dont un parking.



- **Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un équipement public et d'un espace vert**

L'emplacement réservé n°7 est créé au 3 avenue du Général Leclerc, sur les parcelles AL434 et AL435, d'une superficie totale de 0,1 ha. Il est destiné à recevoir un équipement public et un espace vert.

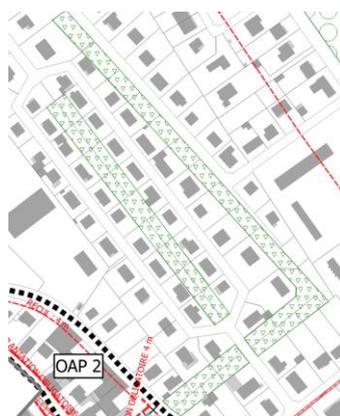


A-2- Ajout d'espaces paysagers ou récréatifs à protéger,

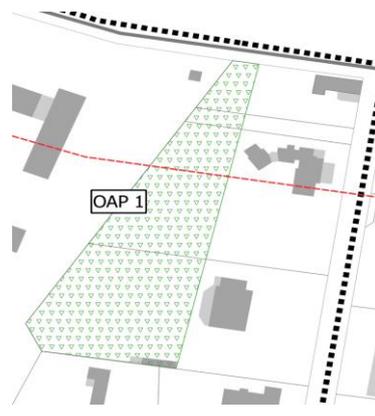
Des espaces verts qui présentent un intérêt écologique et source de biodiversité ont été identifiés par la ville afin de préserver ces espaces verts qualitatifs. Ils sont ajoutés à l'inventaire espaces paysagers ou récréatifs à protéger inscrits sur le plan de zonage (planches nord et sud).



9 avenue Gonzalve



Anciennes douves



Avenue Alphonsine



Avenue Marbeau

17/19 avenue du Prophète

44 avenue Marbeau



26 avenue Deguilhem

Avenue Arduin / avenue Saint-Pierre

23 avenue du Plessis



5 avenue Saint-Pierre

65 avenue de Combault

107 avenue de Combault

Avenue de Chennevières

A-3-Ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger,

Ces ajouts ont été réalisés à l'appui d'un inventaire de la ville. 21 éléments de patrimoine bâti ont été ajoutés à l'inventaire des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage (planches nord et sud) :

- Maison, 52 avenue du Général de Gaulle
- Maison, 44 avenue du Général de Gaulle
- Maison, 45 avenue du Général de Gaulle/Avenue Saint-Pierre
- Maison, 21 avenue du Val Roger
- Maison, 14 avenue du Val Roger
- Maison, 16 avenue du Val Roger
- Maison, 12 avenue de la Sirène
- Maison, 14 avenue de la Sirène
- Maison, 3 avenue Beauséjour
- Maison, 7 avenue Beauséjour
- Maison, 9 avenue Beauséjour
- Maison, 32 avenue de Chennevières
- Maison, 58 avenue du Général Leclerc
- Maison, 36 avenue du Général Leclerc
- Maison, 46 bis avenue du Général Leclerc
- Maison, 40 avenue Jean Kiffer
- Maison, 233 bis avenue de la Maréchale
- Maison, 2 bis avenue Champion
- Maison, 78 avenue Maurice Berteaux
- Maison, 54 avenue Maurice Berteaux
- Maison, 2 avenue Alphonsine

L'annexe 5 (Patrimoine bâti et paysager d'intérêt local) du règlement a été complété

Ces bâtiments ont une interdiction totale de démolition. Ce point est inclus dans le règlement.

A-4 Adaptation du plan des hauteurs,

Le plan des hauteurs fait l'objet d'adaptations mineures pour s'inscrire au mieux dans la réalité du terrain.

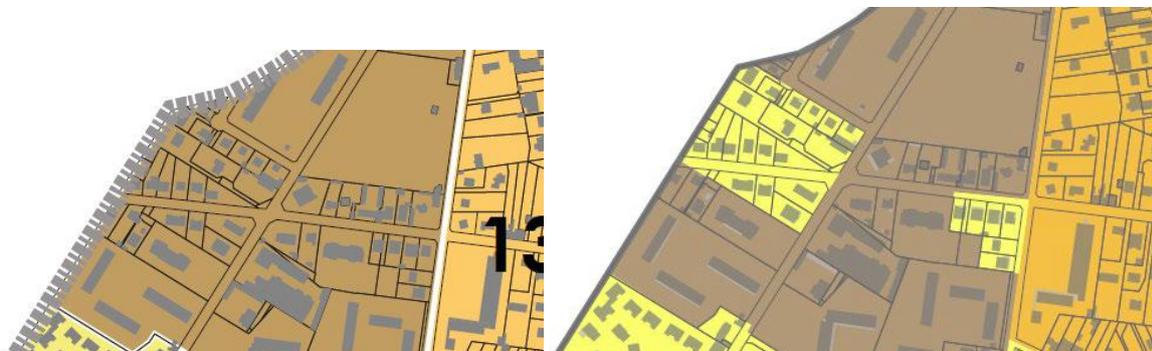
Des secteurs pavillonnaires inscrits en zone de hauteur 13m ou 15m ont été réintégrés en zone de hauteur 10m afin de préserver ce type de tissu qualitatif (modifications 1 et 2).

A contrario, un secteur d'habitat collectif inscrit en zone de hauteur 10m a été réintégré en zone de hauteur 15m (modification 3).

Le plan des hauteurs a également été modifié sur le secteur Ardouin – de Gaulle qui fait l'objet d'une OAP.

Le plan des hauteurs a également été modifié autour de la Place de Verdun pour créer une transition plus fluide entre le secteur nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire (modification 5).

Modification 1 :



actuel

projeté

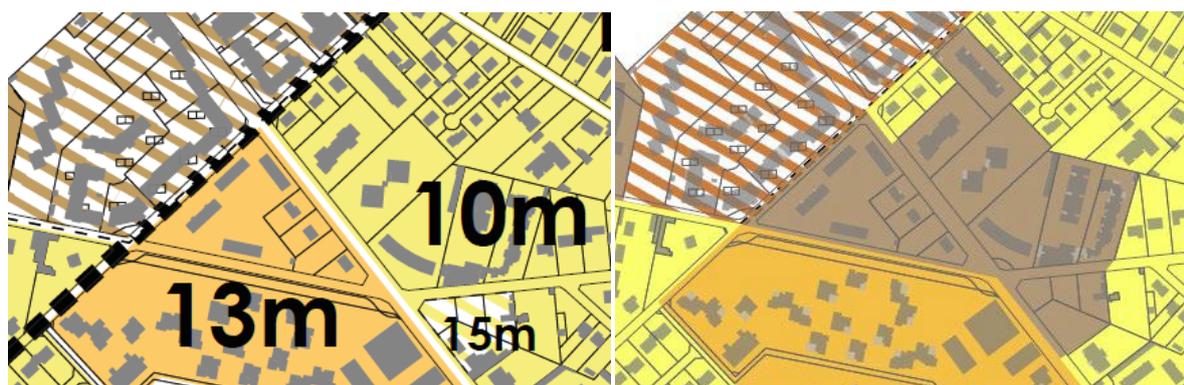
Modification 2 :



Actuel

Projeté

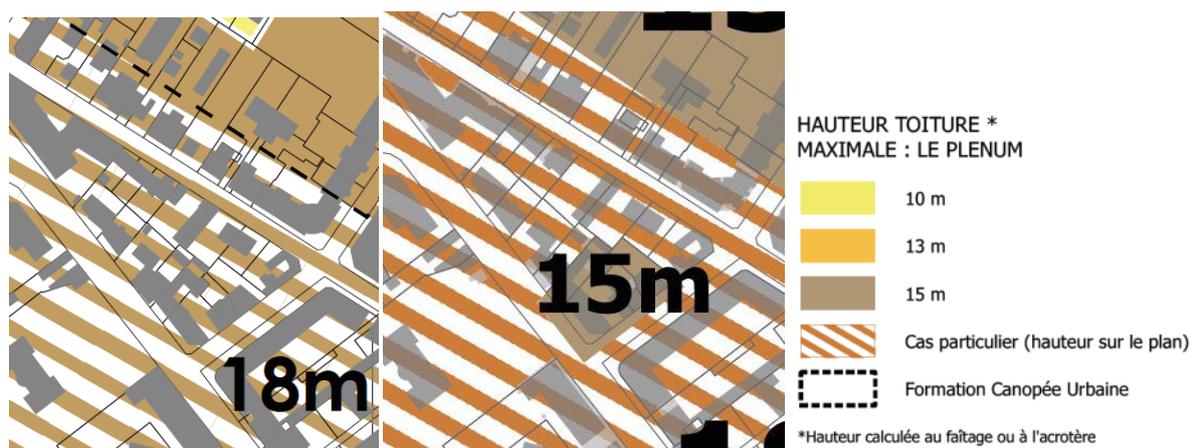
Modification 3 :



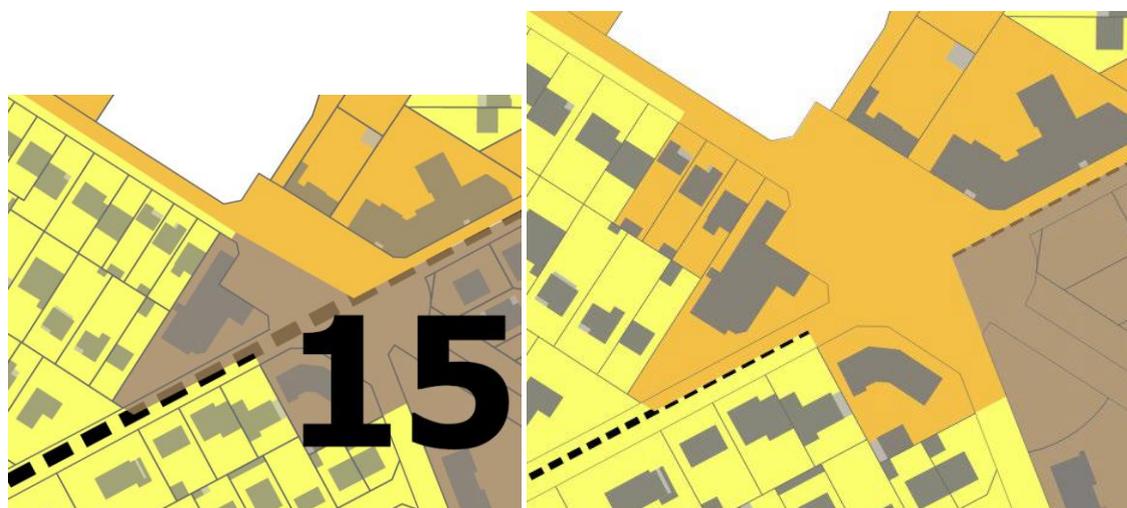
Actuel

Projeté

Modification 4 :



Modification 5 :



A-5- Adaptation du plan de Végétalisation,

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune du Plessis-Trévisé souhaite renforcer les coefficients de biotope par surface et les coefficients de pleine terre inscrits au plan de végétalisation. Cette modification vise à maîtriser la densification du tissu urbain, à maintenir les éléments constitutifs de la trame verte du territoire et à limiter l'imperméabilisation des sols (maintien des jardins pavillonnaires, des espaces verts communs, etc.) afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le coefficient de biotope est uniformisé à 0,5 dans les zones d'intensification urbaine

La commune va à travers cette modification diminuer légèrement les droits à construire en zone urbaine. L'objectif de production de 1 220 logements à horizon 2022, inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal reste réaliste. Si les dispositions réglementaires de la présente modification s'inscrivent vers une plus grande attention des effets de densification urbaine notamment à travers l'augmentation du coefficient de pleine terre et la baisse de hauteur plafond de certains îlots résidentiels, la municipalité garde le cap sur ces engagements de production de logements.

Les adaptations du plan de végétalisation sont les suivantes :

- Zone d'intensification :

- o Coefficients actuels : CBS=0,5 et PLT=0,2
- o Coefficients projetés : CBS=0,5 et PLT=0,4

- Zone urbaine :

- o Coefficients actuels : CBS=0,4 et PLT=0,2
- o Coefficients projetés : CBS=0,4 et PLT=0,3

- Zone d'activité : Pas d'évolution

Plan de Végétalisation actuel

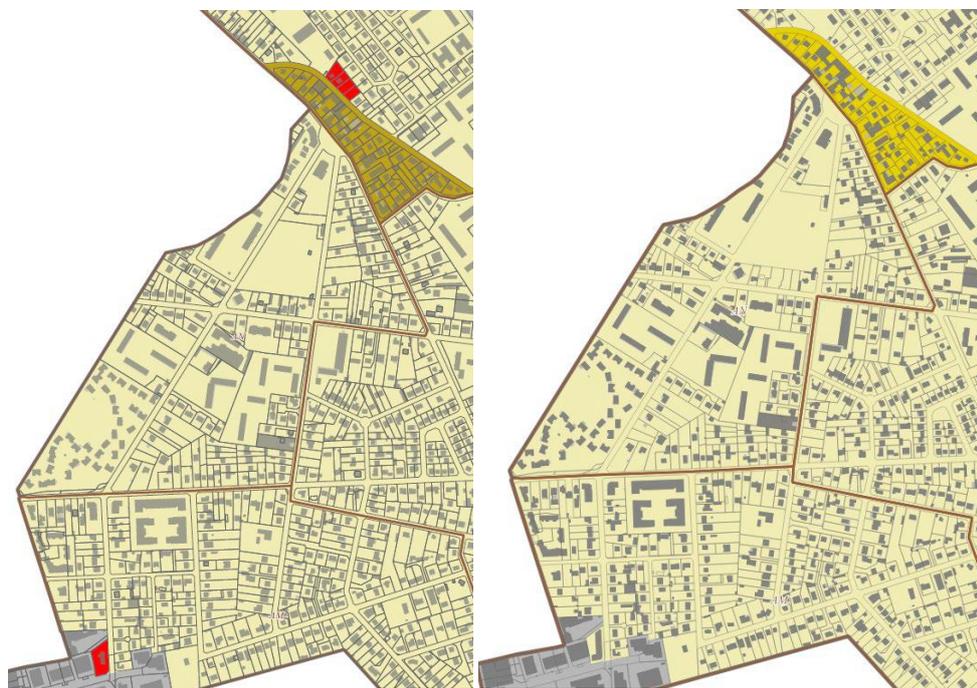


plan de Végétalisation projeté

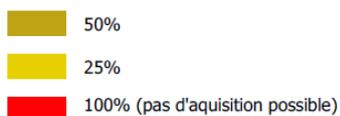


A-6 -Mise à jour du plan de mixité sociale

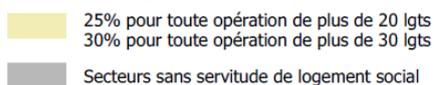
Certaines des opérations concernées par les secteurs où est imposé 100% de logements sociaux ont été réalisées depuis la dernière approbation du PLU. Le plan de mixité sociale est donc mis à jour pour supprimer ces secteurs.



LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Secteurs opérationnels identifiés



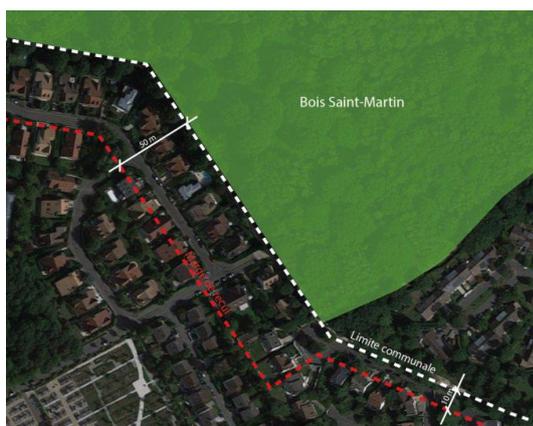
LA MIXITE SOCIALE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE
% de logements sociaux à créer par opération



A-7 Correction d'erreurs matérielles

Ajustement de la marge de recul depuis le bois Saint-Martin





Les dispositions suivantes sont inscrites au règlement :

- Les constructions nouvelles respecteront un retrait de 50 m par rapport aux lisières du bois Saint-Martin.

- En bordure du chemin rural n° 16 dit de Gournay et du chemin de Villiers à Combault, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite à l'espace public.

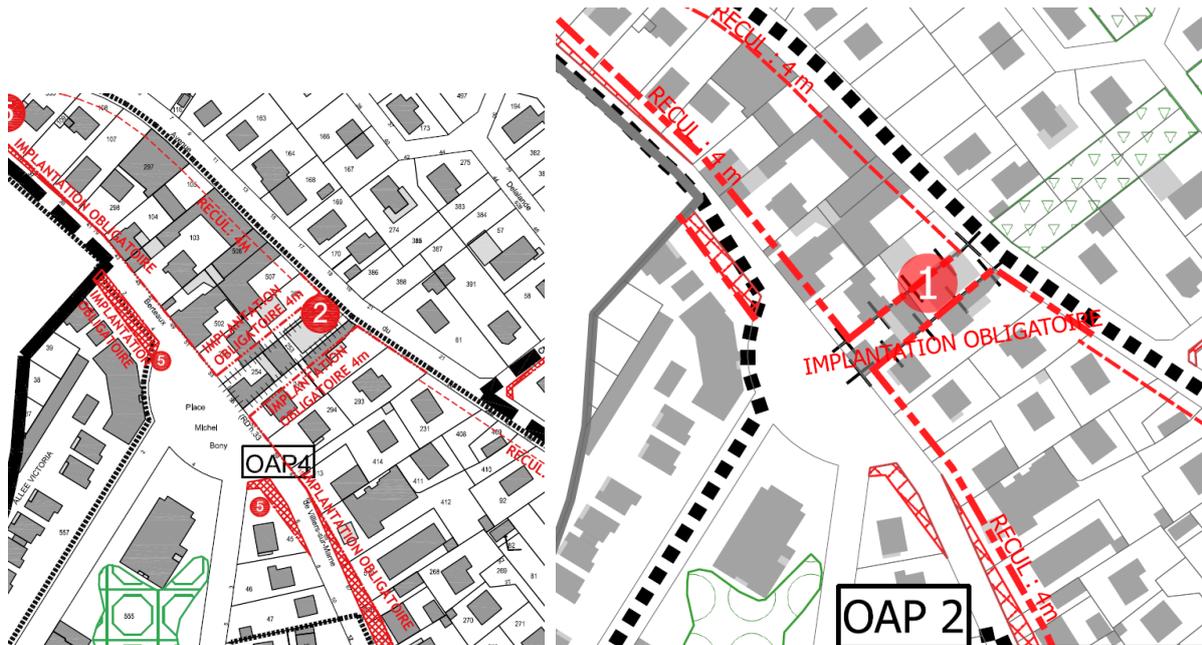
Ces retraits ont été reportés au plan de zonage mais **une erreur matérielle existe sur la bande de 50m qui est prolongée pour correspondre à la lisière du Bois Saint Martin.**

A-8- Modification des prescriptions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sur le périmètre de l'OAP Bony Tramway Marbeau

La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Bony Tramway Marbeau et souhaite donc modifier les prescriptions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques indiquées au plan de zonage (voir planche nord). Les modifications suivantes sont apportées :

- **Implantation obligatoire le long de l'ER1 (ex-ER2)** à destination d'un mail planté au lieu d'une implantation à 4m. Cette implantation permettra de structurer le futur mail.

- **Recul de 4m le long de l'avenue de Berteaux (RD235)** au lieu de l'implantation à l'alignement pour permettre de créer une voie suffisamment large afin d'accueillir des aménagements en faveur des mobilités douces



-B Modifications ponctuelles du règlement :

Dispositions générales

- **Protection du cadre bâti :**

« La démolition totale des bâtiments protégés au titre du L.151-19 du CU est interdite sauf contrainte technique. »

Cette disposition vise à mieux protéger les bâtiments remarquables repérés sur la commune qui sont les témoins d'une époque, d'un courant architectural et historique et constituent à ce titre le patrimoine commun de la ville entière.

UG 2 - Occupation et utilisation interdites ou soumises à conditions particulières

- **Limitation des exhaussements et affouillements des sols :**

« En conséquence, sont interdits : [...] les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et dont la hauteur excède 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. L'implantation des constructions devra tenir compte du terrain naturel, en maintenant un équilibre entre déblais et remblais. »

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans une hauteur limitée à 0,80 m par rapport au terrain naturel, afin de ne pas impacter le paysage communal.

De plus, l'implantation des constructions devra tenir compte du terrain naturel, en maintenant **un équilibre entre déblais et remblais**. Un schéma a été ajouté afin d'illustrer cette disposition.

- **Autorisation des divisions de logements sous condition :**

« Sont autorisées sous conditions : La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 30 m² de surface habitable pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3 et 80 m² pour un T4, et que la consommation énergétique des bâtiments respecte les objectifs de la RT en vigueur sauf impossibilité technique. Dans le cas d'une impossibilité

technique, la consommation énergétique des bâtiments devra atteindre le niveau BBC rénovation.»

Le règlement intègre désormais des conditions pour la division de logements existants. Les conditions permettant la division sont une surface minimum en fonction de la typologie de logement et d'objectifs d'efficacité énergétique des bâtiments.

L'objectif de cet article est d'offrir aux habitants des conditions de vie agréables et salubres, ainsi que d'assurer une performance énergétique des bâtiments pour réduire leur impact sur l'environnement. ²⁷

- **Servitude de mixité sociale**

« Sur l'ensemble de la commune, tout projet de construction d'au moins 15 logements doit prévoir d'affecter 25 % de la surface de plancher et du nombre de logements destinée à l'habitation au logement locatif social (sauf secteur sans servitude de logement social). Pour les projets de construction de plus de 30 logements, ce pourcentage s'élève à 30%. »

Le taux de logements sociaux sur la commune du Plessis-Tréville s'élevait au 1er janvier 2020 à 19,78% (source : Préfecture du Val-de-Marne). La commune souhaite poursuivre ses efforts de production de logements sociaux.

Actuellement, seules les opérations d'au moins 40 logements doivent intégrer 25% de logements sociaux. **Ce seuil est ramené à 15 logements et le pourcentage est augmenté à 30% pour les opérations de plus de 30 logements.** Le pourcentage s'applique désormais sur la surface de plancher mais également sur le nombre de logements.

Cette évolution est également apportée dans la légende du plan de mixité sociale.

UG 3 - Implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques - Modification de la dérogation pour les terrains de plus de 75 m linéaire**

« Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants : [...] Pour les terrains présentant un linéaire de façade sur voies de plus de 75 mètres, pour lesquels il pourra être dérogé ponctuellement à l'implantation imposée (à l'alignement ou en recul) sur 30% maximum de linéaire de façade. »

Actuellement le PLU prévoit que l'implantation des constructions présentant un linéaire de façade sur voies de plus de 75 m par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

La modification du PLU intègre des dispositions permettant de mieux règlementer l'implantation des constructions sur ces grands linéaires de façade afin de s'inscrire dans l'existant, de **constituer un front bâti** (à l'alignement ou en recul), **tout en rythmant le linéaire par des dérogations ponctuelles** (sur 30% maximum).

- **Implantation par rapport aux limites séparatives – Disposition particulière pour les parcelles à l'angle de deux voies**

« A l'exclusion du secteur UGCV où des dispositions particulières sont inscrites au plan de zonage, si le terrain est situé à l'angle de deux voies, deux marges latérales sont obligatoires. »

Le PLU actuel régit l'implantation par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20m en fonction de la largeur du terrain.

Une disposition est ajoutée pour le cas particulier des parcelles à l'angle de deux voies où deux marges latérales sont obligatoires. Cette disposition ne

s'applique pas dans le secteur du centre-ville (UGCV) qui présente un tissu plus compact.

Un schéma est ajouté dans le règlement.

- **Implantation des constructions sur une même propriété**

« *La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :*

- $L = H \geq 8m$ si au moins une des façades comporte une baie créant une vue directe*
- $L = H/2 \geq 4m$ si les deux façades ne comportent pas de baies créant des vues directes* »

Le PLU actuel ne comporte pas de disposition pour réglementer l'implantation des constructions sur une même propriété. **Une règle est donc ajoutée :**

- $L = H \geq 8m$ en cas de vue directe
- $L = H/2 \geq 4m$ sinon

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

UG 4 – Volumétrie des constructions

- **Réorganisation de l'article réglementant l'emprise au sol**

L'article concernant l'emprise au sol des constructions nécessite d'être réorganisé afin d'être cohérents. Certaines « autres dispositions » sont réintégrées dans la partie « règle générale ».

UG 5 - Constructions et paysage urbain

- **Définition des matériaux à privilégier**

« *L'usage de matériaux naturels tels que briques de parement, pierre de taille ou moellon ou meulière, bois, matériaux bio-sourcés est recommandé.* »

L'article définissant les matériaux de construction à privilégier est complété afin de **recommander l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour s'inscrire dans une démarche de développement durable** : diminution de la consommation de matières premières d'origine fossile, limitation des émissions de gaz à effet de serre et création de nouvelles filières économiques.

- **Autorisation des toitures terrasses végétalisées sur l'ensemble de UG, hors secteurs de hauteur limitée à 10m**

« *Hors secteurs de hauteur limitée à 10m, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80% et où la hauteur de substrat est d'au moins 40 cm. En UGact, ce pourcentage de végétalisation est réduit à 50%.* »

Les toitures-terrasses étaient interdites sur l'ensemble de la commune à l'exception de quelques cas particuliers (équipements publics, zones d'activités, rez-de-chaussée commerciaux et OAP « St Pierre – Maréchale – Chéret – Europe »).

La commune souhaite autoriser les toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur surface. Une exception est faite pour les secteurs de hauteur limitée à 10m où les toitures terrasses ne sont pas autorisées. En effet, cette architecture ne s'intégrerait pas dans le tissu existant principalement composé de constructions à toiture à pente.

Pour les secteurs UGact correspondant aux zones d'activités, les toitures devront être végétalisées à au moins 50%. En effet, les toitures-terrasses sont fréquentes dans ce type de tissu ; la commune est donc plus souple sur leur végétalisation.

Afin de créer des toitures végétalisées qualitatives et durables, il est imposé une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.

Pour ces espaces végétalisés, le coefficient de biotope par surface sera de 0,5 (voir UG6).

- **Interdiction des toitures à la Mansart dans les secteurs où la hauteur est limitée à 10m**

« Les toitures à la Mansart sont interdites dans les zones où la hauteur est limitée à 10m. »

La définition des toitures à la Mansart est complétée dans le lexique pour réglementer les angles des toitures. Une disposition est également ajoutée pour interdire les toitures à la Mansart dans les zones où la hauteur est limitée à 10m pour permettre une bonne intégration des constructions dans l'existant.

- **Modification de la structure des clôtures**

« Les parties pleines seront limitées à 0,80 m de hauteur piliers exclus, à l'exception des contraintes techniques éventuelles »

Dans le PLU actuel, les parties pleines des clôtures sont limitées à 1,10 m de hauteur, soit plus de la moitié de la hauteur maximale de 2 m des clôtures. **Afin d'avoir des clôtures plus harmonieuses et de s'inscrire dans l'existant, la hauteur de la partie pleine est limitée à 0,80 m** dans le cadre de la présente modification. Des exemples de clôtures sous forme de schémas sont ajoutés dans le règlement.

- **Définition des matériaux de clôture**

« Les clôtures* sur limites séparatives* ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures. »

Le règlement actuel interdit les clôtures de type minéral sur les limites séparatives. **La modification du PLU nuance cette règle en permettant les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings s'ils sont recouverts d'un parement ou d'enduits.**

- **Ouverture de l'ensemble des clôtures au passage de la petite faune**

Le PLU actuel impose des porosités pour le passage de la petite faune uniquement pour les clôtures au contact d'espaces verts publics, d'espaces naturels et agricoles. **Cette disposition est ouverte à toutes les clôtures.**

- **Création d'une zone canisite pour toute opération de plus de 50 logements**

« Une zone canisite* d'environ 12 m² devra être aménagée pour toute opération de plus de 50 logements. »

Les déjections canines sur l'espace public et dans les espaces verts représentent un véritable enjeu de propreté urbaine. La commune souhaite donc imposer l'aménagement d'une zone canisite pour toute opération de plus de 50 logements. Cette zone devra avoir une superficie d'environ 12 m².

Zone UG 7 – Règlementation des stationnements

- **Modification du nombre de places de stationnement des logements**

Le PLU se conforme aux dispositions du PDUIF. Pour les opérations de logements, la norme plancher du stationnement doit être inférieure ou égale à (1,5 x taux de motorisation) places par logement. Pour la commune du Plessis-Trévisé, la recommandation est donc de 1,8 place maximum (1,5 x 1,2) par logement. **La commune impose donc 1,5 place par logement pour la zone UG. Sur les**

secteurs de hauteur limitée à 10 m, caractérisé par la présence de plus grands logements, le règlement impose 1,8 place par logement.

Une exception sur la norme de stationnement est ajoutée pour l'OAP Bony-Tramway et l'OAP du centre-ville sur lesquelles il est imposé uniquement 1 place par logement. En effet, cette OAP située à proximité du centre-ville a pour objectif d'offrir une plus grande place au piéton. Ce secteur est par ailleurs proche du réseau de bus et une liaison cyclable est en projet à proximité.

- **Mise en conformité des normes de stationnement pour les véhicules en auto-partage et électriques par rapport au Code de la construction et de l'habitation**

L'article concernant les véhicules en auto-partage et électrique a été mis à jour conformément aux articles R.111-14-2, R.111-4-3, R.111-4-3-1 et R.111-4-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Dispositions des aires de stationnement**

Afin d'éviter l'impact des stationnements en surface, la moitié des places de stationnement obligatoire devra être close et couverte. Ce nombre sera arrondi à la décimale supérieure. Une dérogation est inscrite pour les logements sociaux. Concernant les rampes d'accès aux parkings, celles-ci devront être intégrées au maximum au bâti (disposition existante au PLU actuel). **Une marge de 2,5 m par rapport aux limites de propriété devra être conservée** pour l'aménagement de plantations afin d'isoler et d'intégrer les rampes.

- **Mise à jour des normes vélo**

Les normes vélos ont été mises en conformité avec le PDUIF.

UG 8 – Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

- **Ajout de dispositions concernant les déchets**

« Pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle. »

Des dispositions configurant les locaux poubelles dans les constructions de plus de deux logements ont été ajoutées. Elles s'appliquent également dans le cas de la création de plus de 2 logements dans une construction existante. **Cette règle vise à garantir aux habitants des conditions de vie agréables et salubres**, notamment dans le cas d'une division pavillonnaire.

Annexe - Définitions

- **Précision de la définition de l'alignement**

« L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

L'alignement pris en compte pour définir l'implantation des constructions est compté à partir du domaine public existant ou futur. »

Il est précisé dans le règlement que l'alignement à prendre en compte est compté à **partir du domaine public existant ou futur**. Cette disposition permet dans le cadre de projet d'aménagement de prendre en compte les voies et espaces publics futurs.

- **Limitation de la surface des annexes**

Les annexes qui étaient limitées à 30m² sont désormais limitées à 20m² à l'exception des garages autorisés jusqu'à 30m². Cette disposition vise à limiter la reconversion future des annexes à usage d'habitation.

- **Ajout de la définition de la division parcellaire**

« *La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles.*

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant. »

Une définition de la division parcellaire est ajoutée. Cette disposition vise à maintenir, dans le cadre d'une division, des conditions de vies agréables aux habitants et un paysage bâti de qualité.

- **Précision de la définition des rez-de-chaussée**

« *La limite du rez-de-chaussée doit être au-dessus du terrain naturel ; les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits. »*

Le règlement interdit les rez-de-chaussée semi-enterrés afin de s'inscrire dans le tissu existant.

- **Intégration de la cuisine en tant que vue directe**

La cuisine est considérée comme créant des vues directes. En effet, les cuisines sont désormais très souvent ouvertes sur les pièces de vie tels que le séjour, les salons

- C -Correction d'une erreur matérielle dans le PADD

-C-1 Erreur sur une zone désignée comme faisant partie d'une zone grand ensemble

Le PADD du PLU du Plessis-Trévisé définit notamment comme orientation de « pérenniser l'influence de la nature sur l'espace urbanisé ». Les espaces verts privés (cœurs d'îlot des ensembles collectifs, jardins pavillonnaires, etc.) participent énormément à l'identité verte communale. La commune souhaite préserver le cadre végétal pour un cadre de vie agréable.

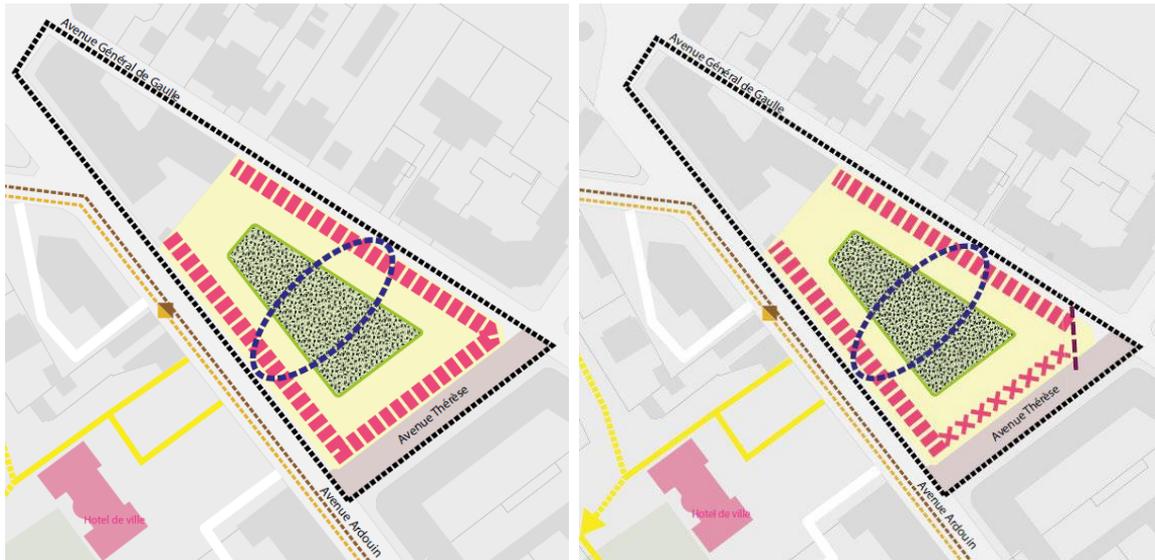
La carte traduisant cette orientation distingue deux unités paysagères : les grands ensembles et les zones pavillonnaires. **Une erreur matérielle a été repérée sur ce plan et est corrigée dans le cadre de la présente modification : une zone pavillonnaire est identifiée comme zone de grands ensembles. Il s'agit d'un secteur situé sur l'avenue Gonzalve entre l'avenue Cheret et l'avenue de Combault.**

C-2 Modifications apportées à l'OAP du secteur Ardouin–De Gaulle

La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Ardouin – de Gaulle et souhaite donc ajouter des prescriptions dans l'OAP portant sur ce secteur.

A l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue Thérèse, la construction devra s'implanter avec un pan coupé.

L'OAP impose une façade urbaine à structurer sur l'avenue Ardouin, l'avenue Thérèse et l'avenue du Général de Gaulle. La commune souhaite imposer sur cette façade une rupture ponctuelle incluant des percées visuelles ou des porches ou placette en retrait.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Ilot urbain à restructurer |  | Principe de voirie partagée |
|  | Façade urbaine à structurer avec commerces à rdc |  | Espaces qualitatifs et végétalisés complémentaires (forme et positionnement à définir au cours du projet) |
|  | Façade urbaine avec rupture ponctuelle incluant des percées visuelles ou des porches ou placette en retrait |  | Sentier urbain existant |
|  | Implantation en pan coupé |  | Sentier urbain à créer |
|  | Rupture dans la façade urbaine |  | Equipements Existants |
|  | Secteur permettant les typologies de coeur d'îlot (Hauteur Plafond 10m) avec ouverture sur le coeur d'îlot |  | Lignes de bus (206 et 207) |

C-3 Modification apportée à l'OAP Bony-Tramway-Marbeau

La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Bony-Tramway-Marbeau et souhaite donc supprimer le principe de traversée du cœur d'îlot dans la continuité de l'avenue Fourreau



D - INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

D-1– Incidences sur le cadre de vie

Des emplacements réservés ont été ajoutés afin de permettre de développer l'offre d'équipements en cohérence avec la croissance démographique de la ville (extension équipement scolaire, autres équipements à définir, espaces verts, liaison piétonne, etc.).

La commune souhaite également lutter contre l'habitat indigne et améliorer la performance énergétique des logements, notamment en réglementant la division de logements existants afin d'assurer aux habitants des conditions de vie agréables et salubres. Pour cela, la division de logements est soumise à des conditions : une taille minimum en fonction de la typologie, le respect de la réglementation thermique en vigueur et la création de locaux déchets adaptés.

Des prescriptions réglementant la distance entre les bâtiments sur une même parcelle ont été ajoutées afin de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants. Concernant le stationnement, les règles ont été mises à jour avec les évolutions législatives et réglementaires (PDUIF et Code de la construction et de l'habitation) qui ont pour objectif de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture, notamment l'utilisation du vélo, mais également les pratiques alternatives comme l'auto-partage et l'utilisation de véhicules électriques.

D-2 – Incidences sur la forme urbaine

Les modifications apportées visent à préserver davantage le patrimoine bâti de la commune à travers les compléments apportés à la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Une disposition est également ajoutée dans le règlement afin d'interdire leur démolition.

Le Plan des hauteurs a également été légèrement adapté à la réalité du terrain afin de préserver certains secteurs pavillonnaires et de permettre des densifications à proximité du tissu d'habitat collectif.

Des dispositions ont également été ajoutées afin de favoriser une implantation des bâtiments harmonieuse tout en ajoutant des règles visant à rythmer ce front bâti continu (marges latérales obligatoires pour créer des discontinuités et des percées visuelles, dérogations ponctuelles à l'alignement pour les grandes unités foncières, etc.).

Une attention particulière est également portée aux clôtures avec des dispositions complémentaires concernant les matériaux à utiliser et les formes à privilégier.

D-3 – Incidences sur le milieu naturel

La commune souhaite à travers cette modification renforcer la protection de la trame verte du tissu urbanisé. De nouveaux espaces verts paysagers ou récréatifs remarquables à préserver sont repérés au plan de zonage.

Le plan de végétalisation est également adapté afin de renforcer les coefficients de biotope par surface et de pleine terre. Cette adaptation vise à limiter l'imperméabilisation des sols (maintien des jardins pavillonnaires, des espaces verts communs, etc.), afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La modification permet également de renforcer les corridors écologiques. En effet, l'ensemble des clôtures doit permettre le passage de la petite faune.

D-4 – Incidences sur les ressources naturelles

La modification de PLU n'a aucun impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol). La commune souhaite également lutter contre l'habitat indigne et améliorer la performance énergétique des logements, notamment en réglementant la division de logements existants afin d'assurer aux habitants des conditions de vie agréables et salubres. Pour cela, la division de logements est soumise à des conditions : une taille minimum en fonction de la typologie, le respect de la réglementation thermique en vigueur et la création de locaux déchets adaptés.

Des prescriptions réglementant la distance entre les bâtiments sur une même parcelle ont été ajoutées afin de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants. Concernant le stationnement, les règles ont été mises à jour avec les évolutions législatives et réglementaires (PDUIF et Code de la construction et de l'habitation) qui ont pour objectif de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture, notamment l'utilisation du vélo, mais également les pratiques alternatives comme l'auto-partage et l'utilisation de véhicules électriques.

5-1 2 PADD

Le PADD est inchangé.

5-1-3 OAP

Les différentes OAP sont actualisées conformément à la notice descriptive.

5-1-4 REGLEMENT

Le règlement est mis en cohérence avec les éléments décrits précédemment.

5-1-5 ANNEXES

Les annexes contiennent tous les éléments graphiques utiles à la compréhension des modifications.

5-1-6 AVIS DE LA MRAE

Conformément à l'application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la commune a consulté la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui après examen au cas par cas la dispense la commune de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La MRAe considère, dans sa décision N° 2021-6420 inclus dans le dossier soumis à enquête, que le projet de modification du PLU par déclaration de la commune du Plessis Trévisé n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

5-1-6 AVIS DES PPA

Le service instructeur a consulté l'ensemble de PPA concernés, soit 18 PPA.

-Les 2 communes limitrophes à savoir Saint Maur des Fossés, la Queue en Brie, la communauté d'agglomération Paris Marne et la chambre de commerce et d'industrie ont émis un avis favorable.

- **Le conseil départemental du Val de Marne, la DRAC et le SAGE** ont émis un favorable avec des préconisations détaillées au paragraphe 6-4.

La liste des PPA consultées est en Annexe 2.

5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de modification du PLU est dans l'ensemble précis et circonstancié. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte.

L'articulation SDRIF/ SCOT/ PADD/OAP/ PLU est correctement réalisé.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune du Plessis Tréville qui s'est déroulée du 15 septembre au 15 octobre 2021, le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie du PLESSIS TREVILLE et au siège de la communauté de communes du GPSEA..

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse des observations le 21 octobre 2021 qui a été signé conjointement par la mairie du PLESSIS TREVILLE et le représentant du GPSEA et le commissaire enquêteur.

(cf. annexe 3)

La ville et le GPSEA ont transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 4 novembre 2021.

(cf. annexe 4)

Chaque observation émanant du public a fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage. *(cf. annexe 5)*

6-2 Considérations générales

Les principaux thèmes évoqués sont :

- La densification de la population et le plan des hauteurs
- L'environnement- les espaces paysagers-les Emplacements Réservés - la ville du bois
- Le patrimoine bâti
- La rectification de l'erreur matérielle à proximité du bois Saint Martin
- Le stationnement et la circulation
- l'OAP Marbeau Tramway Bony

85% des observations sont défavorables

60% sur le thème environnement espaces paysagers emplacements réservés bois saint Martin

17% sur le patrimoine bâti (maisons classées)

16% sur le thème de la densité de population et les hauteurs des constructions

10% sur le thème de la circulation et le stationnement

9% sur le thème de l'OAP du bois Marbeau qui représente une grande partie des observations

6-3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

6-3-1 Densification de la population et hauteurs des constructions

6-3-1-1 Observations du public

La plupart des personnes estiment que l'implantation d'immeubles fait perdre à la commune son âme de commune à la campagne. Les espaces verts et la forêt demandent à être préservés.

Certains évoquent la saturation de l'assainissement et de la desserte en eau.

Il s'agit essentiellement des observations de **M. DORDAIN, M. ou Mme ZACROU, Mme BEAUVAIS, Mme HERBO, Mme PAQUELET**

-**Mme BEAUVAIS** demande que des services minimum soient à disposition des habitants près de la place de Verdun, notamment une boulangerie.

Réponse du GPSEA:

Le règlement favorise l'implantation des commerces notamment en centre-ville, Place de Verdun et place M. BONY en autorisant une hauteur de 3,50 m pour les rez de chaussée commerciaux. Les nouveaux projets en cours prévoient l'installation de commerces et de services (réponse P.9 du tableau joint à ce PV).

-**M VAURES** (observation 19) souligne que son terrain de centre ville a une limitation de hauteur de 15 m alors que qu'il est entouré d'immeubles de hauteur 18m. Il demande des explications.

Réponse du GPSEA

D'une manière générale le plan des hauteurs a été remanié à la marge afin de mieux tenir compte de la réalité existante sur site. En ce qui concerne le centre-ville, les constructions récemment achevées ou en cours de réalisation créent un front urbain relativement dense le long des axes principaux constitués par les avenues Ardouin et de Gaulle. L'avenue Thérèse nécessite un traitement particulier afin de créer une amorce vers des hauteurs plus réduites telles que celles de la résidence dite des Trois Avenues (angle Ardouin /Thérèse/ De Gaulle). L'OAP approuvé le 1er février 2017 prévoyait déjà d'aménager l'avenue Thérèse en « apaisant la circulation et créant une rue partagée entre piétons et automobilistes permettant d'offrir un meilleur accès aux commerces. » L'objectif réaffirmé de l'OAP en 2021 est de créer des ruptures visuelles, et des espaces permettant au piéton de profiter de cette zone destinée aux commerces.(réponse P.31 du tableau joint).

-M. AVENTIN fait des observations détaillées sur l'architecture de la ville qui manque de cohérence et ne respecte par l'histoire du Plessis Trevisé. Différents quartiers sont énumérés:

- quartier en face l'hôtel de ville
- rue du Tramway
- rue M Berteaux
- terrains d'angle en face pour la future EPHAD
- Avenue Ardouin face à l'église
- opération Green city

Par ailleurs il souligne que *seulement 2 seules voies organisent les accès/ entrée et sortie de cette ville.*

En résumé il souligne le manque d'harmonie architecturale et le saupoudrage écologique dans le PLU, et demande de "*Choisir une écriture architecturale par quartier en cohérence avec des pages d'histoire du Plessis et s'y tenir*", sans opposer les quartiers entre eux.

Réponse du GPSEA

La procédure de modification du PLU n'est pas, au contraire d'une révision, une refonte totale du document et du projet de ville. Il s'agit de l'adaptation à la marge du document afin notamment de s'inscrire dans les objectifs de l'Etat. Les modifications apportées vont cependant dans le sens d'une préservation du cadre de vie et de la trame verte communale : ajout d'espaces paysagers à protéger, de bâtiments remarquables à préserver, adaptation du plan des hauteurs, renforcement des coefficients de biotope et de pleine terre, etc. (réponse P.10 du tableau). Enfin, il est à noter que la commune du Plessis-Trévisé est relativement jeune, créée il y a un peu plus de 100 ans et qui ne possède pas une écriture architecturale distincte à l'échelle de chaque quartier.

Mme LEMAIRE (mail 39) modification N°5 des hauteurs

"Lorsque l'on observe cette modification des hauteurs avec attention, nous notons qu'effectivement trois parcelles actuellement limitées à 10 m de hauteur et occupées par des pavillons individuels passent à 13m permettant ainsi la construction d'un immeuble englobant les parcelles 146, 147, 148 et 149". Cette dame estime qu'il y a un risque de construire un immeuble dans cette partie en raison de l'augmentation des hauteurs, ce qui met en péril le côté pavillonnaire du Plessis Trevisé.

Réponse du GPSEA

En page 20 du RP sur les objectifs : il est bien indiqué que la ville souhaite créer une transition plus fluide entre le secteur Nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire. Pour deux parcelles, la hauteur est abaissée de 15 m à 13 m pour créer un équilibre avec les entités situées côté opposé, le long du Parc Buffon. A contrario 3 parcelles passent de 10 m à 13 m pour favoriser l'évolution de la place de Verdun (objectifs déjà indiqués en 2017 dans les OAP P. 44) pour développer le commerce autour de la place, nécessité de créer une façade suffisante...

Objectifs non atteints à ce jour : les modifications proposées ont pour but de favoriser et de relancer la mutation très ponctuelle de l'angle de la Place et sa partie sud. Cette justification sera ajoutée dans le rapport de présentation. (réponse P.21 du tableau)

M. Mehdi SOUKEHAL observation N°9

-3 parcelles passent de 10 m à 13 m dans l'opération Verdun . Cette modification ne figure pas dans le texte du dossier.

Réponse idem que ci-dessus.

-Les plans à petite échelle sont très difficilement localisables. Il manque un référencement à un plan global.

Les extraits de plan présentés dans le rapport de présentation sont tous localisés (adresse sous l'image) (réponse P.29 du tableau)

6-3-1-1-2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

En dépit de l'objectif clairement affiché dans le PADD de 20 000 à 22 000 habitants la population est inquiète de cette augmentation relativement faible. Quelle est la position du GPSEA sur le devenir du Plessis Trévisé en terme de densité de population dans les différents quartiers?

Pourquoi dans la modification 1 des hauteurs avoir inclus une zone de 10 m dans une zone de 15m? La différence de hauteur entre les deux zones est très importante en étant mitoyenne.

Pourquoi dans la modification 2 des hauteurs avoir inclus une zone de 10 m dans une zone de 13 m?

. Pourquoi dans la modification 3 des hauteurs avoir conservé une zone de 10 m alors que la zone entière passe à 15 m? la zone de 10 m est insérée entre une zone de 18 m et de 15 m

Pourquoi dans la modification 4 des hauteurs avoir inclus une zone de 15 m dans une zone de 18 m?

Pourquoi dans la modification N°5 des hauteurs avoir augmenté la hauteur de 3 parcelles initialement situées en zone de 10m?

6-3-1-3 Réponse du GPSEA

Pour mémoire lors de l'élaboration du PLU, les services de l'Etat ont sollicité la Ville par avis du 26 octobre 2016 afin « d'afficher clairement les objectifs d'optimisation du tissu et de production de logements neufs en s'appuyant sur une démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF et ses objectifs à horizon 2030 (augmentation de +10% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine) » Cet objectif d'optimisation est toujours d'actualité. La population légale lors du dernier recensement était de 20130 habitants (publication au 1er janvier 2020). Pour chaque modification des hauteurs présentée en pages 20 et 21 du rapport de présentation, les objectifs sont détaillés ci-dessous.

-Modification n° 1 : Cette entrée de ville située avenue du Général Leclerc est occupée par un habitat essentiellement pavillonnaire qu'il convient de maintenir tout

en permettant sa rénovation et son évolution. Ce tissu d'habitat individuel se poursuit à l'identique sur la commune de Champigny sur Marne. Il s'agit d'une continuité sur le plan urbain.

-Modification n°2 : L'entrée de ville constituée d'un habitat essentiellement pavillonnaire est réaffirmée en tenant compte de la réalité des hauteurs sur le site. L'évolution du bâti reste possible tout en conservant l'échelle des habitations existantes dans ce quartier (cf. notamment la résidence du Hameau du Vieux Chêne constitué d'habitat de type R+1 ou des habitations R+2 le long des avenues de Coeuilly, Clara et Champion)

-Modification n°3 : Le plan des hauteurs est adapté aux résidences anciennes construites dans les années 60 à 80 (le parc du Plessis saint Antoine, la résidence Saint Pierre, les Bellefeuilles). La situation de la zone à 10 m (3 pavillons déjà inclus dans ce secteur à 10 m depuis l'approbation 2017) sera examinée

-Modification n°4 : même réponse que celle formulée pour M. VAURES ci-dessus.

-Modification n°5 : En page 20 du RP sur les objectifs, il est précisé : créer une transition plus fluide entre le secteur Nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire. Pour deux parcelles, la hauteur est abaissée de 15 m à 13 m pour créer un équilibre avec les entités situées côté opposé, le long du Parc Buffon. A contrario 3 parcelles passent de 10 m à 13 m pour favoriser l'évolution de la place de Verdun (objectifs déjà indiqués en 2017 dans les OAP P. 44) développer le commerce autour de la place, nécessité de créer une façade suffisante...

Objectifs non atteints à ce jour : les modifications proposées ont pour but de favoriser, de relancer la mutation très ponctuelle de l'angle de la Place et sa partie sud .

6-3-1-4 Avis du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par le GPSEA précisent les raisons de ces modifications de hauteurs, et notamment la volonté d'être en adéquation avec le SDRIF tout en évitant une densification trop grande.

6-3-2 Rectification d'une erreur matérielle à proximité du bois saint martin,

6-3-2-1 Observations des propriétaires

Les propriétaires de l'avenue de la Maréchale (mail 30 et 31) **sont opposés** à la limite de recul de 50 m imposé entre la lisière du bois et leur terrain. Ils estiment que cette disposition n'est pas en conformité avec le SDRIF qui ne préconise cette limite que pour des zones non urbanisées. La commune aurait dû définir un site urbain constitué (SUC) pour permettre des constructions. Par ailleurs Il est étonnant de voir qu'en zone UG seulement 20 m² de reconstruction, rénovation ou extension sont autorisées pour les constructions existantes dans une bande d'un retrait de 50 mètres en lisière du bois Saint Martin sur la commune du Plessis Trévisé.

Réponse du GPSEA

La bande de 50m en bordure du massif boisé correspond à une bande d'inconstructibilité inscrite au SDRIF. Néanmoins une constructibilité très limitée dans cette bande est possible lorsque les terrains se situent en secteur urbain constitué. C'est pourquoi, la municipalité a réglementé cette constructibilité à 20m². Elle doit permettre de créer une transition douce entre l'espace boisé et l'espace urbain, avec une emprise au sol moins importante, préservant les jardins pavillonnaires, c'est pourquoi la commune a souhaité cette limitation de reconstruction, rénovation ou extension des constructions existantes. Enfin, il est à noter que cette bande a été instaurée au PLU de 2017 tout le long du Bois Saint Martin, la présente modification est venue corriger l'erreur matérielle (graphique, sur le plan) qui n'avait pas inclus les propriétés du 2 au 16 avenue Jean Gabin et 14 à 18 allée de l'Avenir, 48 et 50 avenue Chéret. De plus, les maisons concernées ont été construites essentiellement sous la forme de lotissements où la quasi-totalité de la surface constructible a été consommée. (Réponse P.19/20 du tableau). Cf en particulier les lotissements du clos Alphonsine (avenue Jean Gabin), le domaine du Parc du Plessis, le clos Stéphanie,

6-3-2-1 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le SDRIF préconise un recul de 50m lorsque la zone n'est pas construite. Or la zone objet de cette interdiction est urbanisée. Les propriétaires de la rue bordant le bois contestent cette réglementation car non conforme au SDRIF

La commune a-t-elle défini un site urbain constitué (SUC) qui permettrait d'autoriser des constructions?

La mairie compte-t-elle maintenir cette disposition sans distinction de zone urbanisée ou pas?

6-3-2-3 Réponses du GPSEA

Oui cette disposition sera maintenue depuis son inscription au PLU en 2017 compte tenu des arguments développés ci-dessus.

6-3-2-4 Avis du commissaire enquêteur.

Cette modification est, en effet, mineure puisqu'elle ne consiste qu'en une rectification d'une erreur matérielle sur un plan. Elle a néanmoins suscité un grand nombre d'observations.

6-3-3 Patrimoine bâti.

6-3-3-1 Observations des propriétaires

Les observations des propriétaires mettent en évidence le manque de concertation et l'état des habitations qui nécessitent des travaux de restauration bien au dessus des moyens de propriétaires. Pour certains la vente de la maison est un moyen de subvenir à leurs besoins futurs.

La majorité des propriétaires estime que le caractère culturel, historique ou architectural est totalement absent pour classer leur maison. Ils demandent les motifs de classement.

Les propriétaires des maisons suivantes sont formellement opposés à leur classement.

32 (M OLEGGINI), 34 (M DIOT), 36 (Mme NEVEUX), 43 (M NIVAUT), 47(M MILLOU), 50 (M GICLAIS)

Réponse du GPSEA

Pour la propriété de M.et Mme Oleggini, il est pris en compte la date de construction de la maison, (1994), ce pavillon sera retiré de la liste du patrimoine bâti d'intérêt local.

Le classement en élément remarquable de certaines propriétés s'est fait au regard de leur date de construction, et de leur identité architecturale mais aussi à la suite d'un relevé réalisé en 2016 dans le cadre d'un stage effectué au sein de la direction de l'urbanisme par une étudiante universitaire (chef de projet/aménagement de l'espace/architecture) lors d'une étude commandée par la ville. Il fait également suite aux observations faites par l'association RENARD lors de l'élaboration du PLU en 2016/2017 ainsi que celles de la société Historique du Plessis-Trévisé. Concernant le règlement, la démolition totale ou partielle des bâtiments protégés est interdite sauf contrainte technique (à l'appui d'une expertise technique). Ces éléments seront pris en compte lors de toutes demandes d'évolution du bâti concerné qui peuvent être de nature très variable (agrandissement, ravalement, démolition partielle.....). Il n'est donc pas envisageable d'anticiper ces dossiers qui seront étudiés en fonction des événements ou des éléments ultérieurement produits (sinistre sur le bâti, mouvements de terrain différentiels...).

Pour la propriété de M GICLAIS

La propriété situé 54 avenue Berteaux est particulièrement remarquable compte tenu de ses matériaux (meulières sur toutes les façades, ferronnerie) et de sa conception architecturale (lucarne jacobine). Le classement de cette construction datant de la fin du 19e siècle est donc maintenu

Il ne s'agit pas cependant d'un classement au titre des "secteurs ABF" (Architectes des Bâtiments de France) : la création d'un périmètre de protection complémentaire n'est pas envisageable dans ce contexte.

Par ailleurs des propriétaires demandent que les alentours de leur maison soient protégés de construction de grande hauteur (supérieure ou égale à 13 m) C'est le cas de la maison 31 de M ROUSSEAU et la maison 50 de M GICLAIS.

De l'avis général les raisons de classement ne sont pas claires et certains propriétaires n'hésiteront pas à ester en justice à ce motif

M. de COSTER (mail 16) souligne, néanmoins, la bonne initiative de sauvegarder les belles bâtisses du Plessis Trevisé.

Mme PATOUX (mail 41) a écrit que "le classement d'un certain nombre d'habitations ou de terrains boisés qualifiés comme remarquables semblent moins liés à leur qualité, qu'à la volonté d'empêcher leur mutation. Les propriétaires concernés se considèrent comme injustement lésés"

Réponse du GPSEA

Les éléments de patrimoine bâti à protéger ont été sélectionnés en raison de leur qualité architecturale ou de leur participation à l'identité communale. A travers le classement en espaces paysagers ou récréatifs à protéger, la commune souhaite préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain. (Réponse P.25 du tableau).

La question se pose de l'application du règlement pour ces maisons.

6-3-3-2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Avant de proposer les maisons de particulier dans le patrimoine bâti la commune a-t-elle

- défini les critères objectifs de classement avec un expert
- concerté avec les propriétaires
- évalué l'état des constructions en matière de vétusté
- proposé des solutions permettant de résoudre les problèmes des propriétaires

6-3-3-3 Réponse du GPSEA

Au regard du code de l'Urbanisme, (article L 153-19), Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. C'est donc conformément au Code de l'Urbanisme et dans cet esprit de conservation de bâtis remarquables sur le Territoire du Plessis Trévisé que la ville avait déjà identifiée lors de la révision de son PLU en 2017, certaines propriétés. La présente modification vient renforcer la liste existante afin également de garantir aux plesséens la protection de bâtis remarquables. Les propriétaires de ces bâtis ont tous fait l'objet d'un courrier de la part de la commune pour les informer de cette démarche avant enquête publique.

6-3-4 Avis du commissaire enquêteur

Le GPSEA ne répond pas à la question concernant les critères de classement.

L'étude de 2019-2017 mentionnée par la commune paraît très sommaire comme peut l'attester le classement d'une maison de 1994.

La démarche de la mairie est louable pour conserver son patrimoine mais une étude plus sérieuse est nécessaire pour améliorer l'acceptabilité des propriétaires.

6-3-4 Bois Marbeau

6-3-4-1 Observations du Public

Le propriétaire du Bois Marbeau , **M. DELORD (mail N°6)** repris par Mme Bourdin avocate (Mail N°14) font les remarques suivantes:

- Le bois de sa propriété n'est pas à considérer comme EBC car la plupart des arbres sont en mauvais état. Une expertise forestière est jointe en annexe pour étayer ses dires.
- La continuité écologique n'est pas manifeste car il y a un mur autour de la propriété. D'après l'expert il n'y a pas d'espèces animales spécifiques.

-La maison objet de ER 3 est dans un très mauvais état. Elle a fait l'objet d'un incendie en 2008. Les propriétaires ne peuvent plus l'habiter. Le propriétaire demande que le ER 3 soit supprimé, et indique qu'il a fait un projet permettant de restituer à la commune 60% de la superficie de sa propriété, de construire une maison pour personnes âgées et enfin une maison personnelle.

Les détails de ses observations sont intégralement restitués dans l'annexe 1 du PV de *synthèse*.

L'association RENARD quant à elle considère que ce bois est important pour la biodiversité dans la commune, qu'il accueille une faune intéressante (chauve-souris, mésange, bouvreuil). Une recherche de chiroptères a eu lieu près du bois Marbeau, la conclusion de cette recherche est qu'il existe des chiroptères dans le bois Marbeau (mail 40). M. DELORD conteste formellement le résultat de cette recherche (mail 42).

D'autre part L'association RENARD estime que seulement 15% des bois sont en très mauvais état et regrette que des abattages d'arbres aient eu lieu. L'association demande de reclasser la zone UV en zone N seul capable de préserver le bois. Enfin l'association est défavorable à l'indicateur CBS (Coefficient de Biotope par surface) voir détail dans l'annexe 1.

6-3-4-2 Questions complémentaires du commissaires enquêteur

La commune a-t-elle fait un relevé précis des essences et de la faune dans cet espace?

Il semble que des opinions divergentes sur la qualité du bois Marbeau se sont manifestées. Qu'en est il en réalité?

Le devenir de cet espace a-t il fait l'objet de discussion avec le propriétaire?

Le corridor écologique est-il réaliste compte tenu de la situation du terrain? Il est important que la mairie étaye les raisons l'ayant conduit à proposer ce corridor en dépit de la présence de mur séparatif.

6-3-4-3 Réponses du GPSEA

La présente modification ne concerne pas l'EBC inscrit sur la propriété de M.Delord. De plus, il est à noter qu'une procédure de modification de PLU ne peut pas supprimer un EBC. Quant aux emplacements réservés N3 a et 3b, ils s'inscrivent dans des projets communaux toujours d'actualité et doivent donc être maintenus.(Réponse P.26 du tableau)

Au regard de l'espace boisé de cette parcelle, le corridor écologique a été travaillé avec les services de l'Etat lors de la révision du PLU en 2017. Le corridor écologique n'est pas concerné par la présente modification

6-3-4-4 Avis du Commissaire enquêteur

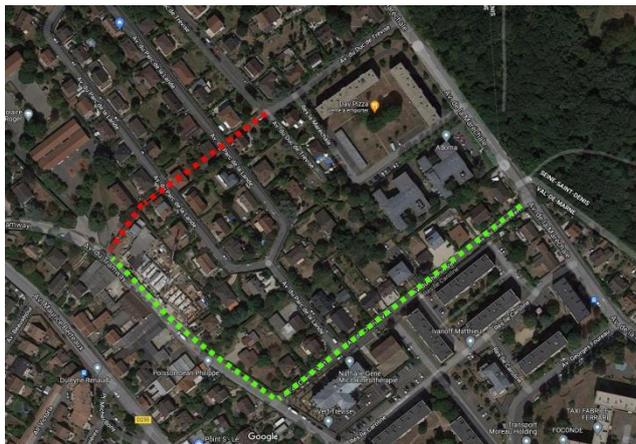
La présente modification du PLU ne concerne pas l'EBC du bois Marbeau.

6-3-5 Espaces paysagers

6-3-5-1 Observations du public

Chemin piétonnier près des douves

- Un collectif des habitants près des douves ont montré leur opposition au chemin piétonnier décrit dans le document OAP page 35.
- M. BRODATY et Mme et M. WEISSMULLER sont opposés à la création de ce chemin piétonnier.
- M.RIEMENSCHNEIDER propose un cheminement permettant de ne pas réaliser chemin piétonnier, à savoir par un cheminement longeant la rue du tramway et la rue du chemin vert, voies déjà existantes



Réponse du GPSEA

Il s'agit d'une erreur matérielle du document approuvé le 1er février 2017, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'av. du Tramway et l'av. du Duc de Trévise sera supprimé.

Espace paysager 107 avenue de Combeau

La Famille ROBIN (mails 13-19-22-26) conteste la création d'espace paysager au 107 avenue de Combault car cela coupe son terrain en 2 sans motif valable et sans indemnité proposée. De plus les mesures encadrées par le code de l'urbanisme sont censées **porter sur des zones ou des secteurs relativement vastes comprenant un ensemble de propriétés voisines et non pas viser quelques propriétés indépendamment de celles qui les entourent. En conclusion** la mesure relative aux espaces paysagers ou récréatifs à protéger, n'est pas argumentée ni fondée au regard des dispositions du code de l'urbanisme. Elle aurait pour conséquence de faire des cas particuliers de la douzaine de propriétés visées, de les traiter d'une façon différente de ce qui est en vigueur pour les quartiers dans lesquels elles sont situées et créerait ainsi, pour leurs propriétaires, **un préjudice direct, matériel et certain**. Enfin, elle paraît, à de nombreux égards, **excessive quant à l'ampleur des surfaces concernées**, Dans ces conditions, si la municipalité envisageait de

maintenir de telles mesures, elle devrait **indemniser les propriétaires** voire se porter acquéreur des parties de propriétés visées, par voie amiable ou en recourant à une déclaration d'utilité publique suivie d'expropriation

Réponse du GPSEA

Pour la propriété du 107 avenue de Combault, la surface de l'espace paysager ou récréatif instauré dans le cadre de la présente modification sera revue à la baisse et correspondra en grande partie à la bande de 10m depuis la lisière du Bois Saint-Martin. (Réponse P.16 du tableau).

Espace paysager dans la propriété de Mme PAUWELS VERGERY (mails 17 et 18)

Terrains section AB n° 679 à 682

Elle conteste formellement ce classement. En effet à sa connaissance, "*il reste un ou deux chênes et un vieux saule dont je ne peux garantir la vitalité, qui ne créent certainement pas un espace boisé. Peu entretenus, ce sont plutôt des rejets et des pousses non taillées qui peuplent ces 3 terrains. Le point d'eau naturel a été asséché par la liaison au tout à l'égout demandée par la commune et par la fin de la récolte des eaux de pluie de la maison par le nouveau propriétaire. Il peut y persister en cas de fortes pluies, quelques millimètres d'eau. Il n'y a donc plus de paysage pas plus que de bois sur ces terrains que la commune nous a fortement incité à vendre en parcelles favorisant la construction de maisons individuelles.*

*Je sollicite **la non classification de ces terrains en espaces à protéger** afin qu'ils restent divisibles et constructibles dans les surfaces où les arbres recensés par les services de la mairie du Plessis Trévisé ne sont pas présents"*

Réponse du GPSEA

Une réduction de l'espace paysager sera appliquée pour tenir compte des arbres existants sur la parcelle afin de maintenir une constructibilité en façade avant. (Réponse P.13 du tableau).

Espace paysager 9 rue Gonzalve

Les Familles ARNAUD, CASARES, CHAIN, DIONISIO, JEAN, LEGENDRE, RICCIARELLI (mail N°21) propriétaires du lotissement des pinsons sont favorables à la création de cet espace paysager. En revanche ils demandent que le nom des rues soient inscrits sur les documents graphiques et que les toits à la Mansart soient autorisés. Ils font des suggestions sur l'usage de l'eau en interdisant les murs végétalisés. le détail du mail est en annexe du PV de synthèse.

Réponse du GPSEA

Un plan global sera rajouté dans la mesure du possible pour localiser les évolutions apportées au plan des hauteurs. Pour les toits à la mansard, dans certains secteurs, la commune souhaite préserver l'identité architecturale de son tissu pavillonnaire existant en ne permettant pas des formes et gabarits qui ne s'y intègrent pas. Les murs végétalisés ne sont pas interdits car ils peuvent participer à la lutte contre les îlots de chaleur et habiller des pignons en milieu urbain. Néanmoins ils ne bénéficient pas d'un bonus dans le calcul du coefficient de biotope pour ne pas créer une incitation. (Réponse P.15 du tableau).

-Mme Armelle et Paule PUGEOL-ROBERT(observation N°4), propriétaires de la parcelle AH 111 236 avenue de la Maréchale qui devient espace paysager, **en conteste la superficie**. Une grande partie est engazonnée. Seul un bois de petite surface est présent en bout de parcelle. Elles demandent de limiter cet espace paysager au bois.

Réponse du GPSEA

Cette remarque est prise en compte, une réduction de la surface de l'espace paysager protégé sera apportée au regard des surfaces engazonnées et minérales (Réponse P.27 du tableau).

Espace paysager rue Ardouin

M.LEVI , M. ROUXEL et Mme ADERMECK (mail N° 24 et 27) propriétaires des parcelles 276-277-278 -603 -1, **sont en désaccord totale sur la modification du PLU**. En effet ces parcelles deviennent inconstructibles et cela est inadmissible et inacceptable. De plus la construction tout autour des parcelles 603 , 277 , 776 et 1 est en 15 m de hauteur les 4 parcelles restant en 10 m cela est une totale aberration.

Réponse du GPSEA

Les espaces paysagers seront maintenus, par contre la demande de fixer la hauteur à 15 m sur ces parcelles est retenue à la place des 10 m fixé au PLU de 2017. (Réponse P.17 du tableau).

Espace Paysager avenue de Chennevières.

M HOFFMAN (mail 25) est favorable à ce classement. En effet, le maintien des arbres permet de maintenir une biodiversité de la faune et de la flore environnante. En effet, plusieurs espèces d'oiseau passent des arbres de la rue vers les bois situés dans la résidence le hameau du vieux chênes (perruche verte, pie, et autres espèces d'oiseau).

Cette classification permettrait de maintenir un certain maintien écologique de la ville.

Espace paysager en général

M. Jacques RIGOUX (observation 1) est d'accord pour les espaces paysagers à protéger.

6-3-5-2 Avis du commissaire enquêteur

Le GPSEA procédera à des adaptations ponctuelles des espaces paysagers, ainsi que la modification de hauteur sur les parcelles 276-277-278 -603 -1 à la demande des propriétaires. Il est donc nécessaire d'adapter les document du dossier de modification du PLU.

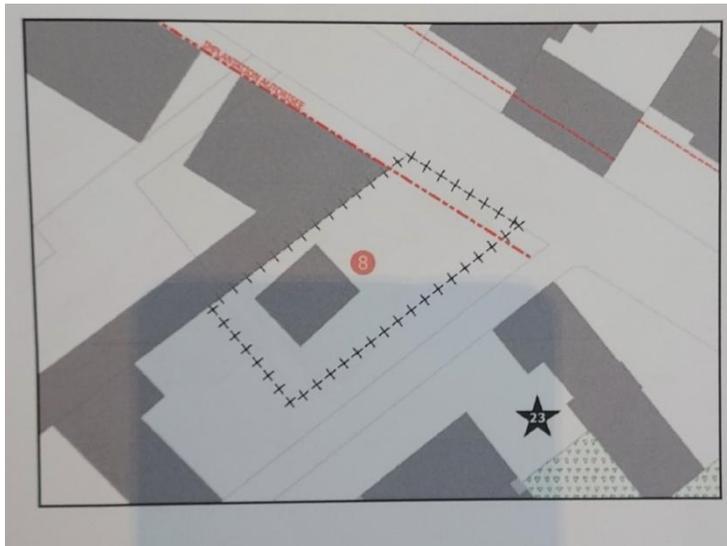
6-3-6 Emplacements réservés

6-3-6-1 Emplacements objets d'observations

Emplacement réservé 8

-Mme BARON observation N°10 (20 avenue du général de Gaulle parcelle AD 417 a écrit concernant l'emplacement réservé N°8

1- Je vous présente le plan qui fait apparaitre la partie qui serait soumise à l'espace réservé N°8 (plan annexé , pièce jointe n°1)



2- Mon terrain est situé en cœur de ville, là où le foncier est le plus élevé. Si je vends la partie réservée, je sais par avance que le prix sera sous évalué par le service des Domaines

Perte financière importante de mon bien privé.

3-**L'emplacement réservé** ne concerne que 500m² sur 1325 m² de mon terrain qui est situé en façade sur l'avenue du Général de Gaulle. Il va être difficile de trouver un acheteur pour le reste du terrain d'autant plus que pour accéder au fond de la parcelle qui n'est pas réservée il faudra créer une voirie d'environ 44m de long.

4- Bien que la partie qui n'est pas réservée soit en secteur UGCV, les règles d'urbanisme ne permettront pas la construction d'un collectif. Seule une maison pourrait éventuellement s'y construire. Donc, une perte importante sur la valeur du terrain se trouvant pourtant bien dans une zone avec constructibilité importante (**2ème préjudice**)

4- En scindant mon terrain en deux (espace réservé et une partie libre). Si la ville se porte acquéreur de la partie réservée, je n'ai aucune garantie de pouvoir vendre la partie du fond (non réservée)

De plus, je suis contrainte de quitter ma maison puisqu'elle se trouve sur la partie réservée et ce, sans aucune garantie de vendre dans un temps raisonnable la seconde partie.

3ème préjudice

5- Par ailleurs je souhaite vous faire part de ma réserve sur la possibilité d'une extension de l'école sur un terrain de 500m² qui sera séparé de l'école actuelle par l'allée Maurice Clément et le passage qui donnera accès au fond de la parcelle.

C'est pourquoi au vu de ces arguments fortement préjudiciables pour moi je me permet de vous faire les suggestions suivantes

A- que l'espace réservé soit levé

B- Que **l'ensemble** du terrain soit en espace réservé bien que cette seconde hypothèse soit bien entendu à mon désavantage
mais elle répond au paragraphe Numéro 4.

Réponse du GPSEA

L'emplacement réservé est maintenu, au regard du projet envisagé par la ville, soit la réalisation d'un espace public et non un projet de construction, la commune n'a pas la nécessité d'acquérir la totalité de la parcelle. Le terrain fera l'objet d'une acquisition dont la valeur sera définie par les services des domaines. Il est à noter que les domaines se référant aux ventes effectivement enregistrées, et au prix du marché applicable sur la commune. (Réponse P.27 du tableau)

Emplacements réservés 7 et 9

Mmes GATTI GAZOTTI et LABERNADIE-SCARAZZINI (observation 7)

Propriétaires des parcelles A 434 et A 435

Emplacement réservé 7 et 9 du règlement du PLU page 98.

Nous souhaitons vendre un promoteur dont nous avons déjà eu une offre orale. Le changement de PLU prévoit que nos parcelles soient transformées en emplacements réservés, ce qui empêcherait la réalisation de notre projet.

Pour ces raisons nous nous opposons fermement à cette modification du PLU.

Réponse du GPSEA

L'emplacement réservé 7 est à destination d'un équipement public / espace vert et participera donc à la trame verte du territoire et à la désimperméabilisation des sols. L'emplacement réservé 9 permettra l'élargissement de la voie et donc des aménagements en faveur des modes doux.(réponse P.28 du tableau) Ces ER qui permettront d'améliorer le cadre de vie des plésséens sont donc maintenus

Mme FRECHE (observation 12)

Mon terrain se situant à l'emplacement réservé N°7 attribué à un espace vert risque de perdre de sa valeur à l'arrivée du PLU.

Nous ne sommes pas opposés à cette réattribution et sommes ouvert aux négociations avec la mairie et souhaitons une valeur au juste prix de ce terrain.

Nous souhaitons prendre rendez-vous avec M. le Maire pour discuter d'un projet immobilier différent avec habitations (immeuble) incluant des espaces verts ainsi qu'une crèche de grande dimension.

Réponse du GPSEA

Réponse idem que ci-dessus pour l'ER n° 7. La valeur du terrain sera établi par le service des domaines en référence aux ventes enregistrées sur la commune et au prix du marché

Emplacement réservé 3 voir le paragraphe 6-3-4 sur le Bois Marbeau

6-3-6-2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Quelle concertation a eu lieu avec les propriétaires?

Réponse du GPSEA

L'emplacements réservé n° 3, ne fait pas l'objet de la présente modification, en revanche, il s'inscrit dans des projets communaux toujours d'actualité, il est donc maintenu. Il est précisé que le propriétaire du Bois Marbeau a eu de nombreux échanges avec la ville et ce depuis de nombreuses années.

Quelle procédure est envisagée pour la réalisation de ces emplacements réservés?

Réponse du GPSEA

L'acquisition des terrains objets des ER est prévue à l'amiable au prix des domaines.

6-3-6-3 Réponse GPSEA

Les réponses sont données dans le corps du texte ci-dessus.

6-3-6-4 Avis du commissaire enquêteur

La commune va faire les acquisitions des terrains à l'amiable en se basant sur les estimations du service des Domaines. Cette estimation est le reflet des ventes réalisées sur la commune. Cette position devrait rassurer les propriétaires.

La commune peut être contrainte d'acquérir un terrain dès lors qu'il est identifié comme un emplacement réservé.

6-3-7 Règlement

6-3-7-1 Observations sur le règlement

M. Franck BOURDON (mail N°29) fait deux remarques sur le règlement:

1-au regard de la précision sur la définition de l'alignement

Extrait

IV.8 – Annexe - Définitions

Précision de la définition de l'alignement

« L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

L'alignement pris en compte pour définir l'implantation des constructions est compté à partir du domaine public existant ou futur. »

Il est précisé dans le règlement que l'alignement à prendre en compte est compté à partir du domaine public existant ou futur. Cette disposition permet dans le cadre de projet d'aménagement de prendre en compte les voies et espaces publics futurs.

Commentaires :

La façon d'appliquer l'alignement par rapport à une voie privée est absente de cette définition, ce qui est certainement une omission involontaire des rédacteurs. C'est certainement dû à une erreur ou omission dans la reprise du titre qui mentionnait bien autrefois les voies privées. En effet, si l'alignement ne s'appliquait que par rapport aux voies publiques ou destinées à le devenir, toute opération d'initiative privée avec création d'une voie privée, ou tout projet de construction sur un terrain desservi par une voie privée serait impossible, ce qui ne saurait être, à priori, envisageable.

2-au regard de la définition d'une division parcellaire

Extrait

IV.8 – Annexe - Définitions

Ajout de la définition de la division parcellaire

« La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles. Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant. »

Une définition de la division parcellaire est ajoutée. Cette disposition vise à maintenir, dans le cadre d'une division, des conditions de vies agréables aux habitants et un paysage bâti de qualité.

Commentaires :

Si le code de l'urbanisme permet effectivement de prévoir la possibilité d'exiger le respect des règles de la zone considérée lot par lot (Art R151-21), cela ne s'applique qu'aux permis valant division ou aux lots du lotissement (destinés à être bâtis) , et dont ne fait pas forcément partie un reliquat bâti conservé (L442-1-2)

Il faudra se poser la question sur la possibilité d'instaurer cette définition depuis la suppression de l'ancien article L111-5 du code de l'urbanisme par la loi SRU et en référence notamment à une très récente jurisprudence de la cour d'appel de Marseille se prononçant sur ce point. (CAA marseille-9eme Chambre - 29 juin 2021 / n° 19MA00260)

La dite jurisprudence qui ne date que du 29 juin dernier n'existait peut être pas encore lors de la rédaction du projet de modificatif du PLU soumis à consultation mais elle apporte une information importante sur les limites de pouvoir appliquer une telle définition pour les lots bâtis constituant des reliquats de lotissement, y compris un ilot. Stationnement et circulation

6-3-7-2 Réponse GPSEA

-La définition de l'alignement sera complétée pour intégrer la référence au domaine privé.

-La disposition portant sur les divisions parcellaires est à visée pédagogique. Sa rédaction sera modifiée pour l'inscrire comme une recommandation et non comme une imposition. (réponse P.18 du tableau)

6-3-8 Divers Espace Paul Valéry

6-3-8-1 observations

M.LOUSTAU (observation N°11) Résidence de la ville du bois (espace Paul Valéry)

L'espace Paul Valery est soumis au règlement de copropriété de la résidence de la Ville du Bois

Le rez-de chaussée de l'espace Paul Valery doit être un espace commercial ou artisanal et **non culturel selon ce règlement**

La parcelle boisée devant l'espace Paul Valery est une entité privée apparentant à la résidence de la Ville du Bois

Le syndicat des copropriétaires aurait du être informé du changement de l'emplacement de l'escalier devant la pharmacie (approbation via l'assemblée générale)

Aucun sentier n'est à créer au sein de la résidence

Mme PUIBARAUD FLORENCE (mail 15) souhaite que la globalité des espaces verts boisés de la résidence de la ville aux bois passe en en zone définitivement protégée pour sa beauté et pour l'embellissement qu'elle apporte à notre ville, aux promeneurs qui profitent de la vue de ses arbres

6-3-8-2 Réponse GPSEA

Les points évoqués ne concernent pas directement les dispositions du PLU néanmoins on peut préciser que la Résidence de la Ville au Bois est repérée au plan de végétalisation comme secteur d'intensification où sont imposés un coefficient de biotope par surface de 0,5 et un coefficient de pleine terre de 0,4. Il est donc d'ores-et-déjà prévu qu'au minimum 40% du terrain soit occupé par des espaces verts de pleine terre, ce qui protège, de fait, les espaces

verts existants. (Réponse P.12 du tableau)

6-3-9 Stationnement et circulation

6-3-9-1 Stationnement

Anonyme (mail 35)

Il apparait également des incohérences sur la réglementation des stationnements, en effet les OAP prévoient d'« adapter le nombre de stationnements obligatoires dans le règlement en fonction du positionnement et de l'accès au transport en commun » or les modifications apportées se rapportent encore au plan des hauteurs en obligeant les secteurs pavillonnaires à plus de stationnements par rapport à des secteurs à habitat collectif.

Or aujourd'hui, les problématiques de circulation et de stationnements anarchiques sont plus présentes proches des immeubles collectifs que dans les secteurs pavillonnaires. Exemple : Secteur Avenue de Coeuilly / Avenue Clara. Ce secteur qui est actuellement déjà saturé va être maintenu pour une grande partie en zone 13 mètres avec des coefficients moindre de 1,5 place alors que l'on recense 1,8 place pour des secteurs à 10 mètres qui peuvent être situés à moins de 100 mètres d'arrêts de bus desservis par plusieurs lignes.

Par conséquent pourquoi n'appliquer cette réduction du nombre de stationnement par rapport à la proximité du réseau de bus uniquement aux secteurs sous aux OAP et pas à la totalité de la commune en appliquant des contraintes de nombre de stationnements par rapport à la proximité des réseaux de transport comme c'est le cas dans de nombreux PLU des communes à proximité ?

Enfin il apparait que la mairie souhaite tendre vers une démarche écologique et de préservation de la biodiversité, elle rapporte d'ailleurs plusieurs exemples d'habitations écologiques en bande dans son PADD. Or aujourd'hui, les nouvelles dispositions telles que les limites en matière d'implantation des constructions sur une même propriété et la réglementation sur l'obligation d'installer en sous-sol 70% des places de stationnement pour les opérations de plus de 20 places limite grandement ce type de projet d'habitat groupé écologique pour des opérations dépassant 12 logements. Surtout que ce type d'habitat privilégie souvent le stationnement au moyen de garages. Par conséquent, pourquoi ne pas pouvoir prévoir que « Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 70 % des places réalisées devront être soit enterrées ou soit closes et couvertes » ?

6-3-9-2 Circulation

M. de COSTER (mail 16) indique que la circulation dans l'avenue de la Maréchale et dans l'avenue Maurice Berteaux sont des exemples criants d'échecs successifs, pour réguler la circulation..

Il préconise de limiter la circulation à une vitesse de 30km/h sur toute la commune, mettre en place des moyens de contrôle permanents et aléatoires pour le respect de cette vitesse, enlever les dos d'ânes, gendarmes couchés et coussins berlinois qui remplissent les cabinets de kinés et d'ostéos, et qui au final ne régulent rien et sont dangereux, interdire complètement le stationnement sur tout le long de l'avenue de la Maréchale, enlever les poteaux de trottoirs et autres barrières qui sont tous des dangers mortels pour les deux roues, créer de vrais

pistes cyclables protégées et supprimer toutes les fausses qui ne le sont pas. Devant et sur le coté de la place du marché, et un peu plus loin vers super U, mettons en place une signalétique bien visible au sol. (les clous en inox ne sont pas visibles de nuit et encore moins quand il pleut).

Pour les personnes à mobilité réduites, certains trottoirs ou traversées de rue sont excessivement dangereux, d'autres impraticables. Sans doute que ces endroits doivent être répertoriés et traités. Les sujets les plus criants se trouvent avenue du générale de Gaulle, alors que les personnes âgées de la résidence Conti empruntent régulièrement cette voie pour se rendre au centre ville.

La nouvelle place "pour handicapés" implantée avenue St Pierre, proche du croisement avec l'avenue de la Maréchale est très dangereuse.

Des négociations sont-elles en cours avec Noisy le Grand et la région d'ile de France, afin que soient créées une voie entre la sortie de l'A4 (Noisy Champs) vers le Plessis et une autre vers Pontault Combault? Ces voies n'empêcheront pas de classer cette foret et ces prairies en zones d'espaces verts non constructibles.

Réponse du GPSEA

La présente modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale. Un Plan Local de Déplacement (PLD) est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et traitera ces problématiques.

Anonyme (mail 38)

Nous avons un peu l'impression que l'équipe municipale choisit son plan des hauteurs sans réels fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15 m.(voir modification 3 sur les hauteurs), en favorisant des secteurs sans transports en commun comme le secteur avenue du général Leclerc et avenue de Chennevières, plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus et disposant des arrêts de bus à immédiate proximité.

Mme LEMAIRE (mail 39)

"De plus voilà maintenant cinq années que la circulation automobile explose. Nous voyons maintenant des embouteillage se former. De nouveaux immeubles c'est encore beaucoup de voitures sans que pour autant la municipalité ne le prenne en considération et effectue un aménagement du plan de circulation"

Réponse du GPSEA

La présente modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale. 25 Un Plan Local de Déplacement (PLD) est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et traitera ces problématiques.

Mme PATOUX (mail 41)

"La suppression de la percée entre l'avenue du Tramway et l'avenue Georges Foureau (**modification de l'OAP Bony Tramway Marbeau**) vise manifestement à permettre un projet de collectif plus dense que projeté initialement. Or le quartier souffre déjà de voies étroites et encaissées, de difficultés de stationnement et d'un certain engorgement particulièrement sur les heures d'entrée et de sortie d'écoles. Les circulations douces y sont particulièrement difficiles. **La suppression d'une percée projetée ne paraît donc pas judicieuse**".

Réponse du GPSEA

Ce principe de traversée a été supprimé car elle ne paraît pas essentielle au fonctionnement du quartier, elle n'obère pas les possibilités de percées sur les futurs projets de construction. Cependant, l'aménagement du mail de la place Michel Bony est maintenu, il structure l'aménagement du quartier. (Réponse P.25 du tableau)

Anonyme (mail 36) indique

"Nous avons un peu l'impression que l'équipe municipale choisit son plan des hauteurs sans réels fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15 m. En favorisant des secteurs sans transports en commun comme le secteur avenue du général Leclerc et avenue de Chenevières, plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus et disposant des arrêts de bus à immédiate proximité".

Réponse du GPSEA

Le plan de hauteur vise à apporter une cohérence des gabarits sur l'ensemble du territoire, à protéger les zones pavillonnaires existantes et à assurer des transitions entre ces zones et les secteurs de hauteurs plus importantes (notamment le centre-ville). Une correction sera apportée pour les trois pavillons situés 18-22 avenue Saint-Pierre qui sont effectivement enclavés entre une zone à 15m et une zone à 18m. La hauteur sur ces 3 parcelles sera limitée à 15m.

6-3-9-3 Réponse du GPSEA

Les réponses sont dans le corps du texte

6-3-9-4 Avis du commissaire enquêteur

La circulation et le stationnement ne sont pas dans le champ de la modification du PLU.

La hauteur autorisée des parcelles des pavillons enclavées entre des zones de 15m et 18 m sera de 15m au lieu de 10m comme prévu initialement.

6-4 AVIS DES PPA

- **Le conseil départemental du Val de Marne** a émis un favorable dans les domaines suivants:

- les mobilités,
- le stationnement,
- les emplacements réservés
- le pourcentage de logements sociaux

Pour les espaces verts, le CD 94 constate un oubli dans le rapport de présentation « Synthèse de l'état initial » en page 9 : parmi la liste des différents types de protection et outils de connaissance existants des principaux milieux naturels, l'Espace Naturel Sensible du Bois-St-Martin, classé en 2020 dans sa partie Val-de-Marnaise, doit être ajouté.

Réponse du GPSEA

La référence à l'espace naturel sensible sera ajoutée.

Concernant les OAP, le CD 94 demande des précisions sur les surfaces de EBC dans le bois Marbeau

Réponse du GPSEA

L'emprise de l'EBC n'est modifiée ni sur le plan de zonage, ni dans l'OAP

Enfin la gestion des eaux pluviales doit être plus ambitieuse notamment en privilégiant le traitement au plus près des terrains dans passer obligatoirement par le réseau d'assainissement.

Réponse du GPSEA

Le règlement renvoie d'ores-et-déjà aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental qui est annexé au PLU. La ville ne souhaite pas rentrer plus dans le détail car ce document peut être amené à évoluer

La DRAC préconise:

-d'interdire les démolitions partielles qui suppriment des éléments qui participent à l'intégrité et à l'authenticité de l'immeuble.

Réponse du GPSEA

Cette remarque sera prise en compte : « La démolition totale ou partielle des bâtiments protégés au titre du L. 151-19 du CU est interdite sauf contrainte technique. » (P24 du règlement)

-de modifier la règle existante concernant l'implantation par rapport à la rue des façades de plus de 75m de long : cette dimension est trop importante et mériterait d'être réduite (exemple: 35 m maximum) pour éviter un front uniforme. La création de retraits, de séquences verticales et/ou de décrochés de toitures seraient souhaitables,

Réponse du GPSEA

Afin d'éviter un front uniforme sur 75m, il a été inscrit au règlement (dans le cadre de la modification) la possibilité de déroger à la règle d'implantation (à l'alignement ou en retrait) sur 30% maximum du linéaire de façade. Il sera ajouté dans le règlement l'obligation d'avoir des séquences inférieures à 35m.

-d'éviter les lisses horizontales et le festonnage pour les clôtures. Les portails coulissants devraient avoir un aspect de portails battants pour avoir un aspect plus traditionnel.

Réponse du GPSEA

Une disposition sera ajoutée dans le règlement pour interdire le festonnage. Les autres dispositions ne semblent pas adaptées au contexte communal.

D'une manière générale pour la DRAC:

- Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :
- les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ;
- ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ;
- les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ;
- le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ;
- le dessin originel des menuiseries devrait être respecté ;
- les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ;
- toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ;
- Les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public.

Réponse du GPSEA

Le règlement est d'ores-et-déjà suffisamment contraignant et prévoit que « tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale ». Il sera ajouté une disposition afin de privilégier les matériaux tels que le bois, l'alu, etc...

Le **SAGE** a envoyé une longue note d'analyse du PLU en regard de la gestion des eaux. Il en résulte que des compléments pourraient utilement venir enrichir le document pour assurer une compatibilité optimale avec le SAGE Marne Confluence, notamment sur la **gestion des eaux pluviales à la source, sur le volet de la préservation des zones humides, sur les questions de continuité écologique, ainsi que sur l'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère dans le PLU.**

Les modifications suivantes sont à intégrées dans le règlement

- Article 5.1 :

Il est proposé d'indiquer que les descentes d'eau pluviale sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les toitures terrasses végétalisées peuvent être encouragées sur l'ensemble des zones du Règlement et pour toutes les toitures, accessibles ou non, ainsi que pour les secteurs de hauteur limitée à 10m. Pour l'abattement des eaux pluviales courantes (dont la définition figure ci-dessous dans les remarques liées à l'article 8.2), une épaisseur de substrat de 8-10 cm peut suffire et répondre ainsi également aux enjeux environnementaux, d'un point de vue hydraulique/ruissellement et en matière de réduction des pollutions diffuses ; en effet, les concentrations en pollution dans le milieu naturel sont moindres grâce à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en comparaison à une gestion via un réseau d'assainissement qui accumule les pollutions de tout le bassin d'apport en un seul point de rejet dans le cours d'eau récepteur.

Ce type de dispositif peut également répondre à des enjeux de performance

énergétique.

- Article 6 :

Les **espaces de pleine terre** sont à encourager sur l'ensemble des zones, avec un coefficient minimal recommandé de 15% dans les zones U. afin notamment de sécuriser la possibilité de recourir aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales. La mise en place de coefficient de biotope avec des systèmes de bonification est intéressante, toutefois il conviendra de veiller à ce que les surfaces laissées pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales à l'issue des calculs soient compatibles avec leurs capacités à gérer a minima les pluies courantes (cf. remarques ci-dessous Article 8.2).

- Article 7 :

Le Règlement peut encourager, sur toutes les zones, la mise en place d'aires de stationnement contenant des dalles ajourées ou des revêtements poreux pour absorber les eaux de ruissellement. De nombreuses techniques existent pour réaliser ces aménagements et le Règlement peut encourager leur développement.

- Article 8.2 :

La formulation serait à détailler pour que les exigences du SAGE soient rapidement comprises par les porteurs de projets, à savoir rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8- 10mm en 24h) et si possible pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher).

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

Fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies moins fréquentes (rechercher alors l'abattement des volumes et des débits).

Les articles 1 et 2 du Règlement du SAGE peuvent utilement être annexés au PLU pour permettre aux porteurs de projets d'identifier très rapidement les exigences imposées à leurs aménagements, dès l'amont à la conception.

Recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté, dont les performances et les modalités d'entretien seront décrites. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures/déshuileurs/débourbeurs est à proscrire ; des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier (éléments et arguments dans la plaquette DRIEE).

Enfin **la protection des zones humides** Les zones humides constituent un enjeu majeur du SAGE Marne Confluence.

Le Rapport de présentation, et notamment le rapport modifié, mentionne les zones humides potentiellement présentes sur son territoire et les localise sur une

carte issue des données de la DRIEAT (ex DRIEE IdF). Le Rapport de Présentation pourrait compléter ces données en rajoutant la carte des zones humides du SAGE Marne Confluence.

Réponse du GPSEA

Concernant l'intégration des objectifs du Sage :

Le rapport de présentation sera complété avec une présentation du SAGE Marne Confluence et de ses objectifs, qui n'était pas approuvé lors de la dernière approbation du PLU.

Les objectifs du SAGE seront ensuite intégrés dans le cadre du PLUi à venir sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Concernant la gestion des eaux pluviales à la source Le règlement renvoi d'ores-et-déjà aux dispositions du SDAGE 2016-2020 et du plan de zonage pluvial départemental annexé au PLU. Un renvoi au SAGE Marne Confluence sera également ajouté. Les compléments proposés pourront être intégrés dans le cadre de l'élaboration du PLUi de GPSEA.

Concernant la protection des zones humides Le plan de zonage identifie des secteurs de zones humides protégées au titre du L.151-23 du CU, repérées par une étude menée par la ville lors de l'élaboration du PLU. Le règlement indique que toute modification ou diminution de ces secteurs doit faire l'objet d'une étude approfondie et d'une compensation à 100%. Des dispositions réglementaires sur les zones humides pourront être ajoutées dans le cadre de l'élaboration du PLUi avec GPSEA.

Concernant la préservation et la restauration des continuités écologiques Une OAP « Nature en ville » a été élaborée sur le territoire communal et permet d'orienter les futurs aménagements publics et privés, tant sur la forme que sur les types et essences de plantations à mettre en place. Concernant la gestion des eaux pluviales, un renvoi au SAGE Marne Confluence sera ajouté. Une liste des espèces à pollens allergisants est jointe au règlement Les anciens rus se trouvent en limite ou à proximité de la commune mais le Plessis-Trévisse n'est pas concernée directement. Les cours d'eau présents dans les parcs publics sont d'ores et-déjà mis en valeur.

7-CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative à la modification du PLU organisée du 15/09 au 15/10 2021 s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu s'exprimer et formuler des observations.

Outre les 62 observations ou mails, le commissaire enquêteur a reçu environ une trentaine de personnes en plus qui avaient besoin de renseignement sur les documents mis en ligne.

Cela signifie deux points particuliers

- Le public a besoin de contact physique pour avoir des explications sur les dossiers difficiles en lecture sur un ordinateur

-Les dossiers seraient plus compréhensibles si les cartes disposaient des noms de rue.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux différentes observations formulées par le public, les PPA et le commissaire enquêteur. Les réponses sont en rapport avec le dossier de modification de PLU. Des adaptations du dossier de modification du PLU sont envisagées sur la liste des bâtiments classés, sur les hauteurs des différentes zones et sur les espaces paysagers et récréatifs.

Annexe 1

Attestation d'affichage et d'information



Le Plessis - Tréville
Val de Marne

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Didier DOUSSET, Maire du Plessis-Tréville certifie avoir affiché depuis le 26 août 2021 en l'Hôtel de Ville et sur tous les panneaux administratifs de la Commune l'avis d'enquête publique relative à la modification du PLU du Plessis Tréville.

L'information a été relayée sur le site internet de la Ville et dans les magazines municipaux n°124 et 125 respectivement du mois de septembre et octobre 2021.

Un poste informatique a été mis à disposition du public au sein de l'Hôtel de Ville.

Plus de 100 courriers nominatifs datés du 27 août 2021 ont été également adressés aux propriétaires des parcelles susceptibles d'être concernées par le projet de modification du PLU.

Fait et délivré pour valoir ce que de droit.

Le Plessis Tréville, le 22 octobre 2021

Didier DOUSSET

Annexe 2

Consultation Personnes Publiques Associées

Civilité	Organisme	Ville
Madame la Présidente	Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Madame la Présidente	Conseil Régional D'Île de France	SAINT OUEN
Madame la Présidente	STIF / Île-de-France Mobilités	PARIS
Monsieur le Maire	Mairie de Villiers sur Marne	Villiers sur Marne
Monsieur le Directeur	DRIEA / UTEA 94	CRETEIL CEDEX
Monsieur le Directeur	DRIA AF	CACHAN
Monsieur le Maire	Mairie de Chennevières sur Marne	CHENNEVIERES SUR MARNE
Monsieur le Maire	Mairie de La Queue-en-Brie	LA QUEUE-EN-BRIE
Monsieur le Maire	Mairie de Champigny-sur-Marne	CHAMPIGNY-SUR-MARNE
Monsieur le Maire	Mairie de Saint-Maur-des-Fossés	SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Monsieur le Préfet	Préfecture du Val-de-Marne	CRETEIL CEDEX
Monsieur le Président	Chambre de CCI du Val-de-Marne	CRETEIL CEDEX
Monsieur le Président	Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île de France	LE CHESNAY CEDEX
Monsieur le Président	Conseil Départemental du Val-de-Marne	CRETEIL CEDEX
Monsieur le Maire	Mairie de Pontault Combeau	PONTAULT COMBAULT
Monsieur le Maire	Mairie de Noisy le Grand	Noisy le Grand
Monsieur le Président	EPT (S) DES VILLES qui jouxtent le Plessis Trévisé	
Monsieur le Président	UDAP Val-de-Marne	VINCENNES

Procès Verbal de synthèse des observations de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune du PLESSIS TREVISE.

L'enquête publique s'est tenue du 15 septembre au 15 octobre 2021 dans les locaux de la mairie et au siège de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Le dossier de modification a comme objectif de:

- Modifier des emplacements réservés, en créer cinq et supprimer l'emplacement réservé n°1 ;
- Ajouter des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers ou récréatifs à protéger ;
- Adapter le plan des hauteurs afin de mieux intégrer les constructions dans l'environnement proche ;
- Adapter le plan de Végétalisation au regard des coefficients de biotope et de pleine terre ;
- Procéder à la mise à jour du plan de mixité sociale ;
- Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage le long du bois Saint Martin et sur la carte du PADD ;
- Apporter des modifications au règlement visant à améliorer sa rédaction ;
- Apporter des modifications aux OAP des secteurs Ardouin/de Gaulle et Bony-Tramway-Marbeau.

Le dossier d'enquête publique est constitué de :

- Arrêté N°AP2021-027 prescrivant l'enquête relative au projet de modification du PLU du Plessis Trévisé
- Note de présentation.
- PADD
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Avis des PPA
- Règlement
- Plans de zonage

Les observations détaillées sont regroupées dans l'annexe 1

1- Synthèse des observations du public

1-1 Décompte des observations

Le registre dématérialisé d'enquête a recueilli 20 observations sur le registre papier et 46 observations sur le registre dématérialisé soit un total de 66 observations.

Les principaux thèmes évoqués sont :

- La densification de la population
- L'Environnement- les espaces paysagers-les Emplacements Réservés - la ville du bois
- Le patrimoine bâti
- La cohérence avec le SDRIF notamment au sujet du bois Saint Martin
- Le stationnement et la circulation
- l'OAP Marbeau Tramway Bony

85% des observations sont défavorables

60% sont sur le thème environnement espaces paysagers emplacement réservé bois saint Martin

17% sur le patrimoine bâti (maisons classées)

16% sur le thème de la densité de population et les hauteurs des constructions

10% sur le thème de la circulation et le stationnement

9% sur le thème de l'OAP du bois Marbeau qui consomme une grande partie des feuilles d'observations

1-2 Densification de la population et hauteurs des constructions

1-2-1 extrait concernant le thème de la densification dans le dossier

Note présentation

Le plan des hauteurs fait l'objet d'adaptations mineures pour s'inscrire au mieux dans la réalité du terrain.

Des secteurs pavillonnaires inscrits en zone de hauteur 13m ou 15m ont été réintégrés en zone de hauteur 10m afin de préserver ce type de tissu qualitatif (modifications 1 et 2).

A contrario, un secteur d'habitat collectif inscrit en zone de hauteur 10m a été réintégré en zone de hauteur 15m (modification 3).

Le plan des hauteurs a également été modifié sur le secteur Ardouin – de Gaulle qui fait l'objet d'une OAP.

Le plan des hauteurs a également été modifié autour de la Place de Verdun pour créer une transition plus fluide entre le secteur nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire (modification 5).

PADD

CONSTATS

La ville du Plessis entend poursuivre et favoriser son développement notamment au travers de l'augmentation de sa population pour atteindre un seuil de 20 000- 22 000 habitants

Dans cet objectif et afin d'assurer une croissance continue, le Plessis se doit de créer des conditions favorisant l'arrivée de nouveaux habitants et le maintien de sa population existante.

De plus, le taux de logements sociaux est aujourd'hui en dessous des attentes de la loi Duflot qui est fixée à 25 %, mais l'objectif de réussir à combler ce manque est une volonté politique forte.

Il convient donc de favoriser la croissance démographique sans pour autant augmenter le cloisonnement social.

- **Poursuivre la création de logements sociaux dans le parc de logements neufs** conformément aux attentes fixées par la loi SRU/DUFLOT soit 25 % minimum de logements à vocation sociale (location ou accession) dans la production de nouveaux logements ainsi qu'aux objectifs du Programme Local d'Habitat (existant et futur).
- **Orienter et spatialiser le développement de l'offre de logements sociaux** en imposant la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans le cadre de construction collective.
- **Mettre en place, si nécessaire, une politique d'amélioration du parc** de logements vacants, dégradés ou insalubres, par la poursuite ou l'extension des dispositifs d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, OAHD,...)
- **Favoriser la mixité sociale** dans le respect des équilibres des quartiers.

1-2-2 Observations du public

La plupart des personnes estiment que l'implantation d'immeubles fait perdre à la commune son âme de commune à la campagne. Les espaces verts et la forêt demandent à être préservés.

Certains évoquent la saturation de l'assainissement et de la desserte en eau.

Il s'agit essentiellement des observations de **M. DORDAIN, M. ou Mme ZACROU, Mme BEAUVAIS, Mme HERBO, Mme PAQUELET**

- Mme BEAUVAIS** demande que des services minimum soient à disposition des habitants près de la place de Verdun, notamment une boulangerie.
- M VAVRES** (observation 19) souligne que son terrain de centre ville a une limitation de hauteur de 15 m alors que qu'il est entouré d'immeubles de hauteur 18m. Il demande des explications.

-M. AVENTIN fait des observations détaillées sur l'architecture de la ville qui manque de cohérence et ne respecte par l'histoire du Plessis Trévisé. Différents quartiers sont énumérés:

- quartier en face l'hôtel de ville
- rue du Tramway
- rue M Berthiaux
- terrains d'angle en face pour la future EPHAD
- Avenue Ardouin face à l'église
- opération Green city

Par ailleurs il souligne que *seulement 2 seules voies organisent les accès/ entrée et sortie de cette ville.*

En résumé il souligne le manque d'harmonie architecturale et le saupoudrage écologique dans le PLU, et demande de "*Choisir une écriture architecturale par quartier en cohérence avec des pages d'histoire du Plessis et s'y tenir*", sans opposer les quartiers entre eux.

Mme LEMAIRE (mail 39) modification N°5 des hauteurs

"Lorsque l'on observe cette modification des hauteurs avec attention, nous notons qu'effectivement trois parcelles actuellement limitées à 10 m de hauteur et occupées par des pavillons individuels passent à 13m permettant ainsi la construction d'un immeuble englobant les parcelles 146, 147, 148 et 149". Cette dame estime qu'il y a un risque de construire un immeuble dans cette partie en raison de l'augmentation des hauteurs, ce qui met en péril le côté pavillonnaire du Plessis Trévisé.

M. Mehdi SOUKEHAL observation N°9

-3 parcelles passent de 10 m à 13 m dans l'opération Verdun . Cette modification ne figure pas dans le texte du dossier.

-Les plans à petite échelle sont très difficilement localisables. Il manque un référencement à un plan global.

1-2-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

En dépit de l'objectif clairement affiché dans le PADD de 20 000 à 22 000 habitants la population est inquiète de cette augmentation relativement faible. Quelle est la position du GPSEA sur le devenir du Plessis Trévisé en terme de densité de population dans les différents quartiers?

Pourquoi dans la modification 1 des hauteurs avoir inclus une zone de 10 m dans une zone de 15m? La différence de hauteur entre les deux zones est très importante en étant mitoyenne.

Pourquoi dans la modification 2 des hauteurs avoir inclus une zone de 10 m dans une zone de 13 m?

. Pourquoi dans la modification 3 des hauteurs avoir conservé une zone de 10 m alors que la zone entière passe à 15 m? la zone de 10 m est insérée entre une zone de 18 m et de 15 m

Pourquoi dans la modification 4 des hauteurs avoir inclus une zone de 15 m dans une zone de 18 m?

Pourquoi dans la modification N°5 des hauteurs avoir augmenté la hauteur de 3 parcelles initialement situées en zone de 10m?

1-2-4 Réponse du GPSEA

1-3 Cohérence avec le SDRIF sur le bois saint martin, rectification d'une erreur matérielle

1-3-1 Extrait du règlement

Les constructions nouvelles respecteront un retrait de 50 m par rapport aux lisières du bois Saint-Martin. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà dans cette bande, les reconstructions, les rénovations ainsi que les extensions (de 20 m² maximum) sont autorisées dans cette bande.

1-3-2 Observations des propriétaires

Les propriétaires de l'avenue de la Maréchale (mail 30 et 31) **sont opposés** à la limite de recul de 50 m imposé entre la lisière du bois et leur terrain. Ils estiment que cette disposition n'est pas en conformité avec le SDRIF qui ne préconise cette limite que pour des zones non urbanisées. La commune aurait dû définir un site urbain constitué (SUC) pour permettre des constructions. Par ailleurs Il est étonnant de voir qu'en zone UG seulement 20 m² de reconstruction, rénovation ou extension sont autorisées pour les constructions existantes dans une bande d'un retrait de 50 mètres en lisière du bois Saint Martin sur la commune du Plessis Trévisé.

1-3-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le SDRIF préconise un recul de 50m lorsque la zone n'est pas construite. Or la zone objet de cette interdiction est urbanisée de façon importante. Les propriétaires de la rue bordant le bois contestent cette réglementation car non conforme au SDRIF

La commune a-t-elle défini un site urbain constitué (SUC) qui permettrait d'autoriser des constructions?

La mairie compte-t-elle maintenir cette disposition sans distinction de zone urbanisée ou pas?

1-3-4 Réponse du GPSEA

1-4 Patrimoine bâti.

1-4-1 Extrait du règlement

De nombreux propriétaires ont découvert que leur maison était identifiée comme faisant partie du patrimoine bâti et relevant de l'annexe 5 du règlement.

A ce titre les éléments du patrimoine bâti remarquable et soumis aux règles suivantes :

- La démolition totale de ces bâtiments est interdite sauf contrainte technique.
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- Tous travaux visant à améliorer les performances thermiques du bâtiment ne pourront se faire en saillie et ne pourront porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment à la en vertu des articles L.152-5 et R.152-9 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition est conditionnée par l'obtention d'un permis de démolir.

Les arbres remarquables sont repérés de la même façon et sont d'une façon générale soumis à demande d'autorisation préalable avant abattage.

1-4-2 Observations des propriétaires

Les observations des propriétaires mettent en évidence le manque de concertation et l'état des habitations qui nécessitent des travaux de restauration bien au dessus des moyens de propriétaires. Pour certains la vente de la maison est un moyen de subvenir à leurs besoins futurs.

La majorité des propriétaires estime que le caractère culturel, historique ou architectural est totalement absent pour classer leur maison. Ils demandent les motifs de classement.

Les propriétaires des maisons suivantes sont formellement opposés à leur classement.

32 (M OLEGGINI), 34 (M DIOT), 36 (Mme NEVEUX), 43 (M NIVAULT), 47(M MILLOU), 50 (M GISLAIS)

Par ailleurs des propriétaires demandent que les alentours de leur maison soient protégés de construction de grande hauteur (supérieure ou égale à 13 m) C'est le cas de la maison 31 de M ROUSSEAU et la maison 50 de M GISLAIS.

De l'avis général les raisons de classement ne sont pas claires et certains propriétaires n'hésiteront pas à ester en justice à ce motif

M. de Coster (mail 16) souligne, néanmoins, la bonne initiative de sauvegarder les belles bâtisses du Plessis Trevisé.

Mme PATOU (mail 41) a écrit que "le classement d'un certain nombre d'habitations ou de terrains boisés qualifiés comme remarquables semblent moins liés à leur qualité, qu'à la volonté d'empêcher leur mutation. Les propriétaires concernés se considèrent comme injustement lésés"

La question se pose de l'application du règlement pour ces maisons.

1-4-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Avant de proposer les maisons de particulier dans le patrimoine bâti la commune a-t-elle

- défini les critères objectifs de classement avec un expert
- Concerté avec les propriétaires
- Évalué l'état des constructions en matière de vétusté
- Proposé des solutions permettant de résoudre les problèmes des propriétaires

1-4-4 Réponse du GPSEA

1-5 OAP du Bois Marbeau

1-5-1 Extrait concernant l'OAP du bois Marbeau

- **Pérenniser l'Espace Boisé Classé que constitue l'ancien bois Marbeau** avec la modification et l'extension de son périmètre existant. Dans ce cadre, il s'agit :
- De redéfinir l'emprise de l'Espace Boisé Classé, issu des anciens bois existants sur la commune et qui aujourd'hui subsiste au travers de quelques beaux sujets qu'il conviendra de pérenniser
- D'assurer un espace relais dans le cheminement des biotopes et dans la conservation du milieu existant.
- D'ouvrir éventuellement cette entité au public sous la forme d'un espace vert public, qui prendra en compte les attentes environnementales et écologiques.
- De créer une communication entre l'avenue Marbeau et l'avenue de Chennevières par la création de connexions piétonnes.
- **Faire évoluer la construction existante** dans le but de créer un équipement public à destination de la découverte du biotope par exemple (espace réunion, lieu pédagogique...)

La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Bony-Tramway-Marbeau et souhaite donc supprimer le principe de traversée du cœur d'îlot dans la continuité de l'avenue Fourreau.

1-5-2 Observations du Public

Le propriétaire du Bois Marbeau , M. DELORD (mail N°6) repris par Mme Bourdin avocate (Mail N°14) font les remarques suivantes:

- Le bois de sa propriété n'est pas à considérer comme EBC car la plupart des arbres sont en mauvais état. Une expertise forestière est jointe en annexe pour étayer ses dires.
- La continuité écologique n'est pas manifeste car il y a un mur autour de la propriété. D'après l'expert il n'y a pas d'espèces animales spécifiques.
- La maison objet de ER 3 est dans un très mauvais état. Elle a fait l'objet d'un incendie en 2008. Les propriétaires ne peuvent plus l'habiter. Le propriétaire demande que le ER 3 soit supprimé, et indique qu'il a fait un projet permettant de restituer à la commune 60% de la superficie de sa propriété, de construire une maison pour personnes âgées et enfin une maison personnelle.

Les détails de ses observations sont intégralement restitués dans l'annexe 1 du PV de synthèse.

L'association RENARD quant à elle considère que ce bois est important pour la biodiversité dans la commune, qu'il accueille une faune intéressante (chauve-souris, mésange, bouvreuil). Une recherche de chiroptères a eu lieu près du bois Marbeau, la conclusion de cette recherche est qu'il existe des chiroptères dans le bois Marbeau (mail 40). M. DELORD conteste formellement le résultat de cette recherche (mail 42).

D'autre part L'association RENARD estime que seulement 15% des bois sont en très mauvais état et regrette que des abattages d'arbres aient eu lieu. L'association

demande de reclasser la zone UV en zone N seul capable de préserver le bois. Enfin l'association est défavorable à l'indicateur CBS (Coefficient de Biotope par surface) voir détail dans l'annexe 1.

1-5-3 Questions complémentaires du commissaires enquêteur

- La commune a-t-elle fait un relevé précis des essences et de la faune dans cet espace?
Il semble que des opinions divergentes sur la qualité du bois Marbeau se sont manifestées. Qu'en est il en réalité?
Le devenir de cet espace a-t il fait l'objet de discussion avec le propriétaire?
Le corridor écologique est-il réaliste compte tenu de la situation du terrain? Il est important que la mairie étaye les raisons l'ayant conduit à proposer ce corridor en dépit de la présence de mur séparatif.

1-5-4 Réponses du GPSEA

1-6 Espaces paysagers

1-6-1 Extrait du dossier d'enquête publique

Espaces paysagers

page 16 du document de présentation de la modification du PLU

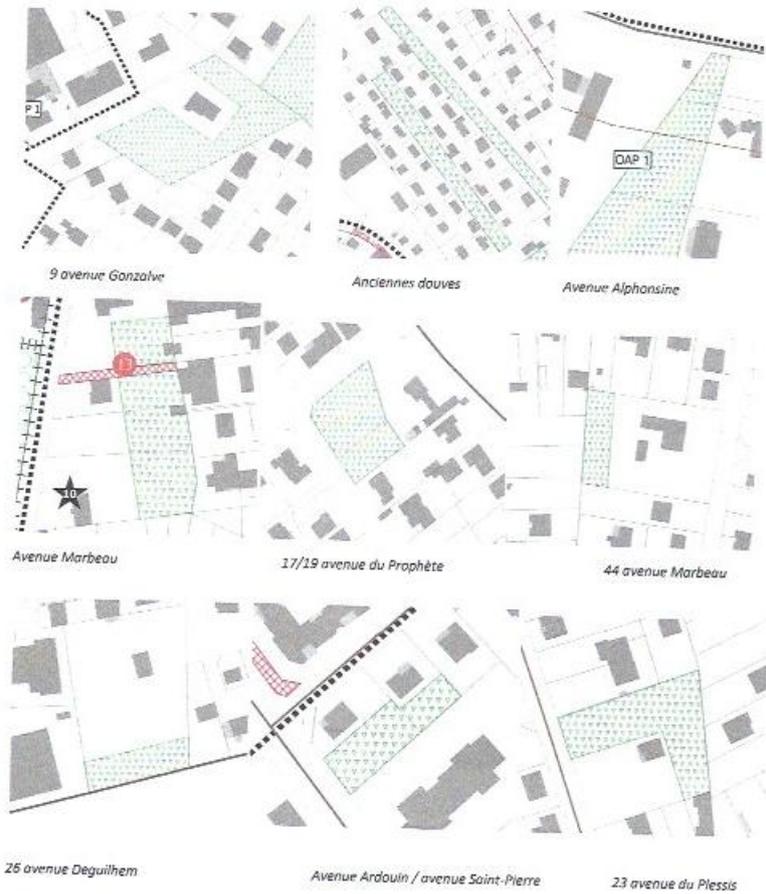
au niveau des anciennes douves le plan ci-dessous présente un plan d'espace paysager sans un chemin piétonnier.

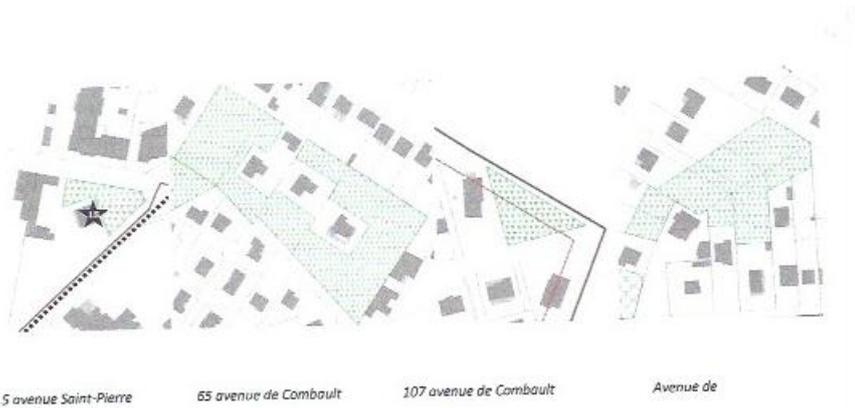


Dans le document OAP page 35 le chemin est visible.

Extrait du dossier de présentation.

Des espaces verts qui présentent un intérêt écologique et source de biodiversité ont été identifiés par la ville afin de préserver ces espaces verts qualitatifs. Ils sont ajoutés à l'inventaire espaces paysagers ou récréatifs à protéger inscrits sur le plan de zonage (planches nord et sud).





1-6-2 Observations du public

Chemin piétonnier près des douves

- Un collectif des habitants près des douves ont montré leur opposition au chemin piétonnier décrit dans le document OAP page 35.
- M. BRODATY et Mme et M. WEISSMULLER sont opposés à la création de ce chemin piétonnier.
- M.RIEMENSCHNEIDER propose un cheminement permettant de ne pas réaliser chemin piétonnier, à savoir par un cheminement longeant la rue du tramway et la rue du chemin vert, voies déjà existantes



Espace paysager 107 avenue de Combeau

La Famille ROBIN (mails 13-19-22-26) conteste la création d'espace paysager au 107 avenue de Combault car cela coupe son terrain en 2 sans motif valable et sans indemnité proposée. De plus les mesures encadrées par le code de l'urbanisme sont censées **porter sur des zones ou des secteurs relativement vastes comprenant un ensemble de propriétés voisines et non pas viser quelques propriétés indépendamment de celles**

qui les entourent. En conclusion la mesure relative aux espaces paysagers ou récréatifs à protéger, n'est pas argumentée ni fondée au regard des dispositions du code de l'urbanisme. Elle aurait pour conséquence de faire des cas particuliers de la douzaine de propriétés visées, de les traiter d'une façon différente de ce qui est en vigueur pour les quartiers dans lesquels elles sont situées et créerait ainsi, pour leurs propriétaires, **un préjudice direct, matériel et certain**. Enfin, elle paraît, à de nombreux égards, **excessive quant à l'ampleur des surfaces concernées**. Dans ces conditions, si la municipalité envisageait de maintenir de telles mesures, elle devrait **indemniser les propriétaires** voire se porter acquéreur des parties de propriétés visées, par voie amiable ou en recourant à une déclaration d'utilité publique suivie d'expropriation

Espace paysager dans la propriété de Mme PAUWELS VERGERY (mails 17 et 18)

Terrains section AB n° 679 à 682

Elle conteste formellement ce classement. En effet à sa connaissance, *"il reste un ou deux chênes et un vieux saule dont je ne peux garantir la vitalité, qui ne créent certainement pas un espace boisé. Peu entretenus, ce sont plutôt des rejets et des pousses non taillées qui peuplent ces 3 terrains. Le point d'eau naturel a été asséché par la liaison au tout à l'égout demandée par la commune et par la fin de la récolte des eaux de pluie de la maison par le nouveau propriétaire. Il peut y persister en cas de fortes pluies, quelques millimètres d'eau. Il n'y a donc plus de paysage pas plus que de bois sur ces terrains que la commune nous a fortement incité à vendre en parcelles favorisant la construction de maisons individuelles.*

Je sollicite la non classification de ces terrains en espaces à protéger afin qu'ils restent divisibles et constructibles dans les surfaces où les arbres recensés par les services de la mairie du Plessis Trévisé ne sont pas présents"

Espace paysager 9 rue Gonzalve

Les Familles ARNAUD, CASARES, CHAIN, DIONISIO, JEAN, LEGENDRE, RICCIARELLI (mail N°21) propriétaires du lotissement des pinsons sont favorables à la création de cet espace paysager. En revanche ils demandent que le nom des rues soient inscrits sur les documents graphiques et que les toits à la Mansart soient autorisés. Ils font des suggestions sur l'usage de l'eau en interdisant les murs végétalisés. le détail du mail est en annexe du PV de synthèse.

-Mme Armelle et Paule PUGEOL-ROBERT(observation N°4), propriétaires de la parcelle AH 111 236 avenue de la Maréchale qui devient espace paysager, **en conteste la superficie**. Une grande partie est engazonnée. Seul un bois de petite surface est présent en bout de parcelle. Elles demandent de limiter cet espace paysager au bois.

Espace paysager rue Ardouin

M. LEVI, M. ROUXEL et Mme ADERMECK (mail N° 24 et 27) propriétaires des parcelles 276-277-278 -603 -1, **sont en désaccord totale sur la modification du PLU**. En effet ces parcelles deviennent inconstructibles et cela est inadmissible et inacceptable. De plus la construction tout autour des parcelles 603, 277, 776 et 1 est en 15 m de hauteur les 4 parcelles restant en 10 m cela est une totale aberration.

Espace Paysager avenue de Chennevières.

M HOFFMAN (mail 25) est favorable à ce classement. En effet, le maintien des arbres permet de maintenir une biodiversité de la faune et de la flore environnante. En effet, plusieurs espèces d'oiseau passent des arbres de la rue vers les bois situés dans la résidence le hameau du vieux chênes (perruche verte, pie, et autres espèces d'oiseau). Cette classification permettrait de maintenir un certain maintien écologique de la ville.

Espace paysager en général

M. Jacques RIGOUX (observation 1) est d'accord pour les espaces paysagers à protéger.

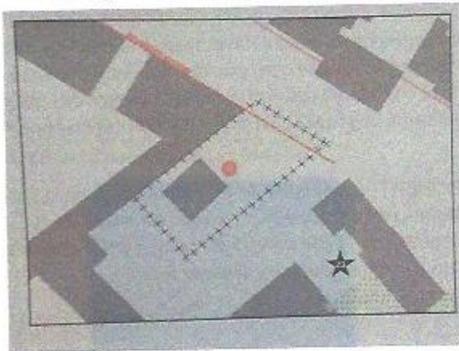
1-7 Emplacements réservés

1-7-1 Emplacements objets d'observation

Emplacement Réserve 8

-Mme BARON observation N°10 (20 avenue du général de Gaulle parcelle AD 417 a écrit concernant l'emplacement réservé N°8

1- Je vous présente le plan qui fait apparaître la partie qui serait soumise à l'espace réservé N°8 (plan annexé, pièce jointe n°1)



2- Mon terrain est situé en cœur de ville, là où le foncier est le plus élevé. Si je vends la partie réservée, je sais par avance que le prix sera sous évalué par le service des Domaines

Perte financière importante de mon bien privé.

3- L'emplacement réservé ne concerne que 500m² sur 1325 m² de mon terrain qui est situé en façade sur l'avenue du Général de Gaulle. Il va être difficile de trouver un acheteur pour le reste du terrain d'autant plus que pour accéder au fond de la parcelle qui n'est pas réservée il faudra créer une voirie d'environ 44m de long.

4- Bien que la partie qui n'est pas réservée soit en secteur UGCV, les règles d'urbanisme ne permettront pas la construction d'un collectif. Seule une maison pourrait éventuellement s'y construire. Donc, une perte importante sur la valeur du terrain se trouvant pourtant bien dans une zone avec constructibilité importante (**2ème préjudice**)

4- En scindant mon terrain en deux (espace réservé et une partie libre). Si la ville se porte acquéreur de la partie réservée, je n'ai aucune garantie de pouvoir vendre la partie du fond (non réservée)

De plus, je suis contrainte de quitter ma maison puisqu'elle se trouve sur la partie réservée et ce, sans aucune garantie de vendre dans un temps raisonnable la seconde partie.

3ème préjudice

5- Par ailleurs je souhaite vous faire part de ma réserve sur la possibilité d'une extension de l'école sur un terrain de 500m² qui sera séparé de l'école actuelle par l'allée Maurice Clément et le passage qui donnera accès au fond de la parcelle.

C'est pourquoi au vu de ces arguments fortement préjudiciables pour moi je me permet de vous faire les suggestions suivantes

A- que l'espace réservé soit levé

B- Que l'ensemble du terrain soit en espace réservé bien que cette seconde hypothèse soit bien entendu à mon désavantage mais elle répond au paragraphe Numéro 4.

Emplacements réservés 7 et 9

Mmes GATTI GAZOTTI et LABERNADIE -SCARAZZINI (observation 7)

Propriétaires des parcelles A 434 et A 435

Emplacement réservé 7 et 9 du règlement du PLU page 98.

Nous souhaitons vendre un promoteur dont nous avons déjà eu une offre orale. Le changement de PLU prévoit que nos parcelles soient transformées en emplacements réservés, ce qui empêcherait la réalisation de notre projet.

Pour ces raisons nous nous opposons fermement à cette modification du PLU.

Mme FRECHE (observation 12)

Mon terrain se situant à l'emplacement réservé N°7 attribué à un espace vert risque de perdre de sa valeur à l'arrivée du PLU.

Nous ne sommes pas opposés à cette réattribution et sommes ouvert aux négociations avec la mairie et souhaitons une valeur au juste prix de ce terrain.

Nous souhaitons prendre rendez-vous avec M. le Maire pour discuter d'un projet immobilier différent avec habitations (immeuble) incluant des espaces verts ainsi qu'une crèche de grande dimension.

Emplacement réservé 3 voir le Bois Marbeau

1-7-2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Quelle concertation a eu lieu avec les propriétaires?

Quelle procédure est envisagée pour la réalisation de ces emplacements réservés?

1-7-3 Réponse GPSEA

1-8 Règlement

1-8-1 observations sur le règlement

M. Franck BOURDON (mail N°29) fait deux remarques sur le règlement:

1-au regard de la précision sur la définition de l'alignement

Extrait

IV.8 – Annexe - Définitions

Précision de la définition de l'alignement

« L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

L'alignement pris en compte pour définir l'implantation des constructions est compté à partir du domaine public existant ou futur. »

Il est précisé dans le règlement que l'alignement à prendre en compte est compté à partir du domaine public existant ou futur. Cette disposition permet dans le cadre de projet d'aménagement de prendre en compte les voies et espaces publics futurs.

Commentaires :

La façon d'appliquer l'alignement par rapport à une voie privée est absente de cette définition, ce qui est certainement une omission involontaire des rédacteurs. C'est certainement dû à une erreur ou omission dans la reprise du titre qui mentionnait bien autrefois les voies privées.

En effet, si l'alignement ne s'appliquait que par rapport aux voies publiques ou destinées à le devenir, toute opération d'initiative privée avec création d'une voie privée, ou tout projet de construction sur un terrain desservi par une voie privée serait impossible, ce qui ne saurait être, à priori, envisageable.

2-au regard de la définition d'une division parcellaire

Extrait

IV.8 – Annexe - Définitions

Ajout de la définition de la division parcellaire

« La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles. Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant. »

Une définition de la division parcellaire est ajoutée. Cette disposition vise à maintenir, dans le cadre d'une division, des conditions de vies agréables aux habitants et un paysage bâti de qualité.

Commentaires :

Si le code de l'urbanisme permet effectivement de prévoir la possibilité d'exiger le respect des règles de la zone considérée lot par lot (Art R151-21), cela ne s'applique qu'aux permis valant division ou aux lots du lotissement (destinés à être bâtis) , et dont ne fait pas forcément partie un reliquat bâti conservé (L442-1-2)

Il faudra se poser la question sur la possibilité d'instaurer cette définition depuis la suppression de l'ancien article L111-5 du code de l'urbanisme par la loi SRU et en référence notamment à une très récente jurisprudence de la cour d'appel de Marseille se prononçant sur ce point. (CAA marseille-9eme Chambre - 29 juin 2021 / n° 19MA00260)

La dite jurisprudence qui ne date que du 29 juin dernier n'existait peut être pas encore lors de la rédaction du projet de modificatif du PLU soumis à consultation mais elle apporte une information importante sur les limites de pouvoir appliquer une telle définition pour les lots bâtis constituant des reliquats de lotissement, y compris un îlot. Stationnement et circulation

1-8-2 Réponse GPSEA

1-9- Divers

1-9-1 Espace Paul Valéry

M.LOUSTAU (observation N°11) Résidence de la ville du bois (espace Paul Valéry)

L'espace Paul Valéry est soumis au règlement de copropriété de la résidence de la Ville du Bois

Le rez-de chaussée de l'espace Paul Valéry doit être un espace commercial ou artisanal et **non culturel selon ce règlement**

La parcelle boisée devant l'espace Paul Valéry est une entité privée apparentant à la résidence de la Ville du Bois

Le syndicat des copropriétaires aurait du être informé du changement de l'emplacement de l'escalier devant la pharmacie (approbation via l'assemblée générale)

Aucun sentier n'est à créer au sein de la résidence

Mme PUIBARAUD FLORENCE (mail 15) souhaite que la globalité des espaces verts boisés

de la résidence de la ville aux bois passe en en zone définitivement protégée pour sa beauté et pour l'embellissement qu'elle apporte à notre ville, aux promeneurs qui profitent de la vue de ses arbres

1-9-2 Réponse GPSEA

1-10 Stationnement et circulation

1-10-1 Stationnement

Anonyme (mail 35)

Il apparait également des incohérences sur la réglementation des stationnements, en effet les OAP prévoient d'« adapter le nombre de stationnements obligatoires dans le règlement en fonction du positionnement et de l'accès au transport en commun » or les modifications apportées se rapportent encore au plan des hauteurs en obligeant les secteurs pavillonnaires à plus de stationnements par rapport à des secteurs à habitat collectif.

Or aujourd'hui, les problématiques de circulation et de stationnements anarchiques sont plus présentes proches des immeubles collectifs que dans les secteurs pavillonnaires. Exemple : Secteur Avenue de Coeuilly / Avenue Clara. Ce secteur qui est actuellement déjà saturé va être maintenu pour une grande partie en zone 13 mètres avec des coefficients moindre de 1,5 place alors que l'on recense 1,8 place pour des secteurs à 10 mètres qui peuvent être situés à moins de 100 mètres d'arrêts de bus desservis par plusieurs lignes.

Par conséquent pourquoi n'appliquer cette réduction du nombre de stationnement par rapport à la proximité du réseau de bus uniquement aux secteurs sous aux OAP et pas à la totalité de la commune en appliquant des contraintes de nombre de stationnements par rapport à la proximité des réseaux de transport comme c'est le cas dans de nombreux PLU des communes à proximité ?

Enfin il apparait que la mairie souhaite tendre vers une démarche écologique et de préservation de la biodiversité, elle rapporte d'ailleurs plusieurs exemples d'habitations écologiques en bande dans son PADD. Or aujourd'hui, les nouvelles dispositions telles que les limites en matière d'implantation des constructions sur une même propriété et la réglementation sur l'obligation d'installer en sous-sol 70% des places de stationnement pour les opérations de plus de 20 places limite grandement ce type de projet d'habitat groupé écologique pour des opérations dépassant 12 logements. Surtout que ce type d'habitat privilégie souvent le stationnement au moyen de garages. Par conséquent, pourquoi ne pas pouvoir prévoir que « Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 70 % des places réalisées devront être soit enterrées ou soit closes et couvertes » ?

1-10-2 Circulation

M. de COSTER (mail 16) indique que la circulation dans l'avenue de la Maréchale et dans l'avenue Maurice Berteaux sont des exemples criants d'échecs successifs, pour réguler la circulation..

Il préconise de limiter la circulation à une vitesse de 30km/h sur toute la commune, mettre en place des moyens de contrôle permanents et aléatoires pour le respect de cette vitesse,

16

enlever les dos d'ânes, gendarmes couchés et coussins berlinois qui remplissent les cabinets de kinés et d'ostéos, et qui au final ne régulent rien et sont dangereux, interdire complètement le stationnement sur tout le long de l'avenue de la Maréchale, enlever les poteaux de trottoirs et autres barrières qui sont tous des dangers mortels pour les deux roues, créer de vrais pistes cyclables protégées et supprimer toutes les fausses qui ne le sont pas.

Devant et sur le côté de la place du marché, et un peu plus loin vers super U, mettons en place une signalétique bien visible au sol. (les clous en inox ne sont pas visibles de nuit et encore moins quand il pleut).

Pour les personnes à mobilité réduite, certains trottoirs ou traversées de rue sont excessivement dangereux, d'autres impraticables. Sans doute que ces endroits doivent être répertoriés et traités. Les sujets les plus criants se trouvent avenue du générale de Gaulle, alors que les personnes âgées de la résidence Conti empruntent régulièrement cette voie pour se rendre au centre ville.

La nouvelle place "pour handicapés" implantée avenue St Pierre, proche du croisement avec l'avenue de la Maréchale est très dangereuse.

Des négociations sont-elles en cours avec Noisy le Grand et la région d'île de France, afin que soient créées une voie entre la sortie de l'A4 (Noisy Champs) vers le Plessis et une autre vers Pontault Combault? Ces voies n'empêcheront pas de classer cette forêt et ces prairies en zones d'espaces verts non constructibles.

Anonyme (mail 38)

Nous avons un peu l'impression que l'équipe municipale choisit son plan des hauteurs sans réels fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15 m. (voir modification 3 sur les hauteurs), en favorisant des secteurs sans transports en commun comme le secteur avenue du général Leclerc et avenue de Chennevières, plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus et disposant des arrêts de bus à immédiate proximité.

Mme LEMAIRE (mail 39)

"De plus voilà maintenant cinq années que la circulation automobile explose. Nous voyons maintenant des embouteillage se former. De nouveaux immeubles c'est encore beaucoup de voitures sans que pour autant la municipalité ne le prenne en considération et effectue un aménagement du plan de circulation"

Mme PATOU (mail 41)

"La suppression de la percée entre l'avenue du Tramway et l'avenue Georges Foureau (modification de l'OAP Bony Tramway Marbeau) vise manifestement à permettre un projet de collectif plus dense que projeté initialement. Or le quartier souffre déjà de voies étroites et encaissées, de difficultés de stationnement et d'un certain engorgement particulièrement sur les heures d'entrée et de sortie d'écoles. Les circulations douces y sont particulièrement difficiles. La suppression d'une percée projetée ne paraît donc pas judicieuse".

Anonyme (mail 36) indique

"Nous avons un peu l'impression que l'équipe municipale choisit son plan des hauteurs sans réels fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15 m. En favorisant des secteurs sans transports en commun comme le secteur avenue du général Leclerc et avenue de Chenevières, plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus et disposant des arrêts de bus à immédiate proximité".

1-10-3 Réponse du GPSEA

2- Observations des PPA (personnes publiques associées)

2-1 Observations des PPA

Le service instructeur a consulté l'ensemble des PPA concernés.

-Les 2 communes limitrophes à savoir Saint Maur des Fossés, la Queue en Brie, la communauté d'agglomération Paris Marne et la chambre de commerce et d'industrie ont émis un avis favorable.

- Le conseil départemental du Val de Marne a émis un favorable dans les domaines suivants:

- les mobilités,
- le stationnement,
- les emplacements réservés
- le pourcentage de logements sociaux

Pour les espaces verts, le CD 94 constate un oubli dans le rapport de présentation « Synthèse de l'état initial » en page 9 : parmi la liste des différents types de protection et outils de connaissance existants des principaux milieux naturels, l'Espace Naturel Sensible du Bois-St-Martin, classé en 2020 dans sa partie Val-de-Marnaise, doit être ajouté.

Concernant les OAP, le CD 94 demande des précisions sur les surfaces de EBC dans le bois Marbeau

Enfin la gestion des eaux pluviales doit être plus ambitieuse notamment en privilégiant le traitement au plus près des terrains sans passer obligatoirement par le réseau d'assainissement.

La DRAC préconise:

- d'interdire les démolitions partielles qui suppriment des éléments qui participent à l'intégrité et à l'authenticité de l'immeuble.
- de modifier la règle existante concernant l'implantation par rapport à la rue des façades de plus de 75m de long : cette dimension est trop importante et mériterait d'être réduite (exemple: 35 m maximum) pour éviter un front uniforme. La création de retraits, de séquences verticales et/ou de décrochés de toitures seraient souhaitables,
- d'éviter les lisses horizontales et le festonnage pour les clôtures. Les portails coulissants devraient avoir un aspect de portails battants pour avoir un aspect plus traditionnel.

D'une manière générale pour la DRAC:

- Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :
- les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ;
- ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ;
- les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ;
- le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ;
- le dessin originel des menuiseries devrait être respecté ;
- les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ;
- toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ;

les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public Le service instructeur a consulté 19 PPA, seuls 2 ont répondu.

-La chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas fait d'observations.

Le SAGE a envoyé une longue note d'analyse du PLU en regard de la gestion des eaux. Il en résulte que des compléments pourraient utilement venir enrichir le document pour assurer une compatibilité optimale avec le SAGE Marne Confluence, notamment sur la **gestion des eaux pluviales à la source, sur le volet de la préservation des zones humides, sur les questions de continuité écologique, ainsi que sur l'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère dans le PLU.**

Les modifications suivantes sont à intégrées dans le règlement

- Article 5.1 :

Il est proposé d'indiquer que les descentes d'eau pluviale sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les toitures terrasses végétalisées peuvent être encouragées sur l'ensemble des zones du Règlement et pour toutes les toitures, accessibles ou non, ainsi que pour les secteurs de hauteur limitée à 10m. Pour l'abattement des eaux pluviales courantes (dont la définition figure ci-dessous dans les remarques liées à l'article 8.2), une épaisseur de substrat de 8-10 cm peut suffire et répondre ainsi également aux enjeux environnementaux, d'un point de vue hydraulique/ruissellement et en matière de réduction des pollutions diffuses ; en effet, les concentrations en pollution dans le milieu naturel sont moindres grâce à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en comparaison à une gestion via un réseau d'assainissement qui accumule les pollutions de tout le bassin d'apport en un seul point de rejet dans le cours d'eau récepteur.

Ce type de dispositif peut également répondre à des enjeux de performance énergétique.

- Article 6 :

Les **espaces de pleine terre** sont à encourager sur l'ensemble des zones, avec un coefficient minimal recommandé de 15% dans les zones U. afin notamment de sécuriser la possibilité de recourir aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales. La mise en place de coefficient de biotope avec des systèmes de bonification est intéressante, toutefois il conviendra de veiller à ce que les surfaces laissées pour la

gestion à la parcelle des eaux pluviales à l'issue des calculs soient compatibles avec leurs capacités à gérer à minima les pluies courantes (cf. remarques ci-dessous Article 8.2).

- Article 7 :

Le Règlement peut encourager, sur toutes les zones, la mise en place d'aires de stationnement contenant des dalles ajourées ou des revêtements poreux pour absorber les eaux de ruissellement. De nombreuses techniques existent pour réaliser ces aménagements et le Règlement peut encourager leur développement.

- Article 8.2 :

La formulation serait à redétailler pour que les exigences du SAGE soient rapidement comprises par les porteurs de projets, à savoir rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8- 10mm en 24h) et si possible pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher).

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

Fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies moins fréquentes (rechercher alors l'abattement des volumes et des débits).

Les articles 1 et 2 du Règlement du SAGE peuvent utilement être annexés au PLU pour permettre aux porteurs de projets d'identifier très rapidement les exigences imposées à leurs aménagements, dès l'amont à la conception.

Recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté, dont les performances et les modalités d'entretien seront décrites. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures/déshuileurs/débourbeurs est à proscrire ; des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier (éléments et arguments dans la plaquette DRIEE).

Enfin la **protection des zones humides** Les zones humides constituent un enjeu majeur du SAGE Marne Confluence.

Le Rapport de présentation, et notamment le rapport modifié, mentionne les zones humides potentiellement présentes sur son territoire et les localise sur une carte issue des données de la DRIEAT (ex DRIEE IdF). Le Rapport de Présentation pourrait compléter ces données en rajoutant la carte des zones humides du SAGE Marne Confluence.

2-2 Réponses du GPSEA



Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir

**Modification de droit commun du Plan Local
d'Urbanisme de la commune
du Plessis Trévisé**

**Mémoire en réponse au procès-verbal de
synthèse de Monsieur TRICOIRE
commissaire-enquêteur**

4 novembre 2021

Commune du Plessis Trévisé

**Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique**

Mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse du commissaire-enquêteur

L'enquête publique relative à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Plessis Trévisé s'est tenue du 15 septembre au 15 octobre 2021, conformément aux modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par arrêté n°AP2021-048 du 3 août 2021, prescrivant l'ouverture de ladite enquête publique.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, « après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal (PV) de synthèse. [...] Le responsable du projet, plan ou programme dispose [alors] d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Le PV de synthèse de Monsieur Daniel TRICOIRE, commissaire-enquêteur, reprend l'ensemble des observations du public et des personnes publiques associées. Il a été remis à GPSEA le 21 octobre 2021.

Ce PV a été analysé pour produire ce mémoire en réponse. L'ensemble des réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir apparaissent en orange dans le corps du document. En complément, un tableau de synthèse détaillé des réponses apportées à chaque avis des personnes publiques associées (PPA) et du public y est annexé.

Procès-Verbal de synthèse des observations de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune du PLESSIS TREVISE.

L'enquête publique s'est tenue du 15 septembre au 15 octobre 2021 dans les locaux de la mairie et au siège de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Le dossier de modification a comme objectif de :

- Modifier des emplacements réservés, en créer cinq et supprimer l'emplacement réservé n°1 ;
- Ajouter des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers ou récréatifs à protéger ;
- Adapter le plan des hauteurs afin de mieux intégrer les constructions dans l'environnement proche ;
- Adapter le plan de Végétalisation au regard des coefficients de biotope et de pleine terre ;
- Procéder à la mise à jour du plan de mixité sociale ;
- Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage le long du bois Saint Martin et sur la carte du PADD ;
- Apporter des modifications au règlement visant à améliorer sa rédaction ;
- Apporter des modifications aux OAP des secteurs Ardouin/de Gaulle et Bony-Tramway-Marbeau.

Le dossier d'enquête publique est constitué de :

- Arrêté N°AP2021-027 prescrivant l'enquête relative au projet de modification du PLU du Plessis Trévisé
- Note de présentation.
- PADD
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Avis des PPA
- Règlement
- Plans de zonage

Les observations détaillées sont regroupées dans l'annexe 1

1- Synthèse des observations du public

1-1 Décompte des observations

Le registre dématérialisé d'enquête a recueilli 20 observations sur le registre papier et 42 (46 avec doublons sur le registre) observations sur le registre dématérialisé soit un total de 62 observations.

Les principaux thèmes évoqués sont :

- La densification de la population
- L'Environnement- les espaces paysagers-les Emplacements Réservés - la ville du bois
- Le patrimoine bâti
- La cohérence avec le SDRIF notamment au sujet du bois Saint Martin
- Le stationnement et la circulation
- l'OAP Marbeau Tramway Bony

85% des observations sont défavorables

60% sont sur le thème environnement espaces paysagers emplacement réservé bois saint Martin

17% sur le patrimoine bâti (maisons classées)

16% sur le thème de la densité de population et les hauteurs des constructions

10% sur le thème de la circulation et le stationnement

9% sur le thème de l'OAP du bois Marbeau qui consomme une grande partie des feuilles d'observations

1-2 Densification de la population et hauteurs des constructions

1-2-1 extrait concernant le thème de la densification dans le dossier

Note présentation

Le plan des hauteurs fait l'objet d'adaptations mineures pour s'inscrire au mieux dans la réalité du terrain.

Des secteurs pavillonnaires inscrits en zone de hauteur 13m ou 15m ont été réintégrés en zone de hauteur 10m afin de préserver ce type de tissu qualitatif (modifications 1 et 2).

A contrario, un secteur d'habitat collectif inscrit en zone de hauteur 10m a été réintégré en zone de hauteur 15m (modification 3).

Le plan des hauteurs a également été modifié sur le secteur Ardouin – de Gaulle qui fait l'objet d'une OAP.

Le plan des hauteurs a également été modifié autour de la Place de Verdun pour créer une transition plus fluide entre le secteur nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire (modification 5).

PADD

CONSTATS

La ville du Plessis entend poursuivre et favoriser son développement notamment au travers de l'augmentation de sa population pour atteindre un seuil de 20 000- 22 000 habitants

Dans cet objectif et afin d'assurer une croissance continue, le Plessis se doit de créer des conditions favorisant l'arrivée de nouveaux habitants et le maintien de sa population existante.

De plus, le taux de logements sociaux est aujourd'hui en dessous des attentes de la loi Duflot qui est fixée à 25 %, mais l'objectif de réussir à combler ce manque est une volonté politique forte.

Il convient donc de favoriser la croissance démographique sans pour autant augmenter le cloisonnement social.

- **Poursuivre la création de logements sociaux dans le parc de logements neufs** conformément aux attentes fixées par la loi SRU/DUFLLOT soit 25 % minimum de logements à vocation sociale (location ou accession) dans la production de nouveaux logements ainsi qu'aux objectifs du Programme Local d'Habitat (existant et futur).
- **Orienter et spatialiser le développement de l'offre de logements sociaux** en imposant la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans le cadre de construction collective.
- **Mettre en place, si nécessaire, une politique d'amélioration du parc** de logements vacants, dégradés ou insalubres, par la poursuite ou l'extension des dispositifs d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, OAHD,...)
- **Favoriser la mixité sociale** dans le respect des équilibres des quartiers.

1-2-2 Observations du public

La plupart des personnes estiment que l'implantation d'immeubles fait perdre à la commune son âme de commune à la campagne. Les espaces verts et la forêt demandent à être préservés.

Certains évoquent la saturation de l'assainissement et de la desserte en eau.

Il s'agit essentiellement des observations **de M. DORDAIN, M. ou Mme ZACROU, Mme BEAUVAIS, Mme HERBO, Mme PAQUELET**

-Mme BEAUVAIS demande que des services minimum soient à disposition des habitants près de la place de Verdun, notamment une boulangerie.

Le règlement favorise l'implantation des commerces notamment en centre-ville, Place de Verdun et place M. BONY en autorisant une hauteur de 3,50 m pour les rez de chaussée commerciaux.

Les nouveaux projets en cours prévoient l'installation de commerces et de services (réponse P.9 du tableau joint à ce PV).

-M VAURES (observation 19) souligne que son terrain de centre ville a une limitation de hauteur de 15 m alors que qu'il est entouré d'immeubles de hauteur 18m. Il demande des explications.

D'une manière générale le plan des hauteurs a été remanié à la marge afin de mieux tenir compte de la réalité existante sur site.

En ce qui concerne le centre-ville, les constructions récemment achevées ou en cours de réalisation créent un front urbain relativement dense le long des axes principaux constitués par les avenues Ardouin et de Gaulle. L'avenue Thérèse nécessite un traitement particulier afin de créer une amorce vers des hauteurs plus réduites telles que celles de la résidence dite des Trois Avenues (angle Ardouin /Thérèse/ De Gaulle). L'OAP approuvé le 1^{er} février 2017 prévoyait déjà d'aménager l'avenue Thérèse en « apaisant la circulation et créant une rue partagée entre piétons et automobilistes permettant d'offrir un meilleur accès aux commerces. » L'objectif réaffirmé de l'OAP en 2021 est de créer des ruptures visuelles, et des espaces permettant au piéton de profiter de cette zone destinée aux commerces.(réponse P.31 du tableau joint).

-M. AVENTIN fait des observations détaillées sur l'architecture de la ville qui manque de cohérence et ne respecte par l'histoire du Plessis Trevisé. Différents quartiers sont énumérés:

- quartier en face l'hôtel de ville
- rue du Tramway
- rue M Berteaux
- terrains d'angle en face pour la future EPHAD
- Avenue Ardouin face à l'église
- opération Green city

Par ailleurs il souligne que *seulement 2 seules voies organisent les accès/ entrée et sortie de cette ville.*

En résumé il souligne le manque d'harmonie architecturale et le saupoudrage écologique dans le PLU, et demande de "*Choisir une écriture architecturale par quartier en cohérence avec des pages d'histoire du Plessis et s'y tenir*", sans opposer les quartiers entre eux.

La procédure de modification du PLU n'est pas, au contraire d'une révision, une refonte totale du document et du projet de ville. Il s'agit de l'adaptation à la marge du document afin notamment de s'inscrire dans les objectifs de l'Etat.

Les modifications apportées vont cependant dans le sens d'une préservation du cadre de vie et de la trame verte communale : ajout d'espaces paysagers à protéger, de bâtiments remarquables à préserver, adaptation du plan des hauteurs, renforcement des coefficients de biotope et de pleine terre, etc. (réponse P.10 du tableau).

Enfin, il est à noter que la commune du Plessis-Trévisé est relativement jeune, créée il y a un peu plus de 100 ans et qui ne possède pas une écriture architecturale distincte à l'échelle de chaque quartier.

Mme LEMAIRE (mail 39) modification N°5 des hauteurs

"Lorsque l'on observe cette modification des hauteurs avec attention, nous notons qu'effectivement trois parcelles actuellement limitées à 10 m de hauteur et occupées par des pavillons individuels passent à 13m permettant ainsi la construction d'un immeuble englobant les parcelles 146, 147, 148 et 149". Cette dame estime qu'il y a un risque de construire un immeuble dans cette partie en raison de l'augmentation des hauteurs, ce qui met en péril le côté pavillonnaire du Plessis Trévisé.

En page 20 du RP sur les objectifs : il est bien indiqué que la ville souhaite créer une transition plus fluide entre le secteur Nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire. Pour deux parcelles, la hauteur est abaissée de 15 m à 13 m pour créer un équilibre avec les entités situées côté opposé, le long du Parc Bulfon. A contrario 3 parcelles passent de 10 m à 13 m pour favoriser l'évolution de la place de Verdun (objectifs déjà indiqués en 2017 dans les OAP P. 44) pour développer le commerce autour de la place, nécessité de créer une façade suffisante... Objectifs non atteints à ce jour : les modifications proposées ont pour but de favoriser et de relancer la mutation très ponctuelle de l'angle de la Place et sa partie sud. Cette justification sera ajoutée dans le rapport de présentation. (réponse P.21 du tableau)

M. Mehdi SOUKEHAL observation N°9

-3 parcelles passent de 10 m à 13 m dans l'opération Verdun. Cette modification ne figure pas dans le texte du dossier.

Réponse idem que ci-dessus.

-Les plans à petite échelle sont très difficilement localisables. Il manque un référencement à un plan global

Les extraits de plan présentés dans le rapport de présentation sont tous localisés (adresse sous l'image) (réponse P.29 du tableau)

1-2-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

En dépit de l'objectif clairement affiché dans le PADD de 20 000 à 22 000 habitants la population est inquiète de cette augmentation relativement faible. Quelle est la position du GPSEA sur le devenir du Plessis Trévisé en terme de densité de population dans les différents quartiers?

Pourquoi dans la modification 1 des hauteurs avoir inclus une zone de 10 m dans une zone de 15m? La différence de hauteur entre les deux zones est très importante en étant mitoyenne.

Pourquoi dans la modification 2 des hauteurs avoir inclus une zone de 10 m dans une zone de 13 m?

. Pourquoi dans la modification 3 des hauteurs avoir conservé une zone de 10 m alors que la zone entière passe à 15 m? la zone de 10 m est insérée entre une zone de 18 m et de 15 m

Pourquoi dans la modification 4 des hauteurs avoir inclus une zone de 15 m dans une zone de 18 m?

Pourquoi dans la modification N°5 des hauteurs avoir augmenté la hauteur de 3 parcelles initialement situées en zone de 10m?

1-2-4 Réponse du GPSEA

Pour mémoire lors de l'élaboration du PLU, les services de l'Etat ont sollicité la Ville par avis du 26 octobre 2016 afin « d'afficher clairement les objectifs d'optimisation du tissu et de production de logements neufs en s'appuyant sur une démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF et ses objectifs à horizon 2030 (augmentation de +10% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine) »

Cet objectif d'optimisation est toujours d'actualité.

La population légale lors du dernier recensement était de 20130 habitants (publication au 1^{er} janvier 2020).

Pour chaque modification des hauteurs présentée en pages 20 et 21 du rapport de présentation, les objectifs sont détaillés ci-dessous.

-Modification n° 1 : Cette entrée de ville située avenue du Général Leclerc est occupée par un habitat essentiellement pavillonnaire qu'il convient de maintenir tout en permettant sa rénovation et son évolution. Ce tissu d'habitat individuel se poursuit à l'identique sur la commune de Champigny sur Marne. Il s'agit d'une continuité sur le plan urbain.

-Modification n°2 : L'entrée de ville constituée d'un habitat essentiellement pavillonnaire est réaffirmée en tenant compte de la réalité des hauteurs sur le site. L'évolution du bâti reste possible tout en conservant l'échelle des habitations existantes dans ce quartier (cf notamment la résidence du Hameau du Vieux Chêne constitué d'habitat de type R+1 ou des habitations R+2 le long des avenues de Coeuilly, Clara et Champion)

-Modification n°3 : Le plan des hauteurs est adapté aux résidences anciennes construites dans les années 60 à 80 (le parc du Plessis saint Antoine, la résidence Saint Pierre, les Bellefeuilles). La situation de la zone à 10 m (3 pavillons déjà inclus dans ce secteur à 10 m depuis l'approbation 2017) sera examinée

-Modification n°4 : même réponse que celle formulée pour M. VAURES ci-dessus.

-Modification n°5 : En page 20 du RP sur les objectifs, il est précisé : créer une transition plus fluide entre le secteur Nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire. Pour deux parcelles, la hauteur est abaissée de 15 m à 13 m pour créer un équilibre avec les entités situées côté opposé, le long du Parc Buffon. A contrario 3 parcelles passent de 10 m à 13 m pour favoriser l'évolution de la place de Verdun (objectifs déjà indiqués en 2017 dans les OAP P. 44) développer le commerce autour de la place, nécessité de créer une façade suffisante... Objectifs non atteints à ce jour : les modifications proposées ont pour but de favoriser, de relancer la mutation très ponctuelle de l'angle de la Place et sa partie sud .

1-3 Cohérence avec le SDRIF sur le bois saint martin, rectification d'une erreur matérielle

1-3-1 Extrait du règlement

Les constructions nouvelles respecteront un retrait de 50 m par rapport aux lisières du bois Saint-Martin. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà dans cette bande, les reconstructions, les rénovations ainsi que les extensions (de 20 m² maximum) sont autorisées dans cette bande.

1-3-2 Observations des propriétaires

Les propriétaires de l'avenue de la Maréchale (mail 30 et 31) **sont opposés** à la limite de recul de 50 m imposé entre la lisière du bois et leur terrain. Ils estiment que cette disposition n'est pas en conformité avec le SDRIF qui ne préconise cette limite que pour des zones non urbanisées. La commune aurait dû définir un site urbain constitué (SUC) pour permettre des constructions. Par ailleurs Il est étonnant de voir qu'en zone UG seulement 20 m² de reconstruction, rénovation ou extension sont autorisées pour les constructions existantes dans une bande d'un retrait de 50 mètres en lisière du bois Saint Martin sur la commune du Plessis Trévisé.

La bande de 50m en bordure du massif boisé correspond à une bande d'inconstructibilité inscrite au SDRIF. Néanmoins une constructibilité très limitée dans cette bande est possible lorsque les terrains se situent en secteur urbain constitué. C'est pourquoi, la municipalité a réglementé cette constructibilité à 20m².

Elle doit permettre de créer une transition douce entre l'espace boisé et l'espace urbain, avec une emprise au sol moins importante, préservant les jardins pavillonnaires, c'est pourquoi la commune a souhaité cette limitation de reconstruction, rénovation ou extension des constructions existantes.

Enfin, il est à noter que cette bande a été instaurée au PLU de 2017 tout le long du Bois Saint Martin, la présente modification est venue corriger l'erreur matérielle (graphique, sur le plan) qui n'avait pas inclus les propriétés du 2 au 16 avenue Jean Gabin et 14 à 18 allée de l'Avenir, 48 et 50 avenue Chéret.

De plus, les maisons concernées ont été construites essentiellement sous la forme de lotissements où la quasi-totalité de la surface constructible a été consommée. (Réponse P.19/20 du tableau). Cf en particulier les lotissements du clos Alphonsine (avenue Jean Gabin), le domaine du Parc du Plessis, le clos Stéphanie, ...

1-3-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le SDRIF préconise un recul de 50m lorsque la zone n'est pas construite. Or la zone objet de cette interdiction est urbanisée de façon importante. Les propriétaires de la rue bordant le bois contestent cette réglementation car non conforme au SDRIF

La commune a-t-elle défini un site urbain constitué (SUC) qui permettrait d'autoriser des constructions?

La mairie compte-t-elle maintenir cette disposition sans distinction de zone urbanisée ou pas?

1-3-4 Réponse du GPSEA

Oui cette disposition sera maintenue depuis son inscription au PLU en 2017 compte tenu des arguments développés ci-dessus.

1-4 Patrimoine bâti.

1-4-1 Extrait du règlement

De nombreux propriétaires ont découvert que leur maison était identifiée comme faisant partie du patrimoine bâti et relevant de l'annexe 5 du règlement.

A ce titre les éléments du patrimoine bâti remarquable et soumis aux règles suivantes :

- *La démolition totale de ces bâtiments est interdite sauf contrainte technique.*
- *Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.*
- *Tous travaux visant à améliorer les performances thermiques du bâtiment ne pourront se faire en saillie et ne pourront porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment à la en vertu des articles L.152-5 et R.152-9 du Code de l'Urbanisme.*
- *En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition est conditionnée par l'obtention d'un permis de démolir.*

Les arbres remarquables sont repérés de la même façon et sont d'une façon générale soumis à demande d'autorisation préalable avant abattage.

1-4-2 Observations des propriétaires

Les observations des propriétaires mettent en évidence le manque de concertation et l'état des habitations qui nécessitent des travaux de restauration bien au dessus des moyens de propriétaires. Pour certains la vente de la maison est un moyen de subvenir à leurs besoins futurs.

La majorité des propriétaires estime que le caractère culturel, historique ou architectural est totalement absent pour classer leur maison. Ils demandent les motifs de classement.

Les propriétaires des maisons suivantes sont formellement opposés à leur classement.

32 (M OLEGGINI), 34 (M DIOT), 36 (Mme NEVEUX), 43 (M NIVAUT), 47(M MILLOU), 50 (M GISLAIS)

Pour la propriété de M.et Mme Oleggini, il est pris en compte la date de construction de la maison. (1994), ce pavillon sera retiré de la liste du patrimoine bâti d'intérêt local.

Le classement en élément remarquable de certaines propriétés s'est fait au regard de leur date de construction, et de leur identité architecturale mais aussi à la suite d'un relevé réalisé en 2016 dans le cadre d'un stage effectué au sein de la direction de l'urbanisme par une étudiante universitaire (chef de projet/aménagement de l'espace/architecture) lors d'une étude commandée par la ville. Il fait également suite aux observations faites par l'association RENARD lors de l'élaboration du PLU en 2016/2017 ainsi que celles de la société Historique du Plessis-Trévisé.

Concernant le règlement, la démolition totale ou partielle des bâtiments protégés est interdite sauf Contrainte technique (à l'appui d'une expertise technique). Ces éléments seront pris en compte lors de toutes demandes d'évolution du bâti concerné qui peuvent être de nature très variable (agrandissement, ravalement, démolition partielle.....). Il n'est donc pas envisageable

10

d'anticiper ces dossiers qui seront étudiés en fonction des événements ou des éléments ultérieurement produits (sinistre sur le bâti, mouvements de terrain différentiels...).

Par ailleurs des propriétaires demandent que les alentours de leur maison soient protégés de construction de grande hauteur (supérieure ou égale à 13 m) C'est le cas de la maison 31 de M ROUSSEAU et la maison 50 de M GISLAIS.

De l'avis général les raisons de classement ne sont pas claires et certains propriétaires n'hésiteront pas à ester en justice à ce motif

M. de Coster (mail 16) souligne, néanmoins, la bonne initiative de sauvegarder les belles bâtisses du Plessis Trévisé.

Mme PATOUX (mail 41) a écrit que "le classement d'un certain nombre d'habitations ou de terrains boisés qualifiés comme remarquables semblent moins liés à leur qualité, qu'à la volonté d'empêcher leur mutation. Les propriétaires concernés se considèrent comme injustement lésés"

Les éléments de patrimoine bâti à protéger ont été sélectionnés en raison de leur qualité architecturale ou de leur participation à l'identité communale.

A travers le classement en espaces paysagers ou récréatifs à protéger, la commune souhaite préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain. (Réponse P.25 du tableau).

La question se pose de l'application du règlement pour ces maisons.

1-4-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Avant de proposer les maisons de particulier dans le patrimoine bâti la commune a-t-elle

- défini les critères objectifs de classement avec un expert

- Concerté avec les propriétaires

- Evalué l'état des constructions en matière de vétusté

- Proposé des solutions permettant de résoudre les problèmes des propriétaires

1-4-4 Réponse du GPSEA

Au regard du code de l'Urbanisme, (article L 153-19), Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

C'est donc conformément au Code de l'Urbanisme et dans cet esprit de conservation de bâtis remarquables sur le Territoire du Plessis Trévisé que la ville avait déjà identifiée lors de la révision de son PLU en 2017, certaines propriétés. La présente modification vient renforcer la liste existante afin également de garantir aux plesséens la protection de bâtis remarquables. Les propriétaires de ces bâtis ont tous fait l'objet d'un courrier de la part de la commune pour les informer de cette démarche avant enquête publique.

1-5 OAP du Bois Marbeau

1-5-1 Extrait concernant l'OAP du bois Marbeau

- **Pérenniser l'Espace Boisé Classé que constitue l'ancien bois Marbeau** avec la modification et l'extension de son périmètre existant. Dans ce cadre, il s'agit :
- De redéfinir l'emprise de l'Espace Boisé Classé, issu des anciens bois existants sur la commune et qui aujourd'hui subsiste au travers de quelques beaux sujets qu'il conviendra de pérenniser
- D'assurer un espace relais dans le cheminement des biotopes et dans la conservation du milieu existant.
- D'ouvrir éventuellement cette entité au public sous la forme d'un espace vert public, qui prendra en compte les attentes environnementales et écologiques.
- De créer une communication entre l'avenue Marbeau et l'avenue de Chennevières par la création de connexions piétonnes.
- **Faire évoluer la construction existante** dans le but de créer un équipement public à destination de la découverte du biotope par exemple (espace réunion, lieu pédagogique...)

La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Bony-Tramway-Marbeau et souhaite donc supprimer le principe de traversée du cœur d'ilot dans la continuité de l'avenue Fourreau.

1-5-2 Observations du Public

Le propriétaire du Bois Marbeau , **M. DELORD (mail N°6)** repris par Mme Bourdin avocate (Mail N°14) font les remarques suivantes:

- Le bois de sa propriété n'est pas à considérer comme EBC car la plupart des arbres sont en mauvais état. Une expertise forestière est jointe en annexe pour étayer ses dires.
- La continuité écologique n'est pas manifeste car il y a un mur autour de la propriété. D'après l'expert il n'y a pas d'espèces animales spécifiques.
- La maison objet de ER 3 est dans un très mauvais état. Elle a fait l'objet d'un incendie en 2008. Les propriétaires ne peuvent plus l'habiter. Le propriétaire demande que le ER 3 soit supprimé, et indique qu'il a fait un projet permettant de restituer à la commune 60% de la superficie de sa propriété, de construire une maison pour personnes âgées et enfin une maison personnelle.

Les détails de ses observations sont intégralement restitués dans l'annexe 1 du PV de synthèse.

La présente modification ne concerne pas l'EBC inscrit sur la propriété de M.Delord. De plus, il est à noter qu'une procédure de modification de PLU ne peut pas supprimer un EBC.

Quant aux emplacements réservés N3 a et 3b, ils s'inscrivent dans des projets communaux toujours d'actualité et doivent donc être maintenus.(Réponse P.26 du tableau)

L'association RENARD quant à elle considère que ce bois est important pour la biodiversité dans la commune, qu'il accueille une faune intéressante (chauve- souris, mésange, bouvreuil). Une recherche de chiroptères a eu lieu près du bois Marbeau, la conclusion de cette recherche est qu'il existe des chiroptères dans le bois Marbeau (mail 40). M. DELORD conteste formellement le résultat de cette recherche (mail 42).

D'autre part L'association RENARD estime que seulement 15% des bois sont en très mauvais état et regrette que des abattages d'arbres aient eu lieu. L'association demande de reclasser la zone UV en zone N seul capable de préserver le bois. Enfin l'association est défavorable à l'indicateur CBS (Coefficient de Biotope par surface) voir détail dans l'annexe 1.

1-5-3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

La commune a-t-elle fait un relevé précis des essences et de la faune dans cet espace?
Il semble que des opinions divergentes sur la qualité du bois Marbeau se sont manifestées. Qu'en est il en réalité?

Le devenir de cet espace a-t-il fait l'objet de discussion avec le propriétaire?

Le corridor écologique est-il réaliste compte tenu de la situation du terrain? Il est important que la mairie étaye les raisons l'ayant conduit à proposer ce corridor en dépit de la présence de mur séparatif.

Au regard de l'espace boisé de cette parcelle, le corridor écologique a été travaillé avec les services de l'Etat lors de la révision du PLU en 2017. Le corridor écologique n'est pas concerné par la présente modification.

1-5-4 Réponses du GPSEA

Les réponses sont apportées ci-dessus.

La présente modification ne concerne pas la propriété de M. Delord.

1-6 Espaces paysagers

1-6-1 Extrait du dossier d'enquête publique

Espaces paysagers

page 16 du document de présentation de la modification du PLU

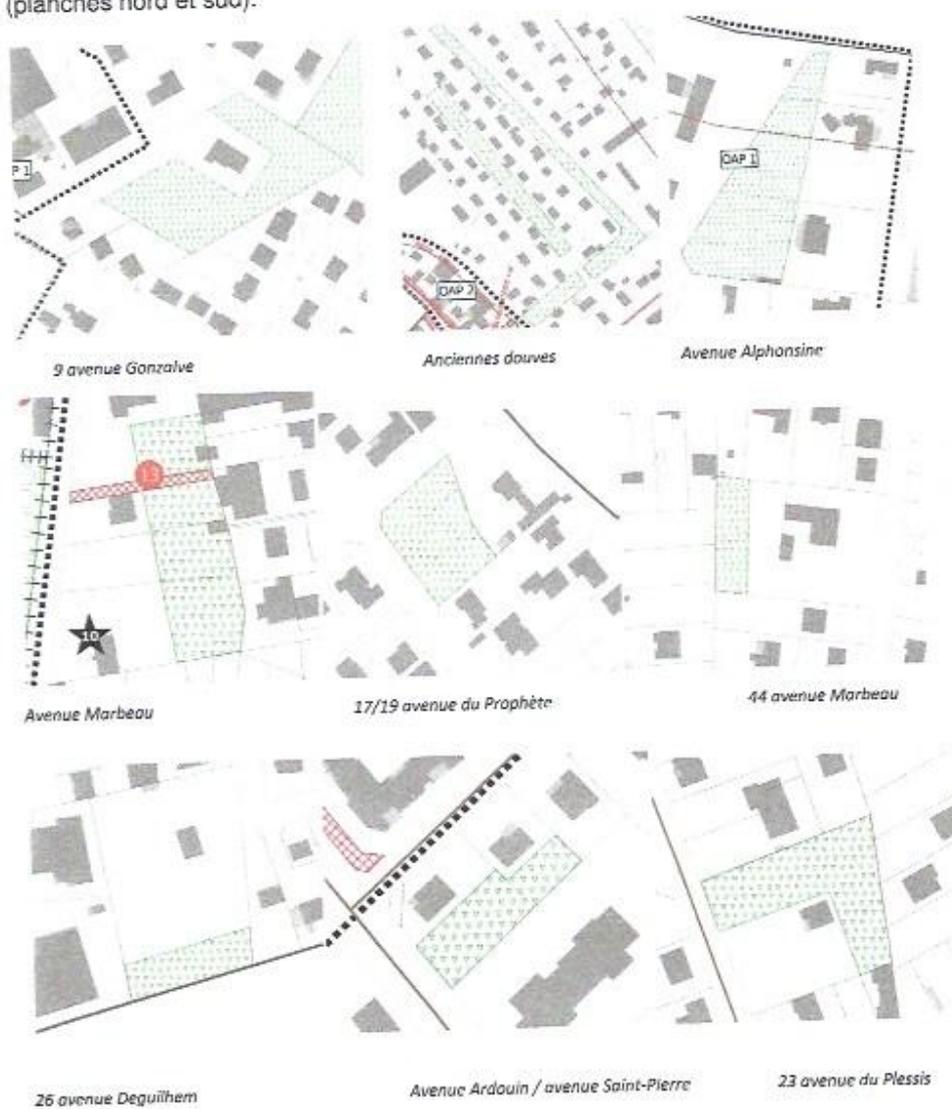
au niveau des anciennes douves le plan ci-dessous présente un plan d'espace paysager sans un chemin piétonnier.

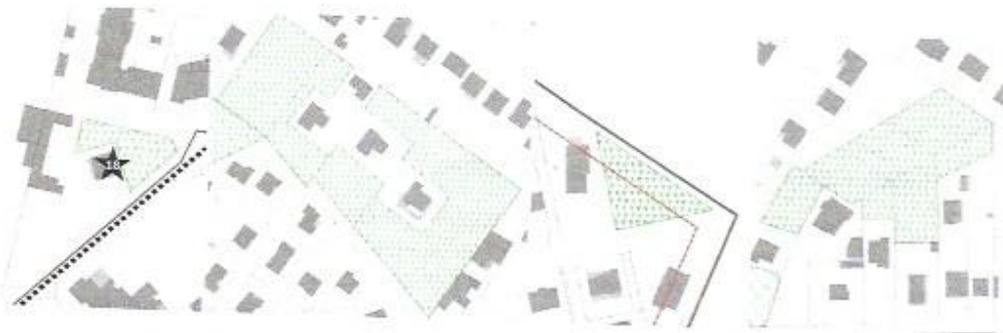


Dans le document OAP page 35 le chemin est visible.

Extrait du dossier de présentation,

Des espaces verts qui présentent un intérêt écologique et source de biodiversité ont été identifiés par la ville afin de préserver ces espaces verts qualitatifs. Ils sont ajoutés à l'inventaire espaces paysagers ou récréatifs à protéger inscrits sur le plan de zonage (planches nord et sud).





5 avenue Saint-Pierre

65 avenue de Combault

107 avenue de Combault

Avenue de

1-6-2 Observations du public

Chemin piétonnier près des douves

- Un collectif des habitants près des douves ont montré leur opposition au chemin piétonnier décrit dans le document OAP page 35.
- M. BRODATY et Mme et M. WEISSMULLER sont opposés à la création de ce chemin piétonnier.
- M.RIEMENSCHNEIDER propose un cheminement permettant de ne pas réaliser chemin piétonnier, à savoir par un cheminement longeant la rue du tramway et la rue du chemin vert, voies déjà existantes



Il s'agit d'une erreur matérielle du document approuvé le 1^{er} février 2017, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'av. du Tramway et l'av. du Duc de Trévise sera supprimé.

Espace paysager 107 avenue de Combeau

La Famille ROBIN (mails 13-19-22-26) conteste la création d'espace paysager au 107 avenue de Combault car cela coupe son terrain en 2 sans motif valable et sans indemnité proposée. De plus les mesures encadrées par le code de l'urbanisme sont censées **porter sur des zones ou des secteurs relativement vastes comprenant un ensemble de propriétés voisines et non pas viser quelques propriétés indépendamment de celles qui les entourent. En conclusion** la mesure relative aux espaces paysagers ou récréatifs à protéger, n'est pas argumentée ni fondée au regard des dispositions du code de l'urbanisme. Elle aurait pour conséquence de faire des cas particuliers de la douzaine de propriétés visées, de les traiter d'une façon différente de ce qui est en vigueur pour les quartiers dans lesquels elles sont situées et créerait ainsi, pour leurs propriétaires, **un préjudice direct, matériel et certain**. Enfin, elle paraît, à de nombreux égards, **excessive quant à l'ampleur des surfaces concernées**. Dans ces conditions, si la municipalité envisageait de maintenir de telles mesures, elle devrait **indemniser les propriétaires** voire se porter acquéreur des parties de propriétés visées, par voie amiable ou en recourant à une déclaration d'utilité publique suivie d'expropriation

Pour la propriété du 107 avenue de Combault, la surface de l'espace paysager ou récréatif instauré dans le cadre de la présente modification sera revue à la baisse et correspondra en grande partie à la bande de 10m depuis la lisière du Bois Saint-Martin. (Réponse P.16 du tableau).

Espace paysager dans la propriété de Mme PAUWELS VERGERY (mails 17 et 18)

Terrains section AB n° 679 à 682

Elle conteste formellement ce classement. En effet à sa connaissance, *"il reste un ou deux chênes et un vieux saule dont je ne peux garantir la vitalité, qui ne créent certainement pas un espace boisé. Peu entretenus, ce sont plutôt des rejets et des pousses non taillées qui peuplent ces 3 terrains. Le point d'eau naturel a été asséché par la liaison au tout à l'égout demandée par la commune et par la fin de la récolte des eaux de pluie de la maison par le nouveau propriétaire. Il peut y persister en cas de fortes pluies, quelques millimètres d'eau. Il n'y a donc plus de paysage pas plus que de bois sur ces terrains que la commune nous a fortement incité à vendre en parcelles favorisant la construction de maisons individuelles.*

Je sollicite la non classification de ces terrains en espaces à protéger afin qu'ils restent divisibles et constructibles dans les surfaces où les arbres recensés par les services de la mairie du Plessis Trévisé ne sont pas présents"

Une réduction de l'espace paysager sera appliquée pour tenir compte des arbres existants sur la parcelle afin de maintenir une constructibilité en façade avant. (Réponse P.13 du tableau).

Espace paysager 9 rue Gonzalve

Les Familles ARNAUD, CASARES, CHAIN, DIONISIO, JEAN, LEGENDRE, RICCIARELLI (mail N°21) propriétaires du lotissement des pinsons sont favorables à la création de cet espace paysager. En revanche ils demandent que le nom des rues soient inscrits sur les documents graphiques et que les toits à la Mansart soient autorisés. Ils font des suggestions sur l'usage de l'eau en interdisant les murs végétalisés. le détail du mail est en annexe du PV de synthèse.

Un plan global sera rajouté dans la mesure du possible pour localiser les évolutions apportées au plan des hauteurs.

Pour les toits à la mansard, dans certains secteurs, la commune souhaite préserver l'identité architecturale de son tissu pavillonnaire existant en ne permettant pas des formes et gabarits qui ne s'y intègrent pas.

Les murs végétalisés ne sont pas interdits car ils peuvent participer à la lutte contre les îlots de chaleur et habiller des pignons en milieu urbain. Néanmoins ils ne bénéficient pas d'un bonus dans le calcul du coefficient de biotope pour ne pas créer une incitation. (Réponse P.15 du tableau).

-Mme Armelle et Paule PUGEOL-ROBERT(observation N°4), propriétaires de la parcelle AH 111 236 avenue de la Maréchale qui devient espace paysager, **en conteste la superficie**. Une grande partie est engazonnée. Seul un bois de petite surface est présent en bout de parcelle. Elles demandent de limiter cet espace paysager au bois.

Cette remarque est prise en compte, une réduction de la surface de l'espace paysager protégé sera apportée au regard des surfaces engazonnées et minérales (Réponse P.27 du tableau).

Espace paysager rue Ardouin

M.LEVI , M. ROUXEL et Mme ADERMECK (mail N° 24 et 27) propriétaires des parcelles 276-277-278 -603 -1, **sont en désaccord totale sur la modification du PLU**. En effet ces parcelles deviennent inconstructibles et cela est inadmissible et inacceptable. De plus la construction tout autour des parcelles 603 , 277 , 776 et 1 est en 15 m de hauteur les 4 parcelles restant en 10 m cela est une totale aberration.

Les espaces paysagers seront maintenus, par contre la demande de fixer la hauteur à 15 m sur ces parcelles est retenue à la place des 10 m fixé au PLU de 2017. (Réponse P.17 du tableau).

Espace Paysager avenue de Chennevières.

M HOFFMAN (mail 25) est favorable à ce classement. En effet, le maintien des arbres permet de maintenir une biodiversité de la faune et de la flore environnante. En effet, plusieurs espèces d'oiseau passent des arbres de la rue vers les bois situés dans la résidence le hameau du vieux chênes (perruche verte, pie, et autres espèces d'oiseau). Cette classification permettrait de maintenir un certain maintien écologique de la ville.

Espace paysager en général

M. Jacques RIGOUX (observation 1) est d'accord pour les espaces paysagers à protéger.

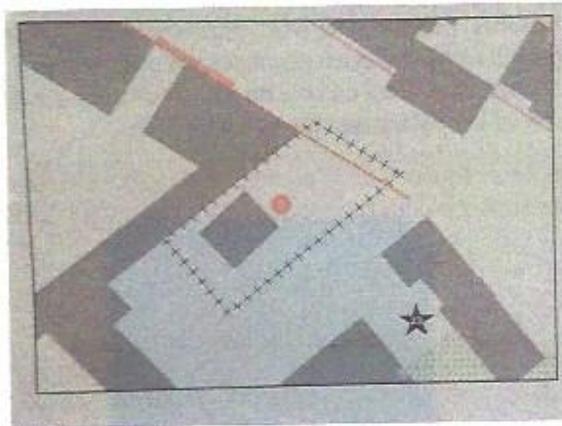
1-7 Emplacements réservés

1-7-1 Emplacements objets d'observation

Emplacement Réservé 8

-**Mme BARON** observation N°10 (20 avenue du général de Gaulle parcelle AD 417 a écrit concernant l'emplacement réservé N°8

1- Je vous présente le plan qui fait apparaitre la partie qui serait soumise à l'espace réservé N°8 (plan annexé , pièce jointe n°1)



2- Mon terrain est situé en cœur de ville, là où le foncier est le plus élevé. Si je vends la partie réservée, je sais par avance que le prix sera sous évalué par le service des Domaines

Perte financière importante de mon bien privé.

3-**L'emplacement réservé** ne concerne que 500m² sur 1325 m² de mon terrain qui est situé en façade sur l'avenue du Général de Gaulle. Il va être difficile de trouver un acheteur

pour le reste du terrain d'autant plus que pour accéder au fond de la parcelle qui n'est pas réservée il faudra créer une voirie d'environ 44m de long.

4- Bien que la partie qui n'est pas réservée soit en secteur UGCV, les règles d'urbanisme ne permettront pas la construction d'un collectif. Seule une maison pourrait éventuellement s'y construire. Donc, une perte importante sur la valeur du terrain se trouvant pourtant bien dans une zone avec constructibilité importante (**2ème préjudice**)

4- En scindant mon terrain en deux (espace réservé et une partie libre). Si la ville se porte acquéreur de la partie réservée, je n'ai aucune garantie de pouvoir vendre la partie du fond (non réservée)

De plus, je suis contrainte de quitter ma maison puisqu'elle se trouve sur la partie réservée et ce, sans aucune garantie de vendre dans un temps raisonnable la seconde partie.

3ème préjudice

5- Par ailleurs je souhaite vous faire part de ma réserve sur la possibilité d'une extension de l'école sur un terrain de 500m² qui sera séparé de l'école actuelle par l'allée Maurice Clément et le passage qui donnera accès au fond de la parcelle.

C'est pourquoi au vu de ces arguments fortement préjudiciables pour moi je me permet de vous faire les suggestions suivantes

A- que l'espace réservé soit levé

B- Que **l'ensemble** du terrain soit en espace réservé bien que cette seconde hypothèse soit bien entendu à mon désavantage mais elle répond au paragraphe Numéro 4.

L'emplacement réservé est maintenu, au regard du projet envisagé par la ville, soit la réalisation d'un espace public et non un projet de construction, la commune n'a pas la nécessité d'acquérir la totalité de la parcelle.

Le terrain fera l'objet d'une acquisition dont la valeur sera définie par les services des domaines. Il est à noter que les domaines se référant aux ventes effectivement enregistrées, et au prix du marché applicable sur la commune. (Réponse P.27 du tableau)

Emplacements réservés 7 et 9

Mmes GATTI GAZOTTI et LABERNADIE-SCARAZZINI (observation 7)

Propriétaires des parcelles A 434 et A 435

Emplacement réservé 7 et 9 du règlement du PLU page 98.

Nous souhaitons vendre un promoteur dont nous avons déjà eu une offre orale. Le changement de PLU prévoit que nos parcelles soient transformées en emplacements réservés, ce qui empêcherait la réalisation de notre projet.

Pour ces raisons nous nous opposons fermement à cette modification du PLU.

L'emplacement réservé 7 est à destination d'un équipement public / espace vert et participera donc à la trame verte du territoire et à la désimperméabilisation des sols.

L'Emplacement réservé 9 permettra l'élargissement de la voie et donc des aménagements en faveur des modes doux.(réponse P.28 du tableau)

Ces ER qui permettront d'améliorer le cadre de vie des plésséens sont donc maintenus.

Mme FRECHE (observation 12)

Mon terrain se situant à l'emplacement réservé N°7 attribué à un espace vert risque de perdre de sa valeur à l'arrivée du PLU.

Nous ne sommes pas opposés à cette réattribution et sommes ouvert aux négociations avec la mairie et souhaitons une valeur au juste prix de ce terrain.

Nous souhaitons prendre rendez-vous avec M. le Maire pour discuter d'un projet immobilier différent avec habitations (immeuble) incluant des espaces verts ainsi qu'une crèche de grande dimension.

Réponse Idem que ci-dessus pour l'ER n° 7. La valeur du terrain sera établi par le service des domaines en référence aux ventes enregistrées sur la commune et au prix du marché.

Emplacement réservé 3 voir le Bois Marbeau

1-7-2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Quelle concertation a eu lieu avec les propriétaires?

L'emplacements réservé n° 3, ne fait pas l'objet de la présente modification, en revanche, il s'inscrit dans des projets communaux toujours d'actualité, il est donc maintenu. Il est précisé que le propriétaire du Bois Marbeau a eu de nombreux échanges avec la ville et ce depuis de nombreuses années.

Quelle procédure est envisagée pour la réalisation de ces emplacements réservés?

L'acquisition des terrains objets des ER est prévue à l'amiable au prix des domaines.

1-7-3 Réponse GPSEA

Les réponses sont apportées ci-dessus.

1-8 Règlement

1-8-1 observations sur le règlement

M. Franck BOURDON (mail N°29) fait deux remarques sur le règlement:

1-au regard de la précision sur la définition de l'alignement

Extrait

IV.8 – Annexe - Définitions

Précision de la définition de l'alignement

« L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

L'alignement pris en compte pour définir l'implantation des constructions est compté à partir du domaine public existant ou futur. »

Il est précisé dans le règlement que l'alignement à prendre en compte est compté à partir du domaine public existant ou futur. Cette disposition permet dans le cadre de projet d'aménagement de prendre en compte les voies et espaces publics futurs.

Commentaires :

La façon d'appliquer l'alignement par rapport à une voie privée est absente de cette définition, ce qui est certainement une omission involontaire des rédacteurs. C'est certainement dû à une erreur ou omission dans la reprise du titre qui mentionnait bien autrefois les voies privées.

En effet, si l'alignement ne s'appliquait que par rapport aux voies publiques ou destinées à le devenir, toute opération d'initiative privée avec création d'une voie privée, ou tout projet de construction sur un terrain desservi par une voie privée serait impossible, ce qui ne saurait être, à priori, envisageable.

2-au regard de la définition d'une division parcellaire

Extrait

IV.8 – Annexe - Définitions

Ajout de la définition de la division parcellaire

« La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles. Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant. »

Une définition de la division parcellaire est ajoutée. Cette disposition vise à maintenir, dans le cadre d'une division, des conditions de vies agréables aux habitants et un paysage bâti de qualité.

Commentaires :

Si le code de l'urbanisme permet effectivement de prévoir la possibilité d'exiger le respect des règles de la zone considérée lot par lot (Art R151-21), cela ne s'applique qu'aux permis valant division ou aux lots du lotissement (destinés à être bâtis) , et dont ne fait pas forcément partie un reliquat bâti conservé (L442-1-2)

Il faudra se poser la question sur la possibilité d'instaurer cette définition depuis la suppression de l'ancien article L111-5 du code de l'urbanisme par la loi SRU et en référence notamment à une très récente jurisprudence de la cour d'appel de Marseille se prononçant sur ce point.

(CAA marseille-9eme Chambre - 29 juin 2021 / n° 19MA00260)

La dite jurisprudence qui ne date que du 29 juin dernier n'existait peut être pas encore lors de la rédaction du projet de modificatif du PLU soumis à consultation mais elle apporte une information importante sur les limites de pouvoir appliquer une telle définition pour les lots bâtis constituant des reliquats de lotissement, y compris un îlot. Stationnement et circulation

1-8-2 Réponse GPSEA

-La définition de l'alignement sera complétée pour intégrer la référence au domaine privé.

-La disposition portant sur les divisions parcellaires est à visée pédagogique. Sa rédaction sera modifiée pour l'inscrire comme une recommandation et non comme une imposition. (réponse P.18 du tableau)

1-9- Divers

1-9-1 Espace Paul Valery

M.LOUSTAU (observation N°11) Résidence de la ville du bois (espace Paul Valéry)

L'espace Paul Valery est soumis au règlement de copropriété de la résidence de la Ville du Bois

Le rez-de chaussée de l'espace Paul Valery doit être un espace commercial ou artisanal et **non culturel selon ce règlement**

La parcelle boisée devant l'espace Paul Valery est une entité privée apparentant à la résidence de la Ville du Bois

Le syndicat des copropriétaires aurait du être informé du changement de l'emplacement de l'escalier devant la pharmacie (approbation via l'assemblée générale)

Aucun sentier n'est à créer au sein de la résidence

Mme PUIBARAUD FLORENCE (mail 15) souhaite que la globalité des espaces verts boisés de la résidence de la ville aux bois passe en en zone définitivement protégée pour sa beauté et pour l'embellissement qu'elle apporte à notre ville, aux promeneurs qui profitent de la vue de ses arbres

Les points évoqués ne concernent pas directement les dispositions du PLU néanmoins on peut préciser que la Résidence de la Ville au Bois est repérée au plan de végétalisation comme secteur d'intensification où sont imposés un coefficient de biotope par surface de 0,5 et un coefficient de pleine terre de 0,4.

Il est donc d'ores-et-déjà prévu qu'au minimum 40% du terrain soit occupé par des espaces verts de pleine terre, ce qui protège, de fait, les espaces verts existants. (Réponse P.12 du tableau)

1-9-2 Réponse GPSEA

Réponses apportées ci-dessus.

1-10 Stationnement et circulation

1-10-1 Stationnement

Anonyme (mail 35)

Il apparait également des incohérences sur la réglementation des stationnements, en effet les OAP prévoient d'« adapter le nombre de stationnements obligatoires dans le règlement en fonction du positionnement et de l'accès au transport en commun » or les modifications apportées se rapportent encore au plan des hauteurs en obligeant les secteurs pavillonnaires à plus de stationnements par rapport à des secteurs à habitat collectif.

Or aujourd'hui, les problématiques de circulation et de stationnements anarchiques sont plus présentes proches des immeubles collectifs que dans les secteurs pavillonnaires. Exemple : Secteur Avenue de Coeuilly / Avenue Clara. Ce secteur qui est actuellement déjà saturé va être maintenu pour une grande partie en zone 13 mètres avec des coefficients moindre de 1,5 place alors que l'on recense 1,8 place pour des secteurs à 10 mètres qui peuvent être situés à moins de 100 mètres d'arrêts de bus desservis par plusieurs lignes.

Par conséquent pourquoi n'appliquer cette réduction du nombre de stationnement par rapport à la proximité du réseau de bus uniquement aux secteurs sous aux OAP et pas à la totalité de la commune en appliquant des contraintes de nombre de stationnements par rapport à la proximité des réseaux de transport comme c'est le cas dans de nombreux PLU des communes à proximité ?

Enfin il apparait que la mairie souhaite tendre vers une démarche écologique et de préservation de la biodiversité, elle rapporte d'ailleurs plusieurs exemples d'habitations écologiques en bande dans son PADD. Or aujourd'hui, les nouvelles dispositions telles que les limites en matière d'implantation des constructions sur une même propriété et la réglementation sur l'obligation d'installer en sous-sol 70% des places de stationnement pour les opérations de plus de 20 places limite grandement ce type de projet d'habitat groupé écologique pour des opérations dépassant 12 logements. Surtout que ce type d'habitat privilégie souvent le stationnement au moyen de garages. Par conséquent, pourquoi ne pas pouvoir prévoir que « Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 70 % des places réalisées devront être soit enterrées ou soit closes et couvertes » ?

1-10-2 Circulation

M. de COSTER (mail 16) indique que la circulation dans l'avenue de la Maréchale et dans l'avenue Maurice Berteaux sont des exemples criants d'échecs successifs, pour réguler la circulation..

Il préconise de limiter la circulation à une vitesse de 30km/h sur toute la commune, mettre en place des moyens de contrôle permanents et aléatoires pour le respect de cette vitesse,

enlever les dos d'ânes, gendarmes couchés et coussins berlinois qui remplissent les cabinets de kinés et d'ostéos, et qui au final ne régulent rien et sont dangereux, interdire complètement le stationnement sur tout le long de l'avenue de la Maréchale, enlever les poteaux de trottoirs et autres barrières qui sont tous des dangers mortels pour les deux roues, créer de vrais pistes cyclables protégées et supprimer toutes les fausses qui ne le sont pas.

Devant et sur le côté de la place du marché, et un peu plus loin vers super U, mettons en place une signalétique bien visible au sol. (les clous en inox ne sont pas visibles de nuit et encore moins quand il pleut).

Pour les personnes à mobilité réduites, certains trottoirs ou traversées de rue sont excessivement dangereux, d'autres impraticables. Sans doute que ces endroits doivent être répertoriés et traités. Les sujets les plus criants se trouvent avenue du générale de Gaulle, alors que les personnes âgées de la résidence Conti empruntent régulièrement cette voie pour se rendre au centre ville.

La nouvelle place "pour handicapés" implantée avenue St Pierre, proche du croisement avec l'avenue de la Maréchale est très dangereuse.

Des négociations sont-elles en cours avec Noisy le Grand et la région d'île de France, afin que soient créées une voie entre la sortie de l'A4 (Noisy Champs) vers le Plessis et une autre vers Pontault Combault? Ces voies n'empêcheront pas de classer cette forêt et ces prairies en zones d'espaces verts non constructibles.

La présente modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale.

Un Plan Local de Déplacement (PLD) est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et traitera ces problématiques.

Anonyme (mail 38)

Nous avons un peu l'impression que l'équipe municipale choisit son plan des hauteurs sans réels fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15 m. (voir modification 3 sur les hauteurs), en favorisant des secteurs sans transports en commun comme le secteur avenue du général Leclerc et avenue de Chennevières, plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus et disposant des arrêts de bus à immédiate proximité.

Mme LEMAIRE (mail 39)

"De plus voilà maintenant cinq années que la circulation automobile explose. Nous voyons maintenant des embouteillage se former. De nouveaux immeubles c'est encore beaucoup de voitures sans que pour autant la municipalité ne le prenne en considération et effectue un aménagement du plan de circulation"

La présente modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale.

Un Plan Local de Déplacement (PLD) est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et traitera ces problématiques.

Mme PATOUX (mail 41)

"La suppression de la percée entre l'avenue du Tramway et l'avenue Georges Foureau (**modification de l'OAP Bony Tramway Marbeau**) vise manifestement à permettre un projet de collectif plus dense que projeté initialement. Or le quartier souffre déjà de voies étroites et encaissées, de difficultés de stationnement et d'un certain engorgement particulièrement sur les heures d'entrée et de sortie d'écoles. Les circulations douces y sont particulièrement difficiles. **La suppression d'une percée projetée ne paraît donc pas judicieuse**".

Ce principe de traversée a été supprimé car elle ne paraît pas essentielle au fonctionnement du quartier, elle n'obère pas les possibilités de percées sur les futurs projets de construction. Cependant, l'aménagement du mail de la place Michel Bony est maintenu, il structure l'aménagement du quartier. (Réponse P.25 du tableau)

Anonyme (mail 36) (il s'agit de la remarque n° 40 formulée sur le registre PubliLégal)

"Nous avons un peu l'impression que l'équipe municipale choisit son plan des hauteurs sans réels fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15 m. En favorisant des secteurs sans transports en commun comme le secteur, avenue du général Leclerc et avenue de Chenevières, plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus et disposant des arrêts de bus à immédiate proximité".

Le plan de hauteur vise à apporter une cohérence des gabarits sur l'ensemble du territoire, à protéger les zones pavillonnaires existantes et à assurer des transitions entre ces zones et les secteurs de hauteurs plus importantes (notamment le centre-ville).

Une correction sera apportée pour les trois pavillons situés 18-22 avenue Saint-Pierre qui sont effectivement enclavés entre une zone à 15m et une zone à 18m. La hauteur sur ces 3 parcelles sera limitée à 15m.

1-10-3 Réponse du GPSEA

Les réponses ont été apportées ci-dessus.

2- Observations des PPA (personnes publiques associées)

2-1 Observations des PPA

Le service instructeur a consulté l'ensemble des PPA concernés.

-Les 2 communes limitrophes à savoir Saint Maur des Fossés, la Queue en Brie, la communauté d'agglomération Paris Marne et la chambre de commerce et d'industrie ont émis un avis favorable.

- **Le conseil départemental du Val de Marne** a émis un favorable dans les domaines suivants:

- les mobilités,
- le stationnement,
- les emplacements réservés
- le pourcentage de logements sociaux

Pour les espaces verts, le CD 94 constate un oubli dans le rapport de présentation « Synthèse de l'état initial » en page 9 : parmi la liste des différents types de protection et outils de connaissance existants des principaux milieux naturels, l'Espace Naturel Sensible du Bois-St-Martin, classé en 2020 dans sa partie Val-de-Marnaise, doit être ajouté.

La référence à l'espace naturel sensible sera ajoutée.

Concernant les OAP, le CD 94 demande des précisions sur les surfaces de EBC dans le bois Marbeau

L'emprise de l'EBC n'est modifiée ni sur le plan de zonage, ni dans l'OAP.

Enfin la gestion des eaux pluviales doit être plus ambitieuse notamment en privilégiant le traitement au plus près des terrains sans passer obligatoirement par le réseau d'assainissement.

Le règlement renvoie d'ores-et-déjà aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental qui est annexé au PLU. La ville ne souhaite pas rentrer plus dans le détail car ce document peut être amené à évoluer

La DRAC préconise :

-d'interdire les démolitions partielles qui suppriment des éléments qui participent à l'intégrité et à l'authenticité de l'immeuble.

Cette remarque sera prise en compte : « La démolition totale ou partielle des bâtiments protégés au titre du L.151-19 du CU est interdite sauf contrainte technique. » (P24 du règlement)

-de modifier la règle existante concernant l'implantation par rapport à la rue des façades de plus de 75m de long : cette dimension est trop importante et mériterait d'être réduite (exemple: 35 m maximum) pour éviter un front uniforme. La création de retraits, de séquences verticales et/ou de décrochés de toitures seraient souhaitables,

Afin d'éviter un front uniforme sur 75m, il a été inscrit au règlement (dans le cadre de la modification) la possibilité de déroger à la règle d'implantation (à l'alignement ou en retrait) sur 30% maximum du linéaire de façade.

Il sera ajouté dans le règlement l'obligation d'avoir des séquences inférieures à 35m.

-d'éviter les lisses horizontales et le festonnage pour les clôtures. Les portails coulissants devraient avoir un aspect de portails battants pour avoir un aspect plus traditionnel.

Une disposition sera ajoutée dans le règlement pour interdire le festonnage. Les autres dispositions ne semblent pas adaptées au contexte communal.

D'une manière générale pour la DRAC:

- Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ;
- ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ;
- les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ;
- le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ;
- le dessin originel des menuiseries devrait être respecté ;
- les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ;
- toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ;

les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public

Le règlement est d'ores-et-déjà suffisamment contraignant et prévoit que « tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale ».

Il sera ajouté une disposition afin de privilégier les matériaux tels que le bois, l'alu, etc...

Le service instructeur a consulté 19 PPA, seuls 2 ont répondu.

-La chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas fait d'observations.

Le SAGE a envoyé une longue note d'analyse du PLU en regard de la gestion des eaux. Il en résulte que des compléments pourraient utilement venir enrichir le document pour assurer une compatibilité optimale avec le SAGE Marne Confluence, notamment sur la **gestion des eaux pluviales à la source, sur le volet de la préservation des zones humides, sur les questions de continuité écologique, ainsi que sur l'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère dans le PLU.**

Les modifications suivantes sont à intégrer dans le règlement

• Article 5.1 :

Il est proposé d'indiquer que les descentes d'eau pluviale sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les toitures terrasses végétalisées peuvent être encouragées sur l'ensemble des zones du Règlement et pour toutes les toitures, accessibles ou non, ainsi que pour les secteurs de hauteur limitée à 10m. Pour l'abattement des eaux pluviales courantes (dont la définition figure ci-dessous dans les remarques liées à l'article 8.2), une épaisseur de substrat de 8-10 cm peut suffire et répondre ainsi également aux enjeux environnementaux, d'un point de vue hydraulique/ruissellement et en matière de réduction des pollutions diffuses ; en effet, les concentrations en pollution dans le milieu naturel sont moindres grâce à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en comparaison à une gestion via un réseau d'assainissement qui accumule les pollutions de tout le bassin d'apport en un seul point de rejet dans le cours d'eau récepteur.

Ce type de dispositif peut également répondre à des enjeux de performance énergétique.

- Article 6 :

Les **espaces de pleine terre** sont à encourager sur l'ensemble des zones, avec un coefficient minimal recommandé de 15% dans les zones U. afin notamment de sécuriser la possibilité de recourir aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales. La mise en place de coefficient de biotope avec des systèmes de bonification est intéressante, toutefois il conviendra de veiller à ce que les surfaces laissées pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales à l'issue des calculs soient compatibles avec leurs capacités à gérer a minima les pluies courantes (cf. remarques ci-dessous Article 8.2).

- Article 7 :

Le Règlement peut encourager, sur toutes les zones, la mise en place d'aires de stationnement contenant des dalles ajourées ou des revêtements poreux pour absorber les eaux de ruissellement. De nombreuses techniques existent pour réaliser ces aménagements et le Règlement peut encourager leur développement.

- Article 8.2 :

La formulation serait à redétailler pour que les exigences du SAGE soient rapidement comprises par les porteurs de projets, à savoir rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8- 10mm en 24h) et si possible pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher).

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

Fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies moins fréquentes (rechercher alors l'abattement des volumes et des débits).

Les articles 1 et 2 du Règlement du SAGE peuvent utilement être annexés au PLU pour permettre aux porteurs de projets d'identifier très rapidement les exigences imposées à leurs aménagements, dès l'amont à la conception.

Recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.

Assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté, dont les performances et les modalités d'entretien seront décrites. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures/déshuileurs/débourbeurs est à proscrire ; des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier (éléments et arguments dans la plaquette DRIEE).

Enfin **la protection des zones humides** Les zones humides constituent un enjeu majeur du SAGE Marne Confluence.

Le Rapport de présentation, et notamment le rapport modifié, mentionne les zones humides potentiellement présentes sur son territoire et les localise sur une carte issue des données de la DRIEAT (ex DRIEE IdF). Le Rapport de Présentation pourrait compléter ces données en rajoutant la carte des zones humides du SAGE Marne Confluence.

Concernant l'intégration des objectifs du Sage :

Le rapport de présentation sera complété avec une présentation du SAGE Marne Confluence et de ses objectifs, qui n'était pas approuvé lors de la dernière approbation du PLU.

Les objectifs du SAGE seront ensuite intégrés dans le cadre du PLUi à venir sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Concernant la gestion des eaux pluviales à la source

Le règlement renvoi d'ores-et-déjà aux dispositions du SDAGE 2016-2020 et du plan de zonage pluvial départemental annexé au PLU.

Un renvoi au SAGE Marne Confluence sera également ajouté.

Les compléments proposés pourront être intégrés dans le cadre de l'élaboration du PLUi de GPSEA.

Concernant la protection des zones humides

Le plan de zonage identifie des secteurs de zones humides protégées au titre du L.151-23 du CU, repérées par une étude menée par la ville lors de l'élaboration du PLU.

Le règlement indique que toute modification ou diminution de ces secteurs doit faire l'objet d'une étude approfondie et d'une compensation à 100%.

Des dispositions réglementaires sur les zones humides pourront être ajoutées dans le cadre de l'élaboration du PLUi avec GPSEA.

Concernant la préservation et la restauration des continuités écologiques

Une OAP « Nature en ville » a été élaborée sur le territoire communal et permet d'orienter les futurs aménagements publics et privés, tant sur la forme que sur les types et essences de plantations à mettre en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un renvoi au SAGE Marne Confluence sera ajouté.

Une liste des espèces à pollens allergisants est jointe au règlement

Les anciens rus se trouvent en limite ou à proximité de la commune mais le Plessis-Trévisé n'est pas concernée directement. Les cours d'eau présents dans les parcs publics sont d'ores-et-déjà mis en valeur.

2-2 Réponses du GPSEA

Elles sont précisées ci-dessus par identité de PPA.

Annexe 5

MODIFICATION PLU DU PLESSIS-TREVISE REponses AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

DRAC D'ILE-DE-FRANCE (23/07/2021)	
Rapport de présentation	
<p>P26 : Il est noté que la « démolition totale » des bâtiments protégés sera interdite. Il faudrait aussi interdire les démolitions partielles qui suppriment des éléments qui participent à l'intégrité et à l'authenticité de l'immeuble.</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte : « La démolition totale ou partielle des bâtiments protégés au titre du L.151-19 du CU est interdite sous contrainte technique. » (P24 du règlement)</p>
<p>P21 : Une rédaction et un mode de calcul plus simple du taux de pleine terre requis devraient être retenus pour faciliter la compréhension de la règle.</p>	<p>Le mode de calcul du coefficient de pleine terre est présenté dans le règlement. Le plan de végétalisation permet d'appréhender facilement les coefficients appliqués sur chaque zone. Ce coefficient est inscrit dans le règlement depuis 2017 et la ville ne rencontre pas de difficultés dans l'application de cette règle. Pas de modification nécessaire.</p>
<p>P27 : Une règle existante concerne l'implantation par rapport à la rue des façades de plus de 75m de long : cette dimension est trop importante et mériterait d'être réduite (exemple : 35 m maximum) pour éviter un front uniforme. La création de retraits, de séquences verticales et/ou de décrochés de toitures seraient souhaitables.</p>	<p>Afin d'éviter un front uniforme sur 75m, il a été inscrit au règlement (dans le cadre de la modification) la possibilité de déroger à la règle d'implantation (à l'alignement ou en retrait) sur 30% maximum du linéaire de façade. Il sera ajouté dans le règlement l'obligation d'avoir des séquences inférieures à 35m.</p>
<p>P29 : Pour les clôtures, on évitera les lisses horizontales et le festonnage. Les portails coulissants devraient avoir un aspect de portails battants pour avoir un aspect plus traditionnel.</p>	<p>Une disposition sera ajoutée dans le règlement pour interdire le festonnage. Les autres dispositions ne semblent pas adaptées au contexte communal.</p>
<p>P30 : Il est prévu que la moitié des places de stationnement à créer devra être close et couverte : il faut être vigilant face à l'artificialisation des sols (la plantation d'arbres de hautes tiges est compromise par la présence des souterrains de stationnement) et à l'écoulement des nappes phréatiques.</p>	<p>Cette disposition permet de limiter l'impact des stationnements en extérieur et de libérer des espaces non artificialisés en surface (les parkings en sous-sol ou en rez-de chaussée-étant principalement réalisés dans/sous l'emprise des bâtiments). Par ailleurs, le règlement prévoit un coefficient de biotope important (0,7) si l'épaisseur de terre végétale au-dessus de la dalle de parking est supérieure à 80cm.</p>

	<p>Cette disposition sera maintenue.</p>
<p>Remarque générale</p> <p>Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ; - ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ; - les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ; - le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ; - le dessin original des menuiseries devrait être respecté ; - les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ; - toutes les modifications de ces édifices seront conservées ; - les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public. <p>Le règlement est d'ores-et-déjà suffisamment contraignant et prévoit que « tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale ». Il sera ajouté une disposition afin de privilégier les matériaux tels que le bois, l'alu, etc.</p>	

DDT DU VAL-DE-MARNE (02/09/2021)

Mobilités

La modification est en cohérence avec la desserte en transports en commun du secteur et les objectifs du PDVM en matière de déplacements piétons et cycles.

Déplacements

Il faut constater un oubli dans le rapport de présentation « Synthèse de l'état initial » en p9 : parmi la liste des différents types de protection et outils de connaissance existants des principaux milieux naturels, l'ENS du Bois Saint-Martin, classé en 2020 dans sa partie Val-de-Marnaise, doit être ajouté. Son périmètre est joint à l'avis.

La référence à cet ENS sera ajoutée.

OAP

OAP du Secteur Bony Trainway-Marbeau : il serait pertinent de préciser et comparer la surface du futur EBC par rapport à l'actuelle.

L'emprise de l'EBC n'est modifiée ni sur le plan de zonage, ni dans l'OAP.

Concernant le secteur Saint-Antoine, il serait utile de mener une réflexion sur les différents cheminement (piétons et agricoles et notamment sur les circulations des engins agricole).

L'OAP du secteur Saint-Antoine prévoit de développer le réseau de sentiers et de créer un parcours de santé afin de permettre la liaison entre espaces urbanisé et agricole.
Néanmoins elle ne fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure.

Production de logements sociaux

La modification devrait permettre à la commune de poursuivre son effort de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU et d'apporter une réponse aux besoins en logements abordables de la population en favorisant la mixité sociale et une répartition territoriale équitable du logement social.

Règlement de Service départemental d'Assainissement

<p>Afin d'encourager fortement la gestion alternative des eaux pluviales, le Département préconise d'étayer le paragraphe relatif à la gestion des EP de l'article UX8 « conditions de desserte par la voirie et les réseaux » afin de lui donner une portée plus ambitieuse et plus significative et propose une nouvelle rédaction (voir avis)</p>	<p>Le règlement renvoie d'ores-et-déjà aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental qui est annexé au PLU. La ville ne souhaite pas rentrer plus dans le détail car ce document peut être amené à évoluer.</p>
--	--

<p>SAGE MARNE CONFLUENCE (27/09/2021)</p>	
<p>L'intégration des objectifs du SAGE</p>	
<p>L'avis présente un tableau récapitulant les pistes d'intégration possibles des objectifs du SAGE dans le PLU.</p> <p>Les éléments à réaliser dans le RP sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la carte des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE et des zones humides - Rappeler l'objectif DCE d'atteinte du bon état des masses d'eau et reprendre les objectifs locaux identifiés dans les SAGE. L'objectif de reconquête de la baignade en Marne pour 2022 sera à intégrer. La dynamique de la population par rapport aux capacités des réseaux d'assainissement serait à intégrer. <p>Certains objectifs généraux et sous-objectifs du SAGE ne sont pas mentionnés et sont à traduire dans le PLU.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété avec une présentation du SAGE Marne Confluence et de ses objectifs, qui n'était pas approuvé lors de la dernière approbation du PLU.</p> <p>Les objectifs du SAGE seront ensuite intégrés dans le cadre du PLU à venir sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.</p>
<p>Gestion des eaux pluviales à la source</p>	
<p>Le règlement n'encourage pas explicitement la gestion à la parcelle des eaux pluviales comme première solution à privilégier.</p> <p>L'ensemble des documents du PLU pourront développer plus significativement la gestion des EP à la parcelle.</p> <p>Le RP pourra prévoir une cartographie des zones d'aptitudes ou des contraintes d'infiltration. Des propositions de compléments sont faites pour le règlement.</p>	<p>Le règlement renvoi d'ores-et-déjà aux dispositions du SDAGE 2016-2020 et du plan de zonage pluvial départemental annexé au PLU.</p> <p>Un renvoi au SAGE Marne Confluence sera également ajouté.</p> <p>Les compléments proposés pourront être intégrés dans le cadre de l'élaboration du PLU de GPSEA.</p>
<p>La protection des zones humides</p>	

<p>Le RP pourrait être complété en ajoutant la carte des zones humides du SAGE qui permet d'identifier les zones humides présentes ou anciennes du territoire.</p> <p>Cette première base devrait appuyer leur préservation vis-à-vis des aménagements au profit de la reconquête de la mémoire et des paysages de l'eau.</p> <p>Des zones humides complémentaires pourraient être recherchées, créées ou intégrées à la TVB, particulièrement sur les zones soumises à urbanisation ou à mutation par exemple.</p> <p>Le PLU pourrait formuler des objectifs, des orientations et des règles spécifiques permettant de préserver, maintenir et restaurer ces ZH. Un zonage spécifique (de type Nzh) pourra être attribué.</p> <p>Des pistes d'amélioration pour le règlement sont listées.</p>	<p>Le plan de zonage identifie des secteurs de zones humides protégées au titre du L.151-23 du CU, repérés par une étude menée par la ville lors de l'élaboration du PLU.</p> <p>Le règlement indique que toute modification ou diminution de ces secteurs doit faire l'objet d'une étude approfondie et d'une compensation à 100%.</p> <p>Des dispositions réglementaires sur les zones humides pourront être ajoutées dans le cadre de l'élaboration du PLU avec GPSEA.</p>
<p>La préservation et la restauration des continuités écologiques</p> <p>Le PLU pourrait renforcer l'approche selon laquelle les corridors écologiques identifiés et à créer devront être multifonctionnels et favoriseront le développement de la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales, la résilience face au changement climatique ainsi que la qualité paysagère.</p> <p>Il pourrait être précisé par exemple qu'il faut éviter les habitats monospécifiques sur les alignements d'arbres ou que la trame bleue pourrait être renforcée, notamment grâce aux installations de gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en évidence des paysages de l'eau.</p> <p>Des listes floristiques pourraient être annexées au règlement du PLU.</p>	<p>Une OAP « Nature en ville » a été élaborée sur le territoire communal et permet d'orienter les futurs aménagements publics et privés, tant sur la forme que sur les types et essences de plantations à mettre en place.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, un renvoi au SAGE Marne Confluence sera ajouté.</p> <p>Une liste des espèces à pollens allergisants est jointe au règlement.</p>
<p>Sur la commune, certains anciens rus ou rus busés semblent être présents. Une cartographie des cours d'eau – actuels et anciens – s'avère nécessaire et l'établissement d'une marge de retrait augmentée de la moitié de la largeur du lit mineur, est préconisé à titre conservatoire.</p> <p>Le passé hydrologique de ces cours d'eau pourrait être valorisé par une requalification écologique des espaces constituant les anciens lits ou par des paysages intégrant l'eau.</p>	<p>Les anciens rus se trouvent en limite ou à proximité de la commune mais le Plessis-Trévisé n'est pas concerné directement.</p> <p>Les cours d'eau présents dans les parcs publics sont d'ores-et-déjà mis en valeur.</p>
<p>L'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère</p> <p>Le PLU ne cite pas les Objectifs de Qualité Paysagère (OQP) issus du Plan de Paysage Marne Confluence et notamment les OQP 4, 5 et 6.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour faire référence au Plan de Paysage Marne Confluence.</p>	

<p>Le RP pourrait être complété en ajoutant la carte des zones humides du SAGE qui permet d'identifier les zones humides présentes ou anciennes du territoire.</p> <p>Cette première base devrait appuyer leur préservation vis-à-vis des aménagements au profit de la reconquête de la mémoire et des paysages de l'eau.</p> <p>Des zones humides complémentaires pourraient être recherchées, créées ou intégrées à la TVB, particulièrement sur les zones soumises à urbanisation ou à mutation par exemple.</p> <p>Le PLU pourrait formuler des objectifs, des orientations et des règles spécifiques permettant de préserver, maintenir et restaurer ces ZH. Un zonage spécifique (de type Nzh) pourra être attribué.</p> <p>Des pistes d'amélioration pour le règlement sont listées.</p>	<p>Le plan de zonage identifie des secteurs de zones humides protégées au titre du L.151-23 du CU, repérés par une étude menée par la ville lors de l'élaboration du PLU.</p> <p>Le règlement indique que toute modification ou diminution de ces secteurs doit faire l'objet d'une étude approfondie et d'une compensation à 100%.</p> <p>Des dispositions réglementaires sur les zones humides pourront être ajoutées dans le cadre de l'élaboration du PLU avec GPSEA.</p>
<p>La préservation et la restauration des continuités écologiques</p> <p>Le PLU pourrait renforcer l'approche selon laquelle les corridors écologiques identifiés et à créer devront être multifonctionnels et favoriseront le développement de la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales, la résilience face au changement climatique ainsi que la qualité paysagère.</p> <p>Il pourrait être précisé par exemple qu'il faut éviter les habitats monospécifiques sur les alignements d'arbres ou que la trame bleue pourrait être renforcée, notamment grâce aux installations de gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en évidence des paysages de l'eau.</p> <p>Des listes floristiques pourraient être annexées au règlement du PLU.</p>	<p>Une OAP « Nature en ville » a été élaborée sur le territoire communal et permet d'orienter les futurs aménagements publics et privés, tant sur la forme que sur les types et essences de plantations à mettre en place.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, un renvoi au SAGE Marne Confluence sera ajouté.</p> <p>Une liste des espèces à pollens allergisants est jointe au règlement.</p>
<p>Sur la commune, certains anciens rus ou rus busés semblent être présents. Une cartographie des cours d'eau – actuels et anciens – s'avère nécessaire et l'établissement d'une marge de retrait augmentée de la moitié de la largeur du lit mineur, est préconisé à titre conservatoire.</p> <p>Le passé hydrologique de ces cours d'eau pourrait être valorisé par une requalification écologique des espaces constituant les anciens lits ou par des paysages intégrant l'eau.</p> <p>L'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère</p> <p>Le PLU ne cite pas les Objectifs de Qualité Paysagère (OQP) issus du Plan de Paysage Marne Confluence et notamment les OQP 4, 5 et 6.</p>	<p>Les anciens rus se trouvent en limite ou à proximité de la commune mais le Plessis-Trévisé n'est pas concerné directement.</p> <p>Les cours d'eau présents dans les parcs publics sont d'ores-et-déjà mis en valeur.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour faire référence au Plan de Paysage Marne Confluence.</p>

ILE-DE-FRANCE MOBILITES (20/07/2021)

Les évolutions apportées au règlement du PLU sont pleinement compatibles avec les prescriptions et recommandations du PDUIF.

CCI VAL-DE-MARNE (28/06/2021) – AVIS FAVORABLE

Pas de remarque.

PARIS VALLEE DE LA MARNE (23/06/2021)

Pas de remarque.

VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES (27/07/2021)

Pas de remarque.

VILLE DE LA-QUEUE-EN-BRIE (30/08/2021) – AVIS FAVORABLE

Pas de remarque.

REMARQUES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE (15/09 – 15/10)

1 / PUBLILEGAL

<p>1 - M. OU MME PAQUELET – 9 Avenue Marbeau (19/09/2021)</p> <p>De nombreux immeubles ont vu le jour au Plessis-Trévisse modifiant considérablement la qualité de vie. Il serait souhaitable de freiner ces constructions, notamment au niveau de l'avenue M. Berteaux et de favoriser les espaces verts.</p>	<p>La modification du PLU permet de favoriser le maintien d'espaces verts sur la commune à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le renforcement des coefficients de pleine terre et de biotope par surface sur la quasi-totalité du territoire; - l'instauration de nouveaux espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre du L.151-23 <p>Par ailleurs, tous les EBC existants sont maintenus.</p>
<p>2 - M. MILLOUR – 233 bis avenue de la Maréchale (19/09/2021)</p> <p>L'évolution du statut de ma propriété est particulièrement mal fondée. Le bâti n'offre plus aucune caractéristique que vous prétendez vouloir préserver, ni aucune pérennité vu l'altération constatable, de fait. L'environnement immédiat construit récent démontre matériellement le non-sens des prétentions.</p>	<p>La propriété située au 233 bis av. de la Maréchale présente une qualité architecturale qui s'inscrit dans l'identité communale et nécessite donc d'être préservée dans le cadre du PLU. Ce classement est donc maintenu.</p>
<p>3 - M. DORDAIN (20/09/2021)</p> <p>J'ai constaté le changement de physionomie de la ville avec la construction d'un nombre trop important de nouvelles constructions collectives, ce qui entraîne des problèmes d'infrastructures, crèches, écoles, collège, transports et stationnement (notamment sur le quartier Marbeau). Il faudrait aménager des parcs et espaces verts et favoriser la construction de pavillons. Il faut garder l'aspect « rural » de la commune et arrêter la construction d'immeubles qui détruit l'attractivité de la commune.</p>	<p>L'objectif de la ville est de maintenir la qualité du cadre de vie des quartiers pavillonnaires. La présente modification va dans ce sens en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restaurant de nouveaux espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre du L.151-23 - Réajustant le plan des hauteurs qui limite à 10m les hauteurs sur les quartiers pavillonnaires. <p>La commune souhaite concilier à travers son projet de PLU la préservation du tissu pavillonnaire avec les objectifs supra-communaux de production de logements sur son territoire.</p>

<p>4 - MME HERBO (22/09/2021)</p> <p>Il me semble primordial de conserver l'esprit « une ville à la campagne » de notre ville. Il faudrait, dans les zones pavillonnaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les espaces boisés, arbres tels que des chênes et sapins - Limiter la construction à 10m de hauteur - Imposer des places de stationnement en sous-sol pour les immeubles 	<p>La modification du PLU vise à maintenir la qualité du cadre de vie des quartiers pavillonnaires à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'instauration de nouveaux espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre du L.151-23 - Le réajustement du plan des hauteurs qui limite à 10m les hauteurs sur les quartiers pavillonnaires <p>Il est par ailleurs d'ores-et-déjà indiqué dans le règlement du PLU que : « Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 70% des places réalisées doivent être enterrées. »</p>
<p>5 - M. ZACROU (23/09/2021)</p> <p>Il serait souhaitable et raisonnable de ne plus défigurer le quartier Marbeau qui a été modifié (disparition de pavillons avec jardins et beaux arbres). Toutes les constructions d'immeubles posent un problème d'évacuation des eaux usées (les canalisations risquent d'être sous-dimensionnées). Concernant les eaux pluviales, la bétonisation entraîne un ruissellement des eaux pluviales et le quartier a été inondé à plusieurs reprises.</p>	<p>Idem réponse précédente.</p> <p>Pour chaque opération il est vérifié que les réseaux sont suffisamment dimensionnés.</p> <p>Par ailleurs des dispositions sont ajoutées dans le cadre de la modification afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et le zéro rejet des pluies courantes.</p>
<p>6 - M. DELORD (30/09/2021)</p> <p>Propriétaire du terrain au 4 avenue Marbeau, je vous demande la suppression des emplacements réservés 3a et 3b, ainsi qu'un avis favorable pour que l'espace boisé classé présent sur mon terrain soit discuté au cours d'une prochaine révision de PLU. Voir argumentaire + diagnostic phytosanitaire + photos</p>	<p>La présente modification ne concerne pas l'EBC inscrit sur la propriété de M. DELORD. De plus, il est à noter qu'une procédure de modification de PLU ne peut pas supprimer un EBC.</p> <p>Ces emplacements réservés s'inscrivent dans des projets communaux toujours d'actualité et doivent donc être maintenus.</p>

<p>7 - M. ET MME BEAUVAIS (01/10/2021)</p> <p>Nous sommes mtloyens du 233bis avenue de la Maréchale, dont la maison a été classée comme élément de patrimoine à protéger. Nous sommes également voisins du 235 avenue de la Maréchale dont la maison très vétuste est destinée à être démolie. Nous nous interrogeons sur le devenir de notre quartier et notamment des constructions environnantes. Qu'est-il possible de construire dans la limite de 10m de hauteur imposée au PLU.</p>	<p>La modification du PLU maintient effectivement la hauteur maximale à 10m sur ce secteur, ce qui vise à préserver le tissu pavillonnaire.</p> <p>La procédure de modification du PLU n'est pas, au contraire d'une révision, une refonte totale du document et du projet de ville. Il s'agit de l'adaptation à la marge du document afin notamment de s'inscrire dans les objectifs de l'Etat.</p> <p>La ville souhaite cependant poursuivre le développement de l'offre d'équipements, en adéquation avec la nouvelle offre de logements, et définit pour cela des emplacements réservés, notamment pour l'extension des écoles, la création d'espaces verts, etc.</p> <p>Le règlement favorise par ailleurs d'ores-et-déjà l'implantation des commerces notamment en centre-ville, Place de Verdun et place M. Bony en autorisant une hauteur de 3,50 m pour les RdC commerciaux.</p> <p>Les nouveaux projets en cours prévoient également l'installation de commerces et services.</p>
<p>8 - DR. DESLANDES (02/10/2021)</p> <p>La dernière observation porte sur le parking de la gare du RER E de Villiers-sur-Marne/Plessis-Tréville. Le parking est dans un état désastreux. Comment peut-il encore être en conformité pour demeurer en exploitation. Est-il possible de faire pression sur le concessionnaire Effia pour qu'il réalise les indispensables travaux de réfection et mette en place les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des usagers.</p>	<p>Ce parking ne fait pas l'objet de la présente modification et ne situe pas sur la commune.</p>
<p>Je n'ai pas pu consulter les documents relatifs à l'enquête publique car les personnes sont venues une par une dans un local fermé au public. Comment faire pour consulter les documents papier ?</p>	

<p>9 - M. ou MME BRODATY (09/10/2021)</p> <p>En tant qu'habitants du quartier du Parc de la Lande, nous souhaitons voir disparaître la mention de « chemin piétonnier à créer » en ce qui concerne notre quartier.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'av. du Tramway et l'av. du Duc de Trévise sera supprimé.</p>
<p>10 - M. RIEMENSCHNEIDER (09/10/2021)</p> <p>J'ai observé un écart entre le RP (P18) et l'OAP (P35) : Dans l'OAP figure un chemin qui traverse les propriétés existantes reliant l'avenue du Tramway et l'avenue du duc de Trévise. Quelle est la bonne version ?</p> <p>Dans le cas de la version de l'OAP, la création de ce chemin exigeant des expropriations et la construction sur des espaces dits à préserver (douve du parc de la Lande) va à l'encontre du sens du document (préservation de l'environnement). Ce cheminement pourrait être remplacé par un cheminement longeant la rue du tramway et la rue du chemin vert, voies déjà existantes (voir Pj).</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle du document approuvé le 1^{er} février 2017, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'av. du Tramway et l'av. du Duc de Trévise sera supprimé.</p>
<p>11 - M. AVENTIN (11/10/2021)</p> <p>Les villes se doivent de muter, mais avec respect pour donner « sens » à la ville, ce qui n'est plus le cas depuis quelques années au Plessis-Trévise.</p> <p>Les élus devrait vérifier si l'apport des populations envisagé et leur flux demeure possible et jusqu'à quelle jauge en fonction de l'organisation spatiale de la commune. La nouvelle équipe municipale se veut rassurante en mettant en avant une pseudo-connaissance écologique en saupoudrant un peu de « Vert ».</p> <p>Il n'y a pas de cohérence entre les projets. Où est la vraie place de la nature en ville ? Il y a trop d'opérations en cours qui présente des incohérences.</p> <p>L'histoire du Plessis et gommée, sans parler de la charte promoteurs trop permissive. Il faudrait choisir une écriture architecturale par quartier en cohérence avec l'histoire du Plessis et s'y tenir.</p> <p>Il ne faut pas non plus que la ville aborde les modifications avec certains opérateurs ou les recommande auprès de propriétaires.</p> <p>Courage, ambitions et fermeté sur les règles strictes et de bon sens, en symbiose avec la nature et l'histoire de la ville et tout ira mieux !</p>	<p>La procédure de modification du PLU n'est pas, au contraire d'une révision, une refonte totale du document et du projet de ville. Il s'agit de l'adaptation à la marge du document afin notamment de s'inscrire dans les objectifs de l'Etat.</p> <p>Les modifications apportées vont cependant dans le sens d'une préservation du cadre de vie et de la trame verte communale : ajout d'espaces paysagers à protéger, de bâtiments remarquables à préserver, adaptation du plan des hauteurs, renforcement des coefficients de biotope et de pleine terre, etc.</p> <p>Le Plessis-Trévise est une commune jeune, créée il y a un peu plus de 100 ans, et qui ne possède pas une écriture architecturale distincte selon les quartiers.</p> <p>Néanmoins des éléments du patrimoine bâti remarquable ont été repérés pour compléter la liste des constructions à préserver.</p>

<p>13 - MME et M. WEISSMULLER (11/10/2021)</p> <p>La création de sentiers urbains dans le Parc de la Lande serait un grand gâchis. Aucun intérêt public à créer de l'insécurité, de l'insalubrité et de troubler la faune qui s'y promène. Nous nous opposons à ce projet.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'av. du Tramway et l'av. du Duc de Trévise sera supprimé.</p>
<p>14 - M. ROBIN (12/10/2021)</p> <p>Etant l'un des fils de Mme veuve ROBIN, résidant au 107 av. de Combault au Plessis-Trévisé, je tiens à exprimer mon désaccord avec les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces dispositions sont infondées au regard du CU - Elles visent certaines propriétés indépendamment de la situation du quartier et constituent ainsi des mesures discriminatoires - Elles conduisent à des préjudices importants et ne sauraient être mises en œuvre sans être accompagnées d'indemnisations à hauteur des préjudices causés. 	<p>La surface de l'espace paysager ou récréatif instauré dans le cadre de la présente modification sera revue à la baisse et correspondra en grande partie à la bande de 10m depuis la lisière du Bois Saint-Martin.</p>
<p>15 - MME BOURDIN (13/10/2021)</p> <p>Renvoi au courrier de M. et Mme DELORD du 12/10 (remarque 6).</p>	<p>Idem réponse remarque 6. Ces emplacements réservés s'inscrivent dans des projets communaux toujours d'actualité et doivent donc être maintenus.</p>
<p>16 - MME PUBERAUD (13/10/2021)</p> <p>Il est insupportable de vouloir encore couper des arbres pour faire un parking (angle av. Kiffer et Ardouin). A supposer qu'une maison des jeunes vienne à être créée à l'Espace Paul Valéry, ceux-ci peuvent venir à pied ou à bicyclette.</p>	<p>L'OAP « mobilité » prévoit la création de pistes cyclables le long de l'avenue Ardouin afin de desservir le centre-ville et la pointe Kiffer. L'emplacement réservé crée à vocation à accueillir des équipements publics dont un parc de stationnement souterrain, en lien avec la Maison de Santé, le centre culturel et des équipements dédiés à la jeunesse.</p>

<p>Je souhaite que la globalité des espaces verts boisés de la Résidence de la Ville au Bois passe en zone protégée.</p>	<p>La Résidence de la Ville au Bois est repérée au plan de végétalisation comme secteur d'intensification où sont imposés un coefficient de biotope par surface de 0,5 et un coefficient de pleine terre de 0,4. Il est donc d'ores-et-déjà prévu qu'au minimum 40% du terrain soit occupé par des espaces verts de pleine terre, ce qui protège, de fait, les espaces verts existants.</p>
<p>17 - M. DE COSTER (13/10/2021)</p> <p>Par cette modification, la ville s'engage à poursuivre ses efforts pour tendre à atteindre les 25% de logements sociaux mais 80% de la population française est éligible aux logements sociaux. Peut-on se satisfaire de cet objectif ? La ville ne devrait-elle pas s'engager plus fortement afin que les programmes en PLAI soient désormais majoritaires ?</p>	<p>A travers la présente modification du PLU, le Plessis-Trévisé renforce ses objectifs de production de logements sociaux. En effet les 25% de logements sociaux sont imposés pour toute opération de plus de 15 logements (40 logements avant modification). Par ailleurs, pour les opérations de plus de 30 logements la part de logements sociaux imposée est désormais de 30%.</p>
<p>Ce projet de modification devrait être plus favorable à la construction d'immeubles d'habitations collectives en centre-ville et permettre des constructions R+6. En revanche, les coeurs d'îlots doivent être mieux protégés en y interdisant tout aménagement non végétalisé et les constructions enterrées sous ces espaces. Les contraintes liées au coefficient d'emprise au sol doivent être augmentées. Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre doit être sensiblement augmenté pour toutes les parcelles de la commune.</p>	<p>La présente modification ne concerne pas l'évolution de la hauteur en centre-ville, où elle est limitée à 18m. La protection des coeurs d'îlot est renforcée par l'augmentation des coefficients de biotope par surface et de pleine terre sur la quasi-totalité du territoire.</p>
<p>On peut regretter que les critères de sélection des bâtiments à protéger ne soient pas connus. Il existe encore quelques beaux murs de clôture en pierres de maçonnerie et pierres taillées. Cette modification n'est-elle pas l'occasion de les répertorier et de les sauvegarder ?</p>	<p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger ont été sélectionnés en raison de leur qualité architecturale ou de leur participation à l'identité communale. Les murs de clôture n'ont pas fait l'objet de protection dans le cadre de cette présente modification mais la municipalité va y réfléchir pour une prochaine évolution du PLU.</p>
<p>Cette modification devrait intégrer des mesures pour sauvegarder les beaux arbres présents sur les espaces publics et privés. Il faudrait les recenser pour les sauvegarder afin que tout élagage ou abattage soit soumis à autorisation validée par un service compétent puis le service urbanisme.</p>	<p>L'OAP « Nature en ville » définit des prescriptions de préservation des plantations et végétaux existant et d'aménagement des nouvelles plantations publiques et privées, de traitement des limites, etc.</p>

<p>Il faudrait être plus simple dans les mesures concernant la circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la vitesse à 30km/h sur toute la commune - Mettre en place des moyens de contrôle de la vitesse permanents et aléatoires - Enlever les dos d'ânes, gendarmes couchés et coussins berlinois - Interdire complètement le stationnement le long de l'avenue de la Marchéale - Enlever les poteaux de trottoirs et autres barrières, dangers mortels pour les 2 roues - Créer de véritables pistes cyclables protégées et supprimer celles qui ne le sont pas - Devant et sur le côté de la place du marché, et un peu plus loin vers Super U, mettre en place une signalétique bien visible - Répertorier et traiter les trottoirs ou traversées de rues dangereux pour les PMR <p>Des négociations sont-elles en cours afin que soient créées des voies entre la sortie de l'A4 vers le Plessis et vers Pontault Combault ?</p>	<p>La modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale. Un PLD est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et intégrera ces problématiques.</p>
<p>18_19 - M. PAUWELS VERGEL Y (13/10/2021)</p> <p>Nous sommes propriétaires avec mon frère des parcelles AB 679 à 682 (17/19 avenue du Prophète). Nous cherchons à vendre ces terrains depuis plusieurs mois. Le PLU classe ces terrains en Espaces paysagers ou récréatifs à protéger, ce qui compromet la vente. Il n'y a aujourd'hui plus de paysage pas plus que de bois sur ces terrains. Je sollicite la non classification de ces terrains en espaces à protéger afin qu'ils restent divisibles et constructibles.</p>	<p>Une réduction de l'espace paysager sera appliquée pour tenir compte des arbres existants sur la parcelle afin de maintenir une constructibilité en façade avant.</p>
<p>20 - M. ROBIN (13/10/2021)</p> <p>Etant l'un des fils de Mme veuve ROBIN, résidant au 107 avenue de Combault, je me joins à mon frère Yves ROBIN pour exprimer mon désaccord avec certaines dispositions. Voir courrier.</p>	<p>La surface de l'espace paysager ou récréatif instauré dans le cadre de la présente modification sera revue à la baisse et correspondra en grande partie à la bande de 10m depuis la façade du Bois Saint-Martin.</p>

<p>J'assiste depuis plusieurs décennies à l'urbanisation du Plessis-Trévise que je considère irrespectueuse de l'environnement et du patrimoine. Les documents de la modification affichent un souci de la protection de la biodiversité, du patrimoine, de l'identité de notre ville et de notre « apaisement », ce qui est une bonne nouvelle. Il devient urgent de mettre en place des structures simples, sécurisées, évidentes permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De reprendre possession des trottoirs débarrassés des encombrants (poteaux, publicités, etc.) - D'emprunter des voies débarrassées de tout stationnement et autre chicane - D'être sur des pistes cyclables sécurisées, en voie propre - De sécuriser les trajets pour les PMR - Des flux optimisés dans une approche globale (aménagement vélos au niveau des gares notamment) <p>Non :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au bétonnage des espaces privés par des logements collectifs - Aux constructions de plus de 10m, quelle que soit la zone - A l'élargissement des voies de circulation - Aux projets qui ne tiennent pas compte de l'avis des habitants - A la densification 	<p>La modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale.</p> <p>Un PLU est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est. Avenir et intégrera ces problématiques.</p> <p>La ville veille au maintien d'espaces végétalisés dans les secteurs de logements collectifs à travers son plan de végétalisation où sont imposés des coefficients de biotope et de pleine terre, renforcés dans le cadre de la présente modification.</p> <p>La commune ne peut limiter la hauteur à 10m sur l'ensemble du territoire car cela ne correspond pas à la réalité du terrain et ne permettrait pas de répondre aux objectifs supra-communaux de production de logements. Les secteurs pavillonnaires sont protégés par la limite de 10m du plan des hauteurs réajusté dans le cadre de la présente modification. L'élargissement des voies de circulation qui sera permis par les emplacements réservés, permet l'aménagement de liaisons douces, voies cyclables, élargissement des trottoirs, etc.</p> <p>La densification du territoire est imposée par les documents supra-communaux et notamment le SDRIF d'Ile de France.</p>
<p>La pollution lumineuse n'est pas abordée. Est-il nécessaire d'éclairer la ville toute la nuit ?</p> <p>Une autre pollution est présente : celle des avions.</p>	<p>Les sujets de la gestion de l'éclairage sur la commune et de la pollution des avions ne peuvent pas être traités dans le PLU.</p>
<p>Qu'en est-il de la protection des parcelles « classées patrimoine communal ». Si demain, des demandes de PC sont déposées au Maire, quelle sera la capacité du service urbanisme pour refuser ces projets ?</p>	<p>La présente modification instaure une disposition interdisant la démolition partielle ou totale de ces bâtiments, sauf contrainte technique. Par ailleurs toute dénaturation architecturale est interdite. Le service urbanisme sera donc en capacité de refuser les PC contraires à ces règles.</p>

22 - PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DES PINSONS : FAMILLES ARNAUD, CASARES, CHAIN, DIONISIO, JEAN, LEGENDRE, RICCIARELLI (13/10/2021)

Nous avons noté que les inquiétudes relatives au déboisement et à la construction d'immeubles en limite du lotissement sont levées. Il faudra prévoir de fortes amendes à l'encontre des contrevenants d'abattages constatés sans avis favorable de la Collectivité.

En page 20, il serait utile pour une meilleure compréhension de la cartographie de rajouter les noms de rues.

Pourquoi interdire les toitures à la Mansart dans les zones de hauteur limitée à 10m qui permettent d'augmenter les surfaces habitables à surface égale au sol ?

La commune souhaite préserver l'identité architecturale de son tissu pavillonnaire existant en ne permettant pas des formes et gabarits qui ne s'y intègrent pas.

Pour limiter l'usage de l'eau, il conviendrait d'interdire les murs végétalisés.

Ces murs ne sont pas interdits car ils peuvent participer à la lutte contre les îlots de chaleur et habiller des pignons en milieu urbain. Néanmoins ils ne bénéficient pas d'un bonus dans le calcul du coefficient de biotope pour ne pas créer une incitation.

Dans l'avis des PPA, nous ne sommes pas d'accord avec les 3 derniers alinéas formulés par Mme l'ABF.

Le règlement est d'ores-et-déjà suffisamment contraignant et prévoit que « tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale ».
Les propositions de l'ABF concernant les bâtiments remarquables ne seront donc pas ajoutées à l'exception d'une disposition afin de privilégier les matériaux tels que le bois, l'alu, etc.

Dans le calcul du CBS, vous prévoyez de considérer comme « pleine terre » les espaces verts sur toit-terrasse bénéficiant d'une couverture de substrat de 80 cm. Cette implantation nécessite d'avoir une étanchéité surmontée d'un système de drainage et que les eaux recueillies soient dirigées vers une zone d'infiltration.

Les espaces verts sur dalle ne sont pas considérés comme des espaces verts de pleine terre, et sont pondérés dans le calcul du coefficient de biotope par surface à 0,7 (si couverture de substrat supérieur à 80 cm).

<p>23 - M. ROBIN (13/10/2021)</p> <p>Etant le fils aîné de Mme veuve ROBIN, résidant au 107 avenue de Combault, j'exprime les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les mesures ne visent qu'un seul terrain et limitent grandement toute nouvelle construction, ce qui est opposé au développement du quartier - Ces mesures ne sont ni motivées, ni justifiées - Elles induisent un préjudice très important sur la valeur vénale du terrain. Une indemnisation est nécessaire si ces mesures sont confirmées. - Ces mesures vont à l'encontre de la nécessité de libérer du foncier pour répondre à la demande de nouveaux logements en région parisienne 	<p>La surface de l'espace paysager ou récréatif instauré dans le cadre de la présente modification sera revue à la baisse et correspondra en grande partie à la bande de 10m depuis la lisière du Bois Saint-Martin.</p>
<p>24- 25 - MME MEYER et M. GUIORQUIERF (14/10/2021)</p> <p>Nous sommes les conseils de M. et Mme OLEGGINI, propriétaires du 44 avenue du Général de Gaulle dont vous envisagez le classement comme patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU.</p> <p>Aucun élément ne justifie ce classement car la maison ne présente aucune caractéristique remarquable. La maison est de type Mansart, ce que vous interdisez à l'article UG5.</p> <p>Nous vous demandons de bien vouloir revenir sur ce classement.</p>	<p>Après vérification et prise en compte de la date de construction (1904), ce pavillon sera retiré de la liste du patrimoine bâti d'intérêt local.</p>
<p>26 - MME ROBIN EPOUSE ARNAUD (14/10/2021)</p> <p>Je suis la fille de M. et Mme ROBIN, propriétaires du 107 avenue de Combault. Les modifications du PLU impactent de façon très importante quelques terrains. Il est pour moi inadmissible de faire supporter l'incidence de ce choix sur une propriété individuelle sans indemnisation.</p>	<p>La surface de l'espace paysager ou récréatif instauré dans le cadre de la présente modification sera revue à la baisse et correspondra en grande partie à la bande de 10m depuis la lisière du Bois Saint-Martin.</p>
<p>27 - FAMILLE HOFFMANN (14/10/2021)</p> <p>Nous estimons que classer les arbres situés avenue de Chênevères est très important afin de maintenir un certain maintien écologique de la ville.</p>	<p>L'OAP « Nature en ville » définit des prescriptions de préservation des plantations et végétaux existant et d'aménagement des nouvelles plantations publiques et privées, de traitement des limites, etc.</p>

	<p>La mise en place des Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au sein du cœur d'ilot entre les avenues de Chenevières et Coeuilly répond à cette préoccupation.</p>
<p>28, 29, 31, 36, 37, 38 - M. LEVI, M. ROUKEL et M. ADERMECK (15/10/2021)</p> <p>Nous souhaitons exprimer notre désaccord le plus total avec votre décision concernant les parcelles 277 et 276 en les mettant en espace récréatif, car vous rendez ces parcelles inconstructibles.</p> <p>De plus, la construction tout autour des parcelles est en 15m tandis que les 4 parcelles restantes sont en 10m, ce qui est une totale aberration.</p> <p>Nous demandons donc la suppression de l'espace récréatif et le passage à 15m.</p>	<p>Cet espace paysager sera maintenu car il s'agit d'un espace vert de qualité</p> <p>La hauteur maximum autorisée sur les 4 parcelles sera portée à 15m au lieu de 10m (hauteur fixée par le PLU de 2017) afin d'être cohérent avec les parcelles avoisinantes.</p>
<p>30 - MIMIE WALLEES (15/10/2021)</p> <p>Habitante du Plessis-Trévisé depuis 60 ans, je vois la ville changer bien trop vite, et pas dans le bon sens. Les infrastructures ne suivent pas l'arrivée croissante de la population.</p> <p>Stop aux immeubles, le Plessis va devenir une ville dortoir.</p>	<p>La commune souhaite concilier à travers son projet de PLU la préservation du tissu pavillonnaire avec les objectifs supra-communaux de production de logements sur son territoire.</p> <p>La présente modification va dans ce sens en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restaurant de nouveaux espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre du L.151.23 - Réajustant le plan des hauteurs qui limite à 10m les hauteurs sur les quartiers pavillonnaires <p>Il est également prévu de créer de nouveaux emplacements réservés au profit de la commune pour y réaliser divers équipements publics : notamment extensions des écoles...</p>
<p>Le summum de l'absurdité reste l'idée des sentiers urbains dans les terrains privés des résidents du Parc de la Lande.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'Av. du Tramway et l'Av. du Duc de Trévisé sera supprimé.</p>
<p>32 - MIMIE DELANNE (15/10/2021)</p>	

<p>Je suis scandalisé par certaines personnes et par la politique de la ville. Les terrains sont classés pour être rachetés moins cher puis construits. Est-ce normal ? Les gens qui parlent de classer les terrains des autres, c'est pour engranger la plus-value sur leur propre terrain. Il faut protéger le bois Saint-Martin et pour l'instant la ville déclassé et défriche cet espace pour faire des RER. Peut-on négocier avec les gens au lieu de classer leur terrain ? S'il y a des arbres merveilleux, ne peut-on pas racheter la parcelle à prix normal ?</p>	<p>Le classement d'une partie des terrains en espaces paysagers ou récréatifs à protéger vise à maintenir les espaces végétalisés qui participent à la qualité du cadre de vie, à maintenir des espaces perméables et à s'inscrire dans la trame verte du territoire afin de préserver des corridors écologiques. Certains terrains sont également concernés par des emplacements réservés qui ont pour objectif de compléter l'offre en équipements de la ville, de créer des espaces verts publics, d'aménager des liaisons douces, etc.</p>
<p>33 - M. BOURDON (15/10/2021)</p> <p>Au sujet de la définition de l'alignement : La façon d'appliquer l'alignement par rapport à une voie privée est absente de cette définition. Toute opération d'initiative privée avec création d'une voie privée ou tout projet de construction sur un terrain desservi par une voie privée serait impossible.</p>	<p>La définition de l'alignement sera complétée pour intégrer la référence au domaine privé.</p>
<p>Au regard de la division parcellaire : Si le CU permet effectivement de prévoir la possibilité d'exiger le respect des règles de la zone considérée lot par lot, cela ne s'applique qu'aux PCVD ou aux lots du lotissement, et dont ne fait pas forcément partie un reliquat bâti conservé. Il faudra se poser la question sur la possibilité d'instaurer cette définition depuis la suppression de l'ancien article L.111-5 du CU.</p>	<p>Cette disposition est à visée pédagogique. Sa rédaction sera modifiée pour l'inscrire comme une recommandation et non comme une imposition.</p>
<p>34 - COLLECTIF LA MARECHALE (15/10/2021)</p>	

<p>En lisière du bois Saint-Martin, le zonage est en zone UG, ce qui correspond à une zone urbaine constituée. Il est donc étonnant de voir que sont autorisés seulement 20m² de reconstruction, rénovation ou extension pour les constructions existantes dans cette bande de 50m.</p> <p>Selon le SDRIF, en dehors des sites urbains constitués (SUC), toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. En aucun cas le SDRIF interdit de construire plus de 20 m² sur des espaces déjà urbains.</p> <p>Depuis peu, le bus 209 emprunte l'avenue de la Maréchale le long de la lisière du bois et crée des pollutions sonores et atmosphériques, ce qui montre bien que cette bande de 50m se trouve en plein SUC.</p>	<p>Cette bande de 50m en limite du Bois Saint-Martin doit permettre de créer une transition douce entre l'espace boisé et l'espace urbain, avec une emprise au sol moins importante, préservant les jardins pavillonnaire.</p> <p>La commune maintient donc cette limitation à 20m² de reconstruction, rénovation ou extension des constructions existantes.</p> <p>Enfin, il est à noter que cette bande a été restaurée au PLU de 2017 tout le long du Bois Saint Martin, la présente modification est venue corriger l'erreur matérielle (graphique, sur le plan) qui n'avait pas inclus les propriétés du 2, au 16 avenue Jean Gabin et 14 à 18 allée de l'Avenir, 48 et 50 avenue Chéret.</p> <p>De plus, les maisons concernées ont été construites essentiellement sous la forme de lotissements où la quasi-totalité de la surface constructible a été consommée. Cf en particulier les lotissements du clos Alphonse (avenue Jean Gabin), le domaine du Parc du Plessis, le clos Stéphanie, ...</p>
<p>35 - LES RIVERAINS DU BOIS SAINT-MARTIN (15/10/2021)</p> <p>Le PLU présente une bande d'un retrait de 50m en lisière du bois Saint-Martin où toute construction supérieure à 20m² est impossible alors que le zonage place cette zone en UG qui correspond à une zone urbaine constituée.</p> <p>Le SDRIF précise qu'il est autorisé de construction en zone urbaine constituée, même si ces zones sont en lisière de bois.</p> <p>Le PLU n'est donc pas compatible avec le SDRIF.</p>	<p>La bande de 50m en bordure du massif boisé correspond à une bande d'inconstructibilité inscrite au SDRIF. Néanmoins une constructibilité très limitée dans cette bande est possible lorsque les terrains se situent en secteur urbain construit. C'est pourquoi, la municipalité a réglementé cette constructibilité à 20m².</p>
<p>39 - (15/10/2021)</p>	

<p>Il apparaît, à la lecture du PLU, beaucoup de freins sur la construction de maisons individuelles par rapport aux constructions collectives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - On recense beaucoup d'interdictions au niveau des toitures pour les secteurs limités à 10m. - Les secteurs pavillonnaires doivent réaliser plus de stationnement que les secteurs d'habitat collectif. Hors, les problématiques de circulation et de stationnement sont plus présentes sur les secteurs d'immeubles collectifs. <p>Il faudrait appliquer la réduction du nombre de stationnement par rapport à la proximité des réseaux de transports à la totalité de la commune.</p>	<p>Le règlement interdit les toitures à la Mansart sur les secteurs à 10. En effet, la commune souhaite préserver l'identité architecturale de son tissu pavillonnaire existant en ne permettant pas des formes et gabarits qui ne s'y intègrent pas.</p> <p>Sur les secteurs de hauteur 10m, le règlement impose 1,8 place par logt (contre 1,5 ailleurs). En effet, ce tissu à dominante pavillonnaire offre globalement des SDP plus importante et donc un nombre de personnes par logement plus important. Les OAP Bony Tramway et du centre-ville (1 place par logt) sont des secteurs mieux desservis par les transports en commun.</p>
<p>Les nouvelles dispositions, telles que les limites d'implantation des constructions sur une même propriété et la règle d'installer 70% des places de stationnement en sous-sol pour les opérations de plus de 20 logements, limitent la réalisation de projets d'habitat groupé écologique pour des opérations dépassant 12 logements. Surtout que ce type d'habitat privilégie le stationnement dans des garages.</p> <p>Il faudrait prévoir que « Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 70% des places réalisées devront être soit enterrées ou soit closes et couvertes ».</p>	<p>La disposition réglementant la distance entre les constructions sur un même terrain permet de préserver la qualité de vie des habitants.</p> <p>La disposition de « 70 % des places en sous-sol » est maintenue. En effet, les places enterrées sont préférables pour ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols étant entendu que les parcs de stationnement se situent toujours en quasi-totalité sous l'emprise des bâtiments à construire.</p>

40 - (15/10/2021)

<p>Le plan des hauteurs semble avoir été défini sans réel fondement, avec des zones limitées à 10m enclavées entre des zones à 13 et 15m, en favorisant des secteurs sans transports en commun plutôt que des secteurs situés sur le trajet des lignes de bus.</p>	<p>Le plan de hauteur vise à apporter une cohérence des gabarits sur l'ensemble du territoire, à protéger les zones pavillonnaires existantes et à assurer des transitions entre ces zones et les secteurs de hauteurs plus importantes (notamment le centre-ville).</p> <p>Une correction sera apportée pour les trois pavillons situés 18-22 avenue Saint-Pierre qui sont effectivement enclavés entre une zone à 15m et une zone à 18m. La hauteur sur ces 3 parcelles sera limitée à 15m.</p>
<p>41 - MME NEVEUX (15/10/2021)</p> <p>Je suis propriétaire du bien sis 16 avenue du Val Roger. J'ai pris connaissance de la volonté de la Commune de classer mon bien. Il faut donc que la commune puisse justifier de motifs culturels, historiques ou architecturaux, ce qui ne me semble pas justifiable.</p> <p>En l'état, la proposition de modification du PLU ne justifie pas la nécessité mais surtout de la proportionnalité d'une telle mesure.</p>	<p>Le classement de ces deux pavillons situés au 14 et 16 avenue du Val Roger, qui présentent une architecture similaire, est maintenu.</p>
<p>42 - M. LEMAIRE (15/10/2021)</p> <p>On observe que 3 parcelles actuellement limitées à 10m et occupés par des pavillons passent à 13m (autour de la place de Verdun), ce qui permet la construction d'un immeuble englobant les parcelles 146, 147, 148 et 149.</p> <p>Cette construction réduirait les zones arborées et planterait la lumière pour les jardins avoisinants, ce qui impacterait la biodiversité qui s'y trouve.</p> <p>Les infrastructures de la commune ne sont pas adaptées à une telle augmentation de la population.</p> <p>Il serait plus judicieux de laisser les parcelles 147, 148, 149 à 10m et de passer les parcelles 146 et 14 à 10m.</p>	<p>L'objectif de ces évolutions du plan des hauteurs est d'assurer une transition plus fluide entre le secteur Nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire.</p> <p>Pour deux parcelles, la hauteur est abaissée de 15 m à 13 m pour créer un équilibre avec les entités situées côté opposé, le long du Parc Buffon.</p> <p>A contrario 3 parcelles passent de 10 m à 13 m pour favoriser l'évolution de la place de Verdun (objectifs déjà indiqués en 2017 dans les OAP P. 44 « développer le commerce autour de la place, nécessité de créer une façade suffisante », objectifs non atteints à ce jour). Les modifications proposées ont pour but de favoriser de relancer la mutation très ponctuelle de l'angle de la place et sa partie sud.</p> <p>Cette justification sera ajoutée dans le rapport de présentation.</p>

<p>Sur le plan des emprises au sol, trop de place est faite à l'artificialisation des sols. Il faudrait que les emprises ne dépassent pas 40%. Cela pourrait être encore plus faible. Par ailleurs, les inondations dont nous sommes régulièrement victimes sont causées par cette artificialisation.</p>	<p>Les emprises au sol maximales autorisées varient globalement entre 40% et 60% sur la commune. Elles s'inscrivent en cohérence avec les ES constatées dans l'existant.</p> <p>La commune veille cependant à maintenir une surface importante d'espaces perméables à travers l'imposition d'espaces verts de pleine terre (plan de végétalisation) sur l'ensemble de la commune (majoritairement entre 30% et 40% des terrains).</p>	
<p>La circulation automobile explose. De nouveaux immeubles, c'est beaucoup de voitures sans que la municipalité mène une réflexion sur le plan de circulation.</p>	<p>La modification du PLU ne porte pas sur la circulation à l'échelle communale.</p> <p>Un PLD est en cours d'élaboration à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et intégrera ces problématiques.</p>	
<p>Il n'y a pas de chapitre préservant les arbres qui font partie intégrante de nos vies.</p>	<p>Cette thématique est abordée dans l'OAP « Nature en ville ».</p>	
<p>43 - MME SAUTEREAU (15/10/2021)</p> <p>La parcelle boisée Marbeau pourrait retrouver ses qualités naturelles, notamment au bénéfice des écoles à proximité qui ne dispose pas d'un parc de proximité.</p> <p>La liaison écologique figurant au SDRIF est très souvent interrompue par des constructions. Il serait possible d'y remédier par des petits passages à faune dans les clôtures ou en faisant respecter les règlements de copropriétés imposant la préservation de bandes naturelles. La protection des espaces verts pourrait être renforcée.</p> <p>Pourquoi des espaces boisés qualitatifs tels que ceux de « La Ville au Bois » ou du « 33 avenue Ardouin » ne sont-ils pas classés en N ?</p> <p>La préservation des espaces naturels et la restauration des liaisons entre les réservoirs de biodiversité doivent être une priorité.</p> <p>Le classement de la zone UV est insuffisant, il serait plus judicieux de classer N ces zones fragiles et essentielles.</p>		<p>La parcelle Marbeau est protégée par un EBC et la ville y a inscrit des emplacements réservés qui ont pour destination un équipement public et un parc public.</p> <p>La présente modification ajoute une disposition imposant les porosités pour le passage de la petite faune pour toutes les clôtures.</p> <p>La protection des espaces verts est renforcée par la protection de nouveaux espaces paysagers.</p> <p>Les espaces verts des résidences d'habitat collectif sont protégés par le plan de végétalisation qui définit un taux de pleine terre de 40% du terrain.</p> <p>Le PLU distingue les zones naturelles N des espaces fortement végétalisés en zone urbaine (UV). Les dispositions du règlement sont très restrictives et ne permettent aucune occupation du sol à l'exception des équipements et des installations techniques.</p>

<p>Le centre-ville qui a été complètement remodelé n'a bénéficié d'aucune piste cyclable, malgré la destruction de nombreux arbres. Un schéma global permettant de faire un ensemble de circulation à cycles, à pieds et transport en commun permet d'avoir un espoir d'apaiser la circulation. La pratique du vélo est aujourd'hui dangereuse sur le territoire.</p>	<p>Il existe une OAP « Mobilité en ville » qui esquisse un plan de déplacement à l'échelle de la commune.</p>
<p>44 - M. ROY – PRESIDENT ASSOCIATION RENARD (15/10/2021)</p>	
<p>Les documents du PLU</p>	
<p>Il conviendrait de noter précisément dans les bas de pages et les cartouches des plans de quelle procédure dépendent les documents présentés.</p>	<p>Des pieds de pages seront ajoutés dans les documents écrits. Les cartouches des plans précisent bien qu'il s'agit de la modification n°1 du PLU.</p>
<p>Il serait opportun de mettre les articles du CU en vigueur. P 88 on relève l'indication de l'article L130-1, remplacé par les articles L113-1 & 2. P7 des OAP, la référence à l'art. L123-1-4 paraît inexacte ; il faut sans doute lire L151-6.</p>	<p>Les références au Code de l'urbanisme seront mises à jour.</p>
<p>L'espace bois de l'avenue Marbeau</p>	
<p>Les propriétaires ont réalisés sans autorisation des coupes qui s'assimilent à un défrichage interdit en EBC et pour lesquelles il n'a pas été déposé de DP. Les travaux ont été revendiqués sur le fait qu'il s'agissait d'arbres morts ou dangereux, ce qui est inexact pour la majorité. Un audit arboricole, un bilan écologique et une étude paysagère ont été menés en 2016 et conclut que seuls 15% des arbres sont dans un état mauvais. Quant à l'affirmation infondée d'absence de faune sauvage, nous joignons notre relevé d'enregistrement des chiroptères de cette parcelle qui relève la présence de chiroptères. Ce boisement accueille également des espèces protégées d'oiseaux. Le classement EBC et les ER doivent être maintenus.</p>	<p>Le classement EBC ne peut de toute façon pas être supprimé dans le cadre d'une modification. Les emplacements réservés 2 et 3, sur ce terrain, s'inscrivent dans des projets communaux toujours d'actualité et seront donc maintenus.</p>
<p>Les espaces verts en milieu urbain</p>	
<p>Les espaces naturels en milieu urbain ne peuvent être placés en zone UV mais doivent être protégés par une zone N avec les boisements protégés en EBC.</p>	<p>Le PLU distingue les zones naturelles N des espaces fortement végétalisés en zone urbaine (UV). Les dispositions du règlement sont très restrictives et ne permettent aucune occupation du sol à l'exception des équipements et des installations techniques.</p>

Le CBS	
<p>Nous ne sommes pas favorables au CBS qui confond la notion de biotope naturel avec celle d'espace vert urbain.</p> <p>Nous pensons préférable d'interdire les parkings souterrains et de définir une proportion d'espaces non bâtis et non utilisés pour le stationnement dans chaque parcelle.</p>	<p>Le coefficient de biotope par surface permet de favoriser la végétalisation de l'espace urbanisé en encourageant des espaces végétalisés de qualité : plus l'espace est de qualité, plus l'indice de pondération est important.</p> <p>Le PLU du Plessis-Trévise affiche également des coefficients de pleine terre élevés (voir plan de végétalisation) qui permettent de veiller au maintien d'espaces perméables.</p>
Le bois Saint-Martin	
<p>Il est maintenant propriété de la Région IdF, il est donc nécessaire de compléter le RP en mentionnant le nouvel arrêté de protection de biotope et des habitats naturels.</p> <p>Il paraît souhaitable de prévoir un accès par la porte Saint-Pierre.</p>	<p>Le RP sera complété en ce sens par l'arrêté inter préfectoral (très récent) qui date du 17 août 2021.</p> <p>Ce n'est pas d'actualité.</p>
<p>C'est une bonne mesure que de ne pas autoriser trop de densification dans la bande de la lisière forestière du bois Saint-Martin. Nous proposons d'ailleurs que ces règles soient appliquées aux autres lisières (bois Saint-Antoine et lisière avec le bois qui se trouve sur Pontault-Combault).</p>	<p>Il s'agit d'une prescription du SDRIF qui ne s'impose pas aux autres bois présents sur le territoire communal.</p> <p>Il existe également une zone de protection de 10 m le long des chemins piétons situés à l'est de la ville en limite du territoire communal.</p>
Les sentiers dans la ville et au-dela	
<p>Nous sommes favorables à la création de sentiers piétons dans l'urbanisation existante.</p>	
Les petits éléments du patrimoine	
<p>C'est une bonne démarche de préserver les éléments du patrimoine, même relativement récents, qui font la qualité de l'urbanisation.</p>	
Les alignements d'arbres	
<p>La commune possède de nombreux alignements d'arbres intéressant qu'il faudrait protéger et localiser sur le plan de zonage. Nous demandons que la protection EDC soit ajoutée sur les alignements existants ou à créer, dans des parcs ou en espaces privés.</p>	<p>A ce stade de la procédure, la collectivité ne peut compléter cet inventaire.</p>

<p>Les corridors écologiques</p> <p>Il serait utile de les renforcer aux endroits où c'est possible facilement. Par exemple avenue de Combault, à la limite avec Pontault-Combault, où il conviendrait d'élargir le chemin de Villiers à Combault et un peu plus loin sur le chemin de Gournay où une parcelle boisée proche de la rue Watteau constituerait un îlot de biodiversité. Des emplacements réservés permettraient de préserver ces endroits.</p>		<p>A ce stade de la procédure, la collectivité ne peut compléter cet inventaire.</p>
<p>Les espaces paysagers</p> <p>Des espaces paysagers à protéger ont été justement placés sur quelques parcelles. Ils ont été placés autour des constructions existantes, afin de ne pas pénaliser les propriétaires qui conservent des possibilités raisonnables d'extension du bâti.</p>		
<p>45 - MME PATOUX (15/10/2021)</p>		
<p>Le classement de bâtiments ou d'espaces verts semble moins lié à leur qualité, qu'à la volonté d'empêcher leur mutation.</p>	<p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger ont été sélectionnés en raison de leur qualité architecturale ou de leur participation à l'identité communale. A travers le classement en espaces paysagers ou récréatifs à protéger, la commune souhaite préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain.</p>	
<p>La suppression de la percée entre l'avenue du Tramway et l'avenue Georges Fourreau vise manifestement à permettre un projet de collectif plus dense qu'initialement. Or, le quartier souffre déjà de difficultés de fonctionnement. Cette suppression ne paraît pas judicieuse.</p>	<p>Ce principe de traversée a été supprimé car elle ne paraît pas essentielle au fonctionnement du quartier et elle n'obère pas les possibilités de percées sur les futurs projets de construction. Cependant, l'aménagement du mail de la place Michel Bony est maintenu, il structure l'aménagement du quartier.</p>	
<p>La transition écologique, le dérèglement climatique et les circulations douces sont peu prises en compte et les énergies renouvelables insuffisamment encouragées.</p>	<p>La modification du PLU ne concerne pas ces aspects du PLU. Le PLU intègre cependant des dispositions démontrant une démarche environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP « Mobilité en ville » - Objectif de développement des énergies renouvelables à 20% de la consommation globale d'ici à 2025 inscrit au règlement avec des dispositions spécifiques - Etc. 	

<p>Les informations relatives à cette modification sont peu compréhensibles et peu accessibles et la publicité insuffisante.</p>	<p>Les documents de la modification du PLU sont disponibles sur le site internet de la ville en version numérique, mais également consultables en version papier en mairie et à l'EPT GPSEA. Des articles ont été publiés sur le site internet de la ville pour informer de la procédure est de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09 au 15/10, en invitant les habitants à s'exprimer.</p>
<p>46 - M. DELORD (15/10/2021)</p> <p>Concernant l'observation de M. ROY, celle-ci est illégale et fera l'objet de poursuites pour diffamation ; nous demandons donc son retrait. Cette observation démontre un acharnement ciblé.</p>	<p>Le classement EBC ne peut de toute façon pas être supprimé dans le cadre d'une modification. Les emplacements réservés 2 et 3, sur ce terrain, s'inscrivent dans des projets communaux toujours d'actualité et seront donc maintenus.</p>

2 / REGISTRE PAPIER

<p>M. DHOT (15/09/2021)</p>	<p>Propriétaire de la maison répertoriée sous le n°34 au règlement (bâtiment remarquable). Les dégradations « naturelles » dues à l'âge, la dernière atteinte due à la tornade et un affaissement de la partie avant entraînant un plancher incliné, entraînent la nécessité n° effectuer de gros travaux que je ne suis pas en mesure de supporter. J'ai donc pris la décision de me séparer de cette propriété, soit en la vendant en l'état, soit par une démolition suivie de la vente du terrain.</p>
<p>M. LAGNEAU (15/09/2021)</p>	<p>Le règlement interdit la démolition totale ou partielle des bâtiments protégés sauf contrainte technique (à l'appui d'une expertise technique). Le classement est donc maintenu.</p>
<p>Demande de renseignement sur le projet de démolir 5 maisons individuelles avenue Champion dont une en meulière et s'un type architectural remarquable. Ce projet est-il conservé ?</p>	<p>Il ne s'agit pas d'un projet porté par la municipalité. Il concerne une maison protégée au PLU qui ne peut être démolie.</p>
<p>M. RIGAUX (15/09/2021)</p>	<p>Accord pour l'espace paysager à protéger au 65B avenue de Combaut</p>
<p>MME POUJOL ROBERT (15/09/2021)</p>	<p>Notre mère est propriétaire du 236 avenue de la Maréchale (AH 111). La modification envisagée de grever une partie de la parcelle d'un espace paysager ou récréatif à protéger. Toutefois ce classement est injustifié et entaché d'illégalité (arguments détaillés dans le courrier). Nous demandons de bien vouloir proposer une diminution de la surface de l'espace paysager projeté à une distance de plus de 35m à partir du mur arrière de la maison principale.</p>
<p>MME BARON (02/10/2021)</p>	<p>Au regard du projet envisagé (réalisation d'un espace public plutôt que d'une construction), la commune n'a pas la nécessité d'acquiescer la totalité de la parcelle. Le terrain fera l'objet d'une acquisition dont la valeur sera définie par les services des domaines. Il est à noter que les domaines se réfèrent aux ventes effectivement enregistrées, et au prix du marché applicable sur la commune.</p>
<p>Suite à la modification, la mairie du Plessis se réserve une partie de la parcelle de ma propriété (ER pour extension école). Au vu des arguments listés (voir courrier), je me permets de faire les suggestions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emplacement réservé soit levé - Ou, que l'ensemble du terrain soit en emplacement réservé 	

<p>M. NIVAUDT (02/10/2021)</p> <p>Propriétaire du bâtiment protégé n°43. Cette disposition limite mon droit de propriété et notamment de démolition. Je m'interroge sur les critères de classement de mon bien qui ne présente aucun intérêt culturel ou historique. Je demande donc son déclassement.</p>	<p>L'ER est donc maintenu.</p> <p>La ville confirme le caractère remarquable de ce bâtiment et souhaite donc maintenir ce classement.</p>
<p>MMEs GATI-GAZOTTI et LABERNARDIE-SCARAZZINI (02/10/2021)</p> <p>Propriétaires parcelles A434 et A435 Emplacements réservés 7 et 9 Nous souhaitons vendre à un promoteur ; l'instauration d'ER empêcherait la réalisation de ce projet. Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU.</p>	<p>L'emplacement réservé 7 est à destination d'un équipement public / espace vert et participera donc à la trame verte du territoire et à la désimperméabilisation des sols. L'ER 9 permettra l'élargissement de la voie et donc des aménagements en faveur des modes doux. Ces ER qui permettront d'améliorer le cadre de vie des piédestens sont donc maintenus.</p>
<p>HABITANTS DU QUARTIER AVENUE DU PARC DE LA LANDE (02/10/2021)</p>	
<p>Il y a une contradiction entre le RP dans le quartier des Douves où le sentier a disparu et l'OAP p35 où il apparaît encore. Quelle est la version officielle de la ville ? En cas de conservation, le quartier est opposé à cette ouverture.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle, ce « chemin piétonnier à créer » identifié sur l'OAP « Mobilité en ville » et situé entre l'av. du Tramway et l'av. du Duc de Trévise sera supprimé.</p>
<p>M. SOUKHAL (02/10/2021)</p> <p>Je n'ai pas trouvé dans le dossier l'échéancier des zones urbaines à ouvrir (art 151-6-1 du CU)</p>	<p>Il n'y a pas de zones à urbaniser sur la commune qui compte uniquement des zones urbaines, agricoles et naturelles.</p>
<p>Les zones boisées « anciennement douves » sont-elles ou seront-elles constructibles ?</p>	<p>Les anciennes douves sont protégées dans le cadre de la présente modification par un espace paysager ou récréatif à protéger.</p>

<p>3 parcelles passent de 10 à 15m dans l'opération Verdun. Cette modification ne figure pas dans les textes du dossier.</p>	<p>L'objectif de ces évolutions du plan des hauteurs est d'assurer une transition plus fluide entre le secteur Nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire. Pour deux parcelles, la hauteur est abaissée de 15 m à 13 m pour créer un équilibre avec les entités situées côte opposé, le long du Parc Buffon. A contrario 3 parcelles passent de 10 m à 13 m pour favoriser l'évolution de la place de Verdun (objectifs déjà indiqués en 2017 dans les OAP p. 44 « développer le commerce autour de la place, nécessité de créer une façade suffisante », objectifs non atteints à ce jour). Les modifications proposées ont pour but de favoriser, de relancer la mutation très ponctuelle de l'angle de la Place et sa partie sud. Cette justification sera ajoutée dans le rapport de présentation.</p>
<p>Les plans à petite échelle sont très difficilement localisables. Il manque un référencement à un plan global.</p>	<p>Les extraits de plan présentés dans le rapport de présentation sont tous localisés (adresse sous l'image).</p>
<p>DR DESLANDES (15/10/2021)</p> <p>Dépôt document Renard. Il s'agit du même document que celui déposé sur PubliLégal (voir remarque 44 de M. ROY et réponses apportées)</p>	
<p>M. SEGUY (15/10/2021)</p> <p>Dans le cadre de la modification, est-il prévu de favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans les zones où la population croît significativement ? Cela permettrait de diminuer les déplacements et de réduire l'encombrement du centre-ville.</p> <p>Ce n'est pas l'objet de la présente modification. Cependant, le règlement favorise d'ores-et-déjà l'implantation des commerces notamment en centre-ville, Place de Verdun et place M. Bony en autorisant une hauteur de 3,50 m pour les Rdc commerciaux. Les nouveaux projets en cours prévoient également l'installation de commerces et services</p>	

<p>Y a-t-il un emplacement réservé pour la réalisation d'un EHPAD ?</p>	<p>La présente modification ne prévoit pas la création d'un emplacement réservé à destination d'un EHPAD. Néanmoins un projet de Résidences Service Séniors est en cours de construction avenue Maurice Berreaux. Un deuxième projet a été accordé à l'angle des avenues De Gaulle et Saint Pierre</p>
<p>M. et MME FRECHE (15/10/2021)</p> <p>Mon terrain est concerné par l'ER 7 à destination d'un espace vert et risque de perdre de sa valeur. Nous n'y sommes pas opposés et sommes ouverts aux négociations avec la mairie afin de définir une valeur au juste prix de ce terrain. Nous souhaitons rencontrer M. le Maire pour discuter d'un projet immobilier différent de logements incluant des espaces verts et d'une crèche.</p>	<p>L'emplacement réservé 7 est à destination d'un équipement public / espace vert et participera donc à la trame verte du territoire et à la désimperméabilisation des sols. Cet ER qui permettra d'améliorer le cadre de vie des piédestens est donc maintenu. La valeur du terrain sera établie par le service des domaines en référence aux ventes enregistrées sur la commune et au prix du marché.</p>
<p>M. LOUSTAU (15/10/2021)</p> <p>Cette remarque concerne la Résidence de la Ville au Bois (Espace Paul Valéry) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est soumis au règlement de la copropriété de la Résidence de la Ville au Bois - Le RdC doit être un espace commercial ou artisanal et non culturel - La parcelle boisée devant est une entité privée appartenant à la Résidence - Le syndicat de la copropriété aurait dû être informé du changement d'emplacement de l'escalier devant la pharmacie (approbation via une AG) - Aucun sentier piéton n'est à créer au sein de la résidence <p>Ces sujets ne concernent pas la modification du PLU.</p>	
<p>M. et MME OLEGINI (15/10/2021)</p> <p>Voir remarques 24, 25 sur Publlégal de MME MEYER et M. GUIORGUEFF</p>	
<p>M. LEVI, M. ROUXEL, Mme ADEFMECK (15/10/2021)</p> <p>Voir remarques 28, 29, 31, 36, 37, 38 sur Publlégal</p>	
<p>M. PAOLI, M. MANEUX (15/10/2021)</p>	

<p>Nous avons été parfaitement informés.</p>	
<p>M. VAURES (15/10/2021)</p>	
<p>Lors de la précédente enquête, j'avais attiré l'attention sur le projet démesuré du centre-ville qui faisait apparaître un lot central de verdure. Le projet actuel est en parfaite opposition avec cette proposition ; la surdensité et le manque de verdure font de ce projet une aberration.</p> <p>Après avoir subi ces préjudices réels, le nouveau PLU réduit fortement les potentialités du terrain (1 étage de moins, des espaces) dont je suis propriétaire, ce qui crée un double préjudice.</p> <p>Y aurait-il deux applications de l'urbanisme, l'une pour les biens de la Ville et l'autre pour le propriétaire que je suis ?</p> <p>Je demande de conserver l'actuel PLU du centre-ville.</p>	<p>Dans le cadre de la présente modification, l'espace végétalisé en cœur d'ilot n'est pas modifié.</p> <p>D'une manière générale, le plan des hauteurs a été remanié à la marge afin de mieux tenir compte de la réalité existante sur site.</p> <p>En ce qui concerne le centre-ville, les constructions récemment achevées ou en cours de réalisation créent un front urbain relativement dense le long des axes principaux constitués par les avenues Ardouin et de Gaulle. L'avenue Thérèse nécessite un traitement particulier afin de créer une amorce vers des hauteurs plus réduite, telles que celle de la résidence dite des Trois Avenues (angle Ardouin /Thérèse/ De Gaulle). L'OAP approuvé le 1er février 2017 prévoyait déjà d'aménager l'avenue Thérèse en « apaisant la circulation et créant une rue partagée entre piétons et automobilistes permettant d'offrir un meilleur accès aux commerces. » L'objectif réaffirmé de l'OAP en 2021 est de créer des ruptures visuelles, et des espaces permettant au piéton de profiter de cette zone destinée aux commerces.</p>
<p>LES RIVERAINS DU BOIS SAINT-MARTIN (15/10/2021)</p>	
<p>Idem remarque 35 sur PubliL égal.</p>	
<p>COLLECTIF LA MARECHALE (15/10/2021)</p>	
<p>Idem remarque 34 sur PubliL égal.</p>	

Département de la Seine-et-Marne

COMMUNE DU PLESSIS TREVISE

Enquête publique préalable à
la modification du Plan local d'urbanisme

Avis motivé du commissaire enquêteur
Enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2021

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

AVIS MOTIVE

Du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête relative à la modification du PLU de la commune du PLESSIS TREVISE.

1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs.

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation notamment le code de l'urbanisme.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté **N°AP2021-048** du président du GPSEA le 3 août 2021.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

Le registre d'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie du PLESSIS TREVISE , siège de l'enquête et un deuxième exemplaire au siège du GPSEA. Le dossier était également consultable sur le registre dématérialisé installé par le GPSEA.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté d'enquête. Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

2- EXPRESSION DU PUBLIC

Il est à noter que l'expression du public a été importante. Le registre mis à la disposition du public à la mairie du PLESSIS TREVISE, comprend de 20 observations et le registre dématérialisé 46 remarques.

Les observations se classent selon les thèmes suivants:

- La densification de la population et hauteurs des constructions
- La rectification d'une erreur matérielle concernant la limite avec le bois Saint Martin
- Le patrimoine bâti.
- Le Bois Marbeau
- Les espaces paysagers et récréatifs
- Les emplacements réservés
- Le règlement
- L'espace Paul Valéry

- Le stationnement et la circulation

Le GPSEA et la mairie du Plessis Trévis ont répondu à chaque observation qui concernait la modification du PLU.

3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL

Présentation du projet et de son intérêt général

- Le projet présenté est cohérent avec les deux objectifs du PADD, à savoir:

-CREER UN EQUILIBRE ENTRE NATURE, VILLE ET BIODIVERSITE

-PRESERVER LE CARACTERE VEGETAL POUR UN CADRE DE VIE AGREABLE

Dans cet esprit le GPSEA à décider de

- Modifier des emplacements réservés, en créer cinq et supprimer l'emplacement réservé n°1 ;
- Ajouter des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers ou récréatifs à protéger ;
- Adapter le plan des hauteurs afin de mieux intégrer les constructions dans l'environnement proche ;
- Adapter le plan de Végétalisation au regard des coefficients de biotope et de pleine terre ;
- Procéder à la mise à jour du plan de mixité sociale ;
- Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage le long du bois Saint Martin et sur la carte du PADD ;
- Apporter des modifications au règlement visant à améliorer sa rédaction ;
- Apporter des modifications aux OAP des secteurs Ardouin/de Gaulle et Bony-Tramway-Marbeau
- Créer des **espaces paysagers et ajouter des maisons à préserver, maisons qui participent au patrimoine de la commune.**

Les **modifications des hauteurs** ont été proposées là aussi en évitant un effet de seuil trop important entre des zones avec de grandes différences de hauteur.

- **Les modifications des emplacements réservés** pour en créer cinq et supprimer l'emplacement réservé n°1, permet à la mairie de prévoir l'avenir notamment pour les services publics. Le commissaire enquêteur attire l'attention de la commune sur le risque de léser des propriétaires en dévalorisant leur bien. Des procédures garantissant le respect de la propriété privée seront à mettre en œuvre.

La **rectification de l'erreur matérielle avec le bois saint Martin** n'est pas une nouveauté car entérinée depuis l'approbation du PLU en 2017. Le recul de 50 m avec la lisière du bois était déjà effectif car a priori conforme SDRIF.

Le règlement du PLU concoure à assainir des situations pouvant provoquer des divisions problématiques de logements. Curieusement la commune interdit les toits à la Mansart dans les zones de 10m de hauteur.

Les modifications des deux OAP tramway BONY Marbeau et Ardouin sont mineures puisqu'elles consistent pour l'une en la suppression d'un chemin piétonnier et pour l'autre de rendre les constructions moins compactes en incluant des percées visuelles ou des porches ou des placettes. .

Le précédent PLU avait inclus des **bâtiments classés au titre de la protection du patrimoine de la commune**. La liste a été allongée par de nouvelles propositions. Les propriétaires ont été avertis par un courrier les en informant. De nombreux propriétaires se sont émus de cette démarche.

4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS

A- Avantages

La commune du PLESSIS TREVISE a soumis à enquête publique un projet de modification de son PLU pour

- augmenter la surface d'espace paysager en s'appuyant sur les jardins des propriétaires
- diminuer les hauteurs des bâtiments et notamment dans les zone de 13m pour les passer à 10 m
- prévoir des emplacements réservés pour des parcs et des équipements publics
- allonger la liste des maisons importantes pour le patrimoine du Plessis Trevisé, pour garder son caractère de village entouré de bois.
- adapter le plan de végétalisation en augmentant le taux de pleine terre
- rectifier une erreur matérielle sur un plan de masse où ne figurait pas correctement la limite de non constructibilité avec le bois saint Martin pour être en conformité avec le SDRIF. Cette modification a reçu l'approbation des association de défense de l'environnement.

Toutes ces modifications prises sont cohérentes avec le PADD de la commune.

Les PPA consultés ont émis des avis favorables.

En conclusion la mairie a voulu dans cette modification préserver, le caractère village de la commune, sa relation avec les forêts aux alentours et son patrimoine bâti.

Cette volonté va bien dans le sens de la population.

De plus, comme le souligne la MRAE, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

B-Inconvénients

La mise en place d'une réglementation interdisant toute démolition pour des maisons datant du xixème siècle ou plus récentes crée des difficultés pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens de les entretenir. Les réactions sont argumentées et non dépourvues de bon sens. Les propriétaires n'ont, semble-t-il, pas été informés en amont et la mairie n'a pas fait une évaluation fine de l'état de celles-ci. Les propriétaires demandent les **critères** ayant conduit à ce classement. La mairie a supprimé de cette liste une maison récente (1994), et souligne que les constructions peuvent être démolies à condition de démontrer des contraintes techniques

La limite de non constructibilité de 50 m avec la lisière du bois saint martin pose problème à de nombreux propriétaires qui voient leur droit de propriété limité. Cette limite est opposable pour les zones hors sites urbains constitués (SUC). La commune a généralisé cette limite sans définir finement les SUC.

La liste des espaces paysagers protégés a fait l'objet de nombreuses observations par des propriétaires ne comprenant pas pourquoi leur jardin était classé. Ainsi. Il paraît là aussi nécessaire d'affiner cette liste et sa définition pour prendre en compte la réalité de terrain. La mairie a réagi en acceptant des modifications sur le tracé des espaces paysagers.

Les modifications de hauteurs font l'objet de peu de remarques à l'exception de M VAURES, Les observations ciblent plutôt la densification de la commune qui a semble-t-il beaucoup augmenté en terme de population en perdant son caractère de village. Néanmoins dans l'ensemble les hauteurs sont moins en diminution par rapport au PLU de 2017.

En ce qui concerne les modifications des deux OAP (Bony Tramway Marbeau et Ardouin), les observations ne concernent pas les modifications proposées mais plutôt la destination du bois classé du Marbeau. Le propriétaire du Bois Marbeau demandant que celui-ci fasse l'objet d'un déclassement, en raison de la nature des arbres présents. Celui-ci souligne que de très nombreux arbres sont morts. En conséquence je ne me prononcerai pas sur ce point car ne faisant pas partie de la modification.

Le règlement ne présente pas de difficultés particulières dans son application.

5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Le dossier de modification du PLU de la commune du Plessis Trevisé participe à une information correcte du public.

Le projet de modification est directement sous la responsabilité du GPSEA, en collaboration avec la mairie du Plessis Trévisé.

Le PADD fixe les orientations de la commune en cohérence avec ceux du GPSEA.

L'axe 1 du PADD est décliné convenablement dans la modification du PLU notamment dans les deux objectifs suivants:

CREER UN EQUILIBRE ENTRE NATURE, VILLE ET BIODIVERSITE

PRESERVER LE CARACTERE VEGETAL POUR UN CADRE DE VIE AGREABLE

Le bilan des améliorations est positif mais trois points méritent des améliorations déclinées en:

Trois recommandations

1- En ce qui concerne les maisons faisant partie du patrimoine bâti classé de la commune, le GPSEA **doit déterminer les critères objectifs** (historique, architectural, culturel) pour **chaque maison** permettant ce classement, afin d'améliorer l'acceptabilité des propriétaires

2- La définition fine des **espaces paysagers** doit être revue selon les engagements pris par le GPSEA dans ses réponses pour répondre au mieux aux préoccupations des propriétaires.

3- **le plan des hauteurs de la commune** doit être mis à jour en fonction des engagements pris par la commune, notamment sur les trois pavillons situés 18-22 avenue Saint Pierre.

Un certain nombre d'autres sujets ont été soulevés:

- L'erreur matérielle concernant la non constructibilité en lisière du bois Saint Martin. La commune confirme que cette disposition était déjà prescrite dans le PLU de 2017. La modification ne peut revenir sur cet engagement
- le chemin piétonnier dans la zone des douves qui sera supprimé comme le souhaite les propriétaires.
- La liste des emplacements réservés ne sera pas modifiée mais la commune s'est engagée à acquérir les terrains à l'amiable selon les estimations du service des Domaines.
- les points suivants sont hors champs de l'enquête publique:
 - Le devenir du bois Marbeau.
 - Les nouveaux aménagements dans la ville du Bois
 - Les problèmes de circulation et de stationnement

Toutes les préoccupations exprimées par la population ont fait l'objet de réponses de la part du GPSEA qui me satisfont. (cf. annexes 4- 5)

En conclusion

Le dossier d'enquête relatif à la modification de PLU est conforme à son l'objet.

Le dossier est recevable.

Je recommande que

1-le GPSEA détermine les critères objectifs (historique, architectural, culturel) pour chaque maison permettant leur classement au titre du patrimoine bâti de la commune.

2- le GPSEA modifie son plan d'espaces paysagers et récréatifs en fonction des engagements pris dans ses réponses.

3- le GPSEA modifie le plan des hauteurs de la commune selon les engagements pris dans ses réponses, notamment sur les trois pavillons situés 18-22 avenue Saint Pierre.

Compte tenu des avantages / inconvénients développés ci dessus, j'émet un avis favorable sur la modification du PLU du Plessis Trevisse sans réserves.

Fait à Maisons-Alfort le 15 novembre 2021