



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité d'une
évaluation environnementale d'une partie des objets de la modification
simplifiée n° 1
du plan local d'urbanisme de Paris Est Marne & Bois (94)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-102
du 11/12/2024**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 27 novembre 2024 à Monica Isabel DIAZ, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024 et 20 septembre 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris Est Marne & Bois approuvé le 12 décembre 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 14 octobre 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 1 du PLU de Paris Est Marne & Bois, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Monica Isabel DIAZ lors de sa séance du 27 novembre 2024, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France effectuée le 10 décembre 2024 ;

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Paris Est Marne & Bois, qui consistent notamment à :

- clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document ;
- accompagner les projets urbains ;
- adapter certaines règles afin d'améliorer l'insertion urbaine et environnementale des projets ;
- mettre à jour de la liste des emplacements réservés ;
- mettre à jour les grilles patrimoniales ;
- apporter des adaptations mineures du plan de zonage ;
- corriger des erreurs matérielles ;

Considérant les évolutions envisagées pour encadrer le développement des projets urbains implantés sur le territoire de Paris Est Marne & Bois :

- faire évoluer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), en particulier :

- sur la commune de Fontenay-sous-Bois : exclure les parcelles cadastrées G530 (35 m²), G535 (1 068 m²) et G 536 (134 m²) du PAPAG 3 « Chemin de la Prairie » et supprimer le PAPAG 4 « des Rigollots » en lien avec le projet de prolongement de la ligne n°1 du métro (caducité du périmètre) ;
 - sur la commune de Joinville-le-Pont : réduire le périmètre du PAPAG autour de l'avenue Gallieni, en excluant les parcelles cadastrées P126 et 127 ;
- à Fontenay-sous-Bois, sur le secteur « Pasteur Cenexi – Plateau Carrière » :
 - modifier l'OAP sectorielle par la suppression du principe d'émergence sur la partie sud de l'OAP, le repositionnement des cœurs d'îlots et les espaces de circulations ;
 - étendre la zone UB (zone urbaine mixte le long des axes principaux) sur la partie sud de la rue Boschot afin de constituer un front urbain homogène ;
 - étendre la zone UE sur quelques parcelles afin de permettre l'extension d'un équipement public ;
- à Fontenay-sous-Bois, sur le secteur Cassegrain : modifier le zonage des parcelles cadastrées AL33 et AL66 en passant de la zone UZp à UZc afin d'autoriser la mutualisation des aires de stationnement ;
- à Joinville-le-Pont :
 - sur le secteur du quai de la Marne : réduire le périmètre du plan de masse en excluant la parcelle du chalet des canotiers, afin de prendre en compte le risque inondation ;
 - créer un sous-secteur à l'angle de l'avenue d'Alger et du quai de Polangis en ajoutant des dispositions particulières concernant les règles d'implantation et des espaces libres afin de permettre la réalisation d'un équipement public, à destination des services municipaux ;
- au Perreux-sur-Marne, sur le secteur de la gare du Grand Paris Express : ajuster les règles de stationnement ;
- à Maisons-Alfort, sur le site de l'école vétérinaire : adapter les règles relatives aux destinations (autoriser les destinations « habitat » sous condition et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), d'implantation et de hauteur des constructions de la zone UE afin de permettre les évolutions nécessaires pour le maintien de l'activité sur le site ;
- à Saint-Maur-des-Fossés sur l'OAP sectorielle « Pôle Gare Saint-Maur-Créteil » : étendre la zone UX sur quelques parcelles le long de la rue du Pont de Créteil afin de, selon l'auto-évaluation (p.13), *« renforcer le pôle d'activité tertiaire de la gare Saint-Maur-Créteil et réduire le nombre de logements exposés aux nuisances à proximité du carrefour »* ;
- sur les communes de Bry-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne, sur le pôle Image de l'Est francilien : modifier les règles concernant les accès pour les véhicules de gros gabarit et autoriser la destination ICPE pour permettre selon l'auto-évaluation (p.13) le remplacement du système de chaufferie existant par un système de pompe à chaleur ;
- à Villiers-sur-Marne, sur le secteur Marne-Europe : modifier les règles de stationnement de la zone UZ pour autoriser la mise en place de parkings mutualisés avec foisonnement des usages des places, préciser les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitat, de bureaux et services dans un périmètre à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre ;
- à Villiers-sur-Marne sur le secteur centre-ville : modifier l'OAP sectorielle « Courts Sillons » pour permettre une augmentation des hauteurs d'un niveau, en passant de R+1+C à R+2+C et modifier le règlement écrit en autorisant les deuxièmes niveaux de sous-sol *« à la condition expresse d'apporter des justifications techniques quant à la prise en compte du dénivelé du terrain d'assiette »* (cf. article UA. 17-1) ;

Considérant que les adaptations du règlement écrit vise à :

- prendre en compte la diversité de l'habitat et les objectifs de mixité sociale (modification de l'article UC3 pour inscrire dans le règlement un pourcentage de logement avec une surface de plancher minimale à respecter pour la commune de Maisons-Alfort, ajout d'une disposition à l'article UB4, pour la commune de Nogent-sur-Marne, ajout de précisions aux articles UA4, UB4, UP4, UF4, UE4,

UZ4 pour élargir la diversité des typologies de logements sur la commune de Fontenay-sous-Bois, modification de l'article UC4 concernant la commune de Villiers-sur-Marne afin de préserver la part des logements sociaux à l'échelle communale exigé par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de 25 % tout en permettant d'élargir l'offre à d'autres catégories de logement) ;

- garantir une meilleure insertion urbaine des projets, par une modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques (à Champigny-sur-Marne), des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (à Maisons-Alfort et Saint-Mandé) des règles d'aspects extérieur des constructions (concernant les clôtures à Fontenay-sous-Bois, la descente des eaux pluviales à Saint-Maur-des-Fossés) des règles de performances énergétiques et environnementales (les dispositifs de production d'énergie renouvelable au Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Joinville-le-Pont), des règles relatives à la part minimale des surfaces perméables et les obligations de plantations (Champigny-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés)

Considérant que la mise à jour de la liste des emplacements réservés a pour but de :

- créer deux emplacements réservés (ER 35 pour l'aménagement d'un arrêt du projet « Bus Bords de Marne » sur la commune du Perreux-sur-Marne et ER 30 pour l'extension de l'éco-station de bus sur la commune de Champigny-sur-Marne) ;
- corriger des erreurs de localisation (ER 13, 16 et 29 sur la commune de Vincennes) ;
- actualiser la destination de l'ER n°12 sur la commune de Villiers-sur-Marne (élargissement de trottoir au lieu de voie) ;

Considérant que la mise à jour des grilles patrimoniales sur les communes de Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés et Saint-Maurice portent sur la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti et arboré ;

Considérant les adaptations mineures apportées au plan de zonage :

- à Fontenay-sous-Bois (Secteur Hector Malot) : déclasser des parcelles en zone UBb (avenue de Stalingrad) au profit de la zone UE et déclasser des parcelles en zone UP (rue de l'avenir) au profit de la zone UE ;
- à Fontenay-sous-Bois : modifier le zonage à l'intérieur du secteur plan masse Rabelais (déclasser les parcelles en zone UBb au profit de la zone UEa) ;
- au Perreux-sur-Marne : supprimer un linéaire commercial, à l'emplacement du nouvel emplacement ER35 ;
- à Villiers-sur-Marne : déclasser des parcelles de la zone UB (rue de Coeuilly) au profit de la zone UP ;
- à Nogent-sur-Marne : supprimer un linéaire d'implantation obligatoire à l'alignement et créer un secteur de mixité sociale sur des parcelles situées le long de la route de Stalingrad ;

Considérant qu'à l'exception des modifications prévues à Maisons-Alfort, sur le site de l'école vétérinaire en vue d'autoriser la possibilité de mettre en place des logements et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les modifications présentées ci-dessus sont d'une ampleur limitée et n'entraînent pas de changement notable par rapport aux précédentes dispositions du PLUi ; qu'elles permettent de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et visent à une meilleure insertion urbaine des projets et une meilleure prise en compte des risques naturels (inondation) et des pollutions associées aux infrastructures routières ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée n° 1 du PLU de Paris Est Marne & Bois nécessite une évaluation environnementale pour les modifications visant à autoriser l'implantation de logements et d'installations classées pour la protection de l'environnement sur le site de l'école vétérinaire à Maisons-Alfort, mais que pour les autres évolutions prévues, cette modification simplifiée n°1 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de

l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Paris Est Marne & Bois telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 14 octobre 2024 **nécessite une évaluation environnementale des modifications portant sur la possibilité d'implanter à Maisons-Alfort, sur le site de l'école vétérinaire des logements et des installations classées pour la protection de l'environnement tandis que les autres objets de la modification simplifiée n°1 ne nécessitent pas d'être soumis à évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le membre délégataire



Monica Isabel DIAZ