



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 17 décembre 2015

N° 16

**Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt
du projet du Plan Local d'Urbanisme**

		<i>Télétransmission Préfecture</i>
Membres composant le Conseil Municipal	49	Nomenclature : 9.1
Membres en exercice	49	Numéro :
Membres présents	43	Date réception :
Membres excusés et représentés	6	
Membre absent non représenté	0	
Pour	40	
Contre	0	
Abstentions	9	
Ne prend pas part au vote	0	

Le 17 décembre 2015 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 43, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 27 novembre 2015.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire
Mme Nicole CERCLEY, Mme Laurence COULON, M. Julien KOCHER, M. André KASPI, Mme Carole DRAI, M. Roméo DE AMORIM, Mme Dominique SOULIS, M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, Mme Jacqueline VISCARDI, Mme Hélène LERAITRE, Maire-Adjointes
M. Jean-Marc BRETON, M. Jean-Philippe COMBE, Mme Geneviève GAUTRAND, Mme Sabine CHABOT, M. Adrien CAILLEREZ, M. Henri PETTENI, M. Didier KOOLENN, Mme Rosa JURADO, Mme Agnès CARPENTIER, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agathe BONAMOUR DU TARTRE, M. Pierre GUILLARD, Mme Nadia LECUYER, M. Claude BAHIER, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, Mme Pascale LUCIANI-BOYER, M. Jacques LEROY, Mme Patricia RIBEIRO, M. Yannick BRUNET, M. Bernard VERNEAU, Mme Valérie CHAZETTE, M. René GAILLARD, M. Nicolas CLODONG, Mme Marie-Laure DE FONTAINE VIVE CURTAZ, Mme Sylvie LAGARDE, M. Thierry COUSIN, Mme Marie-Pierre GERARD, M. Jean-Richard TESSIER, M. Denis LAURENT, Mme Catherine THEVES, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

M. Cédric LAUNAY qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, Mme Valérie FIASTRE qui a donné pouvoir à Mme Geneviève GAUTRAND, M. Laurent DUBOIS qui a donné pouvoir à M. Philippe CIPRIANO, Mme Jocelyne JAHANDIER qui a donné pouvoir à M. Claude BAHIER, M. Marc COHEN qui a donné pouvoir à Mme Nadia LECUYER, Mme Elisabeth BOUFFARD-SAVARY qui a donné pouvoir à Mme Catherine THEVES.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etait absent non représenté :

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

VU la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010,

VU la loi ALUR du 24 mars 2014,

VU la loi MAPTAM du 27 janvier 2014,

VU la loi NOTRe du 7 août 2015,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 à 123-20 et R 123-1 à R 123-25,

VU la délibération en date du 28 février 2013 relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols pour l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme (définitions des objectifs poursuivis et des modalités de concertation) ;

VU la délibération du 26 septembre 2013 relative à l'autorisation donnée au Maire à mettre en place la procédure de consultation relative à l' « élaboration du Plan Local d'Urbanisme » ainsi que le marché à l'issue de la procédure de dévolution ;

VU la délibération du 26 mai 2014 relative à la prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU la délibération du 26 mai 2014 relative à la fixation de la composition de la commission de suivie de l'élaboration du PLU ;

VU la délibération du 16 avril 2015 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

VU l'avis de la Commission Cadre de vie, urbanisme, développement durable et économique en date du 8 décembre 2015,

CONSIDERANT que :

Saint-Maur-des-Fossés est soumise, comme toutes les villes, à des contraintes multiples et concurrentielles en matière de développement urbain, de création de logements et d'environnement.

Outre les lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et du Grand Paris du 3 juin 2010, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF¹), fixe un objectif important de création de logements sur l'ensemble de la région, passant par une densification des territoires, notamment autour des gares (SDRIF et PDU²), une augmentation de population et des déplacements.

¹ Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

² Plan de Déplacement Urbain

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

A contrario, d'autres documents cadres fixent comme objectifs la création de continuités vertes sans construction pour préserver la biodiversité (SRCE³), une amélioration de la qualité de l'air (SRCAE⁴ et PPA⁵, PCET⁶), la limitation de l'exposition aux risques (PPRI⁷, PGRI⁸), la protection des ressources en eaux et des milieux humides et aquatiques (SDAGE⁹)

De plus, il est primordial, dans la perspective de son intégration dans la Métropole du Grand Paris et dans un établissement public territorial (EPT) auquel la compétence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est transférée par la loi à compter du 1^{er} janvier 2016, que la volonté de la Ville soit affirmée par l' « arrêt » du projet de Plan Local d'Urbanisme, avant enquête publique.

Toutes ces lois, ces règlements, ces textes ont peu à peu rendu obsolète, voire contre-productif notre Plan d'Occupation des Sols (POS). Mais elles mettent également en danger la philosophie même du développement de Saint-Maur-des-Fossés, basée sur le respect du cadre de vie et la préservation d'un urbanisme à taille humaine.

Le PLU qui est présenté a été élaboré comme une solution permettant à la ville de garantir son identité. Il révèle un chemin singulier en ce qu'il démontre qu'un urbanisme à taille humaine permet d'offrir à chacun un parcours résidentiel adapté, une dynamique économique renouvelée et une qualité de vie exceptionnelle. Cela permet à Saint-Maur-des-Fossés de s'inscrire dans une logique d'avenir, ambitieuse et innovante.

Le PLU a été élaboré en plusieurs étapes :

La première étape a consisté en la réalisation d'un diagnostic de Saint-Maur-des-Fossés, qui a mis en évidence les forces et les faiblesses de la Ville, et exposé ses spécificités en matière urbaine, environnementale, démographique, patrimoniale, économique, etc.

La deuxième étape, dans la continuité de ce diagnostic, a consisté à élaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), synthétisant le projet de la ville, et constituant le socle sur lequel s'est édifié le règlement.

La troisième étape, le règlement d'urbanisme proprement dit, accompagné d'un plan de zonage délimitant plusieurs zones, a été élaboré.

Une évaluation environnementale a été menée tout au long de l'élaboration du PLU, garantissant ainsi la cohérence des différents objectifs.

Tout au long de son élaboration, le projet de PLU a fait l'objet d'une large concertation, qui a non seulement permis d'enrichir le diagnostic, de préciser les orientations de développement durable mais aussi d'ajuster le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle est présentée en première partie.

3 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

4 Schéma Régional Climat Air Energie

5 Plan de Protection de l'Atmosphère

6 Plan Climat Energie Territorial

7 Plan de Prévention du Risque Inondation

8 Plan de Gestion du Risque Inondation

9 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier projet de PLU est composé des documents suivants :

- du rapport de présentation regroupant diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix retenus
- du PADD,
- du règlement
- du plan de zonage
- des annexes (servitudes d'utilités publiques)

Une synthèse du dossier est présentée en deuxième partie.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir se prononcer comme suit :

Approuve le bilan de concertation

Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), tel qu'annexé à la présente délibération l'ensemble des documents est tenu à disposition des élus, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, à la direction générale des services,

Précise que le projet sera communiqué pour avis, conformément au code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées à son élaboration, avant enquête publique,

Autorise le Maire à entreprendre toute démarche en vue d'obtenir l'autorisation de l'établissement territorial pour poursuivre la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du PLU (lancement et organisation de l'enquête publique, relation avec les personnes publiques associées, mise au point du dossier après enquête, etc) jusqu'à l'approbation du PLU.

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

PREMIERE PARTIE

Bilan de la concertation préalable

1 – Rappel du contexte et des délibérations de lancement :

La Ville de Saint-Maur-des-Fossés a décidé de se doter d'un plan local d'urbanisme afin d'élaborer un projet de ville et s'affranchir d'un Plan d'Occupation des Sols devenu inadapté. Pour ce faire différentes délibérations du Conseil municipal se sont succédé :

- . **n° 14 du 28 février 2013** – relative à la révision du plan d'occupation des sols pour l'élaboration d'un plan local de l'urbanisme (définitions des objectifs poursuivis et des modalités de concertation)
- . **n° 38 du 26 septembre 2013** – Autorisation donnée au Maire à mettre en place la procédure de consultation relative à l' « Elaboration du Plan Local d'Urbanisme » ainsi que le marché à l'issue de la procédure de dévolution
- . **n° 10 du 26 mai 2014** – Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- . **n° 10.1 du 26 mai 2014** – Fixation de la composition de la Commission de suivi de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- . **n° 16 du 16 avril 2015** – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La révision des documents du POS a été prescrite avec les objectifs suivants fixés par la délibération du 26 mai 2014, pour l'ensemble de la commune :

- « *Opposition à une densification massive,*
- *Affirmation de notre volonté d'un urbanisme à taille humaine, respectueux de notre identité, de notre histoire et de notre géographie, intégrant des solutions pour faciliter le parcours résidentiel des Saint-Mauriens (étudiants, jeunes familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées indépendantes, etc),*
- *Préservation de notre patrimoine historique et architectural par un recensement rigoureux et une inscription formelle dans les documents réglementaires,*
- *Définition de la responsabilité écologique de Saint-Maur par sa situation géographique en bord de Marne et prise en compte de la réglementation des besoins spécifiques aux zones inondables,*
- *Anticipation et localisation des besoins d'équipements publics futurs,*
- *Intégration d'une réelle stratégie concernant l'activité économique Saint-Maurienne (définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ; faciliter l'implantation d'entreprises innovantes),*
- *Développement des normes de construction labellisées développement durable éco-construction à énergie renouvelable. »*

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

La délibération prévoyant la révision du POS fixe également des objectifs relatifs à des projets spécifiques dans les quartiers pour l'aménagement des espaces urbains :

- « *Valorisation des bords de Marne (Promenade de la Pie)*
- *Maîtrise des terrains vacants, devenir des grandes emprises*
- *Mise en chantier de l'éco-quartier dit ZAC des facultés*
- *Aménagement des abords de gares (rénovation des parvis, circulations douces, accessibilité)*
- *Mise à l'étude d'une coulée verte, espace de promenade et de tranquillité, sur les voies RER A ».*

2 – Rappel du déroulement de la concertation :

Pendant toute la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 28 février 2013, à savoir :

- l'organisation de plusieurs réunions publiques et ateliers thématiques pour présenter les études menées et recueillir les réflexions et remarques de chacun,
- la mise en place de panneaux d'exposition en Mairie, installés préalablement aux réunions publiques et ateliers,
- la mise à disposition d'un registre en Mairie et d'une adresse dédiée sur le site internet de la Ville, pour permettre à chacun de consigner ses observations,
- une information régulière sur l'état d'avancement de la procédure via le site de la Ville et les supports d'information municipaux.

De plus, le Conseil municipal a spécifiquement constitué une commission PLU regroupant des représentants de chacune des listes du Conseil afin que lui soit présenté chaque étape de l'élaboration du PLU.

Plusieurs réunions publiques suivies de débats ou ateliers ont été organisées par la commune. Certaines s'adressaient à la population dans sa globalité, d'autres, prioritairement, à la population de chacun des 8 quartiers ou aux comités de quartier ou spécifiquement par thématique, dans une logique de proximité et de meilleure appréhension des problématiques locales.

Ces réunions ont été organisées selon quelques principes visant à améliorer la qualité des débats:

- Mettre en place un dialogue ouvert : après une présentation par les élus, le bureau d'études ou les services, les participants étaient invités à formuler leurs observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études) apportaient des réponses.
- Organiser des rencontres à l'échelle de la ville puis des quartiers avec pour objectif de relier les orientations globales et leur traduction concrète.
- Mettre l'accent sur une communication claire et un travail pédagogique visant à rendre accessible un maximum de notions techniques.
- Mettre en ligne les supports de présentation pour permettre une appropriation du projet les Saint-Mauriens et une diffusion au-delà du cadre des réunions publiques.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

2.1 Les moyens d'information utilisés

- **L'affichage réglementaire** des délibérations et affichage informatif de la tenue de réunions,
- **Les articles dans le magazine municipal** (Saint-Maur Info),

Des articles et parutions ont ponctué toute la phase d'élaboration du PLU. Leurs objectifs étaient multiples :

- rappeler la philosophie générale du PLU
- exposer synthétiquement les orientations principales du PADD
- présenter les différents enseignements de concertation : points de débat et contributions du public intégrées au projet de PLU à l'occasion de concertation
- exposer les principaux projets urbains en cours de développement
- évoquer l'articulation avec les échelles territoriales connexes à la réflexion sur le PLU comme l'intercommunalité ou le Grand Paris
 - *décembre 2014, n° 63 page 40 : « Réunions Elus-Habitants », information sur les concertations par quartier
 - *janvier 2015, n° 64, pages 11-15 : « La ville se dote d'un Plan Local d'Urbanisme », à vocation pédagogique
 - *février, mars 2015 n° 65 page 5 : petit encart dans édito du Maire et page 18 : « Réunions de quartiers », rappel mobilisation
 - *octobre 2015, n° 70 pages 14-19 : « la 2ème étape du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté en réunion publique, synthèse

Sur les panneaux électroniques de la ville, une information a également été mise en place dès le 22 janvier 2015 « La ville élabore son Plan Local d'Urbanisme. Participez ! Expo en mairie. Plus d'infos sur saint-maur.com ».

- Les panneaux d'exposition

La Commune a procédé à l'affichage d'une exposition de 6 panneaux installés en continu dans le hall de l'Hôtel de Ville,
. du 12 janvier 2015 au 4 septembre 2015, *portant sur l'exposé du déroulement de la procédure d'élaboration du PLU et des conclusions du diagnostic territorial*
. du 4 septembre 2015 et ce jusqu'à l'arrêt du PLU, *exposant les principes du PADD qui ont sous-tendu le règlement*

A noter que les panneaux ont été systématiquement exposés sur les lieux de chaque réunion publique le soir même.

L'information sur les panneaux est intervenue préalablement et lors de la tenue de réunions publiques par quartier qui ont permis un échange avec les Saint-Mauriens, avant l'élaboration d'un projet global.

- **Les réunions de quartiers**, au nombre de 8, elles se sont déroulées de janvier 2015 à février 2015, avec cartons d'invitation distribués dans les boîtes aux lettres, regroupant de 70 à 100 personnes ;

- **Les ateliers thématiques**, au nombre de 4 en mars et en octobre/novembre 2015, sur invitation, pour 20 à 40 participants

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

- **Les réunions publiques générales**, le 10 septembre 2015 (400 personnes) pour présenter le projet de PADD et le 3 décembre (600 personnes) pour présenter le projet de règlement
- **Le site internet de la ville** qui permet l'accès aux diaporamas projetés lors des réunions publiques ainsi qu'aux panneaux d'information.

2.2 Les moyens offerts pour s'exprimer

2.2.1 Pour le public

Plusieurs dispositifs ont été mis en place :

- **Un registre** a été mis à disposition des habitants en Mairie, au Pôle Urbanisme Aménagement pour recueillir leurs observations et interrogations selon les horaires d'ouverture des services ; à la date du 11 décembre il comptait 152 contributions
- **Une urne** permettant aux habitants de déposer une contribution (avis, remarque, proposition) a été placée dans le hall de la l'Hôtel de Ville devant l'exposition.
- **Le site Internet de la ville** via une page dédiée à l'élaboration du PLU à partir du 22 décembre 2014 « du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme : vers un nouveau projet de ville, concertation préalable avec les saint-mauriens en 3 étapes » pour informer et permettre aux habitants de consulter les documents et réagir sur le projet via l'adresse suivante : concertationplu@mairie-saint-maur.com
- **Des ateliers de concertations, des réunions de quartier et des réunions publiques à l'échelle de la ville**, soit un total de 14 séances de janvier 2015 à décembre 2015.

Les réunions publiques par quartier et les ateliers ont permis d'expliquer les orientations du PADD et les grandes lignes du règlement à l'échelle du quartier dans le but d'apporter aux Saint-Mauriens une information plus concrète sur les règlements et zonages envisagés dans leur environnement immédiat (caractère de chaque zone, hauteurs, gabarits, emprise au sol, devenir du COS...)

Elles ont permis de renforcer les échanges en impliquant et en mobilisant les Saint-Mauriens afin de recueillir les réflexions sur les perspectives d'évolution des quartiers.

Ces réunions se sont déroulées selon le planning suivant :

1. Pendant la phase de diagnostic, une réunion dans chaque quartier de la ville a été organisée :

- . Le Parc – 12 janvier 2015
- . Adamville – 14 janvier 2015
- . Vieux Saint-Maur – 21 janvier 2015
- . Champignol – 26 janvier 2015
- . La Varenne – 29 janvier 2015

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

- . Saint-Maur Créteil – 03 février 2015
- . La Pie – 09 février 2015
- . Les Mûriers – 11 février 2015

2. Pendant la phase de PADD ont été organisés :

- un atelier avec Comités de quartiers et Comités d'Intérêts Généraux (14 mars 2015)
- un atelier avec les Saint-Mauriens (18 mars 2015)
- une réunion publique (10 septembre 2015)

3. Pendant la phase de préparation du règlement :

- atelier avec les Professionnels de l'urbain (20 octobre 2015)
- atelier avec les Saint-Mauriens contributeurs et Comités de quartiers et Comités d'Intérêts Généraux (09 novembre 2015)
- réunion publique (03 décembre 2015).

2.2.2 Pour les élus

La commission PLU, créée par la délibération du 26 mai 2014, réunit dix personnes des représentants de chacune des listes municipales.

Cinq réunions avec la commission PLU ont eu lieu :

- Une réunion de lancement (présentation de la démarche d'élaboration et du calendrier prévisionnel d'élaboration) le 24 juin 2014
- Une réunion de présentation du diagnostic le 2 décembre 2014
- Une réunion de travail sur le PADD le 8 avril 2015
- Une réunion de présentation du document PADD le 16 juillet 2015
- Une réunion de présentation du règlement le 17 novembre 2015.

2.2.3 Pour les personnes publiques associées

En ce qui concerne la concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA), l'objectif a été d'échanger en amont de la sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration, soit **trois réunions** :

- 1ère réunion des PPA le 10 avril 2015 : présentation du diagnostic et de l'ébauche du projet d'aménagement et de développement durables
- 2ème réunion des PPA le 9 juillet 2015 : présentation du PADD et de ses déclinaisons dans le zonage et le règlement du PLU
- 3ème réunion des PPA le 06 novembre 2015 : présentation du règlement

Les Personnes Publiques Associées sont :

- Préfecture du Val-de-Marne
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement de l'Aménagement (D.R.I.E.A.)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France (D.R.I.H.L.)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile-de-France (D.R.I.E.E.)

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (S.T.A.P.)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (D.R.I.A.F.)
- Conseil Départemental du Val-de-Marne
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Chambre du Commerce et de l'Industrie de Paris
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture
- Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- C.A.U.E. 94
- Communauté d'Agglomération de Plaine Centrale
- Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne
- Mairie de Chennevières-sur-Marne
- Mairie de Champigny-sur-Marne
- Mairie de Créteil
- Mairie de Bonneuil-sur-Marne
- Mairie de Maisons-Alfort
- Mairie de Sucy-en-Brie
- Mairie de Joinville-le-Pont

3- La synthèse des observations et de leur prise en compte dans le projet de PLU

3.1 La synthèse des observations

Plusieurs dizaines de thèmes se sont dégagés des questions et contributions des habitants. Ils sont principalement les suivants :

- la population et la démographie
- le parcours résidentiel (logement des jeunes)
- les droits à construire
- le patrimoine
- les déplacements doux et les transports en commun
- le stationnement
- l'économie
- les équipements
- la trame verte et bleue
- l'environnement (hors TVB)
- le contexte de la métropole de Paris et des territoires.

Réunions publiques et ateliers

Concernant les phases diagnostic et PADD, la concertation par quartier a permis de faire émerger une différence de sensibilité et de préoccupation selon les thématiques. Outre les problèmes de stationnement et les parcours résidentiels (logement, en particulier celui des jeunes et jeunes ménages) qui sont des thèmes récurrents, on peut citer par exemple :

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

- une préoccupation plus importante relative aux droits à construire à Adamville, Saint-Maur Créteil et au Vieux Saint-Maur
- l'expression d'une sensibilité aux nuisances dans tous les quartiers
- l'attente d'une protection du patrimoine bâti au Vieux Saint-Maur, à Champignol et à La Pie
- l'identification des zones de mutation dans chaque quartier : Essilor, place de la gare de Champignol, Saint-Maur Créteil, secteur d'activité de La Pie, ...
- la préoccupation liée à l'augmentation de la population et la fiscalité.

Globalement, c'est la crainte de voir la disparition du tissu pavillonnaire et le développement de grands immeubles, par la mise en œuvre de la loi du Grand Paris et aux exigences de l'État, ainsi que le souhait de conserver les huit cœurs de quartiers et des espaces verts ouverts au public qui se sont exprimés. Retrouver un habitat de qualité, combler les dents creuses et améliorer les entrées de ville constituent également de préoccupations fortes.

Lors des réunions publiques, en plus de la nécessité d'offrir à tous un parcours résidentiel, le besoin de conserver des commerces et d'attirer les activités tertiaires ainsi que la volonté de conserver le bâti de caractère s'est exprimé.

Concernant le règlement, les professionnels de l'urbain ont souligné l'importance :

- de la définition d'une emprise au sol,
- de la modulation des alignements,
- du confortement du rôle des places et des possibilités de souplesse en matière de création architecturale et de recours aux matériaux.

Les habitants ont quant à eux ont exprimé leurs inquiétudes sur :

- la préservation des espaces verts privés,
- la lutte contre le morcellement des parcelles,
- la maîtrise des hauteurs des constructions,
- les règles applicables dans les zones pavillonnaires,
- l'encadrement des activités génératrices de nuisances,
- l'intégration des énergies renouvelables.

En réunion publique la question de la production de logement social, conformément aux textes applicables, de la maîtrise de la densification et de l'avenir des quartiers de Saint-Maur Créteil et de La Pie se sont exprimés. L'interrogation relative au déroulement de la procédure et de la mise en œuvre future du PLU dans le contexte des territoires a été soulevée.

Contributions écrites

152 contributions ont été reçues et intégrées au registre entre janvier 2015 et décembre 2015, dont :

- 1 contribution envoyée par un collectif de 14 personnes
- 2 contributions envoyées par le groupe Saint-Maur Demain
- 65 signataires d'une pétition

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Environ 1/3 des contributions concernent des demandes d'information ou de participation à la suite de la concertation. Les autres contributions ont permis d'alimenter la réflexion menée au cours de l'étude.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des avis.

Thème	Nombre de contributions	Avis dominant
Droits à construire, formes urbaines	32 + 65 (pétition)	<p>Demandes allant dans le sens d'un PLU protecteur :</p> <p>Alerte sur les divisions de terrains qui se multiplient.</p> <p>Souhait d'un développement urbain maîtrisé : pas de densification, pas ou peu de création d'immeubles pour protéger le cadre de vie et le paysage, création d'immeubles de faible hauteur, maintien des secteurs pavillonnaires.</p> <p>Question posée du devenir des grands terrains : Essilor, 10 avenue Auguste Marin, Hall des terrasses, Serres municipales, Maison de retraite boulevard de la marne</p> <p>Mécontentement concernant la nouvelle résidence étudiants dans le quartier du Vieux Saint-Maur (manque d'insertion paysagère)</p> <p>Demandes allant dans le sens de plus de droits à construire :</p> <p>Demande d'un règlement donnant des possibilités d'agrandissement des bâtiments existants (pièce en plus pour les pavillons existants)</p> <p>Demande de réhabilitation de l'habitat dégradé, de réduction des dents creuses et d'amélioration énergétique des bâtiments</p> <p>Demande d'une meilleure intégration du quartier de La Pie dans la ville en le valorisant</p> <p>Quelques demandes ponctuelles de densification, le long des voies principales de circulation</p>
Environnement	16	<p>Trame verte et bleue (8 contributions) :</p> <p>Demande d'un PLU protégeant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la boucle de la marne (faune et flore) - le végétal dans la ville (arbres et espaces verts) sur espaces publics et privés <p>Demande de créer des espaces verts publics</p> <p>Autre (8 contributions) :</p> <p>Demande de prise en compte du risque inondation dans la préparation du document d'urbanisme et de préservation des</p>

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16**OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme**

Thème	Nombre de contributions	Avis dominant
		éléments suivants : faune, flore Demande de limiter les pollutions et nuisances sur la commune Prendre en compte les questions suivantes : performance énergétique des bâtiments
Patrimoine	8	Demande de protection du patrimoine sur l'ensemble de la commune Demande de porter une attention particulière aux secteurs suivants : bâtiments situés sur les bords de Marne, quartier du vieux saint-maur, maisons en meulière située rue Adam et rue Joséphine Adam et qu'il n'y ait pas d'immeuble de créé dans ces rues Quelques demandes de classement d'immeubles ou de maisons.
Transports, circulations, stationnement	8	Demande de développer les circulations douces sur la commune et les transports en commun. Problème soulevé du stationnement et demande de création de places supplémentaires
Economie	4	Pas d'avis dominant mais des demandes particulières
Equipements	3	Pas d'avis dominant mais des demandes particulières
Population, logement	3 + 65 (pétition)	Ne souhaite pas de densification autour des gares Souhaite que le logement pour les jeunes soit plus développé
Hors champ PLU	8	Pas d'avis dominant mais des demandes particulières

La commission PLU**Les membres de la commission ont souligné :**

- l'importance de travailler « dans la dentelle » afin de prendre en compte la spécificité du tissu urbain saint-maurien et l'identité des différents quartiers ;
- la difficulté de concilier l'exigence de production de logement et le souhait de conserver un urbanisme à taille humaine
- l'exigence en matière de qualité environnementale, notamment dans la traduction du PADD
- la nécessité de bien délimiter les secteurs d'implantation obligatoire de commerces

Les points spécifiques suivants (liés au PLU) ont été soulevés lors des réunions :

- Concernant les places publiques : revalorisation, problème de dimensionnement et de lisibilité des places, problème du départ des commerces
- Concernant les logements : demande d'aborder la question du confort des logements, permettre un parcours résidentiel complet aux Saint-Mauriens notamment

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

- pour les jeunes et les personnes âgées, potentialité du développement de l'hébergement touristique, intégration de la question des aires d'accueil des gens du voyage
- Concernant la préservation du patrimoine bâti et végétal : demande d'intégration des trottoirs enherbés dans le document, demande de préservation des arbres sur les espaces privés et publics, demande de préservation des bâtiments remarquables
 - Concernant les commerces et activités : demande de création d'un périmètre de sauvegarde des commerces, demande de développement de la ville numérique et de bonne prise en compte du télétravail
 - Concernant les réseaux : demande d'inscrire une orientation concernant les antennes relais

Les personnes publiques associées

Lors des réunions organisées avec les PPA, les points suivants ont été abordés :

- La question des commerces et activités : aspect des devantures commerciales, secteur de sauvegarde des commerces, maintien ou non des activités notamment de l'artisanat d'art.
- Les objectifs d'évolution démographique et du tissu urbain : demande des services de l'Etat de fixer un objectif de population supérieur à 80 000 habitants afin de compenser le phénomène de décohabitation et d'indiquer la production de logements associée.
- L'enjeu des modes doux de circulation : piste cyclable sur les bords de Marne et accroissement des places pour les vélos dans la ville, au regard du rabattement des flux sur le quartier de Saint-Maur Créteil lors de la création de la gare du Grand Paris Express.
- La préservation du patrimoine et du paysage : demande des services de l'Etat de traiter dans le PLU les arbres remarquables, les perspectives visuelles, les berges, la transparence des parcelles.
- La question du risque inondation : adaptation des bâtiments en zone inondable.

3.2 La prise en compte des attentes

L'ensemble des attentes exprimées se retrouvent dans les orientations du PADD. Elles sont déclinées dans le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En matière de production de logements, le PADD (orientation 3) fixe comme objectif de retrouver un équilibre démographique autour de 83 000 habitants. Le PADD fixe également comme objectif de créer des logements accessibles. La construction de logements sociaux sont possibles sur l'ensemble de la commune.

Concernant les habitations individuelles, le règlement autorise les travaux d'agrandissement sur les constructions existantes). Le plan de zonage et le règlement permettent d'offrir des capacités de construire maîtrisées sur l'ensemble de la ville, dans le respect du cadre de vie. Les gabarits de bâtiments autorisés sur les grands axes permettent à la fois de répondre aux objectifs de logements et de respecter les quartiers environnants (plan de zonage et règlement - zone U2).

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU (plan de zonage et règlement) permet la création de 400 à 450 logements bruts par an sur une période de dix à quinze ans.

En matière de formes urbaines et de paysage, le document prévoit :

- la préservation du caractère résidentiel, objectif fixé dans le PADD (orientation 2) et traduit dans le plan de zonage et le règlement (zone U3)
- Le renforcement du rôle des places principales (PADD – orientation 2 et linéaires commerçants sur le plan de zonage)
- la maîtrise des gabarits des constructions, notamment des hauteurs (règlement articles 6 à 10),
- la lutte contre le morcellement des parcelles (règlement article 6 limitant la division en longueur de parcelles qui permettent une construction supplémentaire en fond de terrain)
- la résorption des dents creuses (PADD-orientation 3)
- une souplesse en matière de création architecturale et de recours aux matériaux (article 11 du règlement)

En matière de préservation du patrimoine bâti, le PADD (orientation 2) fixe l'objectif de préserver et de mettre en valeur les constructions remarquables. Pour cela, 301 éléments ou entités remarquables, sont cartographiés au plan de zonage et font l'objet d'une protection spécifique dans le règlement (article 11).

Une attention a été portée aux bâtiments situés sur les bords de Marne (identification des bâtiments de caractère au plan de zonage) et au centre historique du Vieux Saint-Maur (création d'une zone historique).

En matière d'exigences environnementales

- la première orientation du PADD fixe des objectifs en matière d'affirmation de la responsabilité écologique de la commune. L'orientation 2 du PADD fixe des objectifs en matière de préservation du patrimoine écologique de la commune.
- l'affirmation d'une trame verte et bleue sur l'ensemble de la ville (OAP thématique Trame verte et bleue)
- le maintien d'espaces verts sur parcelles publiques (Création d'une zone Naturelle, Espaces Verts Protégés repérés sur le plan de zonage)
- le maintien d'espaces verts sur parcelles privées : cœurs d'îlots verts préservés, avec une part de pleine terre (OAP trame verte et bleue, règlement articles 6 et 13)
- la préservation des arbres sur espace public (principes d'alignement d'arbres à préserver identifiés dans l'OAP trame verte et bleue, quatorze arbres remarquables à protéger repérés au plan de zonage et réglementés à l'article 13)
- la préservation des arbres sur espace privé (quarante-quatre arbres remarquables à protéger repérés au plan de zonage et réglementés à l'article 13)
- la prise en compte des énergies renouvelables et l'amélioration énergétique des bâtiments (PADD – orientation 5 et règlement articles 11 et 15).

En matière de stationnement et de développement des modes de déplacements doux, le règlement et les OAP offrent des possibilités de stationnement notamment pour les vélos (règlement – article 12) et créent de nouveaux cheminements piétons (OAP).

En matière de maintien des commerces et développement du secteur tertiaire :

- pour les commerces : la volonté de conforter les commerces dans les lieux de vie des quartiers existants est affirmée (PADD Orientation 4) et traduite dans le plan de zonage (zone U1 et zone U2, assortis de linéaires de commerces obligatoires et li-

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

néaires de commerces possible en zone U3). A l'exception des linéaires de commerces possibles, l'implantation de nouveaux commerces est interdite en zone U3, de façon à conforter les pôles commerçants existants et à maintenir la tranquillité des quartiers résidentiels.

- Pour les activités : elles sont encouragées à proximité de la gare de Saint-Maur Créteil grâce à la création d'une zone dédiée à l'activité (Zone U7).

En matière de risques et nuisances, le PADD traite ces questions aux orientations 4 et 5, avec une traduction dans le règlement :

- Pour les nuisances liées aux activités économiques : en zone U3 : article U1 et U2 pour l'interdiction des commerces et activités à l'exception des linéaires de commerces indiqués sur le plan de zonage ;
- Pour le risque inondation : prise en compte dans le règlement aux articles 10 et 11.

En matière de devenir de sites spécifiques, six OAP de projet fixent des orientations supplémentaires dans des zones ayant vocation à connaître une mutation qualitative. Parmi ceux-ci, on compte notamment l'OAP de l'entrée de ville du Pont de Créteil et les deux OAP situées dans le quartier de La Pie en bord de Marne.

L'ensemble des gares ont été placées en zone de lieux de vie des quartiers, bénéficiant de possibilités de construire, avec des orientations qualitatives (cheminement, percées vertes, etc (règlement, notamment article 10).

Conclusions

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.

La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, ainsi que les Personnes Publiques Associées, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou thématiques, par la publication d'articles, la mise en ligne de documents à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient pas se déplacer.

Les modalités de concertation prévues par le Conseil municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une assez forte participation de l'ensemble de la population, notamment au cours des réunions publiques qui ont été organisées.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLU désormais constitué et susceptible d'être arrêté en Conseil municipal.

Une fois le projet arrêté, il sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées puis proposé aux Saint-Mauriens en enquête publique en cours de l'année 2016 ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant approbation finale.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

DEUXIEME PARTIE

Présentation du projet de PLU

Le PLU a été conçu :

- pour assumer pleinement la dimension écologique de la Marne, élément constitutif du territoire
- pour garantir un urbanisme à taille humaine qui vaut dans tous les quartiers
- pour retrouver un équilibre autour de 83000 habitants par la production de 400 à 450 logements par an
- pour développer de nouveaux pôles d'activités et d'attractivité, notamment autour de la gare de Saint-Maur Créteil, tout en confortant l'activité commerciale
- pour concilier voiture et modes de déplacements doux, dans une ville desservie par quatre gares dont une en interconnexion avec la future ligne 15 sud
- pour tendre vers l'objectif du SDRIF en matière d'espaces verts ouverts au public.

1 Les points clés du diagnostic

La première étape d'élaboration du PLU a consisté à réaliser un diagnostic sur l'ensemble de la commune.

Celui-ci a permis de mettre en évidence la forte identité de la ville et a parfois bousculé les idées reçues. Les points clés soulevés par ce diagnostic sont les suivants :

- **Historique de la ville**

Saint-Maur-des-Fossés est une commune historiquement résidentielle, qui a connu une urbanisation précoce par rapport aux communes voisines dès le 19^{ème} siècle. Elle est aujourd'hui entièrement urbanisée.

La ville n'ayant pas connu de passé industriel, elle ne bénéficie pas aujourd'hui de grandes friches pour faire évoluer son territoire. Cette évolution est de ce fait limitée par le manque de foncier et ne peut se faire que par des opérations de

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

renouvellement urbain, mutation ou réhabilitation, nécessitant souvent des regroupements parcellaires.

- **Formes urbaines**

La commune est composée d'une mosaïque de petites parcelles, issues de son histoire, avec 69% des parcelles qui sont inférieures à 500 m² et seulement 8% qui ont une superficie de plus de 1 000 m².

Ces parcelles sont essentiellement consacrées à l'habitat car 77% de la superficie de la commune est occupée par une fonction habitation.

- **Patrimoine**

La commune comprend un patrimoine riche et diversifié, réparti de façon diffuse sur la commune (avec cependant une plus forte concentration à proximité des bords de Marne).

A l'exception de l'église Saint Nicolas, le site de l'ancienne Abbaye, de la villa Médicis et de l'hôtel de l'Argentière, aucun autre bâtiment n'est actuellement protégé sur la commune. Cela signifie qu'ils peuvent être détruits ou aménagés sans prise en compte particulière du caractère patrimonial du bâtiment.

En matière de confort des logements, le niveau de confort est globalement bon sur la commune mais certains bâtiments sont dégradés et nécessiteraient une réhabilitation.

- **Trame verte et bleue et Paysage**

La commune de Saint-Maur-des-Fossés occupe une place et un rôle privilégiés dans la trame verte et bleue d'Île-de-France, entre la Forêt Notre-Dame et le Bois de Vincennes. Elle est caractérisée la présence de la Marne (12 km de rivière), sa biodiversité d'intérêt local ou national liée aux jardins privatifs et aux espaces publics (arbres d'alignement, squares, berges). Le sol de la commune, composé d'une plaine alluviale, est naturellement propice à l'infiltration. Il est cependant largement imperméabilisé par la création de voirie et de bâtiments.

- **Les risques**

La commune est concernée par les risques naturels, en particulier le risque inondation étant donné son positionnement dans une boucle de la Marne (1/3 environ du territoire est couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation et 2/3 environ par le Plan de Gestion du Risque Inondation).

- **Démographie**

Avec 74 818 habitants¹⁰ et une densité à l'hectare de 67 habitants, Saint-Maur-des-Fossés est une ville dense par rapport à la moyenne départementale.

Le diagnostic a mis en évidence la baisse de population (-3% entre 1990 et 2011) et le vieillissement des ménages (25% des Saint-Mauriens ont plus de 60 ans contre 18% dans le Val-de-Marne et 10% des Saint-Mauriens ont plus de 75 ans contre 7% dans le Val-de-Marne).

Contrairement aux idées reçues, la majorité des ménages Saint-Mauriens ne sont pas composés d'une famille de quatre ou cinq personnes habitant dans un pavillon mais de deux personnes en moyenne habitant en appartement. Les ménages sur la

¹⁰ RP insee 2011

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

commune sont effectivement composés de 2,18 personnes par ménage et les 2/3 des Saint-Mauriens habitent en appartement.

Avec des prix fonciers et immobiliers élevés, il est difficile de se loger sur la commune, que ce soit pour les jeunes actifs, les familles, notamment les familles monoparentales, ou les personnes âgées.

- **Economie et emploi**

Une part importante des actifs Saint-Mauriens travaillent sur la ville (1/4 des actifs) et appartiennent à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures (36% contre 24% en moyenne en Ile-de-France et 28 % dans le Val-de-Marne):

La commune compte plus de 6 000 entreprises, généralement insérées dans le tissu urbain, et qui sont sources d'animation. Le tissu économique se caractérise par des entreprises nombreuses, diversifiées et de petite taille, avec plus de 90% de Très Petites Entreprises (TPE) comprenant moins de dix salariés.

- **Equipements**

Les équipements petite enfance, scolaires, sportifs et culturels couvrent l'ensemble de la ville et sont globalement bien répartis. La commune est également dotée d'une bonne desserte de transports en commun (quatre gares RER, une future gare du Grand Paris, des lignes de bus). L'ensemble de ces équipements participent à l'attractivité de la ville et à la qualité de son cadre de vie.

- **Déplacements**

On constate une omniprésence de la voiture sur l'espace public (artères souvent saturées, trottoirs encombrés par le stationnement, en particulier dans les lieux de vie des quartiers).

Le relief peu marqué de la commune est propice à la marche à pied et à l'utilisation du vélo mais l'encombrement de l'espace public (stationnement, arbres, etc) les rendent notamment plus difficiles/ ne les favorisent pas.

- **Energie et qualité de l'air**

La qualité de l'air est bonne sur la commune, à l'exception des axes de circulation principaux.

La ville représente un potentiel de développement des énergies renouvelables.

2. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

2.1. L'approche globale pour un urbanisme durable

Le PLU qui a été élaboré vise un urbanisme durable pour l'ensemble du territoire, en tenant compte de l'identité communale, de ses atouts, comme de ses contraintes.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

La place privilégiée de Saint-Maur-des-Fossés dans l'agglomération parisienne, en matière de qualité de vie ou de desserte, pose naturellement la question du développement démographique.

Cependant, la proximité parisienne ne peut constituer le seul argument d'un développement démographique alors qu'à titre d'exemple 50% de la population actuelle serait concernée par le renouvellement de la crue de référence de 1910, ou que le dernier pont à Saint-Maur-des-Fossés a été construit il y a plus de 80 ans, ce qui donne une indication de la réalité de la desserte.

Saint-Maur-des-Fossés vise donc un urbanisme à taille humaine partout dans la ville, lié à son histoire ayant créé places et quartiers.

Avec une population de l'ordre de 75000 habitants, on dresse le constat d'une perte d'environ 10% d'habitants en une vingtaine d'années. Là où le POS limitait trop les évolutions, le PLU doit permettre de retrouver l'équilibre initial, soit autour de 83000 habitants. Le PLU crée les conditions pour atteindre ces objectifs sans déstabiliser la commune, à un horizon de 15 à 20 ans. Cela passe notamment par la conversion de sites d'activité, accompagnant en cela la mutation d'un secteur industriel dans des territoires résidentiels contraints et inadaptés, vers des activités plus orientées vers les services et la résidentialisation.

Dans tous les cas, il convient de préserver les espaces verts. Contrairement à l'image générale de la commune, le territoire est déficitaire en matière d'espaces verts ouverts au public au regard de sa population, avec peu d'opportunités foncières pour inverser les tendances.

Avec le PLU, ces ambitions environnementales sont diffusées sur l'ensemble de la ville.

2.2 Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages, dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saint-Maur-des-Fossés.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «actifs» de déplacement (marche, vélo, trottinette, skate).

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- le Plan de prévention du risque inondation de la Marne et de la Seine (PPRI)

et doivent prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Saint-Maur-des-Fossés sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

Un diagnostic qui confirme la forte identité de la Ville, sans omettre des constats et tendances qui appellent des changements :

- Un cadre de vie exceptionnel à préserver, au sein d'une ville déjà dense et concernée ponctuellement par des secteurs urbains peu qualitatifs, voire dégradés
- Une commune historiquement résidentielle, comprenant peu de grandes parcelles, donc peu de potentialité de mutation sans restructuration foncière
- Un patrimoine riche mais peu protégé, aussi bien en termes de bâtiments hérités de l'histoire du développement urbain de la Ville que d'espaces verts
- Une composante clé dans la trame verte et bleue à une échelle régionale, mais associée à la forte exposition de son territoire au risque d'inondation
- Une tendance démographique à la diminution et au vieillissement de sa population
- Une structure du parc de logement entre 2/3 d'habitat collectif et 1/3 d'habitat individuel
- Une présence économique à consolider.

2.3 Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Saint-Maur-des-Fossés résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de Saint-Maur-des-Fossés s'inscrit autour de 5 grandes orientations :

1 Affirmer la responsabilité écologique de Saint-Maur-des-Fossés

Saint-Maur-des-Fossés est une presqu'île qui s'inscrit dans la dernière boucle de la Marne avant Paris. La ville se caractérise par une forte présence de la végétation et par la richesse des espèces végétales et animales qui y sont présentes.

Dès lors, Saint-Maur-des-Fossés est particulièrement concernée par des risques naturels, dont le risque inondation qui rend vulnérable une grande partie de la commune.

Les enjeux écologiques sont particulièrement importants à Saint-Maur-des-Fossés. C'est pourquoi la Ville souhaite affirmer son rôle en matière de renforcement de la trame verte et bleue, de développement de la biodiversité et de limitation des enjeux face aux risques.

2 Confirmer le caractère résidentiel de Saint-Maur-des-Fossés

Saint-Maur-des-Fossés est caractérisée par une absence de passé industriel et une urbanisation précoce dès le milieu du 19ème siècle.

La commune, située au cœur de la boucle de la Marne, est historiquement résidentielle. Elle s'organise à partir de ses grandes places publiques et de ses voies principales. Ses huit quartiers et son patrimoine bâti de grande qualité sont des éléments forts de son identité. Saint-Maur-des-Fossés dispose également d'un tissu urbain aéré.

Les espaces publics et privés souvent végétalisés, participant à la qualité de vie, des paysages et à la réduction de la vulnérabilité face au risque inondation.

La Ville se doit de préserver ses caractéristiques de cadre de vie, de renforcer la qualité, qui font son identité et qui rendent le territoire attractif.

3 Retrouver un équilibre démographique

Malgré la qualité de son cadre de vie et la qualité de ses équipements notamment ceux dédiés à la santé, Saint-Maur-des-Fossés a perdu près de 10% de population depuis les années 1980.

Il est devenu difficile de se loger sur la commune, que ce soit pour les jeunes actifs, les familles, notamment les familles monoparentales, ou les personnes âgées, du 3ème et du 4ème âge.

Pour trouver un équilibre démographique, la Ville doit attirer de nouveaux habitants et donner la possibilité aux Saint-Mauriens de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune par une offre de logements adaptés.

4 Conforter la vocation économique de la ville

Saint-Maur-des-Fossés compte plus de 6 000 entreprises, généralement insérées dans le tissu urbain, et qui sont sources d'animation. Le tissu économique se caractérise par des entreprises nombreuses, diversifiées et de petites tailles, avec plus de 90% de Très Petites Entreprises (TPE) comprenant moins de dix salariés.

Il existe plusieurs pôles commerçants intégrés dans les lieux de vie des quartiers et le long de certains grands axes, avec une prédominance du commerce de détail et des marchés forains permettant de les compléter et de les diversifier.

Pour faire bénéficier aux Saint-Mauriens d'emplois et de commerces à proximité de leur domicile et profiter du dynamisme des entreprises en matière de vie urbaine, la Ville souhaite conforter l'activité économique et commerciale sur commune.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

5 Promouvoir l'innovation

Forte de ses 4 gares RER et de l'arrivée du métro du Grand Paris, irriguée par une trame viaire dense, Saint-Maur-des-Fossés est un lieu potentiel d'innovation, notamment en matière d'utilisation des modes alternatifs de circulation, de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables et des nouvelles technologies.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

3 Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément aux articles L123-1-4 et R123-1 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs et / ou à des thématiques à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». « Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le PLU comprend :

- Six OAP relatives à l'aménagement de secteurs de la Ville
- Considérant la responsabilité de la ville en matière de Trame Verte et Bleue, le PLU comprend également une OAP transversale relative à ce thème, s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal.

Ces éléments seront à prendre en compte dans les autorisations de construire.

3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

En cohérence avec les principes du PADD et compatibles avec le règlement pour une complémentarité ou une alternative dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur ou aménager des sites stratégiques du territoire :

- Site « Brossolette - Sport et Nature »
- Site « du Pont de Créteil »
- Site « Gare de Champignol »
- Sites « La Pie – Quai de Bonneuil » et « La Pie – Guynemer »
- Site « ZAC des Facultés »

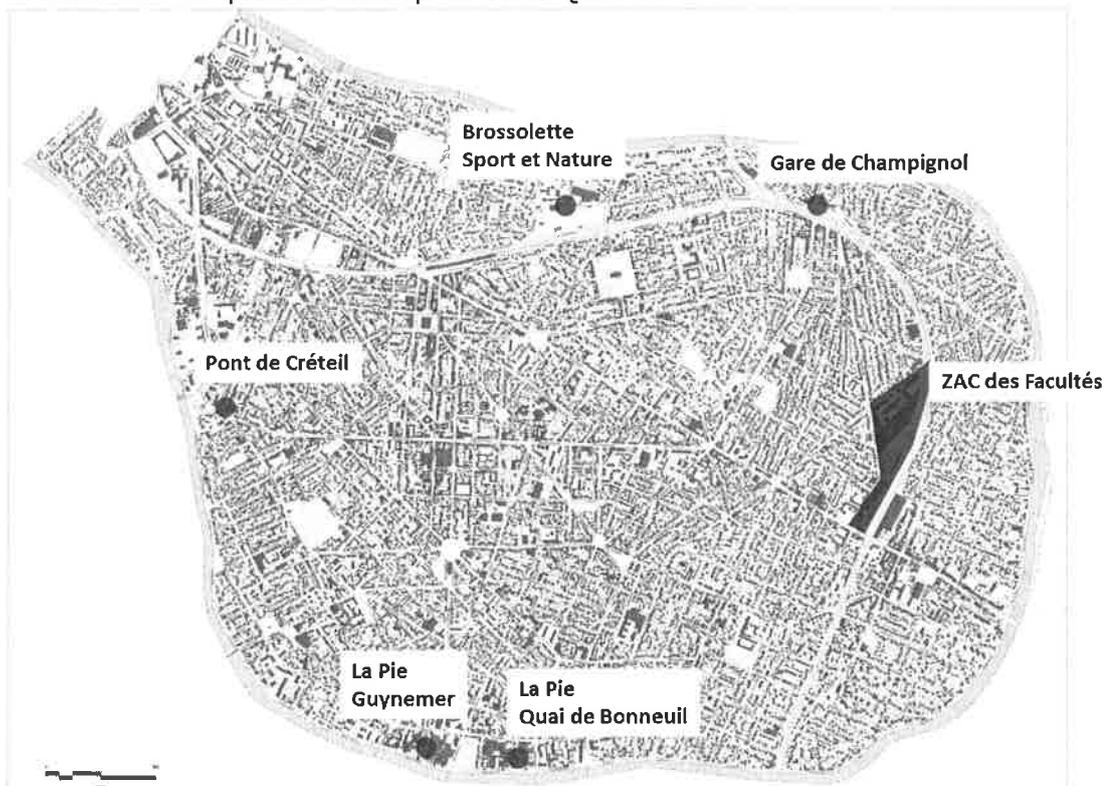
Accusé de réception en préfecture
094-24940078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

En cohérence avec le PADD de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour concilier développement de la Ville, valorisation fonctionnelle et des paysages, préservation de l'environnement, qualité du traitement des espaces publics et collectifs au sein de terrains publics ou privés, développement des modes actifs (marche, vélo), etc....

- « **Brossolette Sport et nature** » : l'objectif est de permettre à la fois le maintien, la valorisation, la requalification du site en faveur des espaces verts et des équipements de sports, en lien avec les actions engagées par la Ville recherchant l'ouverture au public d'une partie du parc de l'Observatoire, afin de contribuer à l'amélioration du ratio d'espace vert par habitant sur la commune.
- « **Gare de Champignol** » : l'objectif est de valoriser les abords immédiats de la gare RER, en confortant ce « lieu de vie » avec une nouvelle offre de commerces/services/activité et de logements, l'accompagnement d'une nouvelle structure du réseau viarie pour améliorer le fonctionnement des mobilités tous modes (circulations automobiles, bus, cyclistes et piétons).
- « **Pont de Créteil** » : ce site correspond à une entrée de ville non qualitative en termes de paysages urbains, et où la voiture monopolise les espaces publics. L'objectif est d'accompagner la requalification de ce secteur, notamment par la recomposition de l'espace urbain et un développement résidentiel de qualité, favorisant les accroches vers les quartiers limitrophes et les Quais de Marne.



- « **La Pie-Quai de Bonneuil** » et « **La Pie- Guynemer** »
Ces deux sites d'OAP, situés de part et d'autre du Stade Fernand Sastre, sont en grande partie occupés par des activités désaffectées, et de l'habitat sous forme pavillonnaire. La présence de la Marne apporte une qualité paysagère en bordure

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

sud, mais avec le corollaire du caractère inondable. Les exigences de traitement des espaces libres que les OAP prévoient sont liées à la valorisation des vues sur la Marne, la recherche de végétalisation, de perméabilité des sols et le renforcement de la présence de l'eau (zones humides). En parallèle avec la poursuite du réaménagement des quais, il s'agit d'encadrer et de favoriser l'évolution de ces deux sites, notamment par la résidentialisation et les objectifs complémentaires suivants :

- « La Pie – Quai de Bonneuil » : développer une petite polarité commerciale au nord et conserver la présence d'activités sportives (nautiques).
 - « La Pie – Guynemer » : possibilités d'activités en lien avec la Marne sur le Quai de la Pie.
- « **ZAC des Facultés** » : Les objectifs de cette opération d'ensemble consistent à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés, par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de qualité urbaine. L'aménagement est encadré par le contenu et la procédure d'un dossier de Zone d'Aménagement Concerté, support de travail et décisions concertées entre la Ville et l'aménageur.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement du site, en réponse à la politique de l'habitat de la Ville et à l'amélioration de l'offre en équipements (dont la reconstruction d'un collège d'enseignement public et d'un centre sportif municipal) et en commerces de proximité.

ZAC intègre des exigences environnementales, avec notamment, des bâtiments économes en énergie, la quasi-absence de véhicules automobiles sur l'espace public, et des espaces verts propices à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Programme prévisionnel de la ZAC	
Logement	<ul style="list-style-type: none">➤ 330 logements dont 150 logements sociaux (cf OAP)➤ 1 résidence pour personne âgées de 100 chambres environ➤ 1 résidence étudiante conventionnée de 100 chambres environ
Activités et commerces	<ul style="list-style-type: none">➤ Environ 500 m² de bureaux➤ Environ 2 500 m² de commerces
Equipements	<ul style="list-style-type: none">➤ Un centre aquatique➤ Une crèche de 60 berceaux➤ Reconstruction du Collège Pissarro➤ Reconstruction du Centre sportif communal Gilbert Noël
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">➤ 680 places (dont 650 en sous-sol)
Espaces libres	<ul style="list-style-type: none">➤ 18 000 m² d'espaces verts publics ou privés

Ce site d'OAP comprend également un îlot hors ZAC, occupé par des logements sociaux de la Sablière, afin d'accompagner une opération de rénovation visant à améliorer la qualité des logements et des espaces libres ainsi que l'intégration dans le contexte urbain immédiat (corridor RER, proximité axe urbain structurant / lieux de vie).

La mise en œuvre des aménagements et restructurations urbaines au sein des secteurs d'OAP (à l'exception du site « Brossolette Sports et Nature ») contribueront à l'objectif

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

d'augmenter de 15% de densité humaine préconisée par le SDRIF à l'horizon 2030, en facilitant la mise en œuvre d'opérations ambitieuses et cohérentes.

3.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation
« Trame Verte et Bleue »

Elle permet d'offrir la vision globale recherchée des actions à conduire concernant la place de la nature en ville, sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit dans ce contexte pour la biodiversité de trouver toute sa place en articulation avec les autres dynamiques et usages urbains en cours et en projet. Son but est de permettre aux espèces animales et végétales d'effectuer les différentes étapes de leur cycle de vie (circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...). Pour ce faire, l'OAP fixe 6 objectifs :

- 1/ Concevoir des projets d'aménagement et de construction guidés par la séquence prescrite par le code de l'environnement : éviter / réduire / compenser les impacts.
- 2/ Aboutir à des ambiances écologiques adaptées au territoire.
- 3/ Préserver et conquérir les sols et leurs fonctions.
- 4/ Valoriser les bords de Marne, reconquérir les berges et les zones humides.
- 5/ Préserver le maillage des parcs, jardins et alignements.
- 6/ Tenir compte de la spécificité des corridors ferroviaires.

4 Exposé des motifs de la définition des zones et règles applicables

4.1 Le zonage et les évolutions par rapport au POS

Le territoire de la commune est réparti entre 8 zones, dont une zone naturelle.

La répartition des surfaces par zone s'établit de la façon suivante :

ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	Hectares	%
N.6. - Squares et berges de Marne	71,3	6,4%
U.1. Lieux de vie principaux	55,5	5 %
Dont U.1.a, lieux de vie intermédiaires	29,2	2,6%
U.2. – Voies principales	110,3	9,8%
U3 – Quartiers résidentiels	791,1	70,6 %
Dont U.3.a , anciens lotissements	2,6	0,2%
Dont U.3.b , secteurs d'OAP « La Pie »	8,6	0,8%
U.4. ZAC des Facultés	8,2	0,7%
U.5. - Centre historique	4,5	0,4%
U6 - Grands équipements d'intérêt collectif	74,2	6,6%
U7 - Activités économiques	5,9	0,5%
TOTAL Saint-Maur-des-Fossés	1 121 ha	100%

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Les zones urbaines représentent près de 1 050 ha, soit 93,6% du territoire de la commune. Près de 25 ha de ces zones urbaines sont concernées par une OAP de secteur, traduisant l'objectif global d'accompagner des aménagements visant un développement urbain par mutation vers la résidentialisation (non compris l'OAP Brossolette Sports et Nature).

Le zonage est simplifié par rapport au POS, en prenant en compte les grandes composantes des quartiers, et en les croisant avec les objectifs du PADD visant à accompagner et maîtriser le développement urbain.

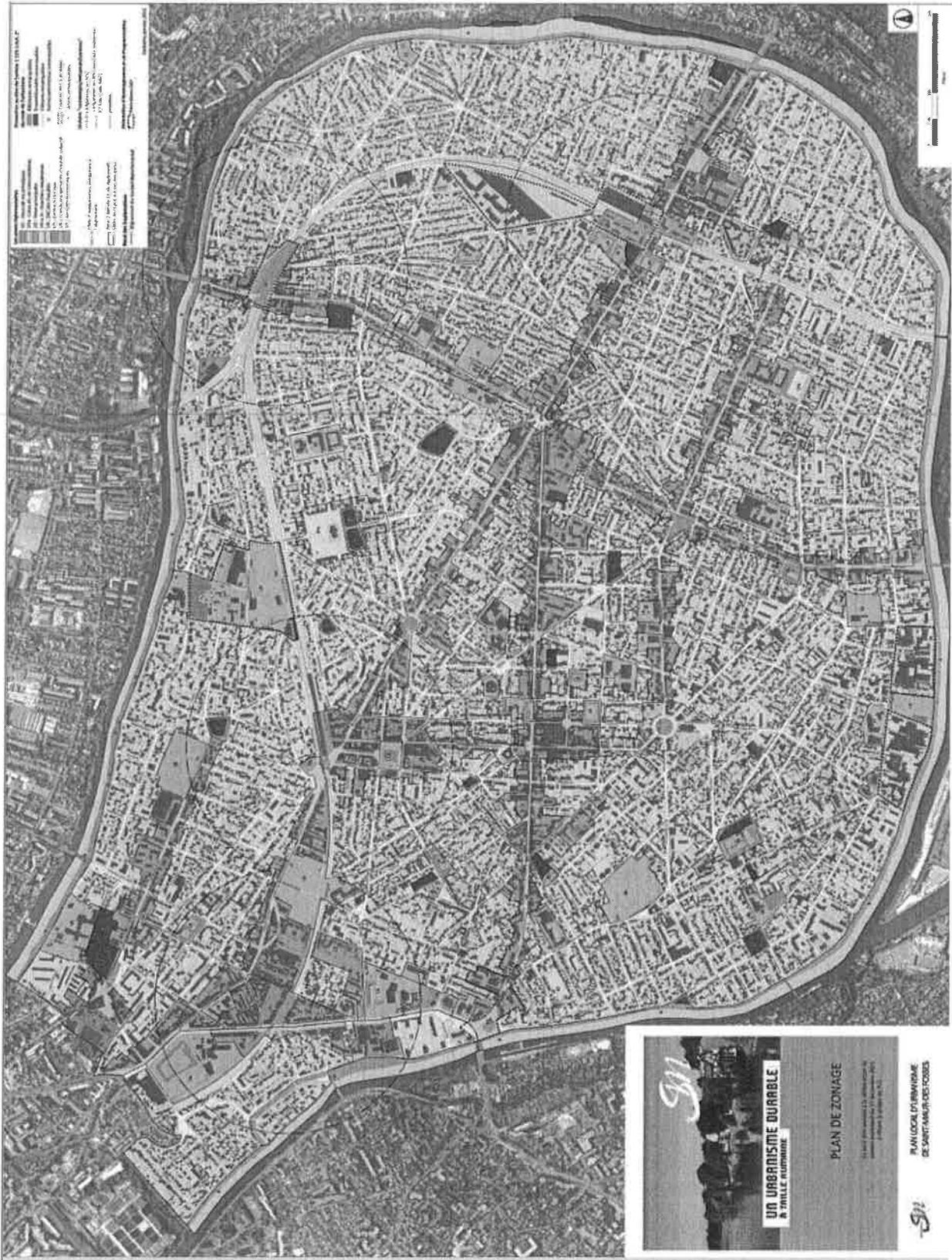
En effet, les règles du POS ont eu pour effet de contraindre, voire empêcher, la constructibilité sur de nombreux terrains, qui soit n'étaient pas constructibles au titre de l'article 5 (taille minimale), soit ne l'étaient pas assez pour rendre la mutation « réaliste », au titre de l'article 14 (coefficient d'occupation des sols) notamment.

Le passage en Plan Local d'Urbanisme lève ces contraintes. L'évolution urbaine va pouvoir se mettre en œuvre sur l'ensemble de la commune et dans le respect des objectifs du PADD.

Parmi elles, les secteurs de projets de mutations urbaines sont ciblés de plusieurs façons : les zones de centralité autour des lieux de vie (U.1) et des axes principaux (U.2), la ZAC des Facultés (U.4) et les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme



Accusé de réception en préfecture
094-24940078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Les zones réglementaires	Protection au titre de l'article L 123-1-5, II, 2° du code de l'urbanisme
■ U1 : Lieux de vie principaux	■ Bâtiments remarquables
■ U1a : Lieux de vie intermédiaires	■ Ensembles bâtis remarquables
■ U2 : Voies principales	--- Clôtures remarquables
■ U3 a, b : Quartiers résidentiels	★ Autres patrimoines remarquables
■ U4 : ZAC des Facultés	■ Espaces Vert à protéger
■ U5 : Centre historique	○ Arbres remarquables
■ U6 : Grands équipements d'intérêt collectif	
■ U7 : Activités économiques	
----- Filets d'implantation obligatoire à l'alignement	Linéaire "commerces/artisanats/services"
□ Zone 1 (article 12 du règlement) • 500m de rayon autour des gares	----- obligatoires en RDC
Recueil des Implantations	----- obligatoires en RDC avec liste restreinte (Cf liste Code NAF)
----- Alignement du Conseil départemental possibles
	Orientation d'Aménagement et de Programmation
	■ ■ ■ ■ ■ Périmètres OAP

Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques des grands principes de structure du tissu urbain de la Ville.

1. Les zones urbaines

Lieux de vie des quartiers.

Le zonage du PLU prend en mieux en compte les secteurs de centralité de la ville, qui présentent des continuités bâties sous forme d'immeubles implantés à l'alignement et en limites séparatives latérales côté rue, et avec l'accompagnement d'une grande variété de fonctions (habitat, commerces, services et équipements dans le cadre de constructions souvent mixtes, activités économiques...).

Cette zone est souvent liée à la présence ou à la proximité d'une gare RER.

La zone U.1 repère et conforte donc les centralités principales et secondaires de la Ville, ponctuant les différents quartiers de la Ville de lieux d'animation et des services et commerces. Cette zone est ainsi la plus concernée par le repérage de linéaires de commerce-artisanat-services, qui ont notamment pour objectif de conforter et maîtriser la présence du commerce en ville, dans l'objectif de préserver leur proximité avec les Saint-Mauriens, et donc l'accès par d'autres modes que la voiture.

Elle comprend des sous-zones U.1.a, où les formes bâties sont légèrement différentes en termes de gabarit (un étage en moins).

Objectif général

Conforter les lieux de vie des quartiers en place tant dans leurs formes urbaines que leurs fonctions.

U.1

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16**OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme**

U.2	<p>Voies principales</p> <p>Cette zone se déroule de façon plus affirmée que dans le POS, autour de nombreuses rues structurantes, en termes de profil en travers, de trafic routier et de dessertes en transports en commun. En de nombreux points la zone U.2 « recoupe » des zones U.1 ou les relie.</p> <p>Les formes urbaines marquent des alignements de rue, souvent en recul modéré de la voie, afin de préserver le caractère paysager dominant de rues bordées d'alignements d'arbres sur espace public ou de marge de recul végétalisées (sauf en cas d'activités en rez-de-chaussée des constructions).</p> <p>Elle est largement concernée par des linéaires de commerce-artisanat-services, toujours dans une logique de proximité et d'animation.</p> <p>En outre, les terrains ayant une façade sur les quais de la Marne font l'objet de dispositions particulières (recul des constructions notamment).</p> <p>Objectif général</p> <p>Favoriser les mutations en faveur du logement le long des axes principaux, avec l'implantation de commerces ou retrait végétalisé.</p>
U.3	<p>Quartiers résidentiels.</p> <p>Il s'agit de la zone principale de la Ville, à vocation dominante d'habitat, dans un cadre bâti verdoyant, marqué par des contrastes de tailles de parcelles : la plupart sont des parcelles de taille moyenne à petite, alors que des terrains de plus grande taille ont été urbanisés par des immeubles implantés de façon souvent dispersée, en rupture avec l'ambiance urbaine générale.</p> <p>Le PLU simplifie les anciennes zones du POS, de façon à harmoniser les règles des constructions futures, tout en apportant des souplesses pour les constructions existantes. La zone U.3 est complétée par deux types de sous-zones :</p> <ul style="list-style-type: none">- U.3.a pour les ensembles bâtis de lotissements anciens et denses sur de petites parcelles ;- U.3.b pour les ensembles de terrains intégrés dans les deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de « La Pie-Quai de Bonneuil » et « la Pie – Guynemer » afin de leur octroyer d'avantage de constructibilité. <p>En outre, les terrains ayant une façade sur les quais de la Marne font l'objet de dispositions particulières (recul plus important des constructions notamment).</p> <p>Objectif général</p> <p>Préserver le caractère résidentiel, la trame verte, le cadre verdoyant ainsi que les transitions entre espaces publics et espaces privés</p>
U.4	<p>ZAC des Facultés</p> <p>Le PLU prend en compte le projet engagé de la Zone d'Aménagement Concerté des Facultés, qui vise à valoriser une friche en y inscrivant un programme mixte, qui décline logements, reconstruction d'un collège, commerces, équipements d'intérêt collectif et mail urbain / espaces verts accessibles au public.</p> <p>Le règlement prévoit des règles suffisamment souples pour permettre la finalisation du projet en concertation étroite avec la Ville et dans le souci de la meilleure insertion possible dans son contexte immédiat (quartiers résidentiels, corridor du RER...).</p> <p>Objectif général</p> <p>Permettre l'opération d'ensemble de la ZAC tant dans sa programmation que dans ses formes urbaines (règlement du PLU en cohérence avec celui de la ZAC)</p>

Accusé de réception en préfecture
094-24940078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

U.5	<p>Centre historique de Saint-Maur-des-Fossés</p> <p>Le PLU prend en compte ce qu'il reste du patrimoine bâti le plus ancien de la Ville. L'objectif est de préserver les formes et gabarits en place autour de l'Eglise Saint Nicolas, du Lycée Teilhard de Chardin et à proximité immédiate du parc de l'Abbaye et de ses vestiges (inscrits en zone N)</p> <p>Objectif général</p> <p>Favoriser les fronts bâtis et la préservation des formes urbaines et des paysages en place du centre ancien</p>
U.6	<p>Grands équipements d'intérêt collectif</p> <p>Ils ont été repérés dans une zone spécifique afin de pérenniser leur vocation d'équipements nécessaires aux Saint-Mauriens et de leur donner des possibilités d'évolution, de développement sur site, de requalification en accompagnement de l'évolution démographique attendue sur la ville.</p> <p>Objectif général</p> <p>Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif, afin de pérenniser cette vocation et de faciliter les opérations de requalification, extension, mutualisation ou diversification.</p>
U.7	<p>Activités économiques</p> <p>Il s'agit, à proximité du pôle gare « Saint-Maur-Créteil », qui doit accueillir une gare du Grand Paris Express, de permettre le développement d'une nouvelle offre d'activités économiques, pour améliorer l'équilibre habitat-emploi de Saint-Maur-des-Fossés en faveur de vocations compatibles avec le contexte urbain dense dans lequel il s'implante.</p> <p>Objectif général</p> <p>Vocation dominante d'activités économiques à proximité d'axes de transports en commun en site propre (TVM + gare RER)</p>

▪ **2. LA ZONE NATURELLE**

N	<p>Zone correspondant principalement aux jardins publics (dont le Parc de l'Abbaye, les squares...), espaces verts publics ouverts et aux berges de Marne.</p> <p>L'objectif est de préserver ces espaces dans leur vocation naturelle.</p> <p>Le site des berges de Marne présente une caractéristique fonctionnelle et paysagère particulière qui imprimera des contraintes de recul des constructions qui seront implantées sur des terrains bordant cette zone N.</p> <p>Objectif général</p> <p>Préserver des sites à caractère naturel correspondant aux berges de la Marne et aux îles, aux parcs et jardins publics, et aux espaces publics aménagés en espaces verts</p>
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

4.2 Déclinaisons et justifications des règles d'urbanisme

Mode d'emploi du règlement

Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la Ville. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.
- les réseaux d'assainissement, de canalisation de transport de gaz et de transport d'électricité

La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU de Saint-Maur des Fossés se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 16 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme au moment de l'arrêt du PLU en décembre 2015) :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles – supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) – supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précisé par les orientations du PADD, les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.

Ainsi sont interdits pour l'ensemble des zones :

- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ou de véhicules non liés à une occupation ou utilisation du sol non autorisée dans la zone ;
- l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires : aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers ; à des aménagements hydrauliques ; à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ; à la réalisation de recherches archéologiques.
- le stationnement des caravanes.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

N° 16

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisées sont déterminées en fonction de leur nature réellement nuisante et de leur caractère particulièrement dangereux ou trop contraignant pour l'aménagement riverain.

En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Ainsi, la mixité des fonctions (habitat, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectifs...) est favorisée en zones U.1, U.2, U.4 et U.5.

De plus, afin de pérenniser l'animation dans les lieux de vie et le long des axes principaux, sur les terrains concernés par un linéaire obligatoire de commerce, artisanat et services figurant au document graphique, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce et service, l'artisanat, l'industrie, ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, est interdite.

Afin de permettre le maintien de ces activités au cœur des quartiers résidentiels, tout en évitant une dispersion qui serait néfaste du point de vue de la dynamique commerciale et du risque de nouvelles nuisances pour les riverains, les commerces ne sont autorisés que le long de linéaires d'implantations « possible » de commerces, artisanat et services » en zone U3.

Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (équipements publics ou d'intérêt collectif en U.6 et activités économiques en U.7), les constructions à destination d'habitation sont interdites, sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité autorisée sur la zone.

Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que les constructions indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou au développement des installations, équipements et activités de la zone, notamment celles en lien avec la promenade, les loisirs nautiques et la restauration.

Desserte des terrains par les voies (article 3)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

La voie doit avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions. La largeur minimale exigée est de 3,50 m. Une largeur supérieure peut être exigée si cela est nécessaire pour répondre aux besoins des constructions desservies et à la sécurité des personnes.

Desserte des terrains par les réseaux (article 4)

Les prescriptions contenues dans l'article 4 traduisent une prise en compte de la loi sur l'eau et du code de la Santé Publique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. L'application des normes et prescriptions de l'article 4 est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du règlement sanitaire départemental.

Accusé de réception en préfecture
094-249400078-20160329-16-43a-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016