

*Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois*

VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES



***MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN
D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA
ZAC DES FACULTES***

SOMMAIRE

- 1. Rapport de présentation modificatif**
- 2. Règlement de PAZ modificatif**
- 3. Document graphique modificatif**

- 1 -

RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

RAPPORT DE PRESENTATION MODIFICATIF AU RAPPORT DE PRESENTATION D'OCTOBRE 2012

EXPOSÉ DES MOTIFS DES RÈGLES MODIFIÉES :

Les zones UZa et UZb du règlement d'aménagement de zone du Plan d'Aménagement de Zone approuvé en octobre 2012 sont refondues en une seule zone, dont le règlement reprend et ajuste les dispositions, nommée UZm (modifiée).

L'exposé des motifs des règles applicables est ajusté en conséquence comme suit, étant précisé qu'elles restent substantiellement les mêmes.

Note bene : les passages en italiques signalent la teneur des ajustements apportés à chacun des articles du règlement de PAZ.

II.2.a. Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières

L'article 1 énumère les différentes utilisations et occupations du sol interdites, l'article 2, quant à lui, ne précise que les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Ainsi définis, ces articles encouragent la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale à l'intérieur de la Z.A.C. En conséquence, en raison de la grande mixité fonctionnelle de la zone, la majorité des occupations et utilisations du sol ne sont pas interdites, elles sont donc admises à l'exception de celles qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone.

Cet article 1 liste les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol en raison de leur incompatibilité avec le caractère de la zone, préservant ainsi le cadre de vie.

En conséquence, les interdictions visées à cet article concernent les constructions entraînant des gênes directes ou indirectes pour le voisinage et génératrices de nuisances non compatibles avec le caractère de la zone. C'est le cas pour les installations soumises à déclaration ou à autorisation générant des nuisances. C'est aussi le cas pour les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone.

Rentrent également dans cette catégorie d'utilisations et d'occupations du sol portant atteinte au caractère général des zones et donc interdites, les dépôts et décharges. *Cette liste a été complétée dans la présente rédaction, par l'interdiction notamment des dépôts couverts ou non couverts de flotte de véhicules, et par l'interdiction du stationnement de caravanes et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning.*

Les interdictions ayant été recensées à l'article 1 du règlement, par défaut il en résulte que tout ce qui n'est pas stipulé à l'article 1 est autorisé.

Parmi donc les utilisations et occupations des sols autorisées par défaut, seules les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont règlementées à l'article 2.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20161102-D16-178A-AU Date de télétransmission : 09/11/2016 Date de réception préfecture : 09/11/2016

Cet article précise enfin l'obligation, sur les rues repérées au document graphique, de réserver le rez-de-chaussée des constructions aux commerces. L'objectif est de développer le commerce dans le quartier en le concentrant sur un linéaire déterminé.

Cet article a été remanié et développé, il distingue désormais :

- les constructions à destination d'entrepôt, qui peuvent être autorisées en accompagnement des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ou des linéaires commerciaux,
- les constructions à destination d'habitation avec l'obligation d'affecter 30% de la SDP aux logements sociaux, appliquée de manière globale à l'ensemble des surfaces prévues dans l'opération d'aménagement,
- les installations classées,
- les commerces, obligatoirement situés en rez-de-chaussée le long du mail piéton.

II.2.b. Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et disposer d'un accès.

L'accès doit être adapté de telle sorte qu'il ne présente pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Le projet étant conçu selon les principes du développement durable, les voies internes au site sont réservées aux liaisons douces (excepté les obligations réglementaires en matière de sécurité), à l'exception de la voie située à la périphérie de la zone, le long de la voie RER.

Cet article est, mise à part une modification ponctuelle de référence au document graphique, inchangé.

II.2.c. Article 4 : Desserte par les réseaux

La capacité des réseaux est un élément essentiel dans la détermination des choix d'aménagement et notamment pour la constructibilité admissible dans les zones urbaines ou à urbaniser et la densification de leur urbanisation.

L'article concerne desserte en eau, gaz, électricité, téléphone, numérique et assainissement.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable conforme au règlement sanitaire. Les raccordements au réseau public d'assainissement doivent être réalisés en mode séparatif et respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

Des dispositions particulières sont fixées concernant le rejet des eaux usées des cuisines de restaurant et des eaux usées de parkings souterrains.

Le contenu de l'article a été réorganisé, et des dispositions spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales ont été développées afin de limiter la restitution aux réseaux d'eaux pluviales.

II.2.d. Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme ne prévoyaient cette règle que dans des cas particuliers ne correspondant pas à cette zone, il n'était pas fixé de règles de dimensions minimales de terrains.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

Cet article a désormais été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

II.2.e. Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou futures, par rapport aux limites séparatives et des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation concernent :

- L'implantation par rapport aux voies et espaces publics (article UZm 6).
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UZm 7).
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article UZm 8).

Ces règles sont définies en fonction des orientations urbaines du projet. Elles sont illustrées par le cahier des objectifs urbains architecturaux paysagés et environnementaux, joint en annexe au rapport de présentation d'octobre 2012.

L'article UZm 6 indique que les constructions sont implantées à l'alignement, mais avec des dispositions particulières permettant la variété architecturale prévue au projet : alternance entre implantation à l'alignement et retrait ponctuel le long de l'avenue Didier, possibilité de retraits partiels, définition de saillies sur le domaine public.

Les dispositions relatives aux saillies sur l'espace public ont été précisées. Le reste de la rédaction est légèrement ajusté.

L'article UZm 7 impose des distances par rapport aux limites séparatives de 6 mètres (au lieu de 8 m précédemment) pour les façades avec vues directes et 3 mètres pour les façades sans vues directes. Ces obligations ont pour but d'imposer des reculs par rapport aux terrains voisins, afin de préserver les constructions des nuisances et des pertes d'ensoleillement.

Des précisions ont été apportées concernant le champ d'application de l'article. Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de façade avec baies a été réduit à 6 mètres.

L'article UZm 8 impose les mêmes règles pour les façades. Le cahier des charges de cession définira ultérieurement des dispositions sur cette question.

Les dispositions sont inchangées, si ce n'est que la distance minimale entre deux bâtiments situés sur un même terrain est réduite à 6 mètres en cas de baie, au lieu de 8 mètres dans la rédaction initiale de l'article.

II.2.f. Article 9 : Emprise au sol

Les emprises découlent des orientations urbaines du projet. Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des espaces constructibles définis sur les documents graphiques. Le document graphique définit en négatif les zones constructibles.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20161102-D16-178A-AU Date de télétransmission : 09/11/2016 Date de réception préfecture : 09/11/2016

Du fait de la modification du document graphique les emprises au sol découlent des orientations urbaines du projet figurant dans le nouveau document graphique d'orientation. L'emprise au sol est désormais à 80% maximum de l'assiette foncière des constructions.

II.2.g. Article 10 : Hauteur des constructions

Afin de favoriser la diversité architecturale et de ne pas contraindre les formes de toitures, les règles de hauteur sont établies dans le cadre des orientations du projet.

- Hauteur limitée à 17 mètres soit équivalent à R+3+combles ou attique. En outre, le long du parcellaire pavillonnaire avenue Didier, la hauteur des constructions de premier rang est limitée à R+1+combles ou attique.
- Les constructions du second rang doivent respecter un principe de transition entre la hauteur des constructions de premier rang et la hauteur des constructions de part et d'autre du mail.
- Les attiques sont en retrait d'au moins 2,50 mètres et sont hauts de 2,50 mètres maximum.
- La hauteur maximum est limitée à R+4+combles ou attique le long de la voie nouvelle longeant les voies ferrées. Par ailleurs, le long de l'avenue Pierre Sépard, la hauteur des bâtiments est dégressive, sans pouvoir excéder R+1 à l'alignement, et R+2 à l'alignement pour les équipements publics scolaires.

Les dispositions de cet article ont été ajustées :

- *La hauteur correspond à un équivalent R+3+combles ou attique a été fixée à 17 m (au lieu de 13 m indiqués par erreur dans l'article 10 initial),*
- *La hauteur des équipements publics est désormais limitée à 21 m, alors qu'il n'y avait pas de limite dans l'article initial,*
- *La hauteur maximale peut ponctuellement être portée à 24 m le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée, soit un équivalent à R+5+combles,*
- *La hauteur maximale a été limitée à 9 m le long de l'avenue Pierre Sépard, sauf à l'entrée du mail,*
- *L'inclinaison des pentes de toiture est précisée.*

II.2.h. Article 11 : Aspect extérieur

Cet article régleme l'architecture souhaitée des constructions et l'aménagement de leurs abords. Les constructions autorisées doivent s'insérer au mieux dans le paysage naturel et urbain.

En cela, il est complémentaire des articles déterminant plus généralement la forme urbaine par le type d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et la volumétrie des bâtiments (emprise au sol, hauteur et SDP autorisée.)

Les dispositions de cet article ont été structurées en plusieurs paragraphes et ont fait l'objet d'adaptations mineures.

Pour encadrer les orientations architecturales du projet, des dispositions particulières sont prévues en matière :

- de percées visuelles à respecter,

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20161102-D16-178A-AU Date de télétransmission : 09/11/2016 Date de réception préfecture : 09/11/2016

Les constructions doivent être implantées hors des espaces définis dans le document graphique destinés aux voies et aux espaces verts.

II.2.k. Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

L'article 14 définit le plafond de constructibilité du projet dans la limite du respect de la SDP globale de 59 800 m².

II.2.l. Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétique et environnementale.

Il est ajouté un article fixant des obligations en matière de performance énergétique et environnementale.

Les mesures de préservation et de compensation en faveur du milieu sont inchangées.

Le reste des dispositions du rapport de présentation du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC des Facultés d'octobre 2012 est inchangé.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

– 2 –

REGLEMENT DE PAZ MODIFIE

TITRE 1

Dispositions générales

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

Les dispositions du présent règlement s’appliquent au territoire de la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) créée par délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Maur-des-Fossés en date du 18 avril 1991 et dénommée « ZAC des FACULTES » dont le Plan d’Aménagement de Zone (PAZ) a fait l’objet d’une mise en comptabilité du règlement d’urbanisme applicable approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2012.

Article 2– Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 et suivants du Code de l’Urbanisme, à l’exception des articles énoncés au 2- ci-dessous qui restent applicables.
- 2) Restent applicables les dispositions suivantes des Codes de l’Urbanisme et de l’Environnement:
 - Article R 111-2 (CU) : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R 111-4 (CU) : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique.
 - Article R 111-5 (CU) : relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
 - Article R 111-14-2 (CE) : relatif au respect des préoccupations d’environnement.
 - Article R 111-26 (CU): relatif aux directives d’aménagement national.
 - Article R 111-27 (CU) : relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- 3) S’ajoutent ou se substituent aux règles du Plan d’Aménagement de Zone (PAZ), les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété.

ARTICLE 3- Division du territoire en zone

La Zone d’Aménagement Concerté comprend une seule zone.

ARTICLE 4- Adaptations mineures – Dérogations

Les règles et servitudes définies par le PAZ peuvent faire l’objet d’adaptions mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés aux articles L 152-1, L 152-4 et L 152-8 du code de l’Urbanisme.

Article 5 – Constructibilité maximum

La surface de plancher maximale autorisée sur l’ensemble de la ZAC est de 59 800 m².

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

TITRE 2

Dispositions particulières

ARTICLE UZm - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôts.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.4 - ou à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts et décharges
- 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,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

Les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage et en fonction aussi de la gêne qu'elles apporteraient à l'environnement.

ARTICLE UZm - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- **2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :
 - en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
 - ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» repérés sur le plan graphique, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
 - ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

-2-2 Les constructions à destination d'habitation : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher dédiés au logement, doivent comporter au moins 30% de cette surface de plancher à destination de logements sociaux. L'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

- 2-3 Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- d'être compatibles avec l'environnement du secteur et la vocation d'éco-quartier du secteur
- de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,

- 2-4 Les commerces sont obligatoires en rez-de-chaussée, le long du grand mail piéton animé figuré dans l'OAP, ou de l'avenue Pierre Séward. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UZm - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ainsi qu'aux impératifs liés à la sécurité et à l'écoulement. D'autre part, les voies devront être implantées suivant l'orientation donnée par le document graphique d'orientations, aménagées en harmonie avec les espaces verts, publics (formes, équipements, végétaux, matériaux, couleurs).

Les accès à des parcs de stationnement collectif devront se faire depuis les voies périphériques de la Z.A.C. ouvertes à la circulation automobile (avenue Pierre Sénard, Avenue Didier et voie nouvelle longeant les voies ferrées).

A l'exception de la voie située le long des voies de chemin de fer, les voies internes au site seront réservées aux liaisons douces.

ARTICLE UZm - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- 4-1 Dispositions générales :

Les branchements sur les réseaux des services concédés (eau, gaz, électricité, téléphone, numérique), sur les réseaux primaires d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), installés dans la Z.A.C., seront conformes aux principes techniques propres à chaque réseau et suivant les prescriptions d'hygiène et de sécurité.

Les réseaux de raccordement aux lignes publiques d'électricité ou de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux règlements sanitaires. Ils devront par ailleurs prévoir la possibilité de raccordement aux réseaux de communication (téléphone, réseaux numériques, etc).

- 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Les raccordements au réseau public d'assainissement seront réalisés en mode séparatif conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Les conditions particulières relatives à la réglementation des Installations Classées sur les eaux résiduaires devront, les cas échéant, être respectées.

Un traitement de débouage-dégraissage sera réalisé sur les eaux usées des cuisines de restaurants.

Les eaux issues de parkings souterrains à l'exception des eaux d'exhaure devront être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

- 4-3 La gestion des eaux pluviales

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions.

Chaque permis de construire devra respecter la réglementation départementale ou communale en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible.

Différentes techniques permettent de viser l'objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue*, bassin sec, bassin en eau, puisard, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Article UZm - 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UZm - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les saillies sur espaces publics, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité, sont autorisées par rapport au plan des façades, à condition :

- Qu'elles ne constituent pas de la surface de plancher,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux,
- Que l'avancée des saillies sur les espaces publics paysagers de type parc, square ou jardin ne dépasse pas de plus d'1,5m les limites de l'emprise maximale constructible.
- Qu'elles se situent à plus de 4,30m de hauteur au-dessus du sol,
- Sur le mail piéton, seules des saillies à caractère décoratif et architectural sont autorisées.

Dispositions générales

- **6-1**Le long du grand mail animé, les constructions seront implantées à l'alignement.

Le long des autres voies et espaces verts publics, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.

- **6-2**Le long de l'avenue Didier, l'implantation des constructions ne pourra pas être continue, des alternances entre implantation à l'alignement et implantation en retrait de cet alignement devront être respectées.

- **6-3**Le dernier étage des façades situées à l'alignement des voies publiques, devra être réalisé en combles, ou en attique avec un retrait de 2 m minimum.

ARTICLE UZm - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Dispositions générales

- **7-1** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.
- **7-2** En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de :
 - 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
 - 3 m si les façades n'ont pas de baie

Dispositions particulières

- **7-3** Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE UZm - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

- **8-1** Les constructions pourront être contiguës. Dans le cas contraire, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* doit être au moins égale en tous points à :
 - 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
 - 3 m si les façades n'ont pas de baie
- **8-2** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, les pignons aveugles en vis-à-vis sont interdits.

ARTICLE UZm - 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- **9-1** L'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en infrastructure), ne doit pas excéder 80% de l'assiette foncière.

Dispositions particulières

- **9-2** L'article U.4 - 9-1 ne s'applique pas :
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à un espace public paysagé de type parc, square ou jardin,
 - Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à l'Avenue Pierre Séward, dans le cas de l'implantation d'une programmation commerciale en rez-de-chaussée.

ARTICLE UZm - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales

- **10-1A** l'exception des cas mentionnés dans les dispositions particulières, la hauteur des bâtiments sera limitée à 17 m maximum.

Dispositions particulières

- **10-2** Le long de l'avenue Didier, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur totale est limitée à 9 m maximum. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

Au-delà de la bande de 16 m comptés à partir de l'alignement défini le long de l'avenue Didier, les façades des constructions de deuxième rang devront respecter un principe de transition entre la hauteur totale de 9 m autorisée dans la bande précitée et la hauteur maximale de 17 m autorisée de part et d'autre du Mail.

- **10-3** Le long de l'avenue Pierre Séward, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur de façade est limitée à 9 m, sauf pour les bâtiments situés à l'entrée du mail et qui disposent de commerces en RDC. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments pourra aller jusqu'à 17 m. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

- **10-4** La hauteur est limitée à 21 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois elle peut être portée à 24 m maximum le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée.

– **10-5** Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture terrasse aménagée et accessible par les habitants).

ARTICLE UZm - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

- 11-1 Edicules techniques

Les édicules, ascenseurs et autres bâtis en excroissance seront intégrés au volume des constructions.

- 11-2Façades*

Des percées visuelles devront être aménagées sur les fronts bâtis afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale dans le projet.

Les pignons des constructions doivent être considérés comme des façades à part entière et faire l'objet d'un traitement architectural analogue aux autres façades.

Le long de l'avenue Didier, les façades ne devront pas être continues sur plus de 20 mètres.

Les attiques devront être en retrait de 2m minimum sur les façades situées à l'alignement sur une des voies publiques. Sur les autres façades et sur 50% maximum du linéaire de façade concerné, il sera admis que le retrait de l'attique soit inférieur à 2 m ou que l'attique soit à l'alignement.

- 11-3Toitures

Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture terrasse aménagée et accessible par les habitants).

- 11-4Clôtures et portails

Les clôtures en périphérie des îlots (voies ou limite de la zone) auront une hauteur maximum de 1,80 m avec une partie pleine en soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. Les piliers pourront avoir une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures en cœur d'îlot auront une hauteur maximum de 1,50 m. Elles doivent être ajourées et permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons),

en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

Les clôtures des équipements publics scolaires auront une hauteur maximum de 2,50 m. Les piliers pourront avoir une hauteur de 1,80 m, et de 2,50 m pour les équipements publics scolaires.

ARTICLE UZm - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

- 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Le nombre d'emplacements à prévoir devra respecter les normes minimales suivantes :

- 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)

- 1 place par logement social : ramené à 0,5 place par logement social en zone 1 (Rayon de moins de 500m autour des gares)

- Activités (commerces, bureaux) : 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher minimum, avec un minimum d'une place par local d'activité.

- Equipements publics ou d'intérêt collectifs (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

- 12-2 Normes de stationnement des vélos

Les programmes de logements, de bureaux et d'établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. La superficie de ces emplacements devra être calculée selon les normes minimales suivantes :

- Logement : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement avec un minimum de 1 place par logement.
- Activité (commerces, bureaux) : 1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisans 1 place minimum par local d'activité.

- Equipement publics et d'intérêt collectif (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.
Résidence pour étudiants : 1 place minimum pour 2 logements.

- 12-3 : Les aires de stationnement pour les livraisons :

Le dimensionnement des aires de stationnement devra correspondre a minima à celui défini pour les places de Classe A figurant dans la norme NF P 91-120. Des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et des textes en vigueur devront être respectées.

- 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants.

ARTICLE UZm - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les espaces libres de construction et les espaces verts doivent être compatibles avec le document graphique d'orientation.

ARTICLE UZm -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La Surface De Plancher maximale de la zone est de 59 800 m² conformément à la répartition par destination définie.

ARTICLE UZm - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

– 15.1 Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

– 15.2 Travaux et aménagements de bâtiments

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*	R : Résistance thermique [m².K/W]**
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques	Rtoiture ≥ 4
	Combles	Ucombles ≤ 0,17	Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

– 15.3 Constructions neuves

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur. Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

Annexe : définitions

ACCES

L'accès se situe à la limite du terrain et de la voie (voir définitions ci-dessous).

ALIGNEMENT

Limite d'emprise actuelle de la voie (définie ci-dessous).

CLOTURE

Enceinte qui cerne un terrain en limite de la voie publique ou en limite avec un terrain voisin.

HAUTEUR FACADE

Distance comptée verticalement entre le niveau naturel du sol (défini ci-dessous) et le point le plus haut de la façade

NIVEAU NATUREL DU SOL

Sol naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement.

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire.

VOIE

Voiries appartenant au domaine public ou privé ouvert à la circulation publique.

VUE DIRECTE

Fenêtre ouvrante ou ouverture à châssis fixe et transparent dont la base est située à moins de 1,90 m de hauteur du plancher du local.

– 3 –

DOCUMENT GRAPHIQUE MODIFIE

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

Etablissement Public Territorial

PARISESTMARNE&BOIS

14 Place Talamoni
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Document graphique

d'orientation du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC des Facultés

Pôle Urbanisme Aménagement

Ville de Saint-Maur-des-Fossés

PLAN D'AMENAGEMENT

DE ZONE

Modification simplifiée du PAZ

2
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

ZAC des Facultés

Document graphique du Plan d'Aménagement de Zone modificatif

--- Périmètre de la ZAC des Facultés

Maillage



Accès au RER, liaison vers la centralité et la gare de RER «la Varenne-Chennevières à renforcer»



Voie de desserte



Grand mail piéton animé, bordé de constructions à destinations variées : logements, services, commerces en pied d'immeuble, etc...



Maillage d'espaces publics réservé aux modes doux (Voies de dessertes internes, notamment dans le prolongement des voies existantes désenclavant le site)



Transition avec la voie ferrée et passage du «corridor biologique» de celle-ci : favoriser les accroches végétales en lien avec le projet (végétalisation de l'espace public, toitures végétalisés, etc...)

Vocations et occupations des sols



Secteur à dominante résidentielle



Façade bâtie respectant le rapport d'échelle au quartier existant



Implantation privilégiée d'équipements (enseignement, loisirs, sportifs...)



Relocalisation du collège



Relocalisation du centre sportif



Création d'un équipement d'intérêt collectif



Espace public ouvert à aménager ou réaménager



Espace vert paysager, «jardin habité», respiration (promenade, loisirs...), avec une réflexion sur la gestion des eaux de ruissellement



Créer des coeurs d'îlots à forte présence végétale



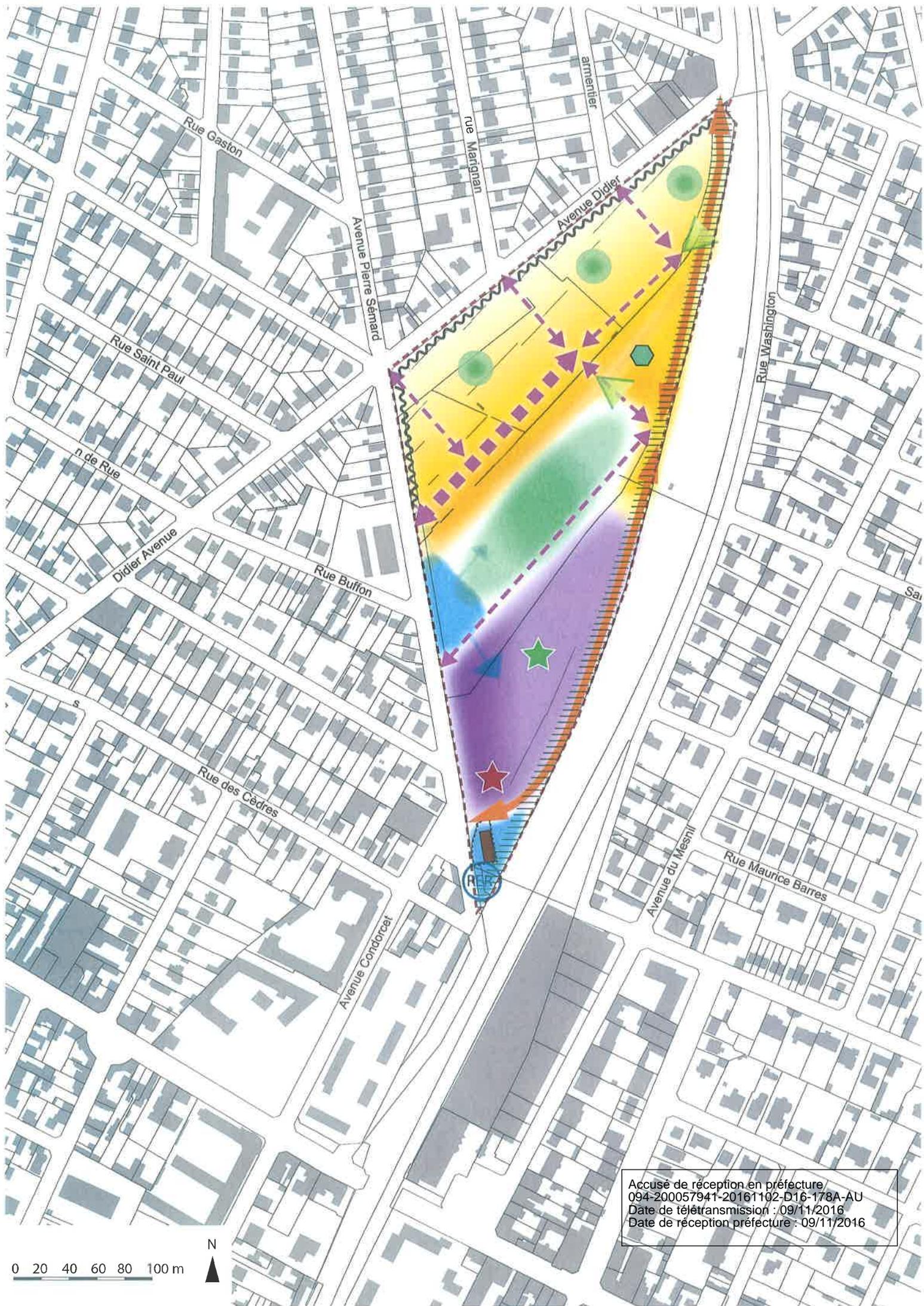
Vue sur les coteaux à valoriser



Transformateur existant lié au dispositif du RER A : abords et traitement paysager à améliorer (espaces verts)

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20161102-D16-178A-AU
Date de télétransmission : 09/11/2016
Date de réception préfecture : 09/11/2016