

08 DEC. 2016

ARRIVEE



Bry-sur-Marne – Champigny-sur-Marne – Charenton-le-Pont – Fontenay-sous-Bois –  
Joinville-le-Pont – Le Perreux-sur-Marne – Maisons-Alfort – Nogent-sur-Marne –  
Saint-Mandé – Saint-Maur-des-Fossés – Saint-Maurice – Villiers-sur-Marne – Vincennes –

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
ParisEstMarne&Bois**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU 28 NOVEMBRE 2016 A 19H00  
SOUS LA PRESIDENCE DE JACQUES JP MARTIN**

16-197

**OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maur-des-Fossés**

Membres en exercice	<b>90</b>
Présents titulaires	<b>76</b>
Représentés	<b>13</b>
Absents	<b>1</b>

Votants	<b>89</b>
Abstention	<b>7</b>
Suffrages exprimés	<b>82</b>
Pour	<b>82</b>
Contre	<b>0</b>

**Présents :**

Dominique ADENOT, Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Clémence AVOGNON-ZONON, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Sylvain BERRIOS, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Christian CAMBON, Chantal CANALES, Olivier CAPITANIO, Chrysis CAPORAL, Gilles CARREZ, Pierre CARTIGNY, Nicole CERCLEY, Sabine CHABOT, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Michèle CHARBONNEL, Sylvie CHARDIN, Stéphane CHAULIEU, Catherine CHETARD, Philippe CIPRIANO, Nicolas CLODONG, François COCQ, Thierry COUSIN, Florence CROCHETON, Alain DEGRASSAT, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Sylvain DROUVILLE, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Christian FAUTRE, Delphine FENASSE, Benoit GAILHAC, René GAILLARD, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Jean-Jacques GRESSIER, Jean-Jacques GUIGNARD, Delphine HERBERT, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Sengul KARACA, Marie KENNEDY, Nassim LACHELACHE, Laurent LAFON, Dominique LE BIDEAU, Pierre LEBEAU, Patrick LE GUILLOU, Robin LOUVIGNÉ, Anne-Marie MAFFRE-SABATIER, Marie-Hélène MAGNE, Jacques JP MARTIN, Pascale MARTINEAU, Marc MEDINA, Michel OUDINET, Gilles PANNETIER, Mary France PARRAIN, Jean-Jacques PASTERNAK, Alain PAVIE, Christine RASETTI, Yoann RISPAL, Germain ROESCH, Christel ROYER, Christine RYNINE, Igor SEMO, Jean-Pierre SPILBAUER, Annie TRICOCHÉ, Jacqueline VISCARDI, Jean-François VOGUET, Valérie ZELIOLI

**Représentés :**

Patrick BEAUDOUIN représenté par Florence CROCHETON, Agnès CARPENTIER représentée par Nicole CERCLEY, Isabelle DALLEAU représentée par Christel ROYER, Olivier DOSNE représenté par Jean-Jacques GRESSIER, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Gérard LAMBERT représenté par Christian FAUTRE, Charlotte LIBERT-ALBANEL représentée par Laurent LAFON, Henri PETTENI représenté par Philippe CIPRIANO, Vincent PINEL représenté par Sylvain BERRIOS, Régis PIO représenté par Sylvie CHARDIN, Catherine PRIMEVERT représentée par Thierry BARNOYER, Sylvie TRICOT-DEVERT représentée par Nassim LACHELACHE, Pascale TRIMBACH représentée par Marc MEDINA,

**Absents :**

Virginie TOLLARD

## CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARISESTMARNE&BOIS

### SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2016

#### **OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maur-des-Fossés**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la loi Solidarité et Renouvellement Urbains 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 152-1 à L 153-60 et R 152-1 à R 153-22 (nouvelle codification, en vigueur depuis le 1er janvier 2016) et les articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 (codification antérieure au 1er janvier 2016); et considérant que, conformément à la loi, le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Maur-des-Fossés a été élaboré par application du code de l'urbanisme en vigueur avant le 1er janvier 2016, et que par conséquent, certaines références d'articles du code de l'urbanisme ainsi que la structure du règlement de zone (ordre et intitulé des articles) sont ceux en vigueur en 2015,

**VU** la délibération de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés en date du 28 février 2013 relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (définitions des objectifs poursuivis et des modalités de concertation),

**VU** la délibération de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés 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 de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés 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 16 avril 2015 de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLU,

**VU** l'avis de l'autorité environnementale en date du 15 décembre 2015,

**VU** la délibération du 17 décembre 2015 de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés traitant du Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation préalable et arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 29 mars 2016 approuvant la poursuite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maur-des-Fossés

**VU** l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 9 mai 2016, prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maur-des-Fossés,

**VU** les avis des services de l'Etat associés à l'élaboration du projet de PLU et des personnes publiques consultées à celle-ci, prévus aux articles L 123-7 et suivants, joints au dossier d'enquête publique,

**VU** les observations du public inscrites au registre au cours de l'enquête publique ayant eu lieu du 30 mai au 30 juin 2016,

**VU** le rapport, les conclusions et l'avis du Commissaire Enquêteur du 30 juillet 2016,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2016/2487 du 29 juillet 2016 annexé au PLU,

**VU** l'avis favorable du bureau de territoire du 21 novembre 2016,

**CONSIDERANT** que les remarques émises par les services de l'Etat associés et les personnes publiques consultées, ainsi que les résultats de l'enquête publique justifient des ajustements du PLU présentés en annexe :

- annexe 1 : prise en compte des observations du public lors de l'enquête publique,
- annexe 2 : prise en compte des avis des personnes publiques associées.

**CONSIDERANT** que chaque demande de modification formulée au cours de l'enquête publique et dans les avis des services de l'Etat associés et des personnes publiques consultées a été examinée, analysée et a fait l'objet d'un arbitrage,

**CONSIDERANT** que les arbitrages ont été réalisés au regard de l'esprit général du PLU défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de l'intérêt général,

**CONSIDERANT** que le PLU tel que présenté au Conseil de territoire est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'Urbanisme (codification antérieure au 1er janvier 2016), recodifié article L 153-21,

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, aménagement, politique de la ville, action sociale et insertion et politique de l'habitat en date du 15 novembre 2016,

### **PRESENTATION DU PROJET DE PLU :**

**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 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).

**Le dossier projet de PLU est composé des documents suivants :**

- du rapport de présentation regroupant notamment diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix retenus,
- du PADD,
- du règlement,

- du plan de zonage,
  - des annexes (notamment les servitudes d'utilités publiques),
- Une synthèse du dossier est présentée en deuxième partie.

#### **Le PLU a été conçu :**

- pour assumer pleinement la dimension écologique de la Marne, élément constitutif du territoire,
- pour conjuguer un urbanisme à taille humaine et un parcours résidentiel pour tous,
- pour retrouver un équilibre autour de 83000 habitants,
- 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. 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<sup>ème</sup> 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 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 m<sup>2</sup> et seulement 8% qui ont une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

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'Ile-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 privés 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 habitants<sup>1</sup> 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 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.

- **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.

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.

---

<sup>1</sup> RP insee 2011

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 83 000 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,
- 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.

**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 19<sup>ème</sup> 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 3<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> 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 adaptée.

#### **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.

#### **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**

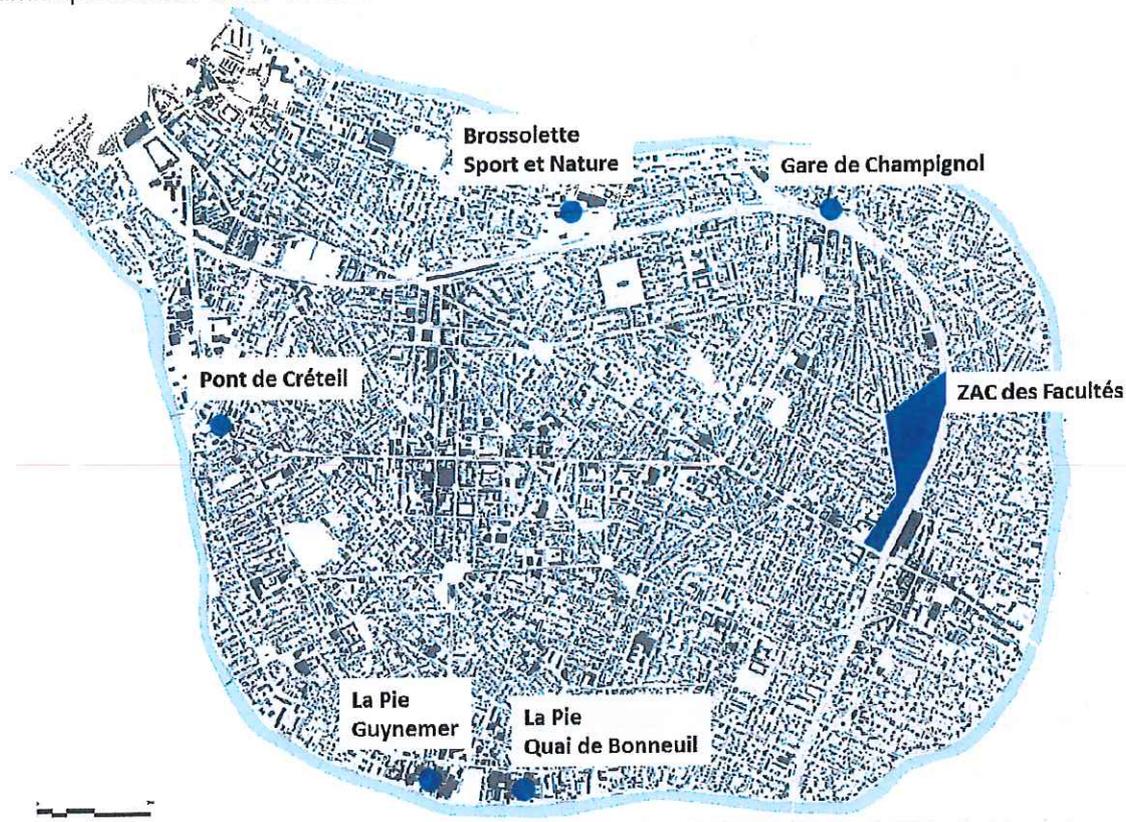
En cohérence avec les principes du PADD et compatibles avec le règlement pour une complémentarité ou une alternative dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur ou aménager des sites stratégiques du territoire :

- 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 »

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 viaire 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 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.
- La 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.

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 d'augmenter de 15% la 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	%
<b>N. - Squares et berges de Marne</b>	71,3	6,4 %
<b>U.1. Lieux de vie principaux</b>	54,7	4,9 %
<i>Dont U.1.a, lieux de vie intermédiaires</i>	28,4	2,5 %
<b>U.2. – Voies principales</b>	110,5	9,9 %
<b>U3 – Quartiers résidentiels</b>	792,1	70,7 %
<i>Dont U.3.a, anciens lotissements denses</i>	2,6	0,2 %
<i>Dont U.3.b, secteurs d'OAP « La Pie »</i>	8,6	0,8 %
<b>U.4. ZAC des Facultés</b>	8,2	0,7 %
<b>U.5. - Centre historique</b>	4,5	0,4 %

U6 - Grands équipements d'intérêt collectif	74	6,6 %
U7 - Activités économiques	5,8	0,5 %
<b>TOTAL Saint-Maur-des-Fossés</b>	<b>1 121 ha</b>	<b>100 %</b>

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.

#### Les zones réglementaires

-  U1 : Lieux de vie principaux
-  U1a : Lieux de vie intermédiaires
-  U2 : Voies principales
-  U3 a, b : Quartiers résidentiels
-  U4 : ZAC des Facultés
-  U5 : Centre historique
-  U6 : Grands équipements d'intérêt collectif
-  U7 : Activités économiques
-  N : Zone Naturelle

 Filets d'implantation obligatoire à l'alignement

 Zone 1 (article 12 du règlement)  
500m de rayon autour des gares

#### Recul des implantations

 Alignement du Conseil départemental

#### Protection au titre de l'article L 123-1-5, II. 2° du code de l'urbanisme

-  Bâtiments remarquables
-  Ensembles bâtis remarquables
-  Clôtures remarquables
-  Autres patrimoines remarquables
-  Espaces Vert à protéger
-  Arbres remarquables

#### Linéaire "commerces/artisanats/services"

-  obligatoires en RDC
-  obligatoires en RDC avec liste restreinte (Cf liste Code NAF)
-  possibles

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètres OAP

Cadastre janvier 2015



**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**

<b>U.1</b>	<p><b>Lieux de vie des quartiers.</b> Le zonage du PLU prend mieux en compte les secteurs de centralité de la ville, qui présentent des continuités bâties sous forme de fronts de rue 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...).</p> <p>Cette zone est souvent liée à la présence ou à la proximité d'une gare RER.</p> <p>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.</p> <p>Elle comprend des sous-zones U.1.a, où les formes bâties sont légèrement différentes en termes de gabarit (un étage en moins).</p> <p><b><u>Objectif général</u></b> Conforter les lieux de vie des quartiers en place tant dans leurs formes urbaines que leurs fonctions</p>
<b>U.2</b>	<p><b>Voies principales</b> 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><b><u>Objectif général</u></b> Favoriser les mutations en faveur du logement le long des axes principaux, avec l'implantation de commerces, ou des retraits végétalisés</p>
<b>U.3</b>	<p><b>Quartiers résidentiels.</b> 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 (dans le cadre d'un règlement de POS « à double-corps de règles »).</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"> <li>- U.3.a pour les ensembles bâtis de lotissements anciens et denses sur de petites parcelles ;</li> <li>- 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 davantage de constructibilité.</li> </ul> <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><b><u>Objectif général</u></b> Préserver le caractère résidentiel, la trame verte, le cadre verdoyant ainsi que les transitions entre espaces publics et espaces privés</p>

U.4	<p><b>ZAC des Facultés</b></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><b>Objectif général :</b></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>
U.5	<p><b>Centre historique</b> 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><b>Objectif général :</b></p> <p>Favoriser les fronts bâtis et la préservation des formes urbaines et des paysages en place du centre ancien</p>
U.6	<p><b>Grands équipements</b> 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><b>Objectif général :</b></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><b>Activités économiques</b></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><b>Objectif général :</b></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** où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

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>Un site d'environ 1,2 ha est concerné par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à des terrains ayant une vocation fluviale directement liée à la présence de la Marne et au port de Saint-Maur : « STECAL du Quai du Port de Créteil ».</p> <p><b>Objectif général :</b></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> <p>Conserver la vocation portuaire très ponctuelle dans son emprise (STECAL du Quai du Port de Créteil).</p>
---	---

## 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

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.

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.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications ...).

Le réseau collectif des eaux usées dessert l'ensemble des zones urbaines et pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux souterraines et des eaux pluviales, tous les immeubles doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Concernant la gestion des eaux pluviales, afin d'alimenter la nappe phréatique et d'éviter la saturation des réseaux, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé.

Conformément au règlement d'assainissement en vigueur, communal et du service départemental, le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder 3 litres /seconde /hectare, pour une pluie de retour décennal.

Enfin, il est précisé que les divers réseaux ne devront pas être apparents sur la construction. L'objectif est d'inciter à l'enfouissement des réseaux sur les terrains privés.

### **Superficie des terrains pour être constructible (article 5)**

La taille minimale des terrains pour être constructible n'est réglementée dans aucune zone. L'article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain.

Selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place. Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes et le cas échéant pour d'autres dispositions particulières (pour tenir compte des éléments de patrimoines protégés par exemple). Dans tous les cas, les implantations sur des linéaires de commerces-artisanats-services vont de pair avec une obligation d'implantation à l'alignement.

En zones U.1 et U.5, les constructions doivent être implantées à l'alignement conformément à la forme urbaine traditionnelle des centralités de Saint-Maur-des-Fossés. Cela donne un caractère plus urbain à la rue et incite à la création de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée. En zone U.1,

au-dessus d'une hauteur de 9 mètres, un recul du ou des dernier(s) niveau(x) des constructions est autorisé afin d'atténuer la perception de hauteur de la construction et de diversifier les formes urbaines et architecturales. Néanmoins des souplesses sont prévues pour autoriser, voire obliger, des reculs partiels de façades dans le but de favoriser des animations dans les linéaires.

De manière générale, l'implantation des constructions en zones U.2, U.4 et U.6 est autorisée soit à l'alignement, soit en recul, dont la distance varie selon les zones, pour s'adapter à la diversité des fonctions. Des règles spécifiques de recul sont prévues en bordure des quais de Marne (recul minimum de 7 m) pour conserver les caractéristiques paysagères de la zone.

La diversité d'implantation est déjà existante le long de la plupart des voies. Néanmoins, des indications graphiques ou précisions règlementaires spécifiques peuvent n'imposer qu'une seule forme d'implantation le long de certains axes. Celles-ci ont pour objectif d'éviter une implantation contradictoire avec la trame parcellaire dominante et préserver l'unité et la cohérence du paysage urbain.

En zone U.3, à dominante pavillonnaire, et en zone U.7 dédiée aux activités économiques, le principe général retenu est celui d'une implantation en recul de l'alignement avec un minimum variable selon les zones, pour tenir compte des implantations moyennes en place.

Ces implantations en recul permettent de respecter le caractère de la zone U.3 et d'agrémenter la marge de recul de plantations visibles de la voie publique, conférant un aspect aéré et verdoyant à la rue. C'est l'objectif recherché en zone U.7, aujourd'hui dominée par un caractère très minéral.

Accessoirement, la marge de recul minimum de 5 m en U.3 (ramenés à 3 m en U.3.a et U.3.b) peut permettre de garer un véhicule sur la parcelle devant la construction (mais sans générer de nouvelle construction), et éviter ainsi le stationnement sur la voie publique.

La zone U.3 comprend également un élément règlementaire déterminant pour la protection, voire la renaturation des cœurs d'îlots : il s'agit d'une bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur comptés depuis la limite de l'emprise publique (cette règle ne s'applique pas en sous-zone U.3.b, et sur l'ensemble de la zone U.3 pour les CINASPIC, les annexes et piscines).

Dans la zone N, où seules sont autorisées les constructions indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou au développement des installations, et à des activités ponctuelles en lien avec la fréquentation des berges pour les loisirs et la promenade, les règles d'implantation sont également souples: alignement ou recul de 3 mètres minimum.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)**

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

A l'exception de la zone U.4 (ZAC des Facultés) et de la zone N, deux catégories de règles sont fixées selon que la construction est implantée ou non dans une bande de 20 mètres mesurée le long des voies. En zone U.1, pour tenir compte de possibilités de construction en fond de terrain, il est prévu une bande distinctive supplémentaire (de 20 à 30 m / et au-delà de 30m).

Cela se justifie :

- Soit par le fait que traditionnellement les constructions sont implantées le long des voies d'une limite séparative à l'autre, en ordre continu (zones U.1 ; U.5 et U.7),
- Soit pour favoriser la recomposition d'un tissu urbain de qualité le long des axes structurants et améliorer le paysage urbain. Cela permet aussi de protéger du bruit les constructions situées en retrait de ces axes (U.2 et U.4). Les implantations sur les deux limites sont donc possibles (obligatoire au moins sur une limite en U.2)

- Soit par l'exigence de règles différentes pour éviter les implantations en limites séparatives en cœur d'îlots. En effet, le plus souvent, au-delà de la bande des 20m (30 m en zone U.1), ne peuvent être implantées en limite séparative que les constructions d'une hauteur limitée (2,60 m de hauteur).

Il est laissée une liberté d'implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci :

- en sous-zones U.3.a pour tenir compte des tailles de parcelles étroites,
- en sous-zone U.3.b pour accompagner la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sur les deux sites d'OAP concernés,
- en zone U.4 et la diversité du programme de la ZAC des Facultés, il n'y a pas de raison de définir des règles strictes.
- en zone U.6 compte tenu de la diversité dans l'implantation des bâtiments, dans la taille et la forme des parcelles occupées par des CINASPIC,

En zone U.3 (hors sous-zones U.3. a et U.3.b), à dominante d'habitat individuel, des règles différentes sont fixées selon que la construction est implantée ou non dans une bande de 20 mètres mesurée le long des voies. Cela se justifie par le fait que traditionnellement, dans ces quartiers, les constructions sont implantées dans une bande de 20 à 25 mètres le long des voies et que les fonds de parcelles sont souvent traités en jardins d'agrément. En conséquence lorsque les îlots sont de taille petite ou moyenne, cela forme des cœurs d'îlots verts homogènes. L'implantation en limite séparative est possible au maximum sur une limite séparative latérale. Les distances de retrait minimales (4 m et 6 m) permettent de réaliser un aménagement paysager, d'éviter les passages trop étroits par rapport aux clôtures et d'instaurer des marges d'isolement entre propriétés riveraines.

En zone N, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport à toutes les limites séparatives. Il s'agit de laisser la possibilité d'organisation interne des bâtiments sur des terrains aux formes souvent complexes ou étroites.

### **Implantation des constructions sur une même propriété (article 8)**

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

Des distances minimales de 6 m (en cas de façades avec baies, portés à 8 m en zone U.3) et 3 m (façades sans baie, portés à 4 m en zone U.3) sont imposées entre bâtiments dans un souci de maintien des normes d'hygiène et de salubrité (ensoleillement, vue...) mais aussi pour des raisons esthétiques (permettre la réalisation d'un aménagement paysager) ou pour des raisons fonctionnelles (faire passer un véhicule de secours ou assurer l'entretien des bâtiments). Cette règle de retrait n'est pas imposée par rapport aux constructions « annexes » ne dépassant pas 2,60 mètres, car il s'agit de constructions basses, elle ne se justifie donc pas.

Ces règles de distances minimales sont assouplies pour permettre l'extension et la surélévation des constructions existantes, pour les CINASPIC et pour les annexes et ouvrages techniques.

Pour des raisons de bien-vivre et qualité des paysages, les murs pignons aveugles en vis-à-vis sont interdits.

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives de fond sont sensiblement plus élevées, dans l'objectif de préserver l'intimité des riverains et des éléments de trame verte.

### **Emprise au sol des constructions (article 9)**

L'emprise bâtie autorisée est exprimée selon les zones :

- soit par rapport à la superficie totale du terrain (zones U.6) ;
- soit par rapport à la bande de 20 m, puis par rapport au reste du terrain situé au-delà de 20 m comptés depuis la limite de l'emprise publique.

Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées varient.

L'emprise au sol sera donc dégressive selon la densité existante ou désirée.

En zone U.1, l'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la bande des 20 m. Cela traduit la volonté de favoriser la construction le long des voies et de prendre en compte l'existant. Actuellement, les

bâtiments existant le long des voies occupent une emprise au sol très forte. Au-delà des 20 m, la limitation de l'emprise au sol à 30 %, répond à l'objectif de conserver des cours ou des jardins en fond de parcelle, ainsi qu'une proportion d'espaces verts.

Ces ratios sont fixés respectivement à 70% et 10% en zone U.2, favorables à l'intensification urbaine le long des voies principales de la ville.

Le taux d'emprise au sol maximum de 80% :

- pour la zone U.4 se justifie compte tenu du programme d'ensemble de la ZAC et d'un découpage foncier qui n'est pas finalisé,
- pour la zone U.7 se justifie pour favoriser la mutation de secteurs près de la gare RER / future gare du Grand Paris, pour y inciter à la mutation urbaine de tissus souvent de faible qualité, et dans une vocation à venir économique (développer des emplois près de la gare).

En zone U.6, il est fixé un taux maximum de 70 %, qui se justifie au regard de la diversité des emprises au sol actuelles, et des besoins variables des équipements (CINASPIC).

Pour la zone U.3, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la **surface totale du terrain**, pour prendre en compte le caractère inondable et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, pour protéger l'environnement végétal (taux porté à 50% en sous-zones U.3.a (trame parcellaire resserrée) et U.3.b (site de projet avec composition d'ensemble attendue).), et pour les CINASPIC.

Pour le centre ancien (U.5), il n'est pas fixé de règle, pour tenir compte de formes bâties en places, à caractère patrimonial, que le PLU entend préserver.

A contrario, l'emprise au sol est fixée à 5% en zone N, pour des constructions ponctuelles.

### Hauteur maximale des constructions (article 10)

L'article 10 régit la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètres.

De manière générale, la hauteur maximale a été fixée à partir de différents critères : la forme urbaine souhaitée compte tenu de la vocation des zones ; de la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone et à proximité ; du paysage urbain, de l'intégration des constructions nouvelles dans ce paysage, d'où la nécessité de limiter la hauteur au maximum de ce qui est considéré comme acceptable sur le plan de l'intégration dans le paysage urbain.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions, du calcul des hauteurs, notamment les édifices techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions permettent d'assurer l'entretien, la mise aux normes des constructions existantes et facilitent la mise en place de système énergétique alternatif.

Les zones de centralités, destinées à accueillir majoritairement des constructions à usage d'habitat collectif autorisent les hauteurs les plus importantes avec des règles générales pouvant aller jusqu'à 16 m (soit R+3+combles ou attique) en zones U.1 et U.2 (ramenés à 13 m, soit R+2+combles ou attique) pour préserver le caractère de la rue Charles de Gaulle et en sous-zone U.1.a, souvent en transition vers la zone U.3. Dans ces deux zones, des exigences de retrait pour les parties de construction situées au-dessus de 10 ou 13 m sont possibles ou exigées, afin de limiter l'impact visuel de constructions le long de voies parfois étroites.

La zone U.7 prévoit une hauteur maximum de 21 m (soit R+4+combles ou attique).

En zone U.3, les hauteurs maximum sont limitées à 10 m (soit R+1+combles ou attique).

Des dispositions particulières sont prévues :

- avec une majoration de 3 m en zones U.1 et U.2 dès lors que la construction est limitrophe d'une construction existante qui a au moins un différentiel de 5,50 m ;
- avec une majoration pour les constructions situées en zone de PPRi (correspondant à la moitié de la hauteur des Plus Hautes Eaux Connues) ;
- avec une minoration de 3 m des hauteurs en zone U.1 et U.2, dans une bande de 10 m limitrophe d'un terrain bâti en zone U.3. Cette disposition concerne un nombre limité de terrains à l'échelle de la ville, d'autant que tous ne sont pas amenés à muter. Il s'agit d'harmoniser et gérer de façon qualitative les transitions entre les zones.
- pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...) en zone U6 et U7, en veillant à leur intégration dans leur contexte paysager

- pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

En zone U.4, les hauteurs varient de 9 m à 21 m (soit de R+1+combles ou attique à R+4+combles ou attique) et ponctuellement 24 m, selon les parties du programme de la ZAC.

En zone U.5, les hauteurs maximum sont celles des constructions existantes, afin de préserver les paysages en place.

En zone U.6, les hauteurs maximum sont fixées à 15 m (soit R+4).

En zone N, les hauteurs maximum sont limitées à 5 m, portés à 10 m pour les travaux sur des constructions existantes et à l'intérieur du périmètre du STECAL du Quai du Port de Créteil.

### **Aspect extérieur des constructions (article 11)**

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Les éléments de superstructures et les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les locaux techniques et les annexes doivent également être traités avec soin et s'intégrer au cadre paysager.

Concernant les parements extérieurs, les règles visent à l'harmonie et à la qualité du cadre bâti, en imposant des conditions de traitement des façades et des toitures : les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. De même, les façades aveugles sur rue sont interdites. Par ailleurs, les couvertures d'aspect tôle ondulée et goudronnées en toiture sont interdites.

Les clôtures doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain, en recherchant l'harmonie avec le contexte environnant. De ce fait, le règlement distingue les clôtures en limite séparative des clôtures situées sur la façade des voies. L'impact de ces dernières sur le paysage urbain est en effet beaucoup plus important.

Par ailleurs, le règlement met en avant les éléments de bâtis à protéger. Ainsi, tous les travaux réalisés sur des constructions répertoriées au titre du patrimoine localisé sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales existantes (en lien avec des fiches en annexe du règlement).

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)**

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Le principe du zonage du stationnement a été réalisé en fonction des transports en commun. La loi impose une réduction des exigences de stationnement automobile pour les parties de territoires situées à moins de 500 mètres d'une gare. Cette distinction est reprise dans le règlement et sur le document graphique.

Par ailleurs, la loi prévoit également une différenciation des normes pour les logements sociaux et pour les logements en accession, reprise dans le PLU.

Le PLU renforce ou développe de nouvelles règles par rapport au POS en vigueur :

- Introduction de normes plafond pour les bureaux, le commerce et les hôtels (pas de normes plafond pour les autres typologies).
- inscription de normes vélos.
- Création d'une norme pour les deux-roues motorisés.
- Aspects environnementaux des parkings de surface renforcés.
- Des dispositions spécifiques pour les réhabilitations et changements d'affectation.
- Introduction de normes de stationnement pour les livraisons.

### **Obligations imposées pour le traitement des espaces libres (article 13)**

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il s'articule notamment en cohérence avec l'article 9 qui définit l'emprise au sol. Le PLU démontre une volonté d'être plus exigeant sur les plantations et les espaces verts.

Il est exigé la plantation d'au minimum 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de toute construction.

Un pourcentage d'espace vert et d'espace vert de pleine terre est imposé pour toutes les zones urbaines. Selon les zones, leurs densités et leurs vocations, la part minimum d'espaces verts en pleine terre exigée est progressive, et doit assurer le maintien des jardins sur une partie des terrains, et un traitement végétalisé des espaces libres et communs en pieds d'immeubles, et des marges de recul des constructions, pour contribuer à la qualité des paysages vus depuis la rue.

En zones U.1, U2 et U.7, il est exigé une surface minimum de 20% du terrain en espaces verts, dont au moins 10% en espaces verts de pleine terre. Dans la zone du centre ancien (U.5) où l'occupation des sols est historiquement très dense, il est exigé au moins 10% d'espaces verts.

En zone U.3 résidentielle, la norme minimale est portée à 50% de la surface du terrain traitée en espaces verts de pleine terre.

En zone U.4, il est fait le choix de traiter de façon globale le caractère végétal de la zone, avec des espaces publics généreux et verts intégrés au programme de la ZAC des Facultés.

Le taux est porté à 90% minimum pour les terrains de la zone N.

Des souplesses sont prévues pour les CINASPIC dans toutes les zones, et au sein de la zone U.6, avec un taux minimum de 20% d'espaces verts de pleine terre, pour tenir compte de la variété des équipements.

En complément des dispositions de l'article 13 et pour la préservation des boisements en milieu urbain et assurer un traitement végétalisé des cœurs d'îlot et espaces communs, des espaces verts à protéger (EVP) ont été repérés graphiquement respectivement au titre de l'article L.123-1,-5-III-2 du code de l'urbanisme ainsi que des arbres remarquables à protéger.

### **Coefficient d'occupation des sols (article 14)**

L'article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (article 15)**

Pour contribuer à l'amélioration des paysages et à une limitation des impacts de la densification en matière d'énergie, les articles 15 de toutes les zones prévoient les dispositions suivantes :

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, des objectifs spécifiques de performance énergétique devront être atteints, en fonction des éléments remplacés et installés (un tableau détaille ces éléments dans l'article).

Pour les constructions neuves, outre le respect de la réglementation thermique en vigueur, le PLU précise qu'une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés.

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)**

Pour favoriser le développement des communications électroniques, il est fait référence aux articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ainsi, il est rappelé aux constructeurs l'obligation de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication.

**DELIBERE**

**APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public ParisEstMarne&Bois sis 14, rue Louis Talamoni – 94500 Champigny-sur-Marne ainsi qu'en mairie de Saint-Maur-des-Fossés Place Charles de Gaulle – 94100 SAINT-MAUR et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**PRECISE** que le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de l'Etablissement Public ParisEstMarne&Bois sis 14, rue Louis Talamoni – 94500 Champigny-sur-Marne ainsi qu'en mairie de Saint-Maur-des-Fossés Place Charles de Gaulle – 94100 SAINT-MAUR aux jours et heures d'ouverture habituels.

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture, sa publication, ou de sa notification cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

Jacques JP MARTIN

