



# VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

## Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 25 mai 2023

N° 10 **Protection des principes de l'urbanisme à taille humaine de Saint-Maur-des-Fossés dans le futur Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

Membres composant le Conseil Municipal .....	49	<i>Télétransmission Préfecture</i>
Membres en exercice .....	49	Nomenclature : 8.4
Membres présents .....	41	Numéro : 094-219400686-20230525- lmc1292-DE-1-1
Membres excusés et représentés .....	7	Date réception : 30 mai 2023
Membre absent non représenté .....	1	
Pour .....	38	
Contre .....	7	
Abstentions .....	3	
Ne prend pas part au vote .....	0	

Le 25 mai 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 41, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 19 mai 2023.

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

### Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire

Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, Mme Hélène LERAITRE, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoints

Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Pierre GUILLARD, Mme Marion COHEN SKALLI, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, M. Aurélien PREVOT, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Achraf ATALLAH, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, M. Bernard VERNEAU, M. Claude SOUSSY, Mme Sandra HOSSEINI, M. Pierre FERRERO, Mme Dominique BLÉHAUT, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, Mme Lydia DE LISE, M. Téo FAURE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Hélène FEO, Mme Déborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUD, Conseillers Municipaux.

### Etaient absents excusés et représentés:

M. Jean-Marc BRETON qui a donné pouvoir à Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Marc COHEN qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Jacqueline LAVAL qui a donné pouvoir à M. Germain ROESCH, Mme Florentine RAFFARD qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, M. Vincent PUIG qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, Mme Nadia GRONDIN qui a donné pouvoir à Mme Lydia DE LISE, M. Matthieu FERNANDEZ qui a donné pouvoir à Mme Déborah WARGON.

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

### Etait absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

## **N° 10**

**OBJET : Protection des principes de l'urbanisme à taille humaine de Saint-Maur-des-Fossés dans le futur Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

**Le Conseil Municipal,**

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

**VU** le Code de l'urbanisme,

**VU** la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne et Bois du 8 décembre 2020 engageant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'intercommunalité Paris Est Marne et Bois,

**VU** la délibération du conseil de territoire de Paris Est Marne et bois du 13 décembre 2022 sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'intercommunalité Paris Est Marne et Bois,

**VU** l'arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois du 26 avril 2023 sur l'ouverture d'une enquête publique,

### **CONSIDERANT QUE**

L'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois a arrêté le projet du PLUi en conseil de territoire lors de sa séance du 13 décembre 2022. Il va maintenant être l'objet d'une enquête publique du 30 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2023 permettant ainsi à chaque Saint-Maurien de prendre connaissance du dossier et, s'il le souhaite, d'émettre des avis ou remarques.

S'agissant de Saint-Maur il réaffirme les choix municipaux traduits dans le PLU actuel. Il défend ainsi le caractère résidentiel de la commune, le respect d'un urbanisme à taille humaine avec une stricte limitation des hauteurs de construction préservant la ville d'une densification massive. En maintenant une hauteur de construction ne pouvant dépasser la hauteur d'une maison classique (RDC+1étage+combles), soit 10m au faîtage, sur l'essentiel de son territoire, le choix de la Ville de Saint-Maur de préserver son paysage et son cadre de vie est respecté. Seuls les grands axes permettent d'accueillir des immeubles, qui sont limités à 16m au faîtage, soit RDC+3 étages+combles, dans un double souci de cohérence paysagère et de préservation de la qualité résidentielle à Saint-Maur.

Les dispositions inscrites dans le projet de PLUi préservent toujours les bâtiments remarquables, en favorisant l'harmonie urbaine et paysagère, et en identifiant les opportunités de requalification des bâtis dégradés le long des axes principaux. Le classement de 315 bâtiments identifiés par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Val-de-Marne (CAUE94), remarquables par leur architecture, est maintenu. Le projet de PLUi permet de retrouver un équilibre démographique et d'offrir aux Saint-Mauriens un parcours résidentiel complet avec une offre de logements adaptée.

Dans la droite ligne du PLU de Saint-Maur, le projet de PLUi affirme la responsabilité écologique du territoire en renforçant les trames verte, bleue et brune du Territoire. Protéger les alignements d'arbres, conforter les bords de Marne, retrouver de la pleine terre, sont des enjeux essentiels pour la commune. Le principe d'inconstructibilité au-delà d'une bande de 20m à partir de l'espace public est conservé. Ce principe répond non seulement à l'objectif d'éviter qu'une parcelle soit complètement « bétonnée » mais également à celui de préserver

## N° 10

### **OBJET : Protection des principes de l'urbanisme à taille humaine de Saint-Maur-des-Fossés dans le futur Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

les cœurs d'îlots, les espaces verts et les jardins. Cette règle essentielle de la pleine terre est fondamentale pour la préservation écologique de la ville, pour le respect de son environnement, de la faune et de la flore. Il favorise l'infiltration des eaux de pluie, primordiale sur une presqu'île.

Préserver le cadre de vie des Saint-Mauriens, c'est aussi conforter la vocation économique, notamment aux abords des gares RER et de la future gare du Grand Paris Express à Saint-Maur-Créteil, promouvoir les circulations douces et encourager à la performance énergétique.

Les documents composant le projet de PLUi permettent donc de répondre aux choix municipaux d'un urbanisme à taille humaine offrant un parcours résidentiel complet et autorisant la réhabilitation du bâti lorsque cela s'avère nécessaire. Dans leur traduction réglementaire les dispositions applicables à Saint-Maur sont inchangées.

Ainsi le Maire de Saint-Maur, Vice-Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois, a veillé à ce que le projet de PLUi de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois arrêté le 13 décembre 2022, soit strictement conforme sur Saint-Maur au PLU communal en vigueur.

Ce projet de PLUi, avant d'être soumis à enquête publique, a été transmis à des Personnes Publiques qui ont été associées à son élaboration, au nombre desquelles les services de l'Etat. La préfète du Val-de-Marne, dans son avis en date du 17 mars 2023, a émis des réserves importantes relatives à la volonté, portée par l'Etat, de densification massive des communes de l'aire métropolitaine. **Cette vision de l'urbanisation, bien différente de la vision équilibrée défendue dans le projet de PLUi, comporte notamment l'objectif de mettre fin aux quartiers résidentiels et pavillonnaires, clairement exprimée dans l'avis de l'Etat.** Ce document regrette ainsi que « *le potentiel de densification existant en tissu pavillonnaire n'est pas retenu par le territoire comme un moyen d'atteindre les objectifs de production de logements, notamment pour des raisons de préservation patrimoniale, de préservation de zones humides, de prévention des risques et de réseaux d'assainissement* » et demande de favoriser la densification des secteurs pavillonnaires en concluant que « *l'ensemble des éléments de la démonstration relatifs à l'intensification urbaine en tissu pavillonnaire ne permet pas de s'assurer du respect [...] de l'objectif annuel de production de logements du SRHH* », **soit un objectif défendu par l'Etat de production de 70 000 logements par an.** Le projet de PLUi défend au contraire le tissu pavillonnaire, qui est au cœur même de la préservation des continuités écologiques et du patrimoine arboré, en protégeant les cœurs d'îlot et en fixant à 50 % minimum les espaces de pleine terre à Saint-Maur.

L'Etat demande par ailleurs que des « secteurs de mixité sociale » et des « emplacements réservés » soient destinés à accueillir une plus grande densité de logement social, alors même que la production de logements attestée par les résultats quantitatifs montre que ces objectifs sont atteints sans difficulté, sans avoir recouru à une sectorisation. Le fait de ne pas créer de secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés à Saint-Maur résulte d'une volonté claire de favoriser l'intégration du logement social dans le tissu urbain par une égalité de traitement, en évitant de stigmatiser certains secteurs.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est soumis à enquête publique du 30 mai 2023 au 1er juillet 2023. Il convient par conséquent d'informer tous les Saint-Mauriens de l'importance de ce document pour défendre le choix d'un urbanisme maîtrisé et à taille humaine constitutif de l'identité de la Ville, ainsi que le refus maintes fois exprimé de la

N° 10

**OBJET : Protection des principes de l'urbanisme à taille humaine de Saint-Maur-des-Fossés dans le futur Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

densification massive du territoire souhaitée par l'Etat.

**Sur** proposition de Monsieur le Maire,

**Après examen et délibéré :**

**Réaffirme** l'engagement de la ville de Saint-Maur-des-Fossés à protéger les principes d'urbanisme à taille humaine qui font l'identité de Saint-Maur et son refus de la densification massive ;

**Réaffirme le choix de la ville de Saint-Maur-des-Fossés d'intégrer les principes fondamentaux de son Plan local d'urbanisme (PLU) au sein du futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), notamment des constructions limitées à R+4 et uniquement sur les grands axes de la Ville, la protection des quartiers résidentiels et pavillonnaires avec 50% d'espaces verts de pleine terre et la protection des trames verte et bleue ;**

**Autorise** Monsieur le Maire à mettre en œuvre tous les moyens utiles d'information et de communication afin d'associer la population à la défense des principes du Plan local d'urbanisme au sein du futur PLUi dans le cadre de l'enquête publique ouverte jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 25 mai 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

*Certification exécutoire*

Certifié Exécutoire par le Maire  
Compte tenu de la réception en  
Préfecture

le 30 mai 2023  
et de la publication électronique le  
1er juin 2023

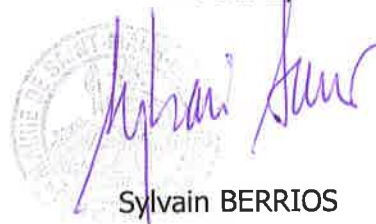
Le Directeur Général des Services  
Frédéric ELZEN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI

LE MAIRE



Sylvain BERRIOS

## N° 10

### **OBJET : Protection des principes de l'urbanisme à taille humaine de Saint-Maur-des-Fossés dans le futur Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle – 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.





## VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

**Sylvain BERRIOS**  
Maire

SM- AMGT

**Monsieur Olivier CAPITANIO**  
Président  
EPT Paris Est Marne & Bois  
1, Place URANIE  
94340 JOINVILLE-LE-PONT

Saint-Maur-des-Fossés **13 MARS 2023**

**Affaire suivie par : Jean-Luc AGUERRA/  
Alexandra DELALANDE**  
Pôle Urbanisme Aménagement  
Réf : JLA/AD/2023/080  
Tel : 01 45 11 65 65  
[jean.luc.aguerra@mairie-saint-maur.com](mailto:jean.luc.aguerra@mairie-saint-maur.com)  
[alexandra.delalande@mairie-saint-maur.com](mailto:alexandra.delalande@mairie-saint-maur.com)

**Objet :** Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois – Avis de la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance des documents relatifs au bilan de la concertation et projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvés par délibération en Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois le 13 décembre 2022.

Le projet de PLUi réaffirme les choix municipaux traduits dans le PLU actuel. Il défend le caractère résidentiel de la commune, le respect d'un urbanisme à taille humaine avec une stricte limitation des hauteurs de construction préservant la ville d'une densification massive. En maintenant une hauteur de construction ne pouvant dépasser la hauteur d'une maison classique (RDC+1 étage+combles), soit 10m au faitage, sur l'essentiel de son territoire, la Ville de Saint-Maur a fait le choix de préserver son paysage et son cadre de vie. Seuls les grands axes permettent d'accueillir des immeubles, qui sont limités à 16m au faitage, soit RDC+3 étages+combles, dans un double souci de cohérence paysagère et de préservation de la qualité résidentielle à Saint-Maur.

Les dispositions inscrites dans le projet de PLUi permettent de préserver les bâtiments historiques de la Ville en favorisant l'harmonie urbaine et paysagère et en identifiant les opportunités de requalification des bâtis dégradés. Le classement de 315 bâtiments identifiés par le CAUE, remarquables par leur architecture, est maintenu. Le projet de PLUi permet de retrouver un équilibre démographique et d'offrir aux Saint-Mauriens un parcours résidentiel complet avec une offre de logements adaptée.

Dans le prolongement du PLU de Saint-Maur, le projet de PLUi affirme la responsabilité écologique du territoire en renforçant la trame verte, bleue et brune du Territoire. Protéger les alignements d'arbres, conforter les bords de Marne, retrouver de la pleine terre, sont des enjeux essentiels pour la commune. Le principe d'insconstructibilité au-delà d'une bande de 20m à partir de l'espace public est conservé. Ce principe répond non seulement à l'objectif d'éviter qu'une parcelle soit complètement « bétonnée » mais également à préserver les cœurs d'îlots, les espaces verts et les jardins. Cette

règle essentielle de la pleine terre est fondamentale pour la préservation écologique de la ville, pour le respect de son environnement, de la faune et de la flore. Il favorise l'infiltration des eaux de pluie, primordiale sur une presqu'île.

Préserver le cadre de vie des Saint-Mauriens, c'est aussi conforter la vocation économique, notamment aux abords des gares RER et de la future gare du Grand Paris Express à Saint-Maur-Créteil, promouvoir les circulations douces et encourager à la performance énergétique.

Les documents composant le projet de PLUi permettent donc de répondre aux choix municipaux d'un urbanisme à taille humaine permettant d'offrir un parcours résidentiel complet et autorisant la réhabilitation du bâti lorsque cela s'avère nécessaire. Aussi la Ville de Saint-Maur-des-Fossés donne un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois arrêté le 13 décembre 2022.

Toutefois, nous attirons votre attention sur des « coquilles » de rédaction dans la reprise des dispositions propres à Saint Maur que nous avons listées dans un document mis en annexe du présent courrier.

Veillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Sylvain BERRIPS

Maire de Saint-Maur-Des-Fossés