



PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



***Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil de Territoire Paris- Est  
Marne et Bois  
du.....  
...***

## SOMMAIRE

Sommaire .....	1
Introduction .....	2
<b>Thème 1 : Evolutions du lexique et évolutions générales du règlement écrit .....</b>	<b>6</b>
1) Ajout d'une définition de « auvent » .....	7
2) Clarification de la définition des « espaces verts de pleine terre » .....	10
3) Clarification de la définition de l'« emprise au sol » .....	12
4) Clarification de la définition d'« alignement » .....	15
5) Clarification de la valeur d'exemple des schémas explicatifs des dispositions réglementaires dans les zones U <sub>1</sub> , U <sub>2</sub> et U <sub>3</sub> .....	17
6) Modification de la disposition réglementaire visant la protection aux abords des arbres remarquables (collet).....	35
7) Correction d'incohérences dans les mentions de « façades » et de « pignons » .....	43
<b>Thème 2 : Evolutions des dispositions réglementaires en zone U<sub>2</sub>.....</b>	<b>47</b>
8) Modification de l'article U <sub>2</sub> 6-8 concernant l'implantation des balcons.....	48
9) Clarification des articles U <sub>2</sub> 7-3, 7-4 et 7-5.....	50
10) Clarification de l'article U <sub>2</sub> 10-1.....	53
<b>Thème 3 : Evolutions des dispositions réglementaires en zone U<sub>3</sub>.....</b>	<b>55</b>
11) Modification de l'article U <sub>3</sub> -3 visant la largeur des accès .....	56
12) Modification de l'article U <sub>3</sub> 6-5 et clarification de l'article U <sub>3</sub> 6-9 .....	59
13) Clarification de l'article U <sub>3</sub> 7-11 .....	64
14) Clarification de l'article U <sub>3</sub> 12-1-2.....	67
<b>Thème 4 : Evolutions des annexes du règlement.....</b>	<b>70</b>
15) Correction d'erreurs matérielles dans l'annexe 5 et 6 du règlement.....	71

## INTRODUCTION

### Historique du PLU

Le PLU de la commune de Saint-Maur-des-Fossés a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois le 26 novembre 2016. En remplacement du POS (Plan d'Occupation des Sols), le PLU a permis de répondre aux évolutions législatives et réglementaires mais aussi territoriales qu'a connues Saint-Maur-des-Fossés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé fixe comme ambition pour la commune « un urbanisme durable à taille humaine. » Cinq objectifs ont été définis :

- affirmer la responsabilité écologique de Saint-Maur-des-Fossés,
- confirmer le caractère résidentiel de Saint-Maur-des-Fossés,
- retrouver un équilibre démographique,
- conforter la vocation économique de la ville,
- promouvoir l'innovation.

Depuis son approbation en 2016, le PLU de Saint-Maur-des-Fossés a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- modification (de droit commun) n°1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 1<sup>er</sup> octobre 2019,
- mises à jour par arrêtés du 20 décembre 2017, du 14 janvier 2019, du 28 janvier 2019, du 9 octobre 2019 et du 18 mai 2020.

### Objectifs de la modification simplifiée

Depuis l'entrée en vigueur du PLU et sa première modification, approuvée en octobre 2019, l'évolution du contexte urbain communal et les instructions des autorisations d'urbanisme ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés. La nécessité d'adapter, de façon mineure, le document d'urbanisme à cette nouvelle donne s'est fait sentir. C'est pourquoi le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager une deuxième modification, simplifiée, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

L'arrêté prescrivant la présente modification simplifiée prévoit que la procédure porte principalement sur :

- l'évolution du lexique et l'apport de précisions à certaines définitions,
- et la modification de la rédaction de certains articles afin d'assurer une meilleure lisibilité des dispositions réglementaires.

### **Objet de la procédure de modification simplifiée**

La procédure de modification simplifiée, comme la modification de droit commun, doit s'inscrire hors du cadre de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour conséquence :

- « soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La procédure de modification simplifiée peut également être utilisée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

## **La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Maur-des-Fossés**

La modification simplifiée n°2 du PLU se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées puis mis à disposition du public pendant un mois avant son approbation par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois.

Les principales étapes de la modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois d'engager la modification simplifiée n°2,
- Élaboration de la note de présentation de la modification simplifiée (études et élaboration du dossier),
- Notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées (PPA),
- Mise à disposition du public,
- Examen des remarques des PPA et des observations du public et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois,
- Transmission du dossier de modification simplifiée approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la modification simplifiée, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification simplifiée.

## **La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Maur-des-Fossés**

La notice explicative de la modification simplifiée vise à présenter les évolutions du PLU. Dans un souci de lisibilité des évolutions apportées au document d'urbanisme, quatre thèmes ont été définis :

- Thème 1 – Evolutions du lexique et évolutions générales du règlement écrit.
- Thème 2 – Evolutions des dispositions réglementaires de la zone U2.
- Thème 3 – Evolutions des dispositions réglementaires de la zone U3.

- Thème 4 – Evolutions des annexes du règlement écrit.

Chaque modification fait l'objet d'une présentation détaillée.

**Thème 1 : Evolutions du lexique et évolutions générales du règlement écrit**

## 1) AJOUT D'UNE DEFINITION DE « AUVENT »

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajouter, dans le lexique du règlement, une définition de la notion de « auvent » dans un souci de clarification de l'application des dispositions réglementaires. La notion de « auvent » est notamment utilisée dans certaines définitions du règlement (annexe, saillie) mais aussi dans les articles 6 et 7, sans pour autant être définie dans le PLU en vigueur.

La modification vise la clarification de l'application des dispositions réglementaires.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement (titre II). Il s'agit :

- d'ajouter une définition de la notion de « auvent ».

## Présentation des modifications apportées au PLU

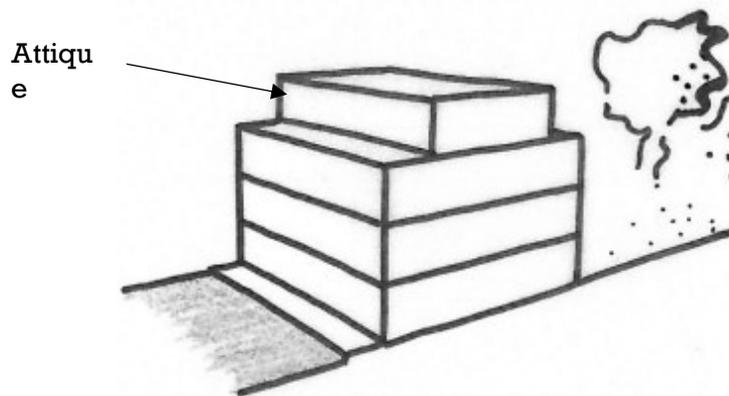
### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ *LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)*

### *Attique*

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier étage et est disposée en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur la rue et en façade arrière. En cas d'implantation en limites séparatives latérales, l'attique ne s'applique pas en façades latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.



### *Baie*

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture.

**Ne sont pas considérés** comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

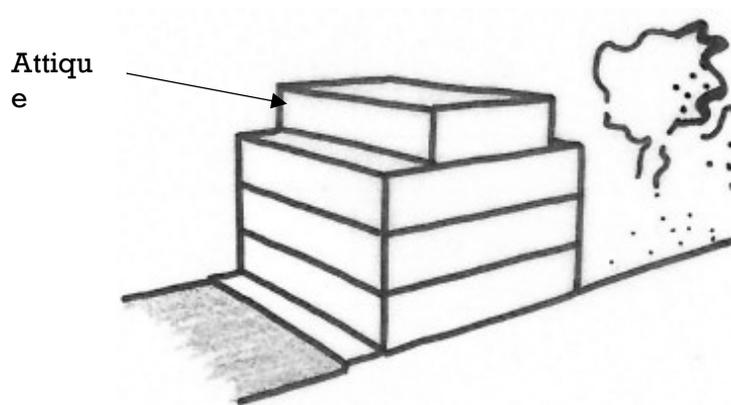
### *Pièce du PLU modifié*

⇒ *LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)*

### *Attique*

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier étage et est disposée en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur la rue et en façade arrière. En cas d'implantation en limites séparatives latérales, l'attique ne s'applique pas en façades latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.



## *Auvent*

Petit toit en saillie servant à garantir de la pluie. L'auvent doit être appuyé sur la façade et dépourvu d'appui au sol.

## *Baie*

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture.

**Ne sont pas considérés** comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

## 2) CLARIFICATION DE LA DEFINITION DES « ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE »

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de clarifier la définition des espaces verts de pleine terre inscrite dans le lexique du règlement du PLU en vigueur. Il s'agit de préciser que les espaces verts de pleine terre ne doivent être recouverts d'aucun revêtement. En effet, la définition actuelle fait mention de l'interdiction d'aménager un revêtement imperméable sur des espaces de pleine terre, entraînant une confusion quant à la possibilité d'aménager des espaces de pleine terre recouvert d'un revêtement perméable. Or, les revêtements, quels qu'ils soient, sont contraires au principe des espaces de pleine terre.

La modification vise la correction d'une incohérence dans une définition du lexique.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Le PADD du PLU en vigueur vise à « favoriser le développement de la biodiversité en renforçant la place du végétal » (axe 1) et à « préserver la végétation au cœur d'îlot et le traitement de la jonction entre espace public et espace privé » (axe 2).

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

## Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement (titre II). Il s'agit :

- de préciser que les espaces verts de pleine terre sont marqués par une absence de revêtement.

## Présentation des modifications apportées au PLU

### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)

### *Espaces verts*

Désigne un espace libre planté ou engazonné. Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 13 des règlements de zone :

Les « **espaces verts de pleine-terre** » : un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les « **espaces verts** » : un espace vert est considéré comme « espace vert » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

### *Pièce du PLU modifié*

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)

### *Espaces verts*

Désigne un espace libre planté ou engazonné. Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 13 des règlements de zone :

Les « **espaces verts de pleine-terre** » : un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert **d'aucun revêtement**. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les « **espaces verts** » : un espace vert est considéré comme « espace vert » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

### 3) CLARIFICATION DE LA DEFINITION DE L'« EMPRISE AU SOL »

#### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de clarifier la définition de l'emprise au sol inscrite dans le PLU en vigueur en précisant que les murs de clôture sont exclus de son calcul. Cette modification vise à permettre une clarification dans l'application de la règle, tant pour les pétitionnaires que pour le service instruisant les autorisations d'urbanisme.

Cette évolution s'inscrit pleinement dans la droite ligne d'une décision du Conseil d'Etat en date du 18 décembre 2019 qui a eu l'occasion de poser en principe que les « clôtures dont celles qui prennent la forme d'un mur, [ne peuvent se voir opposer que] les seules dispositions du règlement d'un plan local d'urbanisme édictées spécifiquement pour régir leur situation [...] ». En revanche, un mur qui est incorporé à une construction, alors même qu'il a la fonction de clore ou limiter le passage à son terrain d'assiette, est soumis à l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme applicables aux constructions » (Conseil d'Etat 18 décembre 2019, Req. n° 421.644).

La modification vise la clarification de l'application des dispositions réglementaires.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement (titre II). Il s'agit :

- de préciser que les murs de clôture sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

### Présentation des modifications apportées au PLU

#### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)

#### *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum), les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables, des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum, des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

#### *Pièce du PLU modifié*

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)

#### *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum), les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables, des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum, des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses

de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.

**Les murs de clôture sont exclus du calcul de l'emprise au sol.**

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

#### 4) CLARIFICATION DE LA DEFINITION D'« ALIGNEMENT »

##### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de préciser la définition d'alignement dans le lexique du PLU en vigueur qui prévoit que l'alignement puisse correspondre soit à l'alignement existant soit à l'alignement projeté, en mentionnant les situations associées à cet alignement projeté. Trois cas sont cités, sans préciser s'ils sont exhaustifs ou non.

La modification vise à préciser la définition en indiquant que les situations d'alignement projeté évoquées (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de ZAC) sont non exhaustives.

Il s'agit en outre de supprimer la mention « bâtiment implanté à l' » dans le titre de la définition « alignement (bâtiment implanté à l') » dans la mesure où la définition vise à expliciter la notion d'alignement et non celle de bâtiment implanté à l'alignement. Cette évolution vise une clarification de la disposition du lexique.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

## Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement (titre II). Il s'agit :

- de préciser que les trois cas cités pour illustrer la situation d'un alignement projeté ne sont pas exhaustifs en ajoutant la mention « notamment » dans la définition,
- de supprimer la mention « bâtiment implanté à l' » dans l'intitulé de la définition.

## Présentation des modifications apportées au PLU

### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)

### *Alignement (bâtiment implanté à l')*

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

### *Pièce du PLU modifié*

⇒ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ECRIT (TITRE II)

### *Alignement (~~bâtiment implanté à l'~~)*

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (**notamment** en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

## 5) CLARIFICATION DE LA VALEUR D'EXEMPLE DES SCHEMAS EXPLICATIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DANS LES ZONES U1, U2 ET U3

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'apporter une précision supplémentaire au PLU en vigueur concernant la valeur des schémas du règlement écrit. Il s'agit de préciser que ces schémas n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire. Ils sont utilisés pour faciliter la compréhension des dispositions réglementaires. Le PLU en vigueur comprend déjà la mention de « schémas illustratifs » mais, dans un souci de meilleure lisibilité du PLU pour les porteurs de projet, la Collectivité souhaite renforcer cet affichage et inscrire la mention « pour exemple » en accompagnement des schémas.

La modification vise à faciliter la lecture du règlement écrit par les pétitionnaires.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### **Contenu de la modification**

La modification vise le règlement écrit des zones urbaines U1, U2 et U3 (titre III). Il s'agit :

- d'ajouter la mention « pour exemple » pour l'ensemble des schémas illustrant l'application d'une règle.

## Présentation des modifications apportées au PLU

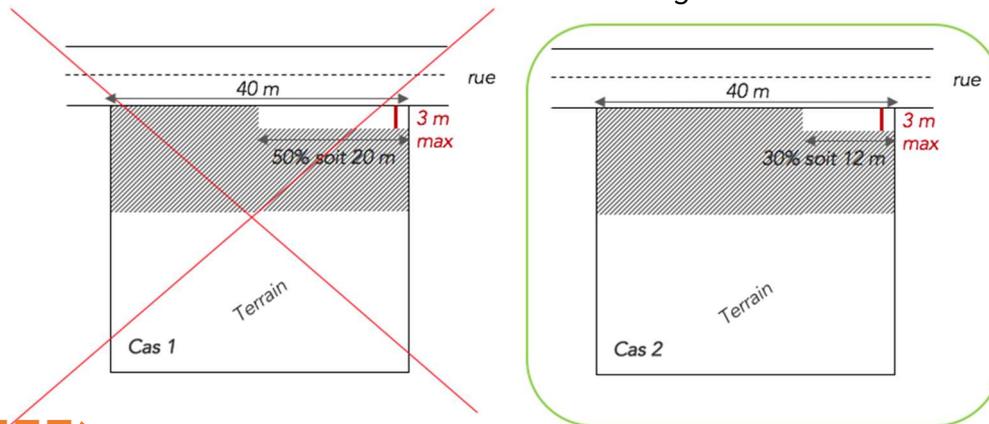
Dans un souci de lisibilité du présent point de modification, seules les pièces modifiées du PLU sont présentées ci-après. Les évolutions sont indiquées par un encadré tireté orange.

### Pièce du PLU modifié

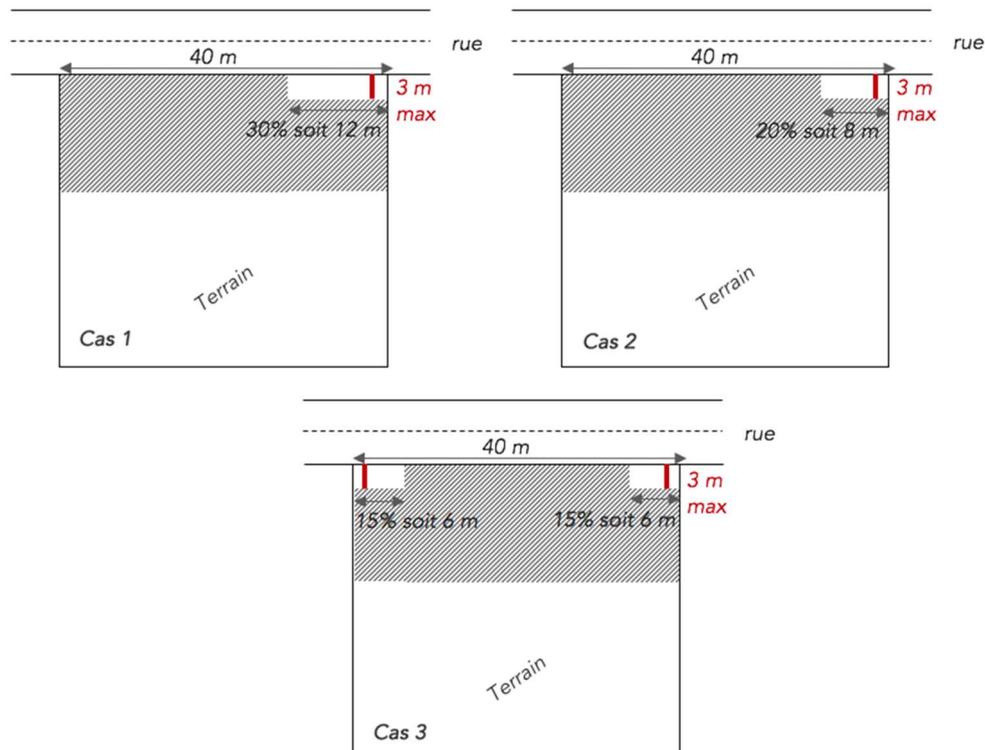
⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U1

## ARTICLE U.1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle



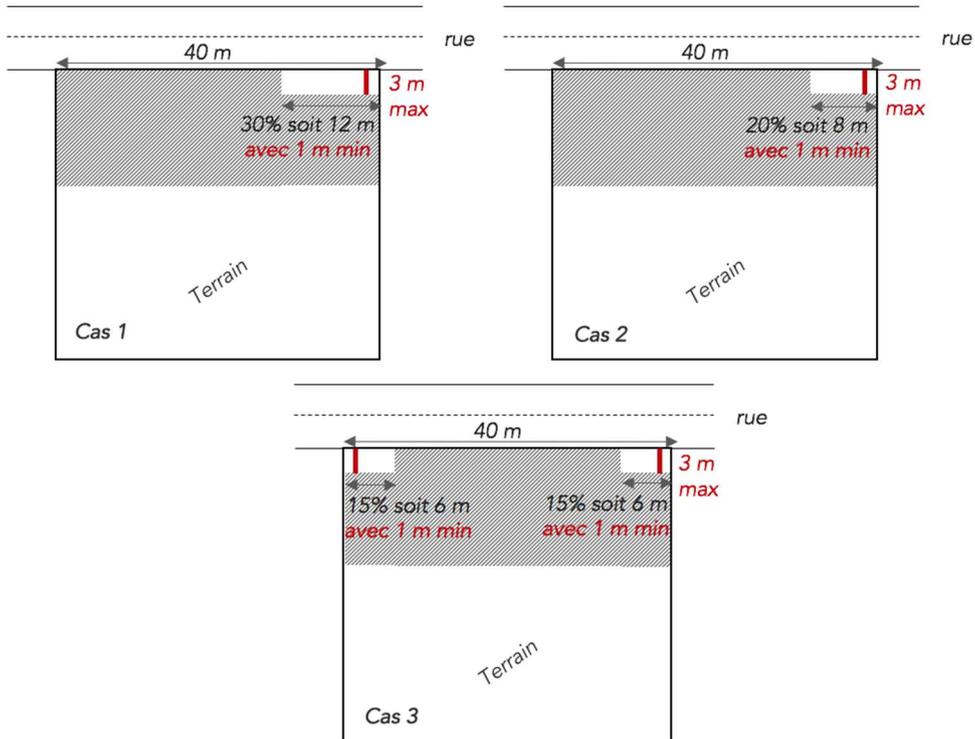
Pour exemple - Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



**ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Pour exemple* Schéma illustratif

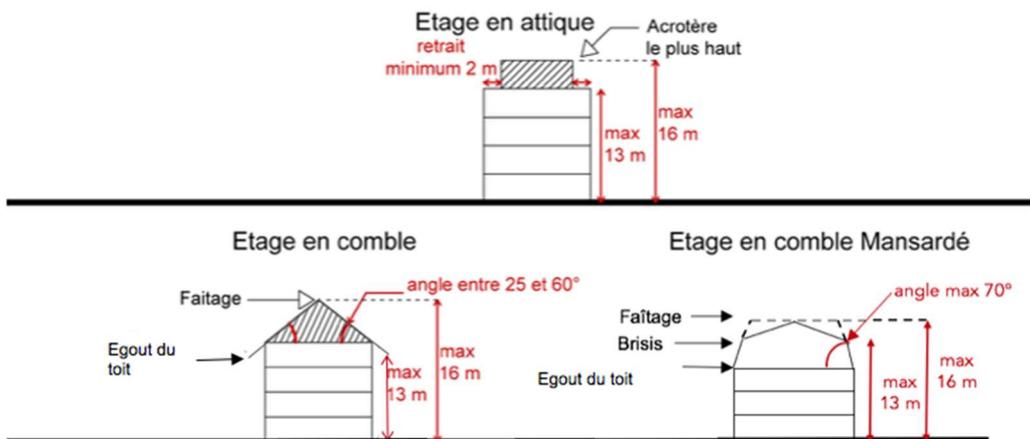
Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



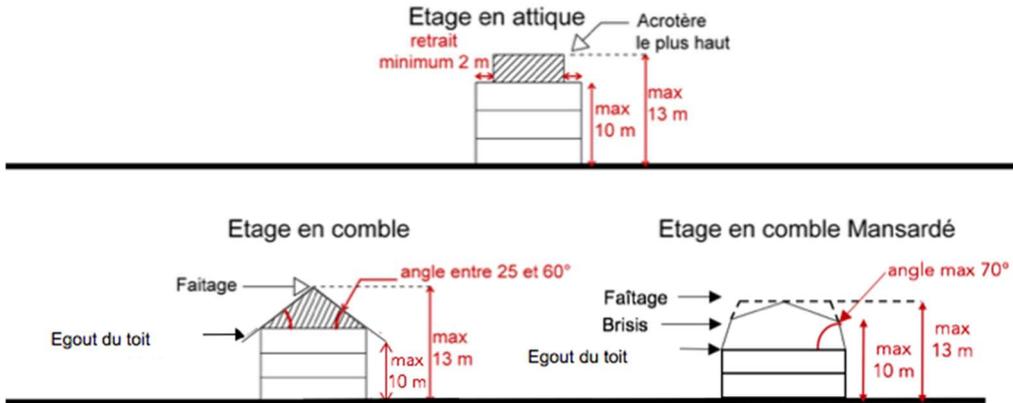
**ARTICLE U.1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Pour exemple – schémas illustratifs*

U1.



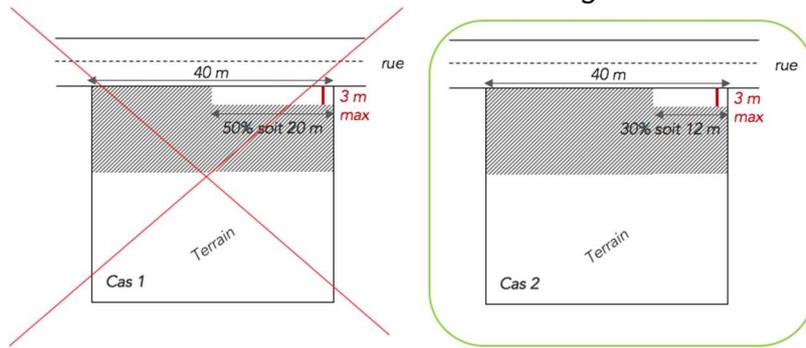
## U1a et avenue Charles de Gaulle



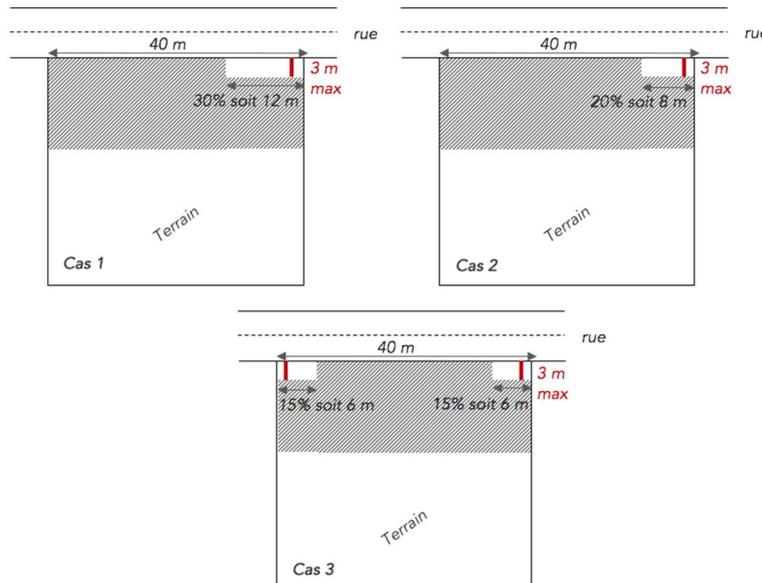
⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

### ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Pour exemple - Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle*

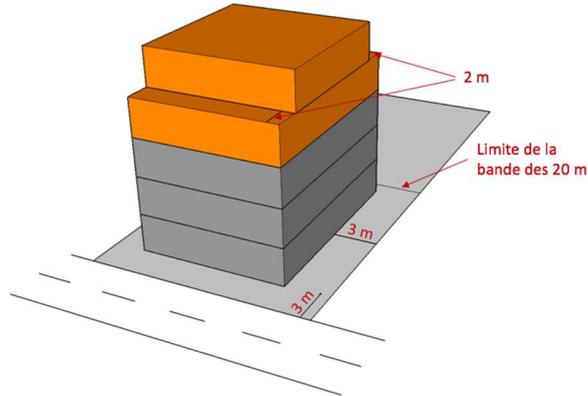


*Pour exemple - Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions*



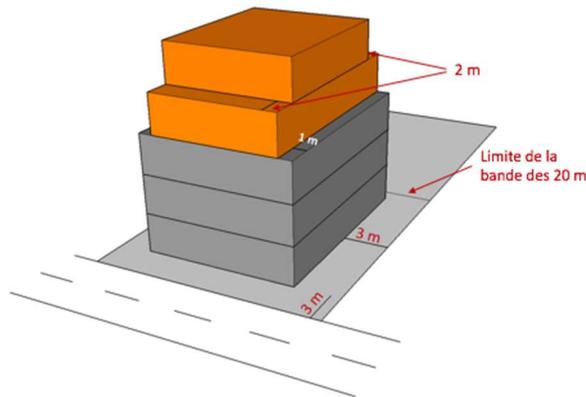
**ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Pour exemple - Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation*  
*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*



**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

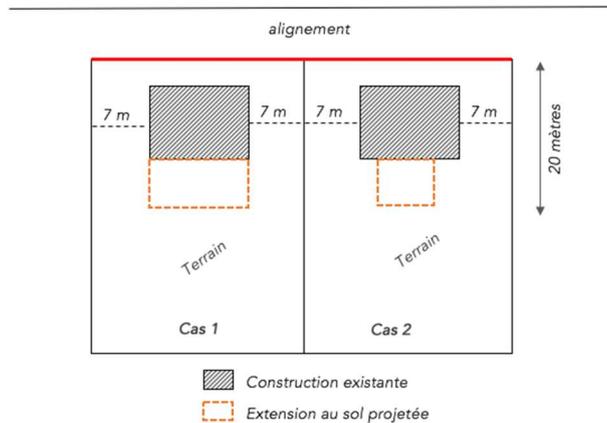
*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives*



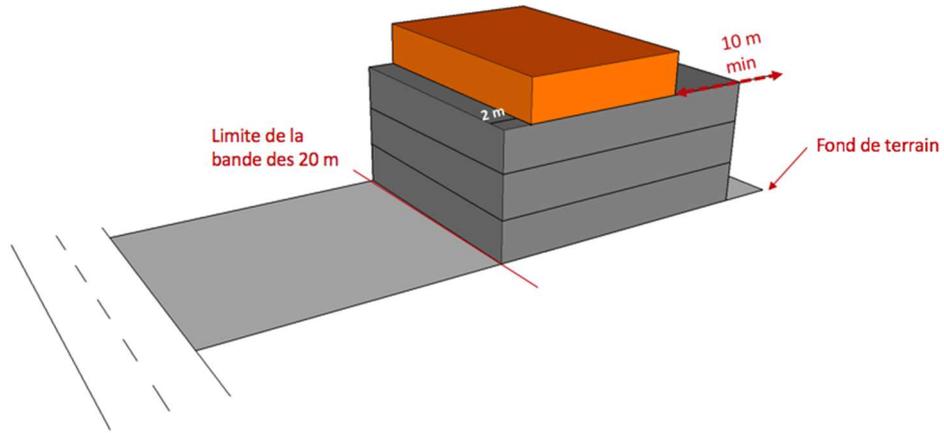
**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

*Pour exemple - Schéma illustratif 2 : cas d'une extension au sol*  
*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*

*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales*

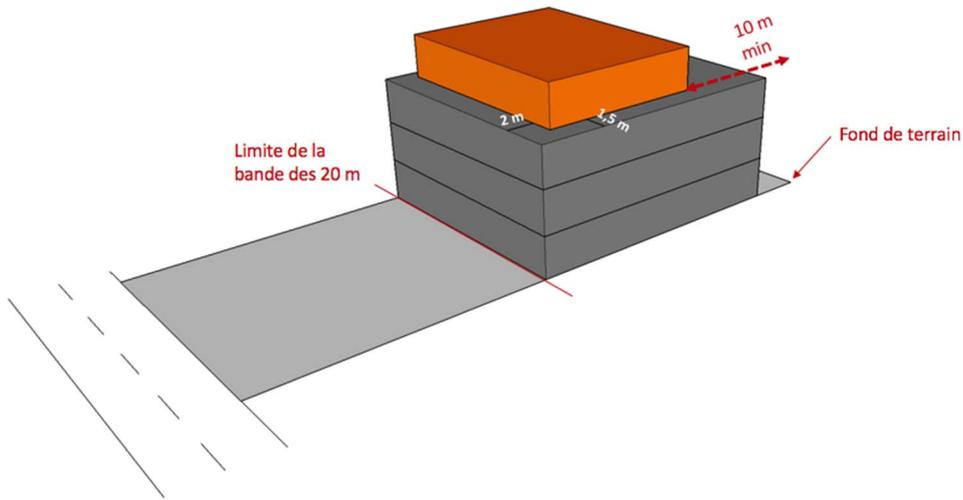


**Pour exemple - Schéma illustratif 3 : cas d'une surélévation**  
**Cas 1 – dans le prolongement des murs existants**



*Construction existante*  
*Surélévation projetée*

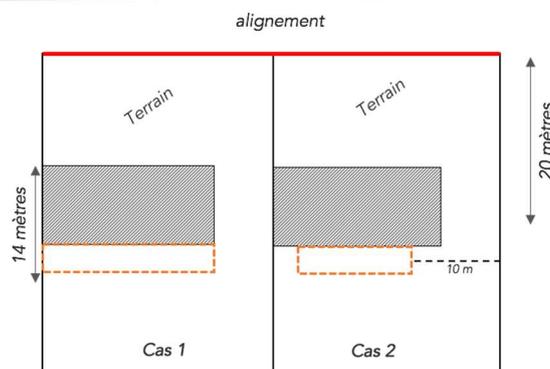
**Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives**



*Construction existante*  
*Surélévation projetée*

**Pour exemple - Schéma illustratif 4 : cas d'une extension au sol**

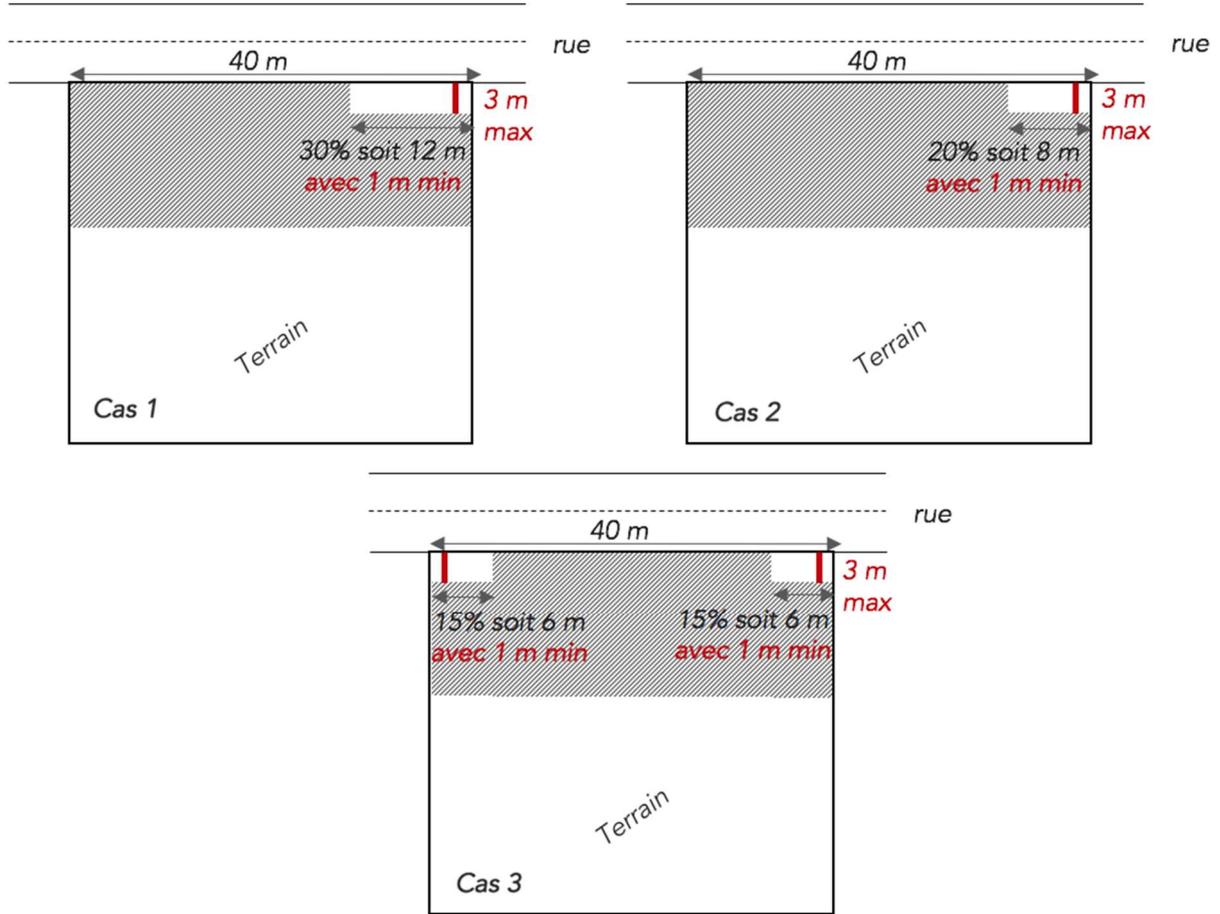
**Cas 1 – dans le prolongement des murs existants / Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales**



■ Construction existante  
 □ Extension au sol projetée

**Pour exemple - Schéma illustratif**

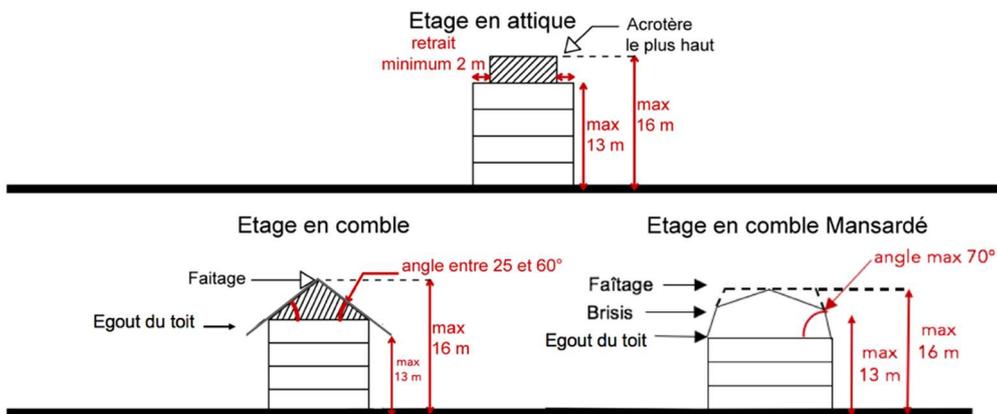
- Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion
- Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion
- Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



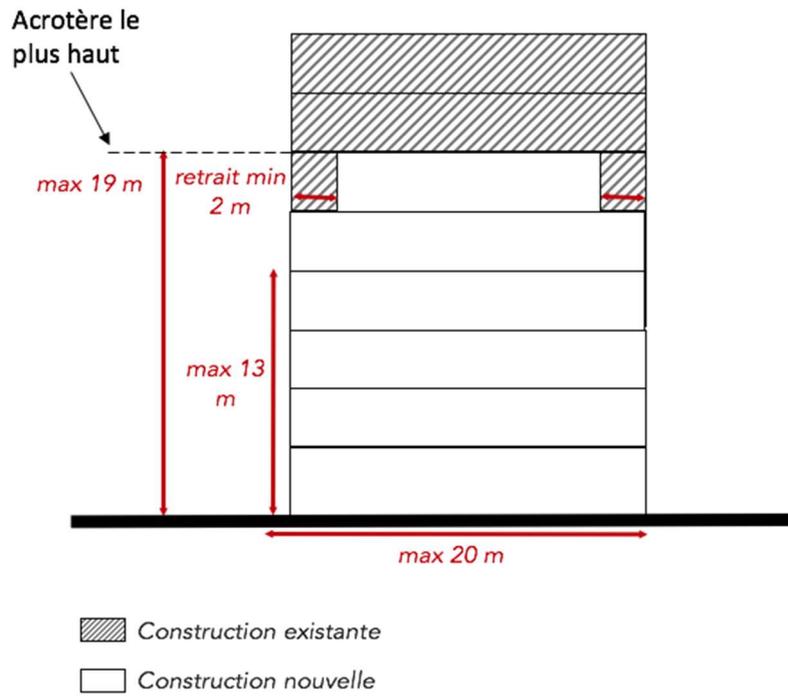
**ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour exemple – schémas illustratifs

U2.



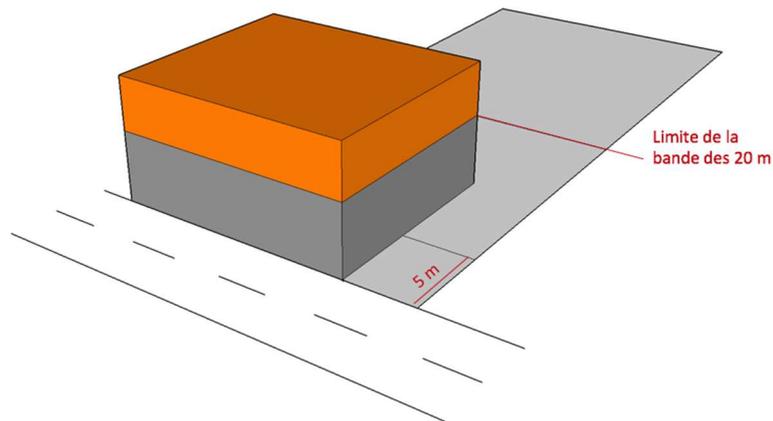
Pour exemple – Schéma illustratif - Etage en attiques – Vue de profil



⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U3**

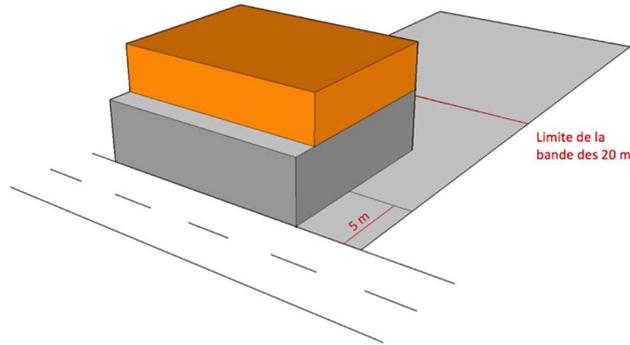
**ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour exemple - Schéma illustratif 2 : cas d'une surélévation  
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



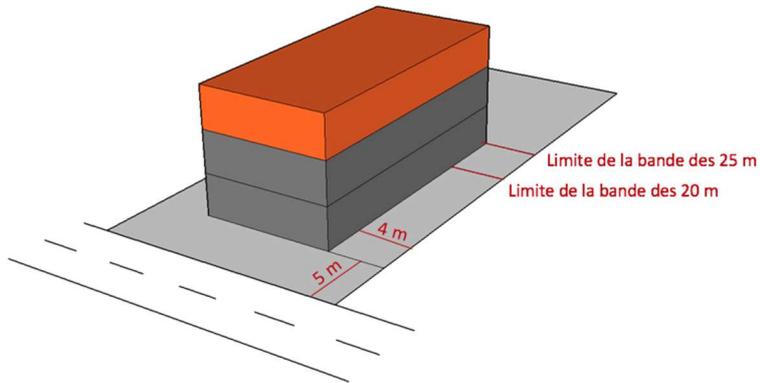
Construction existante  
**Surélévation projetée**

**Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport à l'alignement**



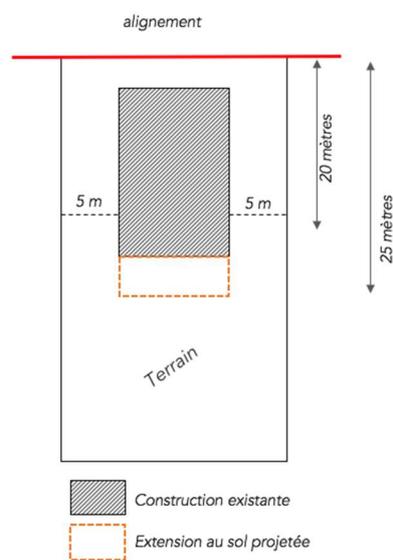
**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

Four exemple - Schéma illustratif 2  
Cas 1 – cas d'une surélévation



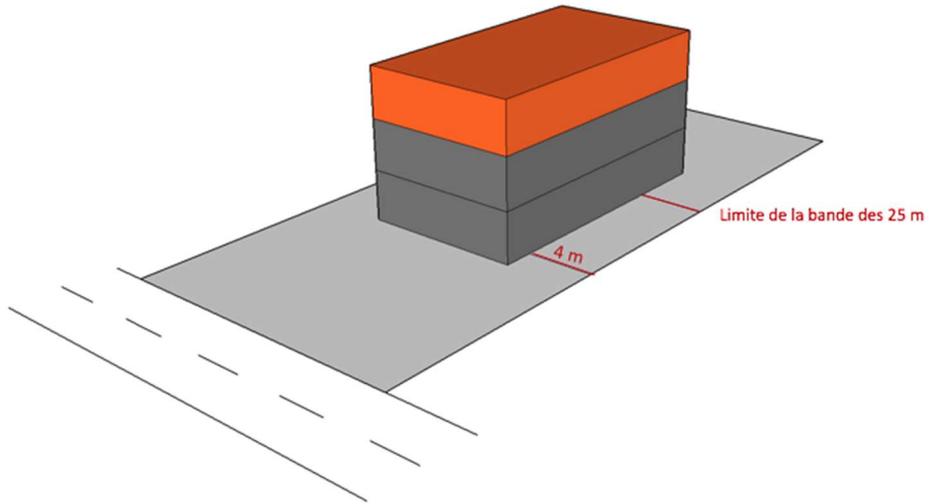
**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

**Cas 2 – cas d'une extension au sol**



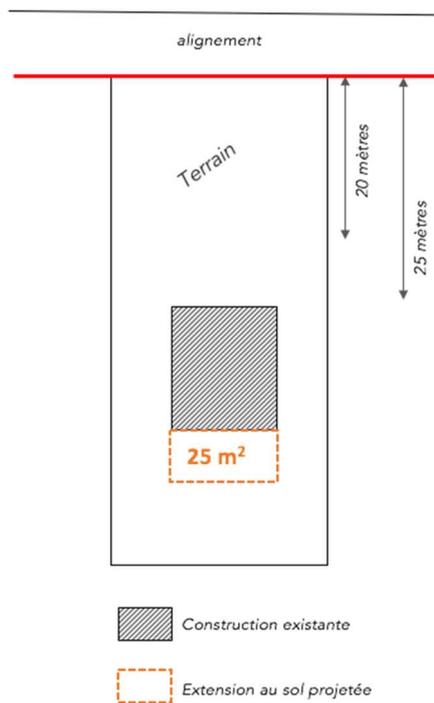
**Pour exemple - Schéma illustratif 3**

**Cas 1 – cas d'une surélévation**



**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

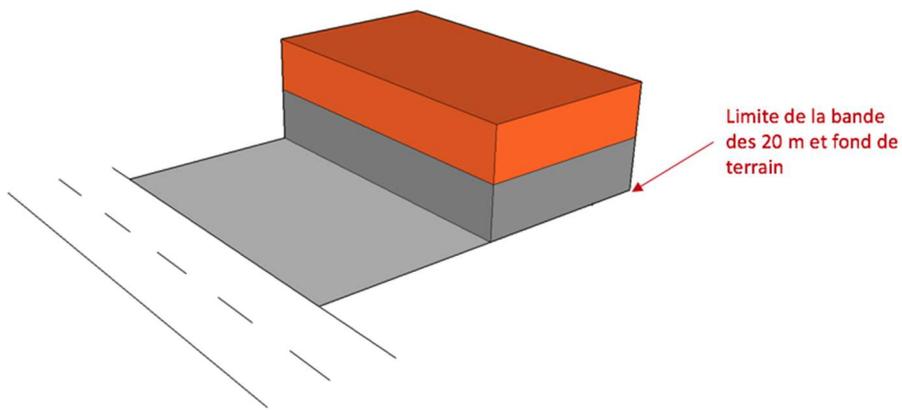
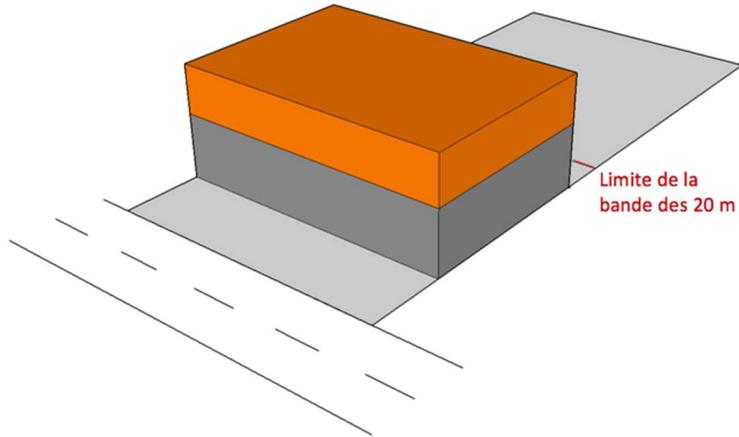
**Cas 2 – cas d'une extension au sol**



## **ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

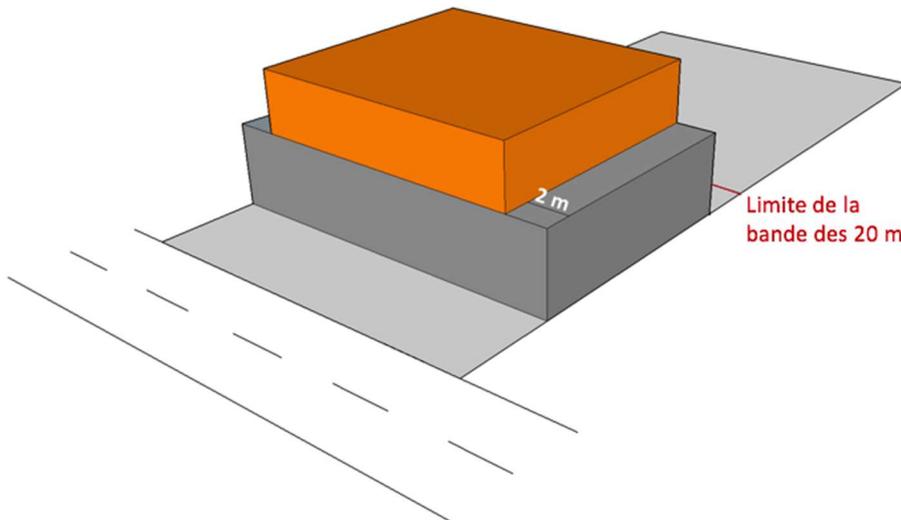
Pour exemple - Schéma illustratif 1 – cas d'une surélévation

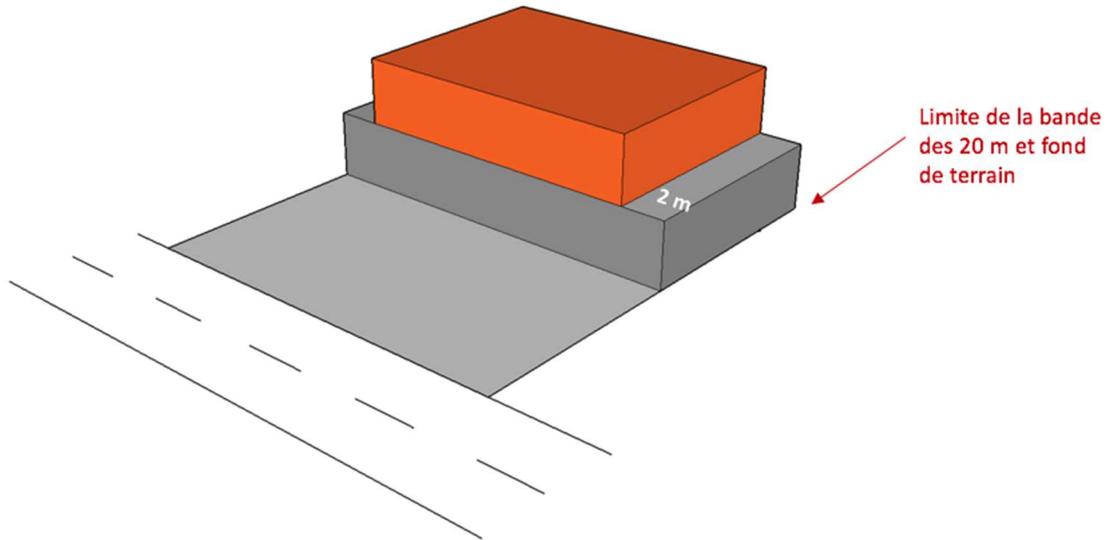
*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*



*Construction existante*  
*Surélévation projetée*

*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives*



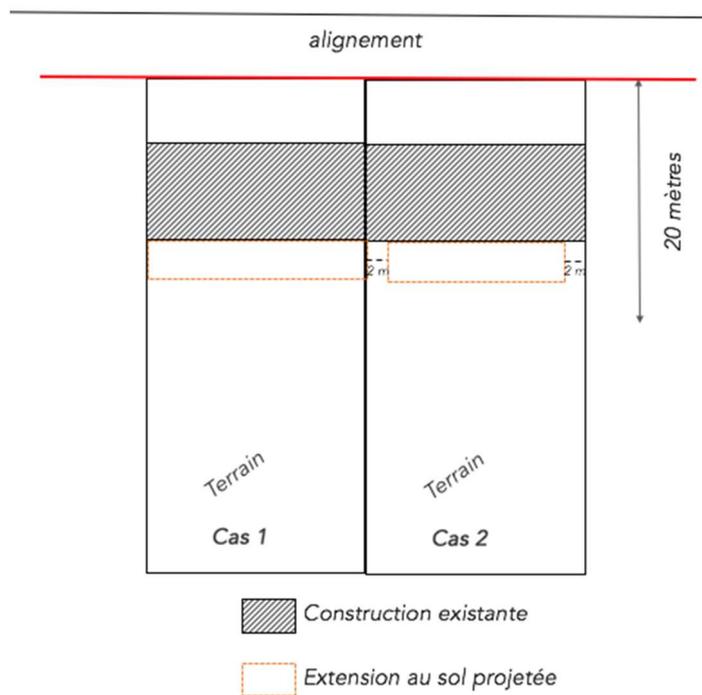


*Construction existante*  
*Surélévation projetée*

Pour exemple - Schéma illustratif 2 – cas d'une extension au sol

*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*

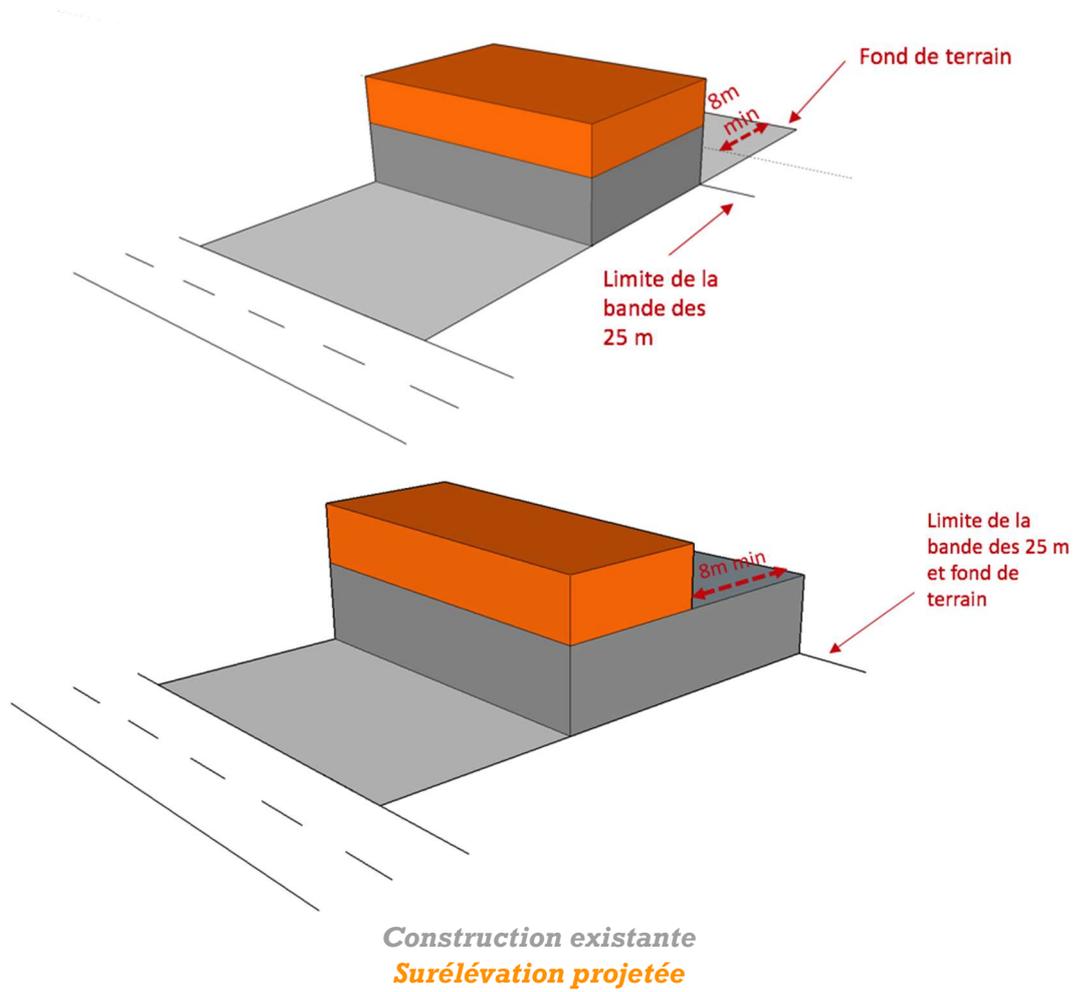
*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales*



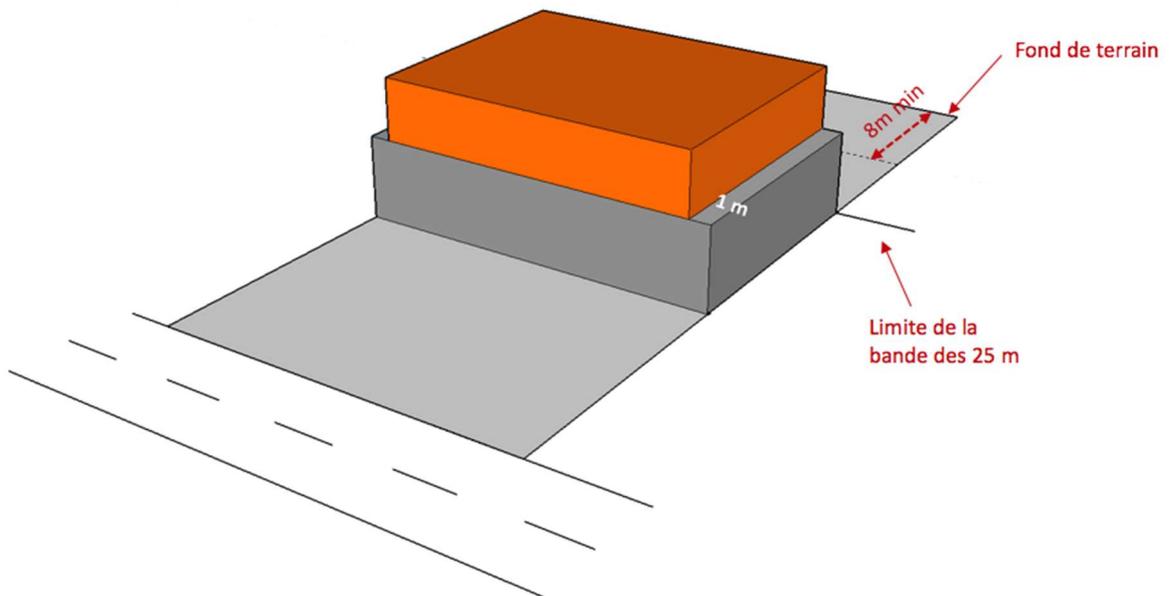
 Construction existante  
 Extension au sol projetée

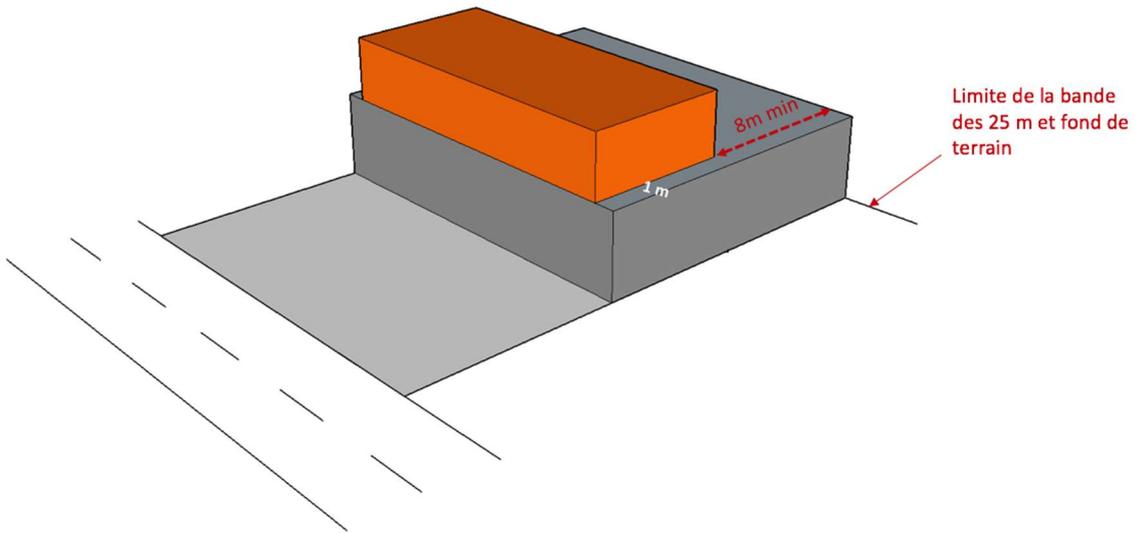
**Pour exemple - Schéma illustratif 3 - cas d'une surélévation**

**Cas 1 – dans le prolongement des murs existants**



**Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives**



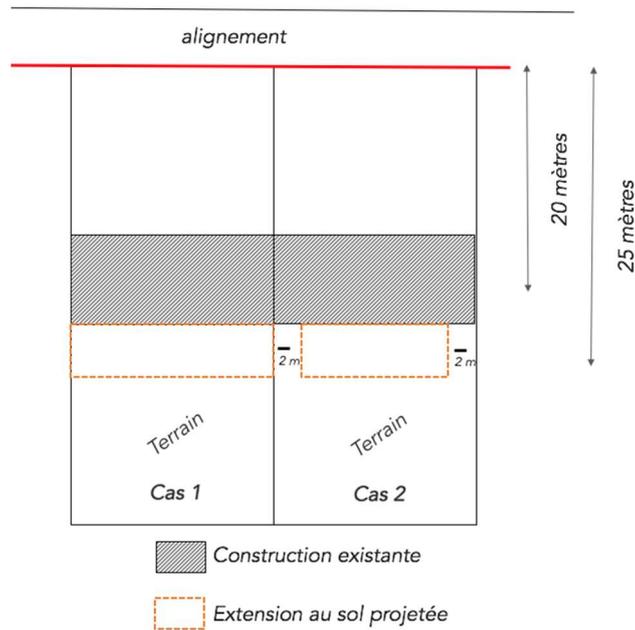


*Construction existante*  
*Surélévation projetée*

Pour exemple - Schéma illustratif 4 – cas d'une extension

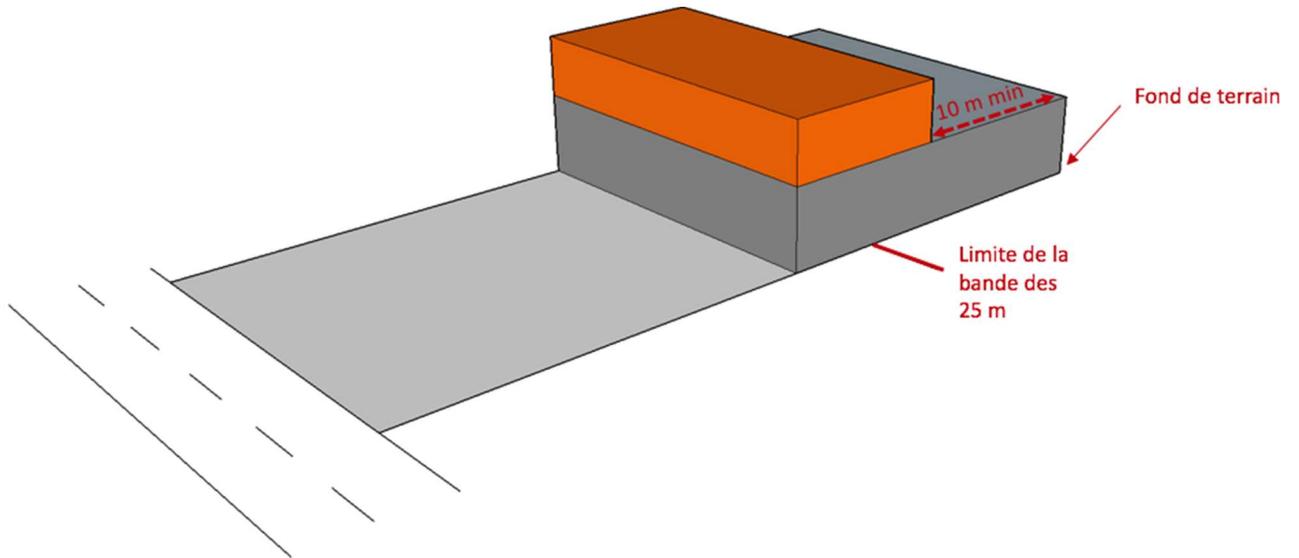
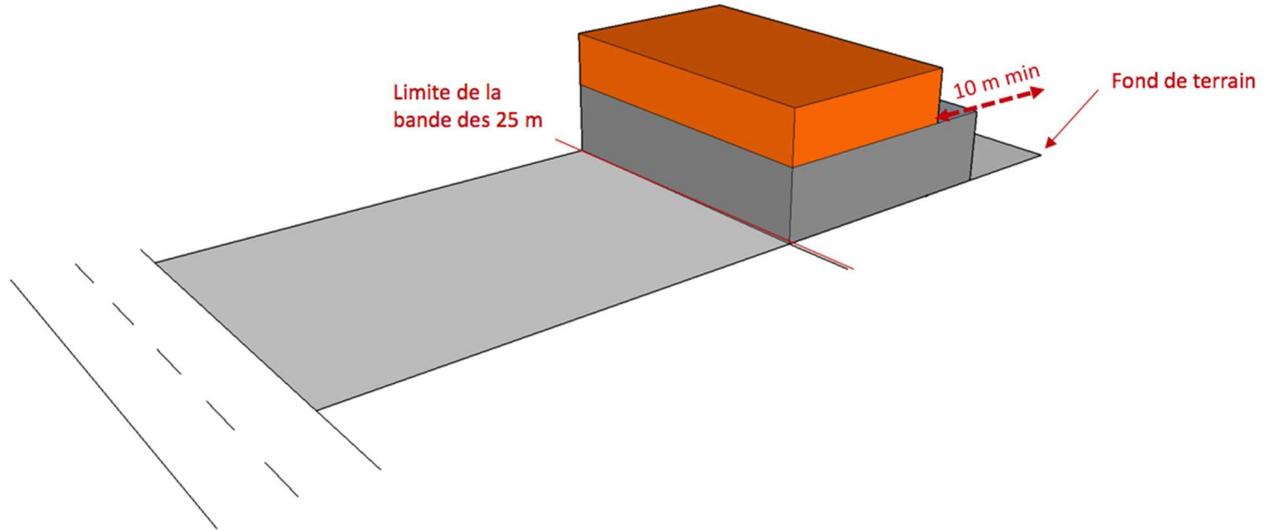
*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*

*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales*



**Pour exemple - Schéma illustratif 5 – cas d'une surélévation**

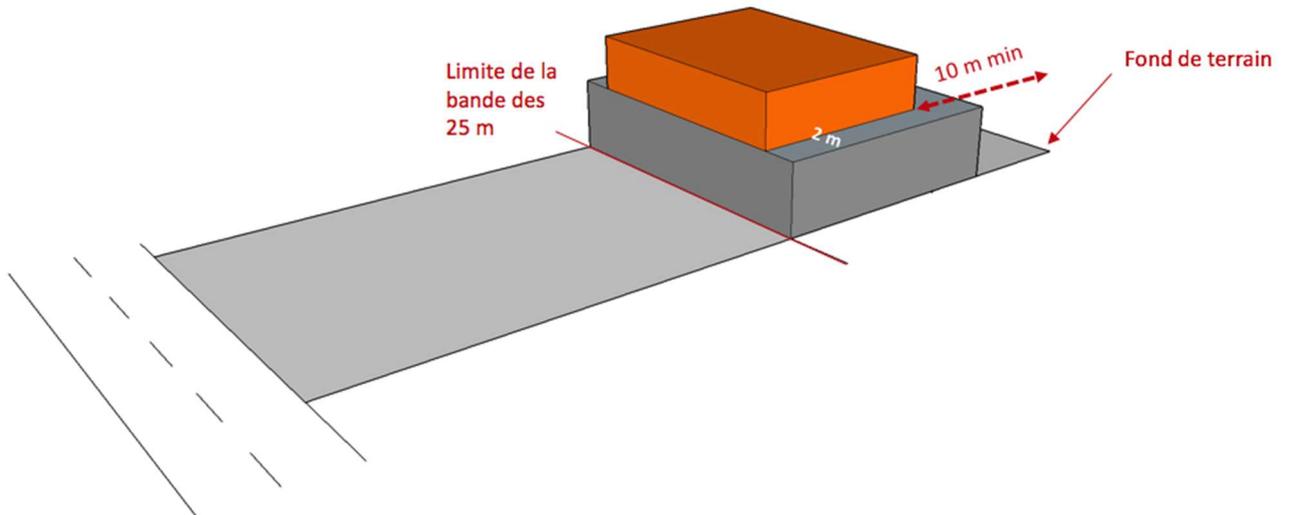
**Cas 1 – dans le prolongement des murs existants**

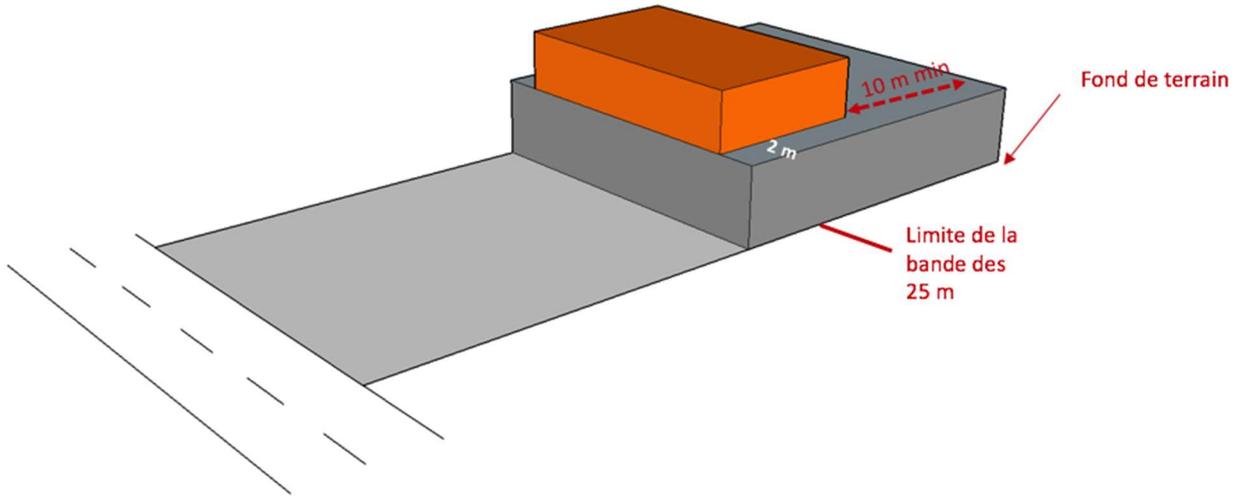


**Construction existante**

**Surélévation projetée**

**Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives**



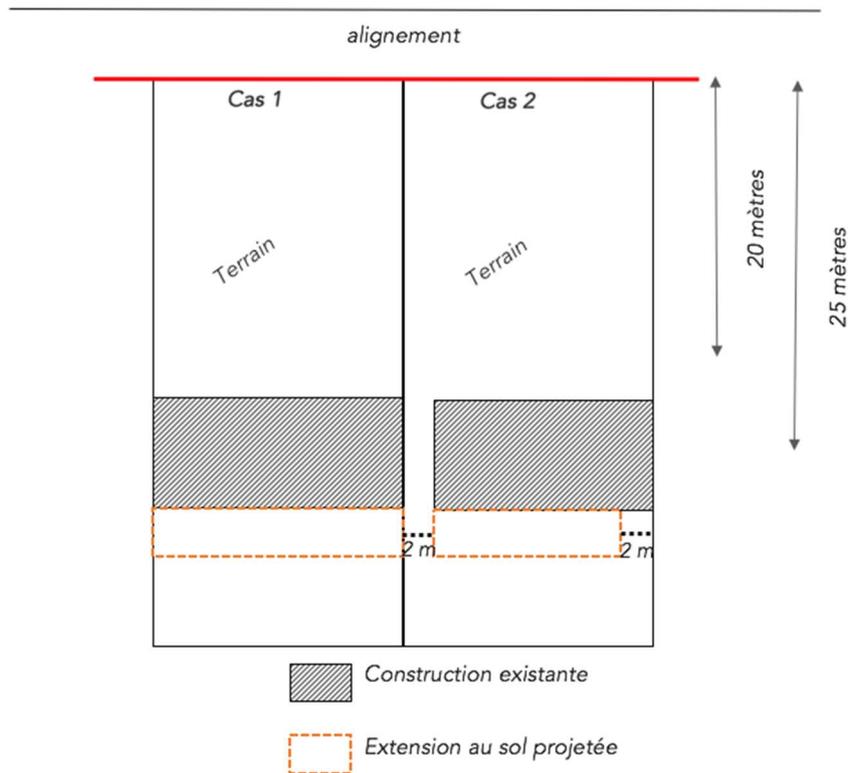


*Construction existante*  
*Surélévation projetée*

Pour exemple - Schéma illustratif 6 – cas d'une extension au sol

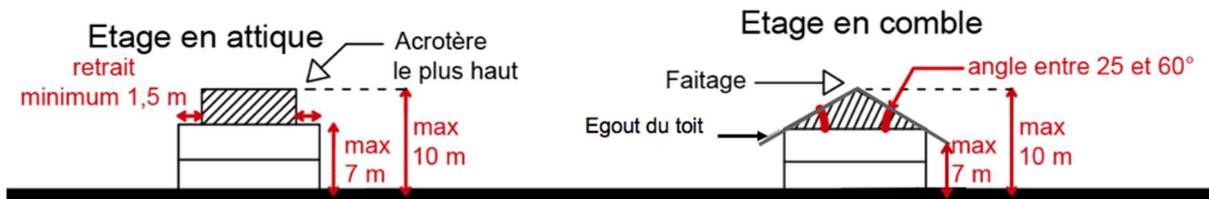
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales

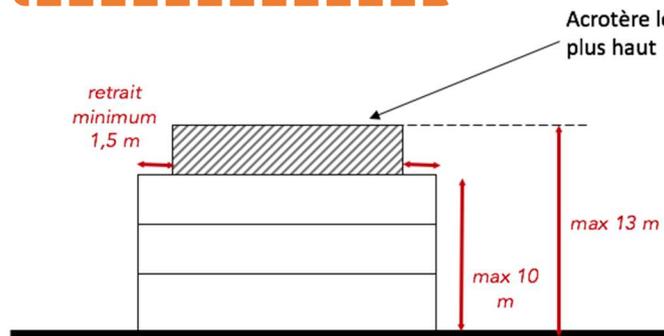


## ARTICLE U.3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Pour exemple – schémas illustratifs*



**Pour exemple – Schéma illustratif – Etage en attiques**



## 6) MODIFICATION DE LA DISPOSITION REGLEMENTAIRE VISANT LA PROTECTION AUX ABORDS DES ARBRES REMARQUABLES (COLLET)

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster la disposition réglementaire visant la protection des abords des arbres remarquables.

Le PLU en vigueur prévoit en effet, à l'article 13 des zones U1, U2, U3, U6 et N qu'aucune construction ne puisse être implantée à moins de 5 mètres du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol). Dans ces mêmes articles, il est précisé, pour les arbres remarquables, que « l'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. »

Or, les premiers temps d'application du PLU ont permis de souligner une contradiction entre l'objectif de non atteinte à l'intégrité de l'arbre, se traduisant notamment par la préservation du système sanitaire, et le seuil des 5 mètres inconstructibles définis aux abords des arbres. La Collectivité a constaté que la préservation des arbres remarquables, caractérisés par leur ampleur, n'était pas suffisamment assurée par la disposition visant l'inconstructibilité à 5 mètres à leurs abords et que la disposition prévoyant la préservation de l'intégrité des arbres, et notamment le système racinaire, était peu explicite.

La modification vise ainsi à modifier le seuil du périmètre inconstructible aux abords des arbres remarquables en passant de 5 à 10 mètres, ceci afin de clarifier la disposition de préservation de l'intégrité de l'arbre affichée à l'article 13. Ce nouveau seuil a été défini par la Collectivité en lien avec les services espaces verts de la commune.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### Contenu de la modification

La modification vise l'article 13 des zones U1, U2, U3, U6 et N. Il s'agit :

- de modifier le seuil du périmètre inconstructible aux abords des arbres remarquables, en passant de 5 mètres à 10 mètres.

En outre, le rapport de présentation est actualisé pour tenir compte de cette évolution.

### Présentation des modifications apportées au PLU

*Pièce du PLU en vigueur*

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U1*

### **ARTICLE U.1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **- Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

**ARTICLE U.2 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**- Les arbres remarquables**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

**ARTICLE U.3 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**- Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6*

## **ARTICLE U.6 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE N*

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

### **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

→ **Partie IV analyse des incidences notables prévisibles et mesures associées**

Les arbres remarquables font l'objet des prescriptions suivantes (article 13) :

- « L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre ;
- en cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - ou arbre de haute tige d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol ;
- aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol). ».

→ **Partie V articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes**

Pour les arbres remarquables, le règlement précise que :

- « L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre ;
- en cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant : Baliveau d'au moins 300/350 cm ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol ;
- aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol) ».

*Pièce du PLU modifié*

⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U1**

**ARTICLE U.1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

**ARTICLE U.2 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**- Les arbres remarquables**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

**ARTICLE U.3 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**- Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U6*

**ARTICLE U.6 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**- Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre (base du tronc au niveau du sol).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE N*

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

**- Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

⇒ **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**→ Partie IV analyse des incidences notables prévisibles et mesures associées**

Les arbres remarquables font l'objet des prescriptions suivantes (article 13) :

- « L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre ;
- en cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - ou arbre de haute tige d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol ;
- aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol). ».

**→ Partie V articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes**

Pour les arbres remarquables, le règlement précise que :

- « L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre ;
- en cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant : Baliveau d'au moins 300/350 cm ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol ;
- aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol) ».

## 7) CORRECTION D'INCOHERENCES DANS LES MENTIONS DE « FAÇADES » ET DE « PIGNONS »

### Objectifs et justifications

La modification vise à corriger des incohérences identifiées dans les articles 7 des zones U1, U2 et U7 concernant l'usage des termes de « façades » et de « pignons ».

Selon le lexique du règlement, une façade « désigne des faces verticales en élévation d'un bâtiment. On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales. Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade. Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8). »

Concernant le pignon, le lexique du règlement indique qu'il s'agit d'une « façade implantée sur une limite séparative. »

La Collectivité a identifié quatre articles où les termes de façade et de pignon étaient utilisés sans cohérence avec leurs définitions inscrites dans le lexique.

Ainsi à l'article :

- U1-7-6, il est évoqué que les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Or, selon le lexique, une façade implantée sur une limite séparative est un pignon ;
- U2-7-3, U7-7-1 et U7-7-7, il est évoqué que le pignon, en cas de retrait, doit respecter une distance minimum depuis la limite séparative. Or, selon le lexique, un pignon ne peut être implanté en retrait d'une limite séparative.

La modification vise à corriger des incohérences constatées entre le lexique et certains articles du règlement.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### **Contenu de la modification**

La modification vise l'article 7 des zones U1, U2 et U7. Il s'agit :

- d'assurer une cohérence au sein du règlement en remplaçant, selon les cas, le terme de façade par pignon ou inversement.

### **Présentation des modifications apportées au PLU**

*Pièce du PLU en vigueur*

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U1*

### **ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.1 - 7-6** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

**ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.2 - 7-3** En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

**ARTICLE U.7 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.7 - 7-1** Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance de retrait en conséquence.

**U.7 - 7-7** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

*Pièce du PLU modifié*

*Les extraits du règlement modifié peuvent comprendre plusieurs évolutions. Lorsqu'un article présenté ci-après comprend plusieurs modifications, seule celle objet du présent point est entourée en tireté orange.*

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U1*

**ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.1 - 7-6** Pour l'application de l'article 7, les **pignons\*** des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U2*

**ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.2 - 7-3** En cas de **retrait, la façade** doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale **et de fond de terrain**.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U7*

**ARTICLE U.7 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.7 - 7-1** Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la façade doit comporter des baies et doit respecter une distance de retrait en conséquence.

**U.7 - 7-7** Pour l'application de l'article 7, les pignons\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

## **Thème 2 : Evolutions des dispositions réglementaires en zone U2**

## 8) MODIFICATION DE L'ARTICLE U2 6-8 CONCERNANT L'IMPLANTATION DES BALCONS

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster la règle d'implantation des balcons par rapport aux voies et emprises publiques en zone U2 (article 6-8) en supprimant l'obligation prévue au PLU en vigueur de création de balcons à condition qu'ils soient situés au-dessus d'une hauteur de 5 mètres comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Cette évolution vise à autoriser la réalisation de balcons au premier niveau d'une construction, permettant notamment de répondre aux aspirations contemporaines liées aux nouveaux modes d'habiter en bénéficiant d'un espace extérieur.

Il s'agit en outre de clarifier la mention du PLU en vigueur indiquant que les balcons sont autorisés « uniquement dans la marge de recul », peu claire, en la remplaçant par une disposition précisant que les balcons ne sont pas autorisés en surplomb du domaine public. Cet ajustement vise à améliorer la lisibilité du règlement du PLU.

La présente modification vise donc à la fois une évolution et une clarification de la règle d'implantation des balcons en zone U2.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

## Contenu de la modification

La modification vise l'article U2 6-8. Il s'agit :

- de supprimer la condition de hauteur minimum de 5 mètres à respecter pour l'aménagement de balcon,
- de préciser que les balcons ne sont pas autorisés en surplomb du domaine public.

## Présentation des modifications apportées au PLU

### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

### **ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**U.2 - 6-8** Les balcons en saillie sont autorisés uniquement dans la marge de recul, et à condition d'être situés au-dessus d'une hauteur de 5 m comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

### *Pièce du PLU modifié*

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

### **ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**U.2 - 6-8** Les balcons sont autorisés sauf en surplomb du domaine public.

## 9) CLARIFICATION DES ARTICLES U2 7-3, 7-4 ET 7-5

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif la clarification des dispositions réglementaires des articles U2 7-3, 7-4 et 7-5.

A l'article U2 7-3, il s'agit de supprimer la mention « et de fond de terrain » dans la mesure où les dispositions de cet article s'appliquent uniquement au regard de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, explicitées aux articles U2 7-1 et U2 7-2 qui prévoient que les constructions doivent ou puissent (selon leur position dans la bande de 20 m de profondeur depuis l'alignement) être implantées sur une limite séparative latérale. L'article U2 7-3 vient réglementer le retrait depuis les limites latérales, dans le cas où la construction est implantée à distance d'un ou de plusieurs de ces limites. Il est précisé que la modification ne vient en rien changer les règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

A l'article U2 7-4, il s'agit, comme pour l'évolution précédente, de préciser que les dispositions de cet article s'appliquent pour les limites séparatives latérales. Cette disposition prévoit qu'en cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons soit fixée à 14 m. La modification vise à ajouter la mention « latérale » après « limite séparative », dans le respect des articles 7-1 et 7-2 (implantation obligatoire ou possible sur une limite latérale) mais aussi 7-6 (qui prévoit un retrait obligatoire depuis les limites de fond de parcelle).

A l'article U2 7-5, il s'agit de corriger un oubli dans la rédaction de la disposition du PLU en vigueur qui prévoit que les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain. La modification vise à prévoir que ces annexes et terrasses puissent également être implantées sur les limites séparatives latérales.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions

foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### **Contenu de la modification**

La modification vise les articles U7 2-3, U7 2-4 et U7 2-5. Il s'agit :

- de clarifier les mentions de limites séparatives latérales et de fond de terrain afin d'assurer une cohérence entre les articles et de clarifier les dispositions réglementaires.

### **Présentation des modifications apportées au PLU**

*Pièce du PLU en vigueur*

⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U2**

### **ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.2 - 7-3** En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

**U.2 - 7-4** En cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

**U.2 - 7-5** Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

## Pièce du PLU modifié

Les extraits du règlement modifié peuvent comprendre plusieurs évolutions. Lorsqu'un article présenté ci-après comprend plusieurs modifications, seule celle objet du présent point est entourée en tireté orange.

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

### **ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U.2 - 7-3** En cas de retrait, la façade doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale ~~et de fond de terrain.~~

**U.2 - 7-4** En cas d'implantation sur une limite séparative ~~latérale~~, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

**U.2 - 7-5** Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives ~~latérales~~ et de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

## 10) CLARIFICATION DE L'ARTICLE U2 10-1

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de clarifier la rédaction de l'article U2 10-1 concernant la hauteur par rapport à l'alignement opposé. Il s'agit d'une part de préciser la disposition du PLU en vigueur, et, d'autre part, d'ajouter des schémas pour illustrer la règle.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### Contenu de la modification

La modification vise l'article U2 10-1. Il s'agit :

- de clarifier la rédaction du PLU en vigueur concernant le calcul de la hauteur par rapport à l'alignement opposé,
- d'ajouter des schémas pour illustrer la règle.

## Présentation des modifications apportées au PLU

### Pièce du PLU en vigueur

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

## ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions Générales

#### Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

**U2 - 10-1** La hauteur\* maximale des constructions ne pourra excéder la distance, la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement\* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

### Pièce du PLU modifié

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U2

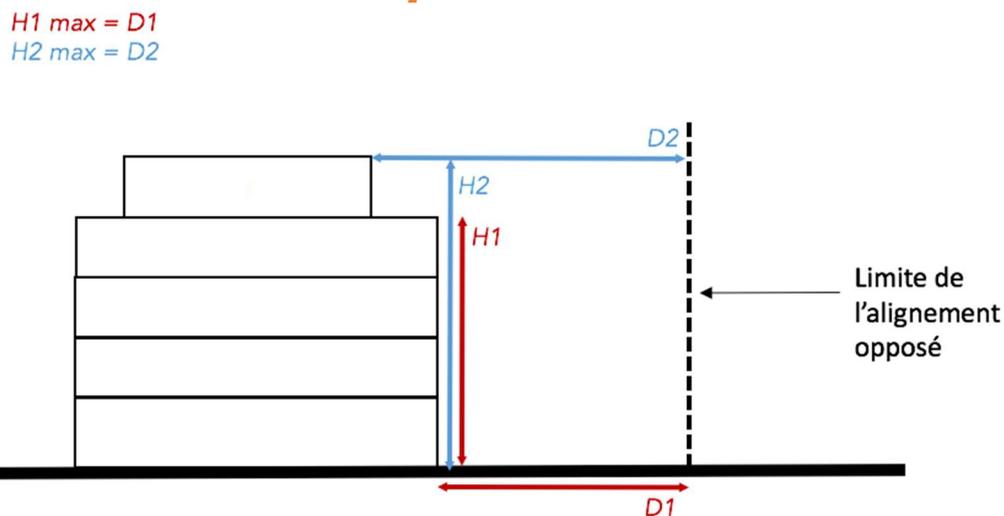
## ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions Générales

#### Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

**U2 - 10-1** La hauteur\* maximale des constructions (**H**), mesurée en tout point de la construction, ne pourra excéder la distance (**D**), la plus courte, comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à l'alignement\* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

#### *Pour exemple – Schéma illustratif*



### **Thème 3 : Evolutions des dispositions réglementaires en zone U3**

## 11) MODIFICATION DE L'ARTICLE U3-3 VISANT LA LARGEUR DES ACCES

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'introduire une largeur maximum pour les accès aux voies ouvertes au public à prévoir en zone U3. Le PLU en vigueur prévoit une largeur minimum de 3,50 mètres mais ne prévoit pas de seuil maximum. Or, il a été constaté la multiplication d'accès, et de bateaux associés, d'une largeur importante, venant impacter le paysage urbain et contraindre la fluidité des circulations sur l'espace public. Dans cette logique, la modification prévoit de définir une largeur maximum pour ces accès.

La modification vise à favoriser la préservation d'un cadre urbain de qualité et assurer un traitement harmonieux entre l'espace privé et l'espace public.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

## Contenu de la modification

La modification vise l'article U3 3-2. Il s'agit :

- d'ajouter une largeur maximum pour les accès aux voies ouvertes au public.

## Présentation des modifications apportées au PLU

### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U3**

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

#### **U.3 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque terrain un seul accès carrossable est autorisé. Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### *Pièce du PLU modifié*

⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U3**

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

#### **U.3 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

La largeur maximale de cet accès est fixée 4,50 m.

Pour chaque terrain un seul accès carrossable est autorisé. Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

**L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :**

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## 12) MODIFICATION DE L'ARTICLE U3 6-5 ET CLARIFICATION DE L'ARTICLE U3 6-9

### Objectifs et justifications

La modification vise l'évolution de l'article U3 6-5 pour préciser que les terrasses non couvertes de plain-pied sont autorisées au-delà de la bande de 20 m de profondeur depuis l'alignement. En effet, aujourd'hui, le PLU en vigueur ne prévoit que la possibilité d'implantation d'annexes et des piscines au-delà de cette bande. La modification vise à apporter une précision supplémentaire par rapport à la rédaction actuelle, permettant l'aménagement de terrasses, sans remise en cause du principe de bande de constructibilité préférentielle. Il s'agit de corriger un oubli au moment de la rédaction de la disposition du PLU en vigueur.

En outre, la modification vise également l'article U3 6-9 afin de clarifier la rédaction concernant les extensions au sol dans la bande de 20 m de profondeur pour les constructions mal implantées. Il s'agit de revoir l'écriture de la disposition pour préciser que l'extension au sol est possible, sous condition qu'elle ne soit pas située dans la marge de recul (un schéma est ajouté pour illustrer cette règle). En effet, le PLU en vigueur :

- ne mentionne que l'interdiction de l'extension au sol dans la marge de recul, sans indiquer qu'elle est possible au-delà ;
- prévoit de façon explicite l'extension au sol sous condition qu'elle ne soit pas située dans la marge de recul dans la bande des 25 mètres mais pas dans celle des 20 mètres. Cette disposition expressément inscrite dans la bande des 25 mètres est implicite dans le cas de la bande des 20 mètres. La Collectivité souhaite clarifier cette situation.

Il s'agit également de corriger une incohérence constatée dans la rédaction concernant la surélévation des constructions existantes où il est mentionné, dans la règle et sur le schéma, la notion de « limites séparatives ». Or, l'article 6 vise à réglementer les constructions par rapport à l'alignement. Il s'agit donc de revoir la rédaction de l'article et de modifier le schéma qui lui est associé.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### Contenu de la modification

La modification vise les articles U3 6-5 et 6-9. Il s'agit :

- d'autoriser la possibilité d'aménagement de terrasses de plain-pied au-delà de la bande de 20 m de profondeur depuis l'alignement (U3 6-5),
- et de clarifier la rédaction de l'article U3 6-9 concernant les possibilités d'extension au sol et de surélévation pour les constructions existantes mal implantées dans la bande de 20 m de profondeur depuis l'alignement car cette règle n'était pas explicite.

### Présentation des modifications apportées au PLU

*Pièce du PLU en vigueur*

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

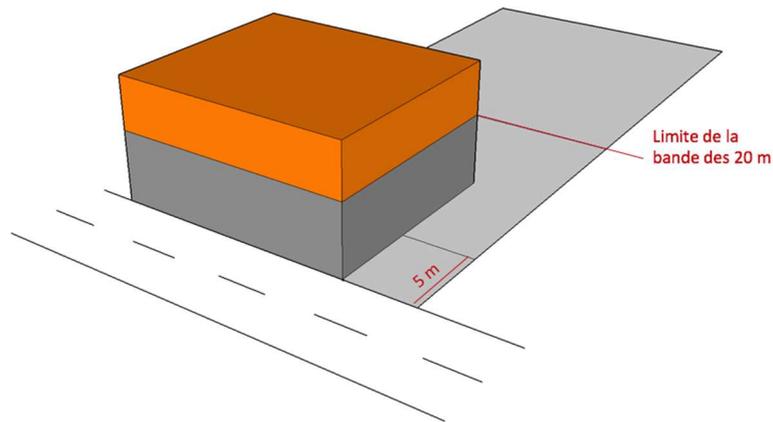
#### **ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**U.3 - 6-5** Au-delà de cette bande de 20 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

**U.3 - 6-9** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

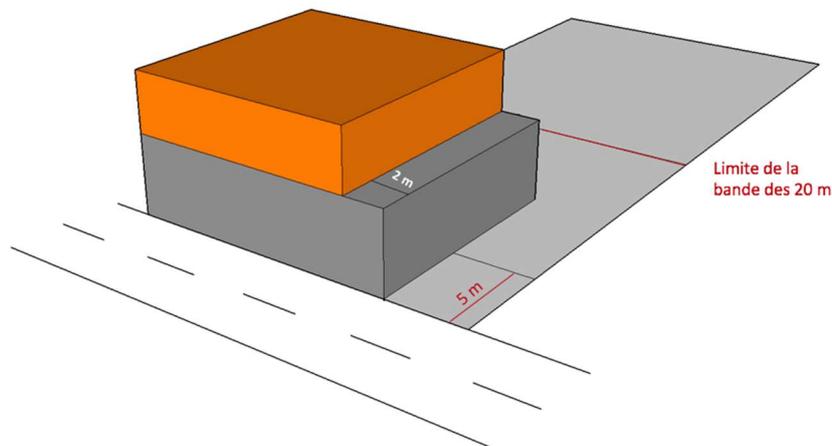
- Dans la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement\*:
  - Aucune extension au sol de constructions ne pourra être édifée dans la marge de recul prévue au 6-1.
  - La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives.

Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation  
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante  
Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



Construction existante  
Surélévation projetée

### Pièce du PLU modifié

#### ⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

- ⇒ Les extraits du règlement modifié peuvent comprendre plusieurs évolutions. Lorsqu'un article présenté ci-après comprend plusieurs modifications, seule celle objet du présent point est entourée en tireté orange.

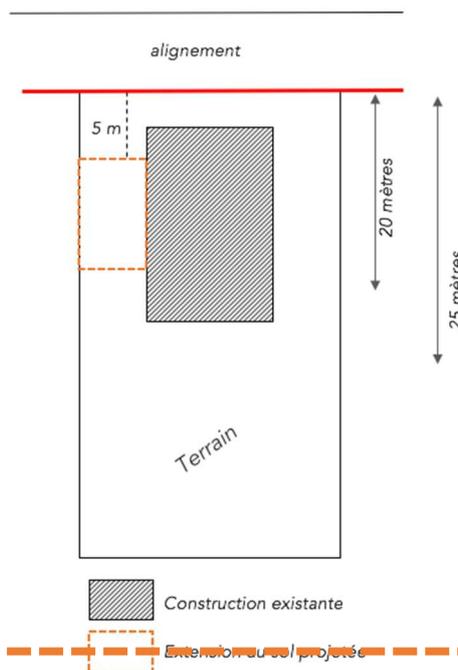
**ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**U.3 - 6-5** Au-delà de cette bande de 20 m, seules les annexes ~~et~~ les piscines ~~et~~ les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel sont autorisées.

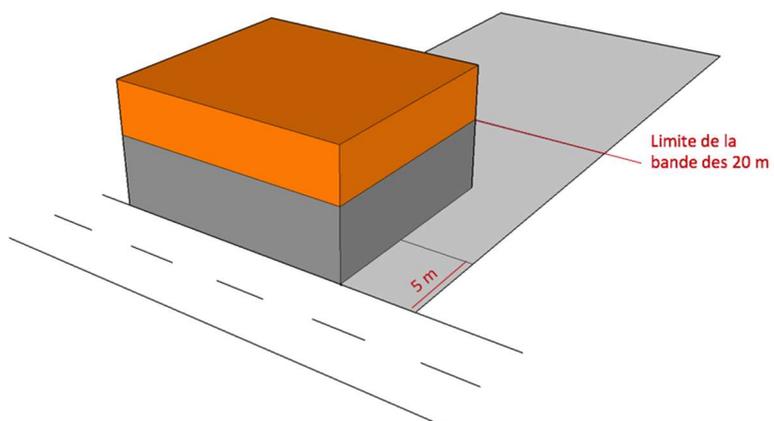
**U.3 - 6-9** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Dans la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement\* :
  - ~~Aucune extension au sol de constructions ne pourra être édifée dans la marge de recul prévue au 6.1.~~
  - L'extension au sol est possible à condition de ne pas être située dans la marge de recul prévue à l'article 6.1.
  - La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport ~~aux limites séparatives à~~ l'alignement.

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : cas d'une extension au sol

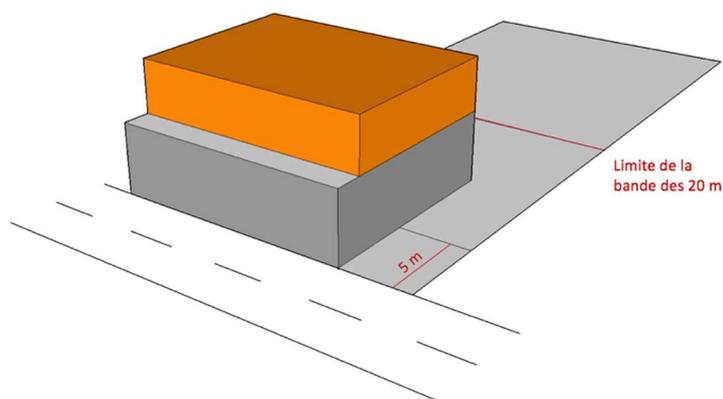


Pour exemple - Schéma illustratif 2 : cas d'une surélévation  
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

**Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport à l'alignement**



**Construction existante**  
**Surélévation projetée**

## 13) CLARIFICATION DE L'ARTICLE U3 7-11

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif la clarification de l'article U3 7-11.

Il s'agit, d'une part, de compléter les conditions prévues pour l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions générales, au-delà de la bande des 25 m de profondeur depuis l'alignement. Le PLU en vigueur rappelle que ces extensions au sol seront possibles dans une limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La modification prévoit de compléter cette condition en rappelant que l'extension ne pourra se faire que sur un niveau. Il ne s'agit pas ici d'ajouter une contrainte aux dispositions du PLU en vigueur mais d'assurer une cohérence entre les articles U3 7 et U3 6 où la condition de hauteur est fixée. La modification vise à faire un rappel de cette disposition inscrite à l'article U3 6 dans l'article U3 7.

Il s'agit, d'autre part, de supprimer une redondance constatée entre les dispositions générales et les dispositions particulières concernant la longueur de pignon. La disposition est inscrite à la fois dans les dispositions générales et dans les dispositions particulières, entraînant une difficulté de lisibilité de l'article U3 7-11.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

### Contenu de la modification

La modification vise l'article U3 7-11. Il s'agit :

- d'une part de compléter les conditions pour l'extension au sol des constructions existantes non conformes aux dispositions générales, au-delà de la bande de 25 m de profondeur ;
- d'autre part de supprimer, dans les dispositions particulières, la règle liée à la longueur de pignon, mentionnée dans les dispositions générales.

### Présentation des modifications apportées au PLU

*Pièce du PLU en vigueur*

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

### **ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions particulières**

**U.3 - 7-11** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\* :

- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Ces extensions au sol ne dépasseront pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospects imposés dans les dispositions générales ou dans les présentes dispositions particulières (lorsqu'il est fait mention de baie), ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas de surélévation d'une construction existante implantée sur une limite séparative, la surélévation ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons,

- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

### *Pièce du PLU modifié*

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE U3*

## **ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions particulières**

**U.3 - 7-11** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\* :

- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Ces extensions au sol ne dépasseront pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol **et un seul niveau de plancher, sans double hauteur de plafond.**

- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés dans les dispositions générales ou dans les présentes dispositions particulières (lorsqu'il est fait mention de baie), ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- ~~et, en cas de surélévation d'une construction existante implantée sur une limite séparative, la surélévation ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons,~~
- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

## 14) CLARIFICATION DE L'ARTICLE U3 12-1-2

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'assurer une cohérence au sein de l'article U3 12-1-2 en précisant que les places de stationnement doivent être réalisées en fonction de la destination de la construction, sans mentionner qu'il s'agit d'exigences définies au prorata de la surface de plancher. En effet, le tableau fixant les normes de stationnement pour les automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes prévoit des obligations définies, selon les destinations, en fonction de la surface de plancher créée ou en fonction du nombre de logements et de chambres créé. Or, dans la rédaction du PLU en vigueur, seule l'indication des places à réaliser au regard du prorata de la surface de plancher créée est inscrite.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, la présente modification n'a pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

## Contenu de la modification

La modification vise l'article U3 12-1-2. Il s'agit :

- d'ajuster la rédaction concernant le calcul des normes de stationnement en supprimant la mention du prorata de la surface de plancher créée.

## Présentation des modifications apportées au PLU

### *Pièce du PLU en vigueur*

⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U3**

## **ARTICLE U.3 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **U.3 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

<b>Destination de la construction</b>	<b>Norme Plancher (minimum)</b>	<b>Norme Plafond (maximum)</b>
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

*Pièce du PLU modifié*⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE U3****ARTICLE U.3 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****U.3 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant **aux normes planchers indiquées ci-dessous en fonction de la destination de la construction.**

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

<b>Destination de la construction</b>	<b>Norme Plancher (minimum)</b>	<b>Norme Plafond (maximum)</b>
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

## **Thème 4 : Evolutions des annexes du règlement**

## 15) CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES DANS L'ANNEXE 5 ET 6 DU REGLEMENT

Les annexes 5 et 6 du règlement correspondent respectivement aux arbres remarquables protégés (articles 13) et aux fiches des patrimoines bâtis protégés en vertu du code de l'urbanisme. Il a été constaté par la Collectivité des erreurs dans la colonne « page » des tableaux présentant d'une part les arbres et d'autre part les fiches des patrimoines bâtis. Les pages indiqués ne correspondent pas aux éléments cités.

Sans remise en cause des protections du PLU en vigueur, la modification vise à corriger les n° de page indiqué dans les tableaux des annexes 5 et 6.

### Pièce du PLU modifié

⇒ ANNEXES DU RÈGLEMENT

#### Annexe 5 \_ Arbres remarquables protégés (articles 13)

##### Arbres remarquables protégés situés sur les parcelles privées

nom rue	n° rue	quartier	Essence	Page
Abbaye (rue de l')	33	Le Vieux Saint-Maur	Catalpa	<del>471</del> 190
Albert 1er (avenue)	55	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	<del>467</del> 186
Alexandre Dumas (avenue)	12	Champignol	2 Cèdres	<del>468 — 469</del> 187-188
Anatole France (avenue)	9	Le Parc Saint-Maur	Chêne	<del>469</del> 188
Anglais (promenade des)	18 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Frêne	<del>467</del> 186
Anglais (promenade des)	26	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	<del>467</del> 186
Anglais (promenade des)	34	La Varenne Saint-Hilaire	Marronnier	<del>466</del> 185
Anglais (promenade des)	34	La Varenne Saint-Hilaire	Tilleul	<del>466</del> 185
Banque (avenue de la) - (Lycée François Mansart)	25	Les Mûriers	Chêne	<del>465</del> 184
Belvédère (rue)	8	Le Parc Saint-Maur	Arbre de Judée	<del>470</del> 189
Bonneuil (quai de)	159	Les Mûriers	Platane en Cépée	<del>465</del> 184
Centenaire (avenue du)	125	Champignol	Chêne	<del>468</del> 187
Chennevières (avenue de)	13	La Varenne Saint-Hilaire	Magnolia	<del>467</del> 186
De Lattre de Tassigny (avenue)	53	Le Parc Saint-Maur	Platane	<del>470</del> 189
Falonnieres (avenue des)	32	Les Mûriers	Marronnier	<del>465</del> 184
Général Giraud (boulevard du)	89	Adamville	Cèdre Bleu	<del>465</del> 184

Général Leclerc (avenue du)	70	Le Parc Saint-Maur	Chêne	474-190
Joséphine Adam (avenue)	12	Champignol	Chêne	468-187
Lafayette (avenue)	63	Champignol	Cèdre	468-187
Maison Brûlée (rue de la)	4	Le Parc Saint-Maur	Chêne	470-189
Maison Brûlée (rue de la) - croisement rue de Villiers	7	Le Parc Saint-Maur	Chêne	470-189
Marceau (rue)	6 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Cèdre	469-188
Marne (boulevard de la)	72	Les Mûriers	Cèdre Bleu	467-186
Marne (boulevard de la)	76	Les Mûriers	Platane	465-184
Marne (boulevard de la)	78	Les Mûriers	Platane	467-186
Marne (boulevard de la)	131	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	466-185
Molière (rue)	1	Le Parc Saint-Maur	3 Chênes	470-189
Moulin (rue du)	41 bis	Les Mûriers	Vieux Robinier	465-184
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Essence</b>	<b>Page</b>
Nord (avenue du)	21	Le Parc Saint-Maur	Hêtre Pourpre	469-188
Onze Novembre (avenue du)	21	Champignol	Cèdre	468-189
Onze Novembre (avenue du)	58	Champignol	Séquoia giganteum	467-186
Parc (quai du)	62 bis	Le Parc Saint-Maur	Platane	470-189
Paul Déroulède (rue)	25	La Pie	Séquoia giganteum	465-184
Raymond Poincaré (avenue)	49	Champignol	Cèdre	467-186
Roses (avenue des)	8	Le Vieux Saint-Maur	Tilleul	474-190
Saint-Masmes (avenue)	3	Champignol	Chêne	468-187
Succès (avenue du)	25	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	466-185
Tourelle (avenue de la)	19	Le Parc Saint-Maur	Chêne	470-189
Tourelle (avenue de la)	22 ter	Le Parc Saint-Maur	Chêne	470-189
Vassal (rue)	31	La Pie	Platane	465-184

### Arbres remarquables protégés situés dans les parcs et squares

nom rue	n° rue	quartier	Essence	Page
Abbaye (parc de l')		Le Vieux Saint-Maur	Erable, Platane	472-191
Ateliers d'art		Champignol	Chêne	472-191
Auguste Marin (stade)		Champignol	3 Chênes	473-192

Beach (parc du)		La Varenne Saint-Hilaire	Platane, Saule	472-192
Gambetta (avenue) et Carnot (avenue)		Adamville	Platane	473-192
Lacs (square des)		Le Parc Saint-Maur	Cèdre Pleureur	473-192
Mûriers (Maternelle des)		Les Mûriers	3 grands Chênes	473-192
Neptune (avenue de)		Le Parc Saint-Maur	Hêtre Pourpre	473-192
Pforzheim (square)		Adamville	Hêtre Pourpre	472-191

## Annexe 6 \_ **Fiches des patrimoines bâtis protégés, en vertu du code de l'urbanisme**

### Patrimoines bâtis protégés

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Abbaye (rue de l')	13	Vieux Saint-Maur	Immeuble Collectif	249 268
Adam (rue)	1 - 3	Champignol	Immeuble Collectif	250 269
Adam (rue)	4 - 6	Champignol	Immeuble Collectif	250 269
Albert 1er (avenue)	26	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	246 235
Albert 1er (avenue)	28	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	246 235
Albert 1er (avenue)	46	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	246-265
Alsace Lorraine (rue)	106	Adamville	Maison de Villégiature	489 208
Anatole France (avenue)	9	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	240 259
Anatole France (avenue)	11 - 12 - 13 - 15 - 17 - 24	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	234 250
Anatole France (avenue)	23 - 26 - 27 - 28	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	234 250
André Bollier (rue) - ( <i>Lycée d'Arsonval</i> )	2 - 4	Adamville	Equipement public	257 276
Anglais (promenade des)	14 - 16	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	245 234
Anglais (promenade des)	20	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	224 243
Anglais (promenade des)	34	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	224 243
Anglais (promenade des)	44	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	226 245
Anglais (promenade des)	50	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	224 243
Anglais (promenade des) Albert 1er (avenue)	52 54	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	224 243
Anglais (promenade des)	62	Bords de Marne	Maison de Villégiature	497 216
Anglais (promenade des)	64	Bords de Marne	Maison de Villégiature	497 216

Anglais (promenade des)	72	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>498</del> 217
Anglais (promenade des)	78	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>497</del> 216
Anglais (promenade des)	80	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>498</del> 217
Anglais (promenade des)	94	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>498</del> 217
Arromanches (avenue d') - (Primaire La Pie)	3 - 5 - 7	La Pie	Equipement public	<del>253</del> -272
Arts (avenue des)	13	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>239</del> -258
Arts (avenue des)	21	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>237</del> 256
Auguste Marin (rue)	30	Le Vieux Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>486</del> 205
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Bac (avenue du) - (Ateliers d'Arts)	5 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	<del>258</del> 277
Bac (avenue du)	65	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	<del>244</del> -233
Bac (avenue du)	81 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Autres éléments	<del>269</del> 288
Bac (avenue du) - (Le Carré Médicis)	92	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	<del>254</del> 263
Bac (avenue du)	102 A - 102 B	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>222</del> 241
Bac (avenue du)	122	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>225</del> -244
Balzac (avenue)	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	La Varenne Saint-Hilaire	Autres éléments	<del>269</del> 288
Hoche (rue)	1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12			
Balzac (avenue)	15 - 15 bis - 15 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	<del>265</del> -284
Barbès (avenue) / Inkermann (rue d')	20	Adamville	Maison de Villégiature	<del>488</del> 207
Baudin (rue)	1 - 1 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>248</del> 237
Baudin (rue)	3 - 5 - 7 - 9	La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	<del>260</del> 279
Bonneuil (avenue de)	4	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>223</del> 242
Bonneuil (quai de)	135	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>498</del> 217
Bonneuil (quai de)	151	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>497</del> 216
Buisson (avenue du)	11	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>244</del> -260
Buisson (avenue du)	18	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>228</del> -247
Caffin (avenue)	52	Les Mûriers	Maison de Villégiature	<del>242</del> 261
Camus (villa)	16	Saint-Maur Créteil	Villa Bourgeoise	<del>245</del> 264
Capitaine Charton (rue du)	41	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>223</del> 242

Carnot (avenue)	20	Adamville	Maison de Villégiature	<del>488</del> 207
Carnot (avenue) - ( <i>Primaire Bled</i> )	89 - 91	Adamville	Equipement public	<del>255</del> 274
Centenaire (avenue du)	125	Champignol	Maison de Villégiature	<del>205</del> 224
Champignol (quai de)	26	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>202</del> 221
Champigny (boulevard de)	6	Champignol	Equipement public	<del>257</del> 276
Champigny (boulevard de)	10 - 12 - 12 bis	Champignol	Maison de Villégiature	<del>264</del> 283
Champigny (boulevard de)	16	Champignol	Maison de Villégiature	<del>209</del> 228
Champigny (boulevard de) - ( <i>centre médico-social</i> )	32	Champignol	Equipement public	<del>256</del> 275
Champigny (boulevard de)	34 - 36 - 36 bis	Champignol	Maison de Villégiature	<del>264</del> 283
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Champigny (boulevard de)	53 - 55 - 57 - 61 63 - 65 - 67	Le Parc Saint-Maur	Maison Individuelle	<del>264</del> 283
Champigny (boulevard de)	130	Champignol	Immeuble Collectif	<del>250</del> 269
Chanzy (avenue de)	9	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>217</del> 238
Chanzy (avenue de)	29	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>222</del> 241
Chennevières (avenue de)	7	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	<del>222</del> 241
Chennevières (avenue de)	22	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>223</del> 242
Cirque (avenue du)	7	Le Parc Saint-Maur	Maison de Ville	<del>232</del> 251
Clarck (impasse)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	<del>260</del> 279
Clos (avenue du)	31	Les Mûriers	Maison de Villégiature	<del>242</del> 261
Colette (rue)	7	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>218</del> 237
Commandant Rivière (avenue du)	12 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>216</del> 235
Condorcet (avenue) - ( <i>Lycée Condorcet</i> )	5	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	<del>254</del> 273
Convention (avenue de la)	10	Champignol	Maison de Villégiature	<del>208</del> 227
Créteil (boulevard de)	38	Adamville	Maison de Villégiature	<del>194</del> 210
Créteil (boulevard de) - ( <i>école et collège Jeanne d'Arc</i> )	107 - 111	Adamville	Equipement public	<del>256</del> 275
Curti (avenue)	8	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>236</del> 255
Curti (avenue)	11 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>235</del> 254
Curti (avenue)	14	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>232</del> 251
Curti (avenue) Arts (avenue des)	15 28 - 30	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>244</del> 260
De Lattre de Tassigny (avenue)	21	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>236</del> 255

De Lattre de Tassigny (avenue)	33	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>236</del> 255
De Lattre de Tassigny (avenue)	105	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>238</del> 257
De Lattre de Tassigny (avenue)	111	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>228</del> 247
Desgenettes (avenue)	10 bis	Saint-Maur Créteil	Maison de Ville	<del>245</del> 264
Detaille (rue)	3	Champignol	Maison de Villégiature	<del>244</del> 230
Detaille (rue)	14 bis	Champignol	Maison de Villégiature	<del>244</del> 230
Detaille (rue)	18	Champignol	Grande demeure	<del>205</del> 224
Diane (avenue de)	1	Le Parc Saint-Maur	Immeuble Collectif	<del>254</del> 270
Diane (avenue de)	4	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>232</del> 251
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Diderot (avenue)	6	Adamville	Immeuble Collectif	<del>248</del> 267
Diderot (avenue) - ( <i>Primaire Diderot</i> )	16 - 18	Adamville	Equipement public	<del>255</del> 274
Diderot (avenue) - ( <i>Maternelle Diderot</i> )	20	Adamville	Equipement public	<del>255</del> 274
Diderot (avenue)	42 - 42 bis - 42 ter	Adamville	Maison Individuelle	<del>263</del> 282
Diderot (avenue)	47	Adamville	Maison de Villégiature	<del>494</del> 210
Diderot (avenue)	56	Adamville	Immeuble Collectif	<del>248</del> 267
Diderot (avenue) - ( <i>Tribunal d'Instance</i> )	64	Adamville	Equipement public	<del>258</del> 277
Elias Howe (rue)	82	Adamville	Maison de Villégiature	<del>488</del> 207
Emile Zola (avenue)	9	Adamville	Immeuble Collectif	<del>248</del> 267
Emile Zola (avenue)	10	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>493</del> 212
Emile Zola (avenue) Victor Hugo (avenue)	18 60 bis	Adamville	Immeuble Collectif	<del>248</del> 267
Emile Zola (avenue)	26	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>493</del> 212
Emile Zola (avenue)	40	Adamville	Maison de Villégiature	<del>489</del> 208
Emile Zola (avenue)	45	Adamville	Maison de Villégiature	<del>490</del> 209
Erables (avenue des)	8	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>240</del> 259
Erables (avenue des)	12	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>233</del> 252
Erables (avenue des)	24	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>244</del> 260
Est (avenue de l')	46	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>230</del> 249
Etienne Marcel (rue)	7 - 7 bis	Champignol	Maison de Villégiature	<del>207</del> 226
Eugène Pelletan (rue)	19	La Pie	Maison Individuelle	<del>243</del> 232

Foch (avenue)	4	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>492</del> 211
Foch (avenue)	80	Adamville	Maison de Villégiature	<del>490</del> 209
Foch (avenue)	81	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>493</del> 212
Foch (villa)	2	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>492</del> 211
Four (rue du)	36 - 38	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>486</del> 205
Fusillés de Chateaubriant (avenue des)	3	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>234</del> 253
Gabriel Péri (avenue)	9	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>487</del> 206
Gabriel Péri (avenue)	55	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	<del>244</del> 233
Gabriel Péri (avenue)	55 ter	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>230</del> 249
Gabriel Péri (avenue)	70 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>229</del> 248
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Garibaldi (rue)	13	Adamville	Maison de Villégiature	<del>490</del> 209
Garibaldi (rue)	78 - 80	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>492</del> 211
Général Ferrié (boulevard du)	41	Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	<del>244</del> 263
Général Leclerc (avenue du)	20	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>238</del> 257
Général Leclerc (avenue du)	28	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>239</del> 258
Général Leclerc (avenue du)	106	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>240</del> 259
Général Leclerc (avenue du)	116	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>240</del> 259
Georges Clémenceau (rue)	13	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>225</del> 244
Georges Clémenceau (rue)	17	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>220</del> 239
Georges Clémenceau (rue)	29	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>223</del> 242
Georges Clémenceau (rue)	35	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>248</del> 237
Georges Clémenceau (rue)	36	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>249</del> 238
Georges Clémenceau (rue)	54	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>220</del> 239
Georges Sand (rue)	8 - 8 bis - 8 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	<del>265</del> 284
Georges Sand (rue)	11	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	<del>249</del> 238
Godefroy Cavaignac (avenue)	9	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>486</del> 205
Grévin (rue) Port (rue du)	2	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>234</del> 250
Grévin (rue)	6 bis	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>234</del> 253
Hortensia (villa)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>264</del> 280

Hortensia (villa)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	<del>260</del> 279
Jacques et Jacqueline (villa)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	<del>264</del> 280
Jean Mermoz (rue)	9	Champignol	Maison de Villégiature	<del>205</del> 224
Jean Mermoz (rue)	10	Champignol	Maison de Villégiature	<del>206</del> 225
Jean Mermoz (rue)	12	Champignol	Maison de Villégiature	<del>205</del> 224
Joffre (avenue) Midi (avenue du)	22	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>230</del> 249
Joffre (avenue)	41 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>235</del> 254
Joffre (avenue)	45 ter	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>235</del> 254
Joffre (avenue)	48	Adamville	Bâtiment d'activité	<del>267</del> 286
Joffre (avenue)	56	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>235</del> 254
Jules Ferry (rue) - ( <i>Maternelle Jules Ferry</i> )	60	Adamville	Equipement public	<del>255</del> 274
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Jules Joffrin (rue)	1	Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	<del>244</del> 263
La Fontaine (avenue)	15 - 17	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>228</del> 247
Lacs (avenue des)	10	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>229</del> 248
Lacs (avenue des)	11 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>239</del> 258
Lecerf (rue) Chennevières (avenue de)	8 6	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>245</del> 234
Léon Bocquet (rue)	29 bis - 59	Adamville	Ensemble urbain	<del>263</del> 282
Louis Blanc (avenue)	17	La Varenne Saint-Hilaire	Autres éléments	<del>269</del> 288
Louis Maurice (rue) - ( <i>Maternelle, Primaire Champignol</i> )	2 - 4	Champignol	Equipement public	<del>254</del> 273
Louise Maria (villa)		Adamville	Ensemble urbain	<del>263</del> 282
Madeleine (rue)	8	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>248</del> 237
Mahieu (avenue)	60	Le Vieux Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>487</del> 206
Mairie		Adamville	Equipement public	<del>256</del> 275
Maison Brûlée (rue de la)	4	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>233</del> 252
Maison Brûlée (rue de la)	5	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>237</del> 256
Maréchal Juin (place du)	5 - 7 - 8	Adamville	Maison de Villégiature	<del>494</del> 210
Maréchal Juin (place du)	6	Adamville	Maison de Villégiature	<del>490</del> 209
Marguerite (rue)	44	Champignol	Maison de Villégiature	<del>207</del> 226

Marguerite (rue)		Adamville	Ensemble urbain	<del>263</del> 282
Marie-Louise (avenue)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>225</del> 244
Marie-Louise (avenue)	7 - 7 bis - 7 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	<del>264</del> 280
Marie-Louise (avenue)	8	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>249</del> 238
Marie-Louise (avenue)	9 - 9 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	<del>262</del> 281
Marie-Louise (avenue)	11 - 11 bis - 11 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	<del>262</del> 281
Marie-Louise (avenue)	24	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>249</del> 238
Marie-Louise (avenue)	25 - 27 - 29	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>262</del> 281
Marie-Louise (avenue)	26	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>220</del> 239
Marie-Louise (avenue)	28	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>220</del> 239
Marie-Louise (avenue)	48	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>224</del> 240
Marignan (rue)	51	Champignol	Maison de Villégiature	<del>208</del> 227
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Marignan (rue)	69	Champignol	Maison de Villégiature	<del>209</del> 228
Marinville (avenue de)	28	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>486</del> 205
Marinville (avenue de)	73	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>487</del> 206
Marinville (avenue de)	30 - 32	Vieux Saint-Maur	Immeuble Collectif	<del>249</del> 268
Marinville (avenue de) - (Primaire Marinville)	37 - 39	Le Vieux Saint-Maur	Equipement public	<del>254</del> 273
Mariotte (villa)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	<del>264</del> 280
Marne (boulevard de la)	68	Les Mûriers	Maison de Ville	<del>244</del> 263
Marne (boulevard de la)	69	Les Mûriers	Maison de Villégiature	<del>242</del> 261
Marne (boulevard de la)	75	Les Mûriers	Maison de Villégiature	<del>243</del> 262
Marne (boulevard de la)	105	La Varenne Saint-Hilaire	Bâtiment d'activité	<del>267</del> 286
Marne (boulevard de la)	131	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>245</del> 234
Marronniers (place des)	6 bis - 6 ter	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>232</del> 251
Maurice Berteaux (boulevard) - (Lycée Marcelin Berthelot)	6	Saint-Maur Créteil	Equipement public	<del>258</del> 277
Mésange (avenue de la)	4	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>239</del> 258
Mesnil (avenue du)	6	La Varenne Saint-Hilaire	Immeuble Collectif	<del>254</del> 270
Mesnil (avenue du)	35	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>226</del> 245
Mesnil (avenue du)	51	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>224</del> 240

Mesnil (quai du)	6	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>499</del> 218
Mesnil (quai du)	10	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>495</del> 214
Mesnil (quai du)	14	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>495</del> 214
Mesnil (quai du)	36	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>495</del> 214
Mesnil (quai du)	38	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>496</del> 215
Mesnil (quai du)	40	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>496</del> 215
Michelet (avenue) - ( <i>Primaire Michelet</i> )	2 - 4	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	<del>257</del> 276
Michelet (avenue)	13 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>217</del> 236
Michelet (avenue)	17	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>226</del> 245
Mirabeau (rue) - ( <i>Maternelle La Pie</i> )	12	La Pie	Equipement public	<del>253</del> 272
Miss Cavell (avenue)	47	Adamville	Maison de Villégiature	<del>488</del> 207
Mûriers (boulevard des) Louis Blanc (avenue) ( <i>Collège Louis Blanc</i> )	5 - 9 112 - 116	Les Mûriers	Equipement public	<del>257</del> 276
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Neptune (avenue de)	2	Le Parc Saint-Maur	Equipement public	<del>253</del> 272
Neptune (avenue de)	4	Le Parc Saint-Maur	Autres éléments	<del>270</del> 289
Neptune (avenue de)	21	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>233</del> 252
Noël (avenue)	9	Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	<del>245</del> 264
Noël (villa)		Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	<del>265</del> 284
Nord (avenue du)	14	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>227</del> 246
Nord (avenue du)	18	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>227</del> 246
Nord (avenue du)	21	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>229</del> 248
Nord (avenue du)	22	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>234</del> 253
Nord (avenue du)	27	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>229</del> 248
Nord (avenue du)	45	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>237</del> 256
Nord (avenue du)	48	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>228</del> 247
Nord (avenue du)	50	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>227</del> 246
Onze Novembre (avenue du)	9	Champignol	Maison de Villégiature	<del>212</del> 231
Onze Novembre (avenue du)	15	Champignol	Grande demeure	<del>209</del> 228
Onze Novembre (avenue du)	19 - 19 bis	Champignol	Maison Individuelle	<del>210</del> 229

Onze Novembre (avenue du)	21	Champignol	Maison de Villégiature	<del>244</del> 230
Onze Novembre (avenue du)	27	Champignol	Maison de Villégiature	<del>240</del> 229
Onze Novembre (avenue du)	29	Champignol	Maison de Villégiature	<del>209</del> 228
Onze Novembre (avenue du)	46 bis	Champignol	Maison de Villégiature	<del>244</del> 230
Onze Novembre (avenue du)	47	Champignol	Maison de Villégiature	<del>240</del> 229
Onze Novembre (avenue du)	53	Champignol	Maison de Villégiature	<del>240</del> 229
Parc (quai du)	36 bis	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>496</del> 215
Parc (quai du)	38	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>496</del> 215
Parc (quai du)	84	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 220
Parc (quai du)	92 bis	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>234</del> 253
Parc (quai du)	94	Bords de Marne	Villa Bourgeoise	<del>202</del> 221
Parc (quai du)	104	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>230</del> 249
Parc (quai du)	106	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 220
Parmentier (rue)	8	Champignol	Maison de Villégiature	<del>208</del> 227
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Passerelle (avenue de la)	1	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>238</del> 257
Passerelle (avenue de la)	6	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>234</del> 250
Passerelle (avenue de la)	7	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>238</del> 257
Paul (passage)		Le Parc Saint-Maur	Autres éléments	<del>270</del> 289
Paul Doumer (avenue)	15	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>233</del> 252
Paul Doumer (avenue)	41	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	<del>227</del> 246
Paul Painlevé (avenue)	22 - 24	Adamville	Maison de Villégiature	<del>494</del> 210
Petit Parc (quai du)	48	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>495</del> 214
Pie (quai de la)	69	La Pie	Autres éléments	<del>270</del> 289
Piliers (avenue des)	27	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>224</del> 240
Plaisance (avenue de)	20	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	<del>237</del> 256
Politzer (rue)	29	Saint-Maur Créteil	Maison de Ville	<del>245</del> 264
Politzer (rue)	39 bis	Saint-Maur Créteil	Grande demeure	<del>246</del> 265
Pont de Créteil (rue du)	65	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>494</del> 213
Port (rue du)	9	Le Parc Saint-Maur	Autres éléments	<del>270</del> 289

Port au Fouarre (avenue du)	27	La Pie	Bâtiment d'activité	<del>267</del> 286
Port au Fouarre (avenue du)	47	La Pie	Autres éléments	<del>269</del> 288
Port au Fouarre (avenue du)	58	La Pie	Maison de Villégiature	<del>213</del> 232
Port au Fouarre (quai du)	47	La Pie	Maison de Villégiature	<del>213</del> 232
Procession (rue de la) - (Lycée Teilhard de Chardin)	2	Le Vieux Saint-Maur	Equipement public	<del>253</del> 272
Prospérité (avenue de la)	15	Les Mûriers	Maison de Villégiature	<del>242</del> 261
Raymond Poincaré (avenue)	32	Champignol	Maison de Villégiature	<del>206</del> 225
Raymond Poincaré (avenue)	43 bis	Champignol	Maison de Villégiature	<del>212</del> 231
Remises (rue des)	31	Saint-Maur Créteil	Villa Bourgeoise	<del>244</del> 263
Robert (avenue)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	<del>260</del> 279
Rocher (avenue du)	26	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>241</del> 260
Rocroy (rue de)	5 bis	Adamville	Maison de Villégiature	<del>189</del> 208
Rocroy (rue de) Elias Howe (rue)	25 52	Adamville	Bâtiment d'activité	<del>267</del> 286
Ronsard (avenue)	34	Saint-Maur Créteil	Villa Bourgeoise	<del>244</del> 263
Rouget de l'Isle (rue)	35	Adamville	Maison de Villégiature	<del>189</del> 208
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Rouget de l'Isle (rue)	18 bis	Adamville	Villa Moderne	<del>194</del> 213
Saint-Benoit (rue)	4	Champignol	Maison de Villégiature	<del>208</del> 227
Sainte-Catherine (rue)	2	Champignol	Maison Individuelle	<del>207</del> 226
Sainte-Catherine (rue) Mesnil (quai du)	18 16 - 18 - 20	Champignol	Maison de Villégiature	<del>212</del> 231
Saint-Hilaire (rue)	45	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>225</del> 244
Saint-Hilaire (rue)	46	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	<del>226</del> 245
Saint-Louis (avenue)	40 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>217</del> 236
Saint-Paulin (rue)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>222</del> 241
Saint-Paulin (rue)	32	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>224</del> 240
Stalingrad (place de)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Immeuble Collectif	<del>254</del> 270
Théâtre (place du) - (cinéma Le Lido)	4	Adamville	Equipement public	<del>256</del> 275
Thiers (avenue)	29	Champignol	Grande demeure	<del>212</del> 231
Thiers (avenue)	30	Champignol	Maison de Villégiature	<del>206</del> 225
Thiers (avenue)	31	Champignol	Maison de Villégiature	<del>207</del> 226

Thiers (avenue)	41	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	<del>244</del> 233
Thiers (avenue)	64	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>247</del> 236
Tourelle (avenue de la)	23	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	<del>236</del> 255
Vauthier (villa)	10	Adamville	Villa Bourgeoise	<del>492</del> 211
Verdun (avenue)	28	Champignol	Villa Bourgeoise	<del>206</del> 225
Viala (rue)	26	Champignol	Autres éléments	<del>274</del> 290
Winston Churchill (quai)	31	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>499</del> 218
Winston Churchill (quai)	49	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>200</del> 219
Winston Churchill (quai)	53	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>200</del> 219
Winston Churchill (quai)	61	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>499</del> 218
Winston Churchill (quai)	63 bis	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>200</del> 219
Winston Churchill (quai)	67	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 220
Winston Churchill (quai)	79	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>499</del> 218
Winston Churchill (quai)	81	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>200</del> 219
Winston Churchill (quai)	89	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 220
Winston Churchill (quai)	91	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Moderne	<del>245</del> 234
<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Winston Churchill (quai)	99 bis	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>202</del> 221
Winston Churchill (quai)	101	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>203</del> 222
Winston Churchill (quai)	109 ter	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 223
Winston Churchill (quai)	111	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>202</del> 221
Winston Churchill (quai)	111 A	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>203</del> 222
Winston Churchill (quai)	115	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 223
Winston Churchill (quai)	125	Bords de Marne	Equipement	<del>203</del> 222
Winston Churchill (quai)	127	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>203</del> 222
Winston Churchill (quai)	131	Bords de Marne	Maison de Villégiature	<del>204</del> 223
Winston Churchill (quai)	135	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	<del>216</del> 235