# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D URBANISME DE SAINT MAUR DES FOSSES

# RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Cecile COINTEREAU : commissaire enquêteur**

**30 Aout 2019**

# SOMMAIRE

**1- PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE ……..…..6**

**1-1 OBJET DU PROJET D ENQUETE PUBLIQUE ……..6**

1-1-1 Historique des faits et décisions antérieurs

1-1-2 Objet de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maur des Fossés

1-1-3 Le Maitre d'Ouvrage

**1-2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE……7**

**1-3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ……..8**

**1-4 MODALITES DE L ENQUETE PUBLIQUE ……..……..8**

**1-5 EXAMEN DU DOSSIER D ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC 10**

**2- DEROULEMENT DE L ENQUETE PUBLIQUE …… …….12**

**2-1 PUBLICITE DE L ENQUETE PUBLIQUE ……..13**

**2-1-**1 Les affichages légaux

2-1-2 Les parutions dans les journaux

2-1-3 Les autres mesures de publicité

2-1-4 Contrôle des mesures de publicité

**2-2 LA CONCERTATION ET LES CONSULTATIONS PREALABLES ……..13**

2-2-1 La concertation

2-2-2 Les consultations préalables

2-2-3 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

**2-3 EXAMEN DE LA PROCEDURE ……..14**

**2-4 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ORGANISATEUR DE L ENQUETE .14**

Présentation générale du projet

**2-5 DEROULEMENT DES PARMANENCES ……14**

2-5-1 Conditions d'accueil

2-5-2 Le climat des échanges

2-5-3 Bilan global des permanences

**2-6 RECUEIL DU REGISTRE ……15**

**2-7 PROCES VERBAL DE SYNTHESE ……15**

2-8 REPONSE DU MAITRE D OUVRAGE ……..15

3- SYNTHESE DES MODIFICATIONS ……16

3-1. Clarifications - Points 1 à 13 ……..17
3.2 Corrections d'erreurs matérielles…….. 23
3.3- Modifications et Precisions – Points 15 à 25 ……. 24
3.4- Modifications de zonage – Points 26 et 27…… 30
3.5- Zac des Facultés - Point 28 …… 34
3.6- Modifications Diverses- Points 29 à 34 …….. .. 37

4- LES OBSERVATIONS ET COURRIER RECUEILLIES ……..39

3-1 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES ……39
3-1-1 Le Registre
3-1-2 Consultation des personnes publiques associées

3-2- EXAMEN DETAILLE DES OBSERVATIONS RECUEILLIS ……42

5- EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU ……43

4-1 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de modification ……44
4-2 Evaluation des observations déposées PPA ……..……44
4-3 Evaluation des observations déposées Registre ……..……63
4-4 Evaluation du projet de modification n° 1 du PLU de Saint Maur des Fossés……..76

6- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE SAINT MAUR …… .81

5-1 AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ……82
5-1-1 Le cadre général du projet soumis à enquête publique
5-1-1-1 Nature et caracteristiques du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme
5-1-1-2 Le Maitre d'ouvrage

5-2-2 Le déroulement de l'enquête publique ……82
5-2-2-1 Publicité de l'enquête
5-2-2-1-1 Les affichages légaux
5-2-2-1-2 Les parutions dans les journaux
5-2-2-1-3 Les autres mesures de publicité
5-2-3 Avis du commissaire enquêteur ……..83
5-2-3-1 Sur le déroulement de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de Saint Maur des Fossés
5-2-3-2 Sur l'analyse du projet

5-2-4 Conclusions du commissaire enquêteur ……..86

# Pièces jointes

**Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.**

**Pièce 1** **Décision n° E19000074/77 du 20 Mai 2019, signée de la Première vice-président déléguée du tribunal administratif de Melun désignant un commissaire enquêteur chargé de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet : « la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint Maur des Fossés»**

**Pièce 2** **Arrêté N° 2019-A-III du 28 Mars 2019 signé du maire du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEst Marne et Bois prescrivant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint Maur des Fossés**

**Pièce 3** **Arrêté N° AG 2019.A-193 du 4 Juin 2019 signé du maire du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEst Marne et Bois prescrivant la mise à enquête publique de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Maur des Fossés**

**Pièce 4** **Décisionn° MRAe 94-007-2019 de la Mission Régionale d'autorité environnementale sur le projet de la modification n° 1 du PLU en date du 29 Mai 2019**

**Pièce 5** **Avis d'enquête publique**

**Pièce 6** **Certificat d'affichage du Directeur General des Services de la ville de Saint Maur**

**Pièce 7** **Certificat d'Affichage du Maire Adjoint de la ville de Saint Maur signé le 8 Aout 2019**

**Pièce 8** **Certificat d'Affichage du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois signé le 13 Aout 2019**

**Pièce 9** **Copies des parutions effectuées dans les journaux locaux avant et pendant l'enquête publique (pièces 1 à 5)**

**Pièce 10** **Courrier de la Préfecture du Val de Marne en date du 8 Juillet 2019**

**Pièce 11** **Courrier de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 14 Juin 2019**

**Pièce 12** **Courrier de Ile de France Mobilités en date du 11 Juillet 2019**

**Pièce 13** **Courrier de la Société du Grand Paris en date du 4 Juin 2019**

**Pièce 14** **Courrier de la ville de Creteil en date du 28 Juin 2019**

**Pièce 15** **Courrier de la Ville de Saint Maur en date du 25 Juin 2019**

**Pièce 16** **Courrier du Ministère de la Culture en date du 19 Juin 2019**

# ANNEXES

**Annexe 1 : Dossier de modifications du PLU**

**Annexe 2 : Procès Verbal de synthèse**

**Annexe 3 : Procès Verbal de synthèse annoté de l'EPT et du Commissaire Enquêteur**

**Annexe 4 : Registre Enquête Publique**

# PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1. *Objet du projet d'enquête publique*

### 1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme (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 et Bois le 26 Novembre 2016 et n'a pas fait l'objet de modifications.

Le projet d'aménagement et de développement durable (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

Les premiers temps d'application du PLU ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés. La nécessité d'adapter le document d'urbanisme à cette nouvelle donne s'est fait sentir. C'est pourquoi le Président de l'Etablissement Public Territorial Pais Est Marne et Bois a décidé d'engager une première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maur des Fossés dans le respect des articles L 453-36 à L 153-44 du Code l'Urbanisme.

### 1.1.2. Objet de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maur des Fossés

L'objectif de cette modification – énoncé dans l'arrêté municipal prescrivant la modification n°1 du PLU – a pour objet

- L'ajustement de la rédaction des dispositions règlementaires (articles 6, 7, 10, 11 et 12 notamment) sans modification des grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Des modifications ponctuelles des limites de Zones
- La clarification de définitions du lexique
- La rectification d'erreurs matérielles et ponctuelles

Au total **34 modifications** sont portées à la connaissance du public.

#### 1.1.3. Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage (MO) qui est en même temps l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête (AOE) est l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois en la personne de son Président.

### *1.2. Cadre juridique de l'enquête de modification n° 1 du PLU de Saint Maur des Fossés*

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « 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 de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la 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 modification du Plan Local d'Urbanisme est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification, seul le règlement écrit est modifié.

### *1.3.Désignation du commissaire enquêteur*

Par décision N° E19000074/77 en date du 20 Mai 2019, Mme la Vice-Présidente déléguée du tribunal administratif de Melun m'a désigné pour procéder à cette enquête publique ayant pour objet : « *La modification N°1 du PLU de Saint Maur des Fossés* ».

Une copie de cette décision figure en **pièce 1 jointe.**

### *1.4.Modalités de l'enquête publique unique*

M. Le Président de l'EPT a publié le 28 Mars 2019 un arrêté n° 2019-A-III prescrivant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maur des Fossés. (Pièce 2 jointe).
Le projet de cette modification a pour objet de procéder :

- L'ajustement de la rédaction des dispositions règlementaires (articles 6, 7, 10, 11 et 12 notamment) sans modification des grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Des modifications ponctuelles des limites de Zones
- La clarification de définitions du lexique
- La rectification d'erreurs matérielles et ponctuelles

M. le Président de l'EPT a publié le 4 Juin 2019 un arrêté N° 2019.A-193 « *prescrivant la mise à enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ».(Pièce n° 3 jointe)*

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

**Article 1** : sa durée est fixée à 35 jrs consécutifs du jeudi 27 Juin 2019 au mercredi 31 Juillet 2019 inclus

**Article 4** : Le dossier de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à l'hôtel de ville de Saint Maur des Fossés, place Charles de Gaulle, au pôle Urbanisme et Aménagement (4ème étage) du jeudi 27 Juin 2019 (9h00) au mercredi 31 Juillet (17h45) inclus, du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h45 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h45 et les samedis 29 Juin et 20 Juillet 2019 de 9h00 à 12h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, sur papier ou sur poste informatique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante

Madame le Commissaire enquêteur- Enquête publique PLU
Mairie de Saint Maur des Fossés
Place Charles de Gaulle
94100- Saint Maur des Fossés

- le dossier sera également consultable, pendant toute la durée de l'enquête,sur le site internet de la commune où les contributions dématérialisées pourront être formulées à l'aide d'un formulaire en ligne ainsi que par courriel à l'adresse suivante : enquetemodificationplu@mairie-saint-maur.com

- le dossier sera également consultable en format papier à la Direction de l'Urbanisme du Territoire Paris Est Marne et Bois au 1, place Uranie à Joinville le Pont du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

- Conformément à l'article L.123-13 du code de l'environnement, les contributions électroniques seront consultables sur le site internet de la ville.

Les contributions (par courrier ou voie electronique) devront arriver au plus tard en mairie le 31 Juillet 2019 à 17h45. Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

**Article 5** : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

| Mairie de | Dates des permanences | Horaires des permanences |
|---|---|---|
| **Saint Maur** | **Samedi 29 Juin 2019** | **De 9h00 à 12h00** |
| | **Jeudi 11 Juillet 2019** | **De 9h00 à 12h00** |
| | **Samedi 20 Juillet 2019** | **De 09h00 à 12h00** |
| | **Mercredi 31 Juillet 2019** | **De 14h00 à 17h45** |
| | | |

**Article 9** :un avis faisant connaitre l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et sera rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Paris Est Paris Marne et Bois, à la mairie de Saint Maur des Fossés et publié par tout autre procédé en usage dans la commune (affiches et site internet). Ces publicités seront certifiées par Monsieur le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

**Article 7** : Dans un délai de 30 jours à compter de la date de cloture de l'enquête, le commissaire-enqueteur transmettra au Président de ParisEstMarne et Bois le dossier d'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettre simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et au Préfet du Val de Marne.

- Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée à la mairie de Saint Maur ;
- Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction Urbanisme de ParisEstMarne et Bois (1, place Uranie à Joinville le Pont) au pôle Urbanisme et Aménagement de la mairie de Saint Maur des Fossés et sur le site internet de la commune pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clöture de l'enquête.

### *1.5.Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public*

Pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de Saint Maur des Fossés, il est prévu de mettre à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier (la version dématérialisée de ce dossier étant disponible sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante :

enquetemodificationplu@mairie-saint-maur.com

**Composition du dossier de modification n°1 du PLU de Saint Maur (Annexe 1)**

Ce dossier comprenait les pièces suivantes :

**Dossier n° 1 administratif :**

-L' arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU de Saint Maur (2 pages) en date du 28 Mars 2019-

- L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme en date du 4 Juin 2019

-Décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale dispensant de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint Maur des Fossés

**Dossier n° 2- Modifications**

– Le dossier de présentation de la modification n°1 envisagée (342 pages) ;

Il s'agit de la modification de 34 Articles. Dans la présentation de ce document, apparait les articles du PLU en vigueur suivis des mêmes articles du PLU modifiés.

Ces modifications sont synthétisées dans le chapitre 3 du présent rapport.

**Dossier n° 3- Liste des PPA consultées**

- Préfecture du Val de Marne en date du 23 Mai 2019
- Sous-Préfecture du Val de Marne en date du 24 Mai 2019
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 94 en date du 23 Mai 2019
- Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France en date du 21 Mai 2019
- Ile de France Mobilités en date du 23 Mai 2019
- Chambre de commerce et d'industrie du Val de Marne en date du 22 Mai 2019
- Conseil Départemental du Val de Marne en date du 23 Mai 2019
- Conseil Régional d'Ile de France en date du 23 Mai 2019
- Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12) en date du 24 Mai 2019
- Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11) en date du 23 Mai 2019
- Est Ensemble (EPT 8) en date du 23 Mai 2019
- Grand Paris Grand Est (EPT 9) en date du 23 Mai 2019
- Métropole du Grand Paris en date du 23 Mai 2019
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement (UT 94) en date du 23 Mai 2019
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (UT 94) en date du 23 Mai 2019

- Société du Grand Paris en date du 23 Mai 2019
- Mairie de Champigny sur Marne en date du 23 Mai 2019
- Mairie de Chennevières sur Marne en date du 25 Mai 2019
- Mairie de Maisons Alfort en date du 23 Mai 2019
- Mairie de Creteil en date du
- Mairie de Bonneuil sur Marne en date du 23 Mai 2019
- Mairie de Joinville le Pont en date du 27 Mai 2019
- Mairie de Sucy en Brie en date 23 Mai 2019
- Mairie de Saint Maur des Fossés en date du 23 Mai 2019
- Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne

**Dossier n° 4- Documents graphiques**

- Plan de zonage
- Plan présentant les principaux éléments constitutifs de la trame verte
- Plan « Deploiement de la trame verte »
-

**Dossier n° 5- Affichage**

- Parution dans le Parisien en date du 2 Avril informant le public de la modification du PLU
- Parution dans les Echos en date du 11 Juin informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- Parution dans le Parisien en date du 11 Juin informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- Parution dans les Echos en date du 1er Juillet informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- - Paruton dans le Parisien en date du 1er Juillet informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- Affiche « AVIS au PUBLIC » portant sur Le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme sur les panneaux d'affichage de la ville.
- -

# CHAPITRE 2

# DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## *2.1. Publicité de l'enquête publique*

### 2.1.1. Les affichages légaux (Art. 9 de l'arrêté)

Un avis faisant connaitre l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Paris Est Marne et Bois, à la mairie de Saint Maur des Fossés et publié par tout autre procédé en usage dans la commune (affiches et site internet ). Ces publicités seront certifiés par Monsieur le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

### 2.1.2. Les parutions dans les journaux (Pièces n° 9-1 à 9-5)

Les parutions dans les journaux mentionnées au 1er alinéa de l'article 9 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Le Parisien le 2 Avril 2019
- Les Echos le 11 Juin
- Le Parisien le 11 Juin
- Les Echos le 1er Juillet
- Le Parisien le 1er Juillet

### 2.1.3. Les autres mesures de publicité

Comme indiqué dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, l'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la mairie de Saint Maur ainsi que d'un affichage sur les panneaux de la ville (Pièce n° 5)

Le dossier complet était également consultable sur ce même site.

### 2.1.4. Contrôle des mesures de publicité

L'article 9 de l'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait la justification des insertions dans la presse et de l'affichage sur l'ensemble des panneaux administratifs par un certificat du maire. Celui-ci est daté du 8 Aout 2019

Un certificat d'affichage, daté du 5 Aout 2019, signé du Directeur Général des Services de la Ville de Saint Maur, certifie l'affichage et détaille les adresses où ont été effectués les affichages. **( pièce n° 6)**

Un certificat d'affichage, daté du 8 Aout 2019, signé par délégation du Maire Adjoint à l'Urbanisme (pièce n° 7

Un certificat d'affichage, daté du 13 Aout 2019, signé du Président de l'EPT ParisEstMarne et Bois, (pièce n° 8)

-certifie l'affichage de l' arrêté 2019-A-193 sur les vitrines extérieures du siège de l'Etablissement Public en date du 5 Aout 2019

-certifie l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les vitrines extérieures du siège de l'EPT Paris EstMarne et Bois au 5 Aout 2019

## 2.2- La concertation et les consultations préalables

### 2.2.1 -La concertation

Elle n'était pas obligatoire pour cette modification de droit commun et n'a donc pas eu lieu.

### 2.2.2 - Les consultations préalables

Les consultations des PPA ont été effectuées et les avis sont **en pièces jointes**.

### 2.2.3 – L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité Administrative (MRAe)

Dans le cas présent, l'Autorité environnementale a estimé que la modification n°1 était dispensée d'évaluation environnementale (Décision n° 94-007-2019 **en pièce jointe 5**)

## *2.3. Examen de la procédure*

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de cette enquête publique, il semble que la procédure ait été bien respectée.

## *2.4. Rencontre avec le Maitre d'Ouvrage, autorité organisatrice de l'enquête*

**Présentation générale du projet**

Le commissaire enquêteur a rencontré Madame Fournel, Directrice de l'Urbanisme à l'EPT Paris Est Marne et Bois, Monsieur Aguerra, Directeur du secteur urbanisme pour la ville de Saint Maur et Madame Celine BERNEX, chargée de l'urbanisme à la ville de Saint Maur, le 3 Juin à 14h00 à la mairie.

Le commissaire enquêteur a également rencontré le Maire Adjoint à l'Urbanisme, Monsieur Delecroix, le 25 Juin à 17h à la mairie de Saint Maur.

Lors de ces réunions, les personnes présentes après avoir évoqué rapidement l'historique de la commune, ont présenté l'objet de l'enquête publique devant être diligentée. Elles ont évoqué les imprécisions du PLU en vigueur, ce qui entrainaient entre autres des difficultés d'instruction des permis de construire. C'est pourquoi la modification envisagée concerne un grand nombre d'articles qui demandait clarification ou modification mineure. Lors de cette réunion, les 34 modifications ont été balayées.

Après ces échanges sur la nature de l'enquête à venir, le commissaire enquêteur a demandé des précisions sur le lieu de déroulement des permanences puis a évoqué les formalités de fin d'enquête (établissement d'un procès-verbal de fin d'enquête suivi dans les 15 jours de l'envoi d'un mémoire en réponse de l' EPT).

Le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage en la personne de Madame Fournel de l'EPT et de Monsieur Delecroix, Maire adjoint de Saint Maur se sont mis d'accord pour que le rapport et les conclusions de cette enquête publique soient remis à l'EPT le 31 Aout 2019 (30 jours après la fin de l'enquête) comme stipulé à l'article 7 de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

## *2.5. Déroulement des permanences*

### 2.5.1. Conditions d'accueil

Les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans la salle des conseillers de l'hôtel de ville de Saint Maur, le public étant orienté par l'accueil vers cette salle située au même niveau que l'accueil.

Les services de la mairie ont apporté l'appui et le support logistique, permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie au service urbanisme de la ville de Saint Maur (4ème étage).

### 2.5.2. Le climat des échanges

Une seule personne a demandé à rencontrer le commissaire enquêteur et les échanges ont été courtois et respectueux selon l'avis du commissaire enquêteur.

### 2.5.3. Bilan global des permanences

Au total une seule personne est venue se renseigner et, après échange avec le commissaire enquêteur, a déposé ses observations dans le registre.

Les autres observations ont été reçus par mail et notés sur le registre d'enquête.

## *2.6. Recueil des registres- Annexe 3*

Le registre déposé en mairie de Saint Maur a été récupéré le 31 Juillet 2019 à la fin de l'enquête lors de la dernière permanence de l'enquête.

Ce registre a été clôturé ce même jour par le commissaire enquêteur.

Trois contributions sont arrivées le 31 Juillet mais, le système informatique de la ville étant en panne, ces contributions sont arrivées le lendemain de la date de clotûre sur la boite mail de la mairie.

Ces contributions ont été déposées dans le registre puisque arrivées dans les délais. Une attestation de la Mairie de Saint Maur justifie de ces problèmes informatiques.

Par ailleurs, aucun courrier n'a été envoyé au commissaire enquêteur.

## *2.7. Procès-verbal de synthèse- Annexe 1*

A partir du dépouillement du registre papier recueilli en fin d'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse comprenant l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête ;

Ce procès-verbal a été remis par le commissaire enquêteur à Madame Fournel représentant l'EPT et à Monsieur le Maire Adjoint de la commune de Saint Maur après un entretien qui s'est déroulé à la mairie le 8 Aout 2019 . (**Annexe 1)**

Lors de cet entretien, il a été précisé à Madame Fournel et à Monsieur Delecroix que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, ils disposaient d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

## *2.8. Réponses du maître d'ouvrage*

A la suite de la remise du procès-verbal de synthèse exposée dans le paragraphe **2.7** ci-avant, l'EPT ParisEstMarne&Bois a transmis par courriel le 22 Aout un fichier faisant état des différentes réponses au regard de chacune des observations figurant dans les registres d'enquête**.(Annexe 2)**. Ce mémoire en réponse a aussi été envoyé par courrier recommandé le 22 Aout 2019 et réceptionné le 26 Aout 2019.

(Annexe 3)

# CHAPITRE 3

# SYNTHESE DES MODIFICATIONS

# I- CLARIFICATION ET PRECISIONS : Points 1 à 13

## Point 1- Definition de la bande de constructibilité de 20 mètres depuis l'alignement

- Clarification de l'application de la bande de constructibilité de 20 mètres depuis l'alignement.
  La modification vise le lexique du règlement ainsi que les articles 9 des zones U1, U2, U3 et U5.
  Il s'agit :
  - D'ajouter une définition correspondant à la bande de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement
  - De prévoir une disposition particulière à l'article 9 (emprise au sol) en cas de présence d'éléments de patrimoine dans la bande de constructibilité

  **La modification vise à ajouter une définition dans le lexique du règlement de la bande de constructibilité.**

  *« La bande de constructibilité, d'une profondeur variable selon les zones et les articles, comptée perpendiculairement depuis l'alignement s'applique par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et aux voies privées au sens du présent règlement. Elle est définie perpendiculairement depuis tout point de l'alignement et s'applique sur toute la largeur du terrain ».*

- **Point 2 – Définition de voie de desserte**

  Clarification de la définition de « voie de desserte » afin de limiter la confusion avec les définitions de voie publique et de voie privée.
  La voie de desserte est considérée comme la voie donnant accès au terrain.
  **La modification porte sur le lexique du règlement et vise à assurer une cohérence avec les définitions de voie publique et de voie privée**

  *Voie de desserte*
  La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.
  ~~Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.~~

## Point 3-Definition de murs existants

Clarification de la notion de « murs existants » utilisée en cas de surélévation et/ou d'extension au sol des constructions existantes.
**La modification vise à ajouter une définition de la notion de « murs existants » dans le lexique du règlement**.

*Murs existants*
*Les murs existants correspondent aux éléments formant les murs de la construction existante, régulièrement édifiés, assurant sa résistance et sa rigidité.*
*En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. A défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.*

## Point 4- Definition des limites séparatives

Clarifier la définition des limites séparatives en précisant la définition dans le cas de terrains situés en second rang ou concernés par une servitude de passage mais également de supprimer le seuil de 2 m de profondeur pour considérer une limite séparative comme latérale ou non et d'améliorer la compréhension des schémas accompagnant la définition écrite.

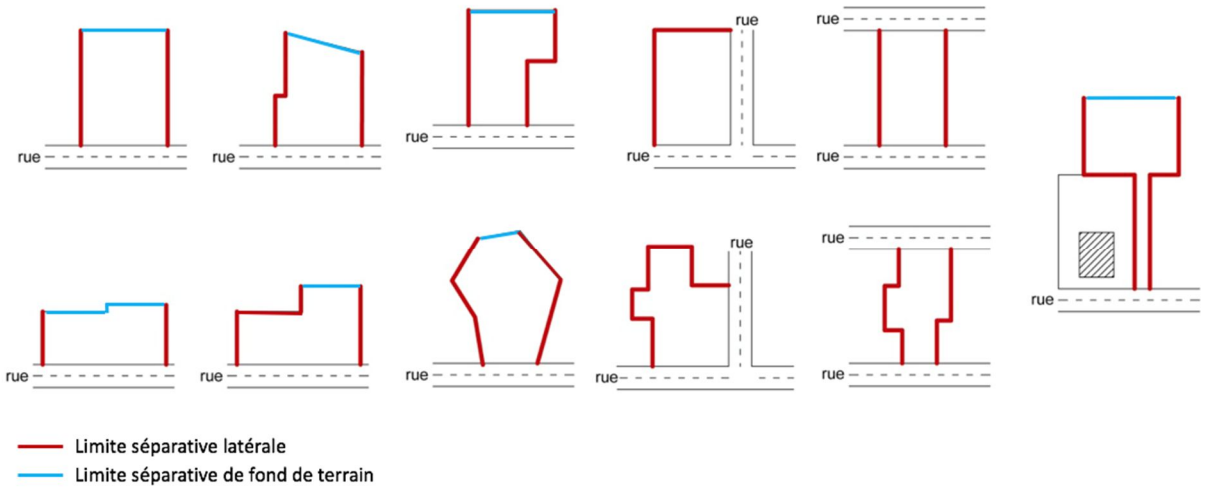
**La modification vise à clarifier la définition de « limites séparatives » présente dans le lexique du règlement et à corriger des schémas illustratifs.**

*Limite séparative*

*Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques. Elles séparent des unités foncières contiguës.*

*Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui, séparant des unités foncières contiguës situées en bordure d'une même voie, aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes). Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.*

*Les limites séparatives **de fond de terrain** correspondent aux limites autres que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.*




## Point 5- Definition de pignon

Ajouter une définition de la notion de pignon.

**La modification vise à ajouter la définition de « mur pignon » dans le lexique du règlement. Le terme est plusieurs fois utilisé dans le PLU en vigueur mais n'est jamais défini.**

*Pignon*

*Façade implantée sur une limite séparative.*

## Point 6- Clarification des règles de hauteur article 10 dans les zones U1, U2 et U3

Dans le lexique du règlement, il s'agit dans la définition de hauteur de construction de préciser que la hauteur de façade correspond à la hauteur à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus,

jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse ou en cas de monopente et à la base du brisis dans le cas de toiture Mansart.
Dans le lexique du règlement, il s'agit de remplacer la définition du faîtage existante dans le PLU en vigueur par une définition ne faisant plus référence à « deux versants ».
Dans les articles U1 10, U2 10 et U3 10, il s'agit de corriger les schémas illustratifs des règles et de faire mention des modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente.

Dans les articles U1 10, U2 10, U3 10, U4 10, U6 10 et U7 10, il s'agit de faire mention des modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente.

**La modification vise le lexique du règlement : ajout d'un point sur le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente, correction de la définition de faîtage pour y intégrer les monopentes et précisions sur le calcul de la hauteur de façade.**

Il s'agit également de corriger les schémas illustratifs des articles 10 des zones U1, U2 et U3 et corriger une erreur constatée sur le schéma des constructions avec combles mansardés.

*Faitage*
*Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.*

*Hauteur de construction*
*En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, **la hauteur d'une façade** est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).*

## Point 7- Clarification du mode de calcul de la hauteur des RDC à destination des commerces, artisanat ou bureau dans les zones U1, U2, U5 et U7

Il s'agit de rajouter la mention « calculée à partir du plancher de la construction après le nombre de mètres maximal à ne pas dépasser.
**La modification vise à préciser que la hauteur des rez-de-chaussées à vocation commerciale, artisanale ou tertiaire se calcule à partir du plancher de la construction. Le PLU en vigueur ne précise pas « *à partir du plancher de la construction* ».**

*Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.*

## Point 8- Clarification de notion de baie (Definition)

Apporter une précision concernant la définition de « baie » dans le lexique du règlement. Seules les portes vitrées transparentes sont considérées comme des baies.
**La modification a pour objectif d'apporter une précision concernant la définition de « baies » dans le lexique du règlement. La présente modification vise à préciser que les portes vitrées sont considérées comme des baies et non l'ensemble des portes.**

*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.*

## Point 9- Clarification des articles U1 6-2 et U2 6-4

Il s'agit d'ajouter des schémas illustratifs à la règle de linéaire de façades

**La modification a pour objectif d'ajouter des schémas explicatifs à la règle prévue aux articles U1 6-2 et U2 6-4 permettant ainsi de faciliter sa compréhension**

*Pièces du PLU modifiées*

⇨ ***RÈGLEMENT DE LA ZONE U1 et U2***

⇨ *Schéma illustratif 1*

⇨ *Cas 1 – construction non conforme à la règle*

⇨ *Cas 2 – construction conforme à la règle*

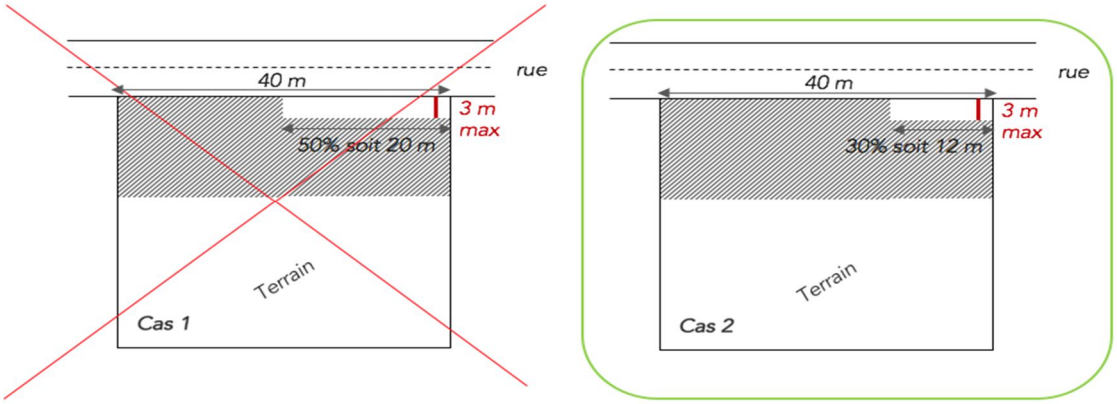
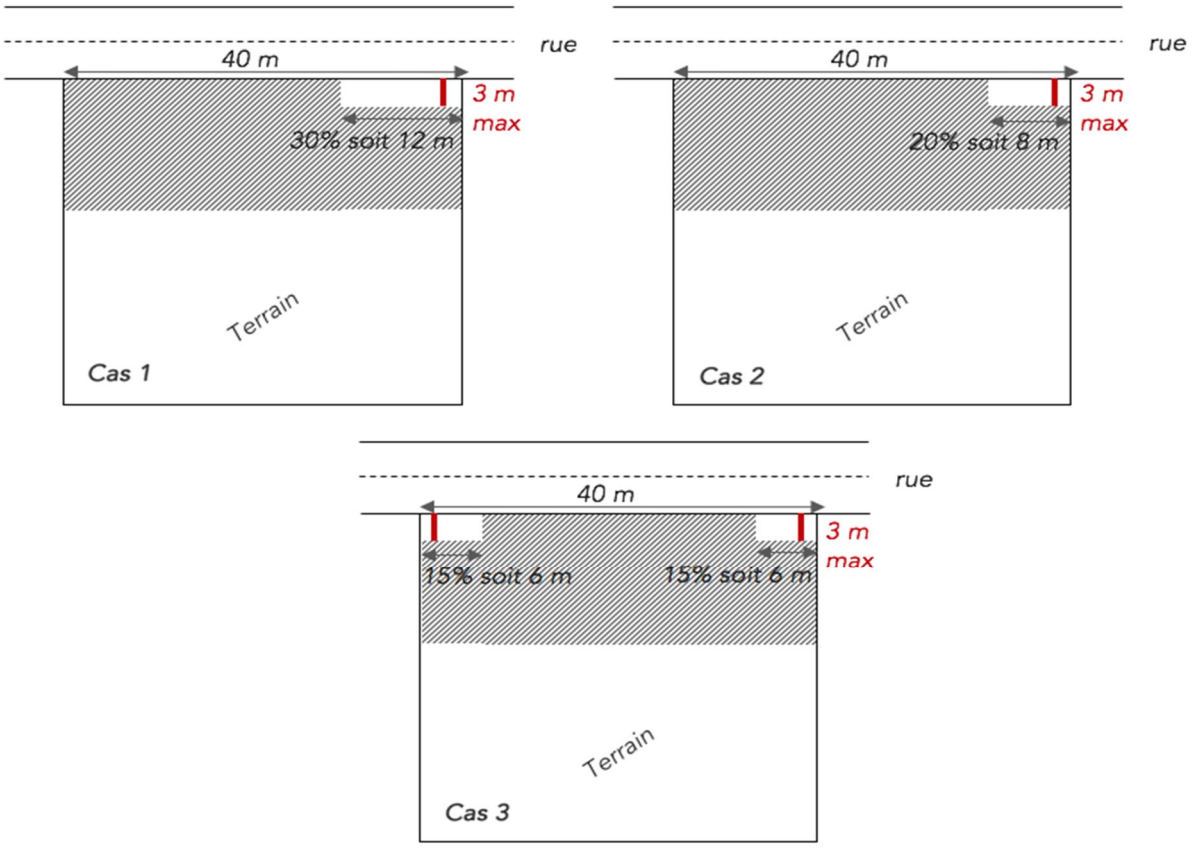



*Schéma illustratif 2*

*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*



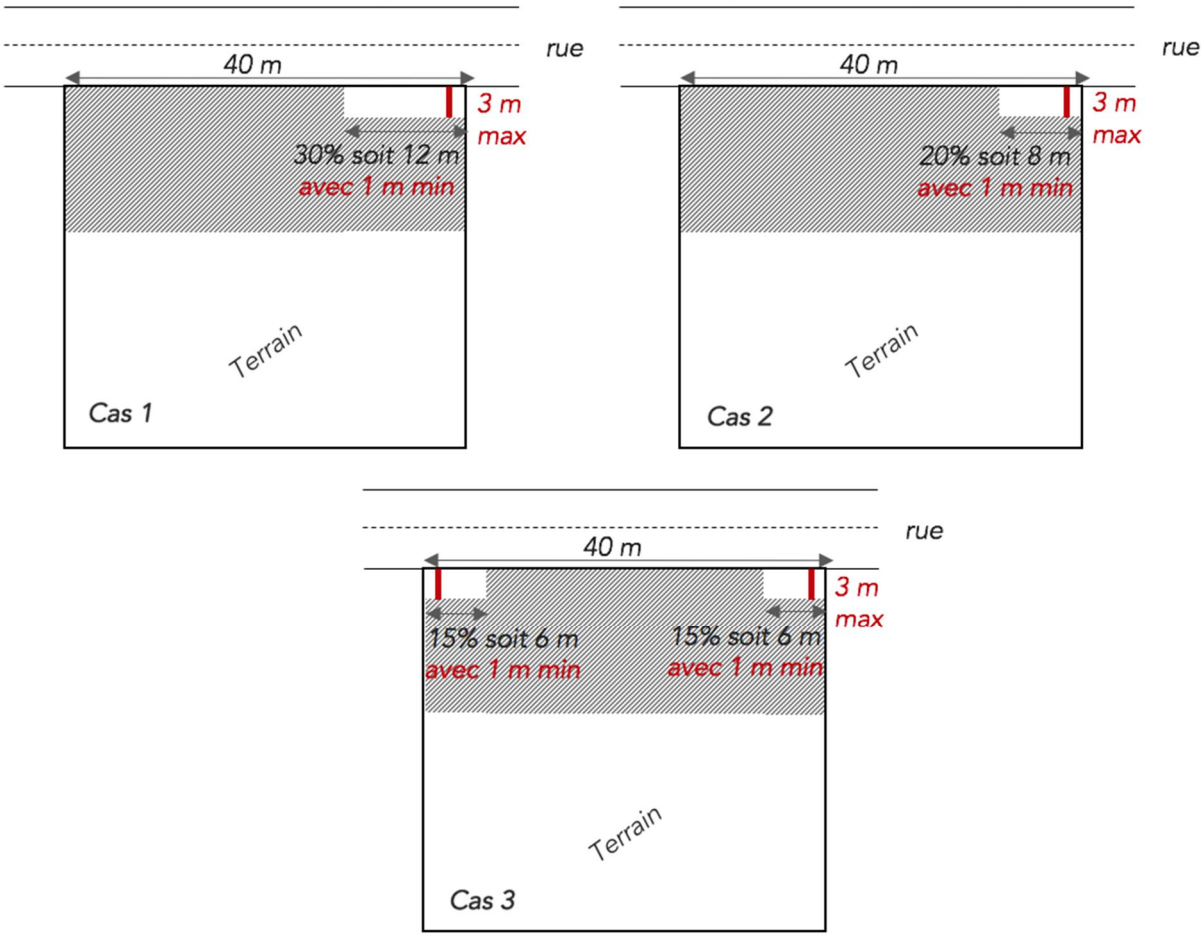
### Point 10- Clarification des articles U1 7-14 et U2 7-12

Il s'agit d'ajouter des schémas illustratifs à la règle d'un recul partiel de façade autorisé aux articles U1 6-2 et U2 6-4.

**La modification ne change pas le contenu de la règle.**

*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*




### Point 11- Lisibilité des cartes de l'OAP trame verte et bleue

Afin d'améliorer la visibilité des cartes p 31 et 33 de l'OAP thématique

**La modification vise à ajouter le cadastre (fonds bâtis) en trame de fonds des cartes pour faciliter la localisation et la protection des éléments de la TVB**

### Point 12- Précisions apportées aux articles U1-11, U2-11, U3-11, U5-11, U6-11, U7-11 et N-11

La modification consiste à rajouter la référence au PPRI de la Marne et de la Seine et à apporter une précision concernant la hauteur des clôtures.

**La modification vise à préciser que les « bâtiments en zone inondable » sont ceux visés par le PPRI (en zones U1, U2, U3, U6, U7 et N).**
De plus, il s'agit aussi de préciser que la hauteur de 2.6m pour les clôtures en limite séparative se mesurent pas rapport au terrain naturel de la parcelle.

### Point 13- Précisions concernant le stationnement en cas de changement de destination

La modification vise les articles 12 des zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7.avec la précision suivante : normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions **des constructions existantes.**
**La modification vise à clarifier la rédaction de l'obligation de réalisation de places de stationnement en cas de changement de destination d'une construction.**

## II- CORRECTIONS D' ERREURS MATERIELLES : point 14

### Point 14 : Cette modification vise les orientations d'aménagement et de programmation (OAP thématique), le plan de zonage et le règlement .

Supprimer sur le plan de zonage la maison située 15 bis Avenue de Bonneuil identifiée par erreur comme bâtiment remarquable

Remplacer dans les articles 13 des zones U1, U2, U3, U5, U6, U7 et N l'expression « OAP trame verte » par « OAP trame verte et bleue »

Annexe 5 du règlement sur les arbres remarquables protégés :
N° 38 de l'annexe : modifier l'adresse n° 2 rue de la maison brûlée par n° 4 de la même rue et modifier la photo de l'arbre remarquable.

**La première modification** vise à supprimer sur le plan de zonage la maison située 17 Avenue de Bonneuil identifiée comme maison remarquable mais n'apparaissant pas dans la liste des bâtiments remarquables présente en annexe du règlement du PLU en vigueur.
**La seconde modification** vise, dans les articles 13 des zones, lorsqu'il est fait mention de l'OAP trame verte, de préciser qu'il s'agit de l'OAP trame verte et bleue pour être cohérent avec la pièce OAP du PLU en vigueur et l'intitulé thématique : « *conforter la trame verte et bleue* »
**La troisième modification** consiste à changer la photo de l'arbre remarquable situé au 2 rue de la Maison Brulée et modifier aussi l'adresse ce la maison qui est située au n° 4.

## III- MODIFICATIONS ET PRECISIONS DES ARTICLES DU PLU - Point 15 à 25

### Point 15 : Modification de l'application des dispositions règlementaires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette modification vise trois évolutions

- Le lexique du règlement du PLU en vigueur prévoit que « pour l'application du règlement, les règles propres aux CINASPIC s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive de CINASPIC. » Le règlement opère donc une distinction entre les CINASPIC complets et les CINASPIC partiels, alors que la seule destination fixée par le Code de l'urbanisme est celle de CINASPIC. La modification vise donc à **supprimer cette distinction entre constructions à destination exclusive de CINASPIC et constructions à destination partielle de CINASPIC.**

- **La suppression de la mention « à destination exclusive** » dans les articles U1 7-9, U2 7-9 et U5 7-1 qui prévoit des règles spécifiques pour les CINASPIC.

- Le lexique du règlement du PLU en vigueur prévoit, dans la définition des CINASPIC, que pour l'application de l'article 12**, les résidences pour publics spécifiques de la destination d'habitation sont à rattacher aux CINASPIC. La modification vise à supprimer** cette disposition qui a pour conséquence de soumettre certains locaux relevant de la catégorie habitation à des règles applicables à la catégorie CINASPIC et qui entraîne une contradiction entre le lexique du règlement et les articles 12 de plusieurs zones.

**La modification porte sur le lexique du règlement et sur les règlements des zones U1, U2 et U5 : suppression de la distinction entre les constructions à destination partielle de CINASPIC et les constructions à destination totale de CINASPIC.**

Il s'agit également de modifier le lexique du règlement : suppression de la mention faisant référence à l'article 12, incohérente avec les articles 12 des différentes zones dans le règlement.

### Point 16- Modification des possibilités de surélévation des constructions existantes en fond de parcelle dans les zones U1, U2 et U3

Intégration d'une règle précisant que, parmi les constructions situées sur une limite en fond de terrain, seules les constructions à usage d'habitation peuvent être surélevées.

*« 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. »*

### Point 17- Modification et clarification des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans la zone U2

La zone U2 correspond aux grands axes traversant la ville et rejoignant les ponts.

La modification vise les articles U2 7 et U2 10 du règlement.

- Il s'agit à l'article U2 7-3 de supprimer la mention « les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m » car cette disposition se retrouve à l'article U2 7-5.

- Il s'agit à l'article U2 7-4 de préciser que la longueur maximale de chacun des pignons de 14 mètres s'applique en cas d'implantation en limite séparative et non en cas de retrait.

- Il s'agit à l'article U2 7-10 de clarifier les dispositions spécifiques aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales et d'ajouter une règle visant à interdire, au-delà de la bande de 20 mètres, les surélévations sur les limites de fond de terrain, dans une logique de préservation des cœurs d'îlot et d'intégration urbaine.

- Il s'agit à l'article U2 10 d'ajouter une règle dans les dispositions particulières concernant la minoration de la hauteur en cas de surélévation d'une construction existante mal implantée par rapport aux limites séparatives et située au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur.

**La modification prévoit en zone U2 la clarification des règles (distinction entre surélévations et extension au sol, réorganisation formelle des dispositions particulières, ajout de schémas explicatifs) et ajout de deux nouvelles règles concernant les surélévations**

*« **U.2 - 10-7** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** dans le cas de surélévations de constructions existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées par rapport aux dispositions générales de l'article U2 7. Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum. »*

## Point 18- Modification et clarification des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans la zone U3

La zone U3 correspond aux quartiers à dominante résidentielle.

La modification vise les articles U3 6-9, U3 7-5 et U3 7-11 du règlement.

- Il s'agit à l'article U3 6-9 de clarifier les dispositions spécifiques aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales et d'ajouter une règle autorisant, au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur depuis l'alignement, de réaliser des extensions au sol.

- Il s'agit à l'article U3 7-5 de supprimer la mention qui précise que la disposition concernant la longueur de pignon en cas d'implantation en limite séparative s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante pour la basculer dans l'article U3 7-11 concernant les constructions existantes mal implantées.

- Il s'agit à l'article U3 7-11 de clarifier les dispositions spécifiques aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales et d'ajouter une règle visant à interdire, au-delà de la bande de 20 mètres, les surélévations sur les limites de fond de terrain, dans une logique de préservation des cœurs d'îlot et d'intégration urbaine.

**La modification prévoit en zone U3 la clarification des règles (distinction entre surélévations et extension au sol, réorganisation formelle des dispositions particulières, ajout de schémas explicatifs) la modification d'une règle du PLU en vigueur et ajout d'une nouvelle règle**

*- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement 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 8 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.*

## Point 19- Autorisation de la création de perron dans la marge de recul par rapport à l'alignement dans les zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7

La modification a pour objectif de permettre l'implantation de perron dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement dans les zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7. Certains éléments peuvent déjà être implantés dans cette bande de retrait tels que les éléments de modénature ou les débords de toiture. La modification vise à compléter cette liste.

La modification vise à :

- Compléter le champ d'application des articles U1 6, U2 6, U3 6, U5 6, U6 6 et U7 6 en ajoutant les perrons dans la liste des éléments n'étant pas pris en compte dans les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;

- Ajouter une définition de « perron » dans le lexique du règlement.

**La modification a pour objectif de permettre l'implantation de perrons dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement dans les zones U1, U2, U3, U5, U6, U7.**

- Une définition de « perron » est également ajoutée au lexique du règlement afin d'encadrer les éléments pouvant être implantés dans la marge de recul par rapport à l'alignement.
- *Perron*
- *Petit escalier extérieur, se terminant par une plate-forme sur laquelle donne une porte d'entrée ne desservant que le rez-de-chaussée.*

## Point 20- Modification des articles U1-7, U2-7 et U3-7 concernant les terrasses de moins de 60 cm

La modification a pour objectif :

- De préciser que les terrasses d'une hauteur inférieure **ou égale** à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans le PLU en vigueur, il n'est fait mention que des terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm et des terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm, excluant de fait les terrasses d'une hauteur de 60 cm.

- Il s'agit de préciser que les terrasses d'une hauteur inférieure **ou égale** à 60 cm de haut peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

**La modification a pour objectif de préciser que les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.**

Dans le PLU en vigueur, il n'est fait mention que des terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm.

### Point 21- Modification des articles U1 7-1 et U2 7-1 pour favoriser l'intégration urbaine des constructions d'un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m

Les zones U1 et U2 représentent respectivement la zone des gares (U1) et les grands axes de circulation (U2).

La modification a pour objectif de permettre, pour les constructions d'une longueur de façade sur rue d'au moins 20 mètres, de déroger aux obligations d'implantation dans la bande de 20 mètres comptés depuis l'alignement (sur les deux limites séparatives latérales en U1, sur une limite séparative latérale en U2). Cette dérogation offre la possibilité de réaliser des opérations comprenant plusieurs constructions au lieu d'une seule construction, favorisant ainsi l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain et permettant la réalisation de façades rythmées.

La modification vise à faire évoluer les articles U6 7-1 et U2 7-1, en introduisant une disposition dérogatoire pour les constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres.

**La modification a pour objectif de permettre de déroger, pour des façades sur rue d'au moins 20 m, aux obligations d'implantation par rapport aux limites séparatives.**
**Cette dérogation offre la possibilité de réaliser plusieurs constructions permettant la réalisation de façades rythmées. Cette dérogation permet de ménager des espaces de respiration entre les constructions.**
*« Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine. »*

### Point 22- Modification de l'article U2 6-2 : introduction d'une règle qualitative pour tenir compte du tissu bati existant

La modification vise l'article U2 6-2.

- Il s'agit de prévoir une règle dérogatoire à l'obligation d'implantation à l'alignement, pour tenir compte du tissu bâti existant et favoriser l'intégration urbaine des futures constructions.

**La modification a pour objectif d'introduire une souplesse dans la règle d'implantation des constructions le long des linéaires commerciaux ou en cas de RDC à vocation commerciale.**
Cette modification vise à introduire une règle qualitative permettant de déroger à l'obligation d'alignement pour respecter le paysage urbain existant et favoriser l'insertion urbaine des nouvelles constructions.

*« Une implantation différente de celles imposées ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne. «*

### Point 23- Clarification de l'application des règles de hauteur et interdiction des combles mansardés en zone U3

La zone U3 correspond aux quartiers résidentiels

La modification vise les articles **U3 10-2 et U3 10-3** du règlement.

- Il s'agit à l'article U3 10-2 de préciser que la hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres (conformément au schéma du PLU en vigueur) et de supprimer la mention « combles mansardés exclues » s'appliquant uniquement aux parties de constructions au-delà de 7 mètres de façade.

- Il s'agit d'ajouter une règle interdisant les combles mansardés, quelle que soit la hauteur des constructions.

- Pour le secteur U3b (article U3 10-3), il s'agit de clarifier l'application des règles en précisant : la hauteur de façade maximum, que le traitement en comble ou en attique est obligatoire au-delà de 10 mètres de hauteur de façade et les modalités du retrait en cas d'attique. Il s'agit également d'ajouter des schémas illustratifs et la mention des combles mansardés interdits, comme pour le reste de la zone U3.

**La modification vise à interdire les combles mansardés dans la zone U3**. Dans le PLU en vigueur, les combles mansardés sont exclus uniquement pour les constructions d'une hauteur de façade de 7 m. Le projet de modification prévoit de les interdire quelque soit la hauteur de façade de la construction sauf pour des motifs d'intégration architecturale ou urbaine.

***Dispositions particulières***
***U.3 - 10-4 En U3-b****, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser* ***13 m****, ramenée à 10m dans une bande de 25m de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie).* *La hauteur de façade des constructions ne peut dépasser 10 mètres.*

*Au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire pour le ou les deux derniers niveaux.*

*Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum, calculé par rapport à la façade ou par rapport à l'avant dernier niveau de la construction.*

*Les combles mansardés sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.*

**Point 24- Modification de l'article U2 10-6 concernant la majoration de hauteur des constructions**

La zone U2 est constituée des grands axes qui traversent la ville

La modification vise l'article U2 10-6 du règlement.

- Il s'agit d'inscrire que le dernier niveau de la construction réalisé en attique, doit être implanté en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au niveau inférieur et non par rapport à la façade, comme le prévoit le PLU en vigueur. Un schéma explicatif est ajouté.

Le projet de modification vise à préciser les modalités d'application de la majoration de hauteur prévue dans le PLU en vigueur à l'article U2 10-6.

**La modification précise qu'en cas de construction d'une hauteur de 19 m au faitage ou à l'acrotère, seul le dernier niveau est exigé en attique, soit à partir de 16 m de hauteur de façade. Dans le PLU en vigueur, l'attique est exigé à partir de 13 m.**

**Point 25- Introduction d'une distance minimale par rapport aux limites separatives de fond de parcelle en cas de façades sans baie à l'article U1 7-8**

La modification vise l'article U1 7-8.

- Il s'agit de préciser, qu'en cas de façades sans baie, la construction devra être implantée en retrait des limites de fond de parcelle, en respectant une distance correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**La modification** vise à préciser qu'en cas de façade sans baie, la construction devra être implantée en retrait des limites de fond de parcelle, en respectant une distance correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
Le PLU en vigueur ne précise pas « *sans pouvoir être inférieure à 4 m »*

## IV- MODIFICATION DE ZONAGE- Point 26 à 27

### Point 26- Modification de zonage Avenue Pierre Semard- Rue Lafayette

La modification a pour objectif de faire passer la zone concernée de U1a à U1, à proximité immédiate du RER.

- U1 : lieu de vie principale (grande diversité de fonctions urbaines
- U1a :lieu de vie secondaire (caractère résidentiel plus marqué)

Le tracé de la nouvelle zone U1 s'appuie sur le linéaire de commerce, artisanat, services obligatoires en RdC

nn

- La modification vise à faire évoluer le plan de zonage en passant du secteur U1a à la zone U1 des terrains situés avenue Pierre Sémard.
- Il s'agit également de modifier, en conséquence, les pages 295 et 297 du rapport de présentation, correspondant respectivement au tableau de superficies des zones et secteurs et au plan de zonage.

**La modification a pour objectif de faire évoluer le zonage sur des parcelles situées au croisement de l'avenue Pierre Sémard et de la rue Lafayette à proximité de la gare RER de Champigny. Les terrains concernés correspondant à un secteur de 2 500 m2.**

**Point 27- Modification du zonage des sites d équipement Bellechasse et Barbes**

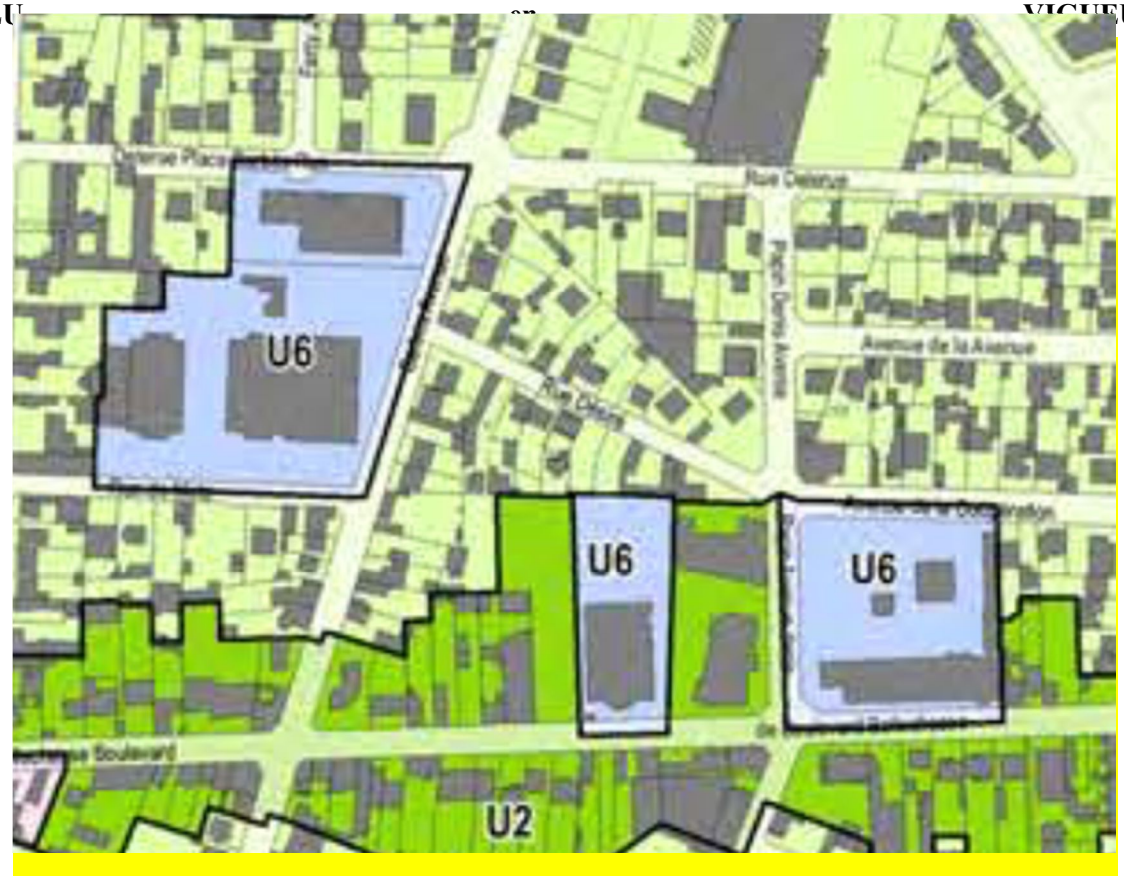
La modification a pour objectif de faire évoluer le zonage sur deux sites d'équipements de la commune : la déchetterie / un centre technique municipal boulevard de Bellechasse et un autre centre technique municipal avenue Barbès.

Aujourd'hui classés en zone U6, il s'agit de les identifier en zones U2 pour la déchetterie / centre technique bd de Bellechasse et en zone U3 pour le centre technique avenue Barbès. La zone U6 correspond aux grands équipements d'intérêt collectif. « Ils ont été repérés dans une zone spécifique afin de pérenniser leur vocation d'équipements nécessaires aux Saint-Mauriens et de leur donner des possibilités d'évolution, de développement sur site, de requalification en accompagnement de l'évolution démographique attendue sur la ville » (extrait du rapport de présentation).

Les évolutions de zonage prévues dans la présente modification visent à permettre l'évolution des deux sites actuels d'équipements vers des vocations plus mixtes, notamment résidentielles. Le changement de zonage ne remet pas en cause la pertinence de l'existence de la zone U6 à l'échelle communale dans la mesure où la modification de zonage ne concerne que 1,4 hectare sur les 74 de la zone U6 du PLU en vigueur (chiffre extrait du rapport de présentation).

Contenu de la modification

- La modification vise à faire évoluer le plan de zonage en modifiant le zonage de la déchetterie et du centre technique Bellechasse de U6 à U2 et de U6 à U3 pour le centre technique avenue Barbès.
- Il s'agit également de modifier, en conséquence, les pages 295 et 297 du rapport de présentation, correspondant respectivement au tableau de superficies des zones et secteurs et au plan de zonage.


U6
U6
U6
U2
Rue Delorme
Avenue de la Résistance

**PLU MODIFIE**

Les évolutions de zonage prévues dans la présente modification visent à permettre l'évolution des deux sites actuels d'équipements vers des vocations plus mixtes, notamment résidentielles.

**V-**

## VI- ZAC DES FACULTES- ZONE U4- Point 28

**Point 28- ZAC des Facultes- Modification de l'article concernant le stationnement et modification de l'OAP**

Le projet fait l'objet d'une zone spécifique, la zone U4, et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui « fixe les grands principes d'aménagement du site, en réponse à la politique de l'habitat de la Ville et à l'amélioration de l'offre en équipements et en commerces de proximité » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur).

La présente modification vise à clarifier l'engagement de la Ville en matière de logement social, à corriger une erreur dans la rédaction de l'article sur le stationnement et à faire apparaître un équipement supplémentaire sur le document graphique. Ces évolutions ne remettent pas en cause les objectifs fondamentaux de réaménagement du quartier et de mixité sociale et fonctionnelle dans le programme de l'opération.

La modification a pour objectif :

- De modifier l'article U4 12 concernant le stationnement en imposant une norme plafond de stationnement uniquement pour les bureaux et non pour les bureaux **et** les commerces, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur. En effet l'obligation d'une norme plafond est une exigence imposée par le PDUIF (plan de déplacements urbains d'Ile-de-France) pour les bureaux uniquement (situés dans un périmètre de bonne accessibilité aux transports en commun).

- De compléter l'OAP « ZAC des Facultés » en ajoutant, sur le schéma, un équipement supplémentaire à réaliser, en cohérence avec le tableau de programmation prévu dans l'OAP qui évoque deux nouveaux équipements à créer et la relocalisation de deux équipements existants.

- D'actualiser le tableau de programmation de l'opération dans l'OAP (et, en cohérence, dans le rapport de présentation) concernant les logements à réaliser. Le PLU en vigueur prévoit la réalisation de 32 400 $m^2$ de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 12 000 $m^2$ de SDP de logements sociaux a minima. La modification vise à inscrire un nombre minimum de logements sociaux à réaliser, en remplacement d'un nombre minimum de $m^2$ de SDP.

**Plan de la ZAC des Facultes**

Le point rouge marque un nouvel équipement d'interêt collectif.

yyy

**OAP ZAC DES FACULTES**

**Ainsi la ZAC répond au programme suivant**

| | |
|---|---|
| Logement | - 32 400 m2 de surface de plancher de logements comprenant<br>une résidence étudiante<br>dont 150 logements sociaux à minima<br>-1 résidence pour personnes agées de 7 000 m2 de SDP environ |
| Activités et Commerces | - environ 500 m2 de bureau<br>- environ 2 500 m2 de commerces |
| Equipements | - un centre aquatique<br>- une crèche de 60 berceaux<br>- Reconstruction du collège Pissaro<br>- Reconstruction du Centre Sportif communal Gilbert Noël |
| Stationnement | - 680 places (dont 650 en sous-sol) |
| Espaces libres | - 18 000 m2 d'espaces verts publics et privés |

**U.4 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

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

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

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

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

- 1 place pour 3 chambres, ramené à 0,5 place pour 3 chambres en zone 1, pour les résidences étudiantes, les résidences et structures de services à vocation sociale, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

- Bureaux : 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m² de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité ; 1 place pour 60m² de surface de plancher maximum et une place pour 50 m² de surface de plancher maximum en zone 1.

- Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m² de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité ; ~~1 place pour 60m² de surface de plancher maximum et une place pour 50 m² de surface de plancher maximum en zone 1.~~

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

**La première modification** vise à modifier l'article U4 12 en imposant une norme plafond de stationnement uniquement pour les bureaux et non pour les commerces comme c'est également le cas dans le PLU en vigueur.
**La seconde modification** vise à localier un équipement supplémentaire à réaliser dans l'OAP « Zac des Facultés ». Cet équipement ne vient pas impacter les principes paysagers et environnementaux prévus dans l'OAP du PLU en vigueur.

## VII- MODIFICATIONS DIVERS – Articles 29 à 34

**Point 29- Remplacement de la notion de puisards par puits d'infiltration**
La modification a pour objectif de remplacer la notion de puisards par celle de puis d'infiltration, en cohérence avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Les puisards s'appliquent aux eaux usées et eaux pluviales alors que les puits d'infiltration ne s'appliquent qu'aux eaux pluviales.

**Contenu de la modification**

- La modification vise le remplacement de la notion de puisards dans l'ensemble des articles 4 des zones du règlement du PLU.

**La modification vise à remplacer la notion de puisards par celle de puits d'infiltration en cohérence avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.**
Les puisards s'appliquent aux eaux usées et eaux pluviales alors que le puits d'infiltration ne s'appliquent qu'eaux pluviales.

**Point 30- Modification de l'article U1-3, U2-3, U3-3, U5-3 et U7-3**
La modification prévoit de remplacer le terme « deuxième logement » par « nouveau logement ». La question de l'accès se pose en effet en cas de création d'une nouvelle habitation, qu'il s'agisse d'une deuxième ou d'une troisième habitation ou plus.

La modification concerne les articles U1-3, U2-3, U3-3, U5-3 et U7-3.

**La modification** vise à faire évoluer la règle du PLU en vigueur qui prévoit que la largeur de la voie desservant un terrain ne peut être inférieure à 3.5 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas créer un deuxième logement. **La modification prévoit de remplacer le terme « deuxième logement » par « nouveau logement ».**

**Point 31- Modification de l'interdiction des ICPE en zone N**
La zone naturelle (N) correspond principalement aux jardins publics, espaces verts publics ouverts et aux berges de la Marne. L'objectif est de préserver ces espaces dans leur vocation naturelle (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur).

La modification vise à modifier les interdictions prévues à l'article 1 de la zone N. Le PLU en vigueur inscrit que l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sont interdites. La modification vise à ne pas distinguer les types d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) mais à interdire leur implantation / extension / modification indépendamment des procédures qui y sont associées. Il s'agit ainsi de contribuer à la préservation du caractère naturel des zones N.

**Contenu de la modification**

Il s'agit de faire évoluer l'article 1 de la zone N en supprimant la précision des procédures associées aux ICPE.

**La modification vise à ne pas distinguer les types d'ICPE mais à interdire leur implantation/extension/modification indépendamment des procédures qui y sont associées**

.**Point 32- Modification de la règle concernant les piscines**

La zone U1 correspond aux lieux de vie des quartiers, caractérisés par des formes urbaines et des fonctions spécifiques (extrait du règlement du PLU en vigueur). La présente modification vise à ajouter une règle autorisant l'implantation des piscines au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptés depuis l'alignement. Le PLU en vigueur précise, à l'article 9 de la zone U1, qu'au-delà de la bande de 30 mètres seules les annexes sont autorisées mais il n'est pas indiqué que les piscines peuvent également y être implantées.
La modification vise à apporter une cohérence entre les zones du PLU dans la mesure où dans la zone U3, à l'article 6-5, il est prévu la disposition suivante : « au-delà de la bande de 20 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées. »

**Contenu de la modification**

La modification vise à compléter l'article U1-9 en autorisant l'implantation de piscines au-delà de la bande de 30 mètres depuis l'alignement.

**La modification prévoit de laisser la possibilité d'implanter des piscines au-delà d'une bande de 30m de profondeur comptés depuis l'alignement**. Den effet, dans la zone U1, à l'article 9, il est prévu dans le PLU en vigueur qu'au-delà d'une bande de 30 m seules les annexes sont autorisées.

**Point 33- Modification de la règle concernant les terrasses et les pare-vues dans les zones U1 U2 et U3**

La modification vise à apporter une précision à la règle concernant les terrasses dans les zones U1, U2 et U3. Il s'agit de prévoir que les dispositions réglementant l'implantation des terrasses de plus de 60 cm de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas de constructions en attique, ceci afin d'améliorer l'insertion urbaine des futures constructions.

**Contenu de la modification**

**La modification vise à compléter les articles 7 des zones U1, U2 et U3 en précisant que les constructions en attique ne sont pas concernées par la règle d'implantation générale prévue pour les terrasses de plus de 60 cm.**

**Point 34- Suppression de linéaires commerciaux boulevard de Creteil et Avenue Louis Blanc**

La modification vise à supprimer des linéaires commerciaux imposant l'obligation d'implantation de commerces / artisanats / services en rez-de-chaussée sur rue le long du boulevard de Créteil et de l'avenue Louis Blanc.

Après deux ans de mise en œuvre du PLU, la pertinence des linéaires commerciaux sur une partie du boulevard de Créteil et sur l'avenue Louis Blanc est remise en cause dans la mesure où ces secteurs ne sont pas les plus commerçants de la commune. La règle prévue dans le PLU en vigueur sur ces sites conduit à une augmentation du risque de locaux vacants en rez-de-chaussée. La modification vise donc à supprimer les linéaires commerciaux sur une partie du boulevard de Créteil et sur l'avenue Louis Blanc, permettant ainsi de favoriser le développement d'autres fonctions en rez-de-chaussée, sans pour autant empêcher l'implantation d'activités commerciales ou de services (tel que prévu au règlement de la zone U2.

**Contenu de la modification**

**La modification vise à supprimer des linéaires « commerces / artisanats / services obligatoires en RDC » identifiés au document graphique du PLU en vigueur sur une partie**

# CHAPITRE 4

# LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

## *4.1. Les observations et courriers concernant le projet de modification n°1*

### 4.1.1.Registre

Comme indiqué précédemment, au total **neuf** observations dont 7 par courriel ont été déposées sur le registre papier concernant cette enquête . Aucun courrier s'y rapportant n'a été recueilli en cours d'enquête.

.

### 4.1.2.Consultation des personnes publiques associées

**4.1.2.1 Préfecture du Val de Marne**
La Préfecture du Val de Marne a répondu le 8 Juillet 2019 et la réponse est en pièce joint (1 page)

**4.1.2.2 Sous-Préfecture du Val de Marne**
La sous-préfecture n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 24 Mai 2019

**4.1.2.3 Chambre des Métiers et de l'Artisanat 94**
La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a répondu le 14 Juin 2019 et la réponse est en pièce jointe.(1 page)

**4.1.2.4. Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France**
La Chambre Interdépartementale de l'Agriculture n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 21 Mai 2019.

**4.1.2.5. Ile de France Mobilités**
Ile de France Mobilités a répondu le 11 Juillet 2019 et la réponse est en pièce jointe.(2 pages)

**4.1.2.6 Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne**
La Chambre de Commerce et d'Industrie n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 22 Mai 2019.

**4.1.2.7 Conseil Départemental du Val de Marne**
Le Conseil Départemental du Val de Marne n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.8 Conseil Regional d'Ile de France**
Le Conseil Regional d'Ile de France n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 24 Mai 2019.

**4.1.2.9 Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12)**
Grand Orly Seine Bièvre n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.10 Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11)**
Grand Paris Sud Est Avenir n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.11 Est Ensemble (EPT 8)**
Est Ensemble n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.12 Grand Paris Grand Est (EPT 9)**
Grand Paris Grand Est n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.13 Métropole du Grand Paris**
Métropole du Grand Paris n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.14 Direction Regionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement- UT 94**
La Direction Regionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement- UT 9 n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.15 Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France – UT 94**
La Direction Regionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France – UT 94 n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.16 Société du Grand Paris**
La Société du Grand Paris a répondu le 4 Juin 2019 et la réponse est en pièce jointe (1 page)

**4.1.2.17- Mairie de Champigny sur Marne**
La Mairie de Champigny sur Marne n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.18 Mairie de Chennevières sur Marne**
La Mairie de Chennevières sur Marne n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 25 Mai 2019.

**4.1.2.19 Mairie de Maisons Alfort**
La Mairie de Maisons Alfort n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.20 Mairie de Creteil**
La Ville de Creteil a répondu le 28 Juin 2019 et la réponse est en pièce jointe (1 page)

**4.1.2.21 Mairie de Bonneuil sur Marne**
La Mairie de Bonneuil sur Marne n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.22 Mairie de Joinville le Pont**
La Mairie de Joinville le Pont n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 27 Mai 2019.

**4.1.2.23 Mairie de Sucy en Brie**
La Mairie de Joinville le Pont n'a pas répondu au courrier de l'EPT daté du 23 Mai 2019.

**4.1.2.24 Mairie de Saint Maur des Fossés**
La ville de Saint Maur a répondu le 25 Juin 2019 et la réponse est en pièce jointe (1 page)

**4.1.2.25 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne**
Le Ministère de la Culture a répondu le 25 Juin 2019 et la réponse est en pièce jointe (1 page)

En conclusion, 25 Personnes Publiques associes ont été approchées.

**Sept réponses ont été reçues do**nt :

- 4 appellent des observations (Préfecture Val de Marne, Ile de France Mobilités, Ville de Saint Maur des Fossés, Direction de l'Architecture)
- 3 sans observations (Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Société du Grand Paris, Ville de Creteil,

-

## *4.2 Examen détaillé des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête publique unique*

L'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête publique a été envoyé au représentant de la commune de l'EPT, maître d'ouvrage pour recueillir ses avis et commentaires (Cf. Procès-verbal synthèse faisant l'objet de l'annexe 2**)**.

L' EPT en collaboration avec la commune de Saint Maur a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe 2.8 ci-dessus et faisant l'objet de l'annexe 2. (Chapitre 2 Deroulement de l'enquête)

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le titre **5** suivant et comportent à la suite l'appréciation du commissaire enquêteur.

# CHAPITRE 5

## EVALUATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT MAUR

## *5.1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de la modification n° 1 du PLU*

Le Plan Local d'Urbanisme (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 et Bois le 26 Novembre 2016 et n'a pas fait l'objet de modifications.

Les premiers temps d'application du PLU ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés. La nécessité d'adapter le document d'urbanisme à cette nouvelle donne s'est fait sentir. C'est pourquoi le Président de l'Etablissement Public Territorial Pais Est Marne et Bois a décidé d'engager une première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maur des Fossés dans le respect des articles L 453-36 à L 153-44 du Code l'Urbanisme afin d'apporter les clarifications nécessaires.

## *5.2 Evaluation des observations*

### 5.2.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

#### 1- Préfecture du Val de Marne

La Préfecture du Val de Marne a été saisie par l'EPT en date du 21 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Le Préfet par courrier en date du 19 Juin émet des réserves sur certaines modifications demandées dans le dossier. (pièce n° 10)

Remarque n° 1

- Le PLU approuvé le 28 Novembre 2016 présente la zone U2 du règlement comme tissus à urbaniser accueillant des gabarits avec un faitage de 16 m, avec une minoration de 3 m pour les constructions situées à moins de 10 m de la zone voisine U3.
- Or, la réécriture des articles 7-10 et 10-7 impose désormais cette minoration de 3 m au-delà de la bande de 20 m. De plus au-dessus de 10 m, la construction devra obligatoirement être en attique, comble ou comble mansardé.
- Cette modification limite donc les possibilités de surélévation des constructions.
- ***Cette disposition aboutit à une dédensification qui n'est pas compatible avec l'objectif général de production des logements, notamment sociaux, au regard des obligations SRU de la commune***

Remarque n° 2

La programmation de la ZAC est passée de 12.000 m2 de SDP à la référence de 150 logements sociaux. La surface de logements locatifs sociaux étant ramenée à 8000 m2, cela implique qu'une proportion plus importante de logements en accession va être construite dans la ZAC, ***diminuant par là-même l'ambition de mixité sociale du projet.***

Remarque n° 3

Il est envisagé un changement de zonage de trois parcelles représentant au total un potentiel de constructibilité de 1.4 ha pour y permettre la construction de logements.

Ce point du projet va dans le bon sens, compte-tenu des obligations de la commune au regard de la loi SRU.

***Il appelle toutefois une vigilance particulière sur la programmation résidentielle qui pourra être développée au droit de ces parcelles***

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

***<u>Remarque n°1</u>***

- *La modification proposée maintient la constructibilité prévue dans le PLU approuvé en 2016. Après deux ans d'application du PLU et pour tenir compte de l'expérience acquise, il paraît nécessaire d'adapter les possibilités de construire afin de favoriser la faisabilité des projets :*

- *D'une part en ouvrant la possibilité de construire des extensions latérales de constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité de 20 m, alors que le PLU limite les possibilités d'extensions pour les bâtiments existants aux seules surélévations.*

- *D'autre part en réduisant l'impact des surélévations des bâtiments existants en fond de parcelle, source de contentieux qui retardent la réalisation de nombreux projets.*

- *Ainsi, la minoration de 3 mètres de hauteur lors d'une surélévation prévue dans le cadre de la modification du PLU, tout comme la nouvelle possibilité de réaliser des extensions latérales, ne porte que sur les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation du PLU et situées au-delà d'une bande de 20 mètres depuis l'alignement, soit une faible part des bâtis situés en zone U2. La règle propre aux constructions neuves, en revanche, ne change pas et les règles propres aux surélévations des constructions existantes mal implantées dans la bande des 20 mètres restent également les mêmes*

- *L'introduction de la distinction entre les constructions existantes mal implantées situées en-deçà ou au-delà de la bande des 20 mètres a pour objectif :*

  - *de préserver les cœurs d'îlots tel que cela figure dans le PADD du PLU en vigueur, dans un souci de préservation qualités paysagères et écologiques de la trame verte urbaine, à préserver tout particulièrement en territoire dense ;*

  - *de limiter les conflits de voisinage et les surélévations importantes de constructions anciennes qui aboutissent souvent à des opérations de démolition-reconstruction non conformes aux règles du PLU. L'obligation de traitement en comble, en combles mansardés ou en attique à partir de 10 mètres de hauteur participe aux mêmes objectifs.*

- *L'introduction de la possibilité d'extensions latérales aux bâtiments existants au-delà de la bande de 20 m a pour objectif d'offrir aux Saint-Mauriens de nouvelles possibilités contribuant à répondre aux besoins d'évolution de leurs résidences, pour développer un parcours résidentiel complet sur la commune.*

- *Ces dispositions réglementaires qui encadrent exclusivement les opérations de réhabilitation en cœurs d'îlots ne remettent pas en question le principe de construction de logements, toutes catégories confondues, c'est-à-dire sociaux et non sociaux, le long des grands axes en zone U2, tel qu'il figure dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

***Remarque n°2***

- *La Collectivité souhaite réaffirmer sa volonté de participer à la production de logements sociaux en Ile-de-France, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes.*

- *Concernant l'évolution prévue dans le dossier de modification, il est précisé que dès la conception du programme de la ZAC des Facultés, l'engagement de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés a porté sur la réalisation de 150 logements sociaux. Cet engagement reste inchangé et sera respecté.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

***Remarque n°3***

- *La Collectivité prend bonne note du point d'attention soulevée par la Préfecture du Val-de-Marne et précise que les sites Bellechasse et Barbès (faisant l'objet du point de modification n°27) seront soumis aux mêmes exigences en matière de production de logements que toute opération sur le reste du territoire communal.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

## *Avis du commissaire enquêteur sur les 3 remarques*

### *Avis du commissaire enquêteur sur la remarque n° 1*

- ***Remarque n° 1 – Cette remarque concerne le point n° 17- Modification et clarification des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans la zone U2 (articles 7 et 10)***

- ***Article U2- 7-10 PLU en vigueur***
  Cet article concerne la surélévation ou l'extension de constructions existantes qui peuvent être autorisées suivant les règles de constructions nouvelles.

- ***Article U2-7.10 PLU modifié***

Les règles de surélévation ou d'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont détaillées dans le PLU modifié.(nombreux schémas à l'appui)

- Tout d'abord, ces nouvelles règles ne concernent que les constructions non conformes aux dispositions générales. Elles s'adressent donc à un nombre restreint d'immeubles. Et ces nouvelles règles détaillent de façon très précise les modalités de surélévation et/ou d'extension de ces constructions non conformes aux dispositions générales.

**Ces clarifications ne peuvent qu'être très utiles lors de l'instruction des permis et permettent d'éviter toute interprétation.**

- ***Article U2- 10-7 PLU en vigueur***

  Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont minorées de 3m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13m au faitage ou à l'acrotère le plus haut.

- ***Article U2- 10-7 PLU modifié***

  Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont minorées de 3 m dans le cas de surélévations de constructions existantes situées au-delà de la bande de 20m de profondeur et mal implantées par rapport aux dispositions générales de l'article U2 7.
  Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10m de hauteur de façade comptés depuis le niveau de terrain naturel avant travaux.
  Le retrait en attique est alors de 2m minimum.

  Effectivement, l'article modifié supprime la notion de minoration de 3m dans le cas d'implantation à moins de 10 m d'un terrain inscrit en zone U3 et rend obligatoire cette minoration de 3m pour toute surélévation au-delà de la bande de 20m .

  De même, cet article modifié impose un traitement en comble, en comble mansardé ou en attique au-dessus de 10 m de hauteur de façade.

- **Ces dispositions visent à réduire les possibilités de surélévation des constructions existantes, ce qui est dommageable.**

  **Mais on peut reprendre les arguments de l'EPT ParisEstMarne&Bois**
  - **qui a ouvert la possibilité d'extensions latérales de construction existantes au-delà de la bande de 20 m**
  - **qui, en réduisant l'impact des surélévations des bâtiments existants en fond de parcelle, diminue les sources de contentieux retardant la réalisation de projets.**

**Je suis donc favorable à conserver les modifications demandées afin de respecter les cœurs d'ïlôts tel que cela figure dans le PADD du PLU en vigueur.**

***Avis du commissaire enquêteur sur la remarque n° 2***

***Cet avis concerne le point n° 28- Zac des Facultés***

- **Programmation du PLU en vigueur**
  - Logement : 32 400 m2 de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 12.000 m2 de SDP de logements sociaux à minima.
  - Une résidence pour personnes agées de 7 000 m2 de SDP environ

- **Programmation du PLU modifié**
  - Logement : 32 400 m2 de surface de plancher de logement (comprenant une résidence étudiants) dont 150 logements sociaux à minima.
  - Une résidence pour personnes agées de 7 000 m2 de SDP environ
  -

Il n'est pas précisé dans la modification du PLU à combien de m2 correspondent les 150 logements sociaux. La ville de Saint Maur, dans sa réponse, parle d'un engagement de 150 logements sociaux, ce qui n'est pas traduit dans la programmation initiale de la Zac des Facultés.

**Je suis donc favorable à conserver les 12.000 m2 prévus à l'origine et ne pas minorer la réalisation de logements sociaux tel que prévu dans le PLU initial.**

***Avis du commissaire enquêteur sur la remarque n° 3***

***Cet avis concerne le point n° 27- Modification de zonage.***

- *La modification a pour objectif de faire évoluer le zonage sur deux sites d'équipements de la commune : la déchetterie/un centre technique Boulevard Bellechasse et un autre centre technique avenue Barbes.*
  *Ces modifications de zonage concernent 1.4 Ha sur les 74 Ha au total.*
  *Une partie de la zone U6 (Bld Bellechasse) passe en U2 et une partie de la zone U6 (Avenue Barbes) passe en U3.*

***Je suis tout à fait favorable à ce changement de zonage mais attention à la zone devenue U3 qui ne doit pas être du résidentiel privé pur.***
***La commune de Saint Maur doit inscrire dans son plan de programmation un certain nombre de logements collectifs et en particulier des logements sociaux.***

**2- Sous- Préfecture du Val de Marne**

La Sous-Préfecture du Val de Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 24 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1.
Au 31 Juillet, la sous-préfecture n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Sous-Préfecture du Val-de-Marne.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte qu'aucune remarque n'a été soulevée par la Sous-Préfecture du Val de Marne**

**3- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 94 (CMA)**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Par courrier en date du 1er Juillet 2019, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 94 a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler sur cette modification. (Pièce n° 11)

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 94.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que, dans sa réponse, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a formulée aucune observation**

**4- Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France (CIA)**

La Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 21 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Au 31 Juillet, la Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France n'a formulée aucune observation**

**5- Ile de France Mobilités (IdF Mobilités)**

Ile de France Mobilités a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1 ;

Ile de France Mobilités par courrier en date du 11 Juillet émet des réserves sur certaines modifications demandées dans le dossier et concernant les places de stationnement. (pièce n° 12)
La modification demandée concerne les articles 12 des zones U1, U2, U3, U5, U6 et U7.
(à l'exception de la zone U4- Zac des Facultés).

Remarque de Ile de France mobilités

*L'analyse du projet de modification a révélé **des incompatibilités avec** les prescriptions du **PDUIF**. En effet, les normes de stationnement plafond pour les véhicules motorisés dans les constructions nouvelles à usage de bureaux fixées par le PLU **dépassent le niveau prescrit par le PDUIF** pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré (secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommée « zone 1 »).*
*Le projet de PLU modifié prescrit ainsi une norme plafond de 1 place pour 50 m2 en « zone 1 » pour les véhicules automobiles alors que la norme plafond prescrite par le PDUIF sur ce périmètre est de 1 place pour 60 m2 de surface plancher pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés. Pour mémoire, la norme de 1 place pour 50 m2 de surface plancher est prescrite par le PDUIF au-delà d'un rayon de 500 mètres autour des gares.*
*Il est également prescrit une norme de stationnement pour les deux-roues motorisés dans les constructions à usage de bureaux de plus de 500 m2 de surface plancher. Les places de stationnement générées par cette norme viennent ainsi s'ajouter à celles relatives aux véhicules automobiles. Or, la norme plafond prescrite par le PDUIF doit s'entendre pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.*
*Il sera alors nécessaire, à l'occasion d'une procédure ultérieure d'urbanisme, **de modifier le règlement du PLU** pour le mettre **en parfaite compatibilité avec le PDUIF**, en particulier du point de vue du stationnement des véhicules individuels motorisés dans les bâtiments à usage de bureaux.*

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend bonne note des remarques formulées par IDF Mobilités. Il est précisé que les normes de stationnement évoquées dans l'avis n'ont pas fait l'objet d'évolutions par rapport au PLU en vigueur, dans le cadre de la modification du PLU.*

*→ Il est donné une suite favorable à cette demande. Le règlement sera modifié en conséquence pour le mettre en compatibilité avec le PDUIF concernant les deux points susvisés.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Le nouveau PLU devra se mettre en conformité avec les règles du PDUIF telles qu'elles sont reprises dans le courrier de IdF Mobilités.**

**6- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne (CCI)**

La chambre de commerce et d'industrie du Val de Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 22 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1.
Au 31 Juillet, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne (CCI) n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne n'a formulée aucune observation**

**7- Conseil Départemental du Val de Marne (CD)**

Le Conseil départemental a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Au 31 Juillet, le Conseil Départemental du Val de Marne (CD) n'a pas répondu. Il n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par le Conseil Départemental du Val-de-Marne.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que le Conseil Départemental du Val de Marne n'a formulée aucune observation**

**8- Conseil Régional d'Ile de France (CR)**

Le Conseil Régional d'Ile de France a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Au 31 Juillet, le Conseil Régional d'Ile de France (CR) n'a pas répondu. Il n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par le Conseil Régional d'Ile-de-France.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que le Conseil Régional d'Ile de France n'a formulée aucune observation**

**9- Territoire Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12- GOSB)**

Le Territoire Grand Orly Seine Bièvre a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 24 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, le Territoire Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12- GOSB) n'a pas répondu. Il n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par le Territoire Grand Orly Seine Bièvre.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que l'EPT 12 (Grand Orly Seine Bièvre) n'a formulée aucune observation**

**10- Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11- GPSEA)**

Le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11- GPSEA) n'a pas répondu. Il n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que l'EPT 11 (Grand Paris Sud Est Avenir) n'a formulée aucune observation**

**11- Territoire Est Ensemble (EPT 8)**

Le Territoire Est Ensemble a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11- GPSEA) n'a pas répondu. Il n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par le Territoire Est Ensemble.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que l'EPT 8 (Territoire Est Ensemble) n'a formulé aucune observation**

**12- Territoire Grand Paris Grand Est (EPT 9- GPEG)**

Le Territoire Grand Paris Grand Est a été saisi par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, le Territoire Grand Paris Grand Est (EPT 9- GPEG) n'a pas répondu. Il n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par le Territoire Grand Paris Grand Est.*

*Avis du commissaire enquêteur*

**Je prends acte que l'EPT 9 (Grand Paris Grand Est) n'a formulé aucune observation**

**13- Métropole du Grand Paris (MGP)**

La Métropole du Grand Paris a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, la Métropole du Grand Paris (MGP) n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Métropole du Grand Paris.*

*Avis du commissaire enquêteur*

**Je prends acte que la Metropole du Grand Paris n'a formulé aucune observation**

**14- Direction Régionale et Interdépartemantale de l'Equipement et de l'Aménagement- UT 94- (DRIEA)**

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement- UT 94- (DRIEA) n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT*** **ParisEstMarne&Bois**

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement – UT94.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement n'a formulé aucune observation**

**15- Direction Régionale et Interdépartemantale de l'Environnement et de l' Energie d'Ile de France- UT 94 (DRIEE)**

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France- UT 94 (DRIEE) n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

**Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois**

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France – UT94.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France n'a formulé aucune observation**

**16- Societe du Grand Paris (SGP)**

La Société du Grand Paris a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1.

Par courrier en date du 4 Juin 2019, la Société du Grand Paris a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler sur cette modification. (pièce n° 13)

***Avis et commentaire technique de l'EPT*** **ParisEstMarne&Bois**

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Société du Grand Paris.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que, dans sa réponse, la Société du Grand Paris n'a formulée aucune observation**

**17- Mairie de Champigny sur Marne**

La Mairie de Champigny sur Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, la Mairie de Champigny sur Marne n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Champigny-sur-Marne.

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France n'a formulé aucune observation**

**18- Mairie de Chennevières sur Marne**

La Mairie de Chennevières sur Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 25 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, la Mairie de Chennevières sur Marne n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Chennevières-sur-Marne.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Mairie de Chennevières sur Marne n'a formulé aucune observation**

**19- Mairie de Maisons-Alfort**

La Mairie de Maisons-Alfort a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

Au 31 Juillet, la Mairie de Maisons Alfort n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Maisons-Alfort.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Mairie de Maisons Alfort n'a formulé aucune observation**

**20- Mairie de Creteil**

La Mairie de Creteil a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1.
Par courrier en date du 28 Juin 2019, la Ville de Creteil a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler sur cette modification. (pièce n° 14)

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Créteil.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que, dans sa réponse, la Mairie de Creteil n'a formulée aucune observation**

**21- Mairie de Bonneuil sur Marne**

La Mairie de Bonneuil sur Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Au 31 Juillet, la Mairie de Bonneuil sur Marne n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Bonneuil-sur-Marne.*

*Avis du commissaire enquêteur*

**Je prends acte que la Mairie de Bonneuil sur Marne n'a formulé aucune observatio**

**22- Mairie de Joinville le Pont**

La Mairie de Joinville le Pont a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 27 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Au 31 Juillet, la Mairie de Joinville le Pont n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Joinville-le-Pont.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Mairie de Bonneuil sur Marne n'a formulé aucune observation**

**23- Mairie de Sucy en Brie**

La Mairie de Sucy en Brie a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1
Au 31 Juillet, la Mairie de Sucy en Brie n'a pas répondu. Elle n'a donc pas de remarques à formuler sur la modification n° 1 du PLU.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend acte qu'aucune remarque n'a été formulée par la Mairie de Sucy-en-Brie.*

***Avis du commissaire enquêteur***

**Je prends acte que la Mairie de Bonneuil sur Marne n'a formulé aucune observation**

**24- Mairie de Saint Maur des Fossés**

La Mairie de Saint Maur des Fossés a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1.
Par courrier en date du 25 Juin, la ville de Saint Maur fait part d'une erreur matérielle qui s'est glissée dans le dossier de modifications. (pièce n° 15)
Il s'agit de la modification n° 14 « Erreurs matérielles » page 185, modifier l'adresse rue de la Maison Brûlée et remplacer le n° 2 par le n° 4 de la même rue.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*Le dossier de modification du PLU sera ajusté pour répondre à la remarque formulée par la Mairie de Saint-Maur-des-Fossés.*

***Avis du commissaire enquêteur***

La commune de Saint Maur a fait part d'une erreur matérielle relative à l'adresse d'une maison possédant un arbre remarquable (lire n° 4 au lieu du n° 2).
Bien entendu cette modification sera prise en compte dans le nouveau PLU.

**25- Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne (UDAP)**

L'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne a été saisie par l'EPT PARIS-EST Marne et Bois en date du 23 Mai 2019 pour avis sur la modification du PLU n° 1

L'Architecte des Batiments de France par courrier en date du 19 Juin émet des remarques d'une part sur les définitions employées, d'autre part sur des articles du règlement demandées dans le dossier.(pièce n° 16)

Remarques sur les définitions

- Page 18 : murs existants : le schéma de surélévation devrait être légendé comme celui de l'extension
- Page 24 : pignon : un pignon n'est pas forcément situé sur une limite séparative. Le terme n'est pas adapté car le pignon est la partie d'un mur triangulaire délimité par les toitures et, par extension, le pan de mur tout entier. Celui-ci peut se trouver en limite parcellaire comme en front de rue ou en retrait des limites séparatives.
- Page 45 : Baie : une porte vitrée transparente n'est pas plus une baie qu'une simple porte. Une baie est avant tout une ouverture pratiquée dans un mur.

Remarques sur le règlement

- P 208 : Dispositions particulières des zones U2 et U3 (articles 7). (modifications 17 et 18 demandées) Il devrait juste être ajouté une phrase exigeant le respect de l'ordonnancement architectural de la construction d'origine pour ne pas aboutir à des formes qui dénatureraient les bâtiments existants. Il devrait être regroupé les articles U2, U3 7.9 et 7.10 initiaux.
  Les nouveaux articles 7.10 compliquent plus qu'ils n'expliquent. C'est aussi le cas des schémas d'illustration (p. 48 à 50)
- P 212 : la dimension imposée dans les retraits en attique constitue un frein à la création architecturale et ne devrait pas être fixée.
- P 221-222 : la modification permet de surélever des bâtiments en secteur U3. Il faudrait ajouter une phrase indiquant que les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du PLU ne pourront être surélevés que dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Il faudrait également veiller à la cohérence de l'epannelage dans ces quartiers pavillonnaires.
- P 235 : les perrons autorisés par cette modification ne devraient pas être trop larges pour ne pas impacter négativement les édifices. Une norme maximale devrait être exigée.
- Il devrait être précisé dans les articles 11 de chaque zone que les coffres et les coulisses des volets roulants ne seront pas visibles.
- Il devrait être précisé que ces équipements sont à éviter côté rue, notamment pour les constructions anciennes et/ou repérées.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

***Remarques sur les définitions***

- *Sur les murs existants : Le choix a été fait par la Collectivité de disposer d'un mode de représentation distinct pour les schémas illustrant les surélévations et pour ceux représentant des extensions au sol. Il s'agit de clarifier les deux modes possibles d'extension : horizontale (au sol) ou verticale (surélévation).*

  ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

- *Sur les pignons : La Collectivité a souhaité, dans le cadre de la modification du PLU, expliciter la définition de termes fréquemment utilisés dans son document d'urbanisme, afin de faciliter l'instruction et la compréhension du PLU par les pétitionnaires. La définition de pignon proposée dans la modification se réfère ainsi à l'usage qui en est fait lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, cette définition pouvant être*

*partiellement différente d'autres définitions du « pignon » relevant du vocabulaire de la construction. Elle permettra de sécuriser les autorisations délivrées.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

- *<u>Sur les baies</u> : La Collectivité a souhaité, dans le cadre de la modification du PLU, expliciter la définition de termes fréquemment utilisés dans son document d'urbanisme, afin de faciliter l'instruction et la compréhension du PLU par les pétitionnaires. La définition de baie proposée dans la modification se réfère ainsi à l'usage qui en est fait lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, cette définition pouvant être partiellement différente d'autres définitions de « baie » relevant du vocabulaire de la construction. Elle permettra de sécuriser les autorisations délivrées.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

***<u>Remarques sur le règlement</u>***

- *La Collectivité réaffirme sa volonté de porter une attention particulière à la qualité architecturale et urbaine des projets d'urbanisme. Dans ce cadre, le PLU en vigueur protège un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti remarquable. Les règles associées visent à interdire des travaux qui viendraient remettre en cause l'ordonnancement d'ensemble de ces patrimoines protégés. Par cet outil, le PLU en vigueur répond déjà à la remarque de l'Architecte des bâtiments de France. Par ailleurs, pour les autres constructions non repérées comme éléments de patrimoine, l'article 11 du PLU en vigueur permet, dans chaque zone, d'encadrer les évolutions sur ces bâtis, afin d'assurer une harmonie du paysage urbain.*
  *Les articles U2, U3 7.9 et 7.10 ont été dissociés dans un souci d'organisation formelle du dossier de modification du PLU. La Collectivité a souhaité distinguer les évolutions de la modification s'appliquant à la zone U2 et celles correspondant à la zone U3.*
  *La Collectivité précise qu'elle souhaite conserver, dans le dossier de modification du PLU, les nouveaux articles 7.10, leurs schémas illustratifs et les schémas des pages 48 à 50, afin de faciliter la compréhension des règles d'urbanisme par les pétitionnaires et l'instruction par les Services.*
  ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ces points.***

- *La modification du PLU s'inscrit en cohérence avec le document d'urbanisme en vigueur. Dans la zone U2 du PLU non modifié, la règle générale de l'article 10 prévoit qu'un attique de 2 mètres minimum soit imposé au-delà de 13 mètres de hauteur. Dans le cadre de la modification du PLU, ce seuil de 2 mètres a été repris pour l'article concernant les hauteurs minorées en cas de surélévations des constructions existantes mal implantées situées au-delà de la bande de 20 mètres depuis l'alignement. Il est précisé que ce seuil de 2 mètres permet d'assurer une bonne intégration urbaine des constructions en tenant compte du gabarit des bâtis autorisés dans la zone U2.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

- *Les éléments de patrimoine bâti protégés dans le PLU en vigueur sont associés à des dispositions inscrites dans le règlement écrit (article 11) qui visent à encadrer les travaux sur ces bâtiments, surélévations comprises. La Collectivité ne souhaite donc pas ajouter une phrase supplémentaire dans le cadre de la modification du dossier de PLU. Concernant la question de l'attention à porter à l'épannelage, la Collectivité précise que les articles 10 du règlement du PLU prévoient déjà des dispositions assurant une insertion harmonieuse des constructions dans le tissu bâti existant.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ces points.***

- *Le principe de fixation d'une norme maximale de largeur des perrons est retenu pour garantir une bonne intégration architecturale et urbaine des perrons.*
  ***→ La règle sera ajustée en conséquence.***

- *La Collectivité souligne que les dispositions concernant les volets roulants n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification du PLU. Les dispositions inscrites dans le dossier de modification sont celles du PLU en vigueur. Il est précisé que les dispositions réglementaires du document d'urbanisme actuel associées aux éléments de patrimoine bâti protégés permettent déjà de répondre à l'exigence d'intégration des coffres et coulisses des volets roulants.*

- ***→ Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.***

***Avis du commissaire enquêteur***

- **Point 3- Murs existants :** le nouveau PLU introduit une définition des murs existants avec schémas à l'appui. Il est précisé que, dans le cadre d'une extension au sol ou d'une surélévation, ces murs existants pourront être confortés mais en aucun cas être démolis afin de ne pas aboutir à une démolition/reconstruction impliquant d'autres règles propres aux constructions nouvelles.
- **Il me semble que cette définition recadre bien la notion d'extension et il convient de la conserver.**

- **Point 5- Pignons :** dans le PLU modifié, un pignon se trouve systématiquement en limite séparative. Effectivement la définition de pignon telle que vue par la Direction de l'architecture est beaucoup plus large puisque un pignon peut être une façade**.**

- **L'important est que la définition soit claire pour les pétitionnaires et que la définition ne prête pas à confusion. Si la notion de pignon en limite séparative est claire, alors il convient de la garder. Il est vrai que, dans le langage courant, un pignon n'est jamais une façade.**

- **Point 8- Notion de baies** : La définition d'une baie était déjà précisée dans le PLU en vigueur. Dans le PLU modifié, il est simplement précisé qu'une porte vitrée transparente est considérée comme un baie alors que, dans le PLU en vigueur, il était fait mention d'une simple porte sans autre précision.

- L'important est que la définition soit claire pour les pétitionnaires. Mais je rejoins l'avis des Architectes des Batiments de France. Une baie est avant tout une ouverture dans un mur quelque soit sa destination. Une simple porte est une baie au même titre qu'une porte vitrée.

- **Je propose de supprimer cette notion de porte vitrée et de rester à la définition du PLU en vigueur.**

**Avis du commissaire enquêteur sur le règlement- Points 17 et 18**
Ces deux points concernent les modalités de surélévation et d'extension sur les zones U2 et U3. La Préfecture du Val de Marne a déjà fait des observations sur ces deux points en estimant que les règles imposées aboutissaient à une dédensification.
**Page 208- Article U2- 7-10**
La Direction de l'Architecture demande que soit ajoutée une phrase exigeant le respect de l'ordonnancement architectural de la construction d'origine pour ne pas aboutir à des formes qui dénatureraient les batiments existants. Les schémas compliquent plus qu'ils n'expliquent.
La Collectivité estime que le PLU en vigueur protège un certain nombre d'éléments de patrimoine bati remarquable.
La collectivité a volontairement distingué les règles des zones U2 ET U3 . La Direction de l'Architecture souhaite que ces deux zones soient regroupées.
La Direction de l'Architecture estime que les schémas d'illustration (pages 48 à 50) sur les règles de recul par rapport à l'alignement (point 9 de la modification) compliquent plus qu'ils n'expliquent.

**Je suis favorable à la demande de la Direction d'Architecture en ajoutant la phrase demandée afin que ce soit clair pour tous les utilisateurs du PLU.**
**Je suis favorable pour distinguer les zones U2 et U3 (points 17 et 18 de la modification du PLU)**
**Concernant les schémas d'illustration sur les règles de recul, je les trouve explicites(Point n° 9)**

**Page 212- Article U2-7-10 Dispositions particulières**
La Direction de l'Architecture fait remarquer que la dimension imposée dans les retraits en attique constitue un frein à la création architecturale et ne devrait pas être fixée.
La collectivité répond que ce seuil de 2 mètres permet d'assurer une bonne intégration urbaine des constructions en tenant compte du gabarit des bâtis autorisés dans la zone U2.
**Je suis favorable à revoir le seuil de 2 mètres et de ne pas fixer de seuil.**

**Page 221-222- Article U3- 6-9**

Il s'agit de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'article U3-6-9 prévoit les possibilités d'extension et de surélévation pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales.
La Direction de l'Architecture demande qu'une phrase soit rajoutée indiquanr que les batiments remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du PLU ne pourront être surélevés que dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Il faudrait veiller également à la cohérence de l'épannelage dans ces quartiers pavillonnaires
La Collectivité estime que des dispositions inscrites dans le règlement visent à encadrer les travaux sur ces bâtiments.
**Je pense nécessaire que rajouter la phrase demandée par la Direction de l'Architecture ne peut que préciser les travaux à entreprendre.**
**Je suis donc favorable à ce rajout.**

**Page 235- Definition du perron**
Le PLU modifié donne une définition du perron.
La Direction de l'Architecture demande qu'une largeur maximale du perron soit donnée afin de ne pas impacter négativement les édifices.
La Collectivité a bien pris note de cette demande et y donnera suite.
**Je suis favorable à ce que les perrons aient une largeur maximale précisée dans le PLU**

**Article 11 de chaque zone**
Cet article 11 vise les aspects exterieurs des constructions et aménagement de leurs abords pour chaque zone.
La Direction de l'architecture demande que soit précisé dans cet article que les coffres et les coulisses des volets roulants ne soient pas visibles. De même ces équipements devront être éviter côté rue, notamment pour les constructions anciennes et/ou repérées.
La Collectivité souligne que les dispositions concernant les volets roulants n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification du PLU. Il est précisé que les dispositions règlementaires du document d'urbanisme actuel associées aux éléments de patrimoine bati protégé permettent déjà de répondre à l'exigence d'intégration des coffres et coulisses des volets roulants.
**La demande de la Direction d'Architecture est déjà intégrée dans les documents en vigueur.**
**Je pense qu'il serait bon de le rappeler dans le PLU modifié.**

## 5.2.2.REGISTRE DE LA MODIFICATION N° 1

**Observation n° 1**
Nicolas Sommacal
53 rue Bourdignon
94100- SAINT MAUR DES FOSSES

Les modifications proposées pages 213 et 222 visant à autoriser l'extension de constructions existantes au-delà de la bande de 25 mètres mais limitée à des extensions d'une taille raisonnable (25 m2) pour permettre la création d'une ou deux pièces en plus est une bonne chose. Cette modification ne viendra pas dénaturer pour autant nos cœurs d'ïlots, à préserver.
Dans le schéma illustratif page 222, préciser que l'extension peut être également latérale et pas seulement en fonds de la construction.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité souligne qu'il n'y a pas lieu d'ajouter une mention supplémentaire sur l'implantation de l'extension de 25 m² autorisée. En effet l'extension devra s'implanter conformément aux dispositions règlementaires de la zone U3.*

***Avis du commissaire enquêteur***

*L'article U3-7 du PLU modifié précise les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.(schémas illustratifs page 226 et 231)*

*Article U3-7-11*

*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 ^retre respecté. Il sera au moins égal à 8m si la façade comporte une ou plusieurs baies ou à 4m si la façade ne comporte pas de baie. Ces extensions au sol ne dépasseront pas 25m2 d'emprise au sol.*

***Il semble que les règles soient claires et il n'est nul besoin de préciser plus avant les règles d'extension au sol***

**Observation n° 2**
Monsieur FRAYSSE
30, avenue des Sapins
94100- SAINT MAUR DES FOSSES

Balcon donnant sur le voisin avec porte fenêtre située à 4 m environ du mur de séparation à l'arrière doit-il être transformé ?

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*Le contributeur indique que sa maison est dotée d'une porte fenêtre s'ouvrant sur un balcon situé à 4 mètres de la limite séparative. Il s'interroge sur la nécessité de modifier ce balcon. Il s'agit d'une maison d'architecture contemporaine construite en 1966. La Collectivité précise que dès lors qu'une construction est antérieure à la modification du PLU et qu'elle ne fait l'objet d'aucune demande de travaux en cours, il n'y a pas lieu de modifier quoi que ce soit.*

***Avis du commissaire enquêteur***

*Le commissaire enquêteur se range à l'avis de la Mairie et, en l'occurrence, il n'y a pas lieu de modifier le balcon de la maison existante.*

**Observation n° 3**
Françoise LARROUYET-MENAGE
Avocat Honoraire
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
46, Avenue Albert 1er
94210- LA VARENNE SAINT HILAIRE

Je vous confirme mon désir de voir ma maison située au 46 Avenue Albert 1er à la Varenne Saint Hilaire être classée comme « maison remarquable ».
J'ai acheté cette maison en Octobre 1968 et depuis, je l'entretiens en maintenant son style Napoléon III. Vous êtes venue la visiter avec Madame Grigy du CAUE.
Cette maison a été construite à la suite d'un lotissement en 1870. Sa façade est ornée de chapiteaux au-dessus des fenêtres ainsi que des sculptures de fleurs ; elle est typique de cette époque et je l'entretiens depuis 50 ans dans cet esprit. J'espère qu'il est encore temps pour qu'elle puisse figurer dans votre enquête.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*Cette maison a fait l'objet d'une visite du pôle Urbanisme et Aménagement de la ville ainsi que du CAUE le 30 mai 2019. Un rapport établi par le CAUE (en juillet 2019) indique que la maison remplit les critères nécessaires pour figurer dans la liste du « patrimoine bâti protégé » recensé par le PLU. Une évolution sera apportée au dossier de modification du PLU afin de répondre favorablement à cette observation n°3.*

*Avis du commissaire enquêteur*

Dans la mesure où le rapport du CAUE a établi que cette maison remplissait les critères nécessaires pour figurer dans la liste du patrimoine protégé, il est tout à fait logique de donner satisfaction à cette contributrice

**Observation n° 4**

Jérôme et Anne Valérie Bouvier
80 bis quai du Parc
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

L'observation porte sur les nouvelles dispositions concernant l'extension de constructions existantes.
Le paragraphe « Objectifs et justifications » page 213 et 214 présente les modifications comme marginales alors que ces modifications sont substantielles puisqu'elles consistent à lever beaucoup de contraintes d'implantation sur les constructions existantes.
Elles résultent de la suppression de la phrase :
*« Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un batiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles ».*
Le nouvel article U3-7-11 (pages 224 à 231) décrit de façon confuse un ensemble de nouvelles possibilités de modifications d'implantation, illustrées par des schémas qui compliquent plus qu'ils n'expliquent la rédaction.
**Lever ces contraintes, c'est donner libre court à de nouveaux projets d'extension qui constituent un risque important de densification du bâti existant.**
De plus, **ces nouvelles règles vont immanquablement augmenter les sources de conflit de voisinage** contrairement aux objectifs affichés page 214 qui précisait de façon péremptoire que ces modifications vont assurer dans le cas de l'extension au sol une bonne intégration urbaine et une cohabitation pacifiée entre voisins.
Ces modifications créeraient une distorsion importante avec les règles applicables aux constructions neuves, beaucoup moins permissives et pourraient constituer une réelle fragilité juridique.
**Il eut été beaucoup plus efficace de conserver les actuelles dispositions et notamment celles, objet de l'article U.3-7-11, en explicitant simplement les règles actuelles de façon précise.**

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité souligne que la distinction faite entre les constructions existantes non conformes aux dispositions générales et les constructions neuves vise à adapter la rédaction des règles du PLU aux spécificités des constructions déjà existantes. Il s'agit de permettre aux propriétaires qui le souhaitent de faire évoluer leur bien.*

*Il convient de souligner que ces nouvelles dispositions encadrent de manière plus précise et plus contrainte les possibilités d'extension et de surélévation des constructions existantes non conformes aux dispositions générales.*

*Le choix proposé par le projet de PLU modifié consiste à autoriser une extension très encadrée au-delà de la bande de 25 mètres (articles U3-6.9 et U 3.7.11) et à contraindre le gabarit des surélévations de manière à protéger les cœurs d'ilots et à limiter les conflits de voisinage. Ainsi, seules seront autorisées les extensions de 25 m ² d'emprise*

*au sol maximum (sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions de la zone U3 et notamment du respect de la proportion d'espaces verts), sur un seul niveau et avec un retrait de 8 mètres minimum par rapport au fond de parcelle si l'extension comporte une baie et de 4 mètres minimum dans le cas contraire.*

*Compte tenu de ces dispositions, les extensions au-delà de la bande des 25 mètres concerneront principalement les constructions implantées sur de grands terrains et ne conduiront pas à une importante augmentation du gabarit des constructions existantes.*

*En parallèle, le PLU modifié introduit de nouvelles dispositions concernant les surélévations des constructions existantes en zone U3. Dans une bande de 25 mètres, un retrait minimum de 8 mètres par rapport au fond de parcelle est exigé pour que la surélévation soit réalisable. Au-delà de la bande des 25 mètres, ce retrait est porté à 10 mètres. Ces distances de retrait limiteront les surélévations à proximité des fonds voisins, le plus souvent sources de conflits.*

***L'ensemble de ces dispositions ne sont donc pas confuses. Au contraire, elles permettront à chacun de valoriser son bien sans porter atteinte au caractère résidentiel de la zone U3.***

***Avis du commissaire enquêteur***

Les points 17 et 18 proposent des modifications et des clarifications des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées

- dans la zone U2 (Articles 7 et 10) pour le point 17
- dans la zone U3 (Articles 6 et 7) pour le point 18

Les présentes modifications visent à autoriser l'extension au sol des constructions alors non permises dans le cadre du PLU en vigueur au-delà de la bande de 25 mètres.

Les présentes modifications visent à préciser les règles de surrélévation aussi bien dans la zone U2 que dans la zone U3. Les articles U2-7-10 et U3-7-11 précisent les cas de suélévations ou d'extension au sol. Ces règles sont accompagnées de nombreux schémas illustratifs.

Le but est de permettre à chacun de valoriser son bien sans porter atteinte aux règles de voisinage.

**Mais si ces règles sont jugées confuses, il est sans doute nécessaire de les rendre plus lisibles**

**Observation n° 5**

Jean Marc Lachaux
4 rue du Docteur Roux
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

*A comme Architectes 4 rue Dr Roux St-Maur des Fossés 01.43.97.31.21 + 06.63.12.31.21 SAS*
*Site : archiréseau.com*

*Un architecte engagé et élu, à Madame le Commissaire enquêteur, le 31 juillet 2019*

## INTRODUCTION :

Le texte d'un PLU doit être un équilibre entre :
*D'une part* la règle d'intérêt public dont les élus du peuple ont la charge de par leur fonction.
Or cette règle, qui est la loi, doit être simple pour être efficace.
Elle doit donc impérativement rester limitée aux orientations essentielles qui sont les choix des élus.
*D'autre part* la règle urbanistique est une adéquation entre un existant né de fonctionnalités et d'un patrimoine
Or l'urbain a un but qui se concrétise par ce qui s'appelle l'architecture au sens le plus noble.
La règle en la matière doit donc être confiée à ceux qui y sont le mieux formés : les Architectes.

Un PLU doit donc être le fruit d'un travail commun entre « les élus qui décident et les architectes qui dessinent ».
Ce PLU équilibré n'aura d'efficience que si des juristes savent lui donner la forme qui en exclut les interprétations.
En dernier ressort c'est la loi applicable qui déterminera le devenir urbain de nos villes pour des décennies.

Mes fonctions personnelles, ma formation pluridisciplinaire, ma spécialisation de toujours en urbanisme et mon expérience de 30 ans à Saint-Maur m'obligent à intervenir dans la modification du moment auprès de Madame COINTEREAU, Commissaire enquêteur désignée en 2019 par le Tribunal Administratif de Melun et lui rappeler les termes de la loi du 3 janvier 1977 qui certes rend le recours à l'architecte obligatoire, mais qui surtout décrète l'architecture d'intérêt public, et de lui demander d'en rappeler la référence dans son rapport dans lequel elle pourra regretter l'absence de consultation des architectes locaux que j'ai maintes fois tenté d'organiser, en vain.

Ma contribution personnelle est volontairement limitée à des points qu'il faudra impérativement modifier.

## Objectif :

Le PLU de Saint-Maur des Fossés est une petite amélioration d'un POS ancien que les élus n'auront pas eu le courage de modifier malgré ses lacunes que ses services reconnaissent et dont ils souffrent, et il en est de même avec le PLU actuel du fait d'un manque de préparation d'un texte qui détermine l'architecture, l'environnement et l'urbanisme pendant des générations. La compétence qui doit nécessairement être attachée à la rédaction de la réglementation est le fruit de la juxtaposition de paramètres rassemblés à partir d'une analyse qui s'est affinée entre le POS et le PLU mais qui est encore très loin de donner satisfaction aux principaux utilisateurs de ce PLU que sont les architectes, car le PLU est leur outil de travail.
**Ne pas associer les architectes à l'élaboration du PLU de Saint-Maur est une faute dont les élus n'ont jamais pris la mesure**. La complexité administrative tient souvent au fait que ceux qui y participent sont engagés dans une recherche d'autorité de l'Etat qui a la prétention depuis Colbert de privilégier la loi au bon sens. Il est un défi à l'humilité qui fait la grandeur des hommes de croire que des domaines

qui touchent à la qualité de vie doivent faire l'objet de règles définitives au caractère absolu, quand la qualité exige des adaptations qui font appel à ce qui s'appelle le bon sens qui lui restera toujours au dessus des règles qui sont, il faut le rappeler, un moyen pour atteindre un objectif.
Aucune mission de contribution à l'élaboration du PLU n'ayant été confiée aux architectes, urbanistes et autres adhérents de l'Union des Architectes du Val de Marne que j'ai mis à disposition du Conseil municipal n'ayant été mise en place, je me contente d'observations ponctuelles en espérant qu'elles soient suivies de l'effet escompté.

## Généralités :

La modification en cours du PLU est une opportunité à saisir impérativement. Il va y avoir d'autant plus de travail pour l'améliorer que le PLU actuel est trop compliqué, qu'il présente des contradictions, des imprécisions et des déséquilibres, mais aussi parce qu'il comporte potentiellement des risques dont seuls les spécialistes et les professionnels peuvent apprécier la portée dans ses impacts au quotidien mais aussi à long terme.

*Le plan de zonage :*

La délimitation entre les zones U2 et U3 est arbitraire. Cela n'a rien de choquant, cependant elle comporte ce qui peut être considéré comme des exceptions aux considérants qui président aux choix qui ont été faits en matière de densité et de préservation des espaces verts remarquables.
Le découpage parcellaire retenu comporte des particularités qui sont manifestement nées d'intérêts particuliers qui favorisent la densité sans motif d'intérêt général. Il est anormal que des terrains éloignés des axes de circulation joignant les ponts qui ont déterminé ces zones soient en zone U2.

**Le cas de la rue Cousin est un exemple qui doit être rétabli en zone U3.**

*L'exception pour les CINASPIC :*

Quand l'exception devient la règle par la répétition quasi systématique de rappels à cet acronyme qui jalonnent le texte du PLU, c'est un blanc seing qui est donné aux services publics au détriment de l'intérêt général.
Des limites infiniment plus claires doivent être fixées si l'on veut éviter des abus de pouvoir.
**L'exemple d'un immeuble récent situé rue du Pont de Créteil à proximité du RER Saint-Maur Créteil fait que celui-ci a un impact catastrophique dans le paysage**. Sa hauteur est choquante en ce qu'elle vient en contradiction avec l'épannelage d'un îlot construit que la règle commune du PLU a précisément prévu d'éviter. Cet immeuble est plus haut que ses voisins de plusieurs étages supplémentaires alors que le PLU a introduit une notion de différence altimétrique lorsqu'une construction s'accole à une autre. Cette règle peut d'ailleurs être améliorée.

**Cette disposition d'exception au cas d'espèce devrait être considérée comme une dérogation, et elle ne devrait plus pouvoir être reproduite.**

*L'impact déjà engagé sur l'aspect architectural et environnemental :*

• Les immeubles collectifs :

Lorsque les constructions projetées sont en alignement le long des axes principaux de la ville, généralement en retrait de 3m en zone U2, les promoteurs, bloqués par une profondeur de constructibilité de 20 m n'auront pas d'autre choix que d'aligner leurs constructions qui auront une profondeur limitée à 17 m sur les longueurs de façades des terrains. **La conséquence prévisible est qu'avec le temps, toutes les avenues principales soient bordées par des alignements monotones et insipides**, à l'opposé d'une diversité reconnue qui fait le charme actuel. L'exemple de la rue de Condé va se reproduire et s'amplifier quand les terrains voisins seront construits. De presque 100 m de façade continue on passera à des dizaines d'hectomètres de barres bétonnées de part et d'autre des avenues qui ne seront plus entrecoupées que par les rues. Le PLU n'a pas prévu d'imposer au-delà de 30 m de longueur de façade des décrochements ou des transparences qu'il va falloir imposer dans le texte futur.
De plus ce caractère brutal qui est l'effet d'un urbanisme insensible, à la différence de l'architecture et des prouesses des architectes qui vont tout faire pour pallier les carences du texte, est aggravé de manière catastrophique par le profil imposé par la disposition en étage d'attique qui accentue l'effet de répétition sans imagination.

• Les maisons individuelles :

Une véritable catastrophe patrimoniale est en train de voir le jour insidieusement par manque de prévision de la part des élus qui sont passés du POS au PLU dans la précipitation, alors que dans le même temps ils

ont entrepris un recensement de maisons remarquables sans aller jusqu'au bout d'une démarche louable mal exploitée.

Pour faire simple, le caractère dominant du pavillon-type le plus répandu dont la présence en nombre présente un intérêt sur la commune est souvent une maison surélevée en meulière avec toits de fortes pentes.

Ce type de maison est marqué dans son époque, généralement d'après guerre. S'il est à l'opposé des maisons du début de XXIème siècle, le POS permettait mieux que le PLU le développement de maisons d'architectes différentes de tous les styles. Or ce ne sera plus guère possible avec **un PLU trop directif quand il impose un étage d'attique qui entre évidemment en opposition avec l'imagination sans limite des architectes.**
Beaucoup d'extensions avec le PLU ont fait perdre ce qui faisait le charme patrimonial de pavillons qui ont été réalisées ou sont en cours d' autorisations. Pour respecter le PLU, les extensions sont des cubes accolés avec en plus un étage d'attique qui n'a rien à voir avec l'esprit qui prévalait, de sorte que ceux-ci sont souvent défigurés.
Quant aux maisons neuves, l'évolution est flagrante, les maisons à toits en pentes sont peu à peu remplacées par des parallélépipèdes. L'uniformisation qui n'est que le résultat d'un PLU qui n'a pas laissé suffisamment de place à l'analyse, est aggravée par **la répétition des étages d'attique qui vont devenir la marque les maisons de moment.**
Les élus ont découvert ce qu'est un étage d'attique, ils ont considéré que c'était une opportunité et que l'idée de l'appliquer à notre ville était bonne. Soit, mais cette idée a ses limites. Ce n'est pas l'alpha et l'oméga.

Les remèdes :
Il faut réduire la portée de l'obligation de réaliser des étages d'attique de la manière suivante :
– Réduire son champ d'application aux seuls immeubles collectifs,
– Limiter son obligation aux façades dans les parties visibles du domaine public,
– Supprimer toute obligation d'étage d'attique pour les réhabilitations ou interventions sur l'existant,
– Limiter cette obligation pour les maisons neuves et ne la conserver que lorsque les maisons du voisinage ne présentent pas une dominante à pavillons à toits en pente, de manière à respecter un minimum d'intégration.
Et
– Introduire un texte qui facilite toute amélioration architecturale, y compris sur les maisons répertoriées.

• Les espaces verts :
Les études entreprises par la commune pour la défense de l'environnement n'ont pas suffisamment été traduites dans le texte du PLU, au point qu'il est facile d'en minimiser les effets au détriment de l'intérêt général.
– Il faut cesser d'accepter que des arbres soient considérés comme de haute tige simplement parce qu'on aménage un bac de terre de 1,30 m au carré. C'est une vue à court terme. Aucun arbre ne survivra.
– Il faut être plus stricts sur l'application de l'obligation d'espaces pleine terre
– Il faut par contre être plus souple dans le texte et prendre mieux en considération des surfaces perméables et
– Reconnaitre comme surfaces d'espaces verts les dalles recouvertes d'une épaisseur de terre à partir de 40 cm.

Jean-Marc LACHAUX, Architecte DPLG
Diplômé de d'université de Paris en urbanisme
Président d'honneur de l'Union des Architectes d'Ile de France

*La Collectivité rappelle qu'elle est toujours à l'écoute dans un esprit partenarial de l'ensemble des acteurs du monde de l'urbanisme et des habitants.*

*Concernant la remarque sur la délimitation des zones U2 et U3, il est précisé que le zonage résulte du travail réalisé lors de l'élaboration du PLU (2015-2017), fondé sur la distinction entre les voies principales et leurs abords des quartiers qui les jouxtent, plus résidentiels. Cette logique n'est pas modifiée par la procédure de modification en cours.*

***Avis du commissaire enquêteur***

Dans la mesure où les règles de zonage entre les zones U2 et U3 ne sont pas modifiées dans le nouveau PLU, la question est sans objet

*Concernant l'observation formulée sur les CINASPIC, la Collectivité rappelle que la modification du PLU ne change rien sur ce point. Il est simplement souligné qu'il est proposé de supprimer à l'occasion de la modification en cours, la notion de « CINASPIC partiel » pour lesquels des dispositions particulières étaient prévues.*

***Avis du commissaire enquêteur***

La notion de CINASPIC partiel est supprimée . En effet, il est plus clair de parler de CINASPIC sans distinction de total ou partiel. Cela va dans le sens d'une simplification.
On ne peut que l'approuver.

*Concernant la remarque sur l'alignement des façades en zone U2, la Collectivité répond que, contrairement à ce qui est mentionné par le contributeur, des règles de retrait par rapport à l'alignement sont déjà prévues à l'article U2 6.4 dans le PLU en vigueur. Un retrait partiel de la façade sur rue est obligatoire pour les constructions de plus de 20 mètres de linéaire sur rue. La modification du PLU confirme cette règle en y ajoutant des schémas illustratifs (voir p.49 et suivantes).*

***Avis du commissaire enquêteur***

Le point n° 9 « clarification des articles U1 6-2 et U2 –6-4 explique les conditions de retrait des façades sur rue d'au moins 20m de longueur. Des schémas explicatifs donnent les nouvelles règles de retrait.
La remarque du contributeur devient de ce fait caduque.

*Concernant l'observation sur le traitement en attique du dernier niveau des constructions d'habitat individuel, la Collectivité rappelle que le PLU en vigueur n'impose en aucun cas le traitement en attique du dernier niveau des maisons ; il l'autorise à partir de 7 mètres de hauteur de façade en zone U3. Le choix de l'attique est fait par les*

*pétitionnaires, le plus souvent pour des raisons de gains de surfaces au dernier niveau, par rapport à un traitement en combles. Il convient de souligner que le PLU en vigueur n'est pas modifié sur ce point.*

*Concernant la remarque du contributeur sur le traitement en attique réservé aux constructions d'habitations collectives, la Collectivité précise qu'il est illégal de distinguer des règles associées aux habitations collectives et d'autres liées aux habitations individuelles, dans la mesure où la réalisation de collectifs pourrait être plus fortement contrainte.*

*Concernant l'observation formulée pour limiter l'obligation de traitement en attique aux façades visibles depuis l'espace public, la Collectivité précise que le traitement en attique s'effectue d'ores et déjà dans le PLU en vigueur à minima sur rue et en façade arrière ; il est interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.*

*Concernant la remarque sur l'obligation d'attique pour les réhabilitations des constructions existantes, la Collectivité rappelle qu'il n'existe aucune obligation d'attique dans le PLU en vigueur pour les réhabilitations des constructions et que la modification du PLU ne porte pas sur ce point.*

***Avis du commissaire enquêteur***

Il est vrai que les règles de surélévation (articles 17 et 18) exigent des attiques pour desconstructions à partir de 10m de hauteur. D'ailleurs la Préfecture du Val de Marne a fait une remarque à ce sujet.

L' article 23 précise la hauteur des constructions en zone U3 et impose un traitement en comble ou en attique à partir de 7 mètres depuis le niveau du terrain naturel.

**Il ne faut pas que les attiques soient systématiques sur toutes les constructions car cette obligation peut entrainer une répétition architecurale et une dédensification des constructions nouvelles.**

*Concernant les observations émises par le contributeur sur les espaces verts, la Collectivité répond que la modification du PLU ne change rien aux dispositions en vigueur. Il convient de souligner que des dalles couvertes de terre ne peuvent être assimilées à des espaces verts de pleine terre sans remettre en cause la définition même de ce qu'est « la pleine terre ». Il est également précisé que le lexique du PLU en vigueur comprend une définition d'arbre, permettant de caractériser les attentes de la Collectivité en matière de plantation*

***Avis du commissaire enquêteur***

La collectivité a répondu point par point et de manière très précise aux questions soulevées par le contributeur.

**J' ai apporté des observations que je jugeais utile sur certains point, en particulier sur les attiques. Sur les autres observations, j'adhère pleinement aux réponses de la Collectivité.**

**Observation n° 6**

Jean Marc Lachaux
4 rue du Docteur Roux
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Il s'agit d'une lettre adressée à Monsieur le Maire par Mr Lachaux, architecte à Saint Maur en date du 27 Juillet 2019

Monsieur le Maire,
J'ai pris beaucoup de responsabilités en engageant un recours contentieux dans l'affaire rappelée en marge. (*Affaire 74 Bld de Bellechasse- PC n° 17 M 1101 du 26 Octobre 2017)*
Le 19 Octobre dernier, vous m'avez convoqué parce que vous vouliez que ce projet aboutisse. Vous avez organisé une rencontre qui a facilité la mise en place d'un protocole et je vous ai remercié en considérant que c'était de votre part un geste amical également pris en toute responsabilité. Vous avez pu en être étonné du fait que ce fut par voie de conséquence que vous m'avez refusé 3 PC qui auraient pu provoquer la faillite d'autres cabinets que le mien.
J'ai aujourd'hui l'honneur de vous annoncer que, dans le strict respect de la parole donnée que je n'ai cessé de revendiquer, votre souhait vient d'être exhaussé. Le protocole prévu depuis plus d'un an vient d'être enfin signé. Je l'ai fait pour vous et dans l'intérêt général en faisant des concessions dont vous n'aurez jamais conscience.
Je vous demande donc trois faveurs qui me paraissent aller dans l'ordre des choses qui me permettraient de retrouver quelque sérénité après le décès de mon épouse qui aura coïncidé avec une affaire qui bouleverse ma vie.

1- Me dire quelle suite vous comptez donner à mon si magnifique projet du 1 rue Godefroy Cavaignac (Cf renvoi 1)
2- Vous rapprocher de moi pour améliorer ce qui peut et doit l'être pour modifier un PLU pour vous mortifère (cf renvoi 2)
3- Accepter le fameux rendez-vous que vous aviez si spontanément accepté auquel votre adjoint et tout autre personne de votre choix pourra vous accompagner sachant qu'il y sera le bienvenu.

Plus que jamais, j'ai besoin de vous et mon expérience me fait vous dire que mes collaborateurs, les voisins, vos administrés et les architectes dont je suis écouté attendent que nous agissions ensemble et à vos côtés sur des bases renouvelées que tous appellent de leurs vœux pour que les bruits qui courent n'entravent pas les futures élections.
Un appel de votre part en toute simplicité, en vue d'une rencontre conviviale aux conséquences insoupçonnées, qui m'honorerait, est donc attendu avec une impatience à
hauteur d'enjeux ambitieux pour une ville qui le mérite.
Soulagé par un accord auquel ni vous ni moi ne croyions plus, et dans ces trois attentes, nous

vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression plus que jamais cordiale, de sentiments partagés les plus respectueux.

Jean Marc Lachaux
Président d'honneur de l'Union des architectes d' Ile de France

*Renvoi 1 : Vous l'avez qualifié de « splendide » et demandé une perspective que je m'apprête à vous offrir, comme vous m'y avez préparé*
*Renvoi 2 : La prévisible uniformité et les ardeurs des promoteurs pour la reprise d'un nombre imprévu d'opérations vous oblige à les freiner*

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend bonne note de la présente contribution mais précise que les observations formulées ne relèvent pas du cadre de la modification du PLU.*

***Avis du commissaire enquêteur***

Cette contribution est hors sujet et ne concerne pas les modifications du PLU.

**Observation n° 7**

Jean Marc Lachaux
4 rue du Docteur Roux
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Il s'agit d'une lettre adressée au maire adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur DELECROIX en date du 27 Juillet 2019
Monsieur Pierre-Michel DELACROIX, Maire Adjoint,
Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire de la commune où j'habite et exerce depuis 30 ans ne m'a jamais cru, lorsqu'en début 2017, je lui ai dit ma volonté de ne pas m'opposer à l'opération sous référence qui va pourtant bouleverser mes conditions de vie.
*( Affaire 74 Bld de Bellechasse)*

Je suis heureux aujourd'hui de vous donner copie de mon mail d'hier l'informant que le verrou vient de sauter, après des mois de négociations qui n'ont heureusement pas altéré les relations avec le promoteur qui sera resté très positif.

La contrepartie pour moi, qui n'en tire aucune gloire, est certes que cela m'évite de poursuivre la procédure engagée au TA, mais je reste sur un échec que j'aimerais vous expliquer à titre d'exemple au moyen d'une analyse née de mon expérience. C'est l'occasion pour moi de vous dire que j'attends maintenant de vous que vous retrouviez la confiance en vous associant des architectes comme ma SAS, qui le méritent, grâce à la connaissance locale qu' ils ont en leur accordant les autorisations de construire dès lors qu' elles sont régulières et prioritairement quand elles sont de qualité.

Je profite de ce courrier pour vous adresser officiellement un avis sur le PLU (1) court mais important, voire capital et déterminant, dont je souhaite que vous en teniez le plus grand compte dans l'intérêt majeur des saints-mauriens qui sont unanimes depuis plus de 40 ans sur ces points, depuis « les villages dans la ville » inventés par votre prédecesseur, Monsieur Jean-Louis BEAUMONT, qui comme vous a fait de notre presqu'île un lieu de plus en plus envié.

C'est donc dans l'espoir le plus vif de vous rencontrer maintenant ou au retour des congés, que je vous prie de croire, Monsieur le Maire Adjoint, à l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Jean Marc LACHAUX

PJ : Avis sur la modification du PLU avec croquis et 2 perspectives de notre projet illégalement refusé 1 rue Godefroy Cavaignac.

L'avis est destiné à l'enquête publique et les perspectives seront déposées lundi 29 au Cabinet du Maire à votre attention et à la sienne, en espérant qu'il maintienne sa demande de pouvoir les afficher dans son bureau à côté des projets qu'il aura su apprécier.

**AVIS NON JOINT**

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***
*La Collectivité prend bonne note de la présente contribution mais précise que les observations formulées ne relèvent pas du cadre de la modification du PLU.*

***Avis du commissaire enquêteur***
Cette contribution est hors sujet et ne concerne pas les modifications du PLU.
De plus, l'avis sur le PLU annoncé dans le corps de la lettre n'était pas joint.

**Observation n° 8**
Jean Marc Lachaux
4 rue du Docteur Roux
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Il s'agit d'un mail adressé à Monsieur DELECROIX avec copie à Monsieur BERRIOS en date du 29 Juillet 2019.

Cher Monsieur

Pour moi, rien ne sera plus comme avant.

Et pourtant, mon souhait est de retrouver une relation d'entière confiance qui était celle d'avant que le doute s'installe du fait d'un retard qui n'est pas de mon fait.

La preuve est apportée, s'il en était besoin, de plusieurs choses :

- Je mets comme vous l'intérêt général avant les intérêts particuliers, y compris les miens
- Ma SAS et moi-même restons à votre disposition, la plus totalement dévouée, pour améliorer le PLU qui en a besoin, comme vous l'avez reconnu vous –même.

- Je suis avec eux, un passionné de qualité architecturale (notre site, mais aussi d'autres projets que je vous présenterai peut-être un jour vous en convaincront)
- Je suis revenu à Saint Maur en tant qu'enfant du lycée Marcellin Berthelot.
- Mes associés vous attendent pour continuer le développement dans lequel ils se sont investis à mes côtés en réseau de grandes compétences, dans tous les domaines de la construction, de l'architecture et de l'environnement. On oublie trop que l'homme est au cœur de l'environnement qu'il impacte.

Bien cordialement à vous.

Un appel de votre part m'obligerait.

***Avis et commentaire technique de l'EPT ParisEstMarne&Bois***

*La Collectivité prend bonne note de la présente contribution mais précise que les observations formulées ne relèvent pas du cadre de la modification du PLU.*

***Avis du commissaire enquêteur***

Cette contribution est hors sujet et ne concerne pas les modifications du PLU.

## Observation n° 9

Dominique Lion
3, Avenue Noel
94100 SAINT MAUR DES FOSSSES

« Renouvellement demandée d'une erreur matérielle à corriger», observation enregistrée dans le registre le 30 Juillet 2019.

***Avis du commissaire enquêteur***

Aucune précision n'est donnée sur cette erreur matérielle à corriger.
Il n'est donc pas possible de répondre à cette demande.

### *5.3 Evaluation des observations*

Ce projet de modifications concernait 34 articles du PLU. Un grand nombre d'articles n'a pas fait l'objet de commentaires ni de remarques.

**Point n° 1**- Clarification sur la définition de la bande de constructibilité : **Pas d'observations**

**Point n° 2**- Définition de la voie de desserte **Pas d'observations**

**Point n° 3**- Notion de murs existants : Une observation de la Direction de l'Architecture sur les légendes des dessins page 18.

**Point n° 4**- Notion de limites séparatives **Pas d'observations**

**Point n° 5**- Notion de pignon : la Direction de l'Architecture émet une observation sur la définition d'un pignon qu'elle ne partage pas. L'important est d'être compréhensible par les pétitionnaires et les instructeurs.

**Point n° 6**- Clarification des règles de hauteur article 10 dans les zones U1- U2 et U3 **Pas d'observations**

**Point n° 7**- Clarification du mode de calcul de la hauteur des RDC à destination des commerces, artisanat ou bureau dans les zones U1, U2, U5 et U7 **Pas d'observations**

**Point n° 8**- Clarification de notion de baie : La Direction de l'Architecture n'est pas d'accord avec la définition d'une baie telle que précisée dans le PLU modifié.
Il convient de rester sur l'ancienne définition et de supprimer la notion de porte vitrée transparente.

**Point n° 9-** Clarification des articles U1 6-2 et U2 6-4**-** Il s'agit d'ajouter des schémas illustratifs sur les linéaires de façade.
Cette clarification répond à une remarque d'un contributeur (observation n° 5 sur les immeubles collectifs) qui écrit que, « *avec le temps, les avenues principales seront bordées par des alignements insipides et monotones »*
Cette clarification porte justement sur les retraits de façade et contredit la remarque du contributeur.

**Point n° 10**- Clarification des articles U1 7-14 et U2 7-12. Il s'agit d'ajouter des schémas illustratifs sur les reculs partiels de façade. Ce point vient en complément du point n° 9. **Pas d'observations**

**Point n° 11**- Lisibilité des cartes de l'OAP trame verte et bleue **Pas d'observations**

**Point n° 12**- Précisions apportées aux articles 11 des zones U1- U2-U3-U5-U6-U7 et N
Les articles 11 concernent les aspects extérieurs des constructions et les clotures.
La Direction de l'Arcvhitecture demande que soit précisé dans cet article que les coffres et les coulisses des volets roulants ne soient pas visibles. De même ces équipements devront être évités côté rue.
La Collectivité a répondu que cette demande était déjà intégrée dans les documents du PLU en vigueur.

**Point n° 13**- Précisions concernant le stationnement en cas de changement de destination.
Ile de France Mobilités a fait savoir que le PLU modifié n'était pas compatible avec les règles du PDUIF.
La Collectivité a répondu qu'elle mettra le PLU modifié en adéquation avec le PDUIF.

**Point n° 14**- Correction d'erreurs matérielles.
La ville de Saint Maur a fait part d'une erreur matérielle sur une numérotation d'adresse. Il s'agit de lire n° 4 en lieu et place du n°2 rue de la Maison Brûlée (photo p 185).
L'observation n° 9 du registre fait part d'une erreur matérielle mais sans préciser de quelle erreur il s'agit. Il n'est donc pas possible de donner une réponse.

Ce point n° 14 concerne également les obligations d'aménagement des espaces libres, des espaces verts

et des plantations.
L'observation n° 5 du présent registre met en cause l'insuffisance des textes sur les espaces verts et les plantations.
La collectivité a répondu que la modification du PLU ne change rien aux dispositions en vigueur.
Par exemple, les dalles couvertes de terre ne peuvent être assimilées à des espaces verts de pleine terre.
Le lexique du PLU précise également la définition d'arbre.

**Point n° 15**- Modification de l'application des dispositions règlementaires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Le lexique du PLU supprime la distinction entre CINASPIC partiel et CINASPIC total.
La Collectivité rappelle que la modification du PLU ne change rien sur ce point. Il est simplement souligné qu'il est proposé de supprimer la notion de CINASPIC partiel pour lesquels des dispositions particulières étaient prévues.

**Point n° 16**- Modifications des possibilités de surélévation des constructions existantes en fond de parcelles dans les zones U1- U2 et U3 **Pas d'observations**

**Points 17 et 18 : Modifications et clarification des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans la Zone U2 (point 17) et dans la zone U3 (point 18)**
**Ces deux points appellent plusieurs remarques**

**Préfecture du Val de Marne.**
Les modifications proposées ont pour conséquence une dédensification qui n'est pas compatible avec l'objectif général de production des logements, notamment sociaux, au regard des obligations SRU de la commune.
La Collectivité ne souhaite pas faire évoluer le dossier de modification présenté.
Ces dispositions visent à réduire les possibilités de surélévations des constructions existantes afin de protéger les cœurs d'îlots et éviter les contentieux entre voisinage.

**Direction de l'Architecture**
La Direction de l'Architecure préconise de rassembler ces deux points en un seul concernant les zones U2 et U3, ce que ne souhaite pas la collectivité.
Les schémas d'illustration compliquent plus qu'ils n'expliquent.
Les dimensions imposées dans les retraits en attique constitue un frein à la création architecturale et ne devrait pas être fixées.
La Direction de l'Architecture demande l'ajout de phrases complémentaires afin de respecter les règles architecturales.

**Observation du registre n° 4**
Le contributeur juge les modifications du nouveau PLU très substantielles alors qu'elles sont définies comme marginales. Ces modifications permettront de donner libre cours à de nouveaux projets d'extension qui constituent un risque important de densification du bâti existant.

**Observations du registre n° 5**
La répétition des étages d'attique vont devenir la marque des maisons du moment

**En conclusion, les modifications 17 et 18 apportées au PLU en vigueur appellent de nombreuses remarques de la part de plusieurs contributeurs. Il convient donc de prendre en compte les remarques formulées et de modifier en conséquence le nouveau PLU. Tout en respectant les arguments de l'EPT ParisEstMarneetBois, à savoir :**

- Qui a ouvert la possibilité d'extensions latérales de constructions existantes au-delà de la bande de 20 m
- Qui, en réduisant l'impact des surélévations des batiments existants en fond de parcelle, diminue les sources de contentieux retardant la réalisation de projets.

**Point n° 19**- Autorisation de création de perron.
Le PLU modifié apporte une définition du perron.
La Direction de l'Architecture précise que les perrons ne devront pas être trop larges pour ne pas impacter négativement les édifices. Une norme maximale devrait être exigée.
La Collectivité précise qu'une règle sera ajustée en conséquence.

**Point n° 20**- Modification des articles U1-7, U2-7 et U3-7 concernant les terrasses de moins de 60 cm
**Pas d'observations**

**Point n° 21-** Modification des articles U1-7-1 et U2 7-1 pour favoriser l'intégration urbaine des constructions d'un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m
Cette modification permet de réaliser plusieurs constructions sur un linéaire de façade d'au moins 20 m permettant lqa réalisation de façades rythmées.
Cette modification répond à l'observation n°5 sur les alignements monotones et insipides des avenues principales.

**Point n° 22**- Modification de l'article U2 6-2 **Pas d'observations**

**Point n° 23**- Clarification de l'application des règles de hauteur et interdiction de combles mansardés en zone U3. **Pas d'observations**

**Point n° 24**- Modification de l'article U2 10-6 concernant la majoration de hauteur des constructions
**Pas d'observations**

**Point n° 25-** Introduction d'une distance minimale par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle En cas de façade sans baie **Pas d'observations**

**Point n° 26**- Modification de zonage Avenue Pierre Sémard **Pas d'observations**

**Point n° 27**- Modification de zonage des sites Bellechasse et Barbes
La Préfecture du Val de Marne approuve cette modification de zonage. Elle appelle toutefois une vigilance particulière sur la programmation résidentielle qui pourra être développée au droit de ces parcelles, compte tenu des obligations de la commune au regard de la loi SRU.

**Point 28- Zac des Facultés**
La nouvelle programmation du PLU modifiée fait référence à 150 logements sociaux en lieu et place de 12.000 m2 de logements sociaux, diminuant par là-même l'ambition de mixité sociale du projet.
La Préfecture du Val de Marne fait une observation sur cette nouvelle programmation et estime que la surface globale des logements sociaux est passée de 12.000 à 8.000 m2, ce qui diminue l'ambition de mixité sociale du projet.

**Point n° 29-** Remplacement de la notion de puisard **Pas d'observations**

**Point n° 30-** Modificaton de l'article U1-3, U2-3, U3-3, U5-3 et U7-3 **Pas d'observations**

**Point n° 31-** Modification de l'interdiction des ICPE en zone N **Pas d'observations**

**Point n° 32**- Modification de la règle concernant les piscines **Pas d'observations**

**Point n° 33-** Modification de la règle concernant les terrasses et les pare-vues dans les zones U1, U2
**Pas d'observations**

**Point n° 34-** Suppression de linéaires commerciaux Bld de Creteil et Avenue Louis Blanc
**Pas d'observations**

**EN CONCLUSION**

## Chapitre 1- Clarifications et précisions- Points 1 à 13

**Points 1 à 4** : je n'ai pas d'observations particulières à ajouter
**je suis d'avis pour accepter les modifications proposées.**
**Point 5** : Définition de pignon.
La collectivité propose une nouvelle définition de pignon. La Direction de l'Architecture conteste cette définition et en propose une autre.
**Je suis d'accord pour conserver la définition donnée par la Direction de l'Architecture et donc modifié le PLU en conséquence.**
**Points 6 et 7** : je n'ai pas d'observations particulières à ajouter.
**je suis d'avis pour accepter les modifications proposées.**
**Point 8 : Définition de baie**
La collectivité propose une définition de baie en introduisant une notion de vitrage.
La Direction de l'architecture précise qu'une porte vitrée transparente n'est pas plus une baie qu'une simple porte. Une baie est une ouverture dans un mur.
**Je suis d'accord pour prendre en compte la définition donnée par la Direction de l'Architecture.**
**Points 9 à 11**- je n'ai pas d'observations particulières à ajouter.
**je suis d'avis pour accepter les modifications proposées.**
**Point 12- Articles 11 des zones U1-U2-U3-U5-U6-U7 et N**
La demande de la Direction de l'Architecture concernant les coffres et coulisses de volets roulants est déjà intégrée dans le PLU en vigueur.
Il n'y a donc pas lieu de changer les articles en vigueur.

**Point 13- Précisions sur le stationnement.**
IdF Mobilités fait remarquer que la modification souhaitée du PLU est incompatible avec les règles du PDUIF.
La collectivité donne une suite favorable à la demande de Idf Mobilités et modifiera le PLU en conséquence.
**Je demande que soit prise en compte la demande de IDF Mobilités et de mettre le PLU en conformité avec le PDUIF.**

## Chapitre 2- Corrections d'erreurs matérielles- Point 14

Il s'agit de modifier une adresse concernant un arbre remarquable.
De même, l'observation n° 3 demande de classer une maison en maison remarquable.
**Je suis d'accord pour incorporer ces deux demandes dans le nouveau PLU.**

## Chapitre 3- Modifications et précisions des articles du PLU- Points 15 à 25

**Point 15** : le lexique du PLU supprime la distinction entre CINASPIC partiel et CINASPIC total.
**Je suis tout à fait d'accord pour supprimer cette distinction.**

**Points 17 et 18**- Clarifications des dispositions particulières concernant les constructions existantes mal implantées dans les zones U2 et U3.
Ces modifications entrainent une dédensification non compatible avec l'objectif général de production de logements au regard de la loi SRU.
D'une façon générale, ces deux points entrainent de nombreuses remarques de la part de la Préfecture, de la Direction de l'Architecture et des observations de plusieurs contributeurs.(observations 4 et 5)

**J'estime qu'il ne faut pas aller dans le sens d'une dédensification compte-tenu des besoins de logements en général et en particulier compte tenu de la situation de la ville au regard de la loi SRU.**
**Ces articles doivent être modifiés pour répondre aux remarques qu'ils suscitent.**

**Point 19- Autorisation de perron**
La Direction de l'Architecture demande qu'une norme de largeur soit fixée.
La Collectivité précise qu'une règle sera ajustée en conséquence.
**Effectivement j'estime qu'une norme devra être fixée pour respecter la notion de perron**

**Les autres articles n'appellent pas d'observations particulières.**

## Chapitre 4- Modification de zonage- Points 26 à 27

**Point 26**- Modification de zonage Avenue Pierre Sémard.
La parcelle concernée passe d'une zone U1a (lieu de vie secondaire) à une zone U1 (lieu de vie principale).
**Compte tenu de la proximité de la gare RER Champigny, ce changement de destination est tout à fait justifié.**

**Point 27-** Modification de zonage des zones techniques Bellechasse et Barbes.
(zone U6).
Les zones U6 diminuent en superficie au bénéfice de zones respectivement U2 et U3.
Ce changement de zonage permet de dégager des surface supplémentaires de constructions selon les règles respectives des zones U2 et U3.
**J'approuve tout à fait ces changements de zonage qui permettent de nouvelles constructions**

## Chapitre 5- ZAC des Facultés- Zone 4- Point 28

**Article 28- ZAC des Facultés**
La modification du PLU précise que les 12 000 m2 de SDP de logements sociaux sont remplacés par la notion de 150 logements sociaux, donc une surface de plancher inférieure aux 12 000 m2 prévu initialement.
**Je demande que soient respectés les 12 000 m2 prévues afin d'éviter une diminution du nombre de logements sociaux.**

## Chapitre 6- Modifications diverses- Articles 29 à 34

**L'ensemble de ces articles n'appellent aucune observation. Ils peuvent donc être intégrés dans le nouveau PLU.**

A Cachan, le 16 Septembre 2019
Cécile COINTEREAU
Commissaire enquêteur

# CHAPITRE 6

## AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT MAUR

*AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR*

### 5.1..Cadre General du projet soumis à enquête publique

#### 5.1.1. Nature et caractéristiques du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme 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 et Bois le 26 Novembre 2016 et n'a pas fait l'objet de modifications.

Considérant qu'il convenait de clarifier des définitions dans le lexique, de corriger des erreurs matérielles, de modifier des zonages et d'apporter des précisions sur certains articles, le President de l'Etablissement Territorial de Paris Est Marne et Bois a décidé de lancer une procédure de modifications du PLU de la ville de Saint Maur des Fossés.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification, seul le règlement écrit est modifié.

Seules les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les documents graphiques de zonage sont modifiés.

#### 5.1.2. Le Maitre d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage (MO) qui est en même temps l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête (AOE) est l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois en la personne de son Président.

## 5.2 – Deroulement de l'enquête publique

### 5.2.1 Publicité de l'enquête

#### 5.2.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 9 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été effectués à l'établissement publique territorial de Paris Est Marne et Bois ainsi qu'à la mairie de Saint Maur et sur les panneaux administratifs et le site internet de la commune

#### 5.2.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions dans les journaux mentionnés à l'article 9 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été effectués dans les conditions suivantes :

- Parution dans le Parisien en date du 2 Avril informant le public de la modification du PLU
- Parution dans les Echos en date du 11 Juin informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- Parution dans le Parisien en date du 11 Juin informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- Parution dans les Echos en date du 1er Juillet informant le public de l'ouverture de l'enquête publique
- - Parution dans le Parisien en date du 1er Juillet informant le public de l'ouverture de l'enquête publique

#### 5.2.3. Les autres mesures de publicité

L'affiche « AVIS au PUBLIC » portant sur Le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a bien été apposée sur les panneaux d'affichage de la ville.

Le dossier était consultable en format papier à la direction Urbanisme du Territoire Public Paris Est Marne et >Bois.

Le dossier complet était également consultable au service Urbanisme de la ville ainsi que sur le site dédié enquetemodificationplu@mairie-saint-maur.com.

Les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans la salle des conseillers municipaux de l'hôtel de ville de Saint Maur, le public étant orienté par l'accueil vers cette salle située au Rez de Chaussée de l'Hotel de Ville.

Les services de la mairie ont apporté l'appui et le support logistique permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

L'ensemble des documents était mis à disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie au 4ème étage , service Urbanisme puis transféré dans la salle des conseillers municipaux pendant les permanences du commissaire enquêteur.

## 5.3 – Avis du commissaire enquêteur

### 5.3.1. Sur le déroulement de l'enquête

**A l'issue d'une enquête publique unique ayant duré 35 jours, il apparaît :**

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux au cours de l'enquête ;
- que le dossier papier relatif à ce projet de modification n°1 a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à l'établissement public PaisEst Marne et Bois ainsi qu'à l'hôtel de ville de Saint Maur ;
- que ce même dossier de modification n°1 était consultable en ligne sur le site internet de la commune de Saint Maur;
- qu'un registre papier relatif aux observations concernant ce projet de modification n°1 du PLU de Saint Maur a été également mis à la disposition du public dans les locaux de l'hôtel de ville de Saint Maur ;
- qu'une adresse courriel dédiée à l'enquête permettait également d'adresser ses observations par voie électronique ;
- que le commissaire enquêteur a tenu dans les locaux de l'hôtel de ville les 4 permanences prévues dans l'arrêté de l'Etablissement Public ;
- que 9 observations ont été déposées ou reçues concernant ce projet de modification n° 1

### 5.3.2. Sur l'analyse du projet

Comme indiqué ci-dessus, cette modification n° 1 du PLU de Saint Maur concerne 34 points à modifier ou à clarifier. L'application du PLU approuvé le 26 Novembre 2016 a mis en évidence la nécessité d'adapter le document d'urbanisme.

**5.3.2.1 La Préfecture du Val de Marne a fait 3 remarques sur cette modification :**

- une remarque sur les articles 17 et 18. Ces articles concernent les modalités de surélévation et/ou d'extension,

  En conclusion, la Préfecture estime que ces nouvelles dispositions aboutissent à une dédensification qui n'est pas compatible avec l'objectif général de production des logements, notamment sociaux, au regard des obligations SRU de la commune.
- La programmation de la ZAC des Facultés est passée de 12.000 m2 de SDP à la référence de 150 logements, diminuant par la-même l'ambition de mixité sociale du projet
- Le changement de zonage va dans le bon sens, compte-tenu des obligations de la commune au regard de la loi SRU.

A ces remarques, la Collectivité a répondu sur la remarque n°1
« Ces dispositions règlementaires qui encadrent exclusivement les opérations de réhabilitation en cœur d'ïlots ne remettent pas en question le principe de construction de logements, toutes catégories confondues, c'est-à-dire sociaux et non sociaux, le long des grands axes en zone U2, tel qu'il figure dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.
**Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point »**
**J'estime qu'il faut éviter toute règle qui entrainerait une dédensification non compatible avec l'objectif de production de logements.**

La Collectivité a répondu sur la remarque n° 2
« Concernant l'évolution prévue dans le dossier de modification, il est précisé que dès la conception du programme de la ZAC des Facultés, l'engagement de la Ville de Saint Maur a porté sur la réalisation de 150 logements sociaux. Cet engagement reste inchangé et sera respecté.

**Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point »**
**Je suis tout à fait défavorable à la diminution de production de logements sociaux et il faut donc rester à la notion de 12.000 m2 de SDP.**

La Collectivité a répondu sur la remarque n° 3

La Collectivité prend bonne note du point d'attention soulevé par la Préfecture du Val de Marne et précise que les sites Bellechasse et Barbès seront soumis aux mêmes exigences en matière de production de logements que toute opération sur le reste du territoire communal.

**Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point »**
**Ce changement de zonage permet d'augmenter les possibilités de construction. On ne peut donc qu'y être favorable.**

**5.3.2.2 Ile de France Mobilités a fait 1 remarque sur cette modification :**

La remarque concerne le point n° 13 sur les règles de stationnement qui sont incompatibles avec le PDUIF
**La Collectivité prend bonne note des remarques formulées par IdF Mobilités.**
Il est donné une suite favorable à cette demande. Le règlement sera modifié en conséquence pour le mettre en compatibilité avec le PDUIF concernant les points susvisés.
**Il est indispensable que le PLU soit conforme avec les règles du PDUIF.**

**5.3.2.3 La Direction de l'Architecture a fait plusieurs remarques sur cette modification :**

**- Remarques sur les définitions**

- Définition de murs existants : le schéma de surélévation devrait être légendé comme celui de l'extension

  Le choix a été fait par la Collectivité de disposer d'un mode de représentation distinct pour les schémas illustrant les surélévations et pour ceux représentant les extensions au sol.

  **Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.**

  **Je suis d'accord pour conserver cette définition des murs existants.**

- Sur les pignons : Un pignon n'est pas forcément situé sur une limite séparative. Le terme n'est pas adapté car le pignon est la partie d'un mur triangulaire délimité par les toitures.

  La Collectivité a souhaité la définition de termes fréquemment utilisés dans son document d'urbanisme afin de faciliter l'instruction et la compréhension du PLU par les pétionnaires

  **Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point**

  **Je n'approuve pas cette nouvelle définition de pignons et je demande que l'on conserve la définition proposée par la Direction de l'Architecture.**

- Sur les baies : une porte vitrée transparente n'est pas plus une baie qu'une simple porte.

  Une baie est avant tout une ouverture pratiquée dans le mur.

  La notion de porte vitrée n'entre pas dans la définition d'une baie. Une baie est une ouverture dans un mur, vitrée ou pleine.

  **Je ne suis donc pas d'accord sur cette définition**

  La Collectivité a souhaité la définition de termes fréquemment utilisés dans son document d'urbanisme afin de faciliter l'instruction et la compréhension du PLU par les pétitionnaires

  **Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.**

  **Je n'approuve pas cette nouvelle définition de baies et je demande que l'on conserve la définition proposée par la Direction de l'Architecture.**

**Sur ces trois définitions, seule la définition de murs existants est acceptable.**
**Les deux autres définitions doivent être modifiées.**

**- Remarques sur les règlements**

- Page 208 : modifications 17 et 18- Dispositions particulières des zones U2 et U3

  Il devrait juste être ajouté une phrase exigeant le respect de l'ordonnancement architectural de la construction d'origine pour ne pas aboutir à des formes qui dénatureraient les bâtiments existants.

  Il devrait être regroupé les articles U2, U3 7.9 et 7.10 initiaux. Les nouveaux articles 7.10 compliquent plus qu'ils n'expliquent. C'est aussi le cas des schémas pages 48 à 50.

  La Collectivité précise qu'elle souhaite conserver, dans le dossier de modification du PLU, les nouveaux articles 7.10, leurs schémas illustratifs et les schémas des pages 48 à 50 afin de faciliter la compréhension des règles d'urbanisme par les pétitionnaires et l'instruction des services.

  **Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.**

**Si les schémas permettent une meilleure compréhension du PLU, je ne vois pas d'inconvénient à les conserver.**
**Par contre, il est nécessaire de rajouter une phrase comme le demande la Direction de l'Architecture sur le respect de l'ordonnancement architectural de la construction d'origine pour ne pas aboutir à des formes qui dénatureraient les bâtiments existants.**

- Page 212 : la dimension imposée dans les retraits en attique constitue un frein à la création architecturale et ne devrait pas être fixée.

  La Collectivité précise que ce seuil de 2m permet d'assurer une bonne intégration urbaine des constructions en tenant compte du gabarit des bâtis autorisés dans la zone U2.

  **Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point**

  **Je suis d'avis de ne pas mettre de dimensions dans les retraits d'attique afin d'éviter une uniformité des constructions et permettre une diversité de réalisations architecturales**

- Page 221-222 : la modification permet de surélever des batiments en secteur U3. Il faudrait ajouter une phrase indiquant que les batiments remarquables protégés au titre de l'article

L151-19 du PLU ne pourront être surelevés que dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Il faudrait également veiller à la cohérence de l'épannelage dans ces quartiers pavillonnaires.

-

La collectivité ne souhaite pas ajouter une phrase supplémentaire dans le cadre de la modification du dossier de PLU.
Concernant la question de l'attention à porter à l'épannelage, la collectivité précise que les articles 10 du règlement du PLU prévoient déjà des dispositions assurant une insertion harmonieuse des constructions dans le tissu bati existant.

**Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.**

**Je pense utile de compléter cet article concernant les batiments remarquables afin d'éviter qu'une éventuelle surélévation ne vienne dégrader les batiments dits remarquables.**

Page 235 : Définition du perron Les perrons autorisés par cette modification ne devraient pas être trop larges pour ne pas impacter négativement les édifices. Une norme maximale devrait être exigée

La collectivité accepte le principe de fixation d'une norme maximale de largeur de perrons.

**La règle sera ajustée en conséquence.**

**Je suis tout à fait favorable à fixer une norme de largeur pour les perrons.**

Il devrait être précisé dans les articles 11 de chaque zone que les coffres et les coulisses des volets roulants ne seront pas visibles
La collectivité souligne que les dispositions concernant les volets roulants n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification du PLU.
Il est précisé que les dispositions règlementaires du document d'urbanisme actuel associées aux éléments de patrimoine bati protégés permettent déjà de répondre à l'exigence d'intégration des coffres et coulisses des volets roulants

**Il n'y a pas lieu de faire évoluer le dossier de modification du PLU sur ce point.**

**Si le PLU actuel prend en compte les remarques sur les volets roulants et les coulisses, il n'y a pas lieu de reprendre cette remarque.**

**Le commissaire enqueteur considère que la Collectivité ne prend pas toujours en compte les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées mais justifie ses positions et ses arguments sont développés.**

**Je demande que la Collectivité prenne en compte les avis formulés dans le présent chapitre.**

- **5.3.2.4 Observations sur le registre**

-

**Observation n° 1**
Préciser que l'extension peut être également latérale
La collectivité a répondu
**Il semble que les règles soient claires et il n'est nul besoin de préciser plus avant les règles d'extension au sol**

**Observation n° 2**
Balcon à modifier avec porte fenetre située à 4 m du mur de séparation
**La Collectivité précise que, dès lors qu'une construction est antérieure à la modification du PLU, il n'y a pas lieu de modifier quoi que ce soit.**

## Observation n° 3
Demande de classement d'une maison remarquable
**Une évolution sera apportée au dossier de modification du PLU afin de répondre favorablement à la demande.**

**Observation n° 4**
Critiques sur les nouvelles possibilités d'extension.
Il eut été beaucoup plus efficace de conserver les actuelles dispositions.
**La collectivité a répondu que l'ensemble de ces dispositions ne sont pas confuses. Au contraire, elles permettront à chacun de valoriser son bien sans porter atteinte au caractère résidentiel de la zone U3**

**Observation n° 5**
Delimitation des zones U2 et U3 à revoir
La procédure de modification du PLU en cours ne modifie pas ces délimitations.
**La question est donc sans objet**

**Observation sur les Cinaspic et suppression de Cinaspic partiel**
**Les modifications du PLU ne change rien sur ce point. La notion de Cinaspic partiel est supprimée**

**Remarque sur l'alignement des façades en zone U2 (alignement monotones et insipides)**
La modification du PLU impose des règles de retrait par rapport à l »alignement.
**La remarque devient donc sans objet**

**Remarque sur les attiques**
La répétition des étages d'attique va devenir la marque des maisons du moment.
Le PLU n'impose nullement les attiques. Il l'autorise à partir de 7m de hauteur en zone U3.
Le PLU interdit les attiques en façades latérales en cas d'implantation de limites séparatives.
Il n'existe aucune obligation d'attique dans le PLU en vigueur pour les réhabilitations des constructions.

**Observations 6- 7- 8** : hors sujet- ne concernent pas les modifications du PLU

**Observation 9** : Observation incomplète.

### 5.4 – Conclusions du commissaire enquêteur

Comme indiqué ci-dessus, ce projet de modification du PLU a pour objet de clarifier et de modifier un certain nombre d'articles du PLU en vigueur afin de le rendre plus lisible et plus clair.

Cette modification ne fait l'objet d'aucun avis défavorable mais a fait l'objet d'un certain nombre de remarques. La ville a apporté des éléments de réponse à chacune d'entre elles. La Collectivité accepte de modifier certains articles mais ne prend pas en compte toutes les modifications souhaitées.

La collectivité a ouvert la possibilité d'extension latérales de constructions existantes au-delà de la bande de 20 m tout en réduisant l'impact des surélévations des bâtiments existants en fond de parcelle, ce qui diminue les sources de contentieux retardant la réalisation de projets.

Je donne donc un **avis favorable** à cette modification n° 1 du PLU assorti des recommandations suivantes :

- Définition de pignon : retenir la définition donnée par la Direction de l'Architecture
  *« Le pignon est la partie d'un mur triangulaire délimité par les toitures et, par extension, le pan de mur entier. Celui-ci peut se trouver en limite parcellaire comme en front de rue ou en retrait de limites séparatives. »*

- Définition d'une baie : retenir la définition donnée par la Direction de l'Architecture
  *« Une baie est avant tout une ouverture pratiquée dans un mur »*.
  Une porte vitrée transparente n'est pas plus une baie qu'une simple porte.

- Eviter la dédensification :
  Le règlement actuel autorise des gabarits avec un faitage de 16 m , avec une minoration de 3m pour les constructions situées à moins de 10m de la zone voisine U3.
  La modification du PLU impose cette minoration de 3m au-delà de la bande de 20m. De plus, au-dessus de 10m, la construction devra obligatoirement être en attique, comble ou comble mansardé.
  Cette disposition aboutit à une dédensification non compatible avec l'objectif général de production de logements, notamment sociaux, au regard des obligations SRU de la commune.

- Respecter les règles de stationnement du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France.
  Les normes de stationnement plafond pour les véhicules motorisés dans les constructions nouvelles à usage de bureaux fixées par le PLU dépassent le niveau prescrit par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France.
  Il est nécessaire de modifier le règlement du PLU pour le mettre en parfaite compatibilité avec le PDUIF.

- Préciser la largeur du perron
- Définition du nouveau PLU : Le perron est un petit escalier extérieur, se terminant par une plateforme sur laquelle donne une porte d'entrée ne desservant que le rez-de-chaussée.
  Les perrons autorisés par cette modification ne devraient pas être trop larges pour ne pas impacter négativement les édifices. Une norme maximale devrait être exigée.

- Respecter les 12.000 m2 de SDP de logements sociaux dans la ZAC des Facultés.

  Le nouveau PLU remplace la notion de 12.000 m2 de SDP par 150 logements.
  De modifier la référence de m2 de SDP par un nombre de logements ne permet pas de mesurer l'étendue de la modification.
  En prenant une moyenne de 60m2 de SDP par logement, nous obtenons 9000m2, soit une diminution de logements sociaux.
  Il est préférable de rester sur la notion de 12.000 m2 qui permettra très vraisemblablement un nombre de logements supérieurs à 150, ceci au regard des obligations SRU de la commune

A Cachan le 30 Aout 2019

Cécile COINTEREAU
Commissaire enquêteur