

Y-A-T-IL EU UNE DISCUSSION AVEC L'ÉTAT ?

Oui, des échanges très nombreux ont eu lieu, sur la progression démographique, sur le logement social notamment. L'Etat était en situation de s'opposer au PLU de Saint-Maur et à ses principes d'urbanisme.

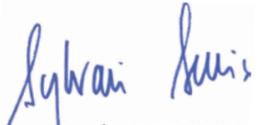
L'objectif a été de démontrer que notre vision d'un urbanisme à taille humaine, respectueux de l'environnement, n'était pas forcément incompatible avec des objectifs de logements accessibles. S'il est hors de question de rattraper le retard historique de la Ville et de construire 12 000 logements sociaux d'ici 2025, nous avons en revanche intégré dans chaque construction de plus de 12 logements (ou de plus de 800 m² de surface de plancher) 30% de logement social. Dans le même ordre d'idée, nous avons indiqué notre refus d'une ville de plus de 100 000 habitants, mais précisé que l'étiage naturel de Saint-Maur à hauteur de 83 000 habitants était un objectif souhaitable.

POURQUOI NE PEUT-ON PAS CONSTRUIRE AU-DELÀ LA FAMEUSE BANDE DES 20 MÈTRES ?

Effectivement il a été mis en place le principe de l'inconstructibilité au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'espace public. Il y a deux objectifs à cette règle. Tout d'abord, éviter qu'une parcelle soit complètement "bétonnée". Ensuite, préserver les cœurs d'îlot, les espaces verts et les jardins. Cette règle est essentielle car elle inscrit l'urbanisme de Saint-Maur dans une logique de développement durable et de respect de l'environnement, de la faune et de la flore.

POURQUOI SAINT-MAUR EST-ELLE LA SEULE VILLE EN VAL-DE-MARNE À LIMITER À CE POINT LA DENSIFICATION DANS SON PLU ?

C'est vrai que les PLU des villes avoisinantes sont plus permissifs. Mais Saint-Maur a fait le choix d'un urbanisme à taille humaine, au cœur de la boucle de la Marne. L'intégralité des squares et jardins publics est classée en zone naturelle. Il en va de même de nos bords de Marne. 315 bâtiments, remarquables par leur architecture, ont été classés. Le principe du maintien des arbres d'alignement a même été inscrit dans le règlement d'urbanisme. Seuls les grands axes, qui accueillent déjà des immeubles collectifs et qui ont besoin de rénovation, parfois de réhabilitation, peuvent accueillir des constructions en R+3+combles.


Sylvain BERRIOS
Maire de Saint-Maur-des-Fossés

Infos pratiques :

Vous souhaitez en savoir plus sur le règlement applicable sur un parcelle ou un secteur géographique en particulier ?

LE PLU EST :

-  téléchargeable sur le site de la ville www.saint-maur.com rubrique **ma Ville > Cadre de vie**
-  consultable en mairie – pôle urbanisme et aménagement au 4^{ème} étage

VOTRE CONTACT :

Service de l'urbanisme
Hôtel de Ville – 3^{ème} étage - Place Charles-de-Gaulle
01 45 11 65 81

ACCUEIL TÉLÉPHONIQUE

lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 18h
mardi de 13h30 à 19h45
vendredi de 13h30 à 17h

HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC

lundi de 13h30 à 17h45
mardi de 13h30 à 19h45
mercredi de 13h30 à 17h45
jeudi de 11h30 à 17h45
vendredi de 13h30 à 16h45
Les instructeurs reçoivent uniquement sur rendez-vous



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme :
Sylvain Berrios, Maire de Saint-Maur,
répond à vos questions



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme essentiel pour toutes les villes, car il pose les règles de construction sur l'ensemble du territoire communal. Tout projet de construction à Saint-Maur doit impérativement respecter les règles du PLU.

POURQUOI ÊTRE PASSÉ DE POS EN PLU ?

Toutes les communes doivent disposer d'un PLU. Pour les villes régies par un Plan d'Occupation des Sols (POS), l'obligation d'élaborer un PLU avait été fixée par la loi au 26 mars 2017. Dans le cas où une commune ne disposait pas de PLU approuvé à cette date, c'est le territoire intercommunal qui aurait dû décider des règles d'urbanisme. C'est pourquoi Saint-Maur a adopté son PLU en novembre 2016 afin de garantir son indépendance et ses choix d'un urbanisme à taille humaine. Il est entré en vigueur en février 2017.

POURQUOI AVOIR LIMITÉ LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ?

L'urbanisme à taille humaine symbolise le choix des Saint-Mauriens d'un cadre de vie apaisé et respectueux de l'environnement de la boucle de la Marne. La ville de Saint-Maur a donc proposé un PLU singulier puisque la hauteur des constructions est strictement limitée. Pour 85% de la ville, les constructions ne peuvent dépasser la hauteur d'une maison classique (RDC + 1 étage + comble), soit 10 mètres au faitage. Sur les grands axes départementaux, cette hauteur a été limitée à R+3+combles soit 16 mètres au faitage.

POURQUOI AVOIR DÉFINI DANS LE PLU UNE LIMITE À LA HAUSSE DÉMOGRAPHIQUE ?

Le PLU fixe autour de 83 000 le nombre d'habitants souhaitable pour maintenir l'équilibre de la ville de Saint-Maur. Il s'agit d'un étiage déjà connu dans les années 90. Au-delà, on peut considérer que l'urbanisme à taille humaine que nous avons choisi serait en danger. En deçà, la Ville est en difficulté pour entretenir les équipements publics, les routes et les trottoirs, dimensionnés dans les années 70 pour une commune de plus de 80 000 habitants.

« Préserver le Saint-Maur
que nous aimons,
son patrimoine et ses quartiers »

LA ZONE U1 DÉFINIT LES QUARTIERS COMMERÇANTS

Places, gares et rues commerçantes

Les règles applicables à ces lieux de vie développent et préservent le commerce de proximité.

→ Hauteur de construction limitée à 16 mètres : R+3+Attique (toit terrasse) et commerce obligatoire ou facultatif selon les cas, en rez-de-chaussée

U1

U1a

LA ZONE U1A DÉFINIT LES ALENTOURS DE CERTAINES PLACES

→ Hauteur de construction limitée à 13 mètres : R+2+Combles ou Attique (toit terrasse) et commerce obligatoire ou facultatif selon les cas, en rez-de-chaussée

LA ZONE U2 DÉFINIT LES AXES À RÉNOVER OU À RÉHABILITER

10 rues sur 360 que compte la Ville Favoriser les développements urbains harmonieux le long des principales voies de circulation.

→ Hauteur de construction limitée à 16 mètres : R+3+Combles ou Attique (toit terrasse)

U2

LA ZONE U3 DÉFINIT LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Préservation du caractère résidentiel des quartiers de Saint-Maur et des cœurs d'îlot verdoyants.

→ Hauteur de construction limitée à 10 mètres soit la hauteur d'une maison : R+1+Combles ou Attique

U3

LA ZONE U5 DÉFINIT LE PATRIMOINE HISTORIQUE

Le Vieux-Saint-Maur dispose de sa propre réglementation pour préserver le patrimoine bâti le plus ancien de la ville.

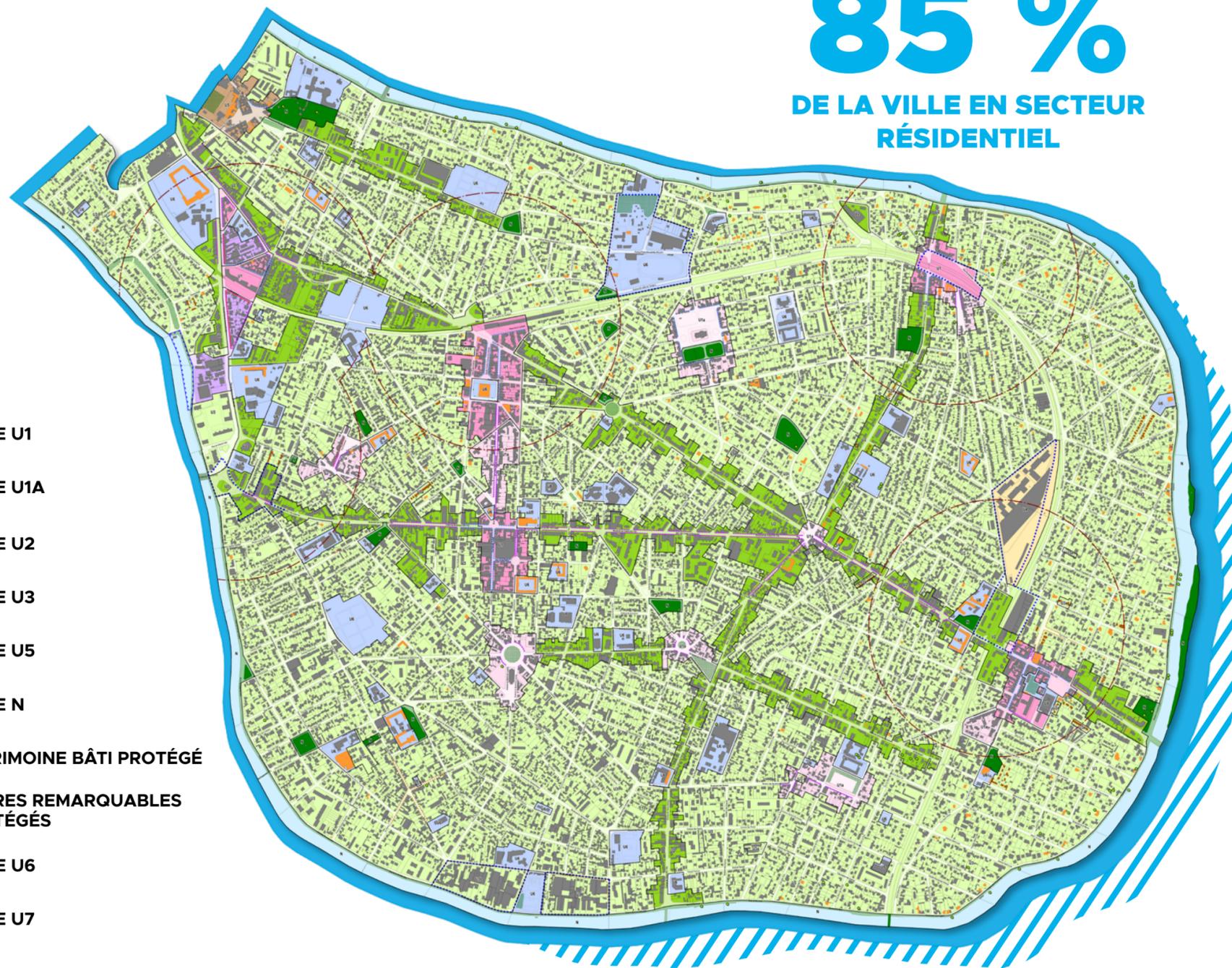
→ Maintien de la hauteur existante

U5



85 %

DE LA VILLE EN SECTEUR RÉSIDENTIEL



- ◆ ZONE U1
- ◆ ZONE U1A
- ◆ ZONE U2
- ◆ ZONE U3
- ◆ ZONE U5
- ◆ ZONE N
- ◆ PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ
- ◆ ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS
- ◆ ZONE U6
- ◆ ZONE U7

LA ZONE N DÉFINIT LES ESPACES NATURELS

Bords de Marne, parcs et jardins publics

L'intégralité de nos squares, jardins publics et bords de Marne est classée en zone naturelle inconstructible. Ce classement participe de la préservation dans le long terme du patrimoine naturel communal.

N

PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ

315 bâtiments et ensembles remarquables

Au-delà de la protection des monuments historiques et des sites inscrits et classés de la commune, le PLU de Saint-Maur protège pour la première fois les bâtiments et ensembles bâtis remarquables.

→ La démolition, totale ou partielle, ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

◆

ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS

34 000 arbres définissent le parc arboricole de Saint-Maur. Pour la 1^{ère} fois, le PLU identifie 88 arbres remarquables à protéger. La moitié d'entre eux se situe sur des espaces publics (dont 30 sur les berges de Marne). Le principe du maintien des arbres d'alignement a aussi été inscrit dans le règlement d'urbanisme, ce qui n'était pas le cas dans le POS.

→ Cette protection a pour incidence de soumettre à déclaration préalable toute intervention sur ces arbres (coupes ou abattage)

○

LA ZONE U6 DÉFINIT LES ÉQUIPEMENTS DE LA VILLE

Saint-Maur dispose de nombreux équipements permettant de répondre aux besoins de ses habitants : services publics, sports, santé, art et culture...

U6

LA ZONE U7 DÉFINIT LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zone d'activités économiques qui a vocation à devenir le poumon économique de la ville et à accueillir des activités économiques.

→ Hauteur de construction limitée à 21 mètres : R+4+Combles ou Attique

U7

Ce document présente les grandes lignes du règlement du PLU. Pour les dispositions particulières, il convient de se reporter au document intégral en vigueur.