

Annexe : Examen des observations des services et du public et modifications
 apportées au dossier de modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, après
 l'enquête publique

Avis des services	Réponse du conseil
<p><u>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</u> Dans votre rapport de présentation, vous préconisez « l'intégration des fermes situées dans le tissu urbain, à la zone urbaine de manière à permettre leur reconversion éventuelle, lors de la cessation d'activité ». La CMA77 préconise l'installation des activités artisanales en milieu urbain pour plusieurs raisons (...). La CMA préfère donc participer à régénérer la ville plutôt que d'encourager l'étalement de la ville par le mitage de constructions en milieu rural. À titre d'information, la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France a signé récemment une convention partenariale avec la SAFER afin de travailler sur les problématiques de requalification d'anciens corps de fermes en locaux destinés à l'activité artisanale.</p>	<p>Cette observation porte sur la modification du PLU de Rebais. Elle ne concerne pas la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS. Le conseil communautaire prend note de ces informations dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
<p><u>Syndicat de l'Eau de l'Est Seine-et-Marnais (S2E)</u> Ce projet est cohérent avec le réseau d'eau potable existant.</p>	<p>Prend acte.</p>
<p><u>Département de Seine et Marne</u> Après examen, ce dossier n'appelle pas d'observation de la part du Département sur ses domaines de compétence.</p>	<p>Prend acte.</p>
<p><u>Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France</u> Pas d'observation.</p>	<p>Prend acte.</p>
<p><u>Mission Régionale d'Autorité Environnementale</u> La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Mars-Vieux-Maisons donne lieu à une évaluation</p>	<p>L'évaluation environnementale doit être proportionnée aux enjeux du projet (R122.5 du code de l'environnement). La modification du</p>

environnementale, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de la présence sur le territoire communal du site Natura 2000 n°FR1102007 dit « Rivière du Vannetin ».

Les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet sont :

- La préservation des milieux naturels et agricoles et notamment des zones humides ;
- L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et la densification du tissu bâti existant ;
- La protection du cadre bâti et paysager ;
- La maîtrise des risques naturels, liés notamment à la nature argileuse des sols de la commune.

Conformité du contenu de la notice explicative avec le code de l'urbanisme

Absence d'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement dans le cadre d'un scénario au « fil de l'eau » en l'absence de la modification.

Articulation avec les autres planifications

Absence d'articulation de la modification du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes (SDRIF, PDUIF, SDAGE, SAGE, PGRI, SRCE).

Justifications du projet de modification du PLU

La MRAe recommande :

PLU de Saint-Mars-Vieux-Maisons ne concerne que des aspects règlementaires.

La notice sera complétée.

La modification du PLU de Saint-Mars-Vieux-Maisons est compatible avec les documents supra-communaux. Ceux-ci seront présentés dans la notice.

- De justifier les possibilités d'extension des constructions existantes non liées à l'activité agricole et de construction d'annexes en zone agricole ouvertes par le projet de modification du PLU ;
- D'établir la compatibilité de cette disposition avec l'orientation du PADD visant à modérer la démographie et l'urbanisation.

Analyse des enjeux du projet de modification du PLU

La MRAe recommande d'analyser l'impact des possibilités d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes en zone agricole ouverte par la modification du PLU sur les zones humides et les prairies mésophiles.

Cadre bâti et paysages

La MRAe recommande, à propos de l'élargissement de la bande de constructibilité en zone U et des possibilités d'extension de bâtiments existants et d'implantation d'annexes en zones U et A :

- d'évaluer leur impact sur l'insertion paysagère des bourgs et des hameaux ;
- d'établir leur compatibilité avec l'orientation du PADD visant à « renforcer les caractères propres aux bourgs et aux hameaux » ;
- le cas échéant, d'encadrer ces dispositions par une OAP et de

Ces points déjà évoqués dans la notice, seront développés.

Si des possibilités d'annexes se situent en zone humides, il s'agit de zones humides « probables ». Les zones à enjeux du SAGE des deux Morin sont préservées. Les possibilités de constructions nouvelles sont ponctuelles et très encadrées (à moins de 15 mètres d'une habitation existante). Comme indiqué dans la notice, le taux de non imperméabilisation de 35% en zone urbaine garantit également la protection de ces espaces.

Les illustrations seront corrigées car en effet si de nouvelles constructions sont autorisées en zone U, les possibilités d'annexes à moins de 15 mètres sont étendues. En zone agricole et en zone naturelle, l'habitat isolé est déjà identifié par un classement en zone Nh.

La bande de 40 mètres répond davantage à la morphologie des entités bâties. L'insertion paysagère n'en sera pas impactée et le PADD n'est pas remis en question.

Il n'est pas utile d'encadrer les nouvelles dispositions par une OAP, les possibilités d'extension et d'annexes sont déjà très limitées ; elles ne sont autorisées que si elles sont situées sur la même unité foncière qu'une habitation déjà existante, dans leur continuité pour les extensions et à moins de 15 mètres pour les annexes.

restreindre la disposition relative à la zone A à un secteur particulier de cette zone.

Artificialisation et imperméabilisation des sols

La MRAe recommande d'évaluer et si possible de quantifier les impacts du projet de modification du PLU en termes d'imperméabilisation des sols.

Les impacts de la suppression des articles 5 et 13 concernent principalement la zone urbaine, dédiée à l'accueil de constructions nouvelles. Conscients des enjeux, les élus ont souhaité proposer un taux de non imperméabilisation de 35%.

Observations déposées en mairie de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS	Avis du Commissaire-Enquêteur	Réponse du conseil
<p><u>Observation N°1 : Madame Messant</u> Demande le classement de la parcelle 497B 75 en zone U, en totalité.</p>	<p>Cette demande peut être prise en compte dans la procédure de modification ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>	<p>La zone U est définie sur une profondeur régulière de l'ordre de 35 mètres par rapport aux voies de desserte, compte tenu de la présence des réseaux.</p> <p>La présente modification du règlement du PLU offre désormais la possibilité de réaliser des annexes en zone A (sous conditions), sur l'arrière de la parcelle, sans pour autant admettre de nouvelles constructions dans le respect du PADD.</p> <p>La limite de zonage ne sera pas modifiée.</p>
<p><i>AVIS FAVORABLE avec la recommandation suivante : Dans la mesure du possible, tenir compte de l'observation de Madame Messant.</i></p>		