

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

# Commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## Modification du Plan Local d'Urbanisme

### RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



Vu pour être annexé à  
la délibération du :

1<sup>er</sup> avril 2021

approuvant la modification du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la  
Communauté de Communes  
et Signature du Président :

<b><u>Maître d'ouvrage :</u></b>  Communauté de Communes des Deux Morin 1 rue R.Legraverend 77320 LA FERTE-GAUCHER	<b><u>Objet du dossier :</u></b>  Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS
---	---

La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 juillet 2004, révisé et modifié le 15 mai 2009.

**La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS et la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX MORIN ont décidé de lancer une nouvelle procédure de modification pour apporter plusieurs ajustements règlementaires et tenir compte des évolutions législatives et règlementaires.**

Le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de 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.

Les orientations communales visent à conserver le caractère rural des hameaux et les espaces agricoles et naturels, conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, défendu lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

**Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS conduisent à encadrer, voire à réduire tendanciellement les possibilités de construction nouvelle, ce qui soumet la procédure de modification à la réalisation d'une enquête publique.**

## **1. Justifications de la procédure de modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS**

La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS et la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX MORINS ont décidé de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, afin de :

- Corriger plusieurs dispositions réglementaires ;
- Tenir compte de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR » ;
- Tenir compte de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Loi Macron ».

### **A. Modification des dispositions réglementaires**

La modification permet différents ajustements réglementaires sur différents zones définies au PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS :

- La zone urbaine « U » : Articles U1, U3, U6, U11 et U13 ;
- Et la zone agricole « A » : Article A1.

#### **1. Protection du cadre bâti :**

##### *a) Résidences mobiles de loisirs :*

Pour préserver le cadre bâti, les élus souhaitent interdire les résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme, en zone urbaine et en zone agricole.

Le règlement sera complété pour interdire ce type d'habitat (articles U1 et A1).

##### *b) Aspects extérieurs :*

Les élus souhaitent compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieur pour :

- Les annexes isolées et les vérandas, afin que celles-ci ne comportent pas de toiture terrasses ;
- Autoriser les débords de toiture, tant qu'ils n'impactent pas les fonds voisins ;

- Autoriser les matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres si leur intégration est assurée.

c) Augmentation de la bande de constructibilité :

Les dispositions réglementaires autorisent les constructions nouvelles dans une bande limitée à 30 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les élus souhaitent porter la bande de constructibilité à 40 mètres.

Ce même article (U6) empêche la réalisation de garages, annexes, abri de jardin... au-delà de cette bande de constructibilité. Le règlement sera complété pour permettre la construction d'une seule annexe isolée, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de cette bande de constructibilité, en zone urbaine.

## **2. Protection du cadre paysager :**

Les vergers, potagers et jardins sont très caractéristiques de la commune SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS<sup>1</sup>. Les élus souhaitent conforter cet objectif, en fixant un ratio à maintenir en espace vert. Le taux de 35% est proposé.

## **3. Sécurité routière :**

Pour renforcer la sécurité routière, les accès seront réglementés en fixant une dimension minimale, en zone urbaine. Les nouveaux accès devront être d'au moins 3,50 mètres pour assurer une bonne visibilité des automobilistes.

## **B. Taille minimale de parcelle et Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle et des Coefficients d'Occupation du Sol.

La présente modification constitue l'occasion de supprimer ces articles (U5, U8, U14 et N14).

## **C. Extensions et annexes en zone Agricole**

Depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite « loi Macron », les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent autoriser les extensions et les annexes en zones agricole et naturelle sous certaines conditions.

---

<sup>1</sup> Orientations 2.2 du PADD (page 5/10).

Il convient de compléter le règlement en zone Agricole, pour y autoriser :

- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;
- Les annexes isolées liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> et située à moins de 15 mètres de la construction principale. Leur hauteur sera limitée à 3 mètres.

## **2. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS**

Les modifications apportées impliquent des ajustements au règlement écrit du PLU (Document n°4 du PLU). Les articles U1, U3, U5, U6, U8, U11, U13, U14, A1, A2, A10 et N14 sont modifiés. Les autres articles du règlement demeurent inchangés.

**Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.**

## **3. Évaluation environnementale de la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS**

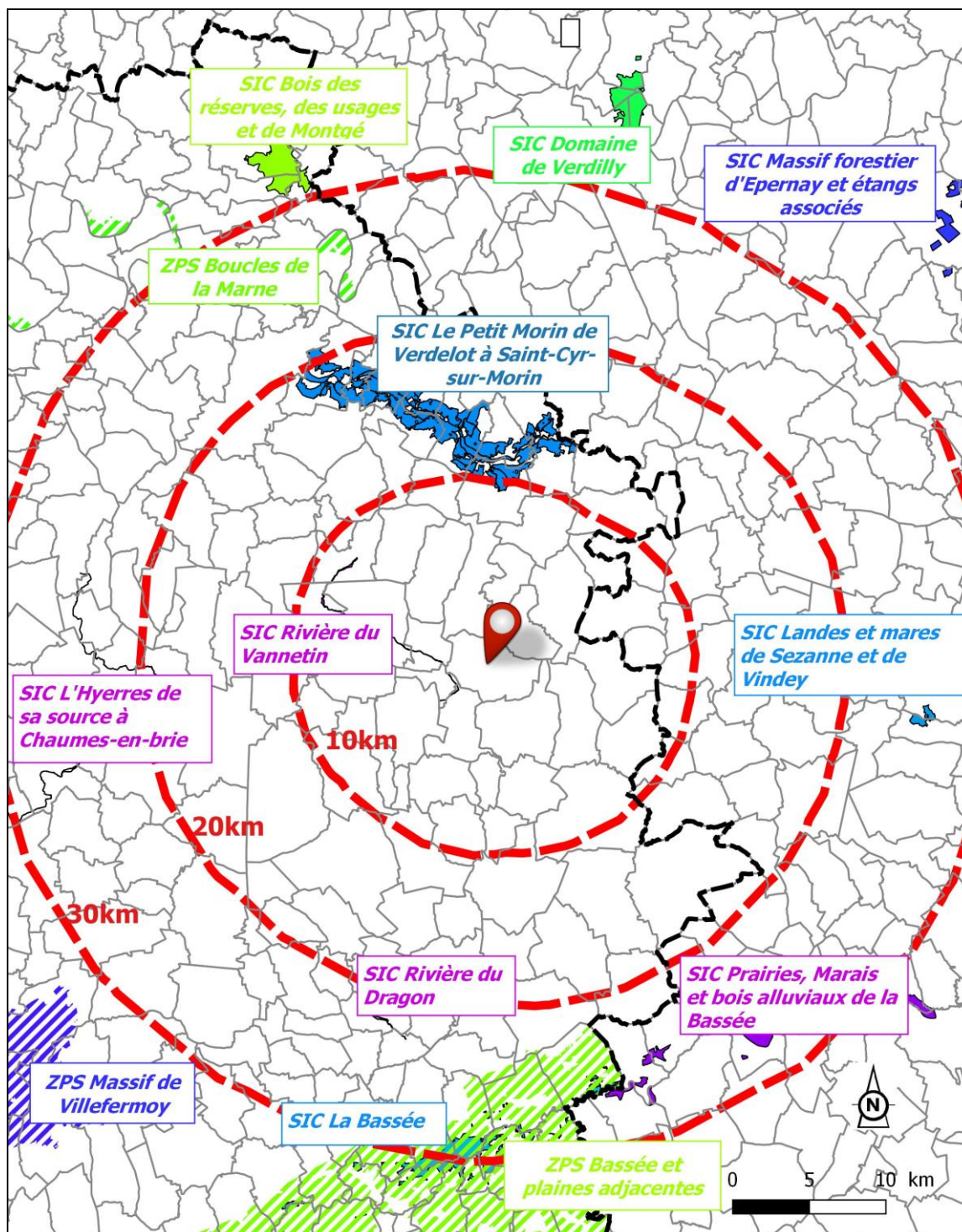
**En raison de la présence d'un site Natura 2000, sur le territoire communal de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, cette procédure de modification du PLU est soumise à évaluation environnementale (Article R.104-9 du code de l'urbanisme).**

Le site Natura 2000 « Rivière du Vannetin » est recensé en limite Sud-Ouest du territoire communal, au niveau du Ru du Vannetin qui marque la limite communale avec Leudon-en-Brie.

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000.



**Site Natura 2000 autour de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS**



Si la modification du PLU génère des impacts sur les espèces et les habitats qui ont justifié la protection de ces sites (Natura, bio-corridor...), ceux-ci sont positifs en préservant à l'état naturel, 35% de la surface des terrains rendus constructibles par le PLU. Les milieux naturels ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.