PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-MAMMÈS

Modification simplifiée n°1

Notice Explicative

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, **N°2019-19** Le 4 juillet 2019 Le Maire, Yves BRUMENT		
Pour copie conforme Le Maire,		

SAPTBL
29.03.19

Sommaire

1. RAPPELS ____ *3*

1.1. Rappels législatifs ____ 3

1.2. La procédure de modification : ____ 4

1.3. Le contexte communal ____ 4

1.4. Objectifs de la modification ____ 6

2. MODIFICATIONS APPORTEES ____ *7*

2.1. Rapport de présentation ____ 7

2.2. Projet d'aménagement et de développement durable ____ 7

2.3. Zonage ____ 7

2.4. Orientations d'aménagement et de programmation ____ 10

2.5. Règlement ____ 10

2.6. Annexes ____ 13

2.7. Servitudes ____ 13

1. RAPPELS

1.1. Rappels législatifs

Article L.153-37

La modification du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du Maire qui établit le projet de modification.

La modification peut à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure de MODIFICATION SIMPLIFIEE, procédure plus simple et plus rapide que la procédure de modification puisqu'elle ne nécessite pas d'enquête publique mais seulement une mise à disposition du public du dossier pendant 1 mois.

Compte tenu de l'actualisation réglementaire du PLU de Saint-Mammès ne portant ni atteinte à l'économie générale du PADD ni à la réduction d'un EBC, d'une zone protégée, naturelle ou agricole et ne créant aucune nuisance, le choix de la procédure à modification simplifiée correspond.

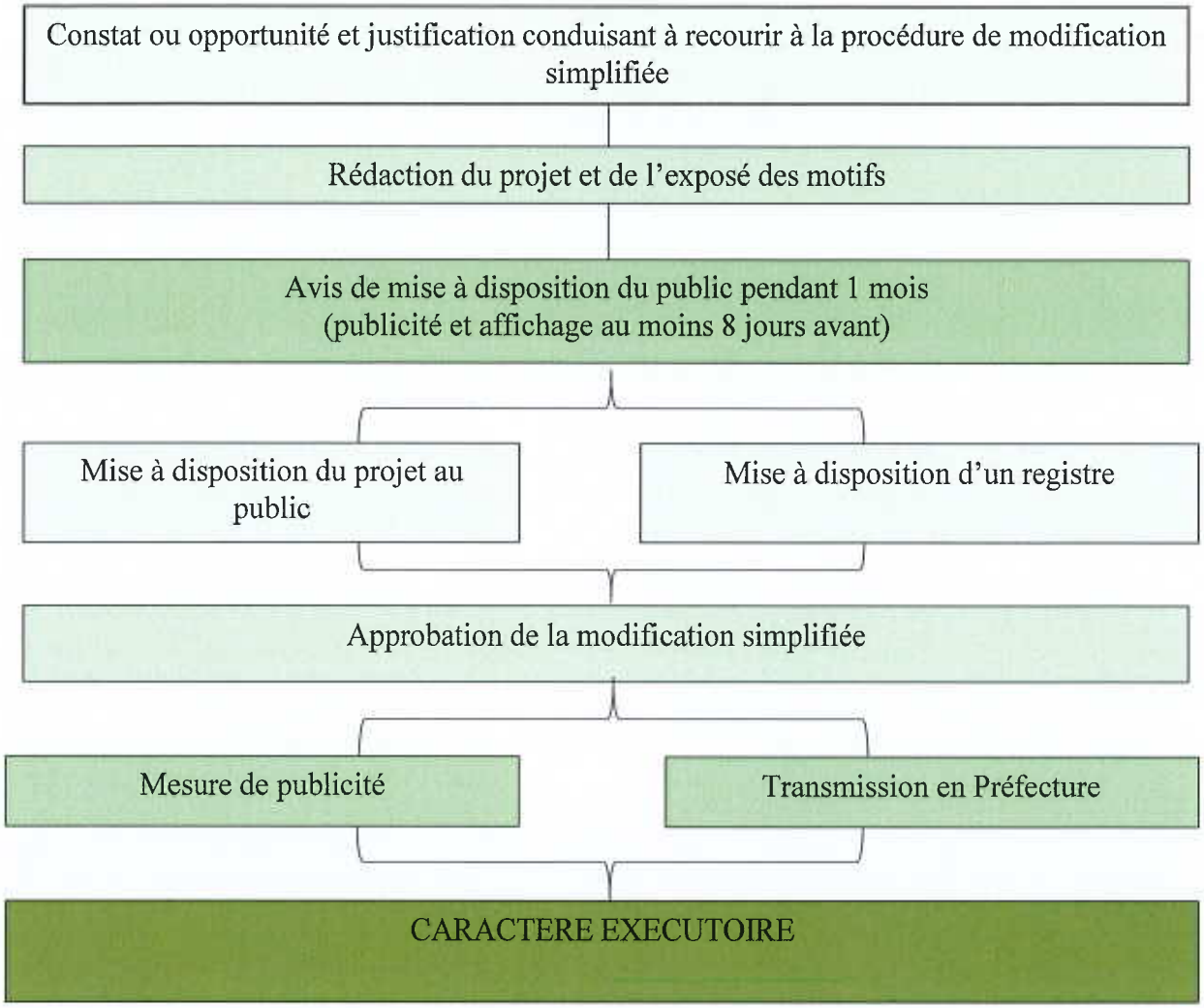
En effet, l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public e coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

L'article L153-41 du Code de l'Urbanisme ajoute que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1- 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 ;
2- Soit de diminuer les possibilités de construire ;
3- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser.

Ainsi, l'actualisation du règlement du PLU de Saint-Mammès avec l'adaptation d'écriture, la complétude du rapport de présentation à la demande du Préfet, la modification d'un emplacement réservé, les rectifications d'erreurs ou d'oublis, l'intégration d'un plan de servitudes et servitudes manquantes, et la mise à jour cadastrale ne vise ni à diminuer les possibilités de construire, ni de réduire une zone U ou AU et ni de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions sur l'ensemble de la zone AU, mais par contre vise à corriger une erreur matérielle.
Ainsi la procédure de modification simplifiée est la procédure adaptée pour modifier le PLU.

1.2. La procédure de modification simplifiée:



1.3. Le contexte communal

Extrait du rapport de présentation :

Saint-Mammès est située dans le sud de la Seine-et-Marne, au confluent de la Seine et du Loing. La commune appartient au canton de Moret sur Loing et comptait 3192 habitants en 2007 répartis sur les 224 hectares du territoire. A seulement soixante-dix kilomètres en amont de Paris, elle est le point de rencontre de toutes les voies d'eau traversant le centre et l'ouest de la France.

Saint-Mammès est particulièrement bien desservie. On note la proximité des autoroutes A6 et A5, ainsi que de la Départementale 606. La commune est traversée par la Départementale 40e2.

Par train, Saint-Mammès se trouve sur la ligne Paris - Montereau (Paris – Lyon - Marseille) et Paris - Laroche-Migenne, à moins d'une heure de la Capitale. La commune possède d'ailleurs sa propre gare.

a. Situation administrative et intercommunale

Saint-Mammès appartient à la Communauté de Communes Moret Seine et Loing. Créée par arrêté préfectoral du 28 décembre 2001, la Communauté de Communes Moret Seine et Loing regroupe les communes de Moret Loing et Orvanne (Moret sur Loing, Ecuelles, Episy, Montarlot et Veneux les Sablons) Champagne sur Seine, Dormelles, La Genevraye, Montigny sur Loing, Nanteau sur Lunain, Nonville, Paley, Remauville, Saint Ange le Viel, Saint-Mammès, Thomery, Treuzy Levelay, Vernou la Celle sur Seine, Ville Saint Jacques, Villecerf, Villemaréchal, Villemer.

La commune adhère également à plusieurs syndicats et organismes:

- SIDASS de Moret Seine et Loing pour l'assainissement
- SIDEAU de Moret sur Loing et Saint-Mammès pour l'eau potable
- SMAGL pour l'aménagement et la gestion du Loing (CCMSL)
- SMICTOM de la région de Fontainebleau pour les déchets (CCMSL)
- SIA pour l'épuration des eaux usées.

b. Territoire communal

Le bourg de Saint-Mammès s'est initialement développé le long de l'actuel quai de Seine avant de remonter progressivement le long de la Rue Grande.

Au fur et à mesure, l'urbanisation s'est développée le long du quai de la Croix Blanche en même temps qu'elle formait un second rideau bâti sur la rue Alfred Pierrard.

Fin 19ème - début 20ème, la ville s'est développée en longeant la RD40E2 (Rue Grande) et le Loing.

C'est à partir de la seconde partie du 20ème que la commune a vu se développer une urbanisation galopante, essentiellement composée de pavillonnaire et qui recouvre aujourd'hui la quasi-totalité du territoire.

1.4. Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mammès a été approuvé le 7 novembre 2014.

Par délibération en date du 26 décembre 2016, le conseil municipal a aujourd'hui décidé de lancer une modification de son document d'urbanisme. L'objet de la modification n°1 du PLU est de faire quelques retouches sur le règlement, de modifier l'emplacement réservé n°2 et de corriger une erreur matériel sur le plan de zonage.

Au niveau du règlement, il s'agit de modifier les articles UA3, UB3, UC3, 1AU3, 1AUb3, UB6, UA7, UB7, UC7 et 1AU7.

En effet, depuis la mise en application du règlement, le service instructeur a recensé quelques problèmes récurrents avec ces articles.

Concernant l'emplacement réservé n°2, la commune a reçu une demande d'acquisition par son propriétaire qui souhaite le vendre. La commune ne souhaitant pas s'en rendre acquéreur, cet emplacement réservé sera modifié en conséquence.

Au niveau du zonage, il s'agit de corriger une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone 1AU et de l'OAP n°7 afférente. Effectivement, cette zone 1AU englobe des parcelles qui viennent juste d'être urbanisées et qui sont occupées aujourd'hui par un petit lotissement pavillonnaire. De plus, il s'agira de modifié l'accès piéton situé au nord est de la zone et de le mettre en conformité avec les réalités du terrain.

2. MODIFICATIONS APPORTEES

2.1. Rapport de présentation

2.1.1. Diagnostic

Rajout des données concernant le PREDAS, le PREDD et le PREDMA

2.1.2. Justification des dispositions du PLU

La présente modification impose très peu de corrections aux justificatifs du projet. Toutefois, certains extraits de plan ont été mis à jour ainsi que le tableau de superficies des zones et la liste des emplacements réservés.
Pour le reste, les justifications restent les même étant donné qu'il s'agit seulement d'un changement dans la forme de la rédaction du règlement et non dans le fond.

Page 98 : correction de l'extrait de plan
Page 100 : correction de l'extrait de plan
Page 101 : correction de l'extrait de plan
Page 108 : modification du tableau des surfaces
Page 109 : modification de la surface de l'emplacement réservé n°2 et de la superficie totale des emplacements réservés
Page 111 : justification de l'obligation de ravalé tout nouveau mur ou muret de clôture
Page 112 : modification de la distance minimale en cas de retrait de la construction par rapport à la limite séparative

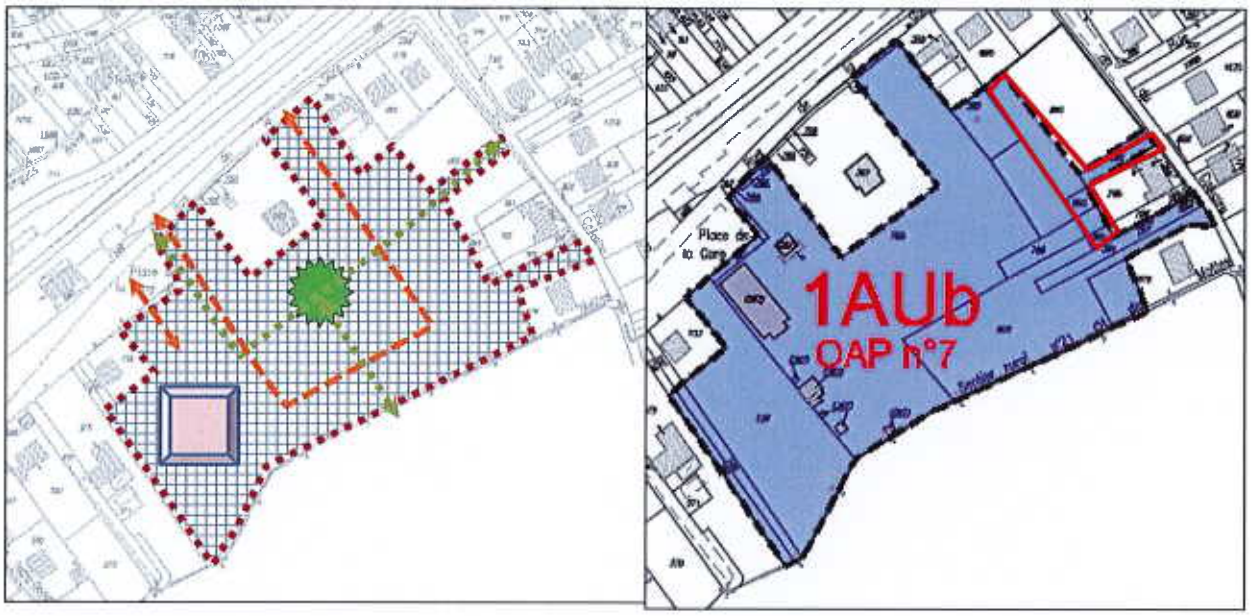
2.2. Projet d'aménagement et de développement durable

Aucune modification du PADD n'est provoquée par la modification.

2.3. Zonage

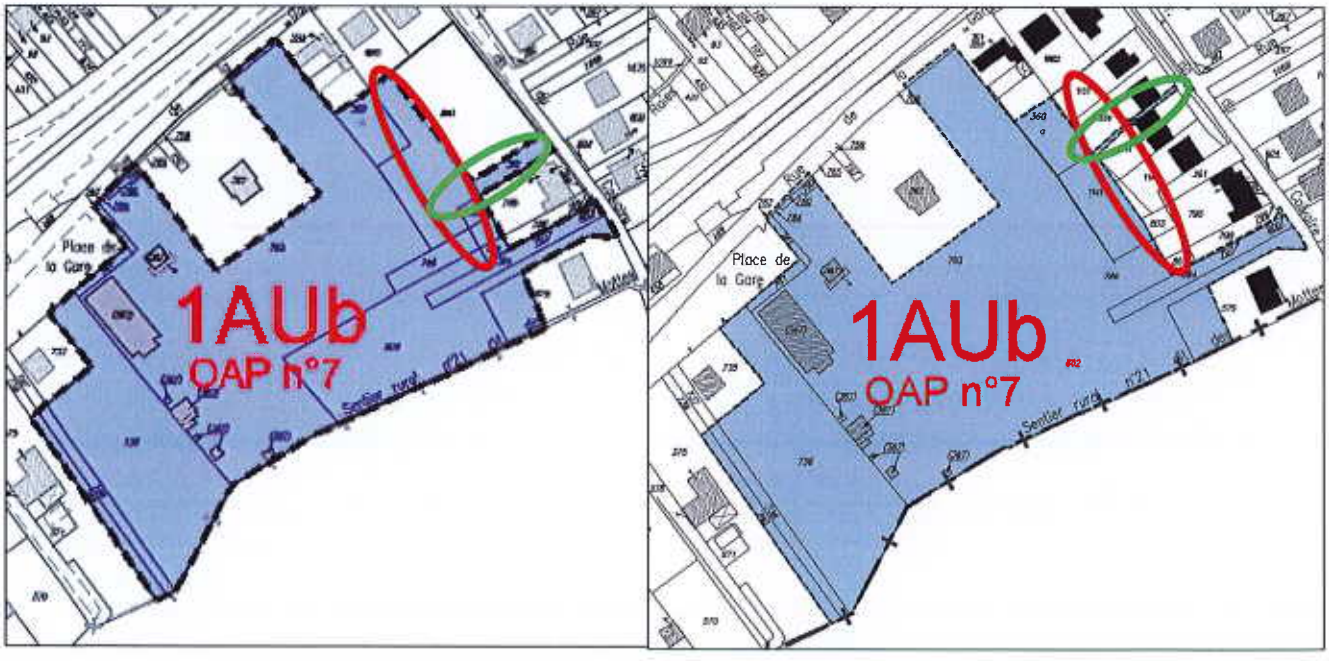
2.3.1. Corrections apportées à la zone 1AUb

La commune s'est aperçue que la limite Est de la zone 1AUb portée au plan de zonage ne correspond pas au périmètre de l'OAP n°7. En effet, au plan de zonage, les fonds de parcelles du nouveau lotissement ont été classés en 1AUb alors qu'elles ne font pas partie du périmètre de l'OAP. Il s'agit ici d'une erreur matérielle comme le montrent les extraits de plans ci-dessous.



La limite de la zone 1AUb a donc été modifiée pour être en adéquation avec l'orientation d'aménagement n°7 la concernant. Ainsi, les arrières de parcelle ont été sortis du périmètre de l'OAP.

De plus, suite au récent aménagement de la zone 1AUb, la délimitation de la sente piétonne définie au plan de zonage (entouré en vert) ne reflète pas exactement la réalité. Ainsi, par l'intermédiaire de la présente modification, celle-ci a été déplacée pour correspondre a son véritable tracé. En effet, le secteur étant en phase finale d'aménagement, le principe de trame piétonne édicté par cette OAP a été retranscrit sur la parcelle n°983.



2.3.2. Correction apportée à l'emplacement réservé n°2

Au PLU, la commune avait délimité un emplacement réservé de 628 m² et 7.5 mètres de large concernant la parcelle 8 et une partie de la parcelle 10. Le propriétaire de la parcelle 8 a fait part à la commune de son intention de vendre une partie de son bien.

Ne désirant pas acquérir l'ensemble de la parcelle, la commune renonce à son emplacement réservé initial mais le redéfini de manière moins conséquente. Il a donc été entendu que l'emplacement réservé n°2 ne porte plus que sur une petite partie de la parcelle 8. La partie concernant la parcelle 10 reste inchangée. Au final, l'emplacement réservé n°2 ainsi redéfini représente une superficie de 217 m² sur une

largeur de 2.5 mètres et permettra de respecter le principe de liaison douce entre les quais de Seine et la partie urbanisée.

2.4. Orientations d'aménagement et de programmation

Aucune modification n'est provoquée par la modification.

2.5. Règlement

L'une des principales raisons justifiant la présente modification concerne le règlement. En effet, après 2 ans d'application, la commune s'est aperçue que quelques articles étaient sujets à interprétation. Il a donc été décidé de modifier les articles UA3, UB3, UC3, 1AU3, 1AUb3, UB6, UA7, UB7, UC7 et 1AU7.

Concernant l'article 3 des zones UA, UB, UC 1AU et 1AUb, celui-ci précisait que :

« Les accès, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). »

« Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation. »

La présente modification apporte la précision suivante:

*« Les accès **publics ou privés**, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). »*

*« Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique **ou privée**, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation. »*

Cette nouvelle rédaction permet d'appliquer l'article 3 à TOUS les nouveaux accès et TOUTES les nouvelles voiries, et non pas aux seuls voiries et accès publics comme l'ancienne rédaction pouvait le laisser entendre.

Concernant l'article 6 de la zone UB, celui-ci précisait que :

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire. Il n'est pas fixé de profondeur maximale pour l'implantation des constructions. »

La présente modification apporte la précision suivante:

*Ces règles ne s'appliquent pas **aux aménagements ou extensions d'une construction existante non conforme, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.***

Cette nouvelle rédaction permet une évolution maitrisée des constructions existantes ne répondant pas aux principes édictés par l'article UB6. En effet, la commune a instruit plusieurs permis sur lesquels elle a due prononcer un avis défavorable étant donné qu'aucun principe d'exception n'était présent dans le règlement initial concernant les constructions non conformes.

Concernant l'article 7 des zones UA, UB, UC et 1AU celui-ci précise les distances d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives.

La commune s'est aperçu qu'aucune règle n'était édictée en cas de division foncière. Afin de maintenir la qualité architecturale et urbaine de la commune et pour lutter contre une densification à outrance, il a été décidé de rajouter dans l'article 7 que l'ensemble de ses règles s'applique également en cas de division foncière.

« L'ensemble des règles du présent article 7 s'appliquent de droit en cas de division foncière »

Concernant l'article 7 de la zone UB :

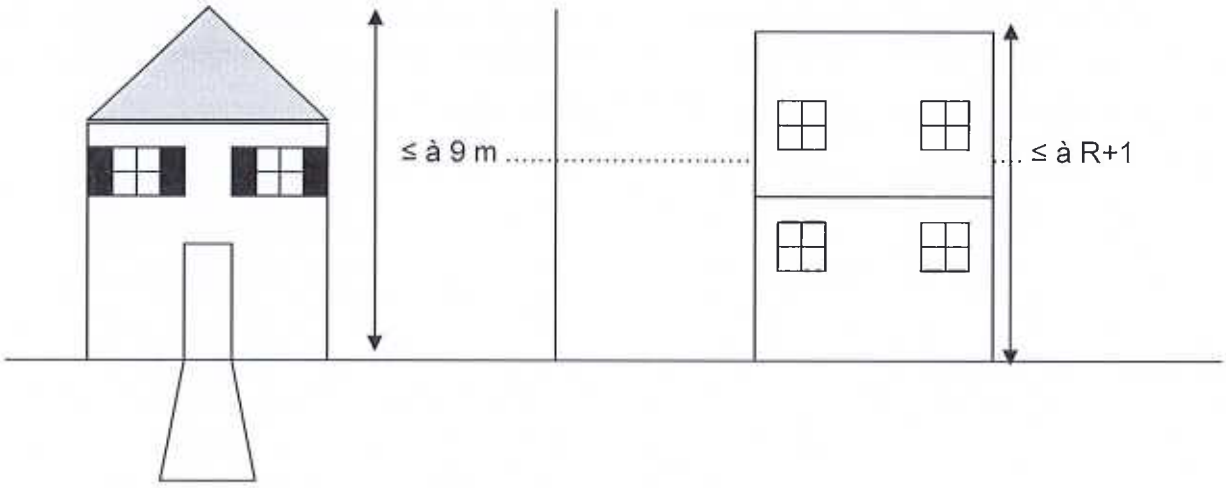
la commune a décidé d'adopter un retrait de 4 mètres au lieu de 3 mètres, comme cela est actuellement rédigé dans le règlement.
En effet, la commune a constaté que sur la zone UB, la distance entre deux bâtiments principaux, lorsqu'ils ne sont pas accolés, est majoritairement supérieure ou égale à 4 mètres. Pour correspondra à l'organisation urbaine de la commune, les élus ont choisi d'adopter cette distance à l'article UB7 par la présente modification.

« Les constructions doivent être implantées soit :
- *en limite séparative.*
- *Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.*
- *En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres. »*

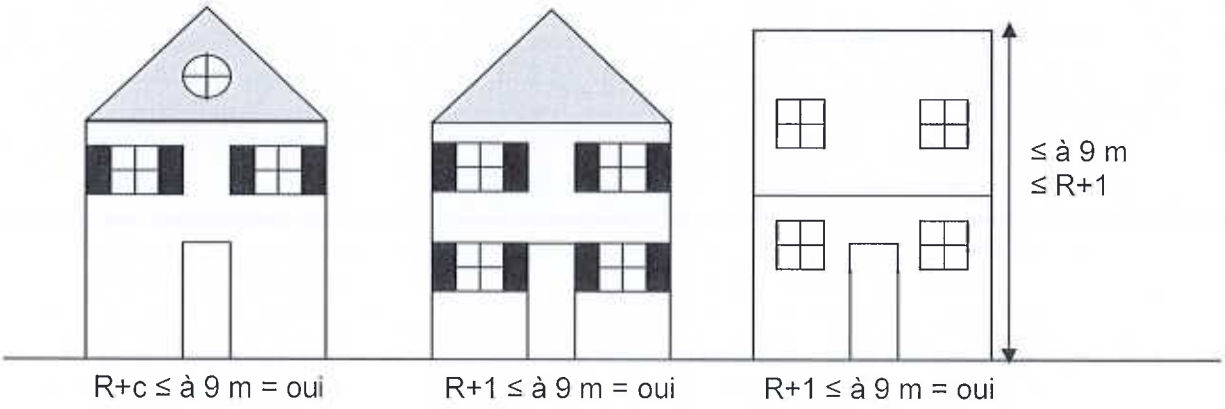
Concernant l'article UA10 :

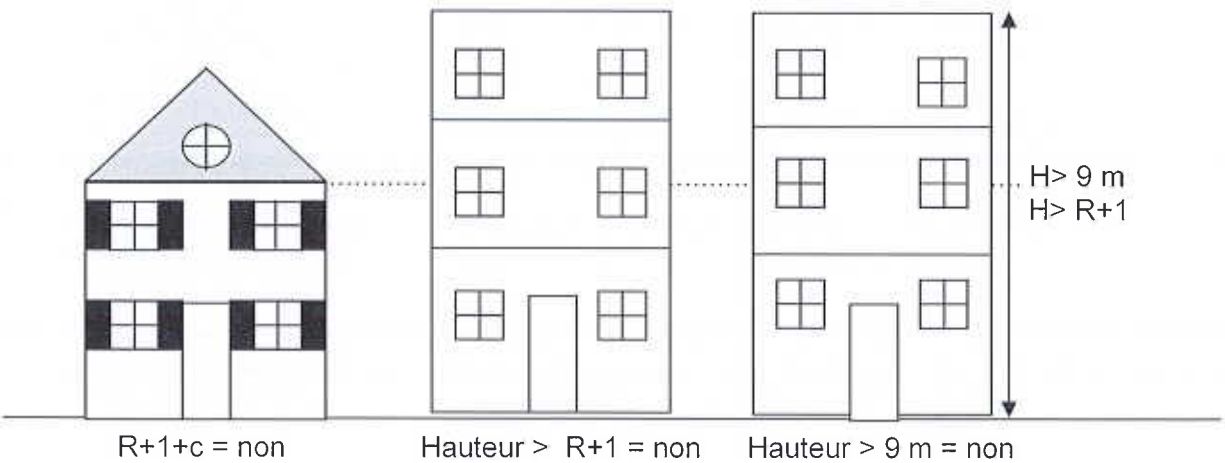
Les schémas illustratifs concernant la zone 1AUc pouvant prêter à confusion, les élus ont demandé à ce que ces derniers soient modifiés afin de ne pas laisser court à interprétation.

En zone 1AUc (avant modification)



En zone 1AUc (après modification)





2.6. Annexes

Aucune modification des annexes n'est provoquée par la modification.

2.7. Servitudes

Par la présente modification, la commune intègre dans son PLU un plan des servitudes avec la nouvelle servitude I3 relative aux canalisations distribution et transport de gaz. Celle-ci a été communiquée à la commune le 24 novembre 2017
La pièce 6.1 « liste des servitude » a donc été modifiée pour intégrer cette nouvelle servitude en lieux et places de l'ancienne I3.

La pièce 6.2 « plans des servitudes » a été enrichie du plan de la servitude I3.