



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Vaux-le-Pénil, le 13-12-2021

Service Territoires Aménagements et Connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par Chrystelle PAGENLLE  
Fonction : Chargée d'étude planification locale  
Tél : 01 64 60 50 09  
Mél : nolwenn.lucas@seine-et-marne.gouv.fr  
Numéro chronos : MAARCH/2021A/4394

**Le Directeur départemental  
des territoires**

à

**Monsieur Joël SURIER  
Maire de saint Mammès**

**Objet : Modification PLU Saint Mammès - avis de l'État**

**Référence : STAC-PSPT 2021 - 248**

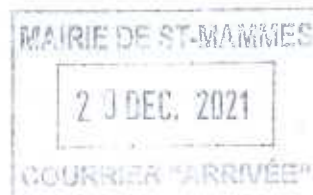
Le projet de modification de droit commun, dit de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mammès a été reçu à la Préfecture le 28 septembre 2021.

E application des dispositions de l'article L. 153-40, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R. 153-8. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

e PLU de la commune de Saint-Mammès a été approuvé le 7 Novembre 2014, et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 4 Juillet 2019. Le projet de cette modification de droit commun fait suite à :

- la délibération du Conseil Municipal du 31 Mars 2021,

DDT de Seine-et-Marne  
288, avenue Georges Clemenceau  
Parc d'activités  
77000 Vaux-le-Pénil



- l'arrêté municipal n° 2021-70 du 26 avril 2021, complété par l'arrêté modificatif municipal n°2021-70.1 du 30 juillet 2021.

Il s'agit essentiellement de :

- Réduire les possibilités de construire en modifiant les articles réglementant :
  - les accès
  - le stationnement
  - l'implantation et le gabarit des constructions en zones urbaines
- Modifier les articles réglementant l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines où s'applique la servitude liée à la ligne à haute tension (I4)
- Supprimer sur le document graphique l'emplacement réservé au niveau de la Rue Grande

### **Observations générales**

Le dossier présente une notice explicative, un règlement ainsi que les documents graphiques.

#### **Notice Explicative :**

Il est fait référence à plusieurs reprises dans le document à la modification simplifiée approuvée le 26/12/2016. La dernière modification simplifiée a été approuvée le 04/07/2019.

La commune de Champillon est mentionnée à plusieurs endroits également au lieu de la commune de Saint- Mammès.

Le projet de modification mentionne la suppression d'un emplacement réservé (emplacement réservé n°1). La notice explicative montre un règlement graphique avant et après modification (p.17) et est bien pris en compte dans les plans de zonage n°4.1 et 4.2 ; Toutefois, il devra être joint un extrait du rapport de présentation du PLU approuvé (p.109), modifiant la partie « justifications des dispositions du PLU » concernant la suppression de cet emplacement réservé ainsi que toutes les modifications concernant les zones modifiées par le règlement.

Ces points sont à corriger.

#### **Règlement :**

##### **Concernant la modification n°2 – Zone UB - article 9 - Emprise au sol :**

La commune fait le choix de réduire le pourcentage d'emprise au sol afin d'encadrer la densification des constructions en le passant de 50 % à 40 %. Il est précisé (p.7 du rapport de justification) que cette modification permettra ainsi d'empêcher une densification trop importante au sein de la zone pouvant avoir un impact négatif quant à l'identité du bourg.

Bien que la notice indique que ces nouvelles dispositions ont pour objectif de mieux préserver la physionomie de la commune, force est de constater que ces nouvelles dispositions restreignent les possibilités de construire et donc ne favorisent pas la densification au sein du tissu bâti. Or, le PADD pose le principe de « promouvoir une ville plus compacte et plus dense pour répondre aux défis de demain : densifier plutôt qu'étendre. ».

En conséquence, le projet vise à réduire les possibilités de densification et va à l'encontre de politiques actuelles, notamment au regard des objectifs de densification énoncés dans le SDRIF. Il conviendra de démontrer que cette modification n'altère pas l'atteinte des objectifs du SDRIF. Cette démonstration devra être intégrée dans la notice explicative.

##### **Concernant la modification n°4 – Zone UA et UB - article 12 - stationnement :**

La commune souhaite imposer une place de stationnement non-couverte et une place de stationnement couverte pour les nouvelles constructions à destination d'habitat afin d'éviter que les garages soient transformés en pièces de vie et d'empêcher une augmentation des véhicules stationnés sur la voie publique.

Une actualisation au regard des textes législatifs plus récents ou nouveaux doit être faite. C'est le cas notamment des règles sur le stationnement en compatibilité avec le PDUIF.

**Règlement et règlement graphique :**

**Concernant la modification n°8 – Zone UB - article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Page 8 de la notice explicative, il est mentionné que la commune souhaite modifier cet article afin de limiter les cas où il sera possible de s'implanter sur les deux limites séparatives latérales si la façade sur rue de la future construction est inférieure à 8 mètres. L'objectif étant d'éviter l'implantation de construction sur un terrain très étroit qui dénaturerait l'architecture du village.

Il y a une incohérence d'interprétation entre le règlement modifié et le dessin graphique.

Il serait judicieux de déplacer le paragraphe «Cependant, si la longueur de façade sur rue de la construction principale est inférieure à 8 mètres, celle-ci devra s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres sur une des deux limites séparatives» au dessin illustratif (p.23 du règlement).

Toutefois, cette démonstration est contraire aux politiques actuelles dans le sens où il ne sera plus possible de construire, réduisant les possibilités de densification.

**Conclusion**

L'État émet un **avis défavorable** sur la modification de droit commun du PLU de la commune de Saint-Mammès, particulièrement sur la modification de l'article 9 du fait de l'absence de démonstration de la compatibilité du projet de modification avec les orientations du PADD et de la compatibilité des évolutions projetées au regard des objectifs de densification portés par le SDRIF.

Pour le directeur départemental des territoires,  
par délégation,  
La cheffe du service territoires,  
aménagement et connaissances



Aude LEDAY-JACQUET

