

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de

**SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS**

Modification du

**Plan Local d'Urbanisme**

**NOTICE EXPLICATIVE et  
JUSTIFICATIVE de la  
MODIFICATION**

Document n°1

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 :

## *Sommaire*

<b>1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification.....	3
C. Étapes de la procédure de modification.....	6
<b>2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS .....</b>	<b>7</b>
A. Modification des dispositions réglementaires .....	7
B. Taille minimale de parcelle et Coefficient d'Occupation des Sols (COS) .....	9
C. Extensions et annexes en zone Agricole.....	9
<b>3. INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS .....</b>	<b>13</b>
RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION .....	13
RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION .....	13
<b>4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PLU DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS .....</b>	<b>21</b>
A. Le réseau Natura 2000.....	21
B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000.....	21
C. Comparaison des scénarii .....	24
D. Études des incidences.....	25
E. Menaces sur l'environnement .....	34
F. Articulation avec les autres documents de planification .....	35

---

## **1. Rappel réglementaire**

### **A. Rappel des procédures antérieures**

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 COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX MORIN ont décidé de lancer une nouvelle procédure de modification pour apporter plusieurs ajustements réglementaires et tenir compte des évolutions législatives et réglementaires.**

### **B. Présentation de la procédure de modification**

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

**Article L.153-36 :** « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de 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* ».

**Article L.153-37 :** « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

**Article L.153-38 :** « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

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 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues en 2004 ne sont pas remises en question. Au contraire, la procédure de modification vient les conforter. Lors de l'élaboration du PLU, il était prévu de :

- Modérer la démographie et l'urbanisation ;
- Renforcer les caractères propres au bourg et aux hameaux ;
- Aménager et équiper la commune ;
- Offrir un choix plus large de types d'habitat ;
- Protéger le patrimoine, les sites remarquables et l'environnement ;
- Améliorer la sécurité ;
- Permettre le développement d'activités agricoles et artisanales ;
- Les transports.

Les orientations communales visent à conserver le caractère rural des hameaux et les espaces agricoles et naturels.

La présente procédure permet de corriger différentes règles du PLU, en cohérence avec le projet initial, dont notamment :

- Faciliter la construction au sein de la zone urbaine ;
- Renforcer la sécurité routière ;
- Assurer l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu bâti ;
- Préserver le cadre naturel.

La modification permettra également de supprimer les règles minimales de parcelles et d'offrir la possibilité, pour les constructions existantes, de s'étendre et de construire des annexes.

**Article L.153-41 :** « *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 :*

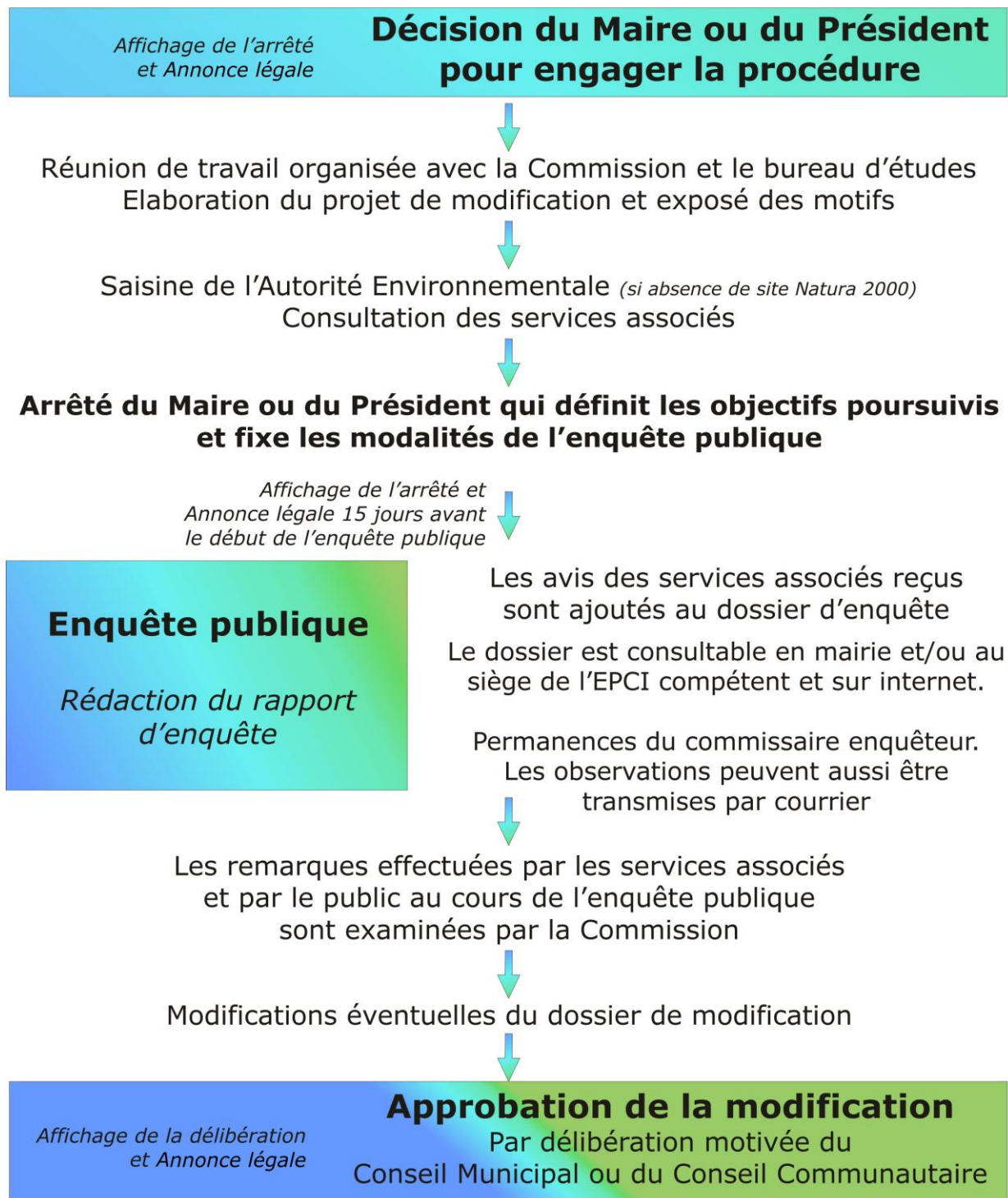
- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».*

**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.**

Dans la pratique, l'opération se traduit par une modification des articles :

- U1, U3, U5, U6, U8, U11, U13, U14 ;
- Ainsi que A1, A2 et A10 ;
- Et enfin l'article N14.

### C. Étapes de la procédure de modification



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

La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS et la COMMUNAUTE 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 les trois zones définies au PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS :

- La zone urbaine « U » : Articles U1, U3, U6, U11 et U13 ;
- La zone agricole « A » : Articles A1, A2, A10 ;
- Et la zone naturelle « N » : Article N14.

#### **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.

Ces installations ne s'intègrent pas dans les zones villageoises très minérales de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

Le règlement sera complété pour interdire ce type d'habitat (articles U1 et A1). À noter que l'article R.111-40 cité dans le règlement est abrogé ; les références réglementaires seront supprimées.



*b) Aspects extérieurs :*

Dans le respect du PADD, des règles relatives aux aspects extérieurs des constructions ont été édictées. Les élus souhaitent compléter ces dispositions 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. Si les constructions nouvelles ont du respecter cette règle d'implantation, elle contraint également les habitations anciennes dans leur développement éventuel.

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>. Comme présenté dans le PADD, ceux-ci forment des masses végétales intéressantes dans les bourgs, devant être préservés de l'urbanisation. Les élus souhaitent conforter cet objectif, en fixant un ratio à maintenir en espace vert. Le taux de 35% est proposé. Il permettra ainsi :

- De préserver la typologie aérée des zones villageoises et le caractère rural de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS ;
- De faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- De permettre la mise en place de système de traitement autonome performant pour les eaux usées ;
- De protéger les milieux humides, dans le respect du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands (orientations n°15, n°19, n°33) et du SAGE des Deux Morins ;

---

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



- De tenir compte de la proximité du ru du Vannetin et de faciliter les échanges avec le bio-corridor qui lui est lié.

### **3. Sécurité routière :**

Pour renforcer la sécurité routière, les accès seront règlementés 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, souhaitant s'engager sur la voie (publique ou privée).

*Ces modifications réglementaires demeurent compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé en 2004 puisqu'elles s'appuient sur la morphologie actuelle des zones villageoises, en cohérence avec les objectifs de mise en valeur des bourgs et hameaux et de protection des potagers et des jardins.*

## **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. Les articles 5 et 14 du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS ne sont plus applicables.

La présente modification constitue l'occasion de supprimer le contenu de ces articles. Sont notamment concernés les articles :

- U5 qui impose une surface de 1 000m<sup>2</sup> pour qu'un terrain soit constructible ;
- U8 qui n'autorise qu'une construction par tranche de 1 000m<sup>2</sup> de l'unité foncière ;
- U14 qui impose le respect d'un COS de 0,25 ;
- et N14 qui prévoit un COS de 0,005 dans le secteur NI<sup>2</sup>.

## **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.

Les zones agricoles et naturelles sont des zones de protection forte. Les constructions non liées aux activités agricoles ou forestières n'y sont pas autorisées. Les limites de la zone urbaine U s'appuient localement sur le bâti existant, excluant les fonds de parcelle

---

<sup>2</sup> Le secteur NI est un secteur de sports et de loisirs, relatif à l'emprise de l'aérodrome de la Ferté-Gaucher.

(jardins), délaissés en zone agricole A. Ce classement rend ainsi tout projet de développement impossible, pour les propriétaires non exploitants.

Il convient d'y autoriser les extensions et les annexes sous conditions, tout en préservant les espaces de transition entre les habitations et les terres agricoles, afin de répondre aux besoins des habitants de développer et d'améliorer le confort de leurs habitations.

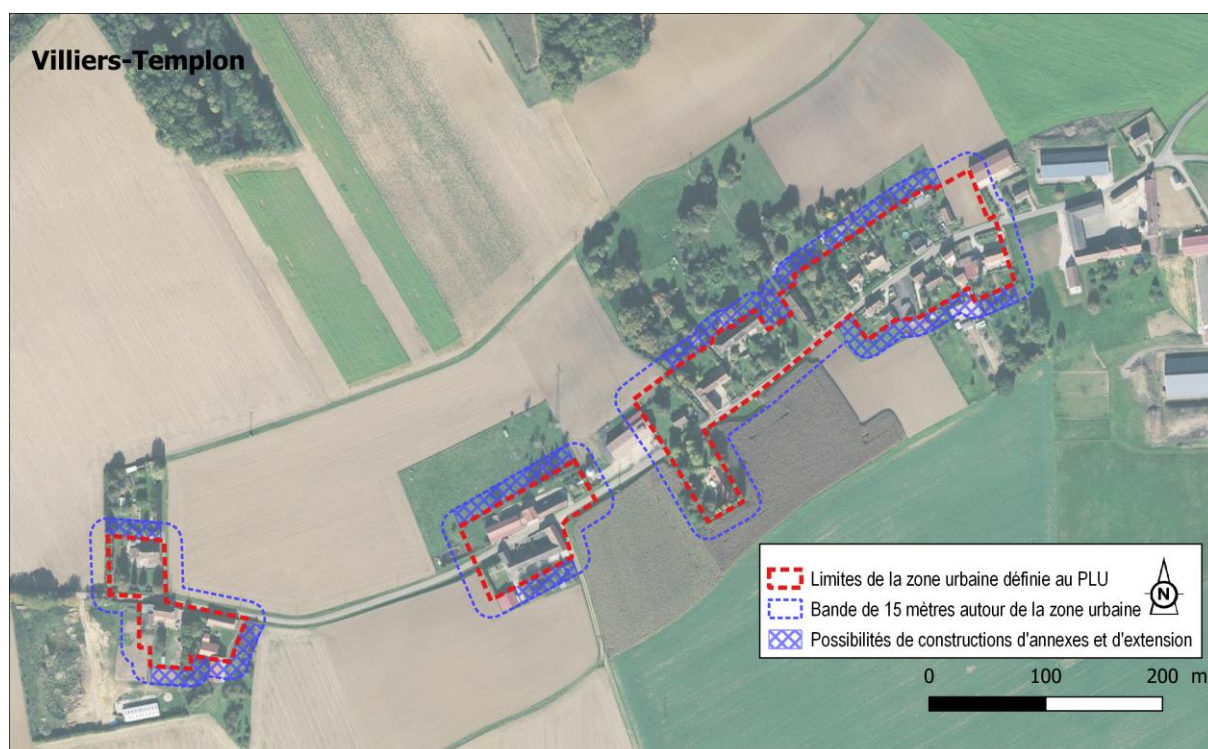
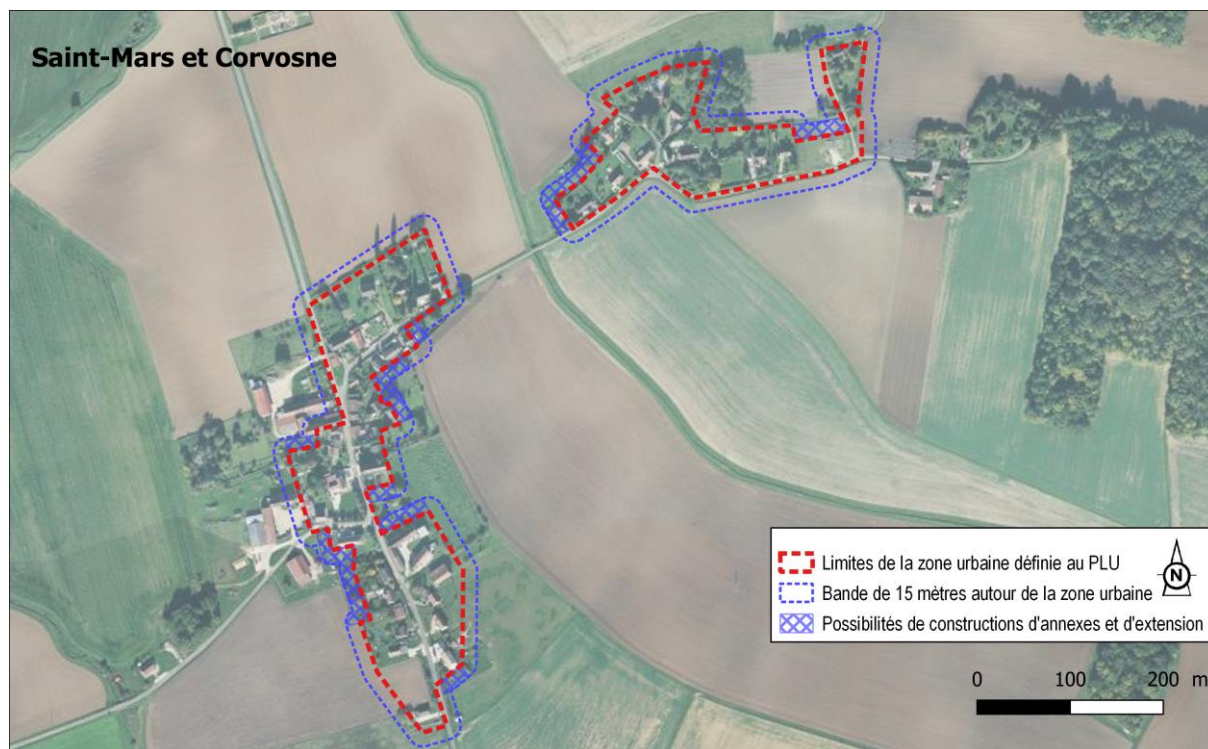
En conséquence, il convient de compléter le règlement en zone Agricole, pour y autoriser :

- 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.

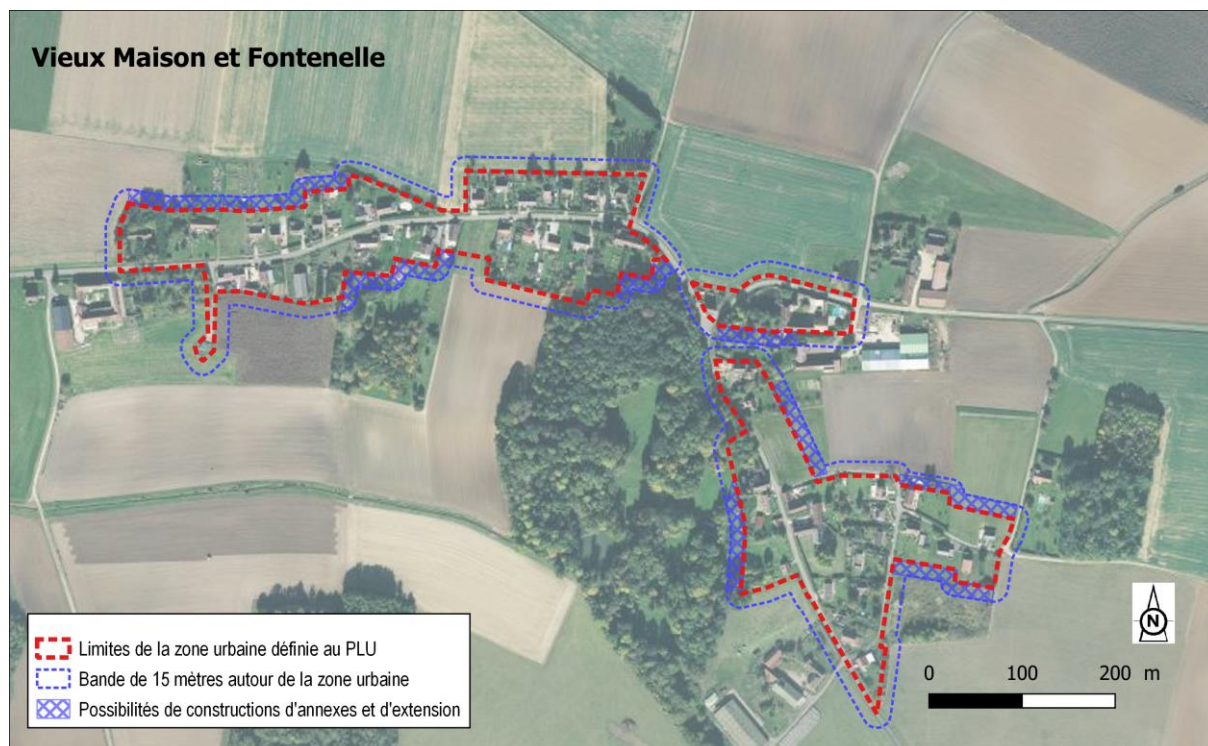
*Ces modifications sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé en 2004 qui vise notamment la protection de l'agriculture et de l'environnement. Les modifications du règlement, si elles concernent les dispositions applicables en zones A et N, ne nuisent pas aux espaces agricoles et naturels. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée ; Seules les extensions et annexes seront possibles mais très encadrées.*

*L'impact des modifications réglementaires se limite concrètement aux jardins d'habitations existantes qui pourront recevoir une annexe (jusqu'à 20m<sup>2</sup>) ou une extension (jusqu'à 30% de la surface de la construction existante).*

### Possibilités d'implantation maximales pour de nouvelles annexes en zone agricole<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Estimation réalisée par le bureau d'études, à partir de la délimitation d'une zone de 15 mètres autour de la zone urbaine du PLU, en tenant compte de la bande de constructibilité de 40 mètres et en excluant le parcellaire agricole et les Espaces Boisés Classés.



### **3. 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.

RÈGLEMENT <u>AVANT</u> MODIFICATION	RÈGLEMENT <u>APRÈS</u> MODIFICATION
<b>Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b>	
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p><b><u>Sont interdits :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;</li> <li>- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-31 du code de l'urbanisme ;</li> <li>- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-I et suivants du code de l'urbanisme ;</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées à l'exception du stationnement défini à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme ;</li> <li>- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;</li> <li>- Les carrières.</li> </ul> <p>Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p><b><u>Sont interdits :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;</li> <li>- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-31 du code de l'urbanisme ;</li> <li>- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-I et suivants du code de l'urbanisme ;</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ;</li> <li>- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;</li> <li>- Les carrières.</li> </ul> <p>Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.</p>
<b>Article U 3 – Accès et voirie</b>	
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 3,50 mètres de large sur



<p>ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.</p>	<p>une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.</p>
<p align="center"><b>Article U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles</b></p>	
<p>Un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b><i>Il n'est pas fixé de règle pour :</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;</li> <li>- Les constructions annexes à une habitation.</li> </ul>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>
<p align="center"><b>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	
<p>Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement et de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit au ras de l'alignement ;</li> <li>- Soit en retrait de moins de 6 mètres de l'alignement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La construction nouvelle est implantée à l'identique d'une construction existante (une variation</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement et de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit au ras de l'alignement ;</li> <li>- Soit en retrait de moins de 6 mètres de l'alignement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La construction nouvelle est implantée à l'identique d'une construction existante (une variation</li> </ul> </li> </ul>

<p>cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément.</li> </ul> <p>L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.</p> <p><b><u>Il n'est pas fixé de règle pour :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul>	<p>cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément.</li> </ul> <p>L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.</p> <p><b>Au-delà de cette bande de constructibilité, une seule annexe isolée sera autorisée par unité foncière, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <p><b><u>Il n'est pas fixé de règle pour :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul>
<p align="center"><b>Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	
<p>Plusieurs constructions (exception faite des annexes isolées) pour un usage prévu à l'article U1 sont autorisées sur une même unité foncière.</p> <p><b>Le nombre des bâtiments est établi par la règle suivante : une construction par tranche de 1000 mètres carrés de l'unité foncière.</b></p> <p>La distance entre deux bâtiments non-contigus ne peut être inférieure à 8 mètres. Toutefois, la distance entre le bâtiment principal et une annexe isolée, édifiés sur un même terrain, n'est pas limitée.</p> <p><b><u>Il n'est pas fixé de règle pour :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul>	<p>Plusieurs constructions (exception faite des annexes isolées) pour un usage prévu à l'article U1 sont autorisées sur une même unité foncière.</p> <p>La distance entre deux bâtiments non-contigus ne peut être inférieure à 8 mètres. Toutefois, la distance entre le bâtiment principal et une annexe isolée, édifiés sur un même terrain, n'est pas limitée.</p> <p><b><u>Il n'est pas fixé de règle pour :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.</li> </ul>



## Article U 11 –Aspect extérieur

### Toitures :

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.
- Toutefois une toiture a une ou deux pentes, d'inclinaison inférieure à 35 °, peut être autorisée pour les annexes isolées.
- Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article U1, de même que pour les annexes accolées à la construction principale, affectées ni a de l'habitation ni à une activité.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure pourront être autorisées.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile terre cuite de couleur vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>.

### Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou des murs recouverts en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

### Toitures :

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.
- Toutefois une toiture a une ou deux pentes, d'inclinaison inférieure à 35 °, peut être autorisée pour les annexes isolées.
- Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article U1, de même que pour les annexes accolées à la construction principale, affectées ni a de l'habitation ni à une activité.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées par rapport à la construction principale, **les toitures terrasses sont interdites.**

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure pourront être autorisées.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile terre cuite de couleur vieillie ou de l'ardoise et **peuvent comporter des débords de toiture dans la mesure où aucun empiètement sur fond voisin n'est réalisé.** Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>.

### Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou des murs recouverts en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

<p>- Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.</p>	<p>- Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres ne sont autorisées que dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, à condition que leur intégration au milieu environnant soit assurée.</p>
<p align="center"><b>Article U 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés</b></p>	
<p><u><b>Obligation de planter</b></u></p> <p>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.</p>	<p>Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 35% de la surface totale du terrain.</p> <p><u><b>Obligation de planter</b></u></p> <p>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.</p>
<p align="center"><b>Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol</b></p>	
<p>Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.</p> <p><u><b>Il n'est pas fixé de règle pour :</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements collectifs d'intérêt général ;</li> <li>- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie, à la suite d'un sinistre.</li> </ul>	<p><u><b>Il n'est pas fixé de règle.</b></u></p>

<p align="center"><b>Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b></p>	
<p><u><b>1 – Rappel :</b></u></p> <p>Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.</p> <p><u><b>2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</b></u></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u><b>1 – Rappel :</b></u></p> <p>Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.</p> <p><u><b>2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</b></u></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>

<p><b><u>Sont notamment interdit :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande de 50 mètres, repérée sur le plan N°3.1, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, toute construction est interdite ;</li> <li>- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts autres que ceux visés à l'article A2 ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article A2 ;</li> <li>- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie ;</li> <li>- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;</li> <li>- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p><b><u>Sont notamment interdit :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande de 50 mètres, repérée sur le plan N°3.1, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, toute construction est interdite ;</li> <li>- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts autres que ceux visés à l'article A2 ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article A2 ;</li> <li>- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie ;</li> <li>- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;</li> <li>- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme.</li> </ul>
<p align="center"><b>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b></p>	
<p><b><u>1 – Rappels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.42I-1 et suivants.</li> <li>- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.I du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p><b><u>2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi plus spécifiquement celles nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la</li> </ul>	<p><b><u>1 – Rappels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.42I-1 et suivants.</li> <li>- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.I du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p><b><u>2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi plus spécifiquement celles nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la</li> </ul>

<p>vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre ;</li> <li>- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;</li> <li>- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles ;</li> <li>- La construction d'ouvrage électrique Haute et très Haute Tension.</li> </ul>	<p>vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.</li> <li>- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;</li> <li>- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 (garage, abri de jardin, serre...) ;</li> <li>- La construction d'ouvrage électrique Haute et très Haute Tension.</li> </ul>
<p align="center"><b>Article A 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Toutefois, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur totale n'excédera pas 18 mètres.</p> <p><b><u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u></b></p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Toutefois, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur totale n'excédera pas 18 mètres.</p> <p><b>La hauteur des annexes est limitée à 3</b></p>

<p>- aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles aucune règle de hauteur n'est définie.</p>	<p>mètres. <b><u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u></b></p> <p>- aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles aucune règle de hauteur n'est définie.</p>
--	--

<p><b>Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle pour la zone N et le secteur Nh. Pour le secteur NI, un COS de 0,005 est défini.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

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

## **4. 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).**

Les documents d'urbanisme doivent intégrer la prise en compte de l'environnement dans leurs choix en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, il convient d'apprécier les incidences et les enjeux des décisions publiques sur l'environnement pour concevoir un meilleur plan.

Cette démarche « d'évaluation environnementale » vise donc à intégrer au mieux dans le projet de modification du PLU, la présence de la zone Natura 2000, mais également les autres enjeux environnementaux du territoire communal.

### **A. Le réseau Natura 2000**

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.

Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

### **B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000**

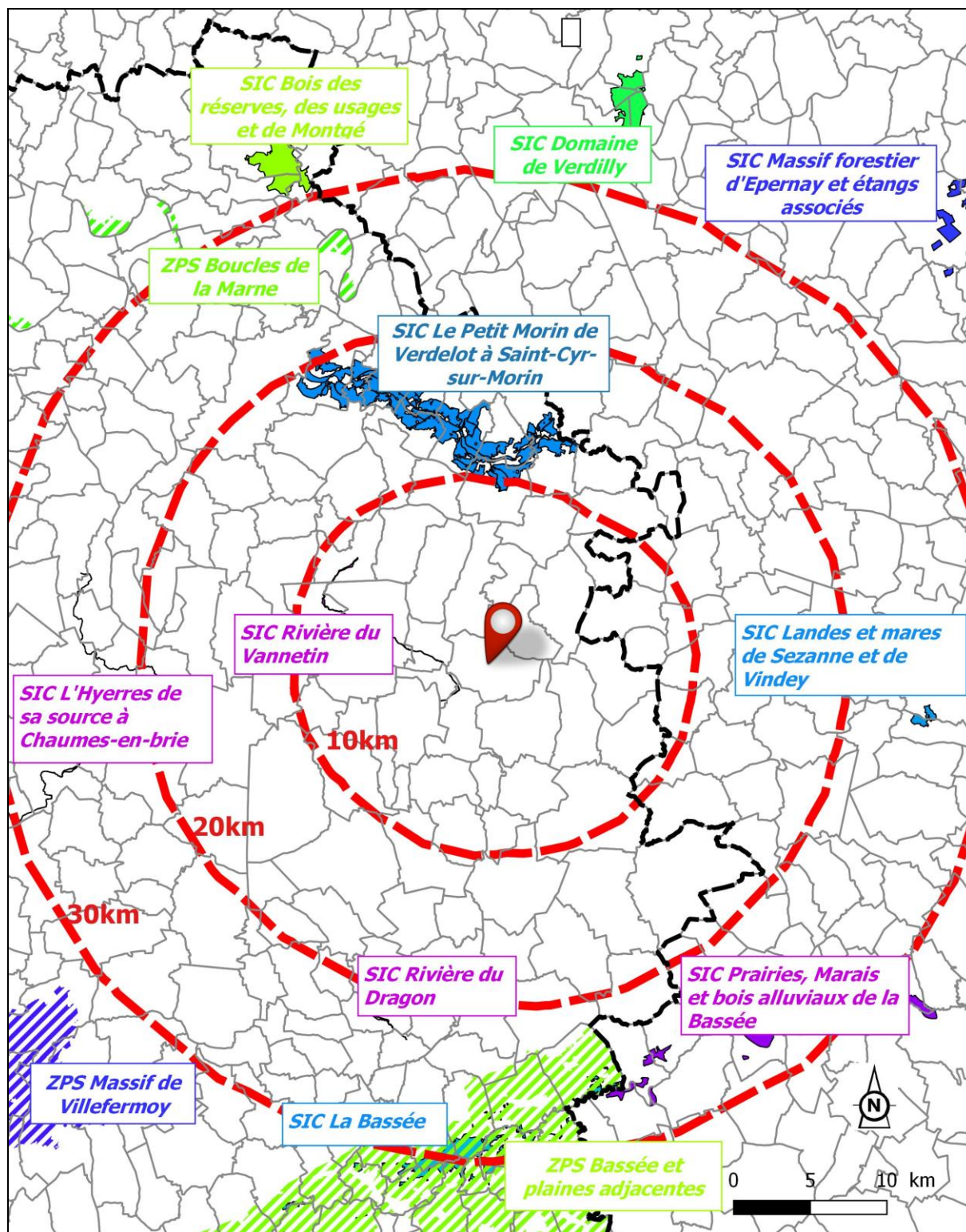
Le site Natura 2000 « Rivière du Vannetin » est recensé en limite Sud-Ouest du territoire communal, au niveau du Ru du Vannetin qui marque la limite communale avec Leudon-en-Brie.

On recense également à moins de 20 kilomètres de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS :

- Le SIC du Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin, à 9km au Nord ;
- Le SIC de l'Hyerres de sa source à Chaumes-en-Brie, à l'Ouest, à 18km.

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

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





## Présentation des sites Natura 2000 les plus proches

### → Le SIC Rivière du Vannetin

Ce site concerne 7 communes traversées par la Rivière du Vannetin, soit 63,3ha. La rivière du Vannetin est localisée dans l'est de la Seine-et-Marne, au sud-ouest de Coulommiers et au cœur de la plaine de Brie. Ce petit cours d'eau est un affluent rive gauche du Grand Morin de 20 km de linéaire. Le lit majeur est peu encaissé, il découvre des horizons géologiques inférieurs constitués de marnes vertes et argiles. La nature imperméable des sols du bassin versant du Vannetin lui confère un régime torrentiel.

La rivière du Vannetin est classée en première catégorie piscicole. Située dans un contexte agricole encore varié et extensif, le Vannetin a conservé des écosystèmes naturels particulièrement riches pour la région Ile-de-France. Ce cours d'eau accueille des populations de Lamproie de Planer et de Chabot.

Ce site est menacé par l'artificialisation des berges, le curage et recalibrage du lit mineur. La qualité des eaux du Vannetin est altérée du fait de la présence de rejets d'eaux usées non ou insuffisamment traitées. L'intensification des pratiques culturales et la mise en culture des prairies attenantes à la rivière peuvent aussi être à l'origine de la dégradation du site (eutrophisation, apports de sédiments dus à l'érosion).

### → Le SIC « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin »

Ce SIC s'étend sur 11 hectares, répartis sur Bellot, Boitron, Orly-sur-Morin, Sablonnières, Saint-Cyr-sur-Morin, Saint-Ouen-sur-Morin, La Trétoire, Verdelot et Villeneuve-sur-Bellot. Le petit Morin prend sa source dans la Brie champenoise. C'est un cours d'eau sinueux, à régime torrentiel qui doit être préservé de toutes les formes de pollution aquatique ou d'aménagement hydraulique.

La vallée du Petit Morin a la particularité pour l'Île-de-France de compter une agriculture diversifiée (céréaliculture, élevage, apiculture, ...).

Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin accueille la plus grosse population d'Ile-de-France du cuivré des marais et la deuxième plus grosse population d'Ile-de-France du sonneur à ventre jaune. Le maintien des espaces ouverts notamment des parcelles agricoles en prairies contribue à la viabilité des populations de ces deux espèces ainsi que de l'habitat prairies maigres de fauche de basse altitude.

Cette partie du Petit Morin est l'un des cours d'eau franciliens les plus importants pour deux espèces de poisson, caractéristiques des eaux courantes, peu profondes, claires et bien oxygénées.

**L'entité la plus proche du site du Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin par rapport au territoire communal, se situe à plus de 9km, sur la commune de Bellot.**

### **C. Comparaison des scénarii**

Rappelons tout d'abord que la présente modification ne porte que sur des ajustements règlementaires.

#### **Scénario au fil de l'eau – Maintien du PLU de la commune**

Au PLU actuel :

- Sont autorisés des formes de bâti qui ne répondent pas aux caractéristiques locales, ni à la morphologie urbaine (résidences mobiles de loisirs hors terrain de camping, toitures terrasses pour les annexes et vérandas, traitement des débords de toit, matériaux...) ;
- Sont fortement contraintes les possibilités d'extension et d'adaptation du bâti actuel, dont la constructibilité est limitée dans une bande de 30 mètres par rapport à la voirie ;
- La densification permise ne correspond pas à la typologie aérée des zones villageoises et risque de nuire à la qualité des milieux naturels et du cadre de vie.

Un scénario au « fil de l'eau » impliquerait le maintien du règlement du PLU, en l'état, ce qui contraint fortement les habitations existantes en zone urbaine, disposant de jardins classés en zone agricole. Ceci limite leur développement (annexe et extension), la zone agricole étant dédiée aux activités agricoles.

Ces dispositions cumulées risquent de contribuer à freiner les projets de renforcement et d'amélioration de l'habitat.

#### **Scénario retenu**

Le choix communal de modifier le Plan Local d'Urbanisme repose sur la volonté d'autoriser les extensions et annexes en zone agricole, et à faciliter les projets de construction, pour encourager l'arrivée de nouveaux habitants, à la recherche d'un cadre de vie agréable, en cohérence avec les orientations du PADD retenu pour l'élaboration du PLU en 2004.

### D. Études des incidences

La modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS ne porte que sur différents aspects réglementaires du document d'urbanisme, visant :

- La protection du cadre bâti ;
- La protection du cadre paysager ;
- La sécurité routière ;
- La suppression de la taille minimale de parcelle et du COS ;
- La possibilité de réaliser des extensions et des annexes, en zone agricole.

		Description du type d'incidences
<b>Zone agricole</b>	La zone agricole est concernée en autorisant les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes liées à une habitation existante.	<p><b>Incidence minime.</b></p> <p>Même si des possibilités de constructions sont ouvertes, celles-ci sont très encadrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions sont limitées à 30% de la surface de la construction étendue ;</li> <li>- Les annexes sont limitées à 20m<sup>2</sup> et doivent être situées à moins de 15 mètres de la construction principale.</li> </ul> <p><i>Ces projets de constructions nouvelles sont ponctuels et concerneront les jardins (et non les étendues agricoles, malgré leur classement en zone A).</i></p>
<b>Zone naturelle</b>	Seul l'article N14 est modifié.	<p><b>Aucune incidence.</b></p> <p>Il s'agit d'une mise à jour réglementaire (suppression du COS).</p>

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ		
<b>Zone Natura 2000</b>	La modification concerne en premier lieu la zone urbaine. La zone U la plus proche du site Natura se situe à plus de 1km.	<p><b>Aucune incidence.</b></p> <p>La modification ne concerne que le règlement. S'il autorise les extensions et annexes en zone A, celles-ci sont conditionnées à la présence d'habitat. En l'absence d'habitat isolé entre SAINT-MARS</p>

		et le Vannetin, aucune construction nouvelle ne sera possible.
<b>Réserve naturelle ou Parc Naturel Régional</b>	Le territoire est concerné par le projet de PNR de la Brie et des Deux Morins.	<b>Aucune incidence.</b>
<b>ZNIEFF</b>	Le territoire n'est concerné par aucune ZNIEFF.	
<b>Arrêté de protection biotope</b>	Non.	
<b>Réservoirs et continuités écologiques identifiées</b>	Une continuité est identifiée au SRCE. Il s'agit d'un corridor alluvial défini en accompagnement du Vannetin.	<b>Aucune incidence.</b> Comme expliqué précédemment, la modification du PLU ne concerne que différents articles du règlement. S'il permet de nouvelles constructions (extension et annexes), celles-ci sont très encadrées et ne rapprocheront pas le Vannetin.
<b>Zones humides</b>	Le territoire est concerné par des enveloppes d'alerte de classes A et B au niveau des cours d'eau : Ru de St-Mars, Ru de Vauvaurd, Ru des Hantes. Une zone de classe A est identifiée entre Villiers-Templon et Saint-Mars. Au SAGE, aucune zone prioritaire n'est identifiée. Les zones à enjeu suivent également le parcours des cours d'eau (sur une largeur plus réduite).	<b>Incidence positive.</b> La modification du PLU, en visant à préserver les jardins, impose désormais le respect d'un taux de non imperméabilisation de 35% en zone urbaine. Cette disposition assure la protection des zones humides (ou potentiellement humides). Les possibilités de constructions de nouvelles annexes liées à une habitation existante ne concernent pas les zones à enjeu du SAGE.
<b>Espace Naturel Sensible</b>	Non.	

<b>PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER</b>	
<b>Sites classés</b>	Non.
<b>Sites inscrits</b>	Non.
<b>Zones couvertes par une ZPPAUP ou une AVAP</b>	Non.

<b>SOLS ET SOUS-SOLS, DÉCHETS</b>		
<b>Sites et sols pollués (BASOL)</b>	Non.	
<b>Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ?</b>	Un site est recensé : une centrale d'enrobage de la SCREG Ile-de-France, située au lieu-dit « Le Buisson Ardent ».	Aucune incidence.
<b>Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement</b>	Non.	
<b>Projet d'établissement de traitement des déchets</b>	Non.	

<b>RESSOURCE EN EAU</b>	
<b>Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine</b>	Non concerné.
<b>Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques</b>	Non concerné.
<b>Présence d'un captage prioritaire Grenelle</b>	Non concerné.

<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	
<p>Le territoire connaît les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait gonflement d'argiles (aléa fort) ;</li> <li>- Présence d'une cavité, au Sud de Vieux-Maisons (gouffre) ;</li> <li>- Canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel) ;</li> <li>- Nappe sub-affleurante.</li> </ul>	
<b>Plans de prévention</b>	Non.

des risques	
<b>Nuisances connues</b>	Non.
<b>Retrait gonflement d'argiles</b>	<div> <div data-bbox="539 387 938 622">Du fait de la nature du sous-sol, le territoire communal est concerné par l'aléa à des degrés faible et fort. Les unités bâties sont concernées par l'aléa fort.</div> <div data-bbox="970 309 1401 701"> <b>Incidence positive.</b>            La présente modification ne permet pas de construire davantage que ne le propose déjà le PLU actuel<sup>4</sup>.            En imposant un minima de 35% de surface non imperméabilisée du terrain en zone U, la modification tient compte de l'aléa.         </div> </div>
<b>Cavité</b>	<div> <div data-bbox="539 824 938 1014">Une cavité est recensée au Sud de Vieux-Maisons. Il s'agit d'une cavité naturelle (gouffre), située en zone A au PLU.</div> <div data-bbox="970 723 1401 1126"> <b>Aucune incidence.</b>            Même si la procédure de modification permet la construction d'annexes en zone A, celles-ci doivent être liées à une habitation existante et situées à moins de 15 mètres.            Aucune construction ne pourra être autorisée à proximité du gouffre.         </div> </div>
<b>Canalisations de transport de matières dangereuses</b>	<div> <div data-bbox="539 1149 938 1328">Une canalisation de gaz naturel traverse le territoire dans un axe nord-sud, au centre, entre Villiers-Templon et Saint-Mars-en-Brie.</div> <div data-bbox="970 1137 1401 1339"> <b>Aucune incidence.</b>            Cette canalisation fait l'objet d'une servitude de protection. Aucun projet ne pourra être autorisé à proximité de l'ouvrage.         </div> </div>
<b>Remontée de nappe</b>	<div> <div data-bbox="539 1440 938 1709">Compte tenu de sa localisation, le fond de vallon présente logiquement une nappe sub-affleurante. Elle concerne une large partie du territoire, y compris au niveau des zones d'habitat.</div> <div data-bbox="970 1350 1401 1798"> <b>Incidence positive.</b>            La présente modification ne permet pas plus de construire que ne le propose déjà le PLU actuel<sup>5</sup>.            En imposant un minima de 35% de surface non imperméabilisée du terrain en zone U, la modification participe à la protection de la nappe, plus que ne le propose le PLU actuel.         </div> </div>
<b>Risque sismique</b>	<div> <div data-bbox="539 1809 938 1910">Tout comme l'ensemble du département seine-et-marnais, SAINT-MARS-VIEUX-</div> <div data-bbox="970 1843 1401 1888"> <b>Aucune incidence.</b> </div> </div>

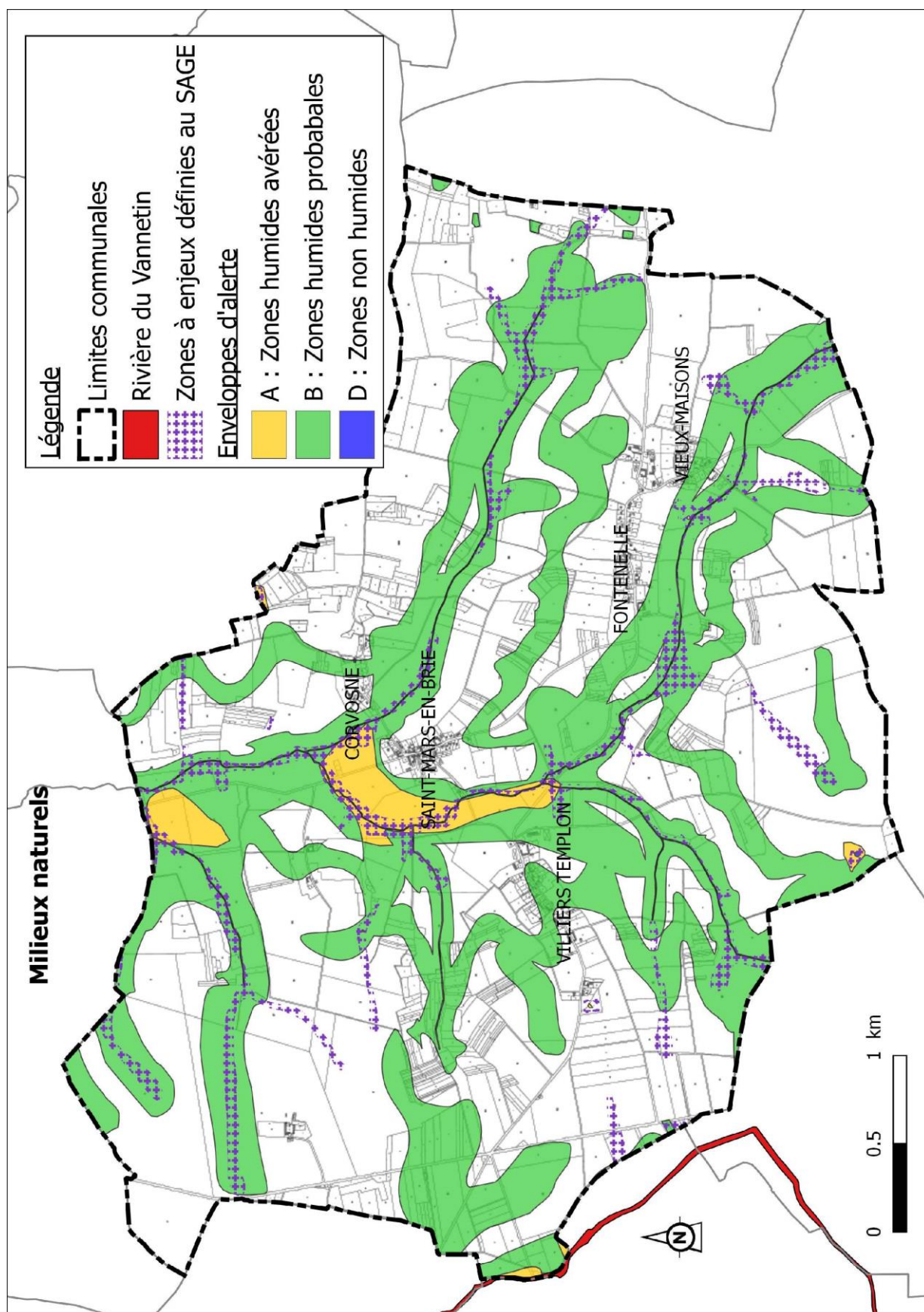
<sup>4</sup> La modification permet seulement la construction d'annexes et d'extensions en zone agricole.

<sup>5</sup> La modification permet seulement la construction d'annexes et d'extensions en zone agricole.

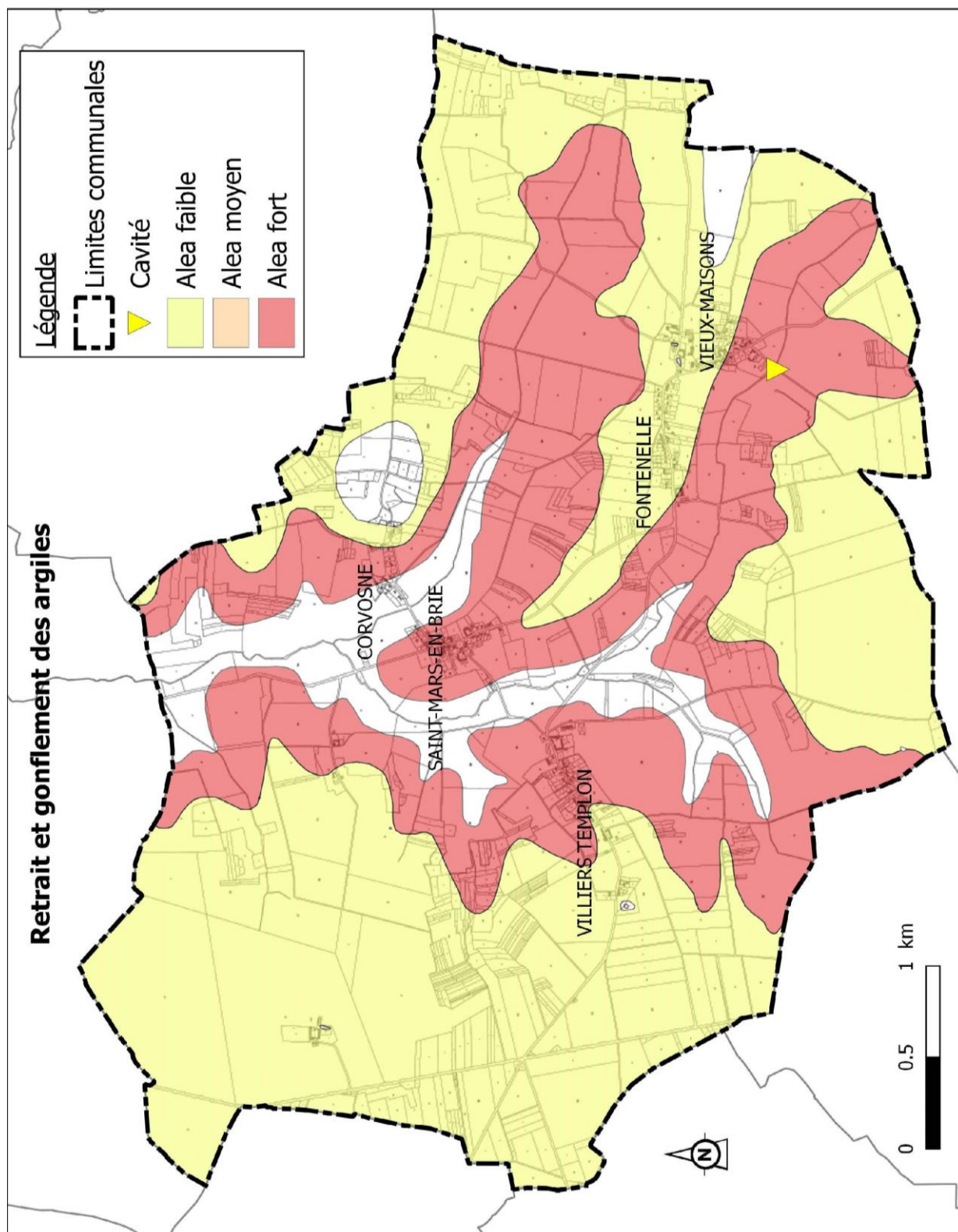
	MAISONS se situe en zone de sismicité 1 (très faible). En zone 1, il n'y a pas d'exigence particulière quel que soit le type de construction.	
<b>Nuisances sonores</b>	<p>Le territoire n'est traversé par aucun axe à grande circulation.</p> <p>Un circuit automobile est présent en limite communale, avec La Ferté-Gaucher. Cette activité se situe à 2km des zones d'habitat.</p>	<b>Aucune incidence.</b>



## Milieux naturels



## Retrait et gonflement des argiles





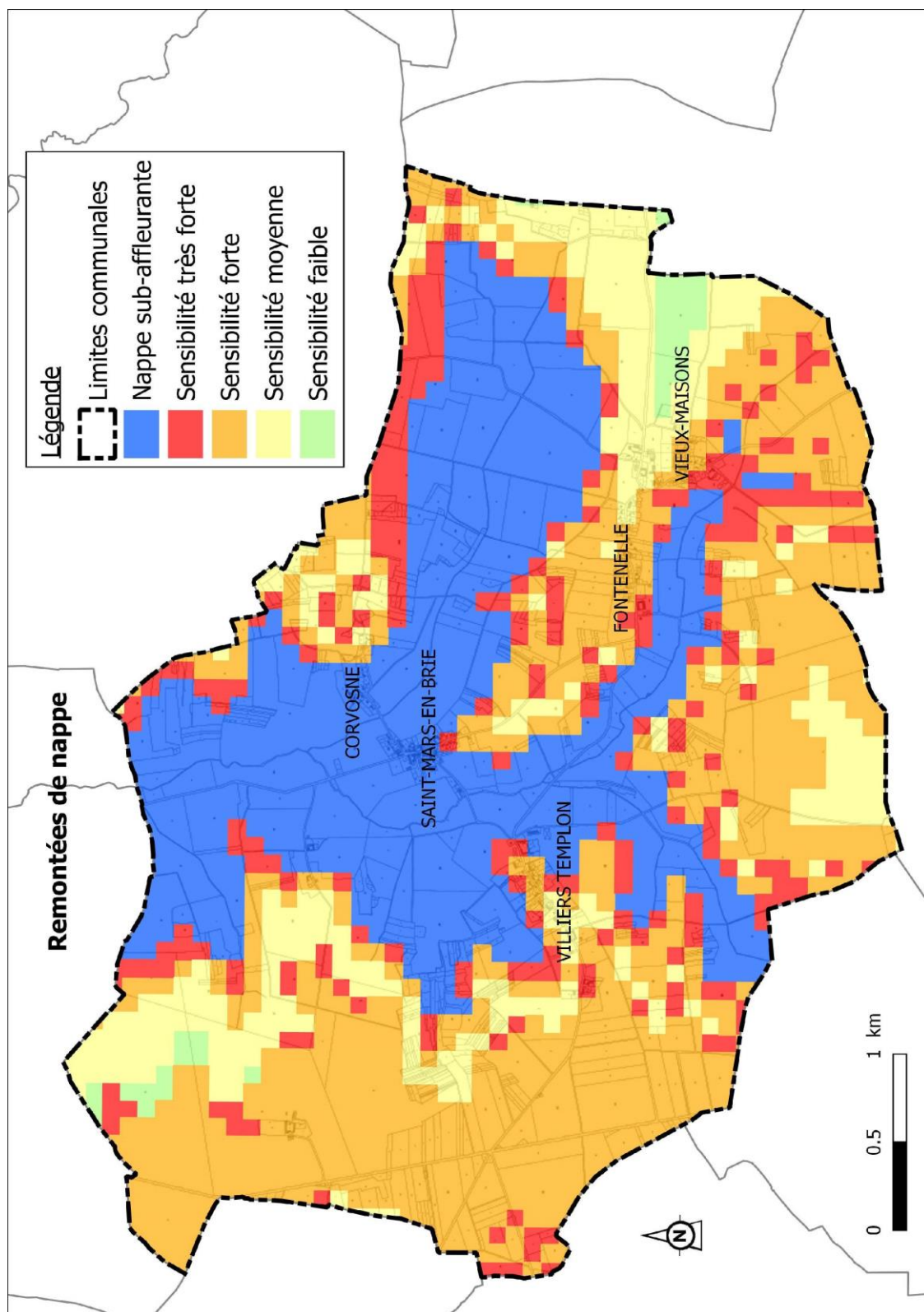
**GÉORISQUES**  
Mieux connaître les risques sur le territoire

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

Commune de St-Mars - Vieux-Maisons

0 200 600m

## Remontées de nappe



## E. Menaces sur l'environnement

Rappelons que la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS ne porte que sur différents aspects réglementaires du document d'urbanisme.

Compte tenu de la nature et de l'importance des corrections apportées au PLU, la procédure n'aura aucun impact sur les sites Natura 2000, ni sur l'environnement proche ; au contraire, elle permet de davantage tenir compte des préoccupations environnementales, pour les raisons suivantes :

- La modification ne concerne que du règlement, dont principalement en zone urbaine déjà constructible. Les dispositions applicables en zone agricole sont également impactées pour permettre l'extension de constructions existantes et la réalisation d'annexes liées à une habitation existante ; ces nouvelles possibilités de construire sont très encadrées par le règlement PLU et resteront donc ponctuelles :
  - o Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 30% de la surface existante ;
  - o Les annexes ne sont autorisées que dans la limite de 20m<sup>2</sup> et devront être situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale.
- La procédure de modification s'inscrit dans le PADD défendu par les élus lors de l'élaboration du PLU, dans le respect du code de l'urbanisme. Elle vise à faciliter la construction au sein de la zone U, à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain et à préserver le cadre naturel, dans la continuité des objectifs définis en 2004 ;
- La modification ne conduit à la destruction d'aucun milieu naturel ;
- La modification ne touche aucun espace boisé, ni d'espace remarquable sur le plan écologique ;
- Aucun corridor identifié n'est concerné par la modification ;
- Aucune ZNIEFF n'est inventoriée sur le territoire communal ;
- En imposant un taux de non imperméabilisation, la modification du PLU permet une meilleure protection de l'environnement, notamment au regard des mouvements d'argiles, des remontées de nappe, des cours d'eau, du site Natura 2000, des zones à enjeux identifiées au SAGE et du corridor identifié au SRCE.

**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.**

## **F. Articulation avec les autres documents de planification**

Le PLU, au travers son élaboration ou ses procédures d'évolution (modification ou révision) doit être compatible avec différents documents de normes supérieures. La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS est concernée par :

- Le Schéma Directeur de Région d'Ile de France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des deux Morins (SAGE) ;
- Le Plan de Gestion du risque inondation du bassin Seine Normandie (PRGI) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

*Ces documents ont tous, été approuvés postérieurement au PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS. Le document d'urbanisme est néanmoins compatible avec les principales orientations de ces documents supra-communaux.*

### **Schéma Directeur de Région d'Ile de France (SRDIF)**

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Les Orientations règlementaires du SDRIF se déclinent au travers les enjeux suivants :

- Relier et structurer ;
- Polariser et équilibrer ;
- Préserver et valoriser.

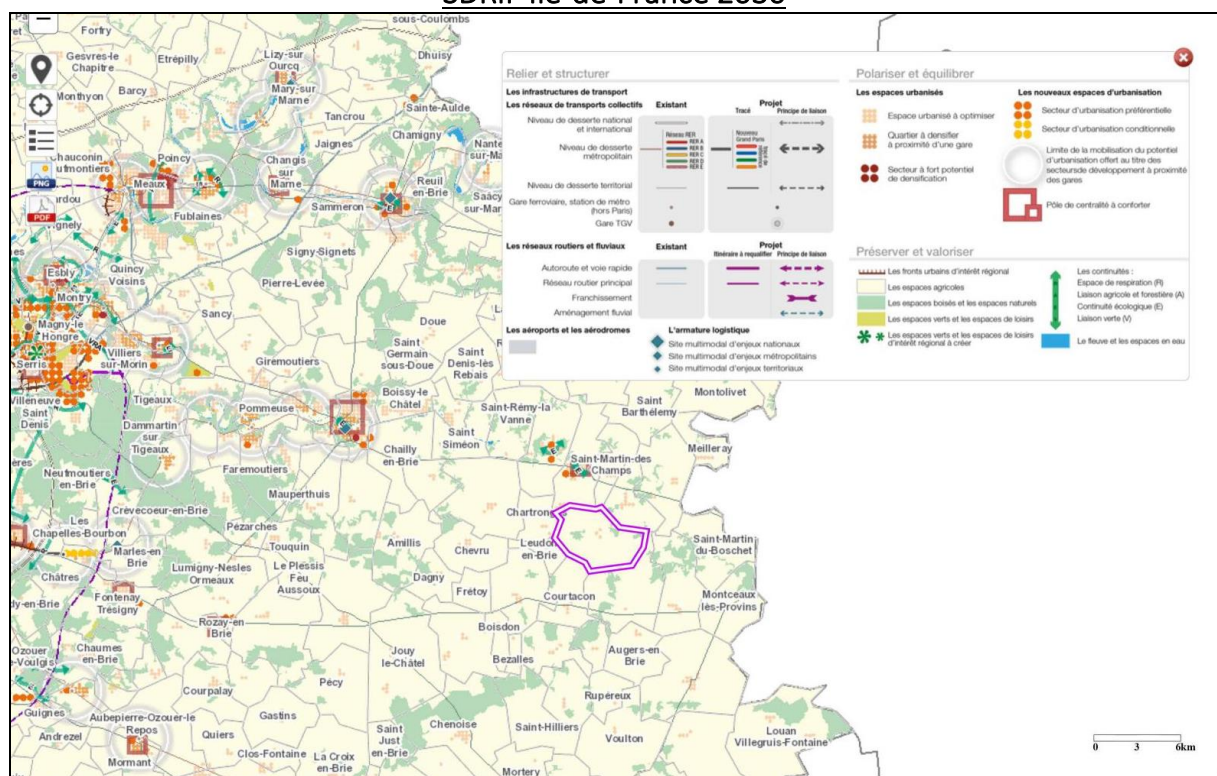
Le projet initial de la commune respecte les principales orientations de développement :

<b>Enjeux du SDRIF</b>	<b>Compatibilité du PLU et de la modification</b>
Relier et structurer	- Dispositions règlementaires concernant les normes de voirie et de stationnement ;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie).</li> </ul>
Polariser et équilibrer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la densification, conformément pour limiter la consommation des espaces cultivés ou naturels.</li> <li>- Aucune zone de développement n'est prévue au PLU de Saint-Mars-Vieux-Maisons. L'urbanisation est limitée au sein de la zone urbaine U ;</li> </ul>
Préserver et valoriser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des espaces boisés en EBC ;</li> <li>- Protection des espaces sensibles par un classement en zone naturelle ;</li> <li>- Fixation d'un ratio à maintenir en espaces verts pour protéger les milieux humides ;</li> <li>- Classement des terres cultivées en zone Agricole.</li> </ul>

### Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire SDRIF Ile-de-France 2030





### Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le PDUIF a été approuvé par le conseil Régional d'Ile-de-France par délibération du 19 juin 2014. Il fixe des objectifs pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Le PDUIF vise globalement :

- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il définit 9 défis, déclinés en 34 actions :

- 1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- 2. Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- 3. Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacements ;
- 4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- 5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- 6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- 7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- 8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- 9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

En matière de circulations, de déplacements et de sécurité, il est notamment fixé au PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, des dispositions réglementaires en matière de voirie et d'accès ainsi que des règles minimales à respecter pour le stationnement.

La modification du PLU s'inscrit dans cette démarche en fixant une dimension minimale pour les accès, en zone urbaine. Les nouveaux accès devront être d'au moins 3,50 mètres pour assurer une bonne visibilité des automobilistes, souhaitant s'engager sur la voie (publique ou privée).

Les orientations de développement du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS demeurent compatibles avec les dispositions du PDUIF, compte tenu de sa classification (bourgs, village, hameaux).

### Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands. Suite à l'annulation par le TA du SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, les documents d'urbanisme doivent démontrer leur compatibilité au regard des orientations inscrites dans le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE fixe trois orientations importantes dans le domaine de la gestion des inondations :

- Protéger les personnes et les biens ;
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages ;
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Les principaux objectifs inscrits dans ce document sont les suivants :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides (objectif de bon état écologique en 2015 pour environ 2/3 des masses d'eau de surface) ;
- Le bon état écologique pour plus d'1/3 des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- Le renforcement des actions de protections et de reconquête des captages d'alimentation en eau potables les plus touchés ;
- L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
- Le développement des pratiques culturelles agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame bleue ;
- Le développement des politiques de gestion locales autour des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS respectent ces enjeux de protection de la manière suivante :

- Préservation des zones sensibles en limitant strictement la constructibilité des zones naturelles ;
- Protection des zones humides à enjeux en se basant sur la cartographie réalisée dans le SAGE des deux Morin ;
- Fixation d'un taux de non imperméabilisation, pour préserver les zones humides et faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- Protection des bois par un classement en Espaces Boisés Classés ;

### Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est incluse dans le SAGE des Deux Morin, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 10 février 2016 puis approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 21 octobre 2016.

Le PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS est compatible avec les orientations concernant les documents d'urbanisme inscrites dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE :

- Protection des zones humides identifiées par le SAGE, par un classement en zone agricole ou naturelle ;
- Fixation d'un taux de non imperméabilisation pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

### Plan de Gestion du risque inondation du bassin Seine Normandie (PGRI)

Le PGRI du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Il s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive inondation fixe les principales échéances. Il sera révisé une première fois en 2021 et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation.

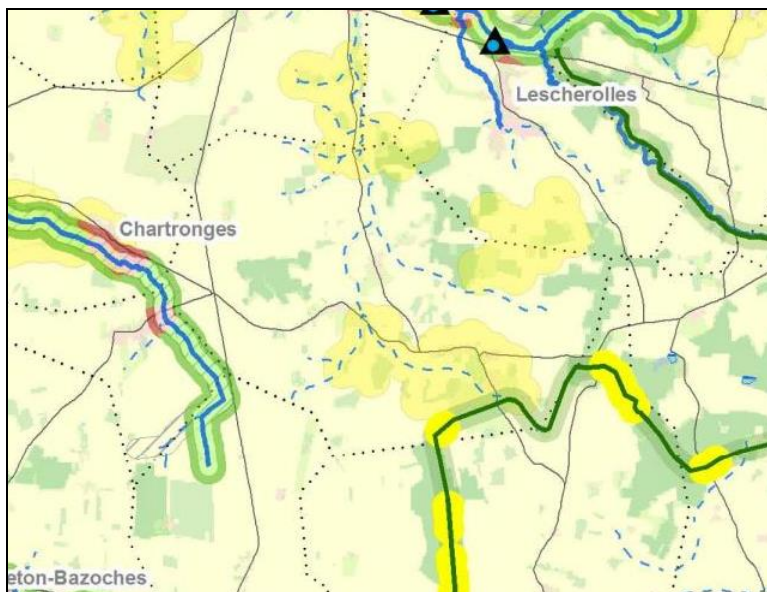
Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires ;
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

### Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013.

La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.



*Extrait de la carte des objectifs de préservation et restauration de la TVB*

Le schéma présente les objectifs suivants :

- Préserver les cours d'eau intermittents ;
- Maintien des terres agricoles ;
- Préservation du corridor de la sous-trame arborée, en limite communale avec Cerneux, au Sud-Est ;

Le PLU prend en compte ces éléments, notamment par le classement en zone agricole et ou naturelle des espaces concernés.

Si le règlement de la zone Agricole est modifié pour autoriser les extensions et les annexes ne relevant pas l'activité agricole, ces occupations ne sont autorisées que si elles sont situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30% pour l'extension et de 20m<sup>2</sup> pour les annexes à moins de 15m de l'habitation principale. Cela concerne réellement les jardins classés en zone agricole.