

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-MAMMÈS

Modification de droit commun n°1

Notice Explicative

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le 4 juillet 2022</p>  <p>Le Maire, Joël SURIER</p>		
<p>Pour copie conforme</p> <p>Le Maire,</p>		

SOMMAIRE

La procédure de modification.....	4
Document d'urbanisme en vigueur	4
Cadre réglementaire de la procédure :	4
Contenu de la modification	6
Justifications du projet de modification.....	7
Modification n°1	7
Modification n°2	7
Modification n°3	7
Modification n°4	7
Modification n°5	7
Modification n°6	8
Modification n°7	8
Modification n°8	8
Modifications réglementaires apportées au PLU.....	9
Règlement écrit avant modification n°1	9
Règlement écrit après modification n°1	10
Règlement écrit avant modification n°2.....	10
Règlement écrit après modification n°2	11
Règlement écrit avant modification n°3.....	11
Règlement écrit après modification n°3	12
Règlement écrit avant modification n°4.....	13
Règlement écrit après modification n°4	14
Règlement écrit avant modification n°5.....	16
Règlement écrit après modification n°5	16
Règlement graphique avant modification n°6.....	18
Règlement graphique après modification n°6	19
Règlement écrit avant modification n°7.....	20
Règlement écrit après modification n°7	20
Règlement écrit avant modification n°8.....	21
Règlement écrit après modification n°8	22
Prise en compte de l'environnement et évaluation environnementale	23
Cadre juridique et objectifs de l'évaluation environnementale	23
A. Cadre juridique	23
B. Objectifs de l'évaluation environnementale.....	24
Articulation avec les autres documents d'urbanismes, plans et programmes	24
Etat initial de l'environnement.....	25
Evaluation des incidences de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement	25
A. Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	25
B. Gestion des ressources naturelles.....	25
C. Maîtrise des pollutions et des nuisances	25
D. Cadre de vie et paysages.....	25
E. Bilan global des incidences de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement.....	26
Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences de la mise en œuvre de la modification du PLU sur l'environnement.....	26
Evaluation des incidences de la modification de droit commun du PLU sur les zones Natura 2000.....	26

Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement.....	26
Résumé non-technique et manière dont l'évaluation environnementale a été menée	27
A. Objectifs de la modification de droit commun de Saint-Mammès et articulation avec autres documents, plans et programme	27
B. Impacts et incidences du projet de la modification de droit commun du PLU ..	27
C. Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	27

La procédure de modification

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Mammès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2014 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée (approuvé le 04/07/2019).

Cadre réglementaire de la procédure :

Le projet porte sur sept modifications réglementaires.

La modification n°1 concerne l'autorisation des entrées charretières dans l'article 3 du règlement des zones UA et UB. La commune souhaite n'autoriser qu'une seule entrée charretière par assiette foncière dans un souci d'harmonisation sur l'ensemble du bourg et de sécurisation de ces accès depuis la voie publique.

La modification n°2 concerne l'emprise au sol au sein de la zone UB (UB9). La commune souhaite réduire le pourcentage d'emprise au sol afin d'encadrer la densification dans un souci de préservation du caractère du village.

La modification n°3 porte sur la limitation de la hauteur des toits terrasse au sein la zone UB (article 10). Cette réglementation va également permettre de préserver le caractère du bourg.

La modification n°4 concerne l'article n°12 des zones UA et UB. La commune souhaite imposer une place de stationnement couverte ainsi qu'une place de stationnement non-couverte, ceci afin de limiter l'engorgement des voies publiques.

La modification n°5 concerne l'imperméabilisation des sols au sein de l'article UB13. La commune souhaite diminuer le coefficient d'imperméabilisation ou le réorganiser afin de pouvoir encadrer davantage l'imperméabilisation des sols et de préserver l'identité de la commune.

La modification n°6 concerne l'emplacement réservé n°1 qui devra être retiré du plan de zonage. En effet, le projet concerné n'est plus d'actualité et il n'est donc plus nécessaire de le faire apparaître sur le règlement graphique.

La modification n°7 concerne l'aspect des toitures de l'article UB11 pour les constructions futures concernées par la servitude de la ligne à haute tension. Cette modification doit permettre aux constructions d'être compatibles avec la servitude concernée.

La modification n°8 concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'article UB7. Celle-ci doit mieux encadrer les constructions qui s'implanteraient en limites séparatives.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le projet de modification :

- Ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine où à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

La modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure de droit commun, conformément à l'article L153-36.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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 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.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire de la commune de Saint-Mammès par arrêté.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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.

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de Saint-Mammès est soumis à enquête publique et doit répondre aux conditions de ce dernier.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme, modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art.97

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 où à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Suivant l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat ;
- La région Ile-de-France ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- Le département de la Seine-et-Marne ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- Le Syndicat Mixte d'Etudes et Programmation Seine et Loing
- La Communauté de Communes Moret Seine et Loing ;
- La chambre du commerce et d'industrie de Seine-et-Marne ;
- La chambre de métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne ;
- La chambre d'agriculture de la région d'Ile-de-France.

Contenu de la modification

Les pièces du dossier de PLU concernée par la présente modification sont le règlement écrit et graphique.

Justifications du projet de modification

Modification n°1

La modification du règlement écrit n°1 concerne l'autorisation des entrées charretières au sein des articles UA 3 et UB 3 « Accès et voirie ». La commune souhaite n'autoriser qu'une seule entrée charretière par assiette foncière au sein des zones UA et UB. Cette modification a pour but d'éviter la disparition des places de stationnement dans les zones urbaines où il est déjà parfois difficile de stationner.

Modification n°2

La modification n°2 porte sur l'article 9 (Emprise au sol) de la zone UB, le bourg de Saint-Mammès dispose d'une identité forte et la commune souhaite maintenir ce caractère le plus possible. Ainsi, la volonté communale est de réduire le pourcentage d'emprise au sol en le passant de 50% à 40%. Cette modification permettra ainsi d'empêcher une densification trop importante au sein de la zone UB, pouvant avoir un impact négatif quant à l'identité du bourg. Le potentiel de densification ne sera pas affecté, et en plus de cela l'imperméabilisation des sols sera limitée, valorisant ainsi la trame verte au sein du bourg et répondant à la demande d'administrés constatant une imperméabilisation des sols trop importante au sein de la commune.

Modification n°3

Toujours dans un souci de préserver l'identité du bourg et d'encadrer les constructions au sein des zones urbaines, la commune souhaite limiter la hauteur des constructions principales avec toit terrasse à 4,5 mètres afin qu'elles s'accordent au mieux avec les constructions existantes.

Modification n°4

Au sein de l'article 12 des zones UA et UB, la commune souhaite imposer une place de stationnement non-couverte et une place de stationnement couverte pour les nouvelles constructions à destination d'habitat. Cette disposition permettra d'éviter que les garages soient transformés en pièce de vie et d'empêcher ainsi une augmentation des véhicules stationnées le long des voies publiques déjà saturées.

Modification n°5

Concernant l'article UB13, la commune souhaite réduire son coefficient d'imperméabilisation des sols, toujours dans un objectif de préservation des éléments naturels et de l'identité du bourg. Une imperméabilisation trop importante des sols peut porter atteinte à l'identité du village et au paysage communal. Cette disposition permettra de laisser davantage d'espaces libres non-imperméabilisés où pourront être

implantés des éléments participant à la valorisation de la trame verte du bourg. Cette modification permettra également de faciliter l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Modification n°6

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°1 (aménagement d'une liaison piétonne) du plan de zonage car il n'est plus d'actualité et donc inutile de le laisser apparaître sur le règlement graphique.

Modification n°7

La commune souhaite rajouter une prescription au sein de l'article UB11, concernant l'aspect des toitures. En effet, une prescription particulière sera apportée pour les constructions principales et les annexes concernées par la servitude de la ligne à haute-tension qui traverse la zone UB. Les constructions à deux pans pourront être réalisées avec une pente inférieure à 35°, sans toutefois être en-dessous de 22°. Cette disposition permettra de proposer une alternative aux toits-terrasses dans les secteurs concernés par la ligne à haute tension (servitude I4) en correspondant plus à l'architecture du bourg.

Modification n°8

La commune souhaite modifier l'article UB7 (implantation par rapport aux limites séparatives) en limitant les cas où il sera possible de s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. Ainsi, il ne sera plus possible dans le cas de constructions à vocation d'habitat de s'implanter sur les deux limites séparatives latérales si la façade sur rue de la future construction est inférieure à 7 mètres. L'objectif est donc d'éviter l'implantation de constructions sur un terrain très étroit, comme ce fut le cas ces dernières années (par un exemple une façade sur rue inférieure à 6 mètres de part et d'autre des deux limites séparatives latérales) et qui dénature l'architecture du village.

Modifications réglementaires apportées au PLU

Règlement écrit avant modification n°1

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

20

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement écrit après modification n°1

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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...).

1 seule entrée charretière par assiette foncière est autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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...).

1 seule entrée charretière par assiette foncière est autorisée.

21

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions, mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

1 seule entrée charretière par unité foncière est autorisée afin d'éviter la disparition des places de stationnement dans les zones urbaines où il est déjà parfois difficile de stationner.

Extrait du rapport de présentation (page 110)

Règlement écrit avant modification n°2

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement écrit après modification n°2

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder ~~50%~~ **40 %** de la surface de la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au niveau de l'emprise au sol, afin de faciliter la densification du tissu existant **tout en préservant l'identité du bourg, et également d'éviter une imperméabilisation des sols trop importante, celle-ci a été portée à 40%.**

Extrait du rapport de présentation (page 112)

Règlement écrit avant modification n°3

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

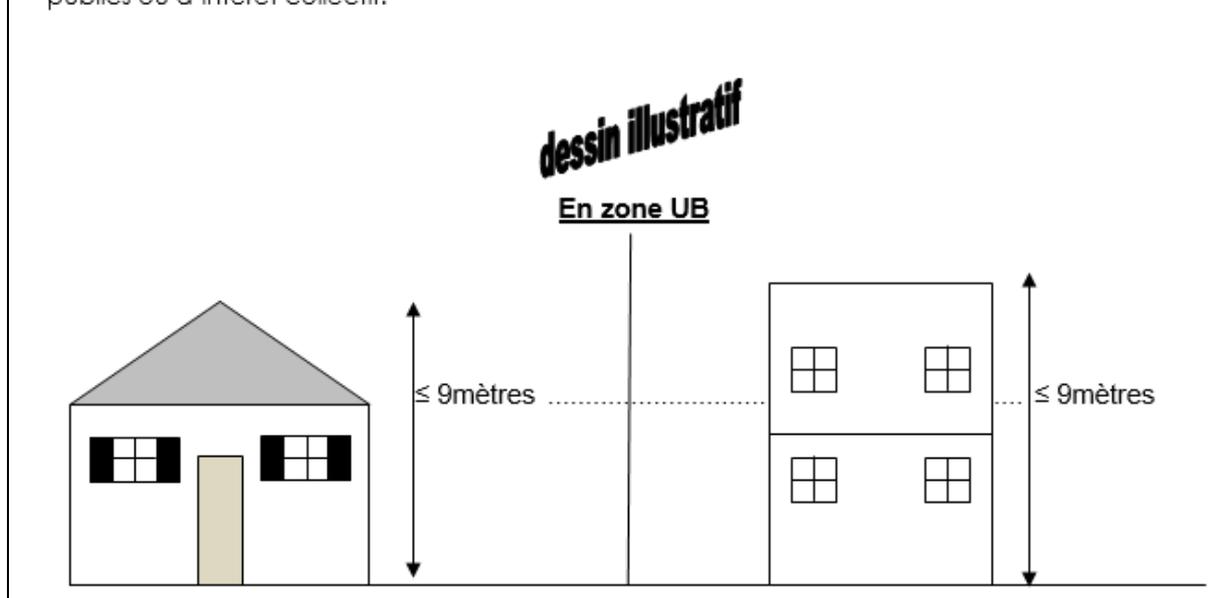
Les constructions ne pourront dépasser R+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faitage.
- 5 m au faitage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- 3.5 m au faitage pour les constructions annexes érigées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Règlement écrit après modification n°3

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

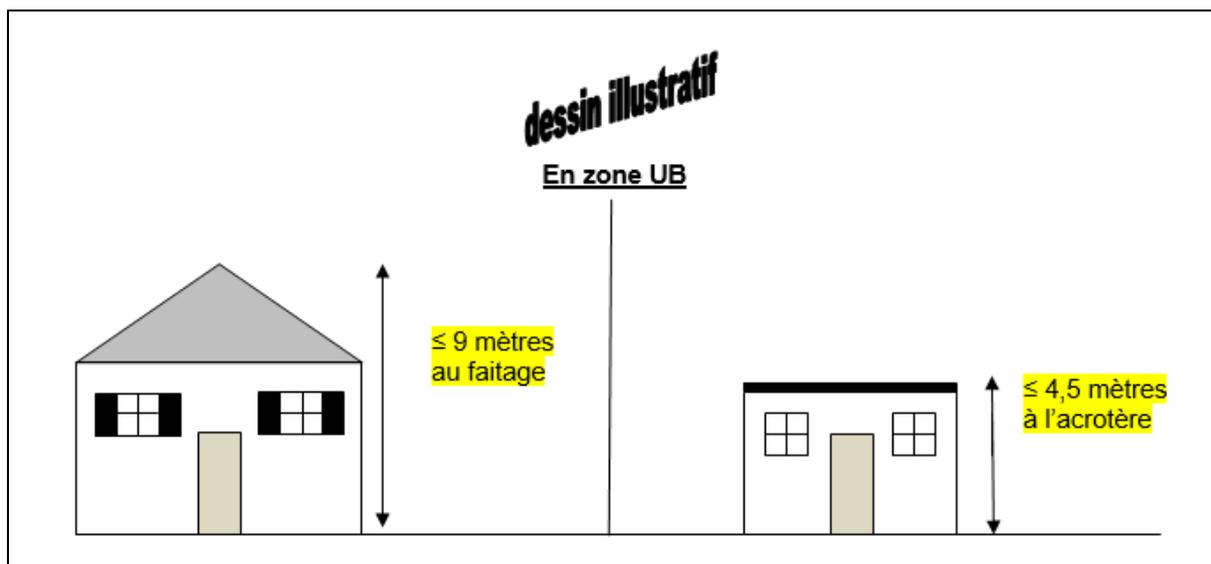
Les constructions ne pourront dépasser R+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage.

- 4,5 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses.

- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).



Pour les hauteurs, afin de préserver l'harmonie existante aujourd'hui en zone UB, celle-ci ne doit pas dépasser R+C et 9 mètres au faitage.

La hauteur des toits terrasses est limitée à 4,5 mètres à l'acrotère afin qu'elles s'accordent au mieux avec les constructions existantes.

Extrait du rapport de présentation (page 112)

Règlement écrit avant modification n°4

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 50 m²
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.

17

- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 150 m²
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure ou égale à 150 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Règlement écrit après modification n°4

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 50 m² avec obligatoirement une place de stationnement couverte et une place de stationnement non-couverte
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 150 m² avec obligatoirement une place de stationnement couverte et une place de stationnement non-couverte.
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure ou égale à 150 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m².
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Un minimum de 1 place de stationnement par nouveau logement devra être créé.

Une place couverte pour les nouvelles constructions à destination d'habitat est imposée. Ceci afin d'éviter que les garages soient transformés en pièce de vie et d'empêcher ainsi une augmentation des véhicules stationnés le long des voies publiques déjà saturées.

Extrait du rapport de présentation (page 111)

Règlement écrit avant modification n°5

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites. (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 150 m²

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article UB6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Règlement écrit après modification n°5

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites. (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 150 m²

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser **15% de la surface totale de ces espaces libres.**

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article UB6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 15% de la surface totale de la parcelle, toujours dans un objectif de préservation des éléments naturels et de l'identité du bourg. Une imperméabilisation trop importante des sols peut porter atteinte à l'identité du village et au paysage communal. Cette disposition permettra de laisser davantage d'espaces libres non-imperméabilisés où pourront être implantés des éléments participant à la valorisation de la trame verte du bourg.

Extrait du rapport de présentation (page 113)

Règlement écrit avant modification n°7

Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et/ou érigés en limite séparative.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°.

Règlement écrit après modification n°7

Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

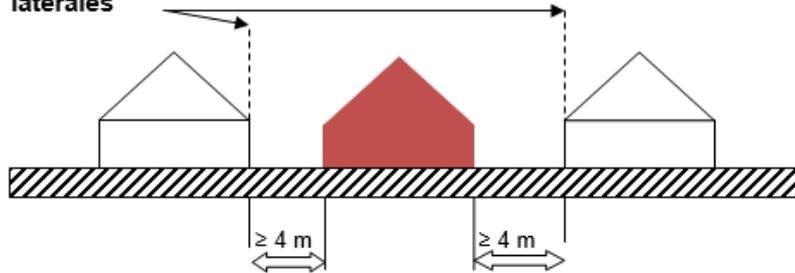
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et/ou érigés en limite séparative.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°. Pour les constructions principales et annexes concernées par les servitudes liées à la ligne haute-tension traversant la zone, la pente des toits pourra être inférieure à 35° sans être en-dessous de 22°.

Règlement écrit avant modification n°8

- En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

**Limites séparatives
latérales**



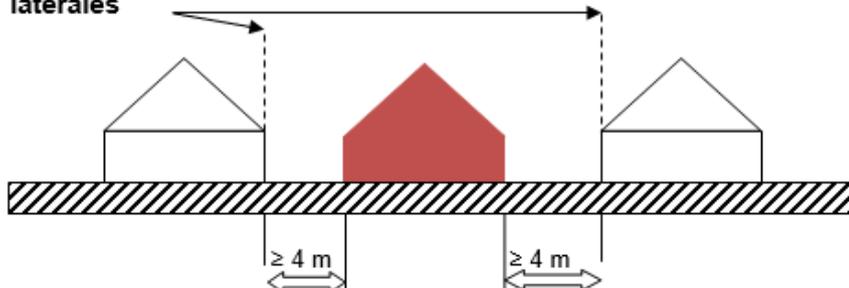
dessin illustratif

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

Règlement écrit après modification n°8

- En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Limites séparatives latérales



dessin illustratif

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

Cependant, si la longueur de façade sur rue est inférieure à 7 mètres, les constructions à destination d'habitat y sont interdites.

En retrait des limites séparatives latérales, lorsque la longueur de façade sur rue est inférieure à 7 mètres, les constructions à destination d'habitat seront interdites. L'objectif est d'éviter l'implantation de constructions sur un terrain très étroit, comme ce fut le cas ces dernières années (par une exemple une façade sur rue inférieure à 6 mètres de part et d'autre des deux limites séparatives latérales) et qui dénature l'architecture du village.

Extrait du rapport de présentation (page 112)

Prise en compte de l'environnement et évaluation environnementale

Cadre juridique et objectifs de l'évaluation environnementale

A. Cadre juridique

La loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a posé les bases de l'évaluation environnementale dans les documents d'urbanisme tels que les PLU en prévoyant l'introduction dans le rapport de présentation d'un état initial de l'environnement, d'une évaluation des incidences du plan sur l'environnement et d'un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En effet, conformément à l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et au décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, une évaluation des incidences sur l'environnement est nécessaire lorsque les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En droit français, ce sont les articles R.104-18 à R.104-33 du code de l'urbanisme qui transposent cette directive européenne du 27 juin 2001.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle II » a apporté des évolutions à plusieurs codes. Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu modifier la partie réglementaire. Ce décret, en abrogeant les articles R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme, vient élargir le champ d'application de l'évaluation environnementale et introduit une nouvelle procédure « d'examen au cas par cas ». Par exemple, les PLU sont systématiquement soumis à évaluation environnementale si leur territoire est touché par un site Natura 2000. Cependant, si le site se trouve sur le territoire d'une commune limitrophe, il conviendra de faire un examen au « cas par cas » pour déterminer si la commune doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

Dans le cadre de la modification de droit commun n°1 de Saint-Mammès, le territoire communal étant concerné par un site Natura 2000, sa seule présence justifie de manière systématique la mise en œuvre d'une évaluation environnementale.

Le contenu de l'évaluation environnementale est précisé à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme et doit comprendre :

- 1) Une présentation résumée des objectifs du document et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2) Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution ;
- 3) Une analyse des incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement et l'évaluation des incidences Natura 2000 ;

- 4) Un exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu (par rapport aux solutions de substitution) ;
- 5) Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser s'il y a lieu ;
- 6) Une définition des critères, indicateurs et modalités de suivi retenues ;

Un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

B. Objectifs de l'évaluation environnementale

L'objectif est d'évaluer le plus en amont possible l'impact des projets envisagés dans le PLU sur l'environnement. Cela permet d'avoir une meilleure compréhension des incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire ou compenser en dernier lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Cette évaluation environnementale vise donc ici à apprécier les enjeux environnementaux réels sur la commune et à proposer, le cas échéant, des mesures proportionnées répondant aux incidences effectives du PLU sur l'environnement. L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme peut avoir des impacts négatifs sur l'environnement. En effet, l'extension ou la multiplication de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut entraîner de fortes consommations d'espaces, la multiplication des transports ou encore la destruction d'habitats naturels ou de sols agricoles. Néanmoins, le PLU peut avoir l'effet inverse en permettant de maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, zones à urbaniser cohérentes, protections d'éléments naturels remarquables...).

Articulation avec les autres documents d'urbanismes, plans et programmes

Conformément à l'article R104-18 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Mammès, le rapport de présentation contient des informations sur l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnées à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Cette partie est présentée dans le rapport de présentation « 1- Parti d'aménagement » du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/11/2014 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 26/12/2016.

Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement de la commune est présenté dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 04/11/2014 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 26/12/2016 et n'appelle pas de complément ou de modification. Les paragraphes qui suivent présentent les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la présente modification de droit commun.

Evaluation des incidences de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement

A. Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Incidences positives	Incidences négatives
La modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Mammès n'a pas vocation à générer d'impacts négatifs ou positifs quant à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels	

B. Gestion des ressources naturelles

Incidences positives	Incidences négatives
La modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Mammès n'a pas vocation à générer d'impacts négatifs ou positifs quant à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels	

C. Maîtrise des pollutions et des nuisances

Incidences positives	Incidences négatives
La modification n°4 doit permettre de limiter le stationnement des véhicules à proximité de la voie publique et le risque d'engorgement.	

D. Cadre de vie et paysages

Incidences positives	Incidences négatives
Les modifications du PLU auront un impact positif et s'accorderont parfaitement avec le paysage communal et l'identité du bourg.	

E. Bilan global des incidences de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement

Ce bilan montre donc que le projet de modification de droit commun du PLU ne cause en général, aucun impact négatif sur l'environnement.

Le bilan des incidences apparaît clairement positif avec une protection très forte des paysages et milieux naturels.

Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences de la mise en œuvre de la modification du PLU sur l'environnement

Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesure de compensation
Néant	Néant	Néant	Néant

Evaluation des incidences de la modification de droit commun du PLU sur les zones Natura 2000

La modification de droit commun du PLU n'a pas d'incidences sur les zones Natura 2000 car les modifications prévues ne porteront atteinte à la préservation du site.

Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement

En application de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, la modification de droit commun du PLU de Saint-Mammès étant soumise à évaluation environnementale, la commune devra mener, au plus tard 9 ans après son approbation, une analyse de son application notamment sur l'environnement et la consommation d'espaces.

Afin de permettre ce suivi, une liste réduite d'indicateurs simples a été retenue pour chacun des grands enjeux environnementaux déterminés dans le cadre de la modification de droit commun du PLU. Cette liste est disponible dans la partie « indicateurs de suivi du PLU » du rapport de présentation du PLU de Saint-Mammès approuvé le 04/11/2014 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 04/07/2019.

Résumé non-technique et manière dont l'évaluation environnementale a été menée

A. Objectifs de la modification de droit commun de Saint-Mammès et articulation avec autres documents, plans et programme

1. Objectifs de la modification de droit commun du PLU de Saint-Mammès

La commune de Saint-Mammès a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 04/11/2014 par délibération du conseil municipal. C'est le document applicable sur le territoire communal.

Suite à l'approbation de son PLU, la commune souhaite modifier son PLU, notamment le règlement écrit et le règlement graphique afin de réajuster certaines prescriptions correspondant davantage au contexte communal.

2. Articulation avec les autres documents, plans et programmes

La description de l'articulation consiste en la définition du lien existant entre le PLU et les plans, schémas et programmes, et l'exposé des orientations importantes pour le territoire.

L'articulation avec les autres documents, plans et programmes reste inchangée entre le PLU approuvé le 04/11/2014 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 26/12/2016, et le projet de modification de droit commun.

B. Impacts et incidences du projet de la modification de droit commun du PLU

De manière globale, le projet de modification du PLU ne génère pas d'incidences pas d'incidences négatives sur l'environnement. Les différentes modifications vont permettre de préserver le cadre de vie urbain et la trame verte urbaine, ainsi que la limitation de la présence des véhicules stationnées sur la chaussée.

En outre, le bilan des incidences est clairement positif avec une protection très forte de paysages et des milieux naturels.

La mise en parallèle des incidences négatives et des incidences positives par rapport au choix opérés par la municipalité dans le cadre de la modification du PLU laisse transparaître un bilan global positif.

C. Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a été établie à partir des données institutionnelles collectées au sein des différentes bases de données disponibles sur les sites institutionnels, les différents documents présents à l'échelle du territoire, ainsi que certaines études réalisées sur le territoire, les principales sources sont issues de :

- Ministère de l'Environnement,
- Direction Régionale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France,

- Agence de l'Eau Seine-Normandie (SDAGE et cartographie associée...),
- Fiches ZNIEFF et NATURA 2000,
- Prise en compte des documents d'objectifs,
- PNR de la Montagne de Reims.

Cette première phase analyse et de collecte de données a été complétée par des investigations de terrains dans le cadre de la modification du PLU mais surtout par une implication forte des élus quant au devenir de leur territoire et de incidences des choix politiques mis en œuvre au sein du PLU.

Ces différentes approches, le maintien constant d'un fil conducteur basé sur les principes initiaux issu du diagnostic et des choix politiques des élus a permis d'assurer à la commune un équilibre entre développement, préservation, et valorisation.