

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

P.L.U.

de SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

APPROBATION

2

Notice explicative

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 12 FEVRIER
2015

LE MAIRE



Cabinet
Yves Dura Maugey & Christophe Luquet
**Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET**
9 D, Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

SOMMAIRE

I.	Le contexte de la modification simplifiée	3
1.	Les objectifs du projet de modification simplifiée	3
2.	Le contexte local	3
a)	La localisation	3
b)	L'état initial de l'environnement	4
c)	La population	5
d)	Les logements	5
e)	Les activités	5
f)	Les équipements	6
g)	Les transports et les déplacements	6
h)	Synthèse	7
3.	La procédure de modification simplifiée	8
II.	Les modifications apportées au P.L.U.	10
1.	Le zonage	10
	Les modifications	10
	La compatibilité avec le champ d'application de la modification simplifiée	10
2.	Le règlement	10
3.	Les annexes	14
	Les modifications	14
	Les modifications et le champ d'application de la modification simplifiée	14
4.	Le rapport de présentation	14
	Les modifications	14
III.	La compatibilité du PLU adapté avec les normes supérieures	15
1.	Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France	15
2.	Le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France	15
3.	Le Schéma régional de cohérence écologique de la Région Ile-de-France	15
4.	Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin	15
5.	Seine-Normandie	15
6.	Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	15
7.	Le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Commune du Pays Créçois	15
8.	PLH	15
9.	PLD	15
10.	Le PPRN Inondation	15
11.	Le PPRN Mouvements de terrains	15
12.	Le bruit aux abords des voies routières	15

I. Le contexte de la modification simplifiée

1. Les objectifs du projet de modification simplifiée

La présente procédure porte sur les dispositions applicables sur les Orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et le rapport de présentation.

Elle consiste à :

- Garantir une meilleure insertion paysagère des constructions ;
- Permettre une légère densification en centre-ville sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie ;
- Améliorer les conditions de stationnement ;
- Tenir compte des dispositions des lois ALUR et Grenelle 2 récemment promulguées ;
- Rendre le PLU plus lisible.

2. Le contexte local

a) La localisation

La Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN est située dans le Département de Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux. Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays Créçois.

SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN est située à 40 km environ de Paris, à l'Est de la ville nouvelle de MARNE-LA-VALEE et au Sud Est de Meaux.

b) L'état initial de l'environnement

Le territoire communal est urbanisé sur 23% de sa superficie, ce qui lui donne un caractère urbain.

Selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France, Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012), en 2012 les espaces agricoles constituent plus de la moitié de la surface de l'espace communal. 1/10^e du territoire est affecté à des forêts.




Le Grand Morin s'écoule au Nord du territoire communal, ainsi que le canal latéral du Grand Morin. Le Ru de Lochy et le ru de la Sourde suivent la limite communale Ouest.

Le Grand Morin se jette dans la Marne en aval de Saint-Germain sur Morin, à Condé-Sainte-Libiaire.

Sur ce secteur, la Marne est concerné par la zone Natura 2000 des Boucles de la Marne. Ce secteur est porteur d'enjeux écologiques. Il n'est pas situé sur le territoire communal et les adaptations du PLU prévues dans le cadre de la présente procédure ne sont pas suffisamment importantes pour affecter les habitats naturels du site Natura 2000.

En effet, elle ne prévoit aucune adaptation destinée à permettre spécifiquement des constructions qui seraient susceptibles d'affecter la gestion des eaux usées ou la qualité d'un habitat naturel d'espèces protégées.



-  Site Natura 2000
-  Réseau hydrographique
-  Limite communale

c) La population

Les données ci-après sont celles diffusées par l'INSEE. En 2011, Saint-Germain-sur-Morin compte 3 553 habitants. Sa population était de 3 281 habitants en 2006.

d) Les logements

Logement	
Nombre total de logements en 2011	1 376
Part des résidences principales en 2011, en %	93,7
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2011, en %	1,3
Part des logements vacants en 2011, en %	5
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2011, en %	83,4

Sources : Insee, RP2011 exploitation principale

Le parc de logements est très majoritairement constitué de résidences principales occupées par leur propriétaire. Le taux de logements vacants permet une mobilité dans le parc de logement.

e) Les activités

Emploi - Chômage	
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2011	453
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2011, en %	75,4
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2006 et 2011, en %	+1,5
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2011	78,0
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011	5,9

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales

Établissements	
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2011	232
Part de l'agriculture, en %	0,4
Part de l'industrie, en %	4,7
Part de la construction, en %	13,8
Part du commerce, transports et services divers, en %	70,7
dont commerce et réparation automobile, en %	14,7
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	10,3
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	22,4
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	3,4

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).

Le taux d'activité des 15 à 64 ans est meilleur à Saint-Germain sur Morin que dans l'ensemble de la Seine-et-Marne : 78 contre 75,9. Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

A Saint-Germain-sur-Morin, le taux d'emploi (personnes ayant un emploi par rapport à la population totale) en 2011 est de 73,3 %. Le taux d'emploi est de 68,1% pour l'ensemble de la Seine-et-Marne.

70% des établissements actifs en 2011 appartiennent au secteur des commerces, transports et services divers.

f) Les équipements

En 2014, Saint-Germain-sur-Morin dispose des équipements suivants :

- une Mairie
- une médiathèque
- une agence postale
- une école maternelle et une école élémentaire
- une cantine scolaire
- un centre d'accueil péri-scolaire
- un terrain de sport
- une Église
- un cimetière
- un complexe omnisports
- un centre de loisirs
- une boucle de patinage
- un skate-park intercommunal
- et une crèche intercommunale d'une soixantaine de places ouvrira ses portes en 2015

Les annexes du PLU indiquent qu'en 2011, la station d'épuration traitait les eaux de 5 391 habitants, pour une capacité de 15 000 équivalents habitants.

Le niveau d'équipement est donc adapté au poids démographique de la Commune.

g) Les transports et les déplacements

La gare de Saint-Germain-sur-Morin permet de rejoindre Paris en 45 mn environ avec une fréquence de 2 trajets par heure environ aux heures de pointe.

Un système de transport scolaire est organisé pour le collège.

En outre, les lignes 70 (Vaucourtois / Val d'Europe), 13B (Crecy / Saint-Germain-sur-Morin) 7 (Esbly / Saint-Germain-sur-Morin) et 19 (Meaux / Chessy) permettent de rejoindre les gares RER et certaines des Communes environnantes.

L'offre de transport en commun est donc bien développée à Saint-Germain-sur-Morin mais elle reste insuffisante pour permettre une bonne mobilité sans véhicule particulier et l'équipement automobile des ménages reste élevé.

Équipement automobile des ménages				
Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.				
	2011	%	2006	%
Ensemble	1 289	100	1 200	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 074	83,3	997	83,1
Au moins une voiture	1 184	91,8	1 112	92,7
1 voiture	533	41,3	559	46,6
2 voitures ou plus	651	50,5	553	46,1

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

h) Synthèse

Les habitants de Saint-Germain-sur-Morin peuvent bénéficier donc d'un bon accès à l'emploi, d'un niveau d'équipement et d'une offre de logements qui semblent adaptés aux besoins. La commune peut donc contribuer à répondre au besoin en logements identifié en Seine-et-Marne dans le cadre de la territorialisation de l'offre de logements.

Ainsi, les adaptations du PLU prévues par la présente procédure permettront de répondre à cette demande en logements tout en préservant le cadre de vie et à intégrer celles des dispositions des lois ALUR et Grenelle qui s'appliquent dès aujourd'hui aux documents d'urbanisme sans que leur révision soit nécessaire.

Ces adaptations ont pour objet de :

- Permettre une légère densification en centre-ville sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie ;
- Garantir une meilleure insertion paysagère des constructions ;
- Améliorer les conditions de stationnement ;
- Tenir compte des dispositions des lois ALUR et Grenelle 2 récemment promulguées ;
- Rendre le PLU plus lisible ;

3. La procédure de modification simplifiée

Le Plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2012.

Article L123-13-1 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

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. Article L123-13-3 (créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3) »

Article L123-13-3 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Ainsi, pour entrer dans le cadre d'une modification simplifiée, les modifications apportées au PLU ne doivent pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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

Les modifications qui seront apportées au **PLU avec la démonstration qu'elles peuvent être effectuées dans le cadre d'une modification simplifiée** sont exposées ci-après.

II. Les modifications apportées au P.L.U.

1. Le zonage

Les modifications	La compatibilité avec le champ d'application de la modification simplifiée
<i>Mise à jour de la légende pour la référence à l'article L.123-1-5</i>	
<i>Création de deux emplacements réservés</i>	Cette création n'entre ni dans les cas mentionnés à l'article L.123-13-2 (dont découlent une procédure de modification non simplifiée), ni à l'article L.123-13 (qui provoquent une procédure de révision). Elle correspond au champ de la modification simplifiée.

2. Le règlement

Les modifications	Justification	Compatibilité avec le champ d'application de la modification simplifiée
Les modifications relatives à l'insertion paysagère des constructions		
<i>En zone UC : autoriser les toitures plates non végétalisées pour les surélévations de garages et contraindre les ouvertures de fenêtres de toit et lucarnes donnant sur jardin pour les extensions, autoriser les surélévations et extensions de bâtiments existants sous réserve d'intégration paysagère</i>	La zone UC correspondant à un programme de maisons groupées datant d'il y a 40 ans environ, la surélévation des garages demandée par de nombreux propriétaires pourra être autorisée moyennant un accompagnement qualitatif et la prise en compte de l'intimité des voisins	En application de l'article L.123-13-3, le champ d'application de la modification simplifiée permet de modifier le règlement. Ces adaptations n'ont pas d'incidence sur les possibilités de construction ni sur la surface des zones constructibles. Elles ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne portent atteinte à aucune protection.
<i>Modifier l'article UD 6 " les façades des constructions " : ajouter "les façades et pignons des constructions"</i>	Cette disposition permet d'implanter les constructions avec pignon sur rue. Moins contrainte, l'implantation des constructions pourra mieux s'adapter aux spécificités du terrain.	
<i>Modifier l'article UD6 : les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 30m à partir de la voie publique, au lieu de 20m.</i>	Il s'agit de permettre une meilleure prise en compte du paysage et de la forme du parcellaire qui pourra être plus aéré, et un meilleur respect des nouvelles normes thermiques, notamment en lien avec l'orientation des bâtiments.	
<i>Préciser les dispositions concernant les clôtures en panneaux de bois en limites séparatives,</i>	Pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti.	
<i>Simplifier les dispositions concernant les limites séparatives</i>	Pour une meilleure clarté du règlement, les nouvelles	

<i>latérales (zones UA, UB, UC, UD, UE, AU)</i>	dispositions intègrent les retraits par rapport à toutes les limites, et non plus seulement les limites séparatives latérales	
<i>En zone N, la hauteur maximale des clôtures est abaissée de 2m à 1m60, et seront constituées soit d'une haie avec ou sans grillage, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'une grille simple métallique ou de type bois à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive</i>	Pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti.	
<i>Préciser la dérogation aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les constructions d'architecture contemporaine : l'intégration devra être justifiée dans l'environnement et non uniquement l'environnement urbain : suppression du terme « urbain »,</i>	Pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti.	
<i>Simplifier les dispositions applicables à la réalisation des toits de constructions : il n'est plus précisé que les éléments du toit devront avoir deux ou trois pentes</i>		
Les modifications relatives aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement		
<i>Modifier les dispositions relatives au stationnement (dimension et nombre et type de places imposées),</i>	Ces nouvelles dispositions sont mieux adaptées aux besoins constatés des habitants.	
<i>Autoriser les aires de stationnement en zone Ne sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agro-pastorale ou forestière, ni à la sauvegarde d'espaces naturels ou des paysages,</i>		
<i>Inscrire l'obligation de créer des places de stationnement vélos,</i>		
<i>Concernant l'obligation de créer des places de stationnement, la référence à l'article L.123-1-12 CU est ajoutée pour permettre une réalisation plus facile pour les constructeurs,</i>		
Les modifications relatives à la hauteur maximale des constructions		
<i>Augmenter la hauteur maximale de 11 à 13 m pour les constructions ayant une toiture à pente et bordant les rues le long de la Rue de Paris, le long de la Rue des Voyeux, le long de la Rue de Melun, le long de la Rue du Marché et le long de la</i>		Cette adaptation apportée au règlement n'induit pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

<i>Rue de la Gare entre les croisements avec la Rue de Paris et avec la Rue Mondet en zones UA,</i>		En effet, permettre aux constructions implantées le long des rues désignées lorsqu'elles ont un toit à pentes d'être élevées jusqu'à 13 m ne constitue une augmentation des droits à construire que d'une des règles limitant les possibilités de construction. De plus, permettre de construire jusqu'à 13 m de hauteur au lieu de 11 m ne constitue une augmentation de la possibilité de construire limitée par cette règle que de 18%.
<i>Mesurer la hauteur par sections de 20 mètres sur les terrains en pente</i>		
Les modifications relatives à la densité de construction		
<i>Supprimer la limitation pour la surface de plancher pouvant être créée lors de surélévations et aménagements de bâtiments existants. Toutefois, les limitations similaires prévues en zone A sont maintenues, conformément au caractère agricole de la zone.</i>	Ces modifications permettent de favoriser l'adaptation des constructions existantes plutôt que la création de nouvelles constructions. Cela favorisera l'économie d'espace.	Cette adaptation apportée au règlement n'induit pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. En effet, les nouvelles possibilités de construire sur des constructions existantes pouvaient déjà être mobilisées non en intervenant sur un bâtiment existant mais en réalisant une nouvelle construction. Supprimer la limitation de créer des annexes augmente les possibilités de construire. Toutefois, les annexes sont par définition réduites et leur construction reste subordonnée aux règles applicables aux constructions principales pour lesquelles les dispositions concernant les possibilités de construire restent pour la plus part inchangées (hors celles rendues inapplicables par la loi ALUR).
<i>Supprimer la limitation pour l'emprise au sol pouvant être créée lors de l'aménagement, la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante en zone UD, les limitations similaires prévues en zone N sont maintenues, conformément au caractère naturel de la zone.</i>		
<i>Supprimer la limitation en termes de création d'annexes,</i>		
Les modifications pour prendre en compte les dispositions de la loi ALUR		
<i>Supprimer les surfaces minimales imposées pour certains terrains,</i>		Ces dispositions sont rendues inapplicables par la loi ALUR.
<i>Mettre à jour en accord avec la loi ALUR et diverses dispositions entrées en vigueur récemment, par exemple pour la numérotation des articles du Code de l'urbanisme auxquels il est fait référence,</i>		
<i>Autoriser en zone UD la création de bureaux par changement de</i>	Cette adaptation va dans le sens de la loi ALUR car elle permet	

<i>destination des constructions existantes,</i>	de ne pas construire de bâtiments spécifiques pour les bureaux, ce qui réduit le besoin en consommation d'espace. Elle permet toutefois le maintien de la vocation résidentielle de la zone.	
Les modifications pour une meilleure lisibilité du PLU		
<i>Préciser des modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx,</i>		
<i>Les adaptations mentionnées ci-avant ont pu entraîner une reformulation des autres dispositions dont le contenu est resté inchangé.</i>		Ces adaptations ne modifient pas l'application des règles du PLU : elles entrent dans le champ d'une modification simplifiée.

3. Les annexes

Les modifications

- *Création de deux emplacements réservés*
- *Suppression d'une servitude (INT1 relative aux périmètres autour d'un cimetière)*

Les modifications et le champ d'application de la modification simplifiée

La création de deux emplacements réservés n'a pas d'incidence sur les possibilités de construction ni sur la surface des zones constructibles. Elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD. Elle ne porte atteinte à aucune protection.

La suppression de la servitude INT1 concerne une servitude de salubrité héritée du 19^e siècle et qui n'a plus d'usage à ce jour, la modification entre dans le champ d'application de la modification simplifiée.

4. Le rapport de présentation

Les modifications

- *Les indicateurs d'évaluation de l'application du PLU sont ajoutés.*

Les modifications et le champ d'application de la modification simplifiée

L'élaboration des indicateurs d'évaluation de la mise en œuvre du PLU répondent à l'obligation de procéder à une analyse des résultats de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L123-12-1 modifié par la LOI n°2014-36 du 24 mars 2014 – art. 137 (V), et n'ont pas d'impact sur la teneur même du PLU.

III. La compatibilité du PLU adapté avec les normes supérieures

1. Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France
2. Le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France
3. Le Schéma régional de cohérence écologique de la Région Ile-de-France
4. **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin**
5. **Seine-Normandie**
6. **Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux**
7. Le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Commune du Pays Créçois
8. PLH
9. PLD
10. Le PPRN Inondation
11. Le PPRN Mouvements de terrains
12. Le bruit aux abords des voies routières