MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT MAUR DES FOSSES

NOTE DE PRÉSENTATION DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

1°) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE OU DU RESPONSABLE DU PROJET

La mise à disposition du public est organisée sous l'autorité de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1-3 place Uranie

94 340 Joinville-le-Pont

Tél 01 48 71 59 00

urbanisme@pemb.fr

https://www.parisestmarnebois.fr

2°) OBJET DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition du public porte sur la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne).

3°) CARACTÉRISTIQUES DU PROJET PRÉSENTANT LES RAISONS PRINCIPALES POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS À LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC A ÉTÉ RETENU

Historique du PLU

Le PLU de la commune de Saint-Maur-des-Fossés a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois le 28 novembre 2016. En remplacement du POS (plan d'occupation des sols), le PLU a permis de répondre aux évolutions législatives et réglementaires mais aussi territoriales qu'a connues Saint-Maur-des-Fossés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du PLU approuvé, fixe comme ambition pour la commune « un urbanisme durable à taille humaine ». Cinq objectifs ont été définis :

- affirmer la responsabilité écologique de Saint-Maur-des-Fossés,
- confirmer le caractère résidentiel de Saint-Maur-des-Fossés,
- retrouver un équilibre démographique,
- conforter la vocation économique de la ville,
- promouvoir l'innovation.

Depuis son approbation en 2016, le PLU a fait l'objet :

- d'une modification approuvée en Conseil de Territoire le 1er octobre 2019,
- de six mises à jour en date du 20 décembre 2017, du 14 janvier 2019, du 28 janvier 2019, du 9 octobre 2019, du 18 mai 2020 et du 30 mars 2021.

Mises à jour	Objet
20 décembre 2017	• Intégration de la délibération n°16 du 23 novembre 2017 relative à la participation d'aménagement aux réseaux et équipements publics municipaux (annexes informatives du PLU)
14 janvier 2019	• Intégration de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) en tréfonds au profit de la Société du Grand Paris (annexes SUP du PLU)
28 janvier 2019	• Intégration du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (annexes SUP du PLU)
9 octobre 2019	• Intégration du règlement de service public assainissement collectif (annexes sanitaires du PLU)
18 mai 2020	• Intégration des secteurs d'informations des sols (annexes informatives du PLU)
30 mars 2021	• Intégration de la SUP en tréfonds au profit de la Société du Grand Paris (annexes SUP du PLU) • Intégration du périmètre de Projet Urbain Partenarial (annexes informatives du PLU)

Objectifs de la modification

Depuis l'entrée en vigueur du PLU et sa première modification, approuvée en octobre 2019, ont été mis en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés. La nécessité d'adapter, de façon mineure, le document d'urbanisme s'est fait sentir. C'est pourquoi le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager une deuxième modification, simplifiée, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

L'arrêté prescrivant la procédure de modification prévoit que le projet de modification porte sur les points suivants :

- faire évoluer le lexique et apporter des précisions à certaines définitions,
- modifier la rédaction de certains articles afin d'assurer une meilleure lisibilité des dispositions règlementaires.

Synthèse des points de la modification

Thème 1 : Evolutions du lexique et évolutions générales du règlement écrit	1/ Ajout d'une définition de « auvent »
	2/ Clarification de la définition des « espaces verts de pleine terre »
	3/ Clarification de la définition de l' « emprise au sol »
	4/ Clarification de la définition d' « alignement »
	5/Clarification de la valeur d'exemple des schémas explicatifs des dispositions règlementaires dans les zones U1, U2 et U3
	6/ Modification de la disposition réglementaire visant la protection aux abords des arbres remarquables (collet)
	7/ Correction d'incohérences dans les mentions de « façades » et de « pignons »
Thème 2 : Evolutions des dispositions réglementaires en zone U2	8/ Modification de l'article U2 6-8 concernant l'implantation des balcons
	9/Clarification des articles U2 7-3, 7-4 et 7-5
	10/ Clarification de l'article U2 10-1

Thème 3 : Evolutions des dispositions réglementaires en zone U3	11/ Modification de l'article U3-3 visant la largeur des accès
	12/ Modification de l'article U3 6-5 et clarification de l'article U3 6-9
	13/ Clarification de l'article U3 7-11
	14/ Clarification de l'article U3 12-1-2
Thème 4 : Evolutions des annexes du règlement	15/ Corrections d'erreurs matérielles dans l'annexe 5 et 6 du règlement

4°) LE CADRE JURIDIQUE

En vertu de l'application de l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- 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 ;
- d'appliquer l'article l.131-9 du présent code.

La procédure de modification simplifiée doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait 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 ».

La modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Maur-des-Fossés se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis mis à la disposition du public avant son approbation par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois.

- - Préfecture du Val-de-Marne,
- - Sous-Préfecture du Val-de-Marne,
- - Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 94,
- - Chambre Interdépartementale de l'agriculture d'Ile-de-France,
- - Ile de France Mobilités,
- - Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne,
- - Conseil Départemental du Val-de-Marne,
- - Conseil Régional d'Ile-de-France,
- - Grand Orly Seine Bièvre,
- - Grand Paris Sud Est Avenir,
- - Est Ensemble,
- - Grand Paris Grand Est,
- - Métropole du Grand Paris,
- - SMAP du Val-de-Marne,
- - DRIEA - UT 94,
- - DRIEE IDF - UT 94,
- - Société du Grand Paris,
- - Mairie de Champigny-sur-Marne,
- - Mairie de Chennevières-sur-Marne,
- - Mairie de Saint-Maur-des-Fossés,
- - Mairie de Créteil,
- - Mairie de Bonneuil-sur-Marne,
- - Mairie de Joinville-le-Pont,
- - Mairie de Sucy-en-Brie,
- - Mairie de Maisons-Alfort,
- - DRIAAF.

5°) LA OU LES DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET LES AUTORITÉS COMPÉTENTES POUR PRENDRE LA DÉCISION D'AUTORISATION OU D'APPROBATION

A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Maur-des-Fossés, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de celle-ci et des consultations « administratives », sera soumis, au Conseil Territorial de l'EPT Paris Est Marne & Bois, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Il deviendra exécutoire après sa transmission au Préfet et sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité.

6°) PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES ET DE LA PLACE DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE DU PROJET

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision du Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois d'engager la modification simplifiée n°2, par arrêté n°2021-A-11 en date du 19 janvier 2021
- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier)
- Consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France :

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Maur-des-Fossés a fait l'objet d'une instruction par l'Autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale au cas par cas. L'avis de l'autorité environnementale rendu le 8 avril 2021 a conclu à une dispense du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de réalisation d'évaluation environnementale.

- Définition des modalités de mise à disposition du public par délibération n° DC 2021-5 en date du 02 février 2021
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées, par courrier en date du 02 mars 2021
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du 26 avril au 28 mai 2021 inclus

7°) LES TEXTES REGISSANT LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition du public dont fait l'objet le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Maur-des-Fossés est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-47.