

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de May-en-Multien

# Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative et  
justificative de la  
Modification

Document n°1

*Dossier  
mis en  
consultation*

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr



# Sommaire

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>5</b>
<i>A. Rappel des procédures antérieures .....</i>	<i>5</i>
<i>B. Présentation de la procédure de modification .....</i>	<i>5</i>
<i>C. Les étapes de la procédure de modification.....</i>	<i>8</i>
<b>2 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET.....</b>	<b>9</b>
<b>3 - INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE MAY-EN-MULTIEN .....</b>	<b>10</b>
<i>A. Règlement avant modification (articles 1 et 2).....</i>	<i>10</i>
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	11
<i>B. Règlement Modifié (articles 1 et 2).....</i>	<i>12</i>
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	13
<b>4 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>15</b>

## **Introduction**

La commune de MAY-EN-MULTIEN a décidé d'initier la modification de son Plan Local d'Urbanisme pour rectifier une erreur matérielle dans le règlement afin de prendre en compte les constructions isolées identifiées sur la trame zone humide.

## **1 - Rappel réglementaire**

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

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de May-en-Multien a été approuvé le 1<sup>er</sup> février 2018 par délibération du conseil municipal. La commune disposait auparavant d'un Plan d'Occupation des Sols (devenu caduque en mars 2017).

Le PLU en vigueur n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification depuis son approbation.

### **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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime le projet communal défendu au travers du Plan Local d'Urbanisme. Les orientations du PADD ne sont pas remises en question.

Lors de l'élaboration du PLU, le PADD portait entre autre sur :

<p><b>Synthèse des principales orientations du PADD</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <u>Habitat</u> : Poursuivre le développement démographique actuel pour atteindre environ 1055 habitants à l'horizon 2030 soit 60 ménages supplémentaires.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrer les possibilités d'urbanisation nouvelle dans le centre-bourg.</li> <li>- Eviter toute extension des hameaux en ne permettant que des aménagements et des extensions limitées des constructions existantes.</li> </ul> </li> <li>→ <u>Activités économiques</u> : permettre l'implantation d'établissements à caractère artisanal ou commercial dans les zones urbaines, préservation de la ressource foncière agricole, permettre la diversification des activités agricoles.</li> <li>→ <u>Déplacements</u> : sécuriser les circulations sur la commune, promouvoir les transports collectifs en lien avec la gare ferroviaire de Lizy-sur-Ourcq, mettre en valeur les cheminements doux en liens avec les territoires voisins.</li> <li>→ <u>Équipements publics</u> : projets de développement de certains équipements pour répondre aux besoins de la population (agrandissement de l'école, extension ou transfert de la mairie, aménagement du parking de l'école...).</li> <li>→ <u>Espaces naturels</u> : Préserver les espaces naturels identifiés le long de la vallée de l'Ourcq (ZNIEFF 1 et 2), maintenir les espaces boisés</li> </ul>
---	--

	(classement en EBC), participer à la préservation des zones humides, préserver les éléments du patrimoine naturel et architectural.
--	---

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de May-en-Multien visent à permettre des aménagements et des extensions mineures aux habitations isolées existantes en zone Naturelle identifiées en trame zone humide.

Il n'y a donc pas lieu d'utiliser la procédure de révision ; la procédure de modification peut être employée.

**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 ;*

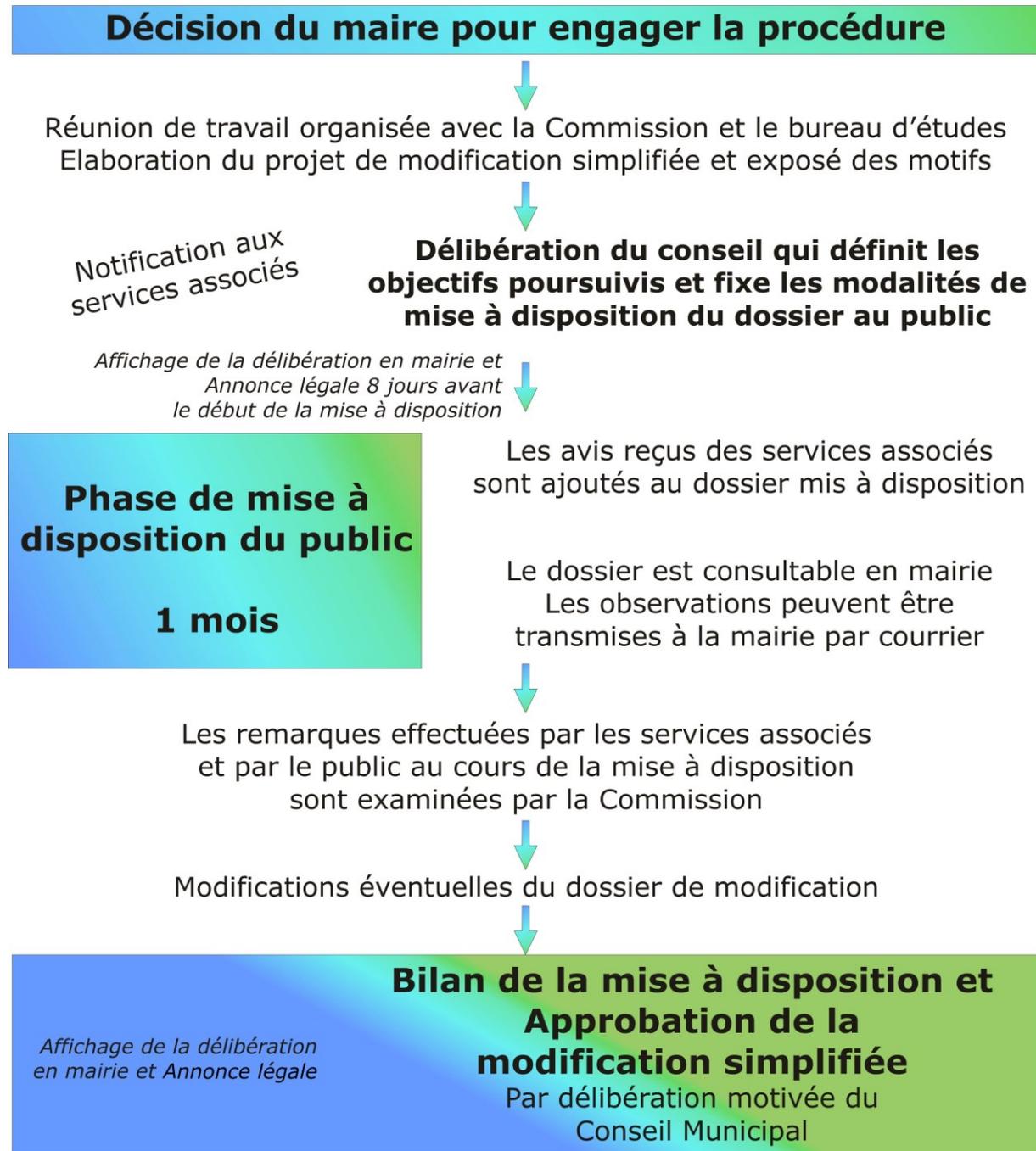
*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » ;*

*4° Soit d'appliquer l'Article L.131-9 du présent code.*

Au regard de l'Article L153-41 du CU, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique.

### C. Les étapes de la procédure de modification



## **2 - Présentation et justification du projet**

Suite à l'approbation du PLU en février 2018, plusieurs propriétaires ont déposé un recours gracieux à l'encontre du PLU dans la mesure où leurs habitations, implantées en zone naturelle, se sont retrouvées intégrées à la trame zone humide ce qui interdit tous travaux ou aménagements.

Ce constat a permis de relever un oubli dans la rédaction du règlement permettant à ces habitations de réaliser des extensions et des aménagements limités afin de garantir leur maintien, au même titre que les constructions isolées implantées en zone Naturelle.

En effet, le PLU inscrit bien cette volonté dans le PADD (*page 8*) :

*« Conformément aux objectifs des documents supra-communaux que sont le SDRIF et le SCoT et en prenant en considération les contraintes environnementales présentes sur certaines parties du territoire, les élus ne souhaitent pas renforcer l'urbanisation à l'extérieur de la zone bâtie du bourg. Les hameaux (Vernelle et Marnoue-la-Poterie) et les constructions isolées implantées sur le territoire ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions. **Seules les extensions limitées des constructions existantes y seront autorisées.** »*

Ainsi que dans le Rapport de présentation (*page 121*) :

*« Afin de prendre en compte les constructions isolées qui sont implantées en zone naturelle, le PLU autorise également :*

- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée. Les extensions sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.*
- La construction d'une annexe isolée par bâtiment existant dans la limite d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit située dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment principal. »*

Ces parcelles étant actuellement urbanisées et viabilisées, il n'est pas possible de les caractériser comme zones humides (imperméabilisation des sols, absence de végétation déterminante, sol remanié par des remblais pour établir les fondations...). C'est pourquoi le règlement du PLU de May-en-Multien doit être complété.

### **3 - Incidences de la procédure de modification sur le PLU de May-en-Multien**

La modification simplifiée induit la modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone Naturelle.

L'objectif est de permettre aux habitations identifiées au sein de la trame zone humide, de réaliser des aménagements ou extensions identiques à celles possibles pour les habitations isolées implantées en zone naturelle hors trame Zone Humide.

Un paragraphe est ajouté sur la réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs afin d'améliorer le traitement des eaux usées et de renforcer la qualité des eaux sur la commune.

La ferme de Gesvres étant identifiée au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement reprend les mêmes conditions que celles édictées pour les bâtiments implantés en zone naturelle hors trame zone humide.

#### **A. Règlement avant modification (articles 1 et 2)**

---

##### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'Article N 2.
- Les constructions nouvelles sur une largeur de minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes et des bâtiments agricoles) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan de zonage.

##### **Dans les secteurs concernés par la trame zone humide sont également interdits :**

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'Article N2 dans les secteurs de zones humides),
- Les nouveaux drainages,

- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

---

## **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la ressource en eau potable.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le développement du grand éolien est conditionné à la réalisation préalable d'un plan d'ensemble à l'échelle du territoire du SCoT afin de privilégier le regroupement des dispositifs et d'éviter le mitage du territoire par la dispersion des implantations
- Les aménagements et extensions des bâtiments d'habitation existants, restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe isolée par bâtiment d'habitation existant dans la limite d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit située dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment principal.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme à condition :
  - Qu'il s'agisse de reconversion dans le volume du bâtiment existant ;
  - Qu'il s'agisse de réaffectation pour des usages compatibles avec la vocation naturelle et rurale de la zone et la proximité immédiate des habitations du bourg (hébergement touristique) ;
  - Qu'il n'en résulte aucune augmentation significative des besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers.

**Au sein du secteur Ns** : les travaux et installations liées aux équipements publics sportifs et à la gestion des espaces publics.

**Au sein du secteur Nc** : les constructions et installations directement liées à la gestion du canal de l'Ourcq dont la réalisation de travaux liés à la diversification à vocation touristique du canal.

**Au sein des secteurs concernés par la trame zone humide sont seulement admis :**

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

## **B. Règlement Modifié (articles 1 et 2)**

---

---

### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

---

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'Article N 2.
- Les constructions nouvelles sur une largeur de minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes et des bâtiments agricoles) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan de zonage.

**Dans les secteurs concernés par la trame zone humide sont également interdits :**

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides *(à l'exception de ceux autorisés à l'Article N2 dans les secteurs de zones humides)*,
- Les comblements, affouillements et exhaussements *(à l'exception de ceux autorisés à l'Article N2 dans les secteurs de zones humides)*,
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,

- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ce qui est autorisé à l'Article N2 dans les secteurs de zones humide).

---

## **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la ressource en eau potable.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le développement du grand éolien est conditionné à la réalisation préalable d'un plan d'ensemble à l'échelle du territoire du SCoT afin de privilégier le regroupement des dispositifs et d'éviter le mitage du territoire par la dispersion des implantations
- Les aménagements et extensions des bâtiments d'habitation existants, restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe isolée par bâtiment d'habitation existant dans la limite d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit située dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment principal.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme à condition :
  - Qu'il s'agisse de reconversion dans le volume du bâtiment existant ;
  - Qu'il s'agisse de réaffectation pour des usages compatibles avec la vocation naturelle et rurale de la zone et la proximité immédiate des habitations du bourg (hébergement touristique) ;
  - Qu'il n'en résulte aucune augmentation significative des besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers.

**Au sein du secteur Ns** : les travaux et installations liées aux équipements publics sportifs et à la gestion des espaces publics.

**Au sein du secteur Nc** : les constructions et installations directement liées à la gestion du canal de l'Ourcq dont la réalisation de travaux liés à la diversification à vocation touristique du canal.

**Au sein des secteurs concernés par la trame zone humide sont seulement admis :**

- Les aménagements et extensions des bâtiments d'habitation existants, restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée, sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe isolée par bâtiment d'habitation existant dans la limite d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit située dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment principal.
- Les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme à condition :
  - Qu'il s'agisse de reconversion dans le volume du bâtiment existant ;
  - Qu'il s'agisse de réaffectation pour des usages compatibles avec la vocation naturelle et rurale de la zone et la proximité immédiate des habitations du bourg (hébergement touristique) ;
  - Qu'il n'en résulte aucune augmentation significative des besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers.
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

## **4 - Incidences sur l'environnement**

Le PLU approuvé en février 2018 n'a pas été soumis à évaluation environnementale (Décision préfectorale du 25 novembre 2016). Aucun site Natura 2000 n'étant identifié sur le territoire, la procédure de modification n'entre pas non plus dans le cadre de l'Article R.104-8 précisant que :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

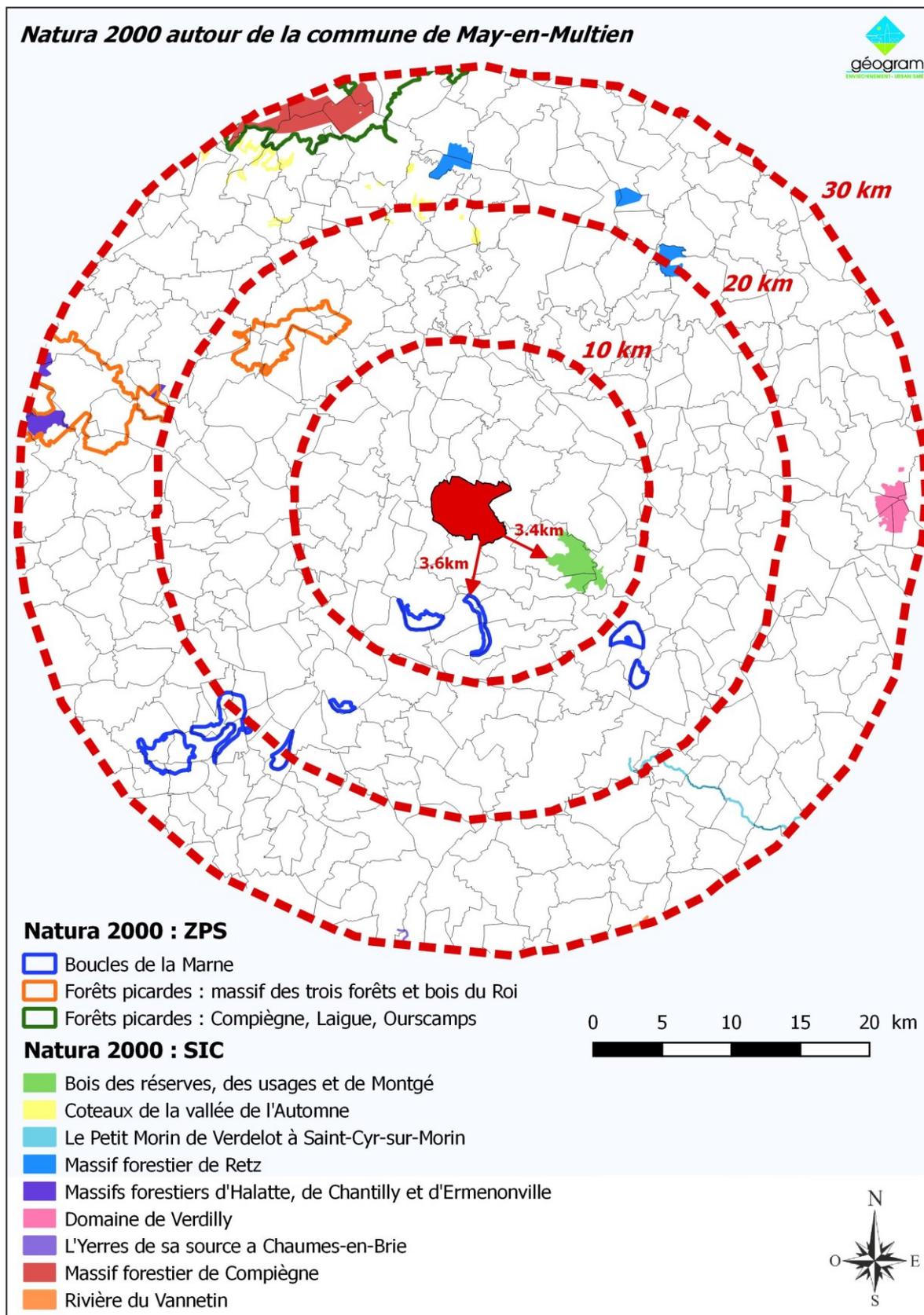
*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'Article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».*

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Les deux sites les plus proches sont situés à plus de 3 km (à Mary-sur-Marne et à Vendrest). Il s'agit des sites Natura 2000 suivants :

- La ZPS Boucles de la Marne
- La ZSC Bois des réserves, des usages et de Montgé



Les modifications réalisées sur le PLU de May-en-Multien ne peuvent affecter d'aucune manière les sites Natura 2000 les plus proches que ce soit par le biais d'impacts directs ou indirects.

Les espèces et les habitats présents sur ces sites ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.

La modification du règlement engendre une augmentation des capacités de construction mais ces dernières sont extrêmement limitées (20% de la surface plancher existante en cas d'extension et 20 m<sup>2</sup> maximum en cas d'annexes isolées) et doivent être localisées dans un rayon de 15 mètres des constructions d'habitations existantes, ce qui évite tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces des sites Natura 2000 les plus proches.

Domaine	Impacts de la procédure de modification
Impact sur le paysage naturel et urbain	Les constructions nouvelles autorisées sur les quelques habitations isolées identifiées sur la trame zones humides sont très limitées que ce soit en surface qu'en distance vis-à-vis des constructions existantes. Cela limite fortement le risque d'impacts négatifs sur les paysages. Par ailleurs ces constructions ou aménagements sont réglementés dans le PLU par l'ensemble des règles édictées au sein de la zone N (implantation, hauteur, aspect extérieur...).
Impact sur le milieu naturel	La modification du PLU permet l'aménagement des constructions d'habitation existantes sur des secteurs identifiés en trame zones humides à préserver (cf. carte page 19). La trame zone humide a été identifiée sur la base de la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides réalisée par la DRIEE (zones de classe 2 et 3). Toutefois, les quelques parcelles urbanisées implantées sur ces zones de classe 2 ou 3, ne présentent plus les caractéristiques nécessaires à l'identification des zones humides (végétation et pédologie). Les terrains, construits il y a plusieurs dizaines d'années (voir beaucoup plus pour la ferme de Gesvres du XVII <sup>e</sup> siècle et le Moulin de May), ont souvent été remaniés (affouillements/exhaussements), ils sont imperméabilisés et les parties en

	<p>pleine terre ont été plantées ou engazonnées pour en faire des espaces d'agrément. Ils ne répondent plus aux critères nécessaires permettant de déterminer la présence de zones humides et ne nécessitent donc pas de mesures spécifiques liées à la protection de ces zones.</p> <p>Les possibles aménagements ou constructions autorisés n'engendreront de ce fait aucune destruction de zones humides.</p>
<b>Ressource en eau</b>	<p>Les modifications apportées au règlement n'affectent pas les ressources en eau sur le territoire ni les besoins en prélèvements pour l'Alimentation en Eau Potable.</p>
<b>Eaux usées</b>	<p>Les impacts en matière d'assainissement ne peuvent être que bénéfiques en permettant la réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif.</p>
<b>Risques et nuisances</b>	<p>La modification du PLU n'a aucun impact sur les risques naturels recensés sur la commune et ne soumet pas à la population à des nuisances particulières.</p>
<b>Impact sur l'agriculture</b>	<p>La modification du PLU n'impacte aucune terre agricole et n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire, les possibilités d'extension étant possibles uniquement sur des parcelles déjà construites.</p>
<b>Servitudes d'utilité publique</b>	<p>La modification du règlement ne va pas à l'encontre des servitudes présentes sur le territoire communal.</p>

