

Seconde modification du PLU de Salins

Enquête publique du 21 novembre 2018 au 8 décembre 2018

CONCLUSIONS MOTIVEES de Raymond Alexis Jourdain, commissaire enquêteur

Autorité organisatrice : Commune de Salins

Maître d'ouvrage : Commune de Salins

Maître d'œuvre : Agence d'aménagement et d'urbanisme EU-REAL 77250 ECUELLES

Exposé des conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique :

Désigné le 20 septembre 2018 par décision du premier vice-président du tribunal administratif de Melun pour conduire une enquête publique relative à une seconde modification du PLU de Salins, se trouvent ci-après mes conclusions motivées qui s'appuient sur les éléments contenus dans mon rapport auquel il pourra être fait référence.

Le PLU de Salins, approuvé le 12 avril 2012 a fait l'objet d'une première modification approuvée le 17 juillet 2015. La nécessité est apparue à la commune de Salins de procéder à une seconde modification sur des points qui peuvent paraître de faible importance, mais dont la modification apportera néanmoins une meilleure lecture ou une meilleure appréciation des documents d'urbanisme de la commune. Il s'agit :

- D'autoriser le changement d'affectation des bâtiments de deux fermes en cas de cessation d'exploitation.
- De modifier le règlement de la zone UB pour un lotissement, en ce qu'il est réservé exclusivement à des constructions pour personnes âgées, pour l'ouvrir à l'inter-générationnel, et ce faisant supprimer l'emplacement réservé N° 12 visant à créer une voie entre ledit lotissement et la voirie publique desservant une maison de retraite.
- Modifier une prescription du règlement concernant le niveau d'implantation des constructions pour préciser que le niveau d'implantation sera celui de la chaussée.

La procédure : Compte tenu de l'absence de soumission du dossier à l'autorité environnementale, et de la modestie des modifications du PLU, il a été décidé d'utiliser les dispositions de l'article L 123-9 du code de l'environnement qui permettent de réduire la durée de l'enquête sans qu'elle soit inférieure à 15 jours. L'enquête s'est déroulée du 21 novembre 2018 au 8 décembre 2018. Ainsi qu'exposé à la page 14 du rapport, la procédure de publicité a été rigoureusement respectée, y compris par internet sur le site de la commune. Le registre a été ouvert par mes soins le premier jour de l'enquête et tenu à disposition du public aux heures ouvrables de la mairie. Le public était également informé qu'il pouvait formuler des observations et propositions via l'adresse électronique de la mairie. Le 8 décembre, à l'issue de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre et remis mon procès verbal de synthèse au maire de la commune, lui précisant la procédure pour y répondre (voir pages 15 et 16 du rapport). Monsieur le maire de Salins a répondu le 3 janvier 2018.

La consultation du public : Je n'ai reçu qu'une visite, en fin de ma dernière permanence, de l'agriculteur concerné par le changement d'affectation des bâtiments agricoles de la ferme de l'Anglée en cas de cessation d'activité, mais sa demande portait sur un projet dans le cadre de son activité agricole et non sur un projet en cas de cessation d'activité. Une intervention a été effectuée par voie électronique par « Eau de Paris », mais elle est sans incidence sur le projet. Il en a été de même en ce qui concerne les avis des personnes publiques associées. Celles qui se sont manifestées ont émis un avis favorable au projet. Un avis plus circonstancié a été émis par le syndicat mixte d'étude et de programmation de Seine et Loing mais concernant des dispositions générales du PLU de Salins à prendre à l'issue de la procédure de SCOT en cours, il ne concernait donc pas le projet soumis à l'enquête.

La faiblesse des réactions s'explique par le peu d'impact du dossier sur la vie communale et sur les habitants individuellement, mis à part les deux agriculteurs qui bénéficient d'un accroissement des droits à construire sur leur propriété et sont donc favorables au projet, ce dont ils m'ont fait part lors d'un contact que j'ai eu avec chacun d'eux. Au surplus ces fermes étant isolées,

ces droits nouveaux ne présentent aucun impact sur le voisinage.

La modification du règlement portant sur le niveau d'implantation des constructions au niveau moyen de la chaussée n'a fait l'objet d'aucune observation. Cette modification concernent les nouvelles constructions.

L'ouverture d'un lotissement en zone UB à l'inter-générationnel, plutôt que de le réserver aux seules personnes âgées n'a fait, lui non-plus, l'objet d'aucune observation.

Motivations :

1°) Lever la servitude (article L 151-4 4° du code de l'urbanisme ex L 123-2b) réservant les surfaces d'un lotissement en zone UB aux seules personnes âgées, pour l'ouvrir à l'intergénérationnel :

- Le conseil municipal de Salins, lors de l'élaboration du PLU avait adopté cette disposition pour permettre aux habitants âgés de ce lotissement de bénéficier des services de la maison de retraite. Mais le projet de lotissement est quelque peu éloigné de la maison de retraite. Il est situé en zone légèrement pentue, son accès direct sur la voie publique présente un trajet assez long pour rejoindre cet établissement. C'est la raison pour laquelle l'emplacement réservé N° 12 a été prévu afin de créer une voie d'accès plus directe. Mais malgré la création de cette voie, le lotissement reste un peu distant et le parcours nécessite la traversée d'une rue pour rejoindre la maison de retraite. En outre la création de ladite voie nécessite l'acquisition d'une parcelle de terrain sur laquelle figure une maison d'habitation. Même si l'idée à l'origine paraît intéressante, on peut légitimement penser que la commercialisation des lots d'un lotissement strictement réservé à une population âgée pourrait poser quelques difficultés. Il en irait autrement si le terrain jouxtait la maison de retraite, où un habitat adapté au vieillissement des populations pourrait servir de sas à l'accès à l'établissement, offrant tous les services de la maison de retraite aux habitants du lotissement, y compris certains en cas des premiers symptômes de dépendance, maintenant les personnes plus longtemps dans leur logement pour ne devenir résidents de l'EHPAD que dans la phase ultime. Compte tenu de l'éloignement relatif de la maison de retraite et des difficultés potentielles pour la création d'une voie d'accès plus directe, la levée de la servitude d'exclusivité de constructions au profit des personnes âgées me semble justifiée.
- Au surplus, compte tenu de son emplacement, pour des raisons de mixité sociale, le projet ouvrant ledit lotissement à une population multi-générationnelle, me semble de meilleure gestion pour le peuplement du village, d'autant que le projet prévoit quand même de maintenir une proportion de logements adaptés aux personnes âgées.

2°) La possibilité offerte de modification d'affectation des bâtiments des fermes de l'Anglée et de Morsins , en cas de cessation d'activité agricole :

- Il s'agit de conférer des droits identiques aux deux fermes du territoire de la commune de Salins à ceux accordées aux quatre autres lors de l'approbation du PLU de la commune. J'estime qu'il s'agit d'une mesure d'équité, réclamée au demeurant par les deux exploitants « oubliés » lors de la procédure du PLU. La privation de ces droits, selon les élus et au vu des documents d'urbanisme de la commune ne reçoivent aucune justification objective, sinon un simple et véritable oubli que la présente procédure permet de corriger. Au surplus ces nouveaux droits sont strictement encadrés, réservés aux bâtiments existants avec une

possibilité d'extension limitée à 50 m² et la préservation d'une architecture intéressante pour ce qui concerne la ferme de Morsins (voir photographie en dernière page du rapport)

- Pouvoir réaffecter des bâtiments agricoles existants à la suite d'une cessation d'exploitation relève à mon sens, d'une saine gestion du patrimoine. On limite ainsi la présence de biens vacants qui se dégradent au fil du temps. D'autant que les nouvelles activités ne nécessiteront pas d'extension de réseaux, ni de création d'assainissement individuel puisque ces installations existent déjà, et que le règlement interdit les activités nuisantes.
- Les modifications d'usage ne présentent aucun impact sur l'environnement, les nouvelles affectations potentielles étant strictement encadrées dans le projet de règlement figurant au projet.

3°) La modification du règlement édictant que le plancher des nouvelles constructions se situerait au niveau moyen de la chaussée :

La rédaction actuelle prévoit une interdiction de surélévation du niveau bas de la construction de plus de 60 cm par rapport au point le plus élevé du terrain ou du trottoir. L'expérience a permis de constater que certaines habitations en appliquant cette règle devaient se doter de pompes de relevage pour l'évacuation des eaux usées et que le risque inondation était accru. Pour moi, la nouvelle rédaction qui prévoit de caler le niveau du rez de chaussée au niveau moyen de la chaussée évite d'enterrer une partie de l'immeuble en cas de construction sur des terrains en pente (rappelons que le bourg de Salins se situe au creux d'un val). Cette modification permettant de corriger ces contraintes et ne présentant aucun effet négatif, mais une amélioration sur les projets à venir, me semble donc s'imposer pour des raisons de bon sens.

Avis :

Pour les motifs ci-avant exposés, j'émet un avis favorable sans réserve au projet de seconde modification du PLU de Salins.

Le 7 janvier 2019

Le commissaire enquêteur

Raymond Alexis Jourdain