

# Plan Local d'Urbanisme

## *Salins*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 14 octobre 2008	prescrite le :
arrêtée le : 26 mai 2011	arrêtée le :
approuvée le : 12 avril 2012	approuvée le :
modifiée le : 17 juillet 2015	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :  
mars 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

hôtel entreprises, rue Marchevant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de SALINS

### - NOTICE EXPLICATIVE -

#### I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME : RAPPELS

##### • Les sources du Plan Local d'Urbanisme actuel : le Plan d'Occupation des Sols :

L'élaboration du P.O.S. communal a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 mars 1985 et modifiée le 9 mars 1988.

Une révision a ensuite été arrêtée le 9 juillet 1991 et approuvée le 25 juin 1993.

Une modification a été approuvée en septembre 2000, laquelle portait sur :

- Le reclassement d'une zone II NA en zone UB, pour une superficie de 1,2 hectares.
- La création d'une petite zone NB x de moins de 2000 m<sup>2</sup>.
- Des adaptations réglementaires sur les zones UB et NB, concernant les articles 7 et 11.
- La suppression de l'emplacement réservé n° 12.
- L'inscription d'un emplacement réservé n° 14, stationnement lié à la fréquentation de la Mairie.

##### • Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

La loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (loi SRU), du 13 décembre 2000, complétée par la loi « urbanisme et habitat », du 2 juillet 2003, a remplacé les plans local d'urbanisme (P.O.S) par des plans locaux d'urbanisme (P.L.U) : la révision du P.O.S nécessite ainsi sa transformation en P.L.U.

Cette élaboration du plan local d'urbanisme, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2008, est destinée principalement à mettre le document d'urbanisme en concordance avec les objectifs de la Municipalité.

Le projet a été transmis le 22 juin 2009.

Le projet d'aménagement et de développement durable a été débattu en réunion de conseil municipal le 22 octobre 2010.

##### • Les objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme sont précisés comme suit :

- Limiter l'urbanisation de la commune.
- Défendre le caractère rural et les sites champêtres du village.
- Protéger la nature et l'environnement communal.
- Développer l'activité économique de loisirs.

-----

Une concertation préalable avec la population est menée durant toute la durée de l'élaboration du projet, et plus particulièrement sous forme de deux réunions publiques : le 17 juin 2010, sur les objectifs de la révision ; le 8 mars 2011, sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Conformément aux articles L.123-7, L.123-8, L.123-9, L.123-10 et R.123-16, R.123-19 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à consultation des personnes publiques, puis à enquête publique.

-----

Une première modification du plan local d'urbanisme a été approuvée le 17 juillet 2015.

## **II - OBJET DE LA SECONDE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

- La présente modification porte sur les sujets suivants :

A - 1 Permettre la réalisation d'un lotissement dans la zone UB (avec levée de la servitude issue de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur).

*« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :  
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »*

→ Cette tâche suppose une nouvelle édition du zonage et du règlement, notamment pour favoriser une diversification partielle de l'opération en direction des ménages âgés.

A - 2 Modifier le règlement et le zonage pour identifier deux fermes qui pourront connaître des changements de destination (dans le cadre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (2°)).

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

La ferme de Morsains : une architecture remarquable.



→ Cette tâche suppose une validation par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

A - 3 Modifier le règlement pour qu'il stipule que, en cas de nouvelles constructions, le plancher de la maison doit être au niveau de la chaussée.

La modification ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elle ne présente pas d'incidence au regard de la protection des espaces boisés classés, d'une zone agricole ou naturelle et forestière. Elle n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance.

## **III - CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

### **3.1 – Projet d'aménagement et de développement durables et orientations d'aménagement :**

- Néant : la modification ne change pas son économie générale. Les objectifs du PADD sont en effet les suivants (rappels) :

**A - Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emplois et d'équipements publics :**

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (121 en 2006).

Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations = mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation.

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages).

Promouvoir la revitalisation économique du village, dans le cadre communautaire.

**B - Développer la centralité du village et l'activité économique (commerces, services, production, tourisme).**

Conforter le centre commercial actuel par d'autres implantations.

Soutenir la démographie, de manière à conserver un potentiel de consommateurs ...

Conforter et développer les activités économiques locales déjà présentes, afin de renforcer le tissu social de la ville (et la fréquentation des commerces).

Développer le rôle touristique de la commune.

**C - Conforter et mettre en valeur les milieux naturels et construits :**

Mettre à profit le potentiel d'attractivité du village pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation.

Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de village (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; les « portes » du village).

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

Restreindre la construction dans les zones à risques de ruissellement.

Restreindre les possibilités de construire le long des voies non desservies.

**3.2 - Rapport de présentation :**

- Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises.

**3.3 - Zonage :**

- Edition des plans (extraits) :
  - 3.1, pour l'identification des deux fermes pouvant connaître des changements de destination.
  - 3.2, pour les suppressions d'emplacements réservés.

**3.4 - Règlement :**

- L'intégralité du règlement est jointe au dossier. Les suppressions d'alinéas étaient identifiées dans le texte soumis à l'enquête publique en caractères barrés pour les suppressions et les modifications *en caractères italiques dans le texte du règlement.*

**3.5 – Liste des emplacements réservés et annexes :**

- Suppression de l'emplacement réservé n° 12, la voie d'accès à la zone UB ne se justifiant plus, au regard du projet de lotissement à l'étude.

\*

\*                      \*

## **IV - PROCÉDURE DÉFINIE PAR LE CODE DE L'URBANISME**

### **Modification du plan local d'urbanisme :**

#### **Article L153-36**

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 L153-37**

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 L153-38**

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.

#### **Article L153-39**

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

#### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Sous-section 1 : Modification de droit commun**

#### **Article L153-41**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.

#### **Article L153-42**

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

#### **Article L153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26.

• Suivant les dispositions de l'article L.153-40, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

• Le projet de modification du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil général, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (le SMEP de Seine-et-Loing), à la Communauté de Communes du Pays de Montereau (en charge du PLH), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilité).

Le projet de modification a fait ensuite l'objet d'une enquête publique.

#### **V - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

V-1 - Les personnes publiques suivantes ont rendu un avis :

- **La CDPENAF** : La Commission n'a pas émis d'avis dans le délai de trois mois après sa saisine. Relancée par le secrétariat de la mairie de Salins, le service gestionnaire de la Commission a indiqué que faute de réponse dans le délai de 3 mois, la commune disposait d'un avis tacite favorable.

- **La Chambre des Métiers** : réponse : pas de remarques particulières sur ce dossier.

- **La Chambre de l'Agriculture** : avis favorable qui porte notamment sur l'uniformisation des possibilités de changement de destination des corps de fermes de la commune.

- **La Chambre du Commerce et de l'Industrie** : avis favorable sans remarque.

- **Le SMEP de Seine et Loing (Syndicat Mixte d'étude et de programmation de Seine et Loing)** : avis favorable, en appelant l'attention de la commune sur les orientations du SDRIF et du SCOT en préparation pour une densification indicative pour des logements réalisés en extension urbaine, et sur les dispositions à respecter en cas d'extension urbaine à destination de l'habitat en zone UB.

V-2 - En l'absence d'observations portant précisément sur le projet de modification du P.L.U, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve, en date du 7 janvier 2019.

\*

\* \*