DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Salins

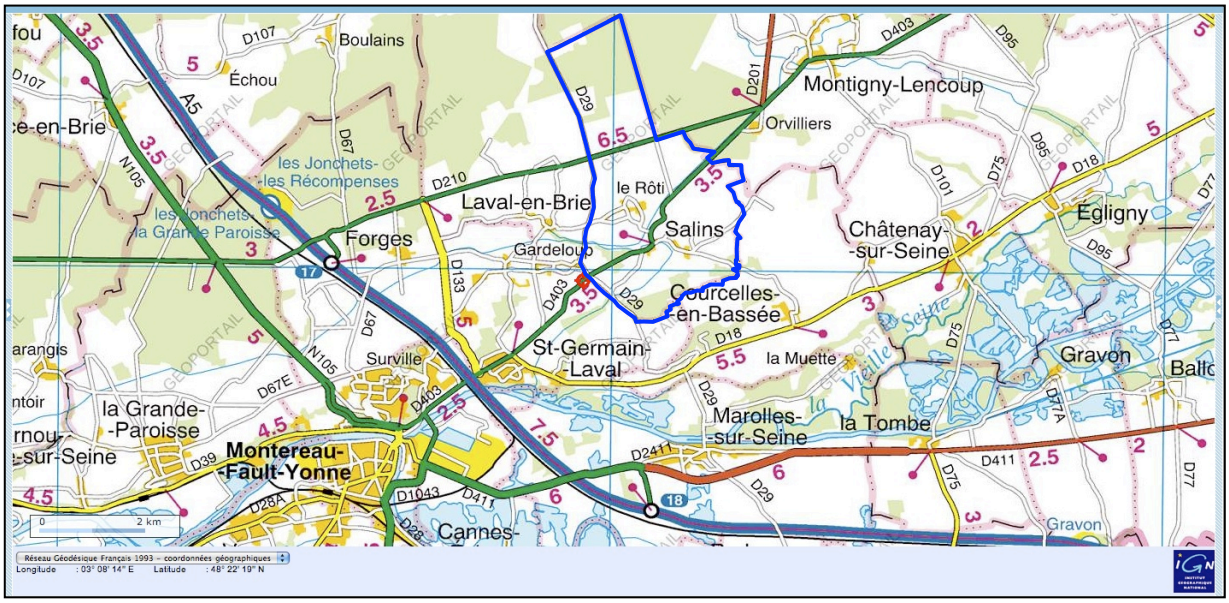
ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 octobre 2008	prescrite le :
arrêtée le : 26 mai 2011	arrêtée le :
approuvée le : 12 avril 2012	approuvée le :
modifiée le : 17 juillet 2015	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

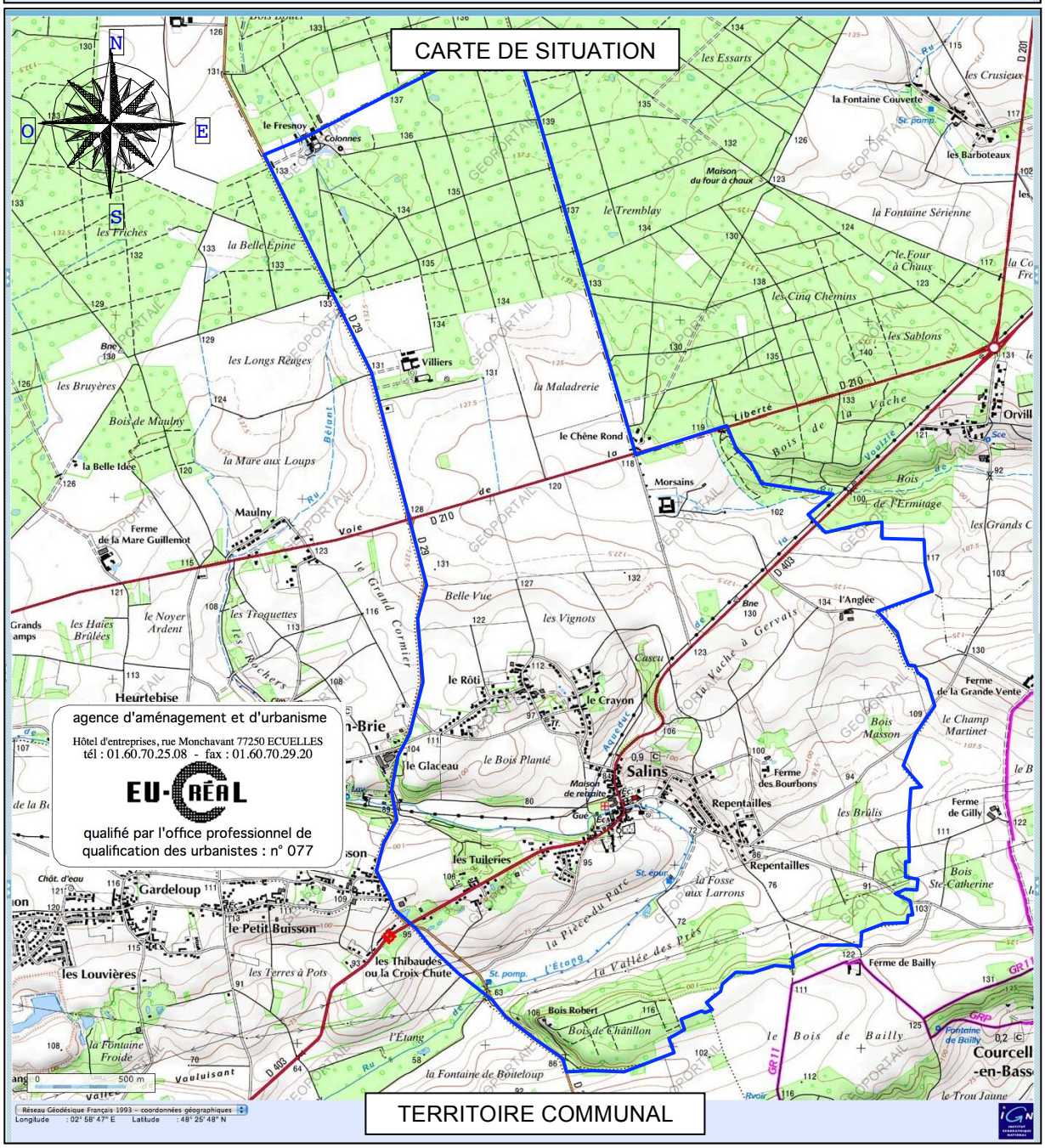
PIECE N° 2.1

RAPPORT DE PRÉSENTATION (extraits)

agence d'aménagement et d'urbanisme
EU-RÉAL
hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
mars 2019


Boulains
Échou
Montigny-Lencoup
Orvilliers
Laval-en-Brie
le Rôti
Salins
Châtenay-
-sur-Seine
Égligny
les Jonchets-
les Récompenses
les Jonchets-
la Grande Paroisse
Forges
Gardeloup
Courcelles-
-en-Bassée
St-Germain-
-Laval
la Muette
Gravon
Surville
la Grande-
-Paroisse
Montereau-
-Fault-Yonne
Marolles-
-sur-Seine
la Tombe
Cannes
Gravon
Réseau Géodésique Français 1993 – coordonnées géographiques
Longitude : 03° 08' 14" E Latitude : 48° 22' 19" N


CARTE DE SITUATION
N
O
E
S
le Fresnoy
Colonnes
les Essarts
les Crusieux
la Fontaine Couverte
les Barboteaux
Maison
du four à chaux
le Tremblay
la Fontaine Sérienne
les Friches
la Belle Épine
le Four
à Chaux
les Cinq Chemins
les Sablons
les Longs Rouges
Villiers
la Maladrerie
les Bruyères
Bois de Maulny
le Chêne Rond
la Belle Idée
la Mare aux Loups
Morsains
Maulny
Ferme
de la Mare Guillemot
Belle Vue
les Vignots
le Noyer
Ardent
les Troquettes
l'Anglée
Heurtebise
le Rôti
le Crayon
Cascu
Ferme
de la Grande Vente
le Glaceau
le Bois Planté
Salins
Ferme
des Bourbons
le Champ
Martinet
Repentailles
les Brûlis
Ferme
de Gilly
les Tuileries
la Fosse
aux Larrons
Repentailles
Bois
Ste-Catherine
Gardeloup
le Petit Buisson
les Louvières
les Terres à Pots
les Thibaudés
ou la Croix-Chute
la Vallée des Prés
Ferme de Bailly
Bois Robert
Bois de Châtillon
le Bois de Bailly
la Fontaine
Froide
la Fontaine de Boutéloup
le Trou Jaune
agence d'aménagement et d'urbanisme
Hôtel d'entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
tél : 01.60.70.25.08 - fax : 01.60.70.29.20
EU-CRÉAL
qualifié par l'office professionnel de
qualification des urbanistes : n° 077
TERRITOIRE COMMUNAL
Réseau Géodésique Français 1993 – coordonnées géographiques
Longitude : 02° 58' 47" E Latitude : 48° 25' 48" N

SOMMAIRE

Page

INTRODUCTION : gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration 4

CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTICRITÈRES

A - SITE ET SITUATION

1 : Situation géographique 5

2 : Site naturel et site bâti

- Relief 9
- Géologie 10
- Climatologie 11
- Hydrographie 12
- Risques naturels et technologiques 12
- Le site naturel 15
- Le site construit 16
- La sensibilité des milieux naturels 17
- Les types de paysages 20

B - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

1 : Les lignes du paysage naturel 23
2 : Les caractéristiques du paysage construit 24

- Historique de l'occupation humaine récente 24
- Des espaces de transition : les entrées de ville 25
- Architecture singulière 26
- Le village de Salins 27

C - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

1 : Structure démographique et évolution 28
2 : Activités et emploi 31

D - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS

1 : Structure et évolution du logement 33
2 : Les équipements : facteurs du développement 35

E - UNE POLITIQUE LOCALE ET SOUTENABLE DES TRANSPORTS

1 : La question des transports dans la planification locale 38
2 : Le diagnostic à partir des moyens de transport 39

F - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 : Contraintes liées au site 41
2 : Contraintes diverses 42

G - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS 43

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

1 : Les articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme 45
2 : Autres contraintes légales ou réglementaires 48

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 : Démographie, logements, activités 50
2 : Équipements et transports 51
3 : Environnement et espaces naturels 51

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 : Principes de zonage 52
2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable 56

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions 61
2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : motifs et principales dispositions 62

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS 65

D - COMPATIBILITÉ DU PLU

1 : Avec les schéma directeur régional 66
2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme 67

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices 69
2 : Aménagements programmés ou envisagés concernant les transports 72

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics 73
2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations 73
3 : La maîtrise du foncier 74
4 : Les équipements publics et les emplacements réservés 74

ANNEXE 1 : TYPOLOGIES VEGETALES ET DES CONSTRUCTIONS 75
ANNEXE 2 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES 91
ANNEXE 3 : LA TYPOLOGIE DES MILIEUX (Directive Communautaire du 21 mai 1992) 93
ANNEXE 4 : LEXIQUE 96

NE FIGURENT DANS LE PRÉSENT RAPPORT QUE LES CHAPITRES DONT LA DÉSIGNATION EST EN CARACTERE GRAS, LES AUTRES ÉLÉMENTS N'ÉTANT PAS CONCERNÉS PAR LA MODIFICATION.

*

* *

INTRODUCTION
Gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration

- **Les sources du Plan Local d'Urbanisme actuel : le Plan d'Occupation des Sols :**

L'élaboration du P.O.S. communal a été approuvé 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 m2.
- 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 d'occupation des sols (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 porter à la connaissance 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.

Le schéma Directeur Seine-et-Loing, approuvé le 16 décembre 1996 et modifié le 28 juin 2007, classe la commune de Salins parmi les « villages : habitat rural et activités intégrées », pour lesquels tout projet d'urbani-sation doit être fondé sur le principe d'une croissance progressive et modérée en continuité du bâti existant.

Ce développement devra s'harmoniser avec les caractéristiques du village et être proportionné à la capacité de la commune à fournir les services nécessaires aux populations nouvelles.

Il est à noter que ce document est inopposable depuis le 14 décembre 2010.

*

* *

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de SALINS.

Ce sont : les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ; les dispositions du SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

1 : Les Schémas Directeurs

• Le Schéma Directeur de la Région Île de France … *Les prescriptions les plus importantes du SDRIF.*

a - Pour les bois et forêts *SDRIF p 55*

L'intégrité des bois et forêt sera assurée *(…)*
Les tracés des grands ouvrages devront, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait que leur impact soit limité notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière satisfaisante.

Leurs lisières seront protégées
En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêt de plus de 100 hectares sera proscrite.

La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne portent pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie forestière au moins égale, attenante au massif forestier.

Leur fréquentation par le public sera organisée
Une proportion suffisante de forêts périurbaines doit être ouverte au public : dans ce but, seront encouragés :

• les conventions d'ouverture au public passées entre les collectivités locales et les propriétaires de forêts ;
• l'extension, par acquisition, des forêts publiques ;
• la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de redéploiement économique et urbain, devra revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées ;
• les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives et culturelles seront admis sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

b - Pour les espaces paysagers *SDRIF p 57*

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Le développement urbain devra respecter les franges de forêt ainsi que les espaces paysagers et agricoles de continuité entre les massifs boisés qui permettent leurs liaisons écologiques et fonctionnelles.

Il devra également respecter les sites de vallées qui devraient faire l'objet dans les documents d'urbanisme, d'une attention particulière permettant la préservation des milieux sensibles (milieux humides, marais, zones agricoles périurbaines, faisant effet de coupure ou comptant dans l'effet de site). Le cas échéant, des actions de reconquête, visant notamment les marais, étangs, bras morts de rivières et autres zones humides devraient être prévues.

Les limites de plateau et de coteau devront rester lisibles et donc non urbanisées.

L'agriculture est très présente dans ces sites à haute qualité paysagère. La valeur de ces sites remarquables ne saurait néanmoins s'opposer à l'indispensable évolution de l'activité agricole, laquelle doit être confortée par :

- la liberté dont disposent les exploitants de choisir leurs types de cultures et de pratiques culturales,

- la possibilité d'adapter les bâtiments existants et de créer les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui seront autorisés sous réserve qu'ils respectent les qualités des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.

Dans les espaces paysagers pourront toutefois être autorisés les golfs sans accompagnement immobilier, ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

Les documents d'urbanisme pourront également y admettre des bases récréatives, des équipements sportifs et des équipements d'accueil des promeneurs, sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

c - Pour les zones agricoles *SDRIF p 61*

La pérennité de l'usage agricole de ces espaces sera affirmée.

Le caractère intangible de ces espaces à l'intérieur de leurs limites historiques et naturelles s'appuyant sur des éléments géomorphologiques sera garanti.

Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités. C'est ainsi que pourront être autorisés :

- des golfs sans accompagnement immobilier,

- ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants ; leur implantation ne devra pas nuire à la compétitivité agricole.

Les parties des Zones d'Aménagement Différées portant sur des espaces agricoles pourront être généralement levées.

L'adaptation de l'appareil productif sera organisée

L'adaptation de l'agriculture devra y être possible, mais non le changement d'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement ou de la forêt sous forme d'espaces boisés classés.

Les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole seront autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les infrastructures de transport nouvelles ne doivent pas compromettre un accès aisé et rapide des exploitants agricoles aux industries alimentaires d'amont et d'aval.

Les bourgs, villages et hameaux doivent pouvoir évoluer

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Il convient de veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas le long des infrastructures de contournement de ces bourgs et villages.

L'extension des zones "urbanisables " doit être programmée.

Il serait souhaitable que l'impact des projets d'urbanisation sur l'économie agricole locale soit étudié.

Au sein des espaces partiellement urbanisables localisés par le Schéma Directeur, il convient de déterminer, après concertation avec les instances agricoles, les espaces agricoles qui doivent changer d'affectation suivant les principes suivants :

. les prélèvements sur les terres exploitables seront limités à l'indispensable,
. il conviendra d'épargner les meilleures terres ;
. il faudra garantir, si possible, la compacité des exploitations. L'existence d'un ensemble d'exploitations formant un espace de taille suffisante compte tenu de l'activité exercée est nécessaire ; à titre indicatif cette masse critique est de :

- au moins 2 000 hectares pour une agriculture de plaine

- au moins 300 hectares pour une agriculture spécialisée
- au moins 50 hectares pour une agriculture de serres.

Le "front urbain" doit être géré

Ainsi qu'il sera exposé au chapitre 4, dans les espaces partiellement urbanisables, la "consommation" des espaces agricoles sera limitée puisque les collectivités locales devront les maintenir dans leur vocation initiale à concurrence de 40% dans les départements de la grande couronne et 20% dans les départements de proche couronne. Elle sera également progressive comme indiqué au chapitre 4.

C'est pourquoi il est recommandé de définir les étapes de cette urbanisation ainsi que d'appuyer cette avance du bâti sur des césures claires (topographies du terrain, routes, rivières, etc …).

Cette gestion pourra être notamment assurée par des jardins familiaux, des terrains de sports, des golfs, des fermes pédagogiques, etc … ainsi que par le maintien de secteurs de maraîchage afin de participer à la desserte en produits primeurs de la zone urbaine.

Le développement d'ouvrages d'art appropriés pour le franchissement des infrastructures par les engins agricoles devra être prévu ainsi que des voiries adaptées (travaux agricoles, approvisionnement, collecte) dans un souci de rationalisation et de sécurité du trafic routier.

***d - Les espaces de développement modéré des bourgs, villages et hameaux** (SDRIF p 103 (ch. 4.3)*

Dans les bourgs, villages et hameaux, qu'ils soient cartographiés ou non, situés dans les espaces agricoles, paysagers ou boisés, et qui ne comportent pas d'espace d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré adjacent, les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité du bâti existant.

Ces dispositions s'appliquent également aux hameaux des communes pour lesquelles le schéma prévoit des espaces d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré en continuité de leurs parties agglomérées centrales.

Les options d'aménagement prendront en compte le maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales du milieu rural.

L'extension des bourgs, villages et hameaux demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.
L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle.

Les déviations des bourgs et villages seront étudiées de manière à éviter les délaissés interdisant la gestion homogène du milieu bâti ou naturel. Elles devront s'insérer harmonieusement dans le tissu villageois et dans son environnement naturel. L'urbanisation ne se développera pas le long de ces déviations.

Dans certains cas, des zones d'activité intercommunales isolées des bourgs et villages s'avèrent justifiées pour faire bénéficier l'ensemble des communes d'une localisation économique avantageuse à proximité d'infrastructures de transport. Ces zones sont identifiées sur le Schéma Directeur Régional par un espace approprié qui dispose des mêmes propriétés que les espaces définis au 2 ci-dessus (voir page 102 du SDRIF). Aucune zone d'activité indépendante des urbanisations ne peut être localisée dans les bourgs et villages en dehors de ces espaces identifiés et cartographiés sur le Schéma Directeur Régional.

De même sont parfois localisées en périphérie des bourgs et villages des zones d'urbanisation nouvelle implantées en continuité des espaces d'urbanisation de la zone agglomérée. Ces espaces d'urbanisation nouvelle disposent des propriétés des espaces définis au 2. ci-dessus (voir SD page 102).

NOTA : il n'existe pas de schéma directeur local (caduc depuis le 14 décembre 2010), ni de schéma de cohérence territoriale.

*

* *

2 : Autres contraintes légales ou réglementaires

Dans sa lettre en date 22 juin 2009, le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes légales ou réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

• Les servitudes d'utilité publique :

AC1	• Église de Salins classée MH	Protection des Monuments Historiques Loi du 31 décembre 1913 et loi du 2 mai 1930	• Arrêté du 30 mai 1906	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine Pavillon Sully 77300 FONTAINEBLEAU Tel. : 01.64.22.27.02
EL7	Servitudes relatives à l'alignement des voies Nationales, Départementales et Communales : • CD 403	Alignement des voies Nationales, Départementales et Communales	• Délibération du 2 décembre 1833	Département. Agence routière territoriale de Provins. 47 avenue du Général de Gaulle. 77160 PROVINS
I4	Établissement des canalisations électriques Lignes à : • 2 X 400 KV Chesnoy - Méry 1 et 2 • 63 KV Chesnoy - Ormes (dérivation Eglantier)	Electricité Etablissement des Canalisations Electriques Loi du 15 juin 1906, loi de finances du 13 juillet 1925, loi 46-628 du 8 avril 1946	• Conventions amiables	D.R.I.R.E Ile-de-France rue de l'Aluminium Les bureaux du Lac 77 547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX Tel. : 01.64.41.72.10

• Les éléments à prendre en compte :

Le porter à la connaissance apporte aussi en substance les directives suivantes (parmi les plus significatives) :

- un secteur réservé à l'activité pourra être prévu si sa dimension est modeste (1 ou 2 ha au maximum), et si sa localisation permet d'éviter tout impact négatif sur l'environnement et les paysages,
- la création de quelques logements locatifs dans le cadre de la construction neuve ou de la réhabilitation permettra de répondre à la demande locale,
- on évitera l'urbanisation linéaire, les empiètements importants sur les espaces agricoles de qualité, ainsi que le mitage de l'espace rural,
- les extensions d'urbanisation devront être évaluées conformément aux principes du schéma directeur de la région Ile-de-France, en prenant 1990 comme année de référence,
- les bâtiments des corps de fermes pouvant faire l'objet d'un changement de destination devront être identifiés dans les documents graphiques du règlement,
- le P.L.U doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière ; il devra intégrer une analyse des déplacements tous modes à l'échelle communale ou intercommunale,
- le diagnostic du P.L.U devra préciser les besoins en logements dans la commune en indiquant les méthodes d'analyse et de calcul utilisées,
- le risque majeur identifié sur le territoire est le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines (anciennes exploitations de carrières d'argiles).

• Les projets d'intérêt général :

Le territoire communal est concerné par le périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit de « la Bremonderie », attribué au profit de la Société Vermillon Rep jusqu'au 5 novembre 2027. Les dispositions des articles 71 et suivants du code minier y sont applicables.

• Risques naturels :

Le risque naturel identifié sur le territoire est celui lié à la présence de cavités souterraines.

Cependant, la cartographie associée à cette indication localise ce risque au lieu-dit « carrière de la Vache à Gervais », soit très à l'écart du site construit.

• La loi Barnier : (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 2 février 1995)

Cet article, dans sa nouvelle rédaction issue de la "Loi Barnier", est entré en vigueur depuis le 1er janvier 1997, il tend à garantir la qualité des entrées d'agglomérations.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

• La circulaire d'application de cet article de loi (n° 96 - 32, du 13 mai 1996) donne diverses instructions aux services de l'Etat quant aux objectifs et aux modalités de mise en œuvre.

Cette circulaire traite successivement des objectifs (introduction), du champ d'application territorial de l'article L.111-1-4, des conditions de la constructibilité, de l'inconstructibilité des marges de retrait et de l'entrée en vigueur de la loi. Au chapitre des "conditions de la constructibilité", la circulaire aborde les questions de l'élaboration d'un projet urbain et de la traduction d'un projet d'aménagement dans un document d'urbanisme.

• Les principaux thèmes à traiter dans un projet urbain, la méthodologie à suivre, au regard de cette circulaire, sont les suivants :

- il s'agit de conditionner l'urbanisation des entrées de ville à une réflexion globale sur la qualité des espaces et leur relation à l'environnement ;
- il est recommandé d'organiser un partenariat (communes concernées, état, collectivités locales, acteurs privés, propriétaires) et d'encourager les démarches intercommunales ;
- la démarche "projet urbain" devra procéder à : un diagnostic finalisé du site ; une définition de sa vocation ; un choix quant aux modalités de réalisation (acteurs, échéanciers …) ; un choix pour les solutions opérationnelles (notamment quant aux paysages).

Les critères de qualité sont appréciés par rapport : aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale (identité, matériaux, couleurs et formes), à la qualité de l'urbanisme et des paysages (liaisons aux quartiers existants, mixité des fonctions, qualité des espaces publics).

Cette problématique ne concerne plus Salins, quant au linéaire de la RD 403, cette voie n'étant plus classée à grande circulation. Seule la RD 210 a conservé ce classement, mais aucune urbanisation n'y est prévue.

Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, modifié par Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 :

DÉPARTEMENT	ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
77	D 210	D 138	SAMOIS-SUR-SEINE	D 201	MONTIGNY-LENCOUP

*

* *

B – LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Ont été retenues comme prioritaires, à l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme, les objectifs suivants :

- 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.

Ces objectifs se traduisent par des orientations et principes d'aménagement :

- favoriser la réhabilitation des corps de fermes (désaffectés ou non), situés dans le site construit, comme dans la plaine agricole ;
- organiser un développement modéré de l'urbanisation, compatible avec le souci de préservation des espaces naturels et agricoles.

1 : Démographie et logement, activités

• Concernant la capacité d'accueil :

L'enjeu se pose principalement en termes de « développement modéré » du village, mais aussi au regard des choix de développement démographique de la Commune.

L'objectif est de stabiliser la population à 1 000 habitants environ (la population des résidences principales étant de 905 en 2006).

Pour évaluer la population à terme, on retiendra les hypothèses suivantes :

- une légère diminution du nombre des résidences secondaires et des logements vacants,
- un renouvellement des logements évalué à environ 10, compte tenu de l'ancienneté du parc,
- un taux d'occupation des logements évalué à 2,70 habitants/ logement (2,93 en 2006).

Le nombre d'habitants de Salins à l'horizon 2020 peut donc être estimé à :

- nombre de résidences principales 2006 ≈	310
- nombre de logements construits ≈	60
- réduction des résidences secondaires et logements vacants ≈	10
- nombre de logements aménagés dans les anciennes fermes ≈	X
- renouvellement du parc de logements ≈	- 10
- Total du parc de résidences principales à l'horizon 2020 ≈	370
- Total population à l'horizon 2020 ≈ 2,7 x 360 ≈	1 000 habitants.

• Concernant les activités :

L'objectif principal, en termes de développement économique, repose sur deux projets touristiques :

- le développement d'une activité équestre sur le site du château du Fresnois,
- l'implantation d'une activité de type hébergement léger, au lieu-dit « la Tuilerie de Salins ».

Ces deux projets ont nécessité d'identifier des zonages spécifiques (zone N indice t).

Par ailleurs, l'activité actuelle dans la commune concerne principalement le secteur primaire, avec ses exploitations agricoles.

L'un des objectifs est de permettre la reconversion des bâtiments agricoles désaffectés, dans un objectif de conservation du patrimoine, pour un usage orienté vers le tourisme rural : gîtes ruraux, chambres d'hôtes et ferme-auberge. Cette reconversion est étendue par la présente modification du P.L.U aux fermes de Morsains et de l'Anglée, lesquelles n'avaient pas été inscrites en secteur Nf (dédié aux fermes, au regard des dispositions du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date d'approbation du P.L.U initial).

Enfin, l'emploi associé à la maison de retraite incite au développement d'activités orientées vers les services aux personnes âgées.

2 : Équipements et transports.

Le principal objectif, concernant les équipements, est de réguler les apports de population en fonction de la capacité actuelle des réseaux, comme des équipements de superstructure (écoles principalement).

Il est aussi de favoriser l'évolution des structures existantes, par un règlement spécifique.

Ont ainsi été regroupés dans une même zone réservée aux équipements collectifs et associée à un règlement spécifique (zone UE), la Mairie, la Poste, la salle polyvalente, le cimetière, les écoles et la Maison de retraite.

Le développement des activités de loisirs de plein air répond à un besoin d'équipements de proximité (avec inscription d'emplacements réservés).

En termes de transports, les principaux objectifs sont :

- Mieux relier les quartiers périphériques au centre, à travers l'aménagement de circulations douces.
- Désenclaver certains quartiers, en inscrivant des emplacements réservés pour création de voiries.
- Poursuivre l'aménagement de la RD 403 en termes de sécurisation de la traversée du village.
- Favoriser le développement des transports en commun, notamment au regard de l'accès à la gare.

3 : Environnement, espaces naturels

• L'objectif, sur un plan général, est de mettre en valeur le caractère du village et la spécificité du site sur le plan environnemental et architectural.

Un état (non exhaustif) des typologies des boisements et du bâti remarquable du village est présenté en fin de volume.

• La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, qui souhaite assurer la préservation ainsi que la mise en valeur, sur le plan paysager, des sites naturels de la commune, de même que la préservation des principaux boisements et des abords du site construit.

L'ensemble des secteurs boisés, caractérisant le site de Salins, fait ainsi l'objet d'une attention particulière, ainsi que les petites entités du plateau agricole.

Cette protection a été établie sur la base de la photographie aérienne en 2007 (site du Géoportail) et par analyse du terrain.

C'est ainsi que les anciens vergers (encore partiellement boisés) situés au lieu-dit « la Sablière » ont été classés dans le P.L.U. (ils ne l'étaient pas dans le P.O.S).

De même, l'exercice de l'activité agricole ou sylvicole est considéré comme prioritaire, à la fois sur le plan économique et en tant que moyen de gestion de l'environnement et des paysages.

Cette volonté de préservation se traduit par un classement spécifique de la plaine agricole (zone Ab), ainsi que par une protection, en zone N et en espaces boisés classés, des principaux boisements des coteaux et vallées (en dehors des friches, et des vergers), au titre des espaces boisés classés.

*

* *

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 : Principes de zonage

• Le parti d'aménagement présenté dans les documents graphiques a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après (pages 57 et suivantes).

Ont été distingués principalement, sur le plan morphologique, et identifiés du point de vue du zonage, trois types de zones urbaines :

- les zones anciennes et denses, aux constructions implantées en ordre continu le long des voies et correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération ;
- les zones urbaines à caractère résidentiel (« pavillonnaire ») ;
- les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ont aussi été identifiés principalement six types de zones non construites :

- la zone d'urbanisation future différée ;
- la zone d'urbanisation future constructible ;
- les zones protégées agricoles ;
- les zones protégées naturelles.
- les zones vouées au développement touristique ;
- les zones vouées à la reconversion des fermes proches du tissu construit.

• Les principales évolutions du zonage par rapport au plan d'occupation des sols sont les suivantes :

- Deux secteurs de zone N (Nt a et b ; respectivement au Fresnois et aux Tuileries de Salins), voués au tourisme rural, ont été identifiés, avec compensation si nécessaire quant à la gestion des bois.

Le premier a nécessité le déclassement de l'ordre de 3 hectares d'espaces forestiers, et donc une compensation, en termes d'espaces boisés classés, attenante au même massif forestier.

- Plusieurs secteurs de zones N (N f), affectés à la reconversion des corps de fermes, ont été inscrits : fermes de l'Eglise, de Bourbon et de Villiers, etc.

Les possibilités de reconversion des corps de ferme sont étendues par la présente modification aux fermes de Morsains et de l'Anglée, en application de l'article L351-11 2) du code de l'urbanisme.

- La totalité des zones NB ont été incorporées dans les zones UB (la desserte en réseaux ayant été réalisée), à l'exception du secteur NB x situé en limite Ouest sur la RD 403 (et reclassé en secteur Nx).

- La commune ayant été confrontée à des inondations par ruissellement, les zones constructibles situées dans le cœur d'îlot entre le Rôti et le Crayon ont été réduites.

- Les assiettes foncières des principaux équipements publics ou collectifs ont été reclassées dans une zone UE spécifique (avec un règlement allégé).

- Les projets d'extension propres aux objectifs poursuivis par la Commune concernent principalement :

. la délimitation d'une zone 1 AU affectée principalement au logement de type individuel (dans la fourche formée par l'emprise de la SAGEP et le chemin du Moulin) ;
. la délimitation d'une zone UB au Nord de la Mairie, et affectés d'un emplacement réservé spécifique (article L123-2b du code de l'urbanisme), pour y réaliser des logements aidés.

- Plusieurs extensions de la zone UB (effectuées dans le contexte de la concertation préalable), dont certaines sont mineures et dont la plus significative est représentée par l'extension d'une zone NB du POS, localisée au Nord de la RD 403, aux Tuileries de Salins.

Il est souligné que la Commune propose, concernant cette extension, une compensation en termes de boisements, le long du ru de l'Etang.

2 : La première modification portait sur les sujets suivants :

2.1 - La promulgation de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), le 24 mars 2014, a entraîné la suppression, dans les plans locaux d'urbanisme, des règles de superficies minimales des terrains comme des coefficients d'occupation des sols.

La Commune a donc engagé une modification de son plan local pour transcrire ces changements réglementaires.

2.2 - Par ailleurs, la Commune souhaite apporter diverses améliorations au règlement actuel, lesquelles portent sur les points suivants :

. zone UA, article UA 13 : imposer un *coefficient de biotope* minimal de 50 %,
. zone UB, article UB 3 : imposer la réalisation d'une voie reliant les rues du Crayon et des Terres à Pots,[1]
. zone UB, article UB 3 : imposer la réalisation d'une voie depuis la rue de Courcelles,[2]
. zone UB, article UB 6 : imposer une *bande constructible*, au plus égale à 30 mètres,
. zone UB, article UB 7 : autoriser l'implantation en limite séparative pour l'extension d'une construction,
. zone UB, article UB 11 : augmenter la hauteur maximale des clôtures de 1,75 m à 1,80 m,
. zone UB, article UB 13 : imposer un *coefficient de biotope* minimal de 70 %,
. zone 1AU, article 1AU 11 : augmenter la hauteur maximale des clôtures de 1,75 m à 1,80 m.

Concernant les terrains affectés d'une réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme en zone UB :

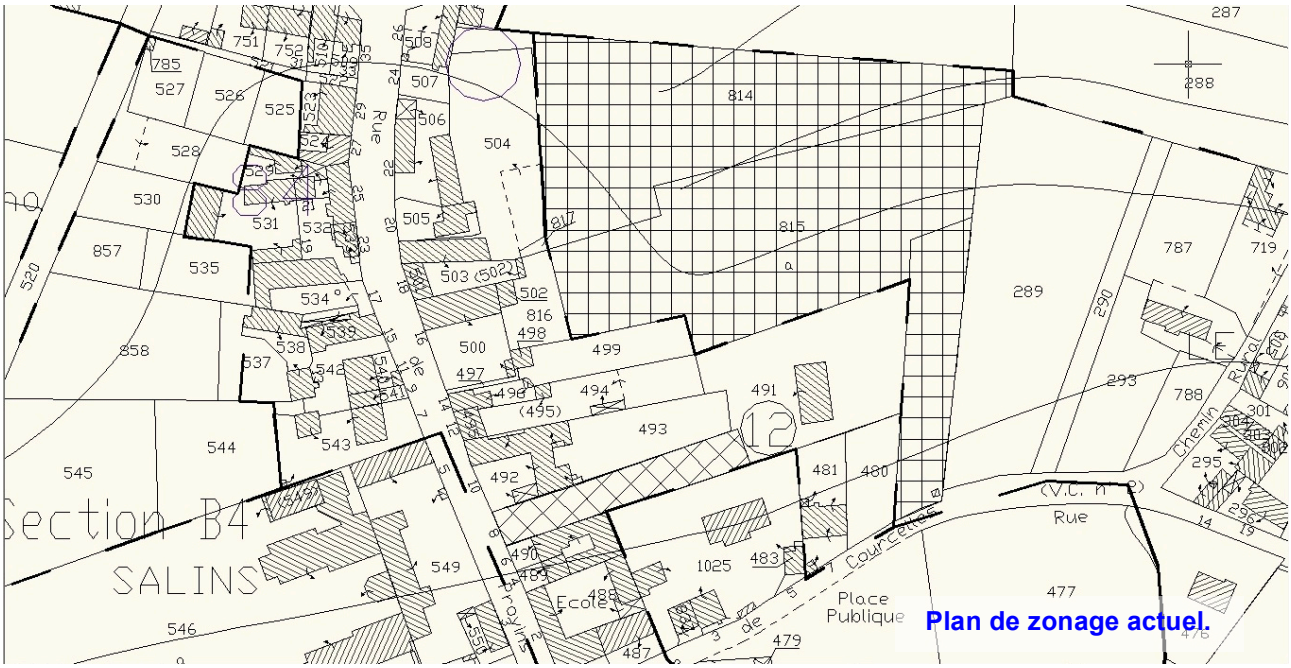
L'objectif est de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de résidence service), mais sans exclure une mixité en termes de générations. Ce type de logements est en effet complémentaire du service offert par la maison de retraite actuelle.

3 : La seconde modification porte sur les sujets suivants :

A - 1 Permettre la réalisation d'un lotissement dans la zone UB (avec la levée de la servitude issue de l'article L123-2 b, du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date d'approbation du P.L.U).

« 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 ; »

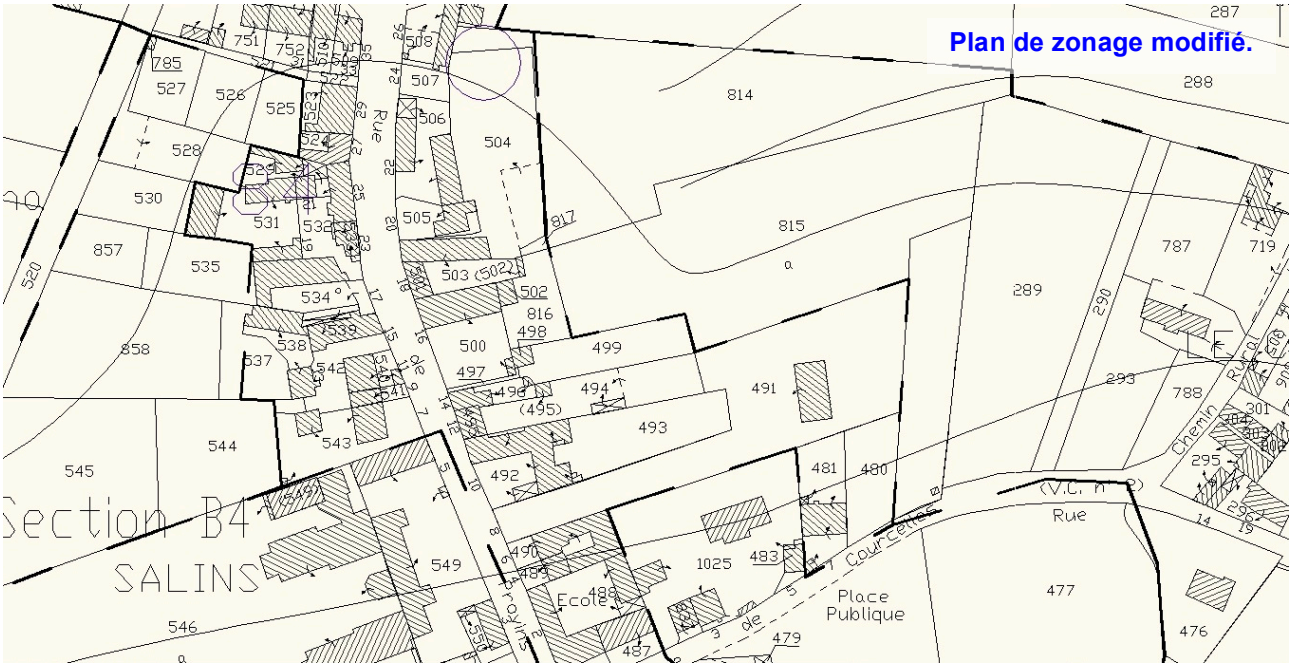
→ Cette tâche suppose une nouvelle édition du zonage et du règlement, notamment pour favoriser une diversification partielle de l'opération en direction des ménages âgés. Compte tenu par ailleurs de la composition urbaine du projet de lotissement, l'emplacement réservé n° 12 est supprimé.



Plan de zonage actuel.

[1] Cette obligation a été supprimée suite à l'enquête publique.

[2] La création de voies nouvelles n'est autorisée que dans le cas des opérations visées ci-dessus.

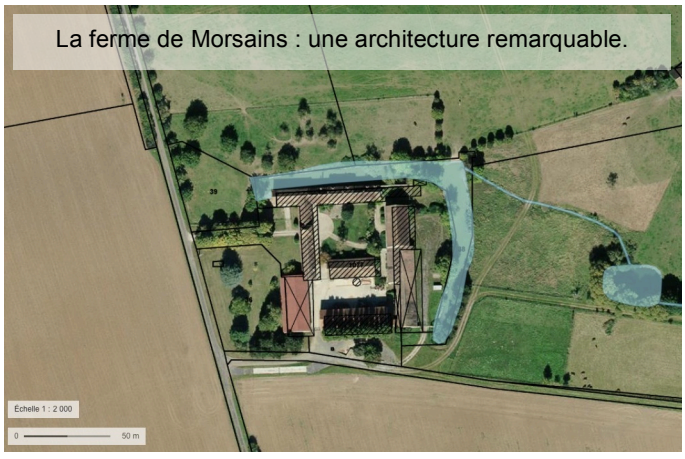


A - 2 Modifier le règlement et le zonage pour identifier deux fermes (de Morsains et l'Anglée) qui pourront connaître des changements de destination (dans le cadre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (2°).

« 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. »

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



Les dispositions suivantes ont été introduites dans le règlement de la zone Ab :

• *« Pour les fermes identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination suivants sont autorisés, limités au volume construit :*

- *le logement, avec une surface minimale de 50 m2 par logement,*
- *de gîtes ruraux, chambres d'hôtes,*
- *l'artisanat.*

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers ; les extensions et renforcements de réseaux éventuels seront pris en charge par l'aménageur, conformément aux conditions fixées par délibération préalable relevant d'un régime de participation.
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter l'aspect extérieur, les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments existants. »

→ L'objectif est de permettre une diversification de l'usage des bâtiments en direction du logement et de l'hébergement touristique, voire de l'artisanat, mais en conditionnant ces possibilités à des garanties apportées en termes de nuisances, d'incidence sur les coûts d'équipement, et de défense-incendie comme de conservation du patrimoine construit.

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.

Le texte suivant :

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée

Est donc remplacé par :

En cas de nouvelle construction, le niveau bas du rez-de-chaussée sera au minimum celui du niveau moyen de la chaussée, au droit de ladite construction.

*

* *

4 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

• Le débat mené au sein du conseil municipal le 22 octobre 2010 sur le PADD a permis de faire émerger plusieurs propositions :

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

2.1.1 Constat : (Les causes)

Une attractivité du territoire liée à la richesse et à la diversité de son site naturel (vallée, boisements), comme au caractère résidentiel de son offre de logements. Une attractivité liée aussi à sa position à proximité de l'agglomération de Montereau et des centres urbains proches (Melun, Paris), à la desserte ferrée (Montereau) et routière ou autoroutière (RD 403, 210, 605, 606 ; autoroute A5).

Une augmentation régulière de la population depuis 1982, avec une tendance à la stabilisation.

• Une population qui augmente, mais une structure démographique marquée par une tendance globale à l'accroissement des plus de 40 ans en %, depuis 1982 (à l'exception de 2006, pour les 60 à 74 ans) :

- une érosion tendancielle des 0 à 39 ans jusqu'en 2006,
- une stabilisation en valeur haute de la taille moyenne des ménages (2,93 en 2006), prélude à une décohabitation?
- un indice de jeunesse encore supérieur à 1, en 2006 (< 20 ans / > 60 ans, soit 283 / 200 ≈ 1,40).

• Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...).

Une offre locative faible (7,4 % en 2006 et 0 logements sociaux), et une diversité dans la taille des logements sans doute insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme : les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 17,5 % ; contre 36,6 % dans le canton et 35,5 % dans le département.

Un nombre de logements vacants en 2006 (14) qui ne représente plus qu'un faible potentiel en termes d'augmentation des résidences principales. Un nombre de logements antérieurs à 1949 (121 et 36 % en 2006), qui constitue un potentiel pour la réhabilitation.

• Un besoin en équipement scolaire marqué par des effectifs situés dans la normale :

- école maternelle : 38 élèves, soit (sur 330 résidences principales en 2010) 0,115 élève par logement.
- écoles primaires : 59 élèves, soit 0,179 élève par logement.

• Un nombre d'emplois stabilisé.

Un plan d'occupation des sols qui présente encore des espaces constructibles périphériques.

Un site de centre-village sous-utilisé, notamment en termes de développement économique (commerces, bureaux, services).

On observera que la densité de population s'élève à 1 000 habitants / 44 ha = 23 habitants/ha, et la densité en logements à 341/ 44 ha = 7,8 logements / ha.

2.1.2 Impacts : (Les effets)

Un risque d'accentuation de l'augmentation des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel.

Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U …) : quel niveau de population en 2015 / 2020, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

Durant la période 1999 – 2006, on observe de façon synthétique une augmentation de 69 habitants, pour 31 résidences principales supplémentaires : 2,23 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale. Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements.

Un risque à maîtriser, en ce qui concerne la vitalité économique du centre commercial.

2.1.3 Objectifs : (La politique à mener)

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 (vieillissement), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages).

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

• Quels scénarios de développement démographique à l'horizon 2015 - 2020 ?

On note que selon deux hypothèses de taille moyenne des ménages (2,8 ou 2,7), le simple maintien de la population de Salins (à environ 1 000 habitants), nécessite de construire entre 50 et 60 logements.

2.1.4 Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols. Echelonner si nécessaire l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens.

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, l'action de l'Etablissement public foncier régional). L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

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

2.2.1 Constat : (Les causes)

Un nombre d'emplois qui augmente (de 70 emplois en 1975, 105 en 2006), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires communaux DATAR), qui est significatif.

Mais aussi une polarisation importante des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise ; cette « évasion commerciale » est préjudiciable au bon équilibre des commerces locaux. Elle est en partie imputable à la dispersion des habitants dans le territoire.

La centralité interne de Salins n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 1000 habitants : les sites commerciaux sont aujourd'hui sous dimensionnés.

2.2.2 Impacts : (Les effets)

L'évasion commerciale des habitants contribue à fragiliser le commerce local.

La diversité commerciale et de services actuelle contribue toutefois à placer Salins parmi les communes attractives, pour des ménages recherchant un logement « résidentiel» et proche d'une gare.

La centralité de proximité est aussi par nature fragile, et nécessite un accompagnement en termes d'aménagement, pour faciliter le maintien et le développement des commerces : « d'abord, ne pas nuire ».

2.2.3 Objectifs : (La politique à mener)

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.

2.2.4 Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Extrait article L 123-1 : (les plans locaux d'urbanisme peuvent)

« 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; »

Intégrer dans le P.L.U des « orientations d'aménagement ».
Favoriser par des aides spécifiques l'implantation de nouveaux commerces et services.
Adapter le plan local d'urbanisme aux projets de développement touristique.

2.3 – Conforter et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

2.3.1 Constat : (Les causes)

Un site naturel boisé et de vallée, qui représente un facteur d'attraction pour les résidents.

L'espace construit de Salins se distingue par une imbrication des espaces cultivés jusque dans la trame construite. Cette interpénétration du végétal et des constructions procure ici une discontinuité des ambiances visuelles, à forte présence végétale.

Les édifices emblématiques du village, l'église et le château, sont accompagnés d'autres immeubles présentant un intérêt architectural significatif.

Le village est aussi caractérisé, à travers tout son tissu résidentiel :

- par des maisons rurales édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin (le Crayon) ;
- par des pavillons contemporains, symboliques des extensions les plus récentes du village.

Ces derniers se signalent par une volumétrie sobre, mais qui nécessiterait un accompagnement paysager sous forme de plantations (effort produit spontanément, en règle générale). En termes d'urbanisme, on notera que ces implantations ont souvent été effectuées en extension linéaire le long des voies.

2.2.2 Impacts : (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme …), qui représente une richesse à exploiter.

Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des « bouts-de-la-ville » et des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

Le caractère vallonné de Salins engendre des risques naturels (coulées de boues), par pluviosité intense, sur les trajets des vallons affluents du ru de l'Etang.

Certaines extensions du village ont été réalisées le long de voies peu ou mal desservies.

2.3.3 Objectifs : (La politique à mener)

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.

2.3.4 Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

Adapter le plan local d'urbanisme aux projets de développement touristique, en prévoyant les compensations nécessaires en termes de boisements.

Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.

Identifier les arbres, les murs d'alignement et les demeures remarquables. Favoriser l'implantation d'éco-constructions.

2.4 - Poser les bases d'un plan de déplacements :

2.4.1 Constat : (Les causes)

• Le site construit de Salins est disjoint entre trois entités, scindées par les espaces agricoles. Il est desservi, pour sa partie centrale, par un petit nombre de points d'accès.

Le village dispose d'un certain niveau d'offre en équipements généraux. Toutefois, les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme les emplois, contraignent les habitants à se déplacer, en « mobilisant de la mobilité ».

L'enjeu du plan local d'urbanisme est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.
• Les principales voies de communication qui structurent le territoire communal sont :

- La desserte ferrée, avec la gare de Montereau.
- La RD 403, qui traverse le village et permet la liaison entre Montereau, Nemours et Provins.
- La RD 210, qui passe au nord du village et permet la liaison entre Fontainebleau et Provins.
- La RD 29, qui relie Marolles-sur-Seine à Coutençon, en limite Ouest du village.

Le village est aussi irrigué par des voies communales, qui relient les différents hameaux.
On notera que le trafic poids lourds a été interdit dans la traversée du village.

Le traitement actuel des voies communales varie en fonction des financements disponibles, pour une programmation de remise à niveau de la chaussée échelonnée dans le temps : à gauche, le hameau de Repentailles ; à droite, le hameau du Crayon.

On observera que les réfections sont effectuées sur la seule bande circulable. Le déplacement des piétons et personnes dites vulnérables n'est pas pris en compte.

• Une accidentologie réduite, depuis que la déviation poids lourds a été mise en place.

Toutefois, le carrefour avec la RD 29 reste accidentogène (car faiblement mis en évidence).

• En matière de déplacements, plusieurs lignes de transport par bus permettent de relier, principalement, Salins à la gare de Montereau et aux pôles urbains (ou ruraux) environnants.

3.4.2 Impacts : (Les effets)

Un village, au caractère résidentiel affirmé, qui souffre d'une accessibilité routière complexe et qui

nécessite une approche prudente.

Une sécurité routière qui nécessite une attention constante, dans la traversée du village et notamment sur les axes routiers départementaux.

La desserte en transports en commun existe, mais est-elle à même de concurrencer efficacement la voiture individuelle ?

Une utilisation quasi-exclusive de la voiture individuelle, compte tenu des carences actuelles en termes de transports collectifs.

2.4.3 Objectifs : (La politique à mener)

Mieux relier les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation future et l'aménagement de « circulations douces ».

Favoriser le développement des transports en commun.

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite.

2.4.4 Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Inscrire des emplacements réservés (si nécessaire) pour aménager les « liaisons douces ».

Les prescriptions de l'article 12 (stationnement) du règlement du P.L.U. : imposer une offre de stationnement suffisante.

*

* *

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;
- les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (1AU, 2AU, AUx, A et N …) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• La zone UA :

Il s'agit du centre village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Les constructions sont essentiellement de type individuel et présentent une densité assez importante. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone comporte deux secteurs :

- un secteur UA a, correspondant aux linéaires de rues les plus denses,
- un secteur UA b, correspondant à un cœur d'îlot faiblement construit.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m2 en secteur UA a et 800 m2 en secteur UA b. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,50. En cas de construction mixte comportant à la fois des logements et des commerces, le C.O.S. est fixé à 0,60, mais le C.O.S. de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0,50.

→ Jusitifications : les superficies minimales se justifient, en secteur UA a, par la nécessité de conserver la trame foncière du centre-village, laquelle est marquée par un alignement quasi-continu sur la rue et par des fonds de parcelles étendus et traités en jardin (potagers, à l'origine). Dans le secteur UA b, le minimum parcellaire se justifie par le fait qu'il s'agit de fonds de parcelles non construits, situés à l'ouest du centre ancien, qui ne peuvent admettre un nombre élevé de logements en raison des accès limités à la RD 403.

Les emprises au sol et C.O.S se justifient par la densité actuelle du tissu construit. La hauteur, fixée à trois niveaux, correspond à celle des constructions existantes (confer page 27).

→ Changements issus de la première modification du P.L.U :

- Articles UA 5 et 14 : suppression des règles de superficies minimales des terrains comme des coefficients d'occupation des sols.
- Article UA 13 : imposer un coefficient de biotope minimal de 50 % (il s'agit de réguler les eaux d'infiltration, dans un contexte argileux).

• La zone UB :

Il s'agit des zones d'extension existantes ou récentes de SALINS, ainsi que des hameaux. L'habitat nouveau sera exclusivement réalisé sous forme de maisons individuelles, dans le cadre d'un lotissement, ou au coup par coup.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m2.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % au total pour les constructions à usage d'activité et en cas de constructions mixtes logements - activités.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable dans chacun des secteurs est fixé à 0,30.

→ Jusitifications : le minimum parcellaire retenu est justifiable au regard de la morphologie construite des excroissances pavillonnaires réalisées le long des voies. Celles-ci sont marquées par une trame parcellaire qui présente une qualité paysagère, avec une densité végétale qui doit être maintenue.

L'objectif est de maintenir un espacement entre les futures constructions dans le souci d'établir des implantations de bonne qualité paysagère, en pérennisant le mode d'urbanisation pavillonnaire déjà réalisé sous l'empire du précédent document d'urbanisme.

Les emprises au sol et C.O.S (240 m2 de plancher pour un terrain de 800 m2) se justifient toutefois par la nécessité de favoriser une meilleure utilisation du foncier constructible. La hauteur, fixée à deux niveaux, correspond à celle des constructions existantes dans cette zone (confer page 27).

→ Changements issus de la première modification du P.L.U :

Articles UB 5 et 14 : suppression des règles de superficies minimales des terrains comme des coefficients d'occupation des sols.

Article UB 3 : imposer la réalisation d'une voie depuis la rue de Courcelles, → *L'objectif est ici de préserver la trame de voirie existante et de ne pas créer de nouvelles enclaves construites dans le tissu construit existant.*

Article UB 6 : imposer une bande constructible, au plus égale à 30 mètres, → *L'objectif est ici de :*

. préserver les quelques cœurs d'îlots non construits,
. limiter les créations de nouveaux accès (sécurité routière),
. préserver les places de stationnement riverain existantes.

L'objectif est aussi de préserver la fonction paysagère, écologique et récréative des fonds de parcelles.

Article UB 7 : autoriser l'implantation en limite séparative pour l'extension d'une construction,
Article UB 11 : augmenter la hauteur maximale des clôtures de 1,75 m à 1,80 m,

Article UB 13 : imposer un coefficient de biotope minimal de 70 %, → *L'objectif est – comme la loi ALUR le permet – d'instaurer un "coefficient de biotope" pour assurer les infiltrations d'eau pluviales à la parcelle, et de préserver la trame verte dans le tissu construit (les continuités de jardins).*

→ Changements issus de la présente modification du P.L.U :

Suppression de la servitude liée à la réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de l'élaboration du P.L.U : → L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération de lotissement, lequel comportera une offre diversifiée de logements (au moins 5, orientée vers la demande de ménages âgés, avec des petits lots).

- La zone UE :

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol, ni de C.O.S.

→ Jusitifications : la souplesse réglementaire (absence de minimum parcellaire, d'emprise au sol et de C.O.S), répond à la nécessité de favoriser un meilleur usage du foncier affecté aux équipements collectifs.

2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- La zone 1 AU :

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, sous forme d'opération d'ensemble de type lotissement. L'urbanisation nécessitera au préalable la réalisation des équipements publics nécessaires à l'ensemble de la zone.

L'opération devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble visant la bonne intégration des constructions dans le site bâti.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

→ Jusitifications : L'absence de minimum parcellaire et de C.O.S répond à l'objectif de favoriser une diversité dans la typologie des logements, sur des terrains aujourd'hui propriétés communales, et donc sous maîtrise de la collectivité publique, quant au programme de construction.

L'emprise au sol retenue (30 %, soit 240 m2 de plancher pour un terrain de 800 m2) se justifie par la nécessité de favoriser une meilleure utilisation du foncier constructible, tout en conservant des surfaces non imperméabilisées et plantées. La hauteur, fixée à deux niveaux, correspond à celle des constructions existantes à proximité, en périphérie de la zone UB.

→ Changement issu de la première modification du P.L.U :

Article 1AU.7 : réduire la marge de recul à 5 mètres en cas de façade comportant des baies.

- La zone 2 AU :

- Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme du village. Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol, ni de C.O.S.

→ Jusitifications : l'absence de règle se justifie par le caractère inconstructible de cette réserve foncière.

• La zone AUx :

Cette zone est destinée à accueillir des activités non nuisantes (principalement liées à un projet d'hébergement touristique). Elle se situe au lieu-dit « les Tuileries de Salins ». Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de C.O.S.

→ Jusitifications : la souplesse réglementaire (absence de minimum parcellaire et de COS, emprise au sol élevée), répond à la nécessité de favoriser une optimisation du foncier affecté au développement économique. Une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la RD 403, à la demande du Conseil Général.

• La zone A :

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectée aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle comprend le secteur Aa correspondant au couloir des lignes électriques de haute tension.
Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol, ni de C.O.S.

→ Jusitifications : l'absence de règles *quantitatives* se justifie par le caractère inconstructible de la zone agricole. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 210 (sauf exceptions par nature, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme).

→ Changements issus de la présente modification du P.L.U :

Identification de la ferme de Morsains et de la ferme de l'Anglée, au titre des possibilités de diversification de l'affectation des bâtiments (article L151-11 2° du code de l'urbanisme).

→ L'objectif est de permettre la reconversion de ces bâtiments, qui pour certains n'ont plus d'usage agricole, dans une perspective de conservation d'un patrimoine remarquable, ou vernaculaire, et qui nécessite une valorisation économique pour pouvoir être entretenu.

• La zone N :

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose notamment des vastes espaces boisés.

Cette zone comporte la zone N proprement dite, totalement protégée, et quatre secteurs spécifiques :

- le secteur Nf, affecté à la reconversion des corps de fermes,
- le secteur Nx, identifiant une activité existante (entrée Ouest sur la RD 403),
- le secteur Nt a, affecté au développement touristique du château du Fresnois,
- le secteur Nt b, affecté au développement touristique au lieu-dit les « Tuileries de Salins ».

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire dans l'ensemble de la zone, ni de C.O.S.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans le secteur Nf, l'emprise au sol des bâtiments existants,
- dans le secteur Nta, une emprise au sol de 4 000 m2 pour les constructions neuves,
- dans le secteur Ntb, 5 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur Nx, 15 % de la superficie de la propriété,

• La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans le secteur Nf, la hauteur des bâtiments existants,
- dans le secteur Nta, une hauteur totale de 8 mètres et R + Comble,
- dans le secteur Ntb, un rez-de-chaussée et 3,5 m de hauteur totale,
- dans le secteur Nx, un rez-de-chaussée plus comble et 8 m de hauteur totale.

→ Jusitifications : l'absence de règles *quantitatives* se justifie par le caractère faiblement constructible de la zone (ou inconstructible, dans le cas de la zone N). Les droits à construire, dans les différents secteurs

« de taille et de capacité d'accueil limitée », sont gérés principalement à l'article N2, en raison des projets spécifiques qui vont s'y réaliser, ce qui nécessite l'application de limites précises à leur constructibilité.

Des règles morphologiques (article N2) et qualitatives (article N11) sont precrites en raison des nécessités de bonne intégration dans le paysage ou de conservation de la typologie des constructions (par exemple dans le cas des anciennes fermes en zone Nf).

C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS (superficies en hectares, données valeur 2011.)

ZONES	POS superficies	ZONES	PLU superficie	Superficie constructible	Capacité d'accueil**
UA	6,55	UA a	5,47		
		UA b	1,00		5
UB	25,75	UB	52,10	9,28	60 ***
		UE	4,39		
Total zones urbaines :	**32,30**	**Total zones urbaines :**	**62,96**	9,28	65
1 NA	2,56	1 AU	0,73	0,73	8
2 NA	2,29	2 AU	2,16		
1 NAx	1,74	AUx	1,15		
NB	16,35				
NBx	2,46				
NC	814,13	A a	37,73		
		A b	703,94		
ND	182,89	N	223,82		
		Nf	4,71		
		Nta	12,84		
		Ntb	2,63		
		Nx	2,33		
Total zones naturelles :	1 022,42	**Total zones naturelles :**	992,04	0,73	8
TOTAL	**1054,72**	**TOTAL**	**1055,00**	**10,01**	**73**

*** hors résidence pour personnes âgées projetée en zone UB.

** cette capacité est maximale par rapport aux surfaces disponibles, mais ne prend pas en compte les créations de logements supplémentaires qui pourraient s'opérer sur les bâtiments existants.

• SUPERFICIES évaluées par logiciel AutoCAD à partir du cadastre (plans au 1 / 2.000 ème et au 1 / 5.000 ème).

La superficie des espaces boisés classés du plan local d'urbanisme s'élève à 244,83 hectares.

Les superficies des zones sont inchangées, vis-à-vis de la présente modification du plan local d'urbanisme.

*

* *

D - COMPATIBILITÉ DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

1 : Avec le Schéma Directeur Régional

• Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile de France :

Le schéma directeur régional de 1994 avait identifié le territoire de Salins, quant aux espaces naturels, en « espace agricole », pour la majorité du plateau cultivé.

Les principaux boisements sont identifiés et leurs abords sont classés en espaces paysagers ou espaces verts. Quant aux espaces urbanisés, le village et les différents hameaux sont représentés.

Le P.L.U, en limitant l'urbanisation au remplissage du tissu construit et aux sites construits actuels, en classant les principaux boisements au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, en identifiant d'autre part les espaces agricoles en zone A ou en zone N, inconstructibles, préserve la qualité du paysage et l'intégrité des espaces naturels. Il est donc compatible avec les dispositions du SD-RIF approuvé.

• Ci-dessous : Extrait au 1/100.000 du Schéma Directeur Régional de la région Île-de-France (de 1994)

• En termes de consommation d'espaces, par rapport aux superficies effectivement construites en 1990, les superficies mobilisables par les fonctions de logement, d'équipements et d'activités, dans la commune de Salins, peuvent en outre être évaluées comme suit :

A	*Périmètre urbanisé 2009*	66,70
B	*Total urbanisé 1990 - 2009*	11,30
C	*Total urbanisable 2009 à … (reste à construire)*	6,55
D	*Total zone II NA (devenue 2AU)*	2,16
E	*Total nouvelles zones constructibles (y compris 1AU)*	3,80
F	*Périmètre urbanisé 1990 (A - (B+C))*	48,85
	Somme urbanisable 1990 - à … (B+C+D+E)	23,81
	Rapport S urbanisable 1990/urbanisé 1990 en pourcentage	48,74

La *consommation d'espaces* spécifique au P.O.S actuel représente à elle seule 18 ha (avec un point 0 en 1990, dont 11 ha ont été urbanisés depuis 1990), donc un pourcentage de consommation d'espaces de 36 %. Les nouvelles extensions (prévues dans le P.L.U) représentent moins de 4 ha au total.

Le P.L.U, en organisant une consommation d'espaces limitée, au regard des développements antérieurs, est donc aussi compatible sur ce point avec les dispositions du Schéma Directeur régional.

Le secteur Nta a nécessité le déclassement d'environ 3,6 ha de bois protégés dans le schéma directeur régional, sur le site du château du Fresnoy. Cette réduction a été compensée par l'inscription en EBC d'une superficie équivalente sur les parcelles section A1 n° 10 et partie de la parcelle n° 9.

Plusieurs extensions de la zone UB (effectuées dans le contexte de la concertation préalable), dont certaines sont mineures et dont la plus significative est représentée par l'extension d'une zone NB du POS, localisée au Nord de la RD 403, aux Tuileries de Salins, avec un déclassement d'espaces boisés.

Cette réduction a été compensée par l'inscription en EBC d'une superficie équivalente sur une partie de la parcelle n° 72 b au lieu-dit « la Fontaine Teigneuse ».

- **Justification de la présente modification du P.L.U vis-à-vis du schéma directeur régional du 27 décembre 2013.**

Les dispositions de la présente modification du P.L.U ne concernant pas la consommation d'espaces, mais uniquement des dispositions réglementaires (diversification des bâtiments agricoles, réalisation d'un lotissement dans le centre-village), cette procédure spécifique ne contrarie donc pas les restrictions apportées par le nouveau schéma directeur d'île-de-France en matière de lutte contre l'étalement urbain.

La gestion de la consommation d'espaces et de la lutte contre l'étalement urbain sera examinée lors de la révision du P.L.U, une fois le schéma de cohérence territoriale approuvé (et dans un délai de 3 ans).

2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- "Art. L.121 - 1. - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

"1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

"2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

"3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

"Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

- À travers l'objet qui est celui de ce plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, à la fois :

- en ce qui concerne les possibilités de construire en zones UA, UB et UE (dents creuses, extensions) ;
- en ce qui concerne la prévision des espaces classés en réserve foncière inconstructible (zone 2 AU) ;
- en ce qui concerne la protection des espaces naturels, agricoles et boisés (zones A et N …).

- Avec la Loi sur l'Eau :

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend dans les pièces 5.D l'ensemble des servitudes d'utilité publique.

- Compatibilité avec l'article R.123-8 :

"En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le secteur Nf, d'une superficie totale limitée à 4,71 hectares, est affecté à l'évolution des corps de fermes, de manière à permettre de larges possibilités de mutation dans les volumes construits existants (y compris en cas de cessation de l'activité agricole).

Les secteurs Nt a et Nt b (respectivement 12,84 et 2,63 hectares) sont affectés à des projets liés au développement touristique, avec des règles spécifiques en ce qui concerne la densité d'occupation du sol, l'objectif étant de conserver aux sites ainsi identifiés un caractère naturel.

Le secteur Nx, de 2,33 ha, reprend les limites de la zone NB x du plan d'occupation des sols.

• Compatibilité avec la loi Barnier :

Le règlement de la zone A (agricole) reprend les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme : les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 210 (avec les exceptions prévues par cet article).

• Compatibilité avec le 12 ° de l'article L.123-1 :

• *La superficie minimale des terrains constructibles doit être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*

Aux termes d'une réponse ministérielle, par ailleurs (J0 AN du 7 septembre 2004), cette "justification devra être explicitée clairement et doit correspondre à une situation "spécifique" (paysage remarquable, zone traditionnellement de grandes parcelles …).

À l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif".

- En zones UE, 1 AU, 2 AU, AUx, A et N, il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains.

Cette règle ne répond en effet à aucun enjeu, les droits à construire étant définis par des règles adaptées aux vocations de ces différentes zones.

- En zones UA et UB, la règle du minimum parcellaire a été supprimée par la précédente modification du P.L.U, pour être en conformité avec la loi du 24 mars 2014 (dite loi ALUR).

• Prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une *amélioration* des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures.

La zone UB, étendue sur les terrains situés au nord de la rue de Courcelles (et au nord de la Mairie), est ainsi affectée d'une réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme.

Cette réserve est levée par la présente modification, de manière à permettre la réalisation d'un lotissement comportant une offre de logements diversifiée, en direction de la demande des ménages âgés.

L'objectif est de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de *résidence service*), mais sans exclure *a priori* une mixité en termes de générations.

• Vestiges archéologiques :

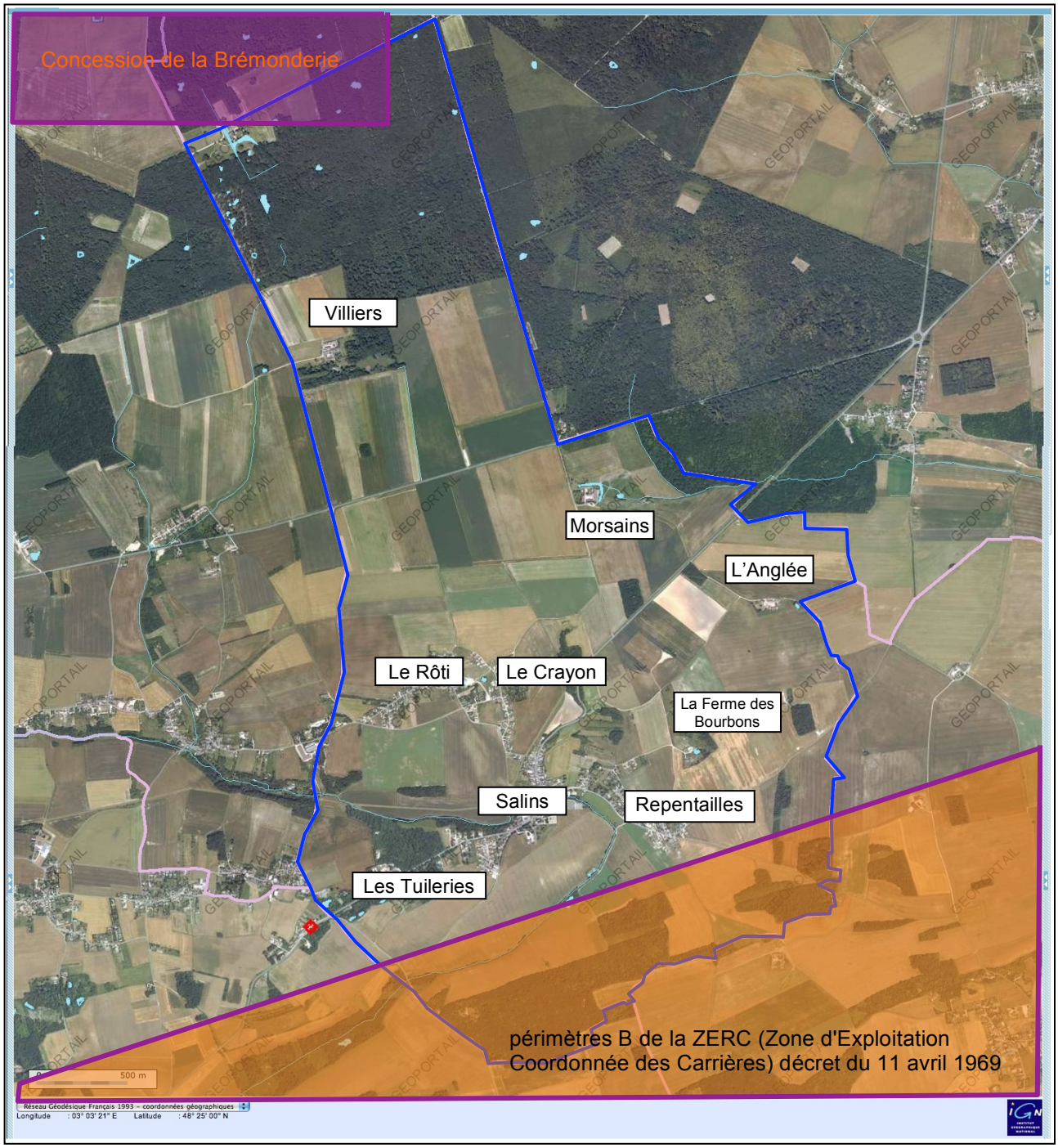
Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au rapport.

*

* *

- *Périmètres miniers :*

Le P.L.U tient compte des périmètres B de la ZERC (Zone d'Exploitation Coordonnée des Carrières) décret du 11 avril 1969 et du permis de la Brémonderie.



*

* *

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan local d'urbanisme :

- la mise en valeur de l'environnement ;
- la protection des espaces naturels, notamment ceux à vocation agricole ;
- la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés ;
- la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol (phasage dans la réalisation de la zone 2 AU) ;
- le regroupement des zones constructibles ou destinées à être urbanisées à terme.

Les caractéristiques architecturales « traditionnelles » sont les suivantes :

- Un bâti rural constitué principalement de longères (anciennes fermettes) réhabilitées.
- Des corps de fermes isolées, des *maisons bourgeoises* et les deux châteaux (de Villiers et de Salins).

• Les zones constructibles :

Les zones constructibles, à court comme à long terme, ont été délimitées et définies en fonction de plusieurs facteurs :

. le tissu ancien à préserver et à valoriser ;
. les équipements collectifs à développer, notamment autour de la Mairie et de la salle polyvalente ;
. la relative banalisation des zones constructibles, afin de permettre le développement économique comme l'accueil de nouveaux habitants ;
. la création de zones destinées au développement à moyen terme du village, de manière à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

L'application de ces principes a conduit à la création de zones constructibles moyennement étendues, mais cependant limitées aux actuels prolongements de l'urbanisation. La **densification** de ces espaces devrait permettre d'atteindre les objectifs de stabilisation de la population (1 000 habitants), à court comme à moyen terme.

Cette augmentation de population s'organisera essentiellement à l'intérieur du tissu construit défini par le P.O.S antérieur. Elle ne devrait donc pas entraîner d'impact significatif sur les milieux humains et naturels.

• Les projets touristiques :

Les projets touristiques repris dans les zones Nta et Ntb, concernent des espaces boisés.

Le secteur Nta a nécessité le déclassement d'environ 3,6 ha de bois protégés dans le schéma directeur régional, sur le site du château du Fresnoy. Cette réduction a été compensée par l'inscription d'une superficie équivalente sur les parcelles section A1 n° 10 et une partie de la n° 9.

*

* *

• Les zones naturelles :

• L'urbanisme de Salins se caractérise, au plan qualitatif, par des espaces forestiers, des arbres remarquables et les architectures singulières :

- Le Bois du Fresnoy, avec le parc du château du Fresnoy, et le Bois de Châtillon.
- Les bosquets et la ripisylve du ru de l'Etang.
- Divers espaces paysagers privés : allées plantées des fermes de Villiers et de Morsains.
- Des espaces paysagers publics d'accompagnement : le parc communal et les abords de l'église.

• Un déclassement d'espaces boisés classés figurant au P.O.S a été effectué sur la parcelle 710 et une partie de la parcelle 711 (au nord de la RD 403, sur une superficie de 3 600 m2), de manière à répondre à une demande présentée dans le contexte de la concertation préalable.

Ce déclassement fait l'objet d'une compensation, à l'extrémité Ouest d'un boisement existant (au lieu-dit « la Fontaine Teigneuse »).

• Le P.L.U participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

Celles-ci sont, principalement, au nombre de trois.

1 La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à environ *245* hectares.

2 La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N, où la protection est absolue et où seuls pourront être admis les aménagements des constructions existantes, pour une superficie de l'ordre de 224 hectares.

La zone Nf correspond à des constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés, pour une superficie de 4,71 hectares

Les secteurs Nt a et Nt b (respectivement 12,84 et 2,63 hectares) sont affectés à des projets liés au développement touristique, et le secteur Nx, de 2,33 ha, reprend les limites de la zone NB x du plan d'occupation des sols.

3 La zone Ab, identifie les espaces agricoles, et limite les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de 704,42 hectares. Quant à la zone Aa, elle identifie un secteur correspondant au couloir de ligne HT et représente environ 38 hectares.

Au total, ce sont environ 990 hectares, soit 94 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation, voire de toute modification de l'état des lieux.

L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et (relativement) densifiée, principalement à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat (zones UA, UB et 1 AU).

*

* *

2 : Aménagements programmés et recommandations concernant les transports

• Les principales actions à mener concerneront :

- La sécurité des voies de transit (la RD 403, la RD 210), laquelle nécessitera de s'appréhender sous l'angle de la gestion de la circulation et de l'aménagement de la voirie.

- L'amélioration en transports collectifs, qui se traduira par des mesures de valorisation des transports publics visant à améliorer la qualité du service, l'organisation du rabattement vers les gares (et notamment celle de Montereau), la communication, etc.

- Une réflexion relative au stationnement, et plus particulièrement à la place accordée à l'automobile, dans le contexte d'un plan de stationnement et de la *réalisation d'aires de stationnement (...).*

- Les solutions à envisager en matière de cheminement, piétonniers et cyclables, afin de rendre ces derniers les plus sécurisés et les plus agréables possibles.

Il paraît cependant évident que cette dernière action ne doit pas se traduire par la réalisation de pistes cyclables dans toutes les rues de la commune.

En revanche, un tel aménagement doit s'entendre dans le sens où les principaux **pôles générateurs de déplacements** (les équipements, les établissements scolaires, les pôles d'emploi et de loisirs, etc.), de Salins et des communes environnantes, gagneraient à être reliés de manière cohérente et sécurisée.

Pour les extensions prévues le long de la RD 403, comme pour chacun des sites de réhabilitation des corps de fermes, tout projet d'aménagement devra être global et étudié par le service compétent (agence routière territoriale de Provins).

*

* *

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins de la commune. Il est donc nécessaire parallèlement de prévoir des actions d'accompagnement en corrélation avec ces objectifs.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics à créer ou à améliorer, le cadre bâti et les espaces publics, l'organisation de l'urbanisation, la maîtrise du foncier.

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

• Des actions visant à conserver et à faciliter un équilibre entre le cadre bâti et le nécessaire maintien des commerces et des services de proximité sont à promouvoir. De même, il y a lieu de favoriser le maintien de l'activité agricole et sa diversification. Cet équilibre s'est en effet traduit dans le temps par une organisation spatiale spécifique qu'il convient de préserver.

Les aménagements urbains doivent être prévus et étudiés de façon à faciliter la coexistence de ces deux types d'occupation du sol, mais aussi à permettre la reconversion des anciens bâtiments d'exploitation agricole. Le projet d'aménagement et de développement durable, à ce sujet, traite de diverses dispositions répondant à cet objectif.

• La question de l'amélioration des espaces publics passe aussi par la poursuite de l'effort de sécurisation dans les traversées du village et des hameaux.

La création de places de stationnement répond par ailleurs à un besoin croissant dans le village. Ce besoin est aussi pris en considération dans le P.L.U. Il est donc nécessaire d'augmenter l'offre de places de stationnement, tant dans l'absolu qu'en réponse aux obligations réglementaires du futur P.L.U.

2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

• La zone UB, étendue sur les terrains situés au nord de la rue de Courcelles (et au nord de la Mairie), est affectée d'une réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme :

> *« 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 ; »*

L'objectif est de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de *résidence service*), mais sans exclure une mixité en termes de générations. Ce type de logements est en effet complémentaire du service offert par la maison de retraite actuelle.

→ Cette réserve est levée, par la présente modification du P.L.U, afin de favoriser une diversification partielle de l'opération de lotissement projetée, en direction des ménages âgés.

• Concernant la zone d'urbanisation future différée, zone 2 AU, représentant une superficie de 2,16 hectares, est destinée au développement à long terme du village.

Celle-ci est identifiée dans le P.L.U compte tenu de sa situation en limite d'urbanisation, et de manière à préserver ses possibilités d'extension comme à permettre si nécessaire le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Le principe retenu est de mailler en voirie les zones contiguës, en s'appuyant le plus possible sur le réseau des chemins existants. Les principes d'aménagement seront définis dans les dossiers - de modification ou de révision du P.L.U - qui présideront à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

*

* *

3 : La maîtrise du foncier

La Municipalité de Salins envisage d'instituer un droit de préemption urbain après l'approbation du plan local d'urbanisme.

4 : Les équipements publics et les emplacements réservés

En matière d'équipements publics, Salins dispose d'un niveau assez satisfaisant, au regard de celui fréquemment rencontré dans des communes de la même importance démographique.

Plusieurs emplacements réservés sont cependant nécessaires, pour assurer l'extension du cimetière et pour permettre d'aménager des aires de jeux et terrains de sport.

Plusieurs emplacements réservés ont aussi été inscrits pour des aires de stationnement et aménagements de voies d'accès.

La Municipalité envisage donc de créer ou maintenir les réserves suivantes :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	*Création d'un chemin piétonnier du ru de l'Etang*	*Commune*	*supprimé déjà réalisé*
2	Extension du cimetière	Commune	4 740 m2
3	Place	Commune	300 m2
4	Aire de jeux et parking	Commune	3 000 m2
5	*Terrain de sports*	*Commune*	*supprimé*
6	Voie d'accès	Commune	1 500 m2
7	Extension du terrain de sports	Commune	2 480 m2
8	Extension du terrain de sports	Commune	2 720 m2
9	*Aménagement d'un carrefour et d'un arrêt de bus*	*Commune*	*supprimé déjà réalisé*
10	Aménagement d'un carrefour	Commune	70 m2
11	*Aménagement d'une voie d'accès*	*Commune*	*supprimé*
12	*Emplacement réservé supprimé par la présente modification.*	Commune	
13	Parking	Commune	320 m2
14	*Stationnement Mairie*	*Commune*	*supprimé*

*

* *