

Plan Local d'Urbanisme

*Marolles -
sur - Seine*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 avril 2001	prescrite le : 15 décembre 2016
arrêtée le : 12 juin 2003	arrêtée le : 14 juin 2018
approuvée le : 3 février 2004	approuvée le : 11 juillet 2019
modifiée les : 20 octobre 2005 - 7 février 2008	modifiée le :
modifiée les : 15 décembre 2011 - 26 avril 2012	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à l'arrêté du :
22 juillet 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 HOUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

A.1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme

• La délibération du **15 décembre 2016** précisait que la révision du P.L.U. répondait aux objectifs suivants :

- Adapter le contenu du règlement aux nouvelles références du Code de l'Urbanisme.
- Permettre la poursuite du développement du village en respectant un équilibre entre création d'emplois et offre du logement, ainsi que son caractère rural.
- Permettre la création de la zone d'activité du Moulin susceptible d'accueillir le projet de « Parc Napoléon ».
- Protéger les espaces remarquables, naturels ou construits sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'environnement en assurant une remise en état des anciennes carrières.
- Prendre en compte les PLD, PLH élaborées au niveau de la Communauté de communes.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le **6 juillet 2017**, avait défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 13 mai 2017, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 10 février 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles, avec les personnes publiques associées et consultées :

- 6 juillet 2017, de présentation du PADD, ainsi que des principaux enjeux et projets,
- 7 février 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme,
- 26 mars 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme à la DDT et la Région.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 23 avril 2018.

• Par délibération du 8 février 2022, la Commune a décidé d'engager une modification du PLU pour permettre de :

- Réduire de moitié la surface de la zone 1AU (avec un reclassement du solde en 2AU).
- Maîtriser les possibilités de densification en limitant la possibilité de créer des lots-arrières.
- Supprimer de petites zones humides (terrain KNAUF), non avérées après étude.
- Prendre en compte la demande de la CC (terrain de captage des eaux aux Prés Hauts).
- Modifier le règlement des lotissements pour les clôtures et le stationnement.
- Examiner le cas des fermes en zone A1, pour savoir si on maintient le règlement actuel.

• La délibération du 26 janvier 2023 a ensuite annulé le premier point de cette délibération, à savoir :

- Réduire de moitié la surface de la zone 1AU (avec un reclassement du solde en 2AU).

*

* * *

A.2 : Objectifs de la modification du plan local d'urbanisme

- La modification du plan local d'urbanisme répond aux objectifs suivant :

- Maîtriser les possibilités de densification en limitant la possibilité de créer des lots-arrières.

Traduction dans la modification du PLU : Le SD-RIF fait obligation d'une certaine densification, laquelle est démontrée dans le rapport de présentation. On peut donc envisager de prendre des dispositions visant à limiter toute densification au-delà de ce qui a été identifié (en tant que justification, devant la préfecture).

Concerne : le règlement (bande constructible de 40 mètres), le rapport de présentation.

- Supprimer de petites zones humides (terrain KNAUF), non avérées après étude.

Traduction dans la modification du PLU : Il est convenu de supprimer cette zone, la Sté KNAUF ayant produit une étude établie par un bureau d'études agréé.

Concerne : le zonage, le rapport de présentation.

- Prendre en compte la demande de la CC (terrain de captage des eaux aux Prés Hauts).

Traduction dans la modification du PLU : Il s'agit a priori d'une simple rectification de la légende, laquelle concerne la zone de bruit de la ligne PLM, afin d'éviter toute erreur d'interprétation.

Concerne : le zonage.

- Modifier le règlement des lotissements pour les clôtures et le stationnement.

Traduction dans la modification du PLU :

Il apparaît que les deux points à traiter sont les suivants :

- la conception des clôtures du lotissement a créé une haie privative, mais qui déborde sur le domaine public, et qui est difficile à entretenir par les propriétaires concernés,
- par ailleurs, il est souhaité par certains co-lotis de pouvoir fermer les places de stationnement de jour qui ont été aménagées dans le lotissement et (ou) de réaliser un portail.

Il a été décidé :

- Pour les haies, d'autoriser le remplacement des haies existantes (le cas échéant), et principalement d'autoriser la réalisation, sur l'alignement de la voie, d'une clôture présentant un rang de parpaing, en soubassement, surmonté d'une grille ou d'un grillage à large maille (permettant la vue sur la clôture végétale : interdire les clôtures opaques et les murs en parpaing).
- Pour les places de stationnement de jour qui ont été aménagées dans le lotissement, de permettre leur fermeture, à condition de conserver leur accessibilité, et donc de réaliser un portail (éventuellement coulissant).

Concerne : le règlement, le rapport de présentation.

- Examiner le cas des fermes en zone A1, pour savoir si on maintient le règlement actuel.

Traduction dans la modification du PLU : Il s'avère, après examen du zonage et du règlement (page 114), que la ferme concernée (la ferme de St-Donain) est autorisée à connaître des changements de destination.

Aucun changement vis-à-vis du PLU approuvé.

*

* *

• **Justification du recours à la procédure de modification.**

• Ce programme entre ainsi dans le champ d'application de la modification avec enquête publique, en application de l'alinéa 3 de l'article L.153-41 du code urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En effet : le projet a pour objet une réduction des possibilités de construire (bande constructible).

• Toutefois, l'objectif de la modification du PLU est aussi de ne pas déroger aux objectifs démographiques initiaux, soit 2.000 habitants.

Ce qui suppose, au regard du calcul du *point mort prospectif* ci-dessous, de maintenir un objectif de construction de 220 logements, pour la période 2013 – 2030 :

Marolles-sur-Seine : le point mort actualisé 2020	1975	1982	1990	1999	2013	2020	2030	delta 1975/8	delta 1982/9	delta 1990/9	delta 1999/2	delta 2013/2	delta 2020/3
population sans double compte	656	919	1239	1357	1646	1832	2 050	263	320	118	289	186	218
taux d'occupation	2,92	2,95	2,93	2,65	2,65	2,70	2,50	0,03	-0,02	-0,28	0,00	0,05	-0,20
population résidences principales	625	903	1233	1357	1616	1800	2 000	278	330	124	259	184	200
résidences principales	214	306	421	513	610	667	800	92	115	92	97	57	133
résidences secondaires	76	74	49	20	15	20	15	-2	-25	-29	-5	5	-5
logements vacants	13	16	12	17	46	43	40	3	-4	5	29	-3	-3
parc total	303	396	482	550	671	730	855	93	86	68	121	59	125
logements construits								105	95	66	95	71	149
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)								12	9	-2	-26	12	24
variation RS + LV								1	-29	-24	24	2	-8
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0								-2	2	44	-1	-11	53
point mort								11	-18	18	-3	3	69
effet démographique								94	113	48	98	68	80

Vérification du calcul : 68 (effet démographique) x 2,70 = 184 soit Δ : population des RP 2020 - population des RP 2013)

• L'étude de la modification du PLU a représenté l'occasion d'examiner plus précisément l'état de la densification observée depuis 2013, ainsi que la densification future et les extensions (en nombre de logements), au regard de cet objectif global de 220 logements, et avec un minimum de 70 logements en densification (10% du total des logements en 2013), soit un maximum de 150 logements dans les extensions.

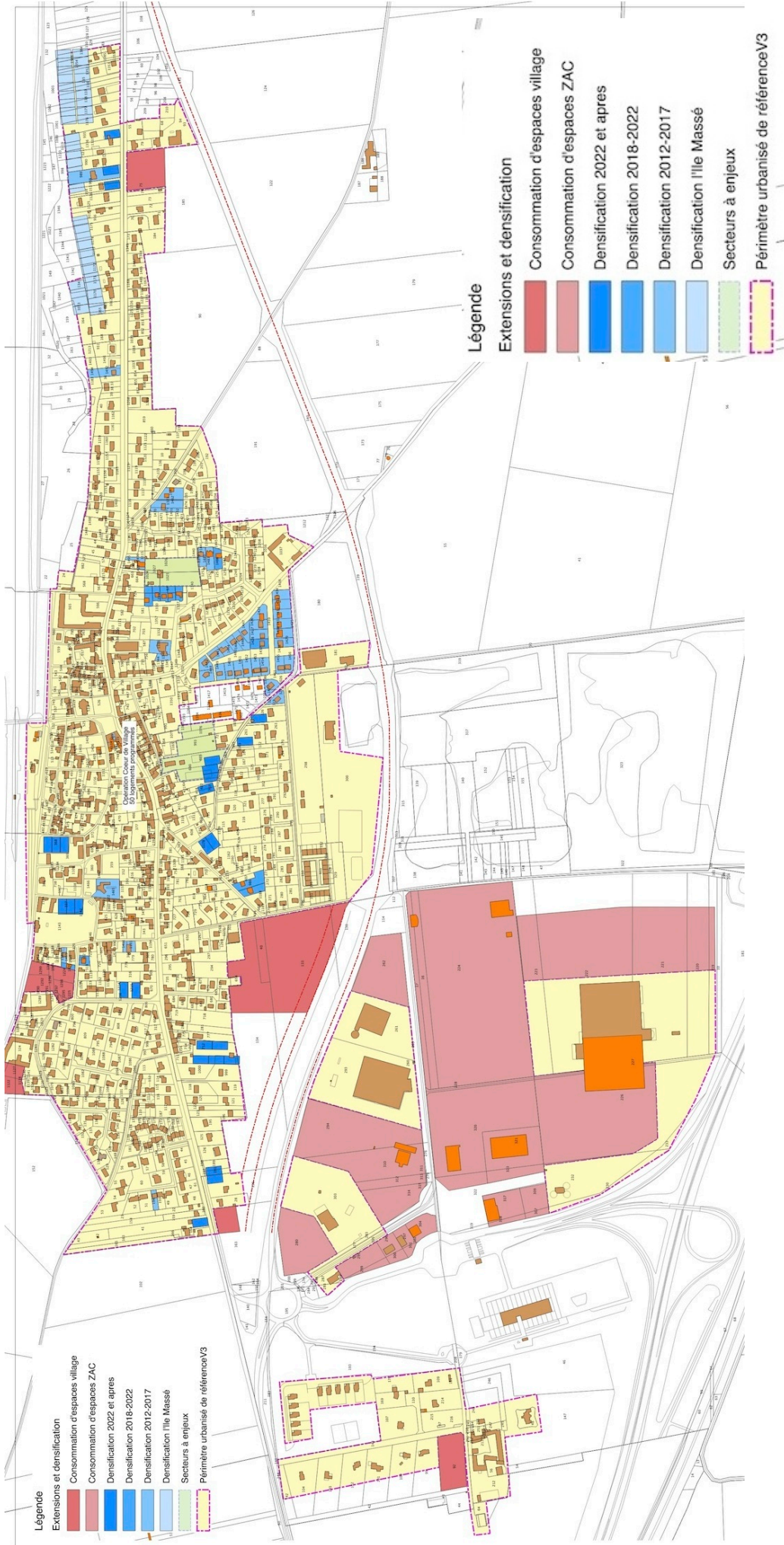
La carte en page suivante illustre les données des tableaux ci-dessous :

DENSIFICATION	nombre logements	CONSOMMATION D'ESPACES	SURFACES	nombre logements
2013 - 2017	65	zone 1AU	3,50	82
2018 - 2022	15	Nord Ferme de St-Donain	0,54	6
Total déjà réalisé	80	Dans le Bourg :		
l'Ile Massé	40	Ouest fermes	0,31	4
Au fil de l'eau post 2022	26	Est Fermes	0,51	4
Les fermes	24	Route de Montereau	0,21	3
Total potentiel	90	Enclave agricole route de Bray	0,57	4
0,5	45	Ouest rue des Gravelins	(dans le tissu : non compté)	
Opération Cœur de village	7	TOTAL	5,64	103
Total potentiel post 2022	52			
Total général	132			

Il est donc possible de réduire la capacité d'accueil de la zone 1AU à ≈ 80 logements, et de limiter les futures divisions foncières, tout en conservant les objectifs initiaux du PLU approuvé.

*

* *



B - PARTI D'AMENAGEMENT

B.1 : Principe de zonage retenu

- Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites.

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite) ;
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux.

- zone **UA** : correspondant au centre ancien de l'agglomération ;
- zone **UB** : correspondant à la zone périphérique résidentielle ;
- zone **UC** : correspondant au lotissement résidentiel de Saint-Donain ;
- zone **UD** : correspondant aux lotissements récents réalisés au Sud-Est du village ;
- zone **UH** : correspondant aux secteurs d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs ;
- zone **UX** : correspondant aux zones d'activités existantes ;
- zone **UR** : correspondant à l'emprise de l'autoroute A5 et à ses dépendances ;
- zone **UY** : correspondant aux emprises publiques du domaine ferroviaire ;

- zone **1AU** : correspondant aux extensions urbaines à vocation principale de logements ;
- zone **2AU** : correspondant aux extensions urbaines différées, à vocation de logements ;
- zone **2AUh** : correspondant aux extensions de la zone d'équipements collectifs ;
- zone **2AUxa** : correspondant aux extensions urbaines différées, d'activité touristique ;
- zone **2AUxb** : correspondant aux extensions urbaines différées, de la ZAE des Gours aux Lions ;
- zone **A** : correspondant à une zone naturelle agricole ;
- zone **N** : correspondant à une zone naturelle protégée.

- **Les principales modifications du zonage par rapport au PLU de 2008, modifié en 2012 :**

- Dans le village : création d'un secteur UD (ancien secteur AU1) correspondant aux lotissements récents, réalisés au sud-est du village.
- Extension du périmètre UAa pour englober toutes les constructions anciennes du village.
- Suppression des sous-secteurs en zone UB, pour ne créer qu'une seule zone qui regroupe l'ensemble de la zone périphérique résidentielle.
- Création d'un secteur 1AU à l'est du village, sur une partie du secteur UB, afin de permettre la densification de la zone.
- Reclassement d'une partie de la zone UR (à l'Ouest du village) en zone UB, qui correspond à un secteur occupé par des logements de fonction.
- Reclassement en zones urbaines des secteurs UXA, UXb, UXc et UXd (anciennement AUxa, AUxb, AUxc et AUxd) en raison de l'urbanisation de ces secteurs.

NOTA BENE : le secteur UXc a été supprimé (rattaché à la Commune de Cannes-Ecluse).

- Reclassement d'une partie de l'ancienne zone AU2 en 1AU (au Sud-Ouest du village), qui correspond au premier secteur qui sera ouvert à l'urbanisation.

NOTA BENE : ce secteur a été réduit après l'enquête publique (et suite à la consultation des PPA).

- Reclassement d'une partie de l'ancienne zone AU2 en 3AU (au Sud-Est du village), qui correspond à un secteur d'urbanisation futur, qui ne pourra être réalisé qu'après 2030.

NOTA BENE : ce secteur a été reclassé en zone agricole après consultation des personnes publiques associées (et notamment la CDPENAF).

- Création d'une zone 2AUx sur des secteurs anciennement classés en zone A pour la création du parc Napoléon. Ce projet nécessitera une mise en compatibilité du PLU.

NOTA BENE : ce secteur - requalifié 2AUxa - a été réduit à 51 ha après consultation des personnes publiques associées (et notamment la CDPENAF). De plus, un secteur 2AUxb a été inscrit à l'intérieur de la zone UXb, en raison de la présence d'une continuité écologique, et d'une consommation d'espaces qui aurait dépassé les possibilités définies par le SD-RIF.

- Reclassement d'une partie des zones A en zones N, en fonction de l'utilisation réelle du sol.
- Suppression de certains EBC qui ne présentent pas d'enjeux significatifs.
- Application de la loi Paysage sur d'anciens EBC, en particulier dans des secteurs déjà protégés, afin d'assurer une meilleure gestion des boisements.
- Matérialisation de la bande de protection des lisières.

• → Changements de zonage intervenus dans la modification par rapport au P.L.U approuvé :

- Suppression de petites zones humides (terrain KNAUF), non avérées après étude *.
- Prise en compte la demande de la CC (terrain de captage des eaux aux Prés Hauts).
- Corrections mineures du contour de la zone 1AU (en limite nord).

* Etude conduite par le cabinet Greuzat en juillet 2021, et dont les conclusions sont les suivantes :

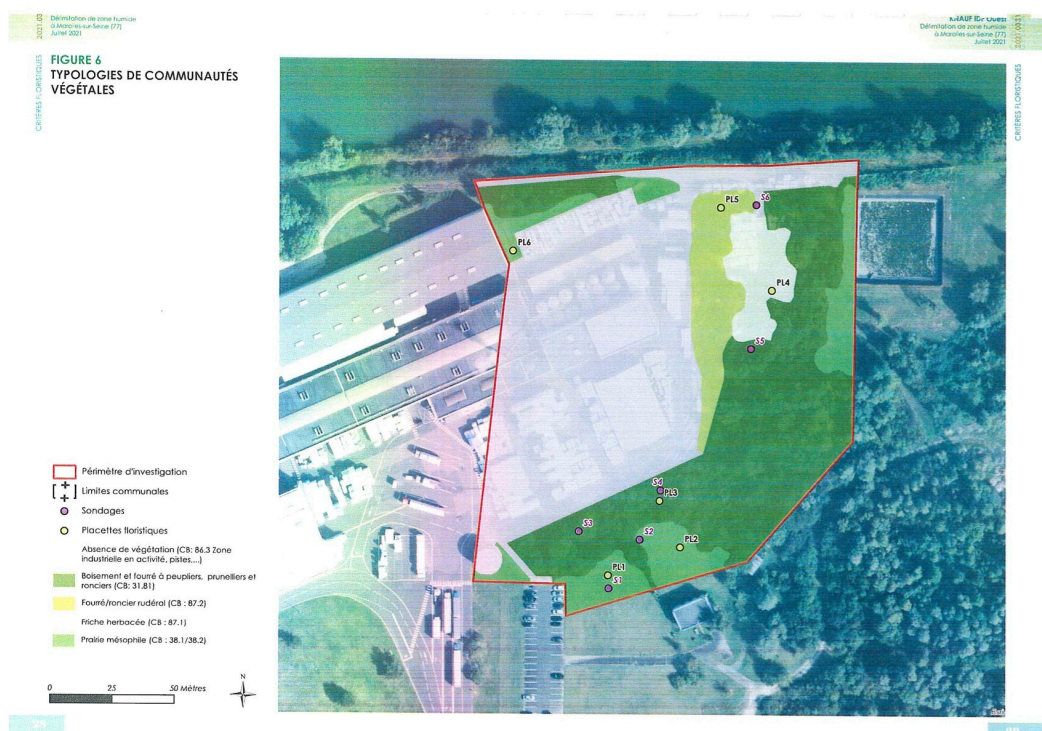
"La société KNAUF a missionné le cabinet Greuzat pour statuer sur la présence de zones humides sur des terrains situés en partie en enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 définie par la DRIEE île-de-france.

Au regard de la version en vigueur du 24 juillet 2019, les critères pédologiques et floristiques sont à prendre en compte pour cette détermination.

- *6 sondages pédologiques ont été réalisés par le Cabinet Greuzat le 1^{er} juin 2021. Aucun des sondages pédologiques n'est caractéristique de zone humide.*

- *Des placettes floristiques ont été réalisées au droit des espaces végéta lises le 1er juin 2021. Aucune des 6 placettes réalisées n'a mis en évidence de végétation spécifique avec un recouvrement suffisant pour déterminer une zone humide au sens réglementaire du terme.*

L'enveloppe globale du projet n'est pas concernée par la présence d'une zone humide avérée d'après les investigations pédologiques et floristiques réalisées en juin 2021."



B.2 : Contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débatu au sein du conseil municipal le 6 juillet 2017) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

* **L'aménagement de l'espace** : à l'échelle locale, affirmer l'identité de la commune dans son rôle de polarité rurale. A l'échelle régionale et nationale, développer l'attraction touristique du territoire, en lien avec le projet de Parc dédié à l'épopée napoléonienne.

- Maintenir le rôle intermédiaire de la Commune en termes d'armature urbaine, avec une offre de services, équipements, emplois,...attractive vis-à-vis des habitants des villages limitrophes (La Tombe, Gravon, Châtenay-sur-Seine, Misy-sur-Yonne, Barbey et Courcelles-en-Bassée).

- Bénéficier des externalités positives du projet de Parc Napoléon, tout en maîtrisant ses impacts.

- Maintenir le cadre de vie et les atouts du territoire, notamment en favorisant des communications vertes (modes doux) et en renforçant le caractère patrimonial de la partie ancienne du village.

- Prendre en compte les risques et les contraintes du territoire dans l'aménagement de l'espace (risques d'inondation, bruit lié aux infrastructures,...).

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **Le développement économique, commercial et les loisirs** : accompagner la croissance démographique d'un développement économique local et du maintien des commerces de proximité.

- Permettre la réalisation de la ZAC du Moulin (qui pourra éventuellement accueillir le projet du Parc Napoléon). Anticiper et maîtriser les impacts de ce projet sur le cadre de vie des marollais (trafic, bruit,...).

- Favoriser le développement touristique du territoire, en lien avec : le projet de parc Napoléon, le vélo-tourisme (projet de vélo-route le long de la Seine), la rive droite de la Seine (projet de port de plaisance), le projet de reconversion du domaine de Motteux.

- Etoffer l'offre en hébergements pour accompagner le développement touristique prévu.

- Encourager l'exploitation des terrains encore libres des zones d'activité (dont la ZA de Saint Donain).

- Maintenir et développer les commerces du centre-ville (Droit de Préemption, règlement de la zone UA,...).

- Affirmer et conforter l'économie agricole locale (quatre sièges d'exploitation sont implantés à Marolles-sur-Seine).

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **Les transports et les déplacements** : organiser la mobilité du territoire pour limiter les conséquences de l'augmentation du nombre de véhicules. Favoriser les déplacements « doux » au sein du village ainsi que les autres typologies de transports « alternatifs » à la voiture individuelle.

- Faciliter le projet de Véloroute le long de la Seine, porté par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.

- Etudier un schéma des circulations douces (vélos, piétons) à l'échelle du village, pour des usages de loisirs et fonctionnels.

- Préserver les cheminements piétons existants dans le tissu urbain.

- Prendre en compte les modes actifs dans l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat.

- Réfléchir à la création d'une « zone de rencontre » dans le centre ancien, où le gabarit des voies impose déjà un ralentissement des véhicules.
- Acter la station de covoiturage prévue dans le cadre du Schéma Départemental (échangeur de l'A5).
- S'il est rendu nécessaire par la réalisation du Parc Napoléon, acter le doublement de la RD 411 (au sud de l'emprise actuelle), en assurant une protection efficace des habitations contre le bruit.
- Réfléchir à la possibilité d'un franchissement de l'Yonne (tel qu'il est préconisé dans le SDRIF).

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **L'habitat et la démographie** : conserver une progression démographique modérée, visant à atteindre environ 2.000 habitants en 2030 (en population des résidences principales). Favoriser une diversification de l'offre en logements pour maintenir une population mixte.

- Deux opérations totalisant 27 appartements (logements collectifs) sont en cours de réalisation.
- A moyen terme, affecter un potentiel foncier à l'habitat (4 ha d'extension du périmètre construit), afin d'atteindre l'objectif démographique.
- Permettre la densification de la ville, en prenant la desserte en VRD et les besoins en stationnement existants (ou prévus) comme facteurs limitant.
- Augmenter l'offre de logements locatifs, sous différents statuts d'occupation.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation du PADD (les objectifs démographiques globaux étant maintenus).

* **L'urbanisme et les paysages** : préserver le cadre de vie et l'attractivité du village via la conservation du centre historique, et la réalisation d'opérations qualitatives dans les nouveaux espaces à urbaniser.

- Préserver le style urbain et architectural du centre historique, en particulier de la rue Saint-Georges jusqu'à la Seine.
- Identifier et protéger, au titre de la Loi Paysage, certains éléments du patrimoine local de la Commune.
- Conserver des espaces « tampons » (agricoles, vergers, boisements,...) en limite de l'urbanisation.
- Favoriser les continuités de cheminements entre les différents quartiers du village. S'appuyer sur les emplacements réservés du P.L.U actuel (pour définir des connexions avec les voies qui seront à créer).
- Autoriser une certaine diversité dans les formes des logements (pavillons, maisons individuelle en bande, logements collectifs,...) tout en conservant une harmonie d'ensemble (en limitant les hauteurs par exemple).
- Varier les densités construites dans les zones à urbaniser, en fonction de leur caractère.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **Les équipements** : étoffer l'offre en équipements afin de répondre aux besoins futurs des marollais et des futurs usagers du territoire.

- Projets de nouveaux équipements sportifs (terrain de tennis supplémentaire, city-stade, club house) et socio-culturels (salles associatives, salle de spectacle) en cours de réflexion. Permettre la réalisation de nouveaux équipements privés.
- Un agrandissement du cabinet médical sera réalisé à l'horizon 2017 – 2018.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **Les réseaux numériques et l'énergie** : faciliter l'accès des habitants et activités aux réseaux de communication numérique (la fibre optique). Orienter les nouvelles opérations d'aménagement vers le modèle « éco-quartier ».

- Le déploiement de la fibre optique, sur tout le territoire communal, sera réalisé à l'horizon 2018.
- Imposer le raccordement à la fibre optique pour les nouvelles constructions dans les zones à urbaniser.
- Favoriser les bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables dans les nouveaux quartiers, afin de tendre vers le modèle de l'Eco-quartier.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques** : favoriser la mise en valeur écologique et touristique des sites naturels de la Commune, ainsi que la création d'une trame verte urbaine.

- Mettre en valeur les bords de Seine, notamment en aménageant des sentiers de promenade (rive droite de la Seine, sentier du tour de l'Ile,...).
- Développer le potentiel écologique et touristique de la partie Nord du Carreau Franc (ouverture au public, circuit de promenade, animation du site,...), et dans ce cadre étendre son périmètre à l'Est.
- Réfléchir à un possible franchissement de la RD 411 pour accéder au Carreau Franc et à la zone d'activités de Saint-Donain.
- Projet de remise en état agricole du plan d'eau situé en limite Est de Cannes-Ecluse (projet CEMEX, au lieu-dit Le Retour d'Eau).
- Réaliser une trame verte à l'intérieur des nouvelles zones à urbaniser (par exemple à partir du merlon qui devra être aménagé le long de la RD411).

- Classer les bois en EBC ou les identifier au titre de la loi Paysage.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation.

* **La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain** : limiter la consommation d'espaces à 80 hectares.

- A l'exception de la ZA du Moulin, la déviation constitue la limite de l'urbanisation future du village.
- Gérer l'impact de la ZA du Moulin sur l'économie agricole, en concertation avec la SAFER (mandatée pour prévoir les compensations nécessaires).

On compte en effet 51 ha pour le parc Napoléon et 30 ha dans la ZAC de St-Donain, au titre des pastilles d'urbanisation préférentielles. On compte aussi 5,65 ha au titre du développement du village (dont 3,6 ha pour la zone 1AU du Chemin de la Vigne). Et par ailleurs 9,7 ha pour les zones 2AU (3,5 ha) et 2AUxb (6,2), mais au-delà de la réalisation du SD-RIF.

Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation : la consommation d'espaces est globalement maintenue.

2.2 – Rapport de présentation :

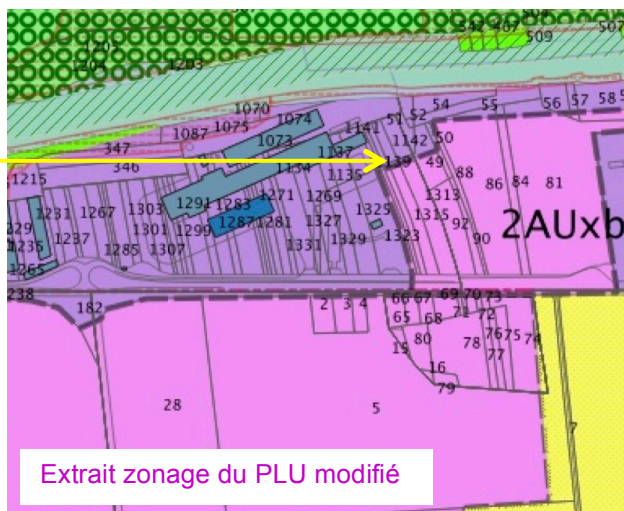
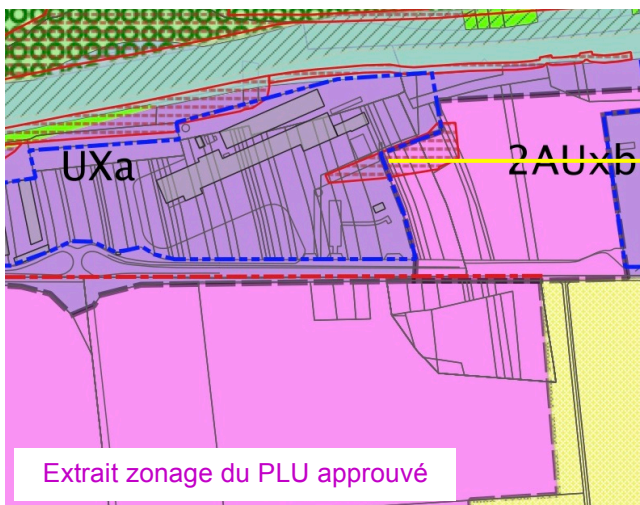
- Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications de zonage et réglementaires, et présenter les justifications requises au titre du changement de zonage.

2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

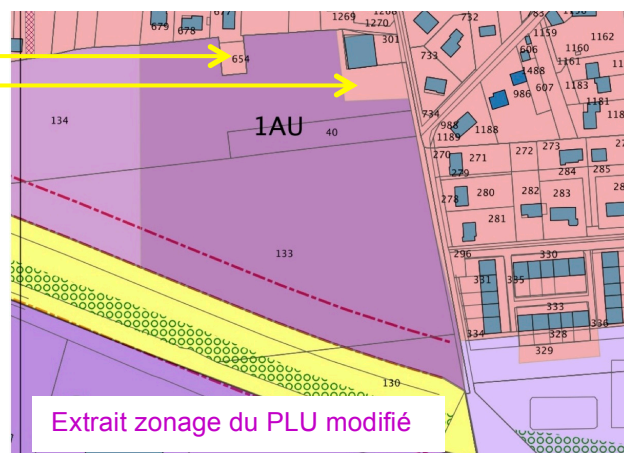
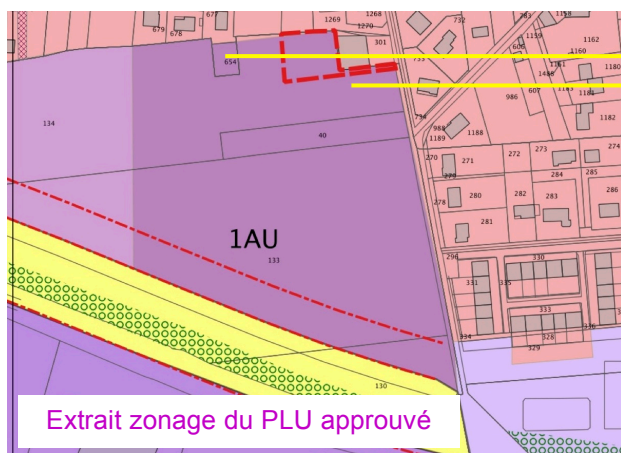
- Mis à jour par la modification du plan local d'urbanisme.

2.4 – Zonage :

- Suppression de petites zones humides (terrain KNAUF), non avérées après étude.



- Prise en compte la demande de la CC (terrain de captage des eaux aux Prés Hauts : précision de la légende de la zone de Bruit).
- Corrections mineures du contour de la zone 1AU (en limite nord).



2.5 – Règlement :

- Le règlement propose quelques corrections mineures. Les ajustements réglementaires sont identifiés en couleur magenta.

Ils portent principalement sur la gestion des clôtures et du stationnement, dans certaines opérations de lotissement, et sur la création d'une nouvelle bande constructible de 40 mètres (en dehors des lotissements concernés par la bande constructible de 20 mètres)..

2.6 – Annexes :

- Non concernées par la modification du plan local d'urbanisme.

*

*

*

C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

La procédure de modification est définie par les articles L153-34 et R153-12 du code de l'urbanisme.

Le P.L.U fera l'objet d'une notification aux personnes publiques concernées. Elle fera ensuite l'objet d'une enquête publique, avant d'être approuvée par délibération du Conseil Municipal.

C.1 : Modification du plan local d'urbanisme :

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

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

Article L153-40 Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

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

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42 Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26.

• Suivant les dispositions de l'article L.153-34, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées aux articles L132-7 et ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle-ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle.

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

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

• Le projet de modification du P.L.U sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, ainsi qu'à la communauté du Pays de Montereau, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT, et aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilités), ainsi qu'à la SNCF et aux SCOT limitrophes.

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

C.2 : Cas particulier de l'évaluation environnementale :

• Article L104-3 du code de l'urbanisme

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

• Article R104-12 du code de l'urbanisme

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

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

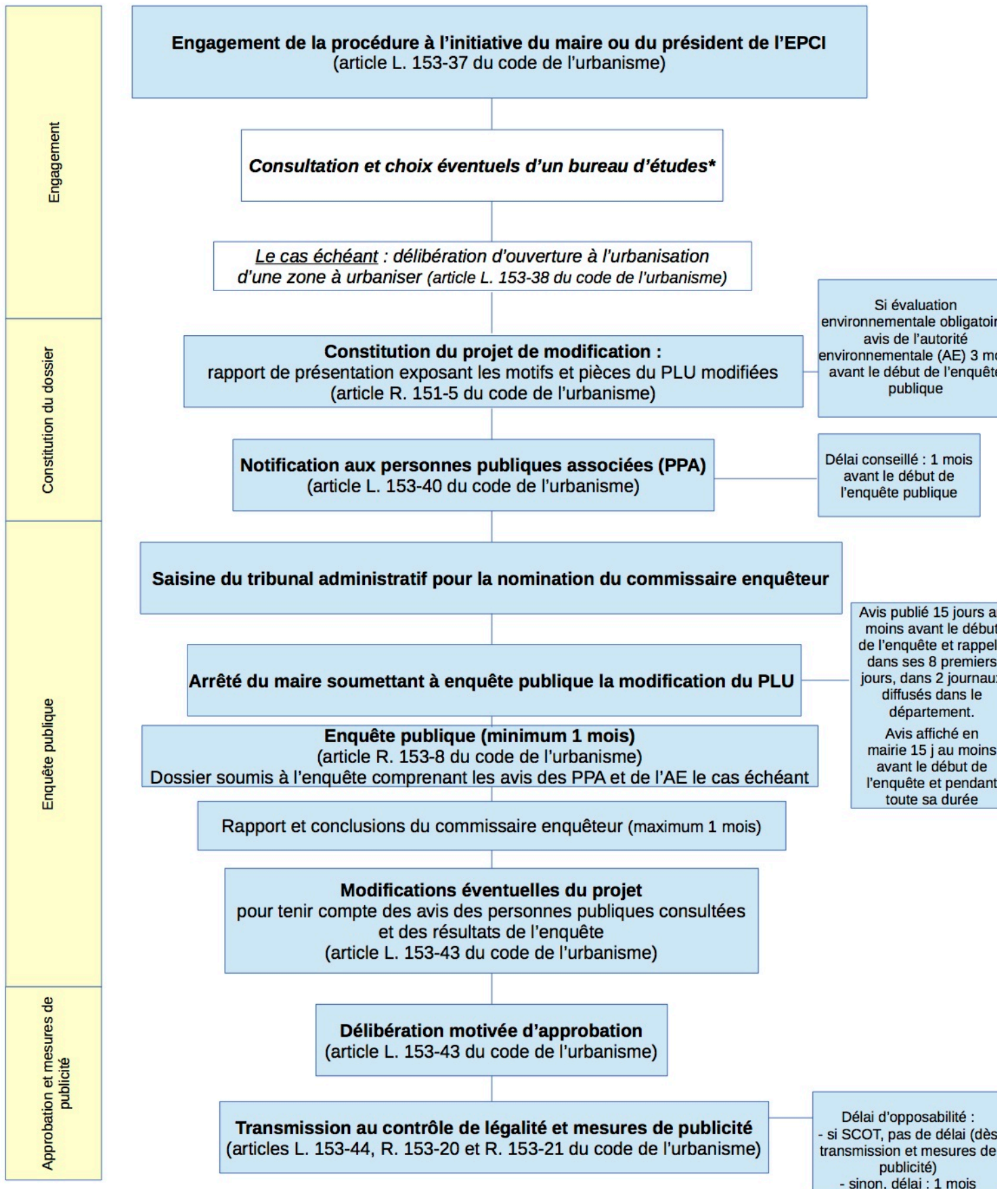
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cas présent, le maître d'ouvrage considère que la procédure engagée est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Cette démonstration figure dans le rapport de présentation, avec des compléments apportés à l'évaluation environnementale.

*

* *

Tableau synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.