

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 :	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 2.1

RAPPORT DE
PRÉSENTATION

VU pour être annexé à la délibération du :
12 avril 2012

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



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.....	53

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions.....	58
2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : motifs et principales dispositions	59

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS	62
--	----

D - COMPATIBILITÉ DU PLU

1 : Avec les schéma directeur régional.....	63
2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme	64

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	66
2 : Aménagements programmés ou envisagés concernant les transports.....	69

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

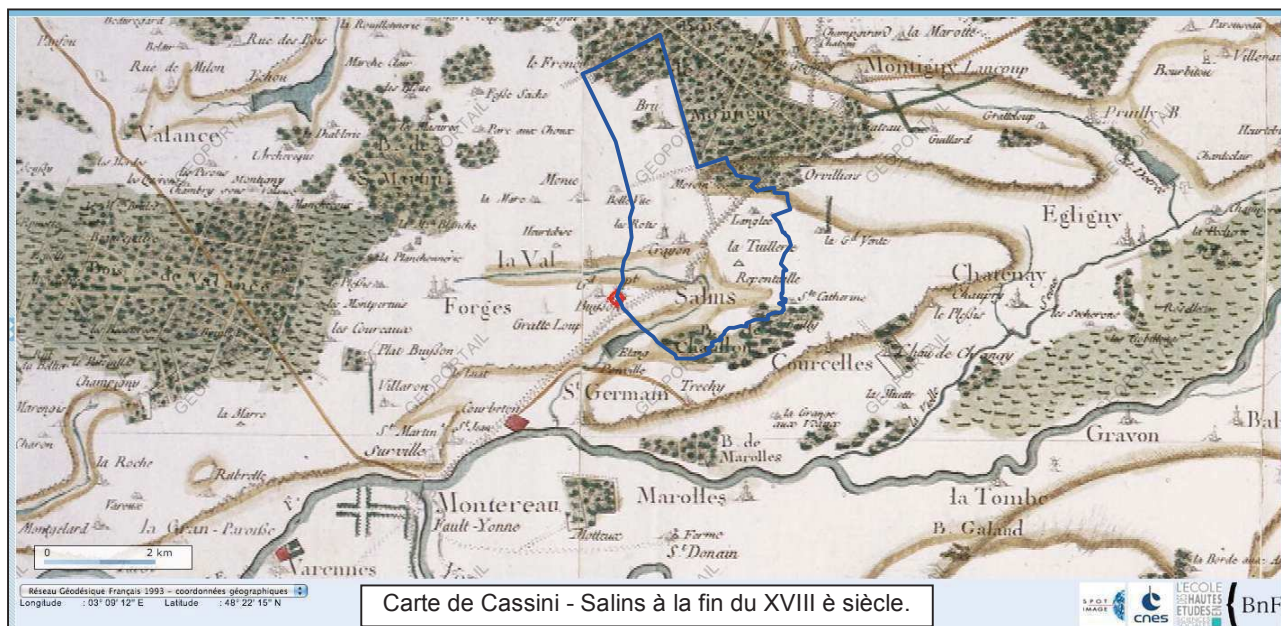
1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics	70
2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations	70
3 : La maîtrise du foncier	71
4 : Les équipements publics et les emplacements réservés	71

ANNEXE 1 : TYPOLOGIES VÉGÉTALES ET DES CONSTRUCTIONS.....	72
---	----

ANNEXE 2 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES.....	88
---	----

ANNEXE 3 : LA TYPOLOGIE DES MILIEUX (Directive Communautaire du 21 mai 1992)	90
--	----

ANNEXE 4 : LEXIQUE	93
--------------------------	----



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 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 mars 1985 et modifiée le 9 mars 1988.

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

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

- Le reclassement d'une zone II NA en zone UB, pour une superficie de 1,2 hectares.
- La création d'une petite zone NB x de moins de 2000 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 projet 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'urbanisation 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 I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTICRITÈRES.

A - SITE ET SITUATION

1 : Situation géographique

Le plan local d'urbanisme concerne la totalité de la commune de Salins. Son territoire présente une superficie de 1 056,43 hectares, dont 4,2 % d'espace urbain construit, 2,6 % d'espace urbain non construit et 93,2 % d'espace rural (source IAURIF).

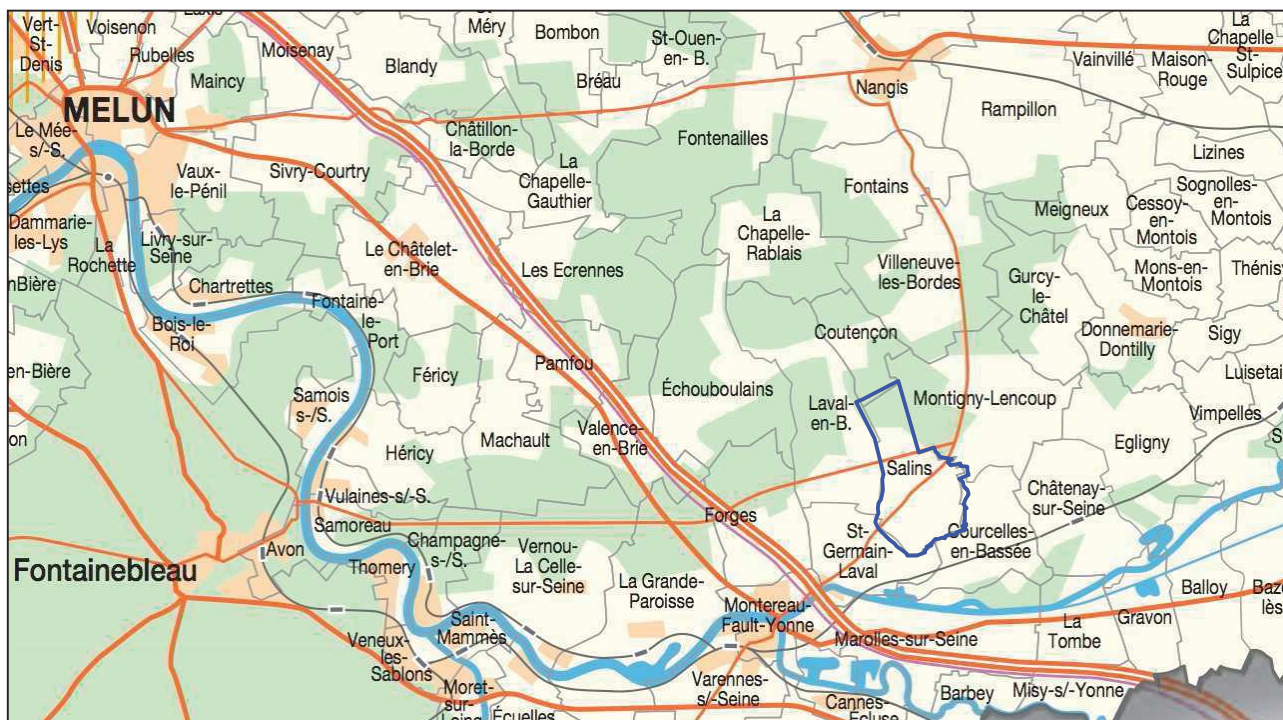
Salins est située au sud du département de Seine-et-Marne, à 6 kilomètres de Montereau (elle appartient à son aire d'attraction), à 30 kilomètres de Melun et 80 kilomètres au sud-est de Paris.

Trois grands types d'espaces s'imbriquent et se juxtaposent : l'espace agricole, l'espace forestier et l'espace urbain. Interdépendants les uns des autres, ils doivent s'harmoniser et s'équilibrer.

Dans la commune de Salins, l'espace forestier est important, en termes de superficie : 265,55 ha, soit 25 % de la superficie communale. Il apparaît majeur par sa richesse écologique et le potentiel qu'il représente pour le développement d'activités touristiques et de loisirs. L'espace agricole présente aussi un rôle important, en termes de superficie ou quant à l'identité de Salins : 706,34 ha., soit 2/3 du finage.

Elle s'inscrit au nord-est du canton du Montereau, lequel regroupe 14 communes. Ce Chef-lieu de canton appartient à l'arrondissement de Provins. Du point de vue administratif, Salins appartient aussi à la Communauté de Communes des Deux-Fleuves.

- La Communauté de Communes des Deux Fleuves (CC2F) est compétente pour :
 - d'une part, l'aménagement de l'espace, le développement économique et le tourisme, dans le domaine des compétences obligatoires ;
 - d'autre part, la création, l'aménagement, l'entretien de la voirie, la protection et la mise en valeur de l'environnement incluant l'assainissement (études, réalisations, gestion), en matière de compétences optionnelles ;
 - et enfin, l'eau potable, pour les compétences facultatives.
- Les communes limitrophes sont : au Nord-Est, Montigny-Lencoup ; au Nord, Coutençon ; au Nord-Ouest, Laval-en-Brie ; au Sud-Ouest, St-Germain-Laval ; au Sud-Est, Courcelles-en-Bassée.



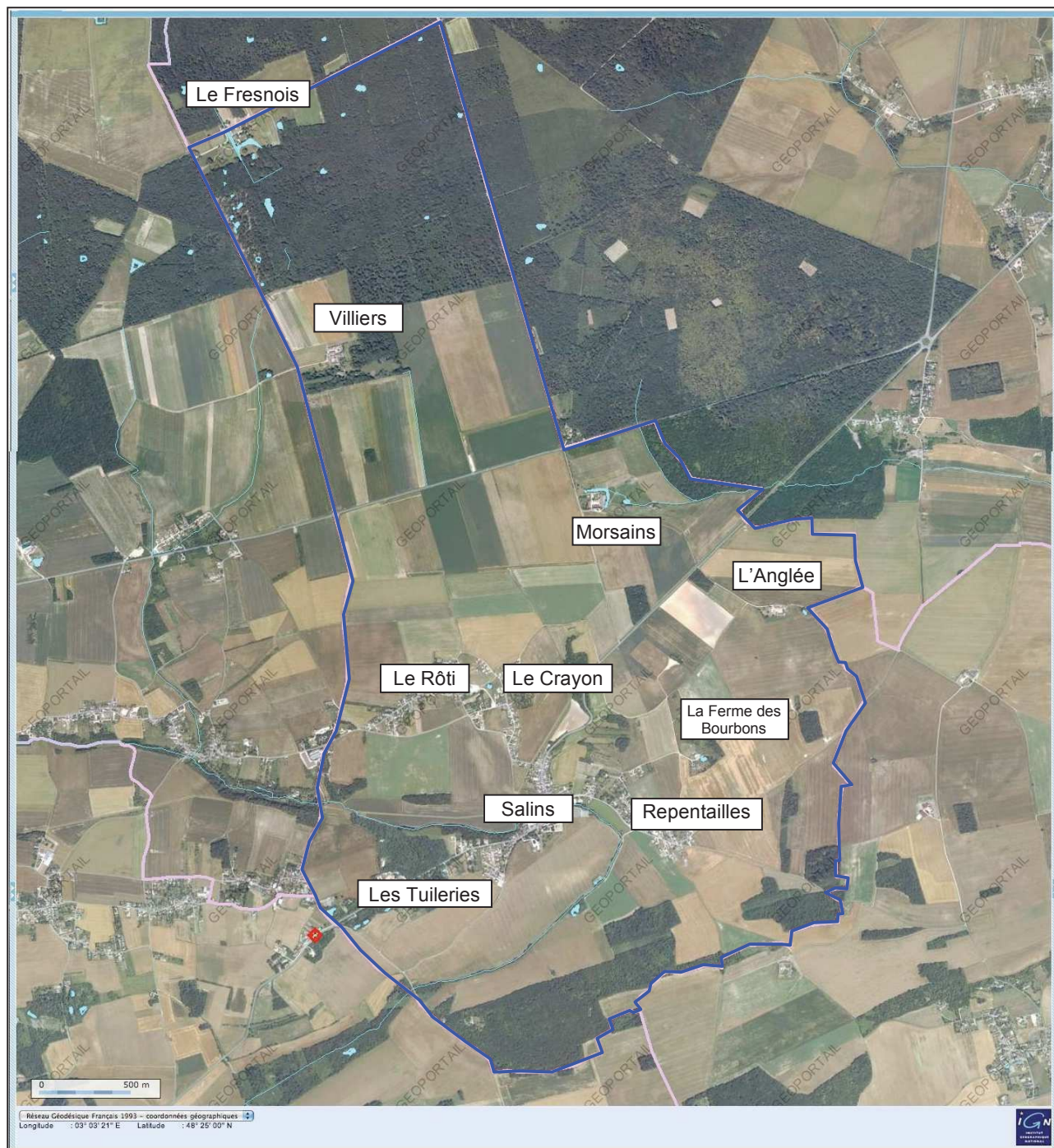
- Carte (source : IAURIF) -

Implanté sur le plateau de la Brie, aux confins des collines du Montois, dédié principalement à l'agriculture, le site bâti s'est développé pour l'essentiel dans la partie Sud du territoire, de part et d'autre des flancs de la vallée du ru de l'Étang.

Autour du village de Salins s'étend un paysage à dominante agricole et à structure de "champs ouverts", aux horizons très dégagés, ponctué de quelques bois et bosquets. Au Nord du finage, se situe une partie du massif boisé du Fresnois.

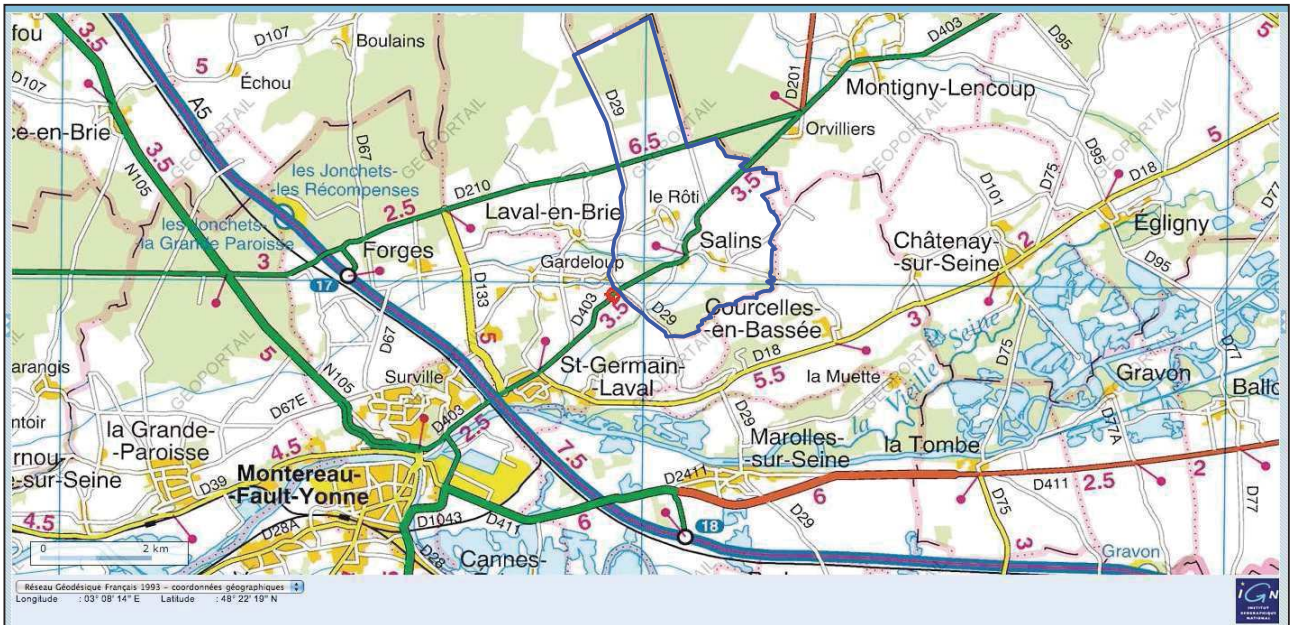
La limite sud du territoire est vallonnée et boisée. Le bois de Châtillon représente le boisement le plus étendu, à la limite de Courcelles-en-Bassée.

Le site construit est représenté par le chef-lieu communal (Salins), et divers hameaux étendus « en doigt de gant », le long des voies communales (le Rôti, le Crayon et Repentailles) ou de la RD 403 (Les Tuileries). Deux lieux-dits, au Nord : le château du Fresnois et la ferme de Villiers.



- Photographie aérienne IGN (source : géoportail 2009) -

- Les principales voies de desserte routière desservant le village sont :
 - La RD 210 traversant le territoire communal, au Nord, permet de relier Provins à Fontainebleau (en passant par l'échangeur autoroutier de Forges, c'est-à-dire avec une liaison vers Sens ou Melun et Paris).
 - La RD 403, au centre, relie Provins à Montereau et Nemours. Cette voie traverse le bourg.
 - La RD 29, en limite Ouest du territoire, relie Marolles-sur-Seine à Mormant (via Coutençon).
 - Une voie communale (« rue de Courcelles ») relie Courcelles-en-Bassée à Laval-en-Brie.



- Le réseau ferroviaire est représenté par la gare de Montereau, avec deux lignes : une sur chaque rive de la Seine, en direction de Fontainebleau, Melun, Paris. Les horaires accompagnent les migrations de type pendulaire.
- Le territoire fait l'objet d'exploitations très peu diversifiées dans l'ensemble :
 - L'activité agricole (essentiellement des terres de grandes cultures) représente actuellement la principale utilisation du sol. Les paysages agricoles présentent une certaine uniformité avec des champs qui s'étendent sur des superficies importantes.
 - En périphérie du bourg et des hameaux, on note la présence de vergers et de jardins potagers où peuvent encore subsister quelques essences d'arbres fruitiers.
 - Au Nord, le paysage est marqué par une vaste couverture boisée, principalement représentée par le bois du Fresnois.

*

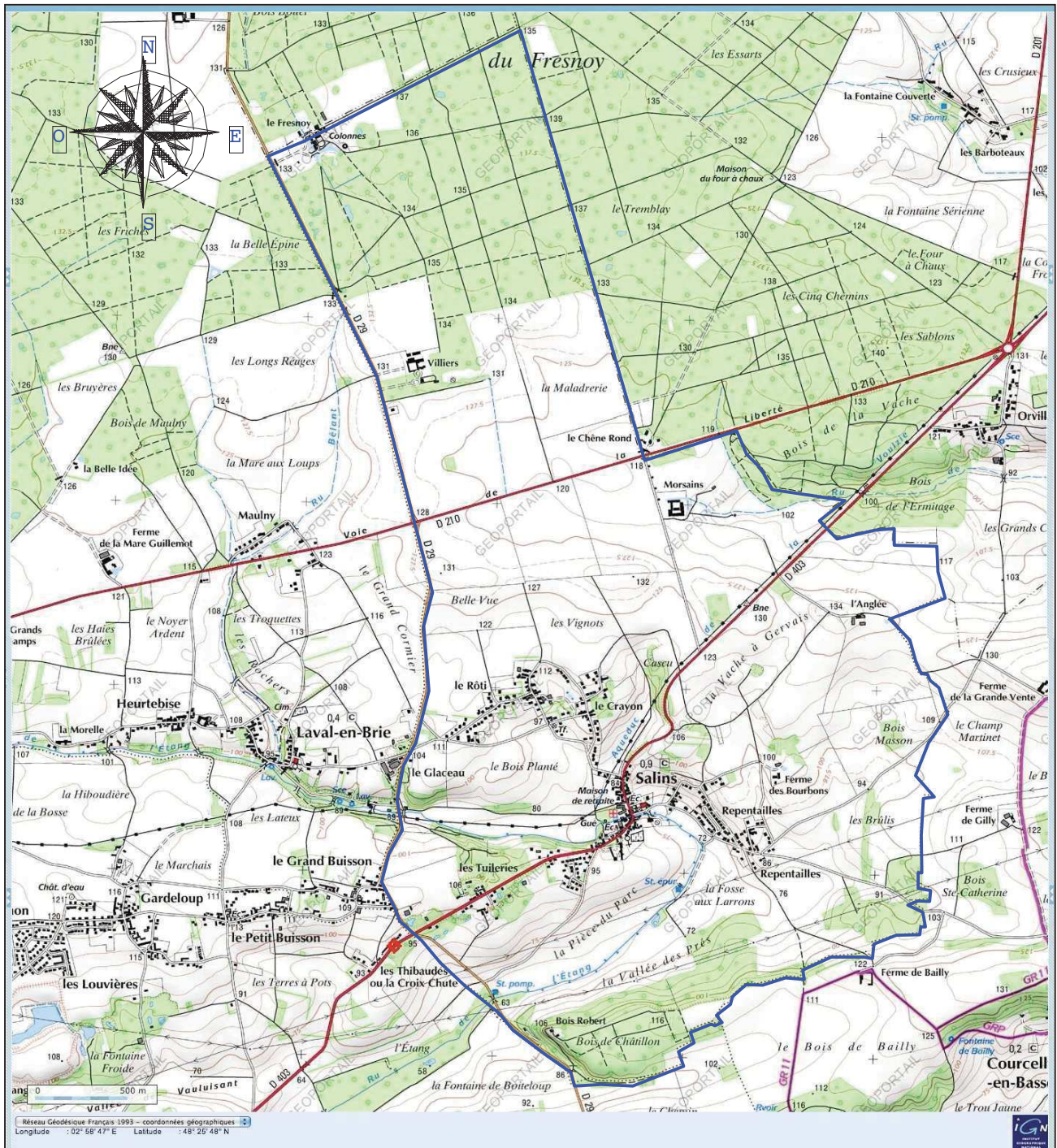
*

*

Ci-dessous : carte topographique (source : géoportail IGN 2009).

On observe la structure du finage communal : **les constructions se sont dès l'origine implantées en rebord des versants de la vallée du ru de l'Etang**, assez proches de la ressource en eau, mais sans empiéter sur les vastes terres cultivables. Celles-ci ont été intégrées aux limites communales pour des raisons liées à l'économie agricole, support de la communauté qui s'y est implantée.

Cette logique a prévalu jusqu'à l'époque contemporaine.



- Sur un plan touristique, la commune présente des richesses patrimoniales remarquables : l'Eglise Saint-Apollinaire (classée Monument Historique), le Château du Fresnoy, et le château médiéval du Village.

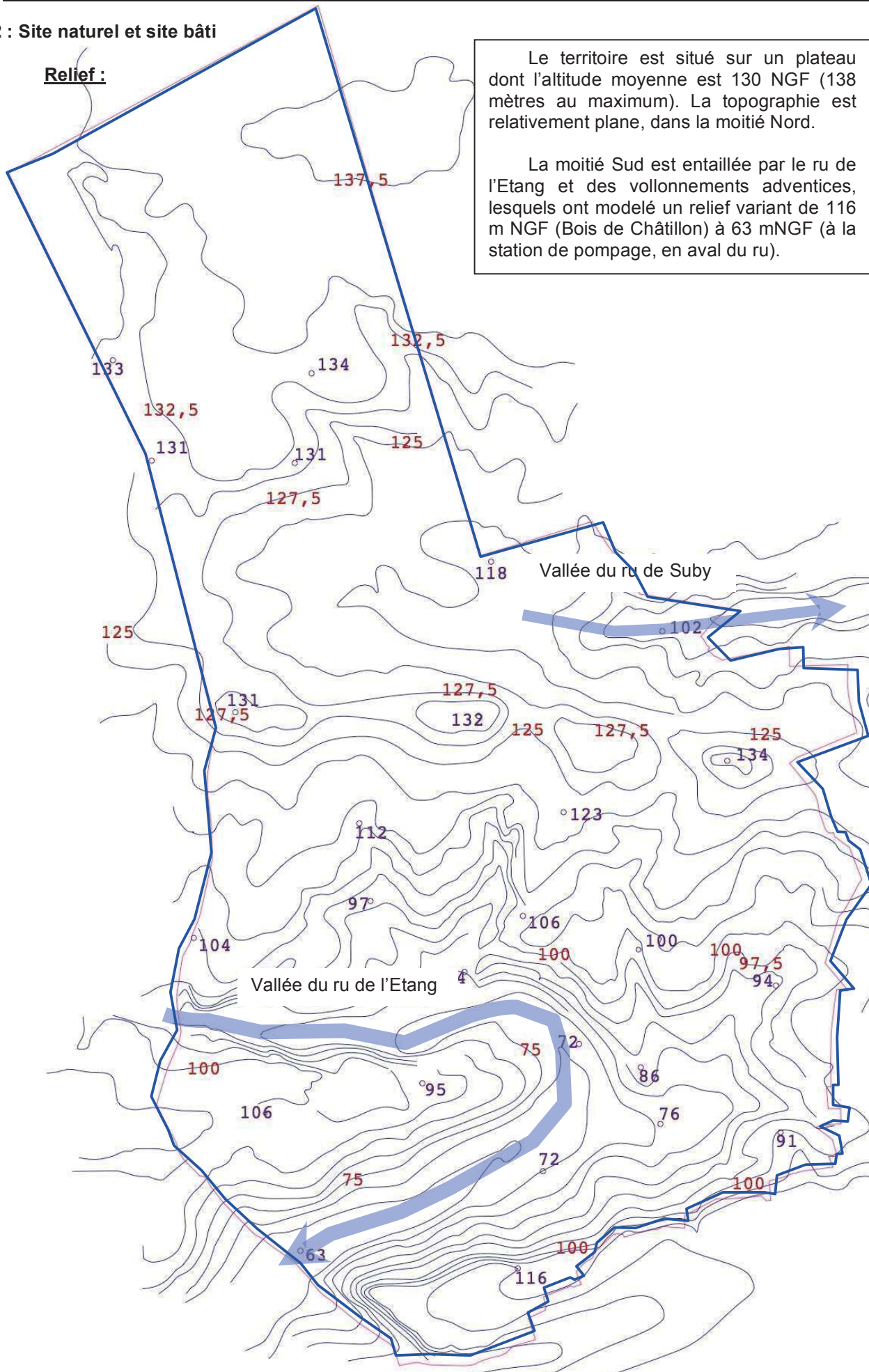
Le bois du Fresnoy, de même que la vallée du ru de l'Etang, constituent en outre des éléments significatifs pour renforcer l'attractivité de la commune, à travers des activités récréatives et touristiques.

2 : Site naturel et site bâti

- **Relief :**

Le territoire est situé sur un plateau dont l'altitude moyenne est 130 NGF (138 mètres au maximum). La topographie est relativement plane, dans la moitié Nord.

La moitié Sud est entaillée par le ru de l'Etang et des vallonements adventices, lesquels ont modelé un relief variant de 116 m NGF (Bois de Châtillon) à 63 mNGF (à la station de pompage, en aval du ru).



• **Géologie :** (Source : Géoportail et BRGM).

Les terres arables recouvrent, sur le plateau, le calcaire de Brie (g1b) et les argiles à meulière, datant de l'époque tertiaire (Stampien inférieur) : plateforme structurale du plateau de Brie et support (le plus souvent) d'une strate cultivable de « limons des plateaux ».

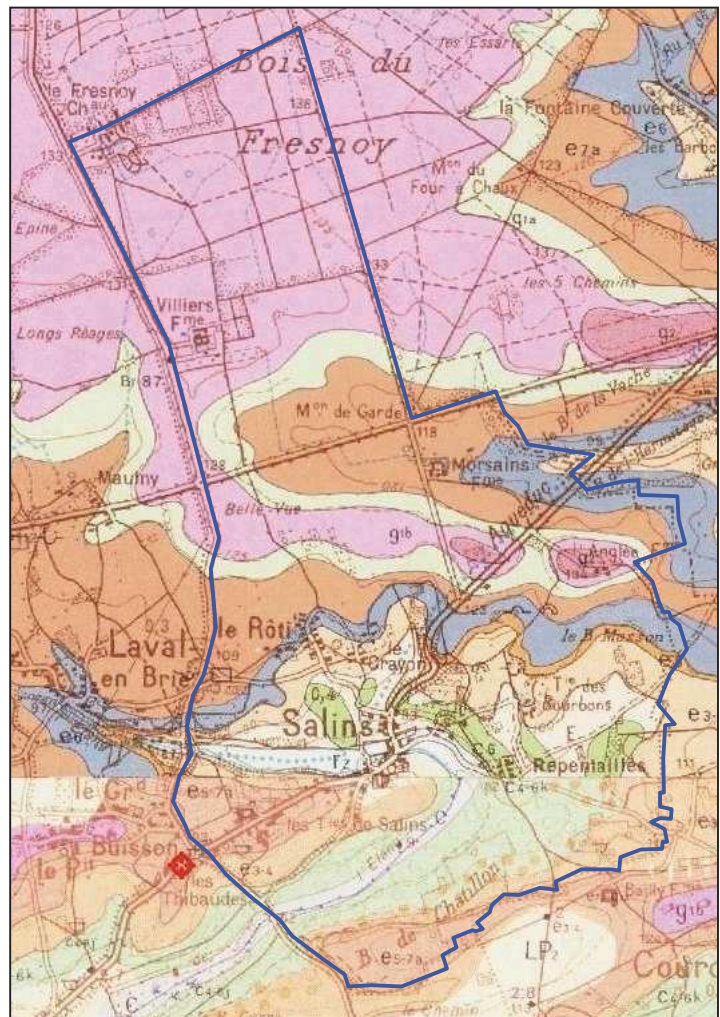
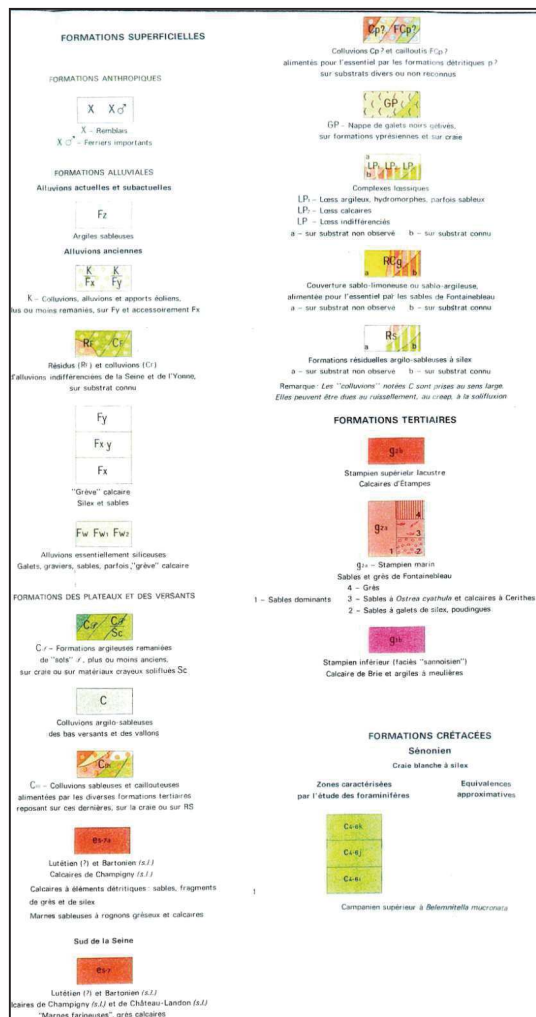
Cette couche couvre les Marnes vertes, datant du Stampien inférieur « Sannoisien » (g1a) qui sont des marnes ou des argiles carbonatées, de teinte verte, épaisses de 3 à 6 mètres, devenant plus claires et plus carbonatées vers l'Ouest du département.

Dans la vallée du ru de l'Etang, on trouve des affleurements assez larges de calcaire de Champigny (e7a) datant du Bartonien supérieur où s'y intercale un niveau marneux, peu épais (marnes supragypseuses du Bartonien supérieur – Ludien : e7b).

Les Calcaires et marnes du Bartonien E6 et les argiles plastiques, sables et grès datant de l'Yprésien (E 3-4). Le fond de vallée laisse affleurer la craie du Campanien (C 6) et la partie aval du vallon (C 4-6 k) appartient à une strate de craie blanche à silex.

L'espace, la qualité des sols et le climat subcontinental sont autant d'éléments favorables à une agriculture intensive.

• Ci-dessous : extrait de la carte BRGM au 1 / 50 000^e (source : géoportail)



*

*

*

• Climatologie

• Les données suivantes sont tirées de la station de Météo France de Melun-Villaroche. Elles sont donc applicables au village de SALINS. Le climat est de type océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin Parisien.

Les précipitations moyennes, de l'ordre de 675 mm, croissent du Sud-Ouest au Nord-Est en fonction de l'altitude. Elles sont bien réparties tout au long de l'année. Les températures sont relativement clémentes. Les vallées constituent des unités plus chaudes que les plateaux balayés par les vents. Les vents dominants sont de secteur Sud-Ouest, comme l'indique la rose des vents sur la période 1960-1990.

Les moyennes d'insolation (en heures) par mois, entre 1986 et 1995, font apparaître un maximum au mois de juillet (246,5 heures) et un minimum en décembre (53 heures). Le total annuel des durées d'insolation a varié de 1.532,6 heures en 1987 à 2.010,4 heures en 1990.

Les précipitations ont varié de 532 mm en 1989 à 836 mm en 1988. En moyenne, sur 10 ans, le mois d'octobre reçoit le plus de précipitations (64,5 mm) et le mois de novembre est le moins pluvieux (48,4 mm). La moyenne des températures moyennes quotidiennes sur cette même période montre un maximum en juillet (19,2°C) et un minimum en janvier (4°C).

Station Météorologie Nationale de Melun-Villaroche

Département de Seine-et-Marne

Commune : Montereau sur le Jard - Lieu-dit : Aéroport de Melun

Période : janvier 1960 à décembre 1990.

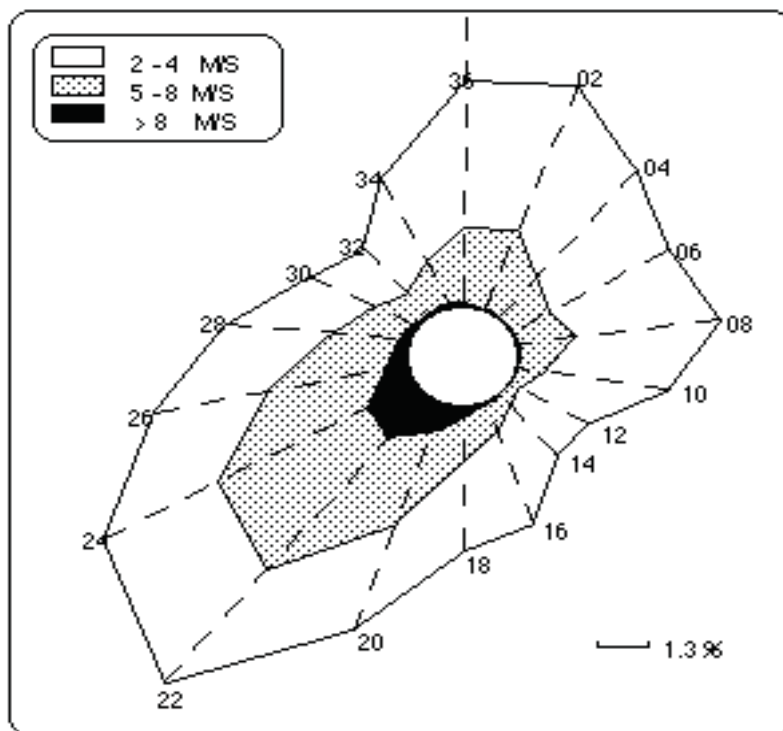
Altitude : 91.0 m - Latitude - 48°37'0 N -

Longitude : 02°41'0 - Hauteur anémomètre : 10 m

Fréquences moyennes des directions du vent en % par groupes de vitesses : 2-4 m / s, 5-8 m / s, sup. à 8 m/s - Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC.

Fréquence des vents inférieurs à 2 M/S : 12.4 %

Nombre de cas observés : 87 600 -
Nombre de cas manquants : 2 928.



*

*

*

• Hydrographie :

Le réseau hydrographique de surface est peu développé. Cependant, les **mares** sont nombreuses, surtout dans la moitié Nord du territoire communal, pour des raisons liées à l'hydromorphie des terres et à l'absence relative de relief, donc d'écoulement (au château du Fresnois, dans le Bois du Fresnois, à la ferme de Morsains où prend sa source le ru de Suby, etc.).

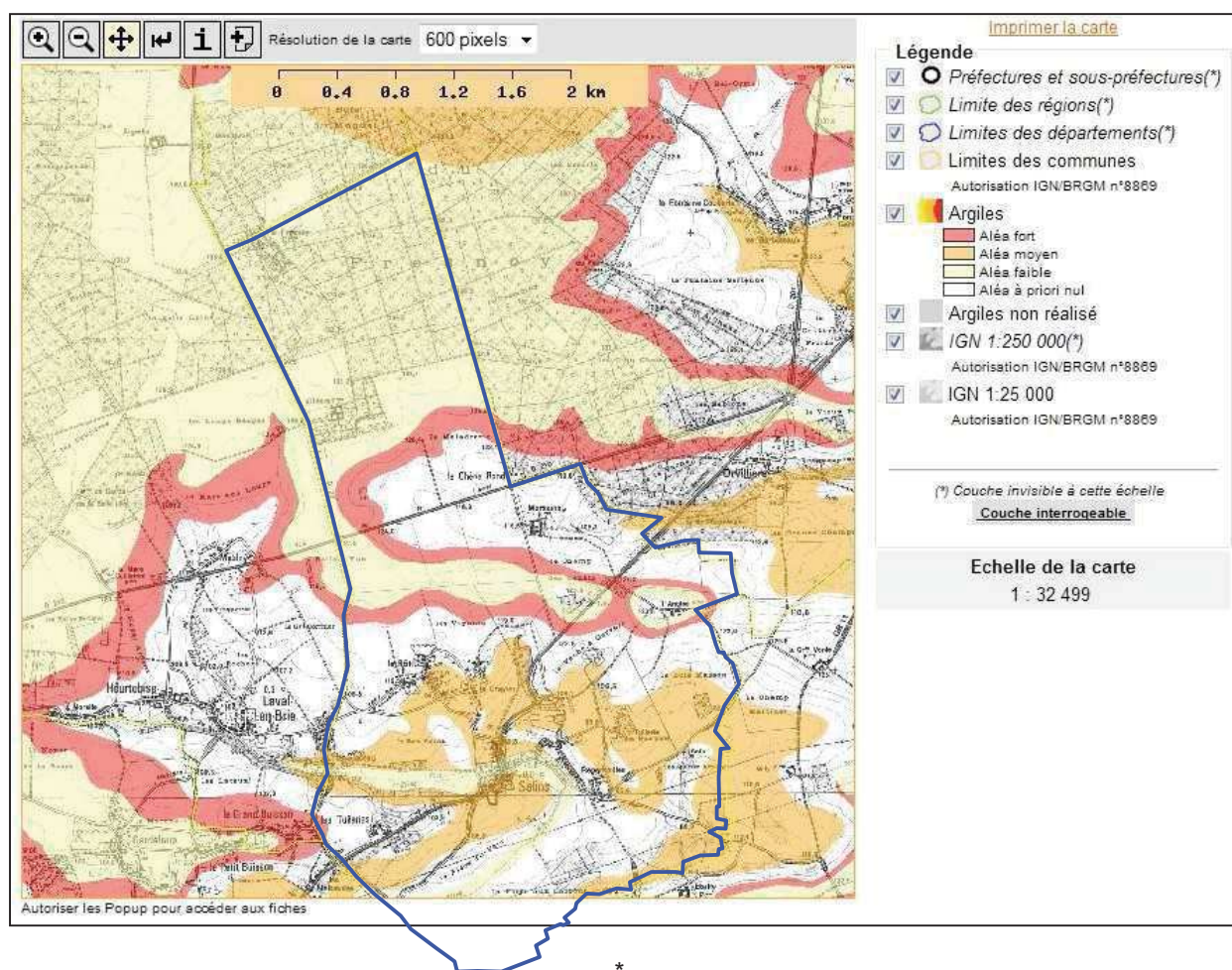
Elle jouent un rôle essentiel dans l'équilibre de l'écosystème local et dans la régulation de l'écoulement des eaux par temps d'orage ou de pluviométrie soutenue.

Le site naturel est entaillé par un réseau hydrographique constitué d'un ru principal, **le ru de l'Etang** (affluent de la Seine), dénommé ainsi en raison de la présence d'un étang, jadis aménagé en amont de Pontville (à St-Germain-Laval – voir carte de Cassini, page 2). Le **ru de Suby** produit une importante déclivité à partir de la ferme de Morsains (vallon traversé par la RD 403).

• Risques naturels :

La commune présente des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles : une partie du territoire communal est couverte par un **aléa fort**.

Si l'on analyse la carte ci-dessous, on peut observer que les flancs Nord de la vallée du ru de l'Etang, sont en effet inclus dans une couverture d'aléa fort. Cette localisation correspond aux Marnes vertes, datant du Stampien inférieur « Sannoisien » (voir la carte géologique page 9). **Une couverture d'aléa faible ou nul concerne tout le reste du territoire communal.**



*

*

*

Résolution de la carte 600 pixels

0 0,2 0,4 0,6 0,8 1 km

légende

- ☒ ☐ Préfectures et sous-préfectures(*)
- ☒ ☐ Limite des régions(*)
- ☒ ☐ Limites des départements(*)
- ☒ ☐ Limites des communes

Autorisation IGN/BRGM n°8869

- ☒ ☐ Sites Basol
- ☒ ☐ Sites Basias (XY centre du site)
- ☒ ☐ Sites Basias (XY adresse du site)
- ☐ ☐ Communes avec sites non localisés

- ☒ ☐ Argiles
 - ☒ Aléa fort
 - ☒ Aléa moyen
 - ☒ Aléa faible
 - ☒ Aléa à priori nul
- ☒ ☐ Argiles non réalisés
- ☒ ☐ IGN 1:250 000(*)

Autorisation IGN/BRGM n°8869
- ☒ ☐ IGN 1:25 000

Autorisation IGN/BRGM n°8869

(*) Couche invisible à cette échelle

Couche interrogeable

Echelle de la carte
1 : 16 249

Autoriser les PopUp pour accéder aux fiches

Commune : LAVAL-EN-BRIE. Nombre de sites : 1

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	<u>Code activité</u>	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
<u>IDF7707145</u>	CORMEROIS (J.)	Tôlerie - Serrurerie	Lieu dit Grand Buisson	LAVAL-EN-BRIE (77245)	c25.22z , c25.50a	Activité terminée	Inventorié	649436	2380047

Commune : SALINS. Nombre de sites : 4

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	<u>Code activité</u>	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
<u>IDF7700287</u>	Pladys (Ets)	Dépôt d'hydrocarbures	Villiers (Ferme de)	SALINS (77439)	v89.03z		Inventorié	649577	2382965
<u>IDF7709270</u>	Hanré	Station-service	Morsains (Ferme de)	SALINS (77439)	g47.30z		Inventorié		
<u>IDF7709271</u>	Hierbaut	Station-service	Villiers (Ferme de)	SALINS (77439)	g47.30z		Inventorié		
<u>IDF7709272</u>	Grolleau	Station-service		SALINS (77439)	g47.30z		Inventorié		

*

*

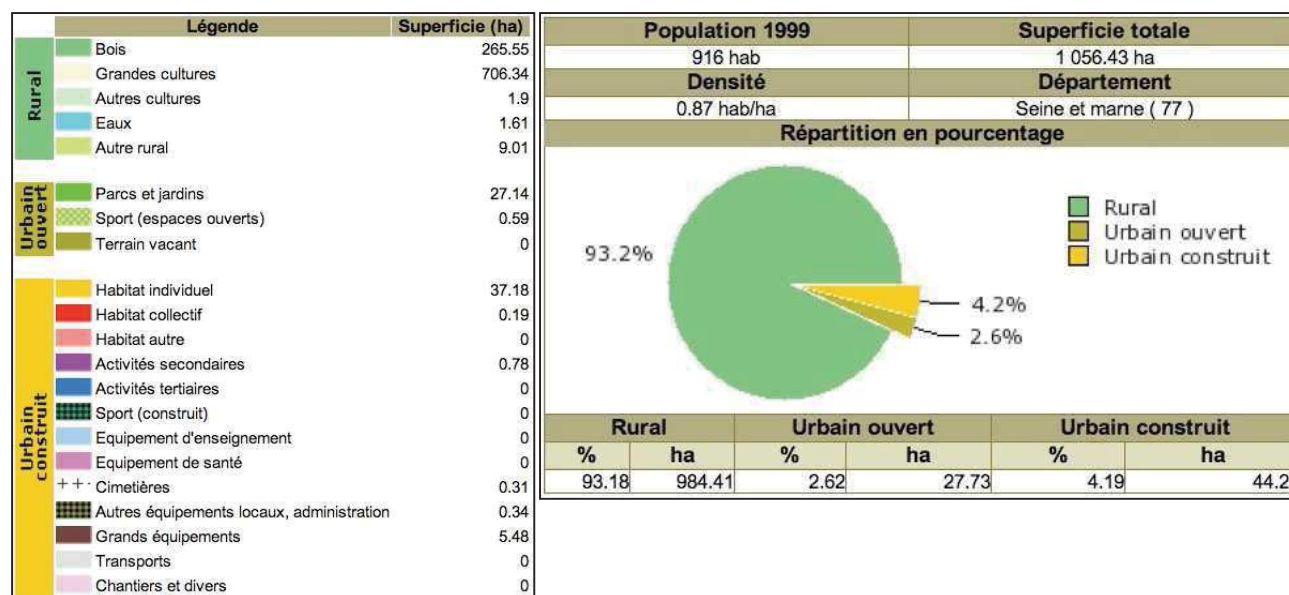
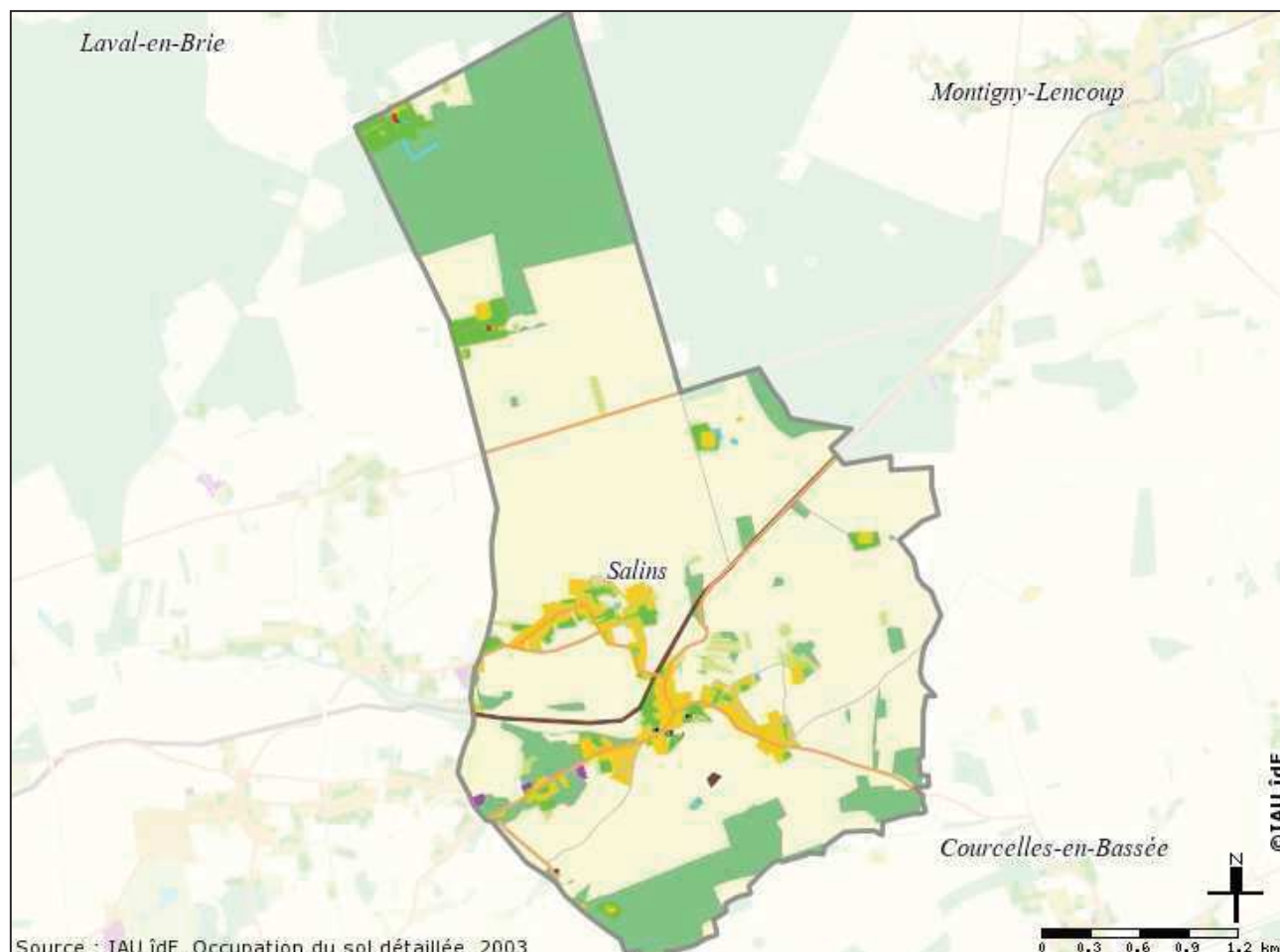
*

• **Le site naturel :**

Autour du site construit, le territoire communal est principalement constitué de terres agricoles, avec quelques bois et bosquets disséminés, et de grands espaces forestiers. *L'espace rural représente 93 % du territoire (confer graphiques ci-dessous). L'activité agricole et la forêt marquent fortement le paysage.*

La proximité du Bois du Fresnois est un élément fort du cadre physique. La surface totale des espaces boisés est en effet de 265,55 hectares, soit 25 % du territoire communal (source : MOS 2003 - carte des modes d'occupation des sols, ci-dessous).

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.



- **Le site construit :** (source : Géoportail IGN)
- **Organisation et morphologie du bâti :** une trame linéaire le long des routes et chemins

Le village, ainsi que les hameaux adjacents, présentent essentiellement un type linéaire. Le bâti s'est développé le long des voies de communication.

Ce mode d'urbanisation soulève deux types de difficultés :

- Un problème de **sécurité routière**, dans la mesure où les voies de circulation servent aussi de support d'urbanisation.

Cette difficulté est relative quand l'urbanisation linéaire se développe le long de voies communales, mais davantage prégnante **quand il s'agit d'une route départementale à grande circulation**, telle que la RD 403 (route de Montereau).

- Un problème de **consommation d'espaces**, dans la mesure où ces développements « en doigt de gants » rendent aléatoire l'utilisation des terrains situés en arrière du linéaire construit.



*

*

*

- **La sensibilité des milieux naturels :**

Avertissements : L'analyse ci-après a été effectuée par photo-interprétation aérienne et par analyse bibliographique. La présente étude ne vise donc pas à l'exhaustivité, mais se propose de procéder à un inventaire du risque en ce qui concerne la présence éventuelle de milieux protégés.

- Le territoire communal est propice à favoriser une certaine biodiversité, et plus particulièrement aux abords des grands massifs forestiers et du ru de Suby, au Nord, ainsi qu'aux abords du ru de l'Etang au Sud du territoire.

La commune subit plusieurs contraintes qu'il est nécessaire de prendre en considération, et notamment la préservation du milieu naturel :

- les espaces boisés et lisières, les espaces agricoles, comme les espaces naturels de la commune, doivent être protégés ;
- il existe également, à l'intérieur des secteurs urbanisés ou en périphérie, des vergers, jardins, plantations, et formations boisées diverses.

La spécificité du territoire communal mérite donc une attention particulière et la typologie des milieux, établie par le programme "Corine biotopes", permet de répertorier les formations des différents habitats qu'il y a lieu de prendre en considération.

Ce programme constitue la première typologie européenne identifiant tous les groupements majeurs dont la présence contribue à l'évaluation de l'importance d'un site en matière de conservation d'un patrimoine naturel et de biodiversité, tant au plan européen que national, régional ou local.

De ce fait, appliqué au territoire de SALINS, on peut identifier ainsi, par visite des lieux et photo-interprétation aérienne, les milieux naturels qu'il serait nécessaire de conserver et de préserver :

- **La directive communautaire 92-43 du 31 mai 1992 appliquée au territoire de SALINS**

Afin de favoriser la biodiversité "tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales", c'est plus particulièrement aux massifs boisés importants aux mares, bosquets, reliquats d'anciennes haies, plantations occupant le territoire communal, que cette directive s'applique.

Au titre de cette directive, le territoire communal est concerné par la classification hiérarchique des habitats relative aux types d'habitats naturels d'intérêt communautaire, dont la préservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (Annexe 1), et plus particulièrement :

- Les habitats d'eaux douces : eaux dormantes (code 22) ; eaux courantes (code 24). Elles sont susceptibles de présenter des habitats intéressants, bien que non classées au titre de la directive.
- Les formations herbeuses naturelles et semi-naturelles : prairies humides semi-naturelles à hautes herbes (code 37) ; pelouses mésophiles (code 38). Ces deux types d'habitats sont également susceptibles de présenter un intérêt, mais ne sont pas classés au titre de la directive communautaire.
- Les forêts : forêts de l'Europe tempérée (codes 41 et 42).

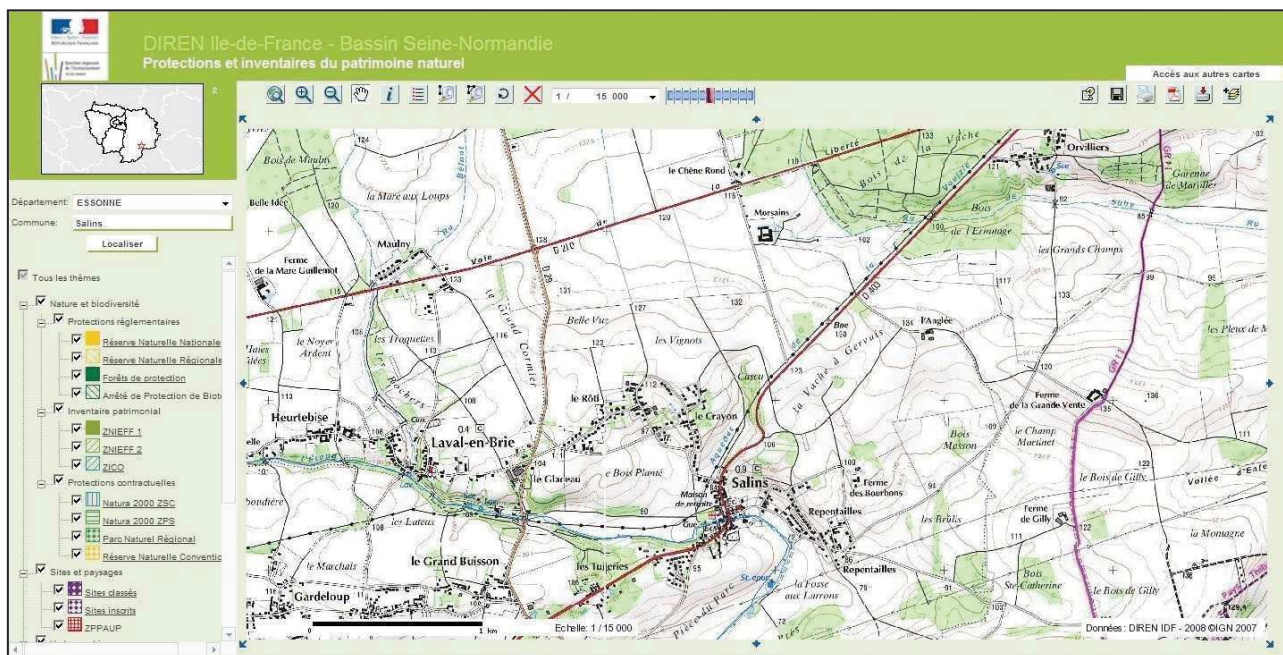
Le maintien de tels sites présente donc un intérêt certain aux plans biologique et scientifique. Il s'agit aussi de sites paysagers remarquables qui peuvent en outre assurer un rôle fondamental dans l'équilibre écologique du territoire.

De fait, il faudra considérer que "tout plan ou programme susceptible d'affecter de manière significative les objectifs de conservation d'un site qui a été désigné ou qui le sera dans le futur doit être l'objet d'une évaluation appropriée", suivant le dixième motif du visa de la directive européenne.

- Les ZNIEFF :

On remarque l'absence, sur le territoire communal, de sites NATURA 2000, de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique de types I et II (Z.N.I.E.F.F.) et de Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.). En revanche, l'importante proportion de bois et bosquets que renferme la commune est susceptible d'abriter des espèces protégées et (ou) menacées.

D'après les données disponibles sur les différents sites Internet consacrés aux espaces naturels, et notamment sur celui de la DIREN d'Ile-de-France (cartographie CARMEN), la commune de Salins n'est concernée par aucune identification particulière.



- Espèces remarquables identifiées à Salins (source : Inventaire National du Patrimoine Naturel) :

Liste des espèces menacées recensées postérieurement à 1950 dans la commune :

Règlement (CE) n° 338/97 modifié (1497/2003 du 18 août 2003) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce

Annexe B

Nom valide	Nom vernaculaire
<i>Dactylorhiza maculata</i> (L.) Soó	Orchis tacheté
<i>Himantoglossum hircinum</i> (L.) Spreng.	Orchis bouc
<i>Ophrys apifera</i> Huds.	Ophrys abeille

Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, 19/09/1979, Berne

Annexe III

Nom valide	Nom vernaculaire
<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuil

Liste rouge mondiale des espèces menacées (2008)

Source: IUCN. 2008. The IUCN Red List of Threatened Species. <http://www.iucnredlist.org>

Nom scientifique	Nom français	Statut	Critères
1. <i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuril européen	LC	
2. <i>Sus scrofa</i>	Sanglier	LC	

Liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine (2009)

Source : Bigot, J., Kirchner, F., Merceron, E., Moncorps, S. 13 février 2009. Communiqué de presse Liste rouge d'espèces menacées des mammifères de métropole. MNHN/UICN comité français. Paris.

Nom scientifique	Nom français	Statut	Critères
3. <i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuril européen	LC	
4. <i>Sus scrofa</i>	Sanglier	LC	

Capreolus capreolus :

Il fait partie de la famille des Cervidés¹ Artiodactyles². C'est un ongulé typiquement forestier, mais on le rencontre également en plaine, y compris près des cultures. Il occupe tous les types de milieux boisés mais préfère les forêts feuillues, avec un sous-bois arbustif assez riche, comportant des clairières ensoleillées.

Il fréquente également les lisières et les zones de transition (par exemple entre forêt et cultures, les layons, les bords de chemins). Il peut coloniser les zones humides, les bocages et les plaines. On peut favoriser cette espèce en privilégiant les forêts de feuillus, riches en couvert bas, en petites trouées et avec un maximum de lumière au sol.



Sus scrofa :

Il fait partie de la famille des Suidae³, Artiodactyles. Le Sanglier accepte une grande variété de milieux.

Il recherche une végétation assez haute pour pouvoir se cacher, comme les maquis, landes, marais, et les formations boisées. On le rencontre aussi dans les plaines de céréales faiblement boisées. C'est un animal très rustique. Il recherche les endroits chauds comme les forêts avec des mares à proximité.

- Les milieux sensibles de Salins : au vu de ces inventaires, ainsi que des examens localisés, les milieux les plus sensibles sont représentés par les bois et bosquets localisés au nord du territoire communal. Les rus de l'Etang et de Suby peuvent également présenter un intérêt biologique et hydrologique.

*

*

*

¹ Famille de mammifères ruminants présentant un nombre pair de doigts.

² Ongulé possédant un nombre pair de doigts par pied et dont le poids est supporté à part égale par les troisième et quatrième doigts.

³ Famille de mammifères non ruminants, dont les canines sont développées et dont les pattes ont quatre onglons (sabots).

• **Les types de paysages :**

Introduction théorique et principaux types. Une définition de paysage aujourd'hui largement partagée, est celle contenue dans la Convention européenne du paysage, adoptée sous les auspices du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, « paysage désigne une partie du territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

La typologie établie ici à partir de la géomorphologie identifie, d'une part, en termes de reliefs : les plaines ou plateaux et les grandes vallées fluviales, les lacs ou étangs, les côtes (ou « cuesta »), les petites vallées, les pénéplaines, et les vallées encaissées.

D'autre part, en termes d'occupation du sol, les cultures ou prés, les boisements continus, les bocages (système de haies) et des alternances de bois et cultures. À partir de cette analyse, on retiendra trois grands types d'espaces : les paysages ouverts ; les paysages séquentiels ; les paysages fermés. Ces trois grands paysages, observables à Salins, peuvent être tabulaires ou orientés, en fonction du mode d'occupation du sol, comme du relief.

TYPLOGIE ETABLIE A PARTIR DE LA GEOMORPHOLOGIE	plaine ou plateau, grande vallée fluviale	lacs, étangs	côte (ou "cuesta")	petite vallée	pénéplaine	vallée encaissée
LES PAYSAGES OUVERTS	paysage tabulaire ouvert	paysage lacustre ouvert	paysage de côte ouvert	paysage orienté ouvert	paysage collinaire ouvert	
LES PAYSAGES SEQUENTIELS	paysage tabulaire séquentiel	paysage lacustre séquentiel	paysage de côte séquentiel	paysage orienté séquentiel	paysage collinaire séquentiel	
LES PAYSAGES FERMES	paysage tabulaire fermé	<i>source : agence Eu.créal</i>	paysage de côte fermé	paysage orienté fermé	paysage collinaire fermé	paysage orienté fermé, paysage fermé

Le territoire est marqué par une grande variété, tant des paysages naturels, que des paysages construits (bâti regroupé ou dispersé, en hameaux ou dans les bourgs). La qualité paysagère du bâti agricole participe aussi fortement à cette variété. Ce territoire a fait l'objet d'une analyse détaillée des types de grands paysages naturels que l'on peut observer.

- Au préalable, il est nécessaire de situer le territoire de Salins dans les paysages briards.

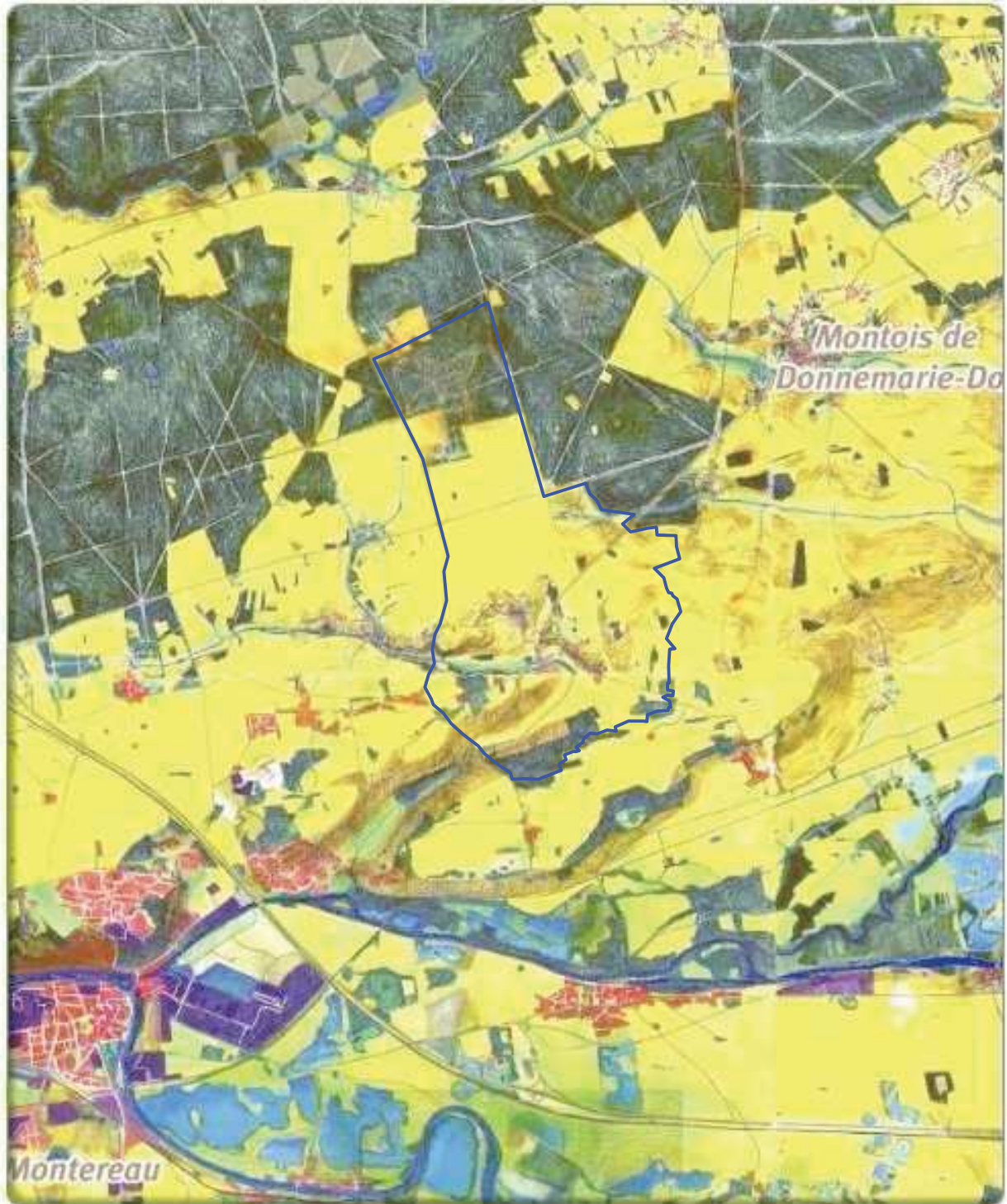
Les lignes du paysage sont structurées par trois éléments principaux, lesquels ont déterminé à l'origine le site d'implantation du village :

- **Un vaste plateau à dominante agricole et forestière** (« le plateau de Brie »), relativement ouvert au centre sur de grandes cultures, parfois mises en scène par des bosquets ou des alignements plantés, mais à l'espace complètement fermé, au Nord, avec la forêt du Fresnois. Au Sud, la plaine est coupée par la vallée du ru de l'Etang, dont le dénivelé est d'environ 50 mètres.

- **Le ru de l'Etang**, lequel entaille le plateau dans sa partie Sud, d'ouest en est puis d'est en ouest, et ses formations boisées rivulaires qui soulignent parfois le tracé du cours d'eau. Le site construit s'est par ailleurs développé sur les versants Nord de cette vallée.

- **Un réseau d'infrastructures routières**, d'importance départementale (la RD 403, la RD 210 et la D 23), qui détermine les principaux points de vue paysagers. Une voie essentielle traverse le centre du bourg : la RD 403, artère qui constitue le support principal de l'urbanisation. Leur jeu, suivant les séquences successives du paysage, met en valeur l'originalité de la configuration, et la qualité de l'environnement.

Ci-dessous : carte tirée de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne.

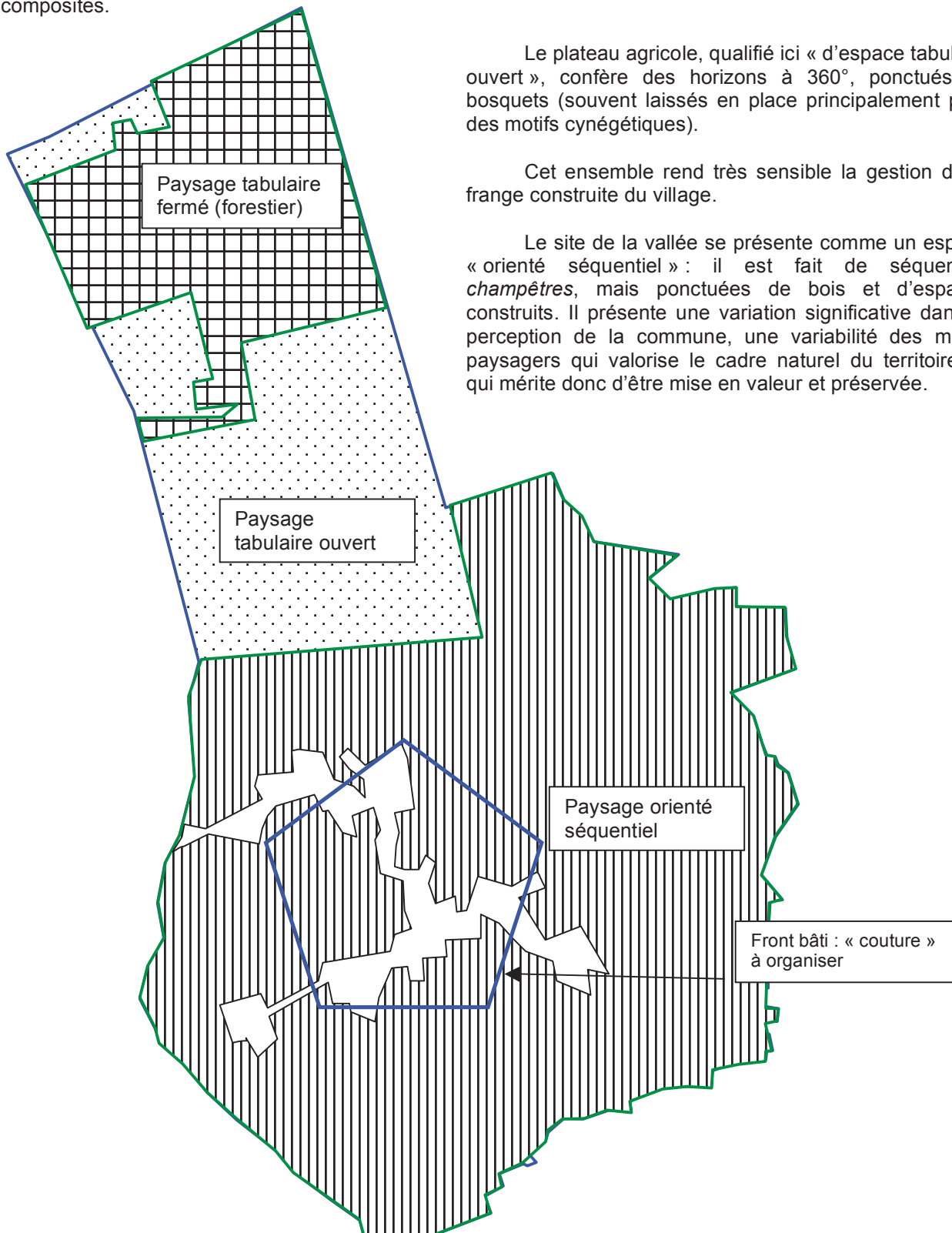


- Cet atlas établit les analyses et recommandations suivantes :

Doté de grandes qualités paysagères et d'un patrimoine bâti exceptionnel, les paysages du Montois de Donnemarie-Donnelay n'en sont pas moins fragiles. Leur complexité, qui résulte de toute la richesse des combinaisons possibles entre des motifs paysagers variés, les rend tout particulièrement sensibles aux maladresses et aux négligences de certains aménagements qui ne tiennent pas compte de leur fragilité ou ne composent pas suffisamment avec eux. Mais, a contrario, certains aménagements ou constructions nouvelles exécutés avec une trop grande prudence ou beaucoup de conformisme, finissent par étouffer et banaliser ces paysages.

Dans ce contexte, faire connaître la richesse de ces territoires par la création d'itinéraires de découverte permettrait sans doute de révéler et de médiatiser toutes leurs potentialités.

- A l'échelle de Salins on peut décrire les paysages à partir d'un découpage en trois types d'espaces, définis notamment par rapport à la vallée du Ru de l'Etang :
 - l'espace du plateau boisé, sans points focaux autres que ceux définis par les voies routières ;
 - l'espace du plateau agricole, vaste étendue cultivée en champs ouverts et sans relief marqué ;
 - l'espace de la vallée et des thalwegs adventices, cadres plutôt confidentiels de motifs paysagers composites.



B – LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

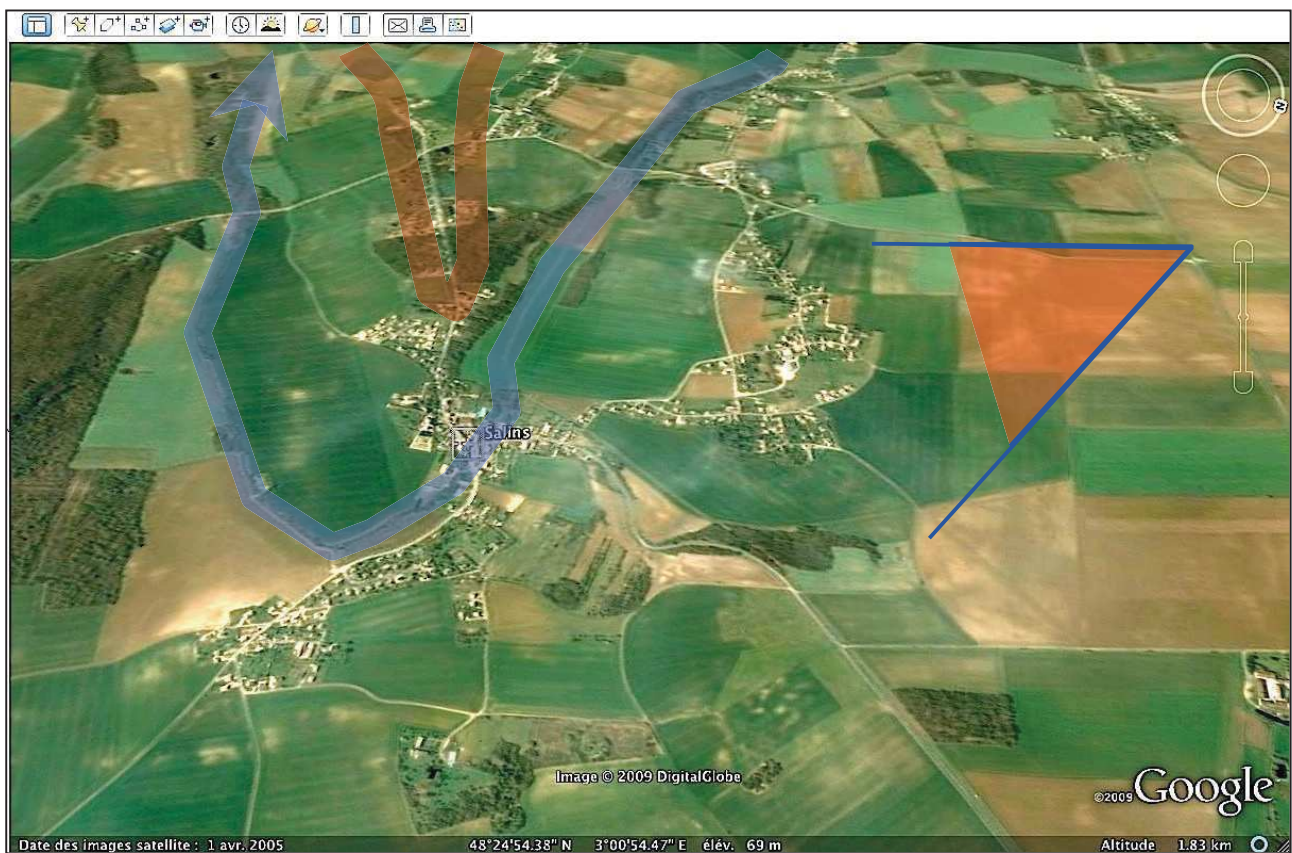
1 : Les lignes du paysage naturel

- La plaine agricole se distingue, dans sa partie centrale, par un relief tabulaire constitué de champs ouverts qui confèrent des perspectives lointaines sur les constructions de Salins et de Laval-en-Brie.

Les principaux points de vue sont perceptibles à partir de la RD 210 (à droite de la photographie ci-dessous), dont le tracé rectiligne dégage des perspectives longitudinales et latérales en vues lointaines sur les espaces environnants.

Par ces cônes de visibilité, la limite d'urbanisation apparaît comme souffrant fréquemment d'une absence de transition (de « couture ») entre l'espace construit et l'espace agricole : ceci met en évidence l'intérêt de réfléchir à des limites pérennes d'urbanisation.

Les paysages de la partie Sud de la commune présentent une succession de séquences, structurées par le « thalweg » du ru de l'Etang, lequel délimite un éperon surplombant la vallée. Celles-ci sont marquées par une alternance de vallons boisés ou cultivés et d'implantations construites.



*

*

*

2 : Les caractéristiques du paysage construit

• Historique de l'occupation humaine récente ⁴

- Généralités historiques :

Mentionné au 13^{ème}. Anciennement Villeneuve-la-Cornue. Situé en limite du comté de Champagne. Eglise à la collation de l'archevêque de Sens.

- Architecture civile

Ancien château 16^{ème}, face à l'église tour d'angle carrée et grand toit pyramidal.

- Architecture sacrée

Eglise Saint-Apollinaire construite d'un seul jet au début 13^{ème} (MH) : nef de 5 travées, chevet plat, chapelles latérales, clocher en bâtière, portail au tympan nu avec statue de saint Apollinaire au trumeau, culs-de-lampe et chapiteaux sculptés dans la nef ; autels* 13^{ème}, dalles funéraires et gisants 13^{ème}, mobilier 17^{ème} et 18^{ème}, clôture de chœur 18^{ème}, retable de maître-autel armorié 17^{ème}, fonts baptismaux en pierre 13^{ème}.

La formation du village remonte à 1150. Il se nomme alors Villeneuve-la-Cornue, du nom du premier seigneur, Simon le Cornu, décédé en 1222. Ses deux fils lui succèdent : Gauthier le Cornu, archevêque de Sens puis Gilles le Cornu, qui lui succède en 1241.

La seigneurie est vassale des seigneurs de Marolles jusqu'en 1740, eux-mêmes vassaux de l'abbaye de Faremoutiers qui possède d'immenses biens dans la région.

Après la succession de vingt seigneurs jusqu'en 1728, la seigneurie de Salins est achetée par Daniel Charles Trudaine, seigneur de Montigny-Lencoup. Le dernier Trudaine meurt sur l'échafaud le 12 août 1794.

L'industrie céramique fait les beaux jours du bourg à partir du XVII^e siècle, le sous-sol étant depuis longtemps très riche en gisements d'argile comme en témoignent les lieux-dits « Les Terres à pots », « Au Crayon » ou « La Fontaine aux Potiers ». Les plus importantes carrières exploitées à ciel ouvert se situent près de l'emplacement des usines au lieu-dit les Tuileries. L'activité a aujourd'hui cessé.



*

*

*

⁴ Sources : Topic Topos, MERIME, Le Quid, Wikipédia.

- Des espaces de transition : les entrées de village.

Les entrées du village par la RD 403, représentent les points les plus sensibles du site construit, à la fois en termes de sécurité routière, et au plan de l'effet « de porte » pour l'entrée de l'agglomération, que l'on peut rechercher pour son paysagement.

Ces deux impératifs se rejoignent : mieux l'on marque architecturalement et symboliquement l'entrée de l'agglomération, plus on incite l'automobiliste à respecter la vitesse imposée ...

Ci-dessous : l'entrée de Salins du côté Nord, en bas, entrée du côté Sud (la Tuilerie).



- **Architecture singulière**
- Le village de Salins bénéficie d'un [patrimoine architectural particulièrement riche](#).

Ci-dessous à gauche : l'église St-Apollinaire à l'imposante architecture romane. A droite, la Maison de Retraite, ancienne maison de maître d'architecture néo-classique et ses dépendances.



Ci-dessus à gauche : la ferme de Villiers, imposant ensemble édifié sur cour carrée. A droite, la ferme de Morsains. Ces deux ensembles de constructions témoignent de la richesse économique de la Brie, associée à l'agriculture.

Edifiées sur des morphologies construites et des typologies architecturales très comparables, ces deux fermes ont vraisemblablement été construites à des époques proches l'une de l'autre.

Ci-dessous à gauche, le château du Fresnois (au Nord du territoire), riche demeure à l'architecture déclinée à partir du motif de la grande villa « bourgeoise ». A droite, le château médiéval de Salins (XV^e siècle), modeste demeure seigneuriale jadis entourée de fossés, qui est au XVIII^e siècle agrandi vers le sud par Trudaine. En 1802 le château en partie détruit n'est plus qu'une ferme. Seul un corps de bâtiment doté d'un grand toit pyramidal et d'une tour d'angle subsiste de nos jours.



- Le village de Salins :



- Le village lui-même de Salins présente, dans sa partie la plus ancienne, une architecture *vernaculaire* digne d'intérêt.

La Poste est installée dans un bâtiment à l'architecture caractéristique du début du XX^e siècle.

La traversée du village par la RD 403 laisse découvrir un bâti de grande qualité : ordonné à l'alignement de la voie et très homogène en termes de typologie architecturale, avec ses toitures sobres et ses décors de façades jouant de la brique en encadrement de baies et de la pierre en chaînages d'angles.

Le nouveau centre commercial et administratif du village a été judicieusement implanté à l'écart de la route de Montereau. L'architecture de la nouvelle mairie est conforme, en termes de volumétrie et de choix de matériaux, aux *standards* locaux.

Les hameaux se présentent comme très variables, quant aux époques et aux traitements architecturaux, de même qu'au regard de l'aménagement de l'espace public.

Ci-contre : le hameau de Repentailles. Ci-dessous à gauche : le Rôti ; à droite : le Crayon.



C - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

1 : Structure démographique et évolution

population sans double compte		commune	% canton	canton
population 1982	niveau	475	1,5%	32 630
	solde migratoire	72		
	solde naturel	-5		
population 1990	niveau	556	1,7%	33 279
	solde migratoire	71		
	solde naturel	10		
population 1999	niveau	918	2,7%	33 646
	solde migratoire	397		
	solde naturel	-37		
population 2006	niveau	997	2,9%	34 021
	solde migratoire	53		
	solde naturel	26		

- Taux d'accroissement annuel :

- entre 1975-1982 : + 2,18% (dont -0,16% taux de variation annuel du mouvement naturel et +2,35% taux de variation annuel du solde migratoire)
- entre 1982-1990 : + 1,99% (dont -0,20% taux de variation annuel du mouvement naturel et +1,79% taux de variation annuel du solde migratoire)
- **entre 1990-1999 : + 5,70%** (dont -0,59% taux de variation annuel du mouvement naturel et +6,28% taux de variation annuel du solde migratoire)
- entre 1999-2006 : + 1,2% (dont -0,8% taux de variation annuel du mouvement naturel et +2% taux de variation annuel du solde migratoire)

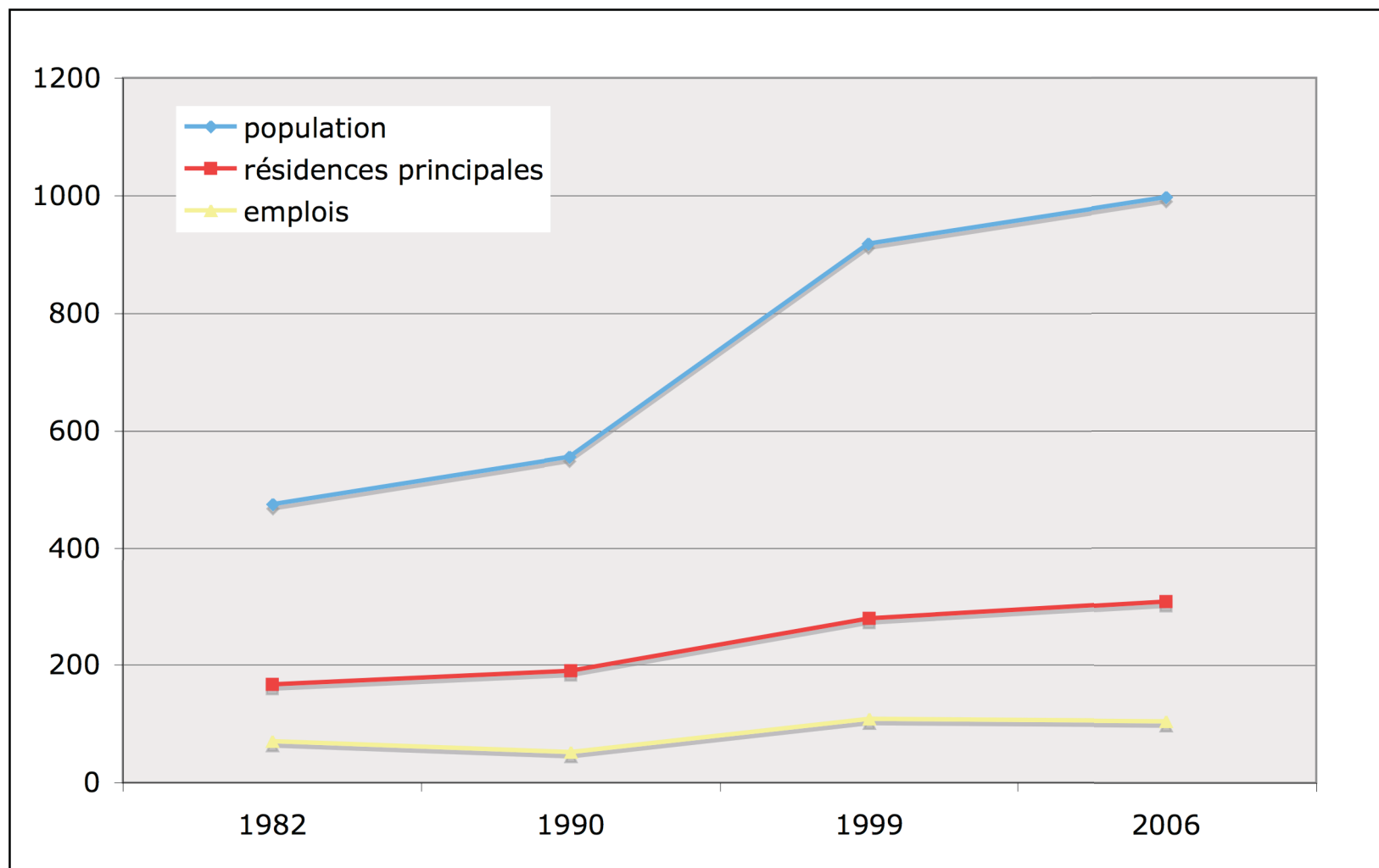
- Note importante :

L'analyse présentée ci-après se fonde uniquement sur des données officielles et légales, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population.

NOTA : La population 2009 est évaluée à **1 005 habitants** (de sources communales).

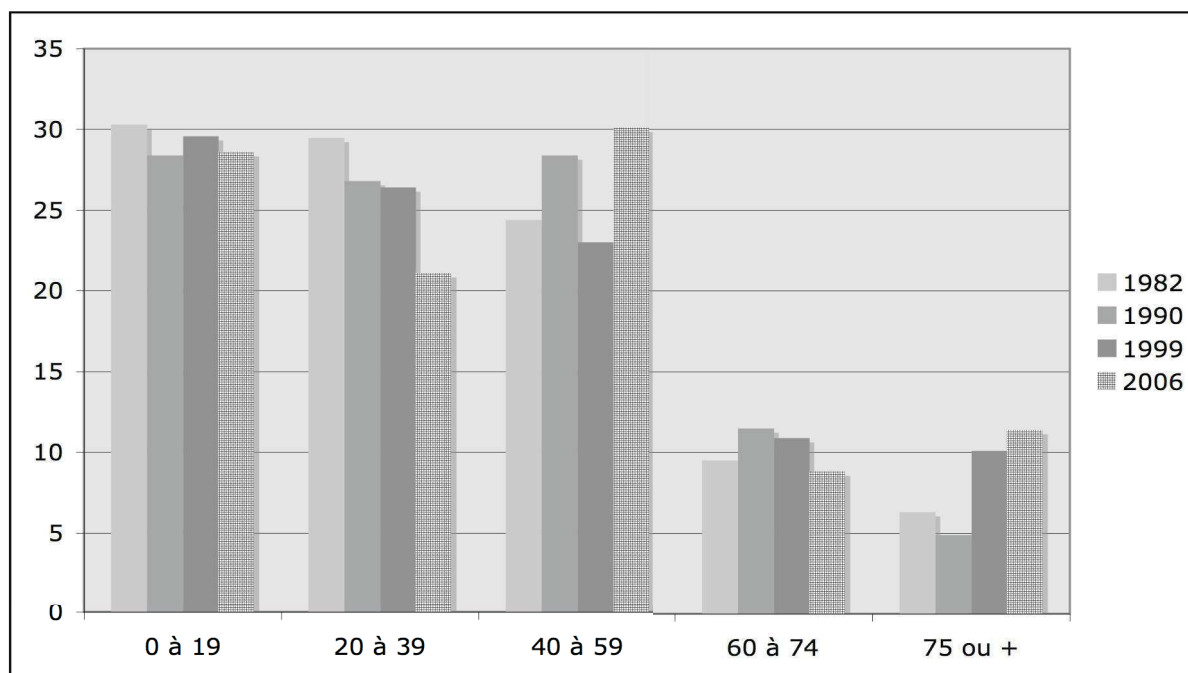
- Si l'on considère ces quatre périodes, on peut remarquer que, depuis 1975, la population communale est en augmentation constante, ceci principalement en raison de l'apport migratoire (le solde naturel étant « faussé » par le taux de mortalité dû partiellement à la maison de retraite :
 - de 1975 à 1982, on assiste à une augmentation de la population (le taux d'accroissement annuel correspond à + 2,18 %), laquelle résulte essentiellement du solde migratoire positif, tandis que le solde naturel reste pour sa part quasi nul ;
 - de 1982 à 1990, la tendance observée précédemment se confirme avec une évolution démographique positive significative (+ 1,99 % l'an), sous l'effet d'un solde migratoire toujours positif et plus élevé et d'un solde naturel toujours voisin de 0 ;
 - de 1990 à 1999, on constate ici que le taux d'accroissement annuel a fortement augmenté (+ 5,70 % par an) résultat d'un solde migratoire très soutenu, et malgré une diminution du solde naturel ;
 - de 1999 à 2006, l'augmentation de la population semble ensuite se stabiliser.

- Graphe des évolutions démographie / logement de Salins :



• Structure par âge : (source INSEE 1982 et 1999 - 2006)

• L'évolution de la structure par âge se caractérise par une tendance à la **diminution**, en valeurs relatives, des moins de 40 ans et par une **augmentation** des plus de 40 ans. La tranche d'âge qui augmente est celle des 40 à 59 ans, signe sans doute d'un vieillissement sur place des habitants, mais sans doute aussi d'une attractivité du marché du logement qui s'exerce (à Salins comme ailleurs) sur des ménages âgés.



	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +	TOTAL
Seine et Marne 1999 pour comparaison %	28,8	29,3	27,3	9,6	5,0	100,0
1982	144	140	116	45	30	475
%	30,3	29,5	24,4	9,5	6,3	100,0
1990	158	149	158	64	27	556
%	28,4	26,8	28,4	11,5	4,9	100,0
1999	272	242	211	100	93	918
%	29,6	26,4	23,0	10,9	10,1	100,0
2006	283	209	298	87	113	990
%	28,6	21,1	30,1	8,8	11,4	100,0

• Concernant les moins de 20 ans, la pyramide des âges était marquée, en 1999, par un taux élevé d'enfants de moins de 10 ans. Aucune donnée relative au recensement de 2006 n'est à ce jour disponible.

Il faudra se reporter à l'étude des taux de scolarisation pour évaluer les changements démographiques (page 35).

	0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	TOTAL
Seine et Marne 1999 pour comparaison %	20,5	25,8	27,3	26,4	100,0
1982	33	34	34	43	144
%	22,9	23,6	23,6	29,9	100,0
1990	30	38	47	43	158
%	19,0	24,1	29,7	27,2	100,0
1999	66	90	65	51	272
%	24,3	33,1	23,9	18,8	100,0

2 : Activités et emploi

- Population active et emploi : (source INSEE 1982, 1990 et 1999)

Le taux d'activité : $\frac{\text{population active}}{\text{population totale}}$ Le taux d'emploi : $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}}$

Ce dernier taux constitue un indicateur du nombre d'emplois offert par l'aire d'étude et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge évidemment pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale (voir deuxième tableau : l'emploi sur place entre 1982 et 2006).

	1982	1990	1999	2006
population	475	556	918	997
actifs	214	262	398	459
emplois	70	48	108	105
taux d'activité	45,1	47,1	43,4	46,0
taux d'emploi	32,7	18,3	27,1	22,9

- À titre de comparaison :
 - l'ensemble de la région Île-de-France présentait des *taux d'emplois* de **97 %** en 1975 et de **95 %** en 1982 et 1990 ; il était de **92 %** en 1999 ; le taux d'emploi du département était en 1999 de **68 %** ;
 - les *taux d'activités* départemental et régional, en 1990, étaient respectivement de 48 % et 50 % ; ils étaient toujours de 48 % et de 50 % en 1999.
- Le taux d'activité de Salins est stabilisé depuis 1982. Il a vraisemblablement atteint son niveau le plus élevé en 2006, avec une valeur de 46 % (avec de nombreux ménages tous deux actifs, mais avec un taux de personne âgées – en maison de retraite – qui limite *de facto* cette tendance à la hausse).

Quant au taux d'emploi, celui-ci paraît s'être stabilisé à une valeur comprise en 20 et 25 %, révélateur d'un rôle économique peu significatif : Salins se présente surtout comme un village à fonction résidentielle.

- Concernant l'évolution de l'emploi sur place, on observe une polarisation accentuée de la population vers les centres d'emplois extérieurs : le taux d'emploi sur place passe de 20 % en 1982 à 14 % en 1999.

	nombre d'actifs	total des emplois	actif ayant son emploi ds la commune	venant de commune extérieure	actifs allant à l'extérieur	% actifs ayant son emploi sur place	chômeurs
1982	214	70	42	28	160	19,6%	12
1990	262	48	42	6	207	16,0%	13
1999	398	108	56	52	307	14,1%	35
2006	459	105	-	-	-	-	38

* soit 6,95 % de la population active.

• Migrations domicile-travail :

(Sources : fichiers MIRABEL 1990 et 1999 – les données de 2007 ne sont pas exploitables à l'échelle de Salins – sondage au 1 / 4).

	Destination	NB de sorties et %	NB d'entrées et %	Emplois /actifs	Sorties / actifs	Entrées / emplois
1990	Paris 12e	5 soit 2,4%				
	Paris 18e	3 soit 1,4%				
	Forges	3 soit 1,4%				
	Melun	6 soit 2,8%		48/262	207/262	6/48
	Montereau-Fault-Yonne	109 soit 52,6%	3 soit 50%	soit	soit	soit
	Saint-Germain-Laval	9 soit 4,2%		18,3	79,0	12,5
	Salins	-	-	%	%	%
	Rungis	4 soit 1,9%				
	Montigny-Lencoup	12 soit 5%	3 soit 50%			
1999	Paris	30 soit 9,7%	1 soit 1,9%			
	Donnemarie-Dontilly	5 soit 1,6				
	Fontainebleau	8 soit 2,6%	1 soit 1,9%			
	Melun	20 soit 6,5%		108/398	307/398	52/108
	Montereau-Fault-Yonne	97 soit 31,5%	11 soit 21,1%	soit	soit	soit
	Nangis	6 soit 1,9%	1 soit 1,9%	27	77	48
	Reau	6 soit 1,9%		%	%	%
	Saint-Germain-Laval	5 soit 1,6	4 soit 7,6%			
	Salins	-	-			
	Varennnes-sur-Seine	5 soit 1,6	1 soit 1,9%			

• En 1990, les principaux pôles d'emploi attractifs pour les habitants de Salins étaient représentés par Montereau (109 sorties) et Montigny-Lencoup (12). Les autres communes et Paris ne jouait qu'un rôle marginal.

En 1999, le principal pôle d'emploi attractif était toujours représenté par Montereau (97 sorties). Mais on note aussi l'apparition, comme pôles d'emplois attractifs, de Paris (30 sorties), et de Melun (20 sorties).

Les migrations pendulaires semblent donc évoluer principalement avec le bassin d'emplois de Montereau, mais aussi avec l'augmentation du rôle de Paris comme centre d'emplois (sans doute en raison de l'arrivée à Salins de « parisiens » ayant conservé leur emploi dans la capitale).

*

*

*

D - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS

1 : Structure et évolution du logement

	1982	1990	1999	2006	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2006
population sans double compte	475	556	918	997	81	362	79
taux d'occupation	2,85	2,94	3,01	2,93	0,09	0,07	-0,08
population résidences principales	475	556	837	905	81	281	69
résidences principales	167	189	278	309	22	89	31
résidences secondaires	48	32	24	18	-16	-8	-6
logements vacants	15	22	10	14	7	-12	4
parc total	230	243	312	341	13	69	29
logements construits					27	77	31
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)					14	8	2
variation RS + LV					-9	-20	-2
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0					-5	-4	8
point mort					0	-16	8
effet démographique					27	93	23

- **La notion de point mort** correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types :

- le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés, (ainsi que la suppression de logements dans un même immeuble) ;
- la compensation de l'accroissement (ou de la diminution...) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits qui a contribué à l'augmentation démographique.

L'effet démographique mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population = nombre de logements construits - point mort (par ex. 31 - 8) = variation du nombre d'habitants des RP en T1 / taille moyenne des ménages en T1 (par ex. 31/2,93).

- Il faut ici en particulier noter le « renouvellement » des logements : entre 1982 et 1990 : près de 50 % des logements créés sont soit des reconstructions, soit des diminutions de logements dans un même immeuble. Entre 1990/1999 cela représente 10 %. Entre 1999/2006 = 6%, signe d'un mouvement qui se tarit.
- Le rythme moyen annuel de construction depuis 1982 est d'environ 5 à 6 logements par an, avec une tendance à la diminution. Il n'est pas non plus la seule source d'augmentation du nombre de résidences principales. La diminution du nombre de résidences secondaires, jusqu'en 2006, contribue de façon non négligeable à préserver le patrimoine bâti et permet l'accueil d'une population sans consommation de foncier.
- En ce qui concerne l'incidence nette, en termes d'augmentation du nombre d'habitants, de l'accroissement du parc de résidences principales, on note les évolutions ci-après.

Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales augmentait de 22, et la population (des résidences principales) de 81 habitants, soit une incidence de **3,68** habitants par logement nouveau, chiffre très élevé, qui met en valeur le mouvement d'augmentation de la taille des ménages (de 2,85 à 2,94 habitants/logement).

Entre 1990 et 1999, on assiste à la poursuite de ce phénomène (de 2,94 à 3,01 hab./logt) et à une augmentation, à la fois de la population des résidences principales (+ 281 habitants), et du nombre de résidences principales (+ 89) : 3,15 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale.

Durant la période 1999 – 2006, on observe une augmentation de 69 habitants, pour 31 résidences principales supplémentaires : 2,23 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale.

Durant la période 1982 – 2006, on observe une augmentation de 431 habitants, pour 142 résidences principales supplémentaires : 3,04 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale.

- En termes de composition du parc de logements, on observe une forte dominante de maisons individuelles (près de 98 %), mais aussi un pourcentage peu élevé de logements locatifs (environ 7 % et en diminution depuis 1990) et une proportion élevée de logements de 5 pièces et plus (50 % en 1999, soit 10 points au-dessus de la moyenne du département ; et 57 % en 2006).

Le niveau de confort s'est amélioré depuis 1990 (diminution des logements avec WC extérieurs et sans baignoire ni douche). On observe aussi un taux de motorisation, des ménages possédant deux voitures et plus, supérieur de 22 points à la moyenne départementale, indicateur d'une nécessité imputable à une faible desserte de transports en commun ...

nombre de résidences principales	type		Statut d'occupation			nombre de pièces					installations sanitaires		nombre de voitures			époque d'achèvement					
	maison indiv	logt collect	ptaire	locataire	logé gratuit	1	2	3	4	5 et +	WC ext	ni bain ni douche	0	1	28+	<49	49-74	75-81	82-89	90-99	1999-2006
1990	181	6	164	19	7	0	15	41	54	80	11	14	15	90	85	141	42	40	20	-	
Salins 190	95,3	3,2	86,3	10,0	3,7	0,0	7,9	21,6	28,4	42,1	5,8	7,4	7,9	47,4	44,7	58,0	17,3	16,5	8,2		
1999	273	4	243	27	9	1	19	52	67	140	4	5	14	112	153	125	49	35	27	77	
Salins 279	97,8	1,4	87,1	9,7	3,2	0,4	6,8	18,6	24,0	50,2	1,4	1,8	5,0	40,1	54,8	39,9	15,7	11,2	8,6	24,6	
2006	303	6	278	23	8	1	7	46	78	177	-	6	15	106	188	121	45	55		82	31
Salins 309	98,1	1,9	90,0	7,4	2,6	0,3	2,3	14,9	25,2	57,3	-	1,9	4,9	34,3	60,8	36,2	13,5	16,5		24,6	9,3
1990	6 040	5 473	5 100	6 265	523	543	1443	3 280	3 599	3 023	480	486	2997	6 266	2 625	4 225	6 613	1341	1260	-	
Canton 11888	50,8	46,0	42,9	52,7	4,4	4,6	12,1	27,6	30,3	25,4	4,0	4,1	25,2	52,7	22,1	31,4	49,2	10,0	9,4	-	
1999	6 771	5 395	5 741	6 358	426	507	1448	3 160	3 774	3 636	317	185	2715	6 367	3 443	4 263	6 524	1357	1179	1129	
Canton 12525	54,1	43,1	45,8	50,8	3,4	4,0	11,6	25,2	30,1	29,0	2,5	1,5	21,7	50,8	27,5	29,5	45,1	9,4	8,2	7,8	
2006	7893	6457	6431	6273	281	516	1416	2827	3880	4346	-	705	10182	6206	3976	3820	4965	2411		1553	608
Canton 12985	60,8	49,7	49,5	48,3	2,2	4,0	10,9	21,8	29,9	33,5	-	5,4	78,4	47,8	30,6	28,6	37,2	18,1		11,6	4,6
1990	232948	126791	227771	123953	17880	14659	32279	89102	110180	120384	11782	12367	64526	199186	105892	125326	144517	74389	76180	-	
Seine et Marne 369604	63,0	34,3	61,6	33,5	4,8	4,0	8,7	24,1	29,8	32,6	3,2	3,3	17,5	53,9	28,7	29,8	34,4	17,7	18,1	-	
1999	267242	155026	263832	152546	15973	21508	44927	94770	119553	151593	9529	4643	63537	218433	150381	122782	147394	72868	73734	69575	
Seine et Marne 432351	61,81	35,9	61,0	35,3	3,7	5,0	10,4	21,9	27,7	35,1	2,2	1,1	14,7	50,5	34,8	25,2	30,3	15,0	15,2	14,3	
2006	322323	199511	303471	164927	12312	23493	50012	96966	124144	186094	-	14666	68703	229353	182653	103177	129774	142623		92077	
Seine et Marne 480709	67,1	41,5	63,1	34,3	2,6	4,9	10,4	20,2	25,8	38,7	-	3,1	14,3	47,7	38,0	22,1	27,8	30,5		19,7	

*

* *

2 : Les équipements : facteurs du développement

- Eau :

Un forage est situé sur la rive gauche de la Seine à 3 km à l'ouest du centre de Marolles-sur-Seine. L'eau subit un traitement de désinfection au chlore gazeux avant sa distribution. L'alimentation s'effectue par une conduite de diamètre $\varnothing$ 150 mm.

Le stockage de l'eau s'effectue dans deux châteaux d'eau, d'une capacité respective de 800 m³ pour celui de Gardeloup et de 300m³ pour celui de Tréchy.

Le taux de raccordement des habitations au réseau d'eau potable est très bon sur le secteur du bourg (proche de 100%). Le village de Salins est desservi par un réseau de canalisations allant du diamètre $\varnothing$ 60 mm à $\varnothing$ 160 mm. Il est à noter que 23 points à incendie (bouches ou poteaux) sont dispersés dans le village.

La situation actuelle de la desserte est satisfaisante, aussi bien en ce qui concerne l'alimentation humaine que le stockage et les réseaux. Quant à la défense-incendie, elle se révèle suffisante.

- Assainissement :

La station d'épuration de Salins a été mise en service en 1992. Sa capacité est de 1000 EH. Elle fonctionne correctement et est en bon état général (malgré certains équipements à réhabiliter). Le traitement des eaux usées est de type « boues activées en aération prolongée » et son niveau de rejet est de classe eNK2. Le prétraitement est réalisé par un dessableur et un dégraisseur

Caractéristiques de la station : volume du bassin d'aération : 200 m³ ; surface du clarificateur : 2 m².

Dans les conditions actuelles, la station possède une capacité de stockage des boues suffisante (en 2005 la station est chargée à 68% de sa capacité nominale). Lorsque l'on aura atteint la capacité nominale de 1000 EH, l'équipement actuel de stockage paraît être sous dimensionné. La mise en place d'un épaisseur sur le site pourrait être alors nécessaire. Une unité de stockage supplémentaire est également possible au vu de la place sur le site.

Cette station est susceptible de fonctionner encore durant 20 à 30 ans, son dimensionnement étant correct. Un plan d'épandage des boues, élaboré en 2001, prévoit l'épandage lorsque cela est possible (de mi-juin à fin août) sur les parcelles agricoles d'une surface totale de 43 ha.

La topographie du terrain permet à tous les effluents recueillis par le réseau communal d'être évacués entièrement de façon gravitaire vers la station d'épuration en empruntant un collecteur longeant le lit du ru de l'Etang.

Le réseau d'assainissement est de type séparatif et se compose :

- d'un réseau séparatif d'eaux usées qui collecte la grande majorité des habitations du centre bourg, des quartiers du Crayon, du Rôti, des Repentailles, de la Garenne Basse, du carrefour des Ormes et d'une partie de Tuileries. Il dessert la station d'épuration.
- d'un réseau d'eaux pluviales qui emprunte une partie de la rue de Courcelles à proximité du quartier de la Garenne Basse. Des grilles et des avaloirs permettent de collecter les eaux pluviales ruisselant sur les chaussées. Son exutoire est un puisard situé rue de Courcelles. Un autre réseau d'eaux pluviales se situe dans le quartier des Métiviers et une partie de la Rue de Montereau. Son exutoire est le ru de l'Etang. Aucun traitement n'a lieu avant le rejet.
- de neuf exutoires pluviaux (six d'entre eux permettent de rejeter directement les eaux pluviales de la commune dans le ru de l'Etang. Les trois autres rejettent les eaux pluviales dans des fossés). La station d'épuration possède également un exutoire et un by-pass qui se rejettent directement dans le ru.
- Linéaire des réseaux : eaux usées : 7460 m, eaux de pluie : 370 m.

Les habitations ne possédant pas de réseau d'eaux pluviales devant chez eux, rejettent leurs eaux pluviales en gargouille ou en les infiltrant directement sur leur parcelle.

Les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif correspondent à l'ensemble des écarts de la commune :

- Le Fresnoy
- Le hameau de Villiers
- Le prolongement de la rue Jean Jaurès
- La Ferme de l'Anglée
- La Ferme des Bourbons
- Le chemin rural n°15
- Les Tuileries
- Le Glaceau
- Le bois de Châtillon.

La plupart de ces habitations ne disposent pas d'un assainissement non collectif aux normes, la phase de traitement manque la plupart du temps.

Les solutions d'assainissement retenues par le Conseil municipal de Salins sont les suivantes :

- La collecte par un réseau d'assainissement collectif (système séparatif) sur la totalité des zones urbanisées et urbanisables du centre ville ainsi que les quartiers ou lieux dits des Tuileries, des Repentailles, du Rôti et du Crayon.
- La mise en place d'un assainissement non collectif sur la totalité des hameaux et écarts de la commune (Fermes des Bourbons, Ferme de l'Anglée, Ferme de Morsains, hameau de Villiers, hameau du Fresnoy, le Glaceau et le bois de Chatillon).
- Concernant le zonage des eaux pluviales, dans chaque zone urbanisée et urbanisable, les habitations actuelles et futures devront utiliser des techniques alternatives et favoriser l'infiltration de sorte que chacun retienne ses eaux. Une valeur limite de rejet est fixée à 2l/s/ha.

- Ordures ménagères :

La commune de SALINS fait partie du syndicat de la région de Montereau-Fault-Yonne pour le traitement des ordures ménagères (SIRMOTOM) qui s'occupe de la collecte et du ramassage des ordures ménagères. La collecte hebdomadaire des déchets ménagers est assurée le mercredi matin.

Les objets encombrants sont ramassés environ une fois par trimestre. Tous les autres déchets non concernés par ce ramassage (pièces de voitures, pots de peinture...) peuvent être déposés à la déchetterie de Montereau-Fault-Yonne.

La collecte du plastique est effectuée le mardi des semaines paires. Il existe, en outre, trois containers situés à SALINS (rue de Courcelles, rue du Rôti et aux Tuileries) pour l'apport volontaire du verre.

La mairie, ainsi que le Proximarché, disposent d'une poubelle à piles. En ce qui concerne les déchets verts et les déchets ménagers spéciaux, ceux-ci peuvent être déposés dans la déchetterie de Montereau.

- Equipements scolaires :

En 2010 / 2011 les effectifs de la seule commune de Salins étaient de (regroupement pédagogique avec Laval-en-Brie) :

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

On notera la valeur courante des taux de scolarisation en 2011 : 0,11 élève par logement pour les maternelles et 0,18 pour les classes primaires.

- Pour une hypothèse de 400 logements à terme, les effectifs prévisibles seraient de :

- $400 \times 0,11 \approx 44$ élèves en maternelle (≈ 10 élèves en plus),
- $400 \times 0,17 \approx 68$ élèves en primaire (≈ 10 élèves en plus).

• Équipements généraux (évolution du niveau d'équipement) :

	1988 a	1998 b	2009 c
. office religieux hebdomadaire	1	1	1
. alimentation générale	1	1	1
. café	2	1	1
. tabac	0	0	0
. vente de quotidiens	1	1	1
. maçonnerie	2	0	1
. plâtrerie - peinture	0	0	0
. menuiserie - charpente	0	0	0
. plomberie - couverture	0	0	1
. réparation auto	1	1	0
. ligne d'autocar ou SNCF	1	1	1
A - DE BASE PRIVÉS	9	6	7
. École maternelles	0	1	1
. école primaire	1	1	1
. terrain de grands jeux	0	1	1
. terrain de petits jeux	1	1	1
. salle des fêtes	1	1	1
. Bibliothèque (fixe ou mobile)	1	1	1
A' - DE BASE PUBLIC (présence/absence)	4	6	6
. boulangerie - pâtisserie	1	1	1
. boucherie - charcuterie	0	0	0
. coiffeur	0	0	0
. carburant	0	0	0
. électricité générale	0	0	0
. médecin généraliste	0	0	0
. infirmier	3	3	3
. restaurant, café-restaurant	0	0	0
B - INTERMÉDIAIRES (plus "urbains")	4	4	4
. hospice, maison de retraite	1	1	1
. ambulance	0	0	0
. collège	0	0	0
. droguerie-quincaillerie	0	0	0
. réparation machines agricoles	1	0	0
. banque ou caisse d'épargne	0	2	2
. librairie-papeterie	0	1	1
. vêtements	0	1	1
. marché (nombre de jours par mois / 4)	0	1	1
. chaussures	0	1	0
. supermarché, grandes surfaces	0	1	1
. pharmacie	0	1	1
. vétérinaire	0	0	0
C - SUPÉRIEURS (les plus rares)	2	9	8
TOTAUX	19	25	25

a et b : inventaires communaux de l'INSEE 1988 et 1998. **c** : exploitation des « Pages Jaunes », actualisée et complétée. Classification tirée d'une étude de fréquence DDE sur l'évolution de l'équipement des communes rurales (en Seine-et-Marne).

Salins connaît depuis 20 ans une augmentation régulière de son niveau d'équipement, y compris en termes d'équipements privés, fait suffisamment rare en milieu rural pour être relevé.

E - UNE POLITIQUE LOCALE ET SOUTENABLE DES TRANSPORTS

1 : La question des transports dans la planification locale : brève approche théorique

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, de décembre 1996, oblige les agglomérations (de plus de 100 000 habitants) à établir un plan de déplacements urbains. Il s'agit de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Cette méthode peut servir de guide pour décliner une réflexion sur les transports à l'échelon local d'un plan local d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations :

la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs, de la bicyclette et de la "marche à pied" ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel, l'amélioration de la sécurité des déplacements.

- Le diagnostic :

L'objectif du diagnostic est de traiter des problèmes locaux et de comprendre les raisons des dysfonctionnements en expliquant et en évaluant leur gravité et leur origine.

"La finalité du diagnostic est de pouvoir éclairer le choix des solutions à mettre en œuvre"⁵. Le point de départ passe par l'étude des données socio-économiques, de la pratique des déplacements et des documents d'urbanisme, afin de dégager les influences réciproques du développement urbain sur les déplacements et de ceux-ci sur l'urbanisation.

La gestion de la circulation et l'aménagement de la voirie devront être évalués à travers :

- l'usage du réseau par les véhicules individuels motorisés (étude des débits et vitesses) ;
- la relativisation des objectifs (en termes de confort des infrastructures) ;
- le stationnement et son usage (occupation, rotation des véhicules, respect de la réglementation) ;
- les outils de mesure (enquêtes d'occupation, de rotation et les données d'exploitation).

- Les scénarios : "À travers les scénarios, il s'agit d'organiser la confrontation des cultures, des enjeux et des critères des différents acteurs, c'est-à-dire de négocier la définition de la stratégie en matière de déplacements"⁶.

- Le projet : "Le projet se concrétise par un ensemble d'actions, répondant aux objectifs précis définis dans le scénario retenu".

Le projet retenu prendra en considération tous les modes de déplacements. Les orientations contenues dans le(s) projet(s) devront être coordonnées avec les différents documents de planification. Il est nécessaire d'identifier les facteurs d'augmentation des distances ainsi que les choix de développement urbain (requalification des tissus existants ou création de nouveaux espaces d'activités ou d'habitats).

*

*

*

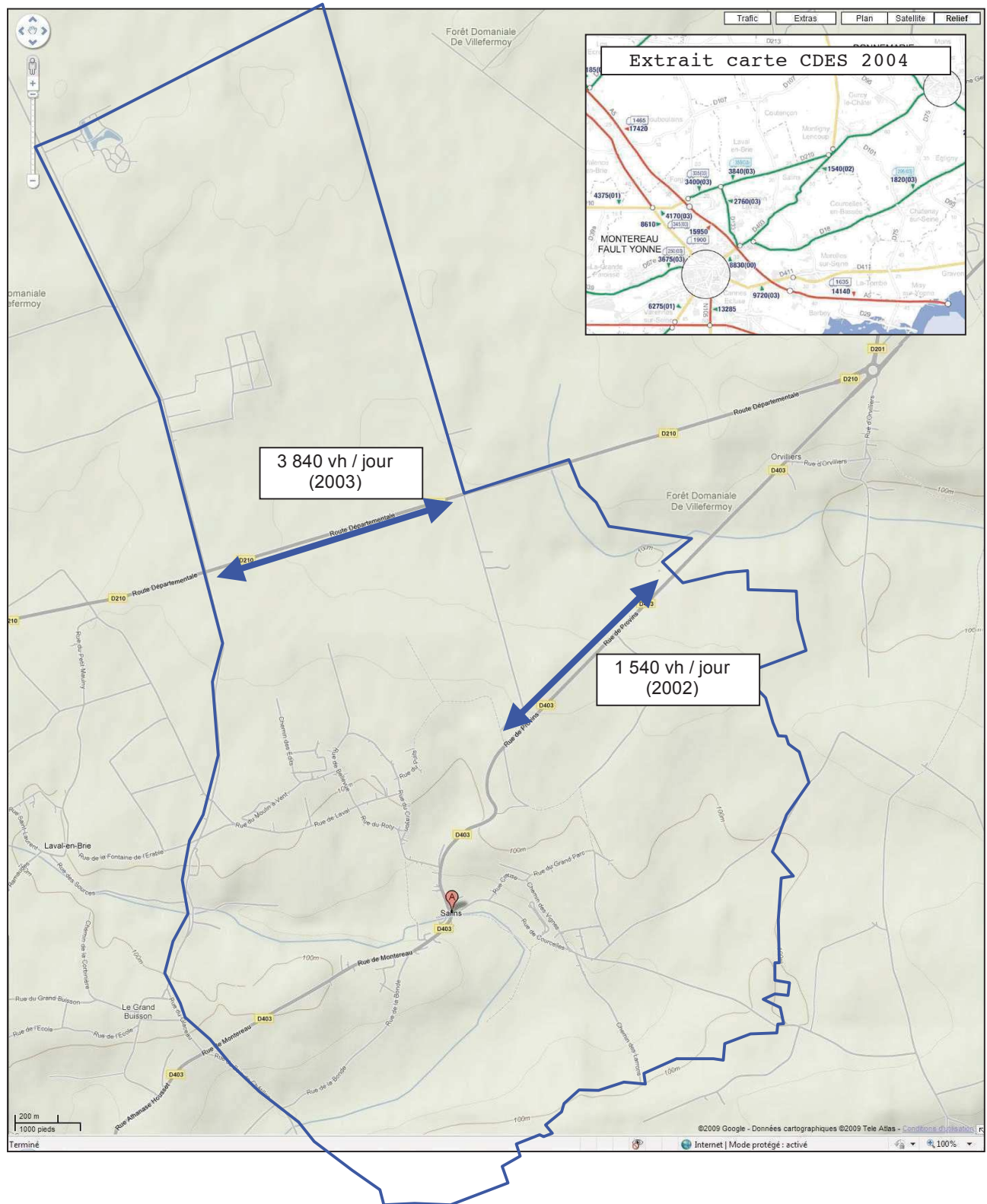
⁵ p. 52 guide méthodologique relatif au PDU, élaboré en 1996 par le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme.

⁶ p. 119 : Un outil pour concevoir la stratégie des déplacements : l'approche des scénarios.

2 : Le diagnostic à partir des moyens de transport

En raison de sa situation géographique, Salins se trouve influencée par plusieurs pôles urbains de la région Ile-de-France.

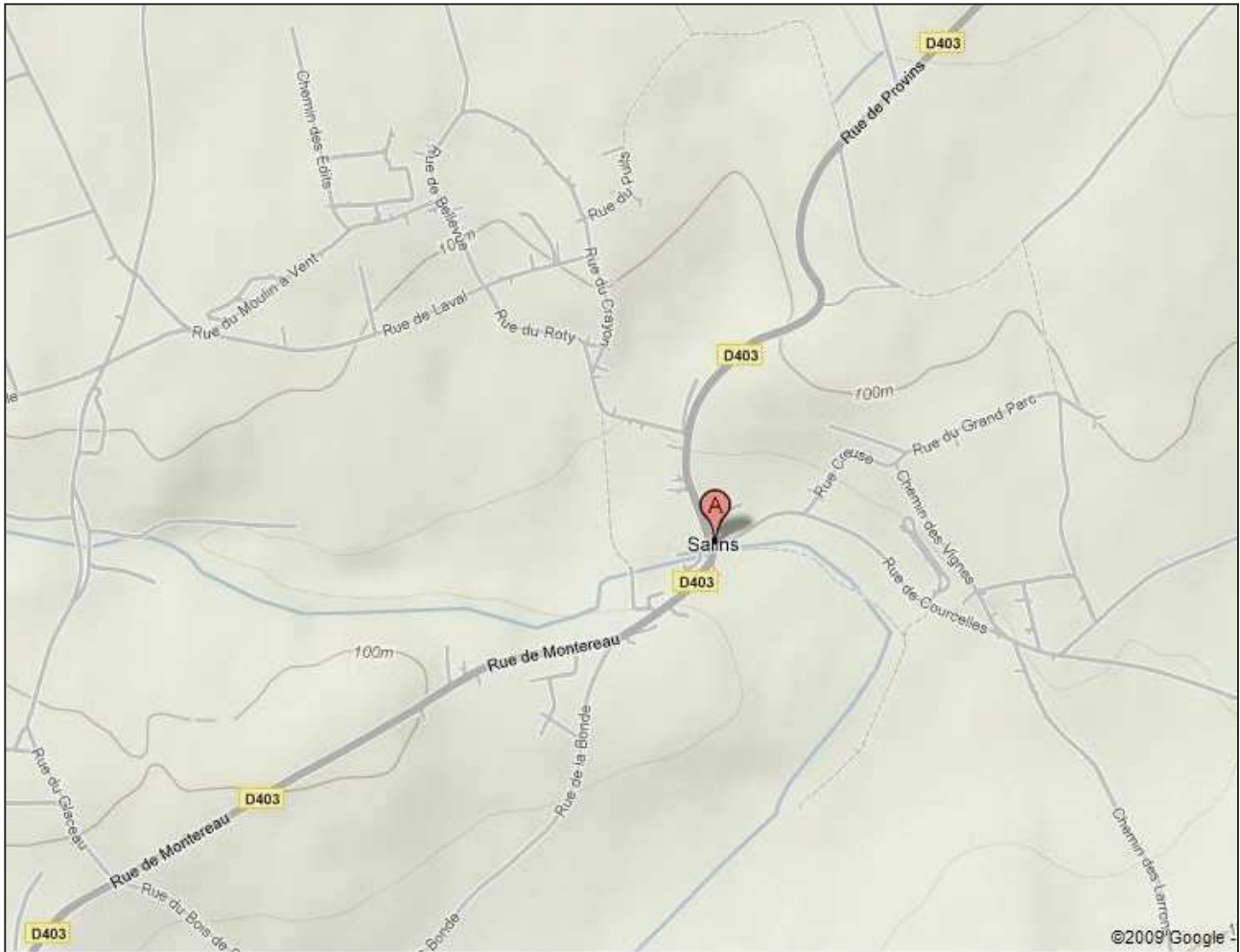
Traversant et reliant les différents espaces communaux et limitrophes, les flux routiers tiennent en outre une place importante. Dans la commune, deux axes majeurs matérialisent ces flux : la RD 403 (Provins – Montereau) et surtout la RD 210 (Provins – Fontainebleau), avec près de 4 000 vh/jr en 2003.



- Les liaisons, au sein même de la commune, sont assurées par un réseau de voies et chemins communaux. Les points de vue qu'ils offrent sur les paysages environnants sont diversifiés.

Même ceux qui sont non goudronnés sont souvent de bonne qualité et confortent l'identité de la commune. Ils apparaissent également comme une transition vers les chemins forestiers. Leur entretien et l'élagage par la Commune sont les garants pour leur fréquentation régulière.

Cependant, la constitution *en étoile* du réseau de communication présente, dans le cas de Salins, l'inconvénient de présenter la plupart de ses débouchés sur la RD 403, ce qui représente une aggravation du risque, en termes de sécurité routière.



- Le réseau ferroviaire est représenté par la gare de Montereau, avec deux lignes : une sur chaque rive de la Seine, en direction de Fontainebleau, Melun, Paris. Les horaires accompagnent les migrations de type pendulaire.

*

*

*

F - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 : Contraintes liées au site

Les contraintes les plus marquantes sont représentées par la topographie de la commune, qui détermine la sensibilité spécifique des paysages naturel et construit, ainsi que par la présence d'infrastructures de desserte routières.

- D'une façon générale, le site se compose d'un plateau qui représente un vaste espace agricole, dégagant ainsi des perspectives lointaines sur toute construction implantée dans la commune. Mais celui-ci est limité au Nord, par le bois du Fresnois, et au Nord, par les formations boisées de pentes de la vallée du ru de l'Etang.

Le P.L.U. devra tenir compte de cette particularité, tant dans le choix des gabarits que dans celui des modalités d'accompagnement paysager des constructions.

- Les voies structurantes :

Les routes départementales traversant le site construit (RD 210 et RD 403), nécessitent d'intégrer dans les réflexions la question de la sécurité des habitants, au regard de la circulation routière de transit.

Les constructions implantées le long de ces routes subissent en outre une nuisance phonique relative, mais néanmoins impossible à supprimer du fait de la nécessité de conserver une certaine fluidité de circulation, notamment sur des axes traversants comme la RD 403.

- Le réseau hydrographique :

Celui-ci est peu contraignant, en tant que tel, pour le développement de l'urbanisation, compte tenu à la fois des débits des cours d'eau et du fait que le site bâti est implanté suffisamment à l'écart de ceux-ci.

Cependant, le caractère très hydromorphe du plateau agricole constitue une contrainte physique à prendre en compte, en raison du quasi-affleurement, en période humide, de la nappe phréatique.

La préservation des mares représente en outre un facteur à prendre en compte, en raison de leur rôle dans la régulation hydrologique et de leur caractère spécifique de biotope.

- La protection des milieux naturels :

La commune de Salins comporte, au Nord et au Sud, des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 hectares, où toute nouvelle urbanisation, à moins de 50 mètres des lisières de ces bois, est proscrite (en dehors des sites urbains constitués).

Les milieux naturels et les entités paysagères, bosquets et les lignes d'arbres le long des rus, méritent d'être préservés et mis en valeur en raison des qualités biologiques et paysagères qu'ils peuvent révéler.

Ces éléments de patrimoine naturel, qui ont su conserver les caractères paysagers de la Brie, enrichissent la diversité paysagère et biologique de l'espace agricole. Il y a donc lieu de les prendre en compte dans les décisions qui seront prises en termes d'extension du périmètre constructible.

- Le maintien de l'activité agricole :

Le schéma directeur **régional** protège les espaces forestiers et la vallée ; il prescrit aussi qu'une partie du territoire communal doit rester à vocation agricole.

Les étendues cultivées du plateau de Brie bénéficient d'une terre de grande valeur agronomique et l'activité agricole joue encore un rôle paysager dans l'économie de Salins.

*

* *

2 : Contraintes diverses

Le territoire est aussi l'objet de diverses contraintes d'environnement d'ordre réglementaire :

- Les objectifs de qualité des eaux :

Cours d'eau débits d'étiage en l/s	Carte des objectifs de qualité (arrêté préfectoral du 8 juin 1989)	
	Etat actuel	Objectifs
Ru de l'Etang affluent de la Seine	1 B	1 B
	1 B	1 B

NOTA : Les classes de qualité présentent les principales caractéristiques suivantes, en fonction du degré de salinité du milieu (pour plus de précisions, se reporter aux annexes de l'arrêté préfectoral) :

- Classe 1 A : sans observation
- Classe 1 B : eau potable, abreuvement, poisson vit et se reproduit normalement
- Classe 2 : irrigation possible, poisson vit normalement mais reproduction aléatoire
- Classe 3 : auto-épuration, poisson, mais sa survie peut être aléatoire
- Hors Classe : peut constituer une menace pour la santé publique.

- Monuments Historiques :

L'Eglise Saint-Apollinaire (13 et 14^{ème} siècle) est classée au titre des Monuments Historiques au titre de la loi du 31 décembre 1913.

- Assainissement :

La Commune devra assurer l'ensemble des prestations prévues à l'article L. 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 décembre 2012.

Il convient de prendre en compte l'article L. 2224-10 du dudit code portant sur la délimitation des zonages d'assainissement (assainissement collectif, assainissement non collectif, mesures de limitation du ruissellement des eaux pluviales, voire de traitement de celles-ci). Ces zonages sont intégrés au P.L.U.

- Zones archéologiques :

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 sont applicables sur le territoire communal, selon l'article 14 de l'ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit que toute découverte fortuite à caractère archéologique devra faire l'objet d'une déclaration immédiate, ainsi que les dispositions de la loi n° 80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Par ailleurs, le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 (Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 art. 22 I, en vigueur le 1er juillet 2007) a institué des procédures administratives en matière d'archéologie préventive (cf. ANNEXE 2).

Un permis de construire qui serait instruit sans cette procédure préalable serait entaché d'illégalité.

- Risques :

Risques de retrait-gonflement d'argiles (voir page 11).

- Classement "bruit" :

Néant.

G - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS

Salins, implantée au milieu d'espaces agricoles et boisés remarquables, présente de nombreux atouts, fruits d'une situation privilégiée par rapport à :

- des axes routiers structurants directs (la RD 403 et la RD 210) ou indirects (l'A 5, accessible à Forges et dont l'échangeur est situé à 6 km ou à Marolles-sur-Seine),
- un site qualitatif d'un point de vue paysager, comme au plan architectural, cette qualité pittoresque assurant pour une bonne part son attractivité.

Salins présente à la fois des caractéristiques de village rural et de commune résidentielle de la "banlieue"⁷ de Montereau, affirmées dans les domaines suivants :

- Pour le logement :

- Un parc de logements peu diversifié, avec une prédominance d'habitations individuelles de grande taille (les 5 pièces et plus), en 2006, et une sous-représentation des logements de 1 à 3 pièces.
- Une offre en logements locatifs (7 %) inférieure à la moyenne du département (35 %), mais inférieure à celle observable généralement en milieu rural (15 %).

✓ *L'enjeu sera de soutenir l'équilibre de la structure par âge du village, à travers des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs.*

- Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi est en diminution par rapport à 1999 (- 4 points). Il ne peut freiner l'accroissement des migrations alternantes, toujours plus nombreuses et lointaines, notamment en direction de Melun, voire de Paris. Mais, d'une part, cette situation est due principalement à l'augmentation des actifs, non soutenue par une augmentation des emplois, et d'autre part la proximité comme le rôle économique de Montereau atténuent les effets de cette carence.
- En ce qui concerne le taux d'activité, celui-ci reste élevé : plus de 45 % en 2006, malgré la présence d'une maison de retraite. Cet état de choses est imputable à la part élevée des classes d'âge actives.

✓ *L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera ici de maintenir la population active (taux d'activité), sans toutefois compromettre la situation actuelle en termes de taux d'emploi : il conviendra donc d'accompagner l'urbanisation d'un effort en matière de **développement économique local** (artisanat, commerces, services).*

- Pour les commerces et les services :

- Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place Salins dans la catégorie des communes rurales bien pourvues en commerces et services de proximité : ceci représente aussi un atout, dans un territoire marqué par la ruralité, le caractère péri-urbain.
- Cette diversité commerciale est toutefois fragile : l'observation montre que, sur le long terme, les villages ont tendance à perdre leur dynamisme économique.

Cette déprise est imputable aux pratiques des habitants (« évasion commerciale » vers les centres urbains), mais aussi à des difficultés en fait d'accessibilité, d'horaires, etc.

✓ *L'enjeu, en termes d'urbanisme, sera ici de protéger les baux commerciaux par des dispositions réglementaires appropriées, et de faciliter par tous moyens l'accessibilité de la clientèle, notamment en organisant un stationnement d'immédiate proximité vis-à-vis des lieux de chalandise.*

- Pour la qualité de sa desserte routière :

- La proximité de grands axes routiers et autoroutiers confère aux habitants de Salins une accessibilité tout à fait satisfaisante, et représente ainsi un facteur supplémentaire d'attractivité. La desserte en transports en commun est toutefois insuffisante, notamment en matière de rabattement vers les gares.

⁷ C'est-à-dire sous l'aire d'influence économique ou géographique de ces villes.

✓ *Le plan local d'urbanisme ne peut, par lui-même, apporter des réponses à cette difficulté : elles dépendent d'une action publique à mener parallèlement avec la définition du parti d'aménagement du P.L.U. (importance du développement de l'offre en logements, accompagnement économique et en termes d'équipements).*

A l'échelle locale, la Commune pourra toutefois développer des parcours en liaisons douces (piétonnières et cyclables).

- Pour la qualité de ses espaces naturels et construits :

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent elles aussi un atout réel en termes d'attractivité de Salins, pour des populations à la recherche d'un logement en milieu rural (et toutefois accessible, *confer* ci-dessus). Elles constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux ...

✓ *L'enjeu du P.L.U sera de ne pas compromettre, par l'urbanisation, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Salins. Il s'avère en outre que la quasi-totalité des espaces à urbaniser sont situés en périphérie du village.*

Il conviendra dans tous les cas d'effectuer des choix de composition urbaine qui marquent franchement l'entrée du village et annoncent - dès la périphérie - la qualité architecturale originelle du centre.



*

*

*

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 délaisés 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-LENCOU

*

*

*

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.

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.

- 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 : 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 ($< 20 \text{ ans} / > 60 \text{ ans}$, soit $283 / 200 \approx 1,40$).
- 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 $1\,000 \text{ habitants} / 44 \text{ ha} = 23 \text{ habitants/ha}$, et la densité en logements à $341 / 44 \text{ ha} = 7,8 \text{ logements} / \text{ha}$.

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 (vieillesse), 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 circulaire. 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.

→ **Justifications :** 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).

- 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.

→ **Jusifications :** 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).

- 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.

→ **Jusifications :** 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.).

→ **Jusifications :** 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.

- 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.

→ **Jusifications :** 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.

→ **Jusifications :** 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.

→ **Jusifications** : 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).

- 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.

→ **Jusifications** : 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 prescrites 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		5
UB	25,75	UA b	1,00		60
		UB	52,10	9,28	***
		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.

*

*

*

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 a 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



- 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 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 ».

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 (JO 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 secteurs UAa et UAb, la superficie minimale des terrains est fixée respectivement à 500 m² et à 800 m².

En secteur UA a, l'objectif est de maintenir le type de morphologie du village-rue, caractérisé par une implantation « à l'alignement », de manière à former un front de rue, et des fonds de parcelles traités en jardins et (ou) en potagers.

En secteur UA b, l'objectif est de favoriser la construction dans des fonds de parcelles aujourd'hui non bâtis, mais aussi de maintenir les caractéristiques actuelles de la trame parcellaire, comme le caractère peu construit de ces terrains. De plus, les conditions d'accès sur la RD 403 ne favorisent pas le développement d'une urbanisation dense.

- En zone UB, la superficie minimale des terrains est fixée à 800 m², afin de maintenir les caractéristiques actuelles de la trame parcellaire, comme de la densité construite, marquée par des lotissements pavillonnaires et des maisons individuelles.

Ce minimum parcellaire retenu est en effet justifiable au regard de la morphologie construite du village, au motif qu'il ne s'applique que dans ses excroissances pavillonnaires, marquées par une trame parcellaire qui présente une qualité paysagère, avec une densité végétale qui doit être maintenue.

Les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu 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 sur le secteur sous l'empire du précédent document d'urbanisme, en fixant ainsi une superficie minimale pour construire de 800 m² (CAA de Lyon - 6 mai 2008, recueil Lebon).

Cette superficie minimale répond aux caractéristiques de la trame foncière existante dans le secteur ainsi délimité, aucune propriété bâtie ne présentant à cette date et dans le secteur considéré une superficie inférieure à 800 m².

- 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.

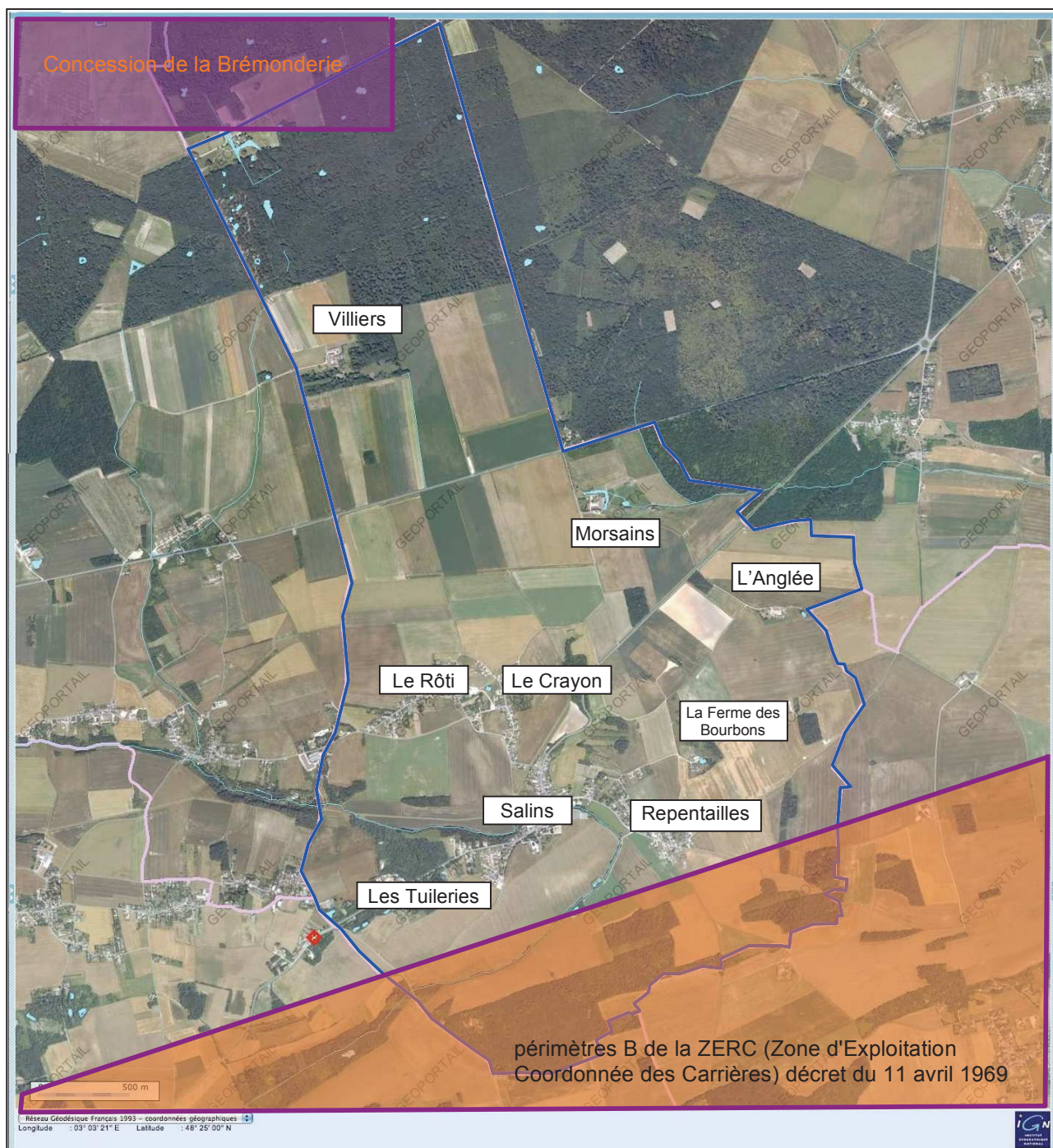
L'objectif est de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de *résidence service*), mais sans exclure *a priori* une mixité en termes de générations.

- 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 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.

- 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	<i>Création d'un chemin piétonnier du ru de l'Etang</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé déjà réalisé</i>
2	Extension du cimetière	Commune	4 740 m2
3	Place	Commune	300 m2
4	Aire de jeux et parking	Commune	3 000 m2
5	<i>Terrain de sports</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé</i>
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	<i>Aménagement d'un carrefour et d'un arrêt de bus</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé déjà réalisé</i>
10	Aménagement d'un carrefour	Commune	70 m2
11	<i>Aménagement d'une voie d'accès</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé</i>
12	Aménagement d'une voie d'accès	Commune	850 m2
13	Parking	Commune	320 m2
14	<i>Stationnement Mairie</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé</i>

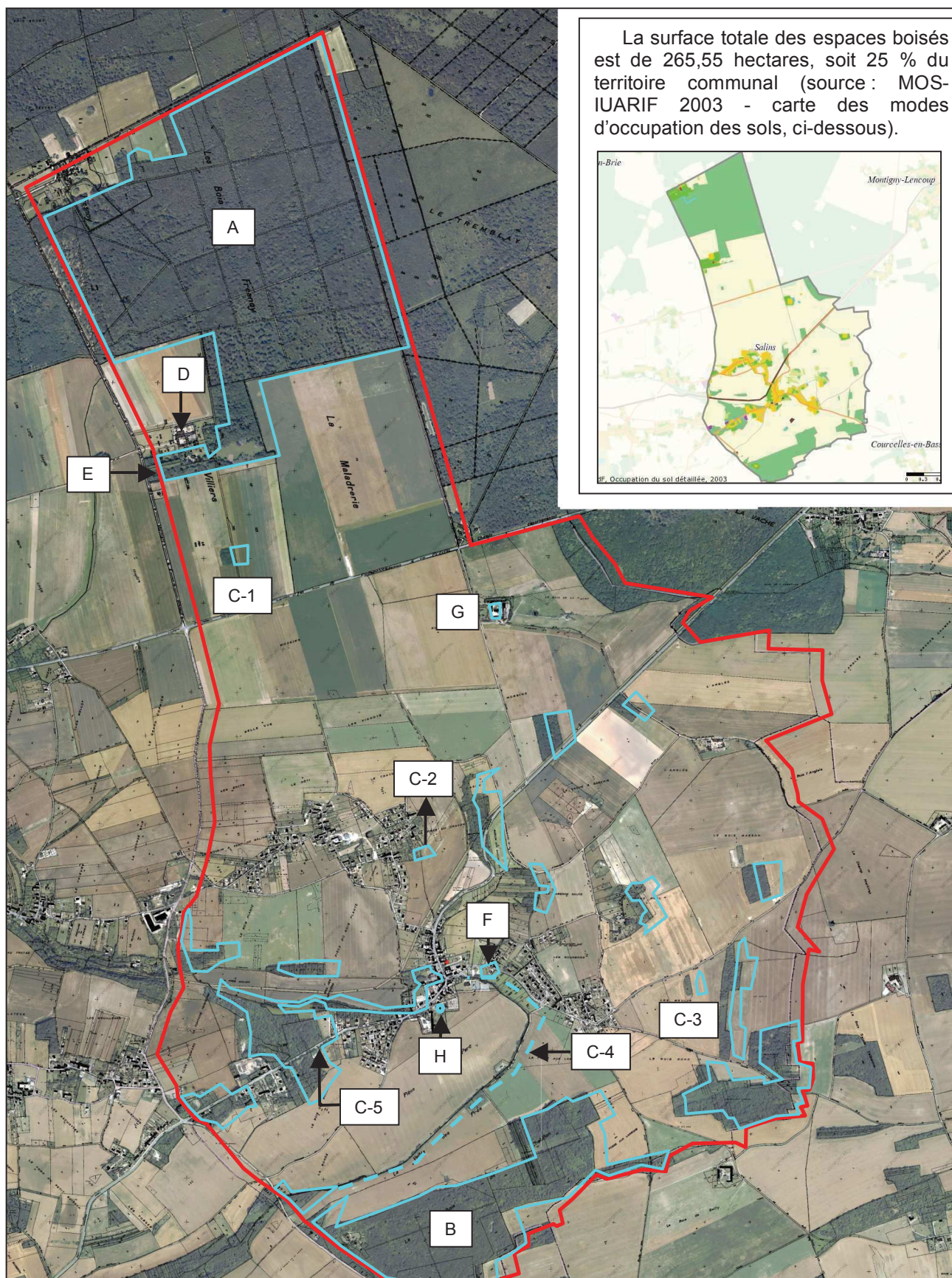
*

*

*

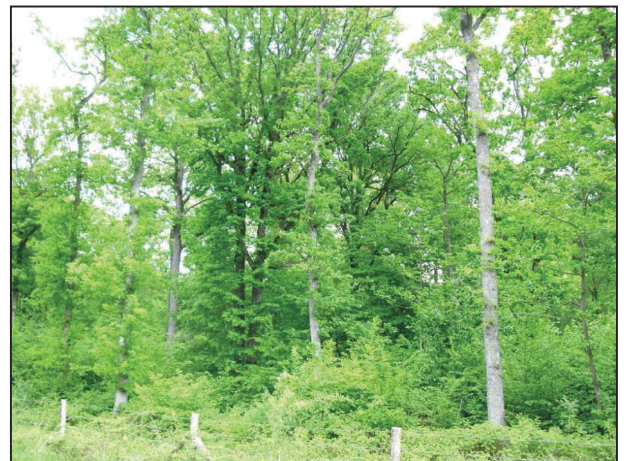
ANNEXE 1 : TYPOLOGIES VEGETALES ET DES CONSTRUCTIONS

1 - Arbres remarquables



1-A Le Bois du Fresnoy

Cet important bois, s'étendant sur plusieurs communes, se caractérise par sa forte densité en « grands arbres ». Il abrite notamment des Erables sycomores, des Erables champêtres, des Chênes pédonculés, des Charmes, des Ormes, des Noisetiers, des Bouleaux verruqueux, des Aulnes glutineux, des Robiniers, des Hêtres, des Saules, des Marronniers, des Frênes...Il est important de noter la nature ancienne et sauvage de ce bois, laquelle la rend plus propice à abriter des arbres remarquables.



1-B Le Bois de Châtillon

Ce bois de taille modeste, situé au sud du territoire communal, présente les mêmes caractéristiques que le bois du Fresnoy.



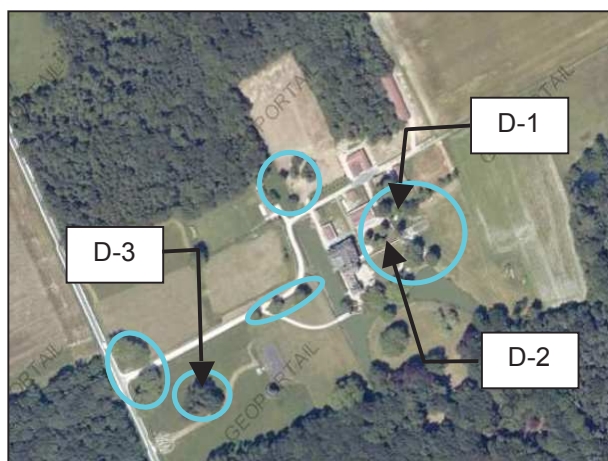
1-C Les Bosquets et la ripisylve du ru de l'Etang

Divers bosquets de tailles réduites sont présent dans le territoire communal de Salins. Leurs tailles varient du bosquet au petit bois. Ils présentent, d'un point de vue floristique, les mêmes caractéristiques que le bois du Fresnoy et de Châtillon.



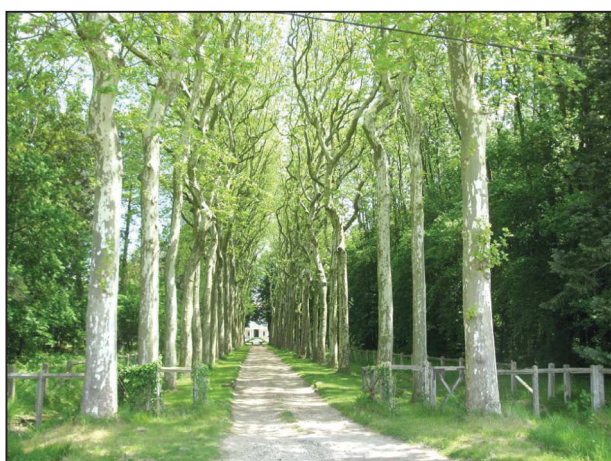
1-D Parc du château du Fresnoy

Y sont recensés : Marronniers, Platanes, Robiniers, Mélèzes, Chênes pédonculés Ormes ...
(liste non exhaustive)



1-E Ferme de Villiers

Allée de Platanes



1-F Parc communal (parc présentant de nombreuses espèces horticoles telles la Charmille, l'Epicea, le Robinier...)

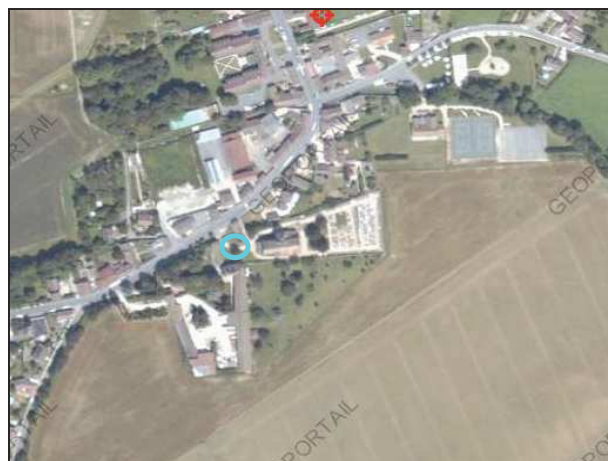


1-G Morsains (jardins présentant de nombreuses espèces horticoles telles le Sapin, le Bouleau, le Maronnier...)

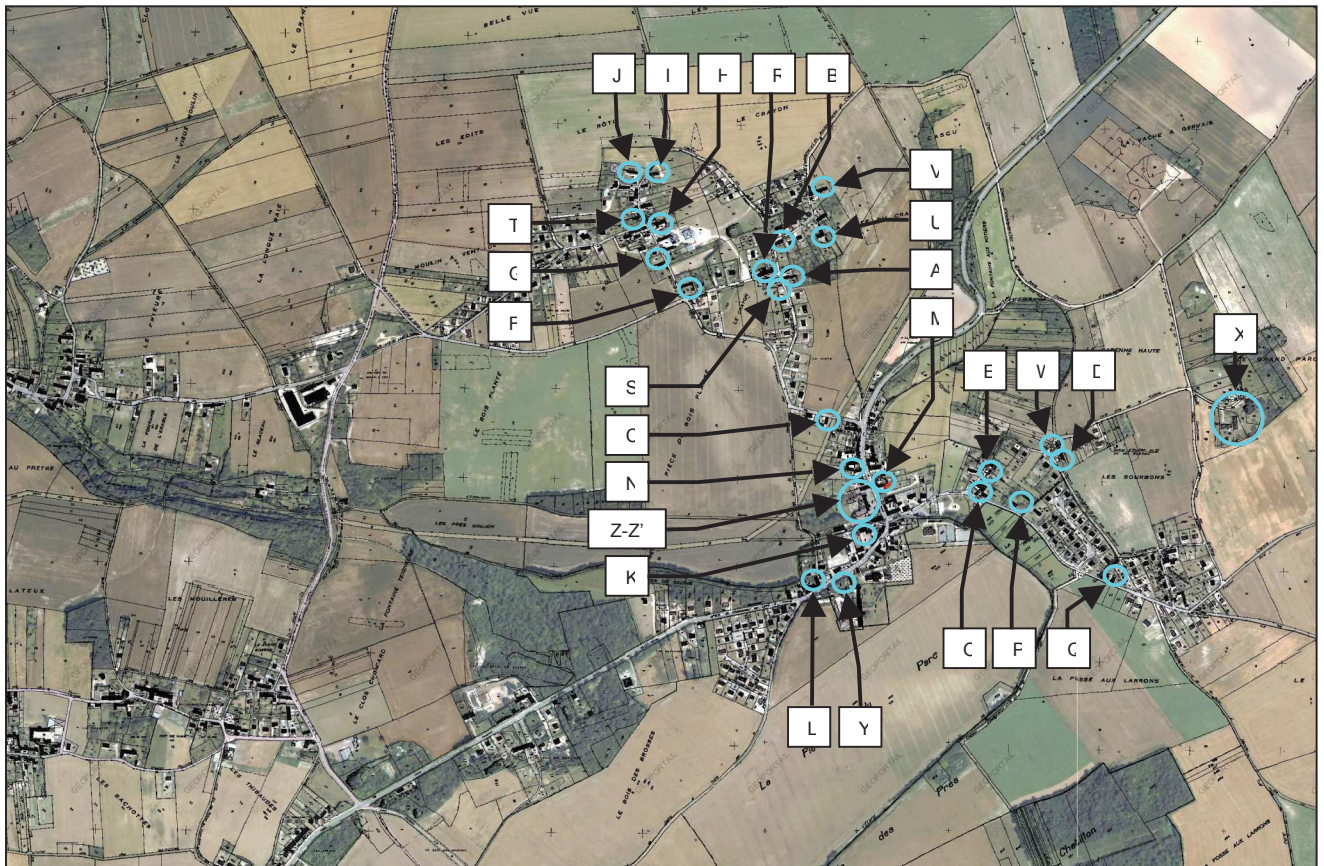


1-H Eglise de Salins

Marronnier



2 - Maisons remarquables



- **Le Bâti rural : longères réhabilitées**

2-A 14 Rue du Crayon



2-B 22 Rue du Crayon



2-C 7 Rue du Rôti



2-D 1 Chemin des Vignes



2-E 10 Rue Creuse



2-F 2 Rue de Bellevue



2-G 7 Rue de Bellevue



2-H 16 Rue de Bellevue



2-I 30 Rue de Bellevue



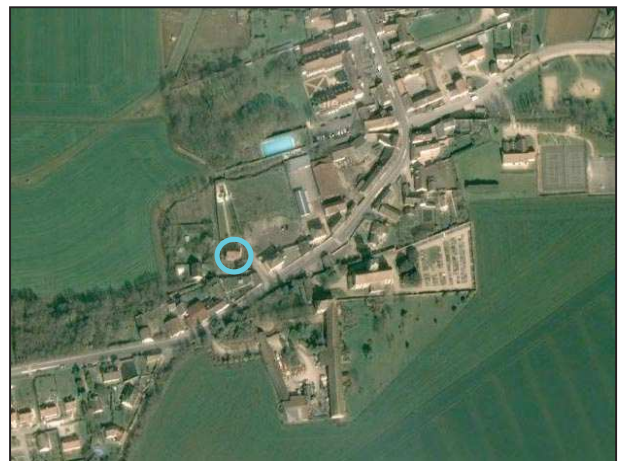
2-J 35 Rue de Bellevue



2-K 6 Rue de Montereau



2-L 2 Rue de Provins



2-M 10 Rue de Provins



2-N 17 Rue de Provins



2-O 19 Rue de Courcelles



2-P 23 Rue de Courcelles



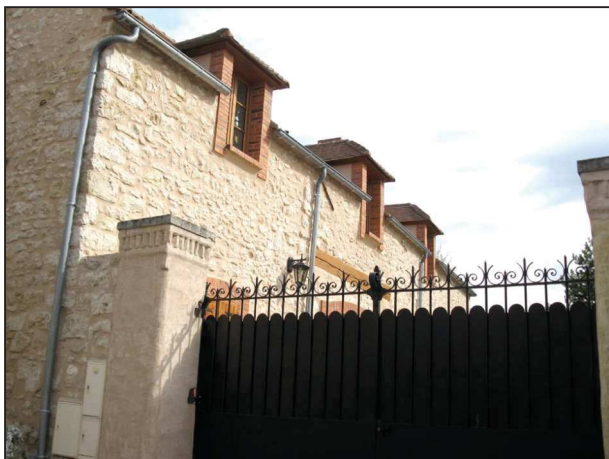
2-Q 43 Rue de Courcelles



2-R 4 Rue des Terres à Pots



2-S Rue des Terres à Pots (face au 4)



2-T A l'angle de la Rue du Moulin à Vent et de la Rue de Bellevue



2-U 5 Rue du Puits (dans l'impasse)



2-V 16 Rue du Puits



2-W 22 Rue du Grand Parc



2-X Rue du Grand Parc (Ferme)



- **Les corps de ferme**

Morsains



Villiers

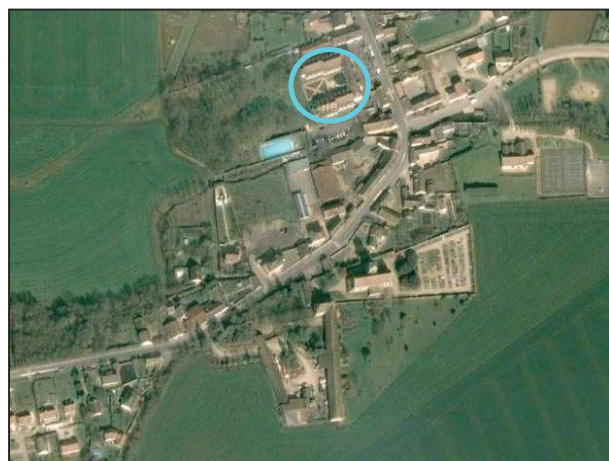


- **Maisons bourgeoises**

2-Z 5 Rue de Provins



2-Z' 5 Rue de Provins (Résidence Le Château)



- **Les châteaux**

Le Fresnoy



2-Y 15 Rue de Montereau



*

*

*

ANNEXE 2 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8

Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive : Articles L523-1 à L523-14

Financement de l'archéologie préventive : Articles L524-1 à L524-16

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger. Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie,

une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE :
Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France
6 rue de Strasbourg 93 200 Saint Denis

ANNEXE 3 : TYPOLOGIE DES MILIEUX

(Typologie des milieux : la Directive Communautaire n° 92-43 du 21 mai 1992)

- Les milieux aquatiques non marins (code 2)
 - Eaux douces stagnantes (code 22) : lacs, étangs et mares d'origine naturelle contenant de l'eau douce. Pièces d'eau douce artificielles, incluant réservoirs et canaux.
 - . Eaux douces (code 22.1) : la pièce d'eau elle-même, indépendamment des ceintures végétales : eaux oligotrophes pauvres en calcaire (code 22.11).
 - . Communautés amphibiennes (code 22.3) : fonds et bords des lacs, étangs, etc., temporairement exondés.
 - Eaux courantes (code 24) : toutes les rivières et tous les cours d'eau.
 - . Lits des rivières (code 24.1) : lits des rivières quelle que soit la végétation immergée.
- Les landes, fruticées, pelouses et prairies (code 3)
 - Prairies humides et mégaphorbiaies (code 37) : prairies humides non fertilisées ou faiblement fertilisées ; mégaphorbiaies.
 - Prairies mésophiles (code 38) : pâturages et prairies fauchées mésophiles de plaine et de montagne.
- Les forêts (code 4)
 - Forêts caducifoliées (code 41) : les forêts et terrains boisés d'arbres indigènes caducifoliés (autres que des forêts riveraines ou de terrains marécageux). Les forêts dominées par des feuillus caducifoliés, mais comprenant des espèces sempervirentes (toujours vertes) sclérophylles sont incluses.
 - . Chênaies – Charmaies (code 41.2).
 - Forêts de conifères (code 42) : forêts et bois de conifères indigènes, à l'exception des forêts riveraines et des forêts marécageuses ; formations dominées par des conifères, y compris celles incluant des feuillus sempervirents.
 - Forêts mixtes (code 43) : les forêts et bois mixtes d'essences caducifoliés et de résineux en mélange.
- Les tourbières et marais (code 5)
 - *Végétation de ceinture des bords des eaux (code 53) : communautés de Roseaux (roselières) et de grandes laïches (cariçaies) de bordure des lacs, des rivières, des ruisseaux et des marais, des marécages eutrophes.*
 - . *Roselières (code 53.1) : roselières avec grands hélophytes, habituellement pauvres en espèces (souvent dominées par une seule espèce). Ces roselières croissent dans les eaux stagnantes ou à écoulement lent, de profondeur fluctuante et quelquefois sur des sols hydromorphes. Elles peuvent être classées selon les espèces dominantes qui confèrent à chacune d'elles une apparence propre.*
 - *Bas-marais, tourbières de transition et sources (code 54) : communautés de bas-marais à petites laïches et apparentées, des tourbières de transition et des marais tremblants ; végétation de sources.*
 - . *Sources (code 54.1) : sources jaillissantes, submergées et en suintements et leurs communautés étroitement associées, dont la composition dépend des conditions microclimatiques et hydrologiques particulières engendrées par la source. (Source : carte IGN 1998).*
- Les terres agricoles et paysages artificiels (code 8)
 - Il s'agit de surfaces cultivées ou construites sous l'influence prédominante de l'activité humaine ; la couverture de végétation naturelle a été totalement remplacée en raison des pratiques agricoles, de l'urbanisation ou de l'industrialisation.

Une flore et une faune naturelle subsistent principalement dans les régions de cultures extensives et traditionnelles. Des plantes sauvages peuvent pousser entre les cultures, dans les haies, le long des routes, sur des murs et sur des terrains en friche.

- Prairies améliorées (code 81) : prairies permanentes semées ou très fortement fertilisées, parfois aussi traitées avec des herbicides sélectifs, avec une flore et une faune appauvries.

. Prairies sèches améliorées (code 81.1) : pâturages intensifs secs ou mésophiles.

. Prairies humides améliorées (code 81.2) : pâturages intensifs humides, souvent drainés, et capables d'abriter la reproduction d'échassiers ou l'hivernage du gibier d'eau, en particulier des oies.

- Cultures (code 82) : champs de céréales, betteraves, tournesols, légumineuses fourragères, pommes de terre et autres plantes récoltées annuellement.

La qualité et la diversité faunistiques et floristiques dépendent de l'intensité des pratiques agricoles et de la présence de marges ou de bordures de végétation naturelle entre les champs.

. Champs d'un seul tenant intensément cultivés (code 82.1) : cultures intensives impliquant une fertilisation chimique ou organique modérée et/ou une utilisation systématique de pesticides, avec une occupation complète du sol sur terrains secs :

. Grandes cultures (code 82.11) : céréales et autres cultures sur de grandes surfaces non interrompues dans les paysages ouverts d'open fields ;

. Culture et maraîchage (code 82.12) : cultures intensives de légumes, de fleurs, petits fruits, habituellement en polycultures avec bandes où alternent différentes récoltes.

. Cultures avec marges de végétation spontanée (code 82.2) : cultures traitées intensivement, entremêlées avec des bandes de végétation spontanée.

. Culture extensive (code 82.3) : champs, en particulier de céréales, cultivés traditionnellement et extensivement, abritant une riche flore menacée de mauvaises herbes messicoles.

- Vergers, bosquets et plantations d'arbres (code 83) : cultures de ligneux. Des vergers extensifs et des vieilles plantations peuvent supporter une flore et une faune riches.

. Vergers de hautes tiges (code 83.1) : cultures d'arbres de haute tige pour la production de fruits.

. Plantations (code 83.3) : formations de ligneux cultivés, plantés le plus souvent pour la production de bois, composées d'espèces exotiques ou d'espèces naturelles en dehors de leur aire naturelle et de leur habitat naturel :

. Plantations d'arbres feuillus (code 83.32) :

. Plantations de peupliers (code 83.321) ;

. Autres plantations d'arbres feuillus (code 83.325).

- Alignements d'arbres, haies, petits bois, bocage et parcs (code 84) : habitats boisés de petite taille, disposés de façon linéaire, en réseaux ou en îlots, intimement entremêlés d'habitats herbeux ou de cultures. Également les combinaisons de ces éléments, et des formations agricoles, composées de strates ligneuse et herbacée.

. Alignements d'arbres (code 84.1) ;

. Bordures de haies (code 84.2) ; Petits bois, bosquets (code 84.3).

- Parcs urbains et grands jardins (code 85) : formations habituellement variées, créées à des fins récréatives. L'hétérogénéité des habitats engendre une grande diversité faunistique avec, quoi qu'il en soit, une prépondérance des espèces communes. La présence fréquente de vieux arbres favorise l'installation d'espèces plus rares.

. Grands parcs (code 85.1) : espaces verts grands et variés.

. Parcelles boisées de parcs (code 85.11) ;

. Pelouses de parcs (code 85.12) ;

- . Bassins de parcs (code 85.13) ;
- . Parterres de fleurs, avec arbres et bosquets en parc (code 85.14).

- . Petits parcs et squares citadins (code 85.2).

- . Jardins (code 85.3) :
 - . Jardins ornementaux (code 85.31) ;
 - . Jardins potagers de subsistance (code 85.32).

- . Espaces internes au centre-ville (code 85.4)

- Villes, villages et sites industriels (code 86) : aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles.
 - . Villages (code 86.2).

 - . Sites industriels en activité (code 86.3).

 - . Sites industriels anciens (code 86.4) : sites industriels abandonnés et les produits dérivés des activités industrielles susceptibles de colonisation par des communautés semi-naturelles :
 - . *Terrils crassiers et autres tas de détrit*us (code 86.42) .

 - . Serres et constructions agricoles (code 86.5).
 - . Sites archéologiques (code 86.6).

- Terrains en friche et terrains vagues (code 87) : champs abandonnés ou au repos (jachères), bords de route et autre espaces interstitiels sur des sols perturbés. Ils sont colonisés par de nombreuses plantes pionnières introduites ou nitrophiles. Ils fournissent parfois des habitats qui peuvent être utilisés par des animaux d'espaces ouverts.
 - . Terrains en friche (code 87.1) ;

 - . Zones rudérales (code 87.2).

- Lagunes et réservoirs industriels, canaux (code 89) : habitats aquatiques très artificiels.
 - . Lagunes industrielles et canaux d'eau douce (code 89.2) :
 - . Fossés et petits canaux (code 89.22) ;

 - . Lagunes industrielles et bassins ornementaux (code 89.23).

De par sa richesse écologique, constituant un milieu propice aux écosystèmes, certaines parties du territoire de la commune peuvent être concernées par la Directive Communautaire n° 92-43 du 21 mai 1992 portant sur la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, directive identifiant uniquement les milieux les plus sensibles.

ANNEXE 4 : LEXIQUE

Établi d'après :

PARENT, S., 1991. *Dictionnaire des Sciences de l'Environnement*. Hatier-Rageot, 748 p.
JONES, G. et al., 1990. *Dictionary of Environmental Science*, Collins, 473 p.
RAMEAU, J.-C., MANSION, D. & DUME, G., 1989. *Flore Forestière Française ; guide écologique illustré* ; vol. 1 : plaines et collines. IDF, DERF et ENGREF, Dijon, 1785 p.
GUINOCHET, M. & de VILMORIN, R., 1984. *Flore de France* (fascicule 5).
Éditions du CNRS, Paris, pp. 1598 à 1879.
DE LANGHE, J.-E. et al., 1983. *Nouvelle flore de la Belgique, du Grand Duché du Luxembourg, du nord de la France et des régions voisines*. 3ème éd., Édition du patrimoine du Jardin Botanique de Belgique, Meise, 1015 p.

- bas-marais : terrain saturé d'eau, sans écoulement naturel possible : point le plus bas d'un marécage.
- biodiversité : terme synonyme avec "diversité biologique", c'est-à-dire "diversité du monde vivant" ; classiquement on distingue trois niveaux de biodiversité : la diversité écosystémique (= diversité des milieux et biotopes), la diversité spécifique (diversité des espèces vivantes) et la diversité intraspécifique (diversité génétique au sein d'une même espèce) ; le maintien de la biodiversité est l'un des défis majeurs de notre civilisation.
- biotope : ensemble théorique des conditions physico-chimiques définissant un écosystème donné.
- caducifolié(e) : à feuilles caduques, et par extension à arbres caducifoliés.
- calcicole / calciphile : se dit d'une plante ou d'un groupement végétal qui se rencontre préférentiellement sur des sols riches en calcium ; par extension, se dit de ces conditions elles-mêmes.
- écosystème : système ouvert défini approximativement dans l'espace et dans le temps et modélisant l'ensemble des relations des êtres vivants entre eux et des êtres vivants avec l'environnement physico-chimique ; le concept est opérationnel à des échelles très variables (ex. : forêt tropicale, mare temporaire, souche en décomposition ...).
- espèce : unité fondamentale de la classification des êtres vivants, dénommée par un binôme scientifique international composé d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce (ex. : Homo sapiens).
- eutrophe : riche en éléments nutritifs permettant une forte activité biologique et par voie de conséquence, non acide.
- flore : ensemble des espèces végétales rencontrées dans un espace donné (voir végétation).
- friche : formation se développant spontanément sur un terrain abandonné depuis quelques années.
- fruticée : formation végétale dense constituée par des arbustes et arbrisseaux souvent épineux.
- habitat : environnement physico-chimique et biologique dans lequel vit et se reproduit une espèce.
- hélophyte : forme biologique des plantes croissant enracinées dans la vase, dont les organes pérennants (bourgeons d'hiver) passent la mauvaise saison submergés, mais dont les parties supérieures sont aériennes.
- herbacé : qui a la consistance souple et tendre de l'herbe ; on oppose en général les plantes herbacées aux plantes ligneuses.
- hydrologie : étude scientifique des eaux naturelles (faune, formation, propriétés physico-chimiques).
- hydromorphe (sol) : sol subissant un engorgement temporaire ou permanent.
- lande : formation végétale caractérisée par la dominance d'arbrisseaux sociaux (ex. : lande à bruyère, lande à joncs, etc.).

- ligneux : formé de bois ou ayant la consistance du bois ; on oppose généralement les espèces ligneuses (arbres, arbustes, arbrisseaux, sous-arbrisseaux) aux espèces herbacées.
- mégaphorbiaie : formation végétale de hautes herbes se développant sur des sols humides et riches.
- mésophile : se dit d'une plante ou d'un groupement végétal croissant préférentiellement en conditions moyennes, en particulier d'humidité et de sécheresse ; par extension, se dit de ces conditions elles-mêmes.
- messicole : espèce végétale annuelle dont le milieu préférentiel est le champ de céréales.
- mixte (boisement) : boisement composé d'un mélange de feuillus et de résineux.
- nitrophile : se dit d'une plante ou d'un groupement végétal croissant sur des sols riches en composés azotés ; par extension, se dit de ces conditions elles-mêmes.
- pelouse : formation végétale basse, herbacée et fermée, dominée par les graminées. Les pelouses se distinguent des prairies par le fait qu'elles sont situées sur des sols plus pauvres en nutriments et qu'elles existent et se maintiennent souvent indépendamment de l'action de l'homme (pas ou peu fertilisées - pas de fauchage - éventuellement un pâturage extensif) en raison de conditions extrêmes de sol et de climat, ne permettant pas le développement de ligneux.
- pionnier (ère) :
 - 1 - relatif à une espèce ou un ensemble d'espèces aptes à coloniser des terrains nus.
 - 2 - relatif à une espèce ou un ensemble d'espèces annonçant l'évolution future de la végétation (ex. : pionnière forestière dans une friche).
- prairie : formation végétale herbacée, fermée et dense, dominée par les graminées et faisant l'objet d'une gestion agricole par fauche ou pâturage.
- roselières : peuplement dense de grands hélophytes, par exemple de roseaux.
- rudéral (ale, aux) : se dit d'une espèce ou d'une végétation caractéristique de terrains fortement transformés par les activités humaines (décombres, jardins, friches industrielles, zones de grande culture ...).
- sempervirent (e) : se dit d'une forêt dont le feuillage ne se renouvelle pas selon un rythme saisonnier et qui apparaît toujours verte ; se dit d'une plante qui porte des feuilles toute l'année ; se dit d'un feuillage persistant.
- spontanée(e) (espèce/végétation ...) : qui croît à l'état sauvage dans le territoire considéré.
- tourbière : étendue marécageuse dont le sol est exclusivement composé de matière organique végétale non totalement décomposée (tourbe).
- végétation : ensemble des phytocénoses présentes dans un espace donné.

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 :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 2.1

RAPPORT DE
PRÉSENTATION

VU pour être annexé à la délibération du :
17 juillet 2015

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



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.....	53

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions	58
2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : motifs et principales dispositions	59

C - TABLEAUX DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS.....

62

D - COMPATIBILITÉ DU PLU

1 : Avec les schéma directeur régional	63
2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme.....	64

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.....	66
2 : Aménagements programmés ou envisagés concernant les transports	69

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics	70
2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations	70
3 : La maîtrise du foncier	71
4 : Les équipements publics et les emplacements réservés	71

ANNEXE 1 : TYPOLOGIES VÉGÉTALES ET DES CONSTRUCTIONS	72
--	----

ANNEXE 2 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES	88
--	----

ANNEXE 3 : LA TYPOLOGIE DES MILIEUX (Directive Communautaire du 21 mai 1992)	90
--	----

ANNEXE 4 : LEXIQUE	93
--------------------------	----

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 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 mars 1985 et modifiée le 9 mars 1988.

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

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

- Le reclassement d'une zone II NA en zone UB, pour une superficie de 1,2 hectares.
- La création d'une petite zone NB x de moins de 2000 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 projet 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'urbanisation 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 délais interdissant 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 Département. Agence routière territoriale de Provins. 47 avenue du Général de Gaulle. 77160 PROVINS 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
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	
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	

- 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.

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.

- 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 présente modification porte 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.

*

* *

2 : 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 ($< 20 \text{ ans} / > 60 \text{ ans}$, soit $283 / 200 \approx 1,40$).
- 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 :

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.

- 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 (vieillesse), 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 circulaire. 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.

→ **Justifications :** 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 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.

→ **Jusifications** : le minimum parcellaire retenu est justifiable au regard de la morphologie construite des excoissances 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 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).*

• **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.

→ **Jusifications** : 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.).

→ **Jusifications :** 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 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.

→ **Jusifications : 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.

→ **Jusifications : 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.

→ **Jusifications : 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).**

• 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.

→ **Jusifications : 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 prérites 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).

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

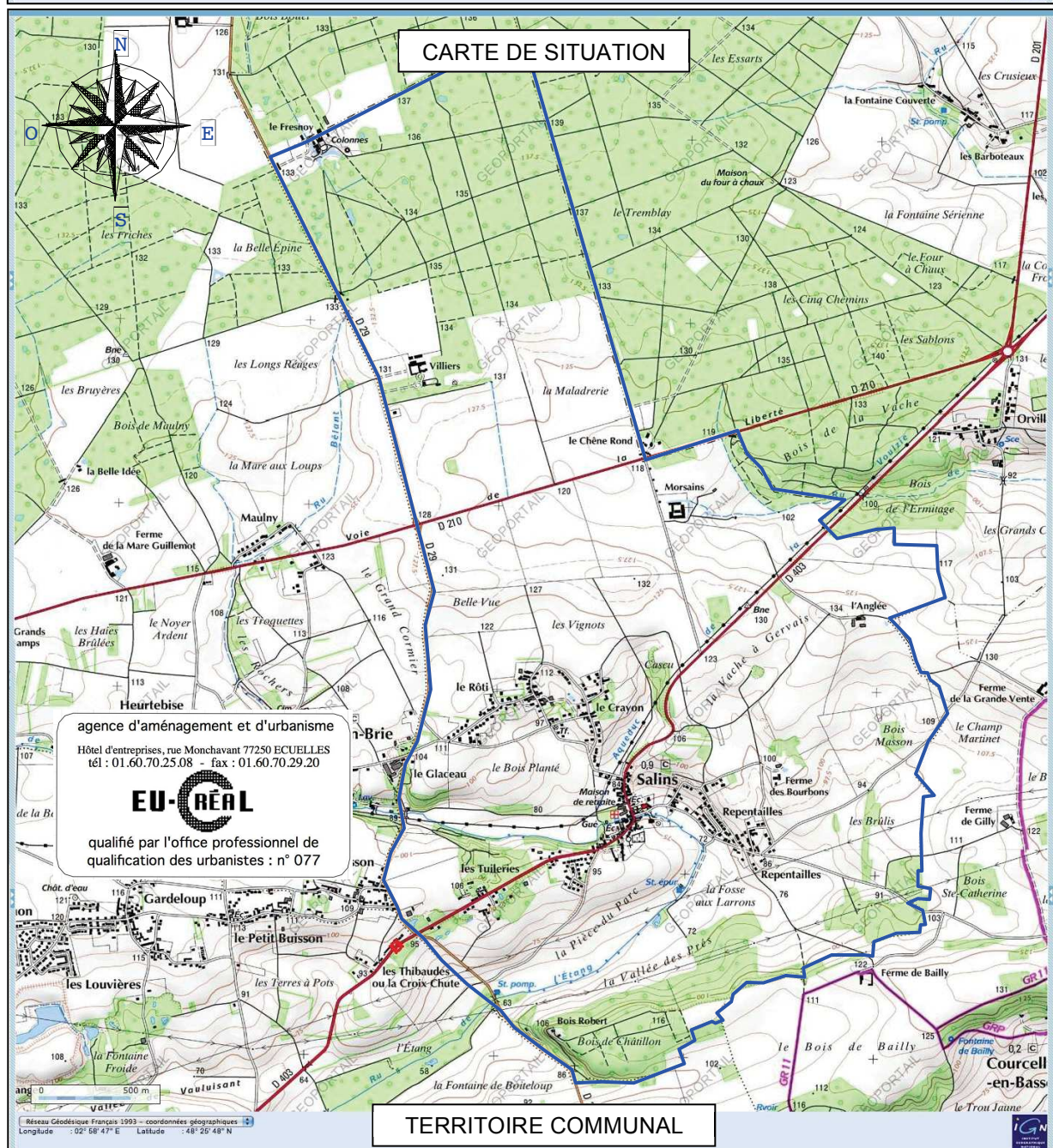
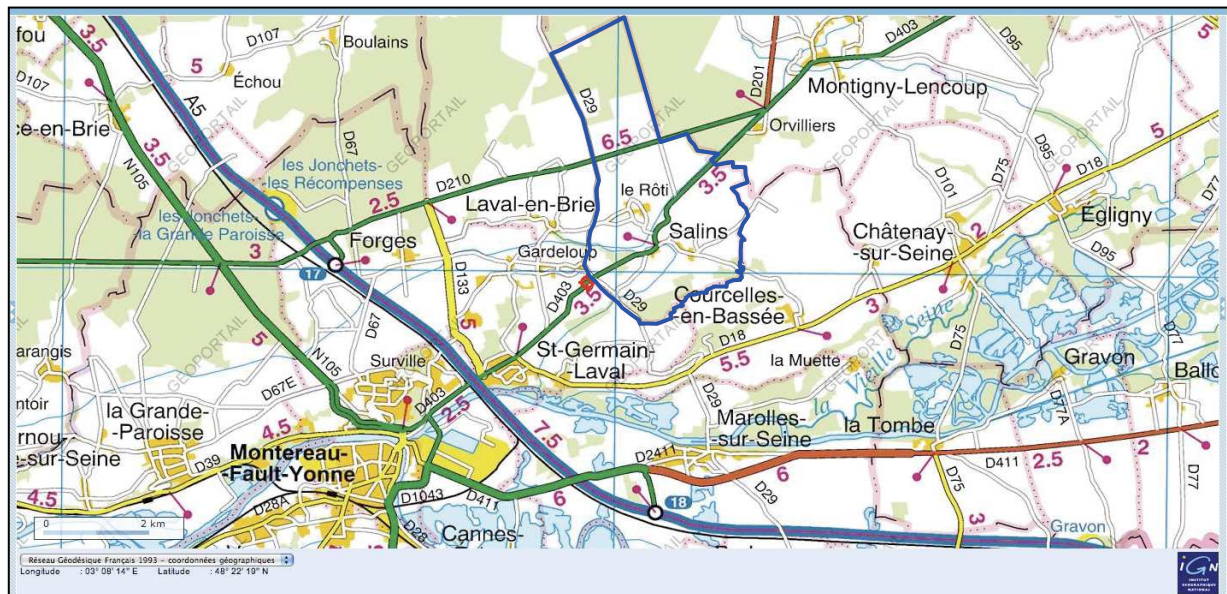
RAPPORT DE
PRÉSENTATION
(extraits)

VU pour être annexé à la délibération du :
mars 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



14001 entreprises, rue Mondavi 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



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 VÉGÉTALES 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 CARACTÈRE 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 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 mars 1985 et modifiée le 9 mars 1988.

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

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

- Le reclassement d'une zone II NA en zone UB, pour une superficie de 1,2 hectares.
- La création d'une petite zone NB x de moins de 2000 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 projet 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'urbanisation 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 délaisés 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-LENCOU

*

* *

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.

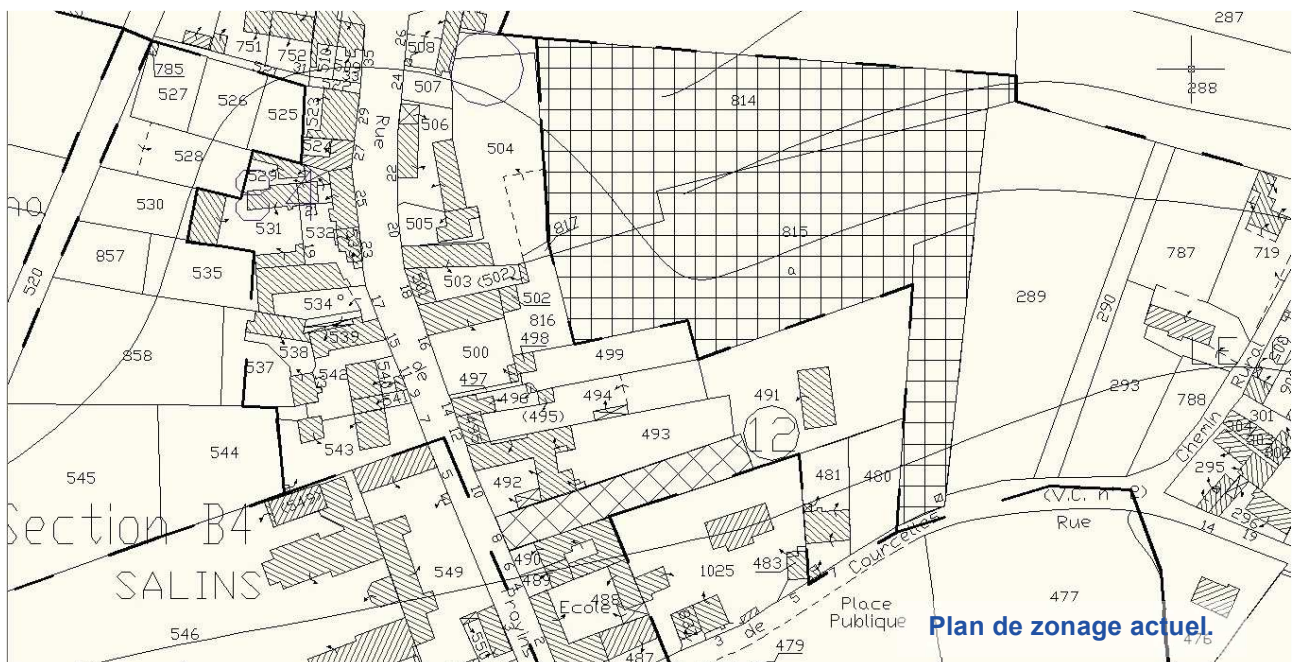
3 : La seconde modification porte sur les sujets suivants :

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 :

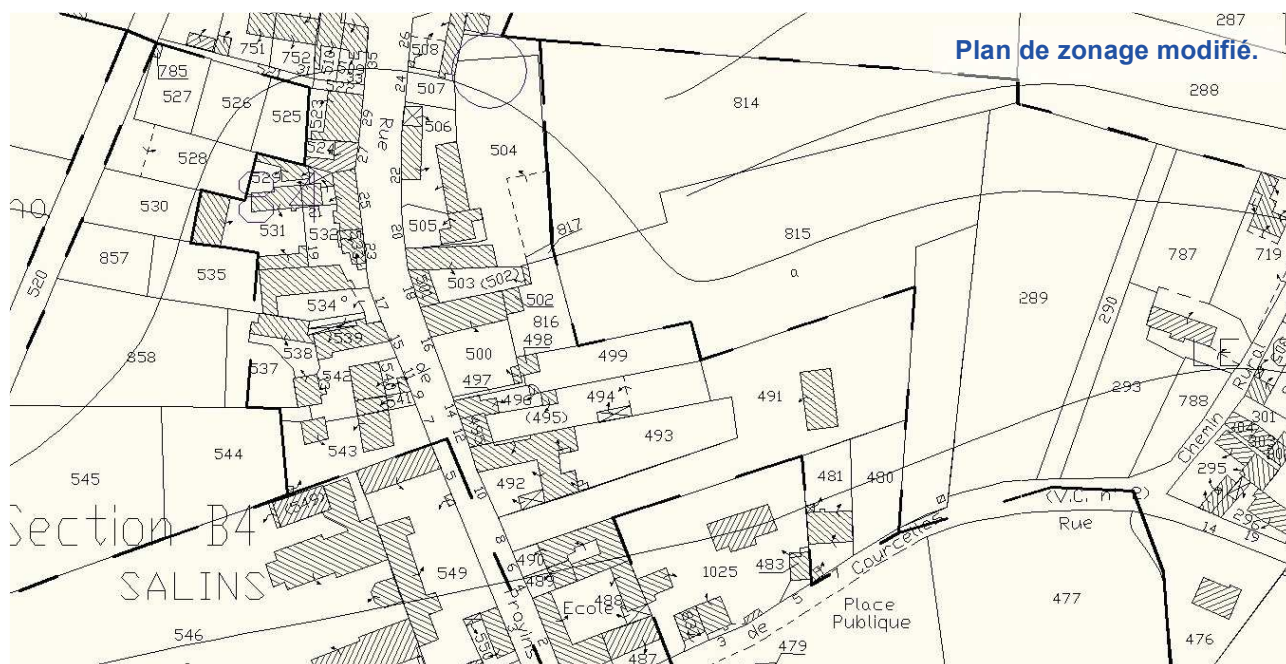
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

→ 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.



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 ($< 20 \text{ ans} / > 60 \text{ ans}$, soit $283 / 200 \approx 1,40$).
- 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 $1\,000 \text{ habitants} / 44 \text{ ha} = 23 \text{ habitants/ha}$, et la densité en logements à $341 / 44 \text{ ha} = 7,8 \text{ logements} / \text{ha}$.

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 (vieillesse), 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 circulaire. 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.

→ **Justifications :** 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.

→ **Jusifications** : le minimum parcellaire retenu est justifiable au regard de la morphologie construite des excoissances 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.

→ **Jusifications** : 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.).

→ **Jusifications :** 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 prescrites 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 (JO 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 :

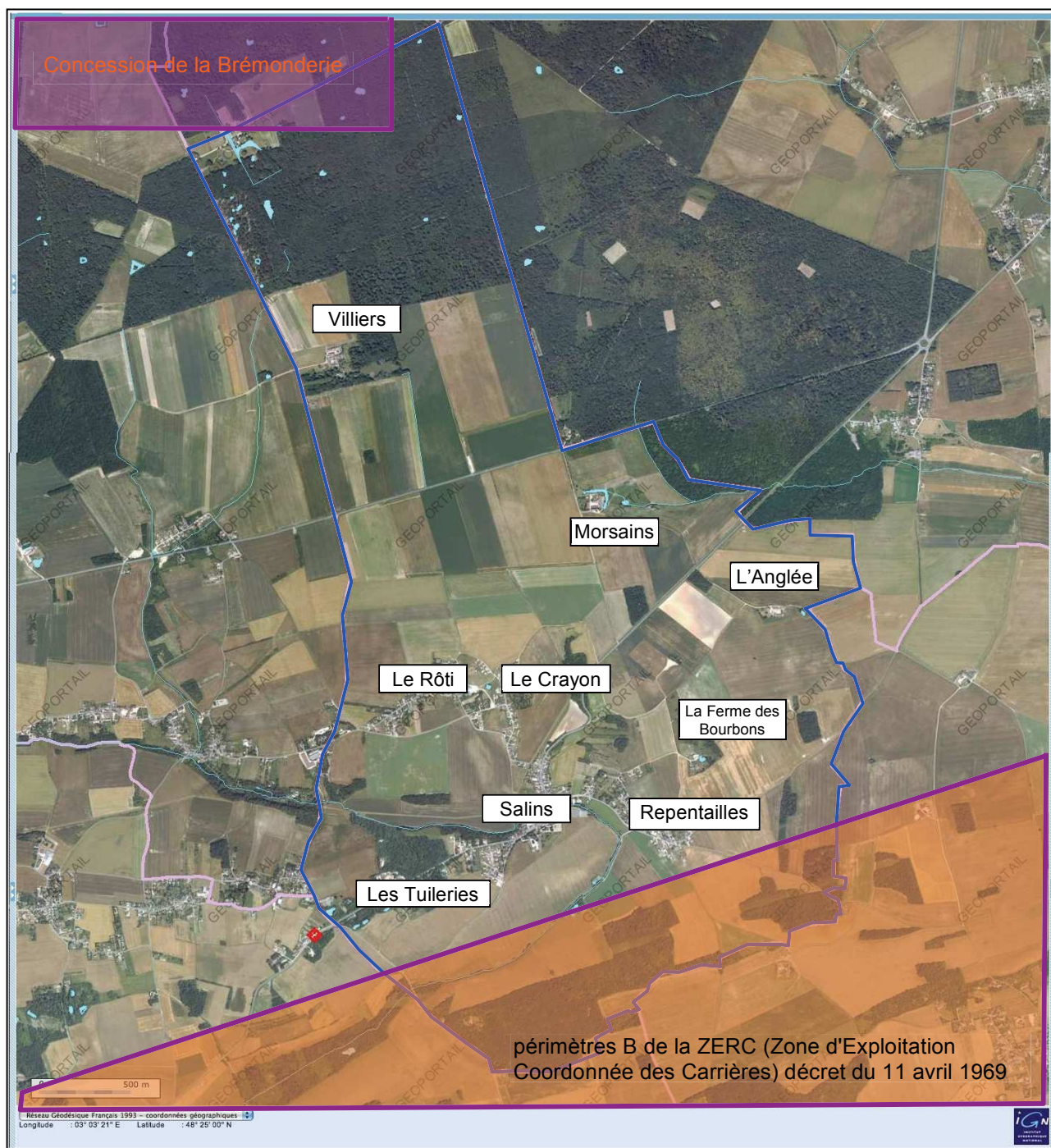
Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au rapport.

*

* *

- 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	<i>Création d'un chemin piétonnier du ru de l'Etang</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé déjà réalisé</i>
2	Extension du cimetière	Commune	4 740 m2
3	Place	Commune	300 m2
4	Aire de jeux et parking	Commune	3 000 m2
5	<i>Terrain de sports</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé</i>
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	<i>Aménagement d'un carrefour et d'un arrêt de bus</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé déjà réalisé</i>
10	Aménagement d'un carrefour	Commune	70 m2
11	<i>Aménagement d'une voie d'accès</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé</i>
12	<i>Emplacement réservé supprimé par la présente modification.</i>	Commune	
13	Parking	Commune	320 m2
14	<i>Stationnement Mairie</i>	<i>Commune</i>	<i>supprimé</i>

*

*

*