

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

CANNES - ECLUSE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 janvier 2005	prescrite le : 10 décembre 2015
arrêtée le : 3 juillet 2007	arrêtée le : 12 juillet 2017
approuvée le : 22 janvier 2008	approuvée le : 12 juin 2018
modifiée le : 22 juin 2016	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



1661 entreprises, rue Marchevant 77250 BOUTELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé aux délibérations des :
28 mars et 25 juin 2019

NOTICE EXPLICATIVE

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

1 : Historique de la révision du plan local d'urbanisme

- La délibération du 10 décembre 2015 précisait que l'élaboration du P.L.U. répondait aux objectifs suivants :
- Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain ;
- Conforter et favoriser le développement économique ;
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation ;
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 1^{er} février 2017.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 29 septembre 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

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

- le 16 septembre 2016, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 30 juin 2017, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

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

- du 5 juillet 2016, de présentation du diagnostic territorial,
- du 22 juin 2017, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

La révision du plan local d'urbanisme a été approuvée le 12 juin 2018.

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

La modification du plan local d'urbanisme répond aux objectifs suivants (délibérations des 28 mars et 25 juin 2019) :

2.1 : L'évolution du programme de la zone 1AU des Cailloux.

Il s'agit de modifier les orientations d'aménagement et de programmation, et (à la marge) le règlement de la zone 1AU, afin d'accompagner la réflexion de la Commune, en relation avec l'aménageur, sur la réalisation de cette opération.

2.2 : La modification des limites communales avec Marolles-sur-Seine.

L'arrêté préfectoral n°2019/DRCL/BLI/N°32 du 3 avril 2019 a entériné la modification des limites communales avec Marolles-sur-Seine.

La Commune doit gérer "au regard de son intégration dans les milieux naturels et construits", sur cette nouvelle surface (reclassée en secteur UBd), un projet de réaffectation du site, occupé naguère par une entreprise de transport, pour une destination principale de logements. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent donc être complétées sur ce point, de même que le règlement.

2.3 : Adaptations diverses du règlement.

Le règlement doit être modifié sur divers points, principalement pour prendre en compte les éléments ci-avant. Il s'agit aussi d'assouplir les règles d'implantation des constructions pour faciliter la réalisation d'un programme de maison médicale.

2.4 : Mise à jour des annexes.

Le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique sont mis à jour de la servitude GRT gaz (SUP1).

*

* *

1

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé en pages 140 et suivantes du rapport de présentation.

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

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de la zone des Cailloux, renforcement du centre, développement d'une agriculture biologique, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
 - zone UB : l'habitat individuel (individuels au coup-par-coup et lotissements),
 - zone UE : affectée aux équipements collectifs,
 - zone UX : activités,
 - zone 1AU : urbanisation future (les Cailloux),
 - zone 1AUx : urbanisation future (les Cailloux) → reclassée en zone UXc
 - zone 2AU : urbanisation future différée, à vocation d'activités,
 - zone A : terres agricoles.
-
- zone N : les espaces boisés et protégés, avec deux sous-secteurs dédiés :

Un secteur Nh : plans d'eau et zones humides.
et un secteur Nd (promenades, espaces publics).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U révisé :

Création d'un secteur UBd sur le site Dupessey (anciennement sur le territoire de Marolles-sur-Seine). Rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site.

Modification de la répartition des surfaces affectées aux diverses destinations dans les OAP de la zone 1AU des Cailloux.

Zone des Cailloux	SURFACES	en ha
Logements	65373	6,54
Béguinage et autres	17825	1,78
Activités	48784	4,88
Espaces verts	12263	1,23
Parc (ancienne décharge)	4832	0,48
Total	149077	14,91

Report des zones de protection de la servitude SUP1 (GRT Gaz) et de la Sté Mendès.

*

* *

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

2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

Néant : la modification ne change pas son économie générale.

Les objectifs du PADD sont en effet les suivants (rappels) :

- L'aménagement : Préserver le cadre de vie rural et les bâtiments remarquables. Conserver au village un caractère rural et verdoyant, mais en développant l'habitat (de façon maîtrisée). Maintenir des relations de proximité (le lien social, le caractère de vie dans un village, et les relations intergénérationnelles).
- L'équipement : Maintenir et développer le niveau actuel en équipements.
 - Favoriser le développement numérique.
 - Banaliser l'utilisation des équipements scolaires pour une meilleure souplesse d'utilisation sur un même site (et développer un plateau sportif centralisé à proximité du centre de loisirs sur le plateau rue des Ecoles).
 - Augmenter les surfaces de stockage pour les activités associatives.
 - Favoriser l'aménagement de points d'apports volontaires et de conteneurs enterrés, à l'exclusion de tout dépôt extérieur sur l'espace public.
- L'urbanisme : Prendre en compte les caractéristiques qualitatives du tissu construit et les interfaces avec les milieux naturels, agricoles et forestiers.
 - Définir une règle pour autoriser les constructions THPE (très haute performance énergétique ...).
 - Réglementer l'utilisation des systèmes utilisant les énergies renouvelables.
 - Etudier l'impact financier de l'urbanisation sur le budget communal, concernant les réseaux et les superstructures.
 - Eviter une trop grande densité du tissu construit futur (dans les limites prescrites par le schéma directeur régional).
 - Préserver la possibilité d'aménager des studios, tout en conservant une taille « décente » pour les logements.
 - Limiter les possibilités de créer des fronts bâtis continus, ainsi que des lots desservis par appendices d'accès sur la voie publique ; préserver la fonction paysagère, écologique et récréative des fonds de parcelles :
 - . préserver les quelques cœurs d'îlots non construits,
 - . limiter les créations de nouveaux accès (sécurité routière),
 - . préserver les places de stationnement riverain existantes.
- Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Intégrer ces éléments dans les projets d'urbanisation futurs (25 ha). Préserver/renforcer la fonctionnalité des espaces naturels et des corridors. Préserver la trame végétale du village (jardins, arbres remarquables, cheminements piétons).
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.
- L'habitat : L'offre de logement doit être l'accompagnement du développement économique. L'arrivée de primo-accédant constitue la priorité. Favoriser la réalisation d'opérations de logements individuels et semi-collectifs finalisés (clé en main). Un objectif démographique minimal de 2 600 habitants par densification du village (sans compter l'urbanisation des pastilles).
- Les transports et les déplacements : Développer le transport à la demande (mis en place dans le quartier des Bordes). Aménager une aire de co-voiturage en entrée d'urbanisation. Prévoir une adaptation de la desserte en transports en commun pour tout projet important d'urbanisation.
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : Accompagner le développement numérique à court terme en favorisant le plus grand nombre de raccordements.

- L'équipement commercial : Augmenter et diversifier l'offre, en harmonisation avec le développement économique communautaire, la Région, la Chambre de Commerce et d'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

- Le développement économique et les loisirs : Harmoniser une offre d'emplois de proximité avec l'offre de logement. Développer une offre résidentielle maîtrisée à destination des entreprises, sur la partie haute du plateau sportif. Favoriser la transformation des fermes dans une optique de diversification des activités, notamment dans le domaine de l'hébergement hôtelier.

- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :

Les données sont les suivantes (avec une obligation d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat toutes deux de 10 %, et avec 35 logements/ha minimum dans la zone des Cailloux) :

Le SDRIF limite l'extension urbaine à 5% des 118 ha d'espaces urbanisés caractérisés par l'analyse du cadastre et du MOS (113,8 hectares dans le référentiel territorial de l'IAU). Ainsi Cannes-Ecluse peut urbaniser d'ici 2030, 5,9 ha (qui sont, pour 4 hectares, transférés dans le projet de SCOT, aux besoins de développement du Parc Napoléon). De plus, le SDRIF permet l'ouverture à l'urbanisation de 50 ha (2 pastilles de 25 ha chacune).

L'objectif de consommation d'espaces retenu est au total de 26,7 ha, sur la zone des Cailloux et celle des Fainéantes, et de 1,2 hectare pour l'extension de la zone UXb.

2.2 – Rapport de présentation :

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

Ce point concerne en particulier les justifications relatives à l'évolution (la mise à jour) du contenu de l'évaluation environnementale.

2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

- Modifiées en ce qui concerne le secteur des Cailloux.

Ajoutées, en ce qui concerne le secteur « Dupessey ».

2.4 – Zonage :

- Edition des deux plans de zonage :

- modification des limites communales (secteur « Dupessey » de Marolles-sur-Seine rattaché à la Commune de Cannes-Ecluse ; arrêté préfectoral n° 2019/DRCL/BLI/N°32 du 3 avril 2019),

- ajouts des zones de protection liées aux risques industriels (Sté Mendès – lettre DDT du 2 octobre 2018 et GRT gaz - AP N°16 DCSE SERV 20 du 1^{er} avril 2016).

2.5 – Règlement :

- L'intégralité du règlement est jointe au dossier.

Les suppressions d'alinéas étaient identifiées dans le texte soumis à l'enquête publique en caractères barrés pour les suppressions et les modifications en caractères italiques dans le texte du règlement.

2.6 – Annexes :

- Mise à jour des servitudes d'utilité publique pour la servitude GRT Gaz dénommée SUP1.

*

* *

C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

1 : Modification du plan local d'urbanisme :

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-38

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

Article L153-39

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

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

Article L153-40

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

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

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

- Suivant les dispositions de l'article L.153-40, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

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

2 : Cas particulier de l'évaluation environnementale :

La DRIEE, interrogée sur ce point, a fait la réponse suivante par courriel du 19 juillet 2019.

L'article R.122-7 du code de l'environnement, précise que :

"VII. – Par dérogation aux dispositions de la présente section, les règles relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes mentionnés aux rubriques 43° à 54° du I et 11° et 12° du II sont régies par les dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme."

Une évaluation environnementale est obligatoire pour les procédures d'évolution des PLU (dont les modifications), si celles-ci sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (article L.104-3 du code de l'urbanisme).

La partie réglementaire du code de l'urbanisme précise qu'une évaluation environnementale est nécessaire lorsqu'une modification de PLU "permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000" (article R.104-8 du code de l'urbanisme¹).

¹ Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Il revient donc à la commune d'apprécier si son projet de modification de PLU est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, et de prendre l'initiative, le cas échéant, de réaliser une évaluation environnementale qui devra être transmise, pour avis, à la MRAe.

La partie réglementaire du code de l'urbanisme n'encadre pas les conditions dans lesquelles une évaluation environnementale d'une modification de PLU doit être réalisée dans les situations autres que celles relatives à la susceptibilité d'impacts sur un site Natura 2000.

Elle ne prévoit pas, en particulier, d'examen au cas par cas pour ce type de procédure. Le Conseil d'État a sanctionné ce vide juridique, par décision n°400420 du 19 juillet 2017, en annulant les articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas de modification du PLU (et de mise en compatibilité avec les documents supérieurs). Un projet de nouveau décret tenant compte de cette décision du Conseil d'État est en cours de préparation.

La demande d'examen au cas par cas n'est donc pas obligatoire pour les procédures de modification.

Si la commune justifie que la modification du PLU n'est pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000, elle doit apprécier la susceptibilité d'effets notables de son projet de modification de PLU sur l'environnement, et prendre l'initiative, le cas échéant, de réaliser une évaluation environnementale qui devra être transmise, pour avis, à la MRAe.

Si la collectivité estime que son projet de modification de PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, elle peut poursuivre sa procédure (enquête publique...). Il est cependant fortement conseillé à la collectivité de compléter son dossier mis à enquête publique par une note expliquant l'absence d'effets notables de son projet de modification de PLU sur l'environnement.

• Au regard de ces précisions, il a donc été décidé d'actualiser l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme révisé.

*

* *

D - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ce point ne pourra être renseigné qu'après l'enquête publique.

*

* *