

# LE PIN

(Seine et Marne)

---

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTE DE PRESENTATION POUR LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

---

Dossier de mise à disposition au public

Mairie de LE PIN

6 rue de Courtry

77181 Le Pin

Tél : 01 60 26 22 09

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
------------------	----------

<b>Projet de modification simplifiée et exposé des motifs</b>	<b>4</b>
---	----------



## Préambule

L'objet de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est de faire évoluer le règlement de la zone Ua, d'adapter l'orientation d'aménagement du secteur dit du « Château » et de supprimer l'emplacement réservé N°1.

Ces changements sont motivés par la volonté de réaliser une opération d'aménagement dans le secteur dit du « Château » qui permettra d'accueillir des logements collectifs et individuels et un équipement d'accueil pour la petite enfance.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

Cette procédure est choisie parce que le projet de modification simplifiée ne nécessite pas :

selon l'article L 123-13 du code de l'urbanisme de :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Et selon l'article L 123-13-2 du code de l'urbanisme :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

---

### <sup>1</sup> Article L123-13-3

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

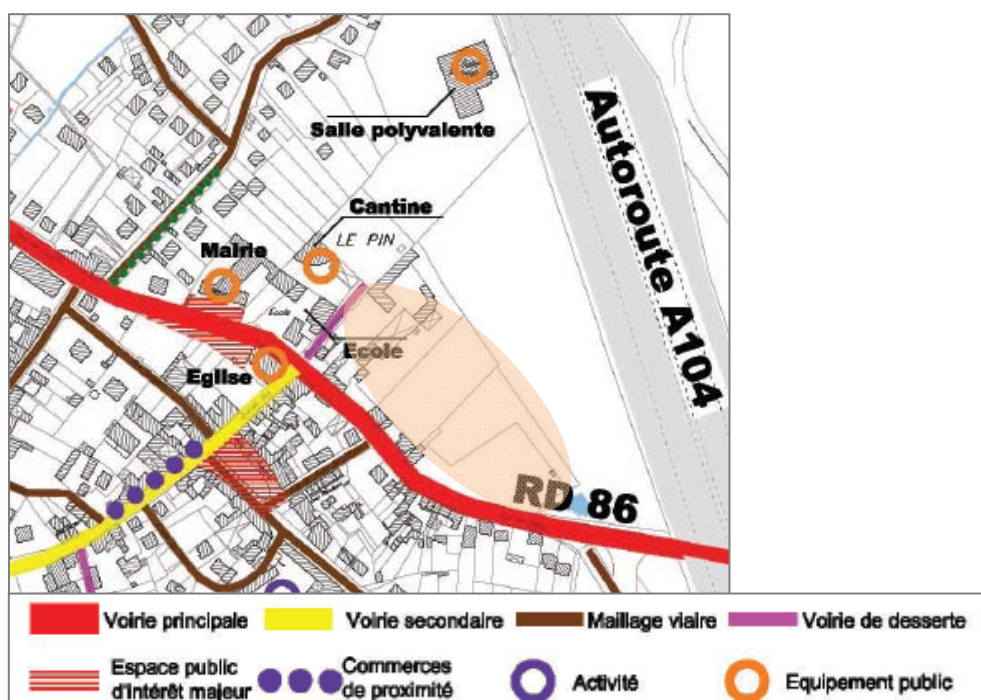
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## Projet de modification simplifiée




Source : GEOPORTAIL – photo aérienne

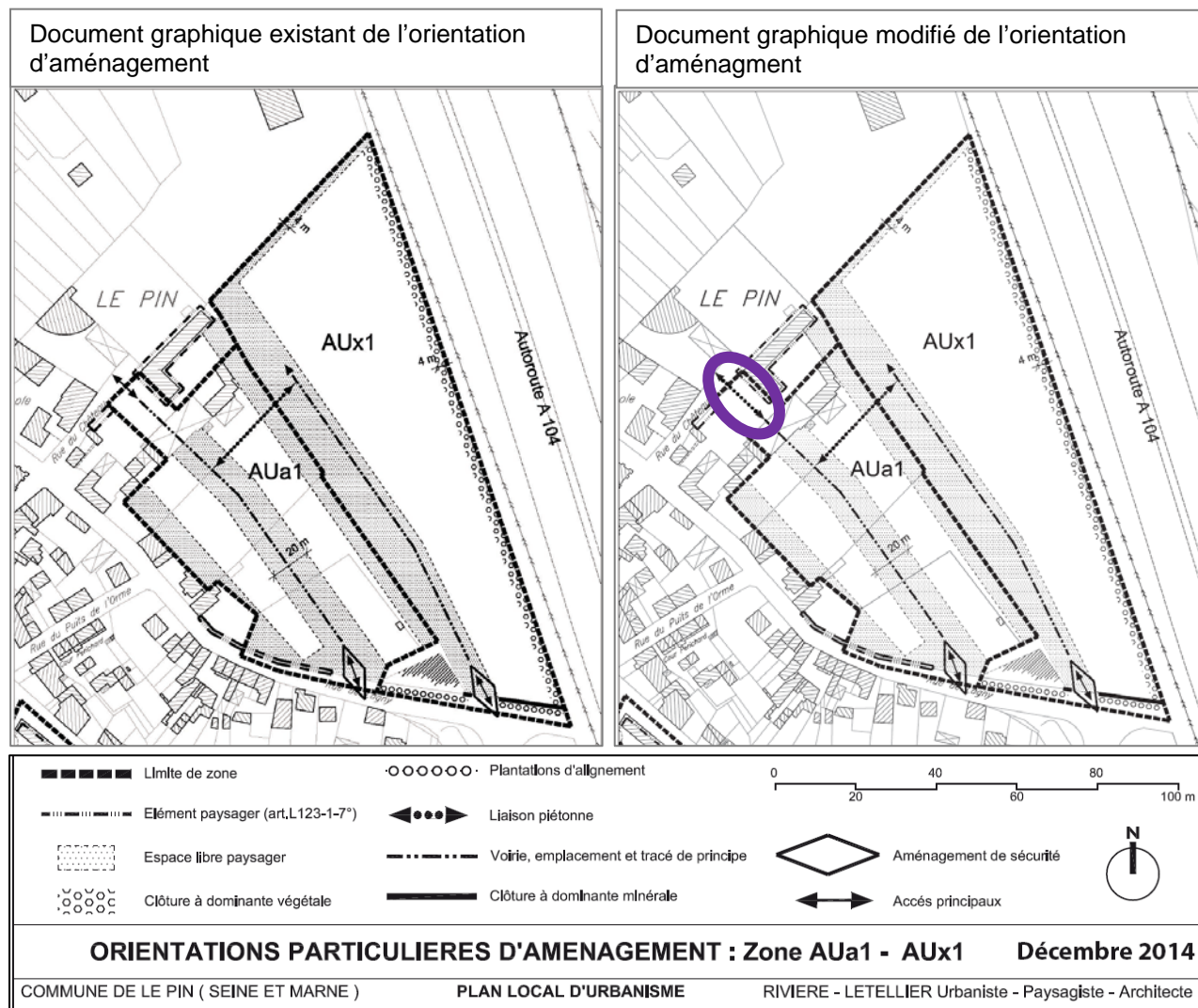
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 mars 2006 et modifié le 26 septembre 2008 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014 a inscrit une zone d'urbanisation future (AUa1) à dominante d'habitat en greffe avec l'urbanisation existante. Proche des principaux équipements communaux : école, salle polyvalente, mairie et église, cette urbanisation viendra conforter la centralité du village.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé – Armature urbaine

## I.1 Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement « Secteur du Château »

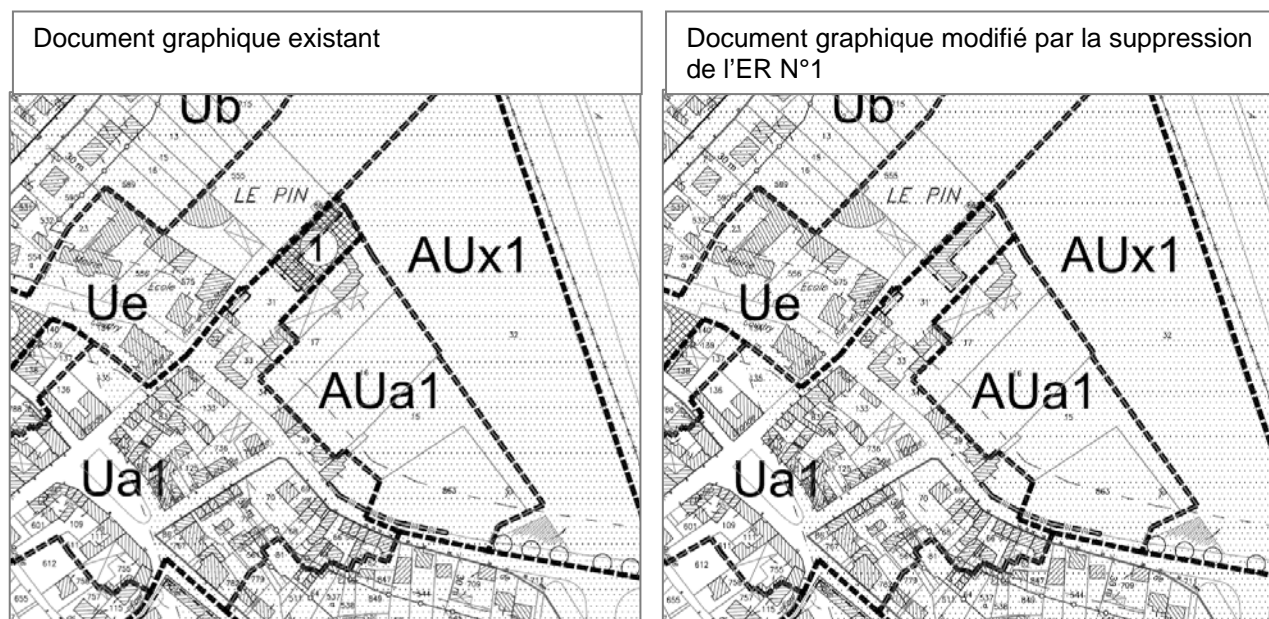
Afin de limiter l'impact des circulations automobiles liées à l'opération sur la rue du Château, la desserte automobile qui s'effectue sur la voirie centrale s'interrompt au nord pour se prolonger par une liaison piétonne aboutissant rue du Château. 





## I.2 Les modifications apportées au document graphique

L'opération va permettre de renforcer le niveau d'équipement communal en prévoyant un équipement d'accueil pour la petite enfance intégré dans un bâtiment dont il est prévu l'implantation rue du château. L'équipement de loisirs à destination des enfants prévu initialement à l'endroit de l'emplacement réservé n°1 pourra quant à lui s'implanter sur des terrains communaux à proximité. Il en découle que cet emplacement réservé peut être supprimé.





### **I.3 Les modifications apportées au règlement**

Les modifications concernent uniquement la zone UA. Les articles suivants sont ainsi modifiés :

#### **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les objectifs sont de permettre une implantation des constructions en léger recul de l'alignement afin de ménager un espace de transition traité en espace vert privatif entre le bâtiment et l'espace public et d'assurer la pérennité du mur de clôture protégé situé le long de la rue de Lagny par un recul des constructions.

La règle régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devient donc commune aux deux secteurs et le recul peut être supérieur à 5 mètres pour préserver le mur de clôture en pierre existant notamment lors des travaux.

C'est pourquoi l'alinéa suivant est modifié :

#### **Ancienne rédaction**

##### **6.2 Secteur Ua1 :**

6.21 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies.

##### **6.3 Secteur Ua2 :**

6.31 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

6.32 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :  
La marge de reculement par rapport à l'alignement ne pourra être supérieure à 5 mètres.

#### **Nouvelle rédaction**

##### **6.4 Secteur Ua1 :**

6.21 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

6.22 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :  
La marge de reculement par rapport à l'alignement ne pourra être supérieure à 5 mètres.  
Toutefois, dans le cas où la continuité visuelle est assurée par un mur protégé comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et que celui-ci est conservé, la marge de reculement pourra être supérieure à 5 mètres.

##### **6.5 Secteur Ua2 : (Rédaction inchangée)**

## **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

L'objectif est de permettre une meilleure adaptation au sol des constructions et la possibilité de réaliser un mur d'encuvement pour optimiser les possibilités d'aménagement des combles.

C'est pourquoi l'alinéa suivant est modifié :

### **Ancienne rédaction**

#### **10.2 HAUTEURS MAXIMALES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres et le nombre de niveaux limité à 3 (R+2 ou R+1+comble).

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3.50 mètres.

### **Nouvelle rédaction**

#### **10.1 HAUTEURS MAXIMALES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3.50 mètres.

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'objectif est de permettre d'enrichir l'aspect extérieur des constructions en introduisant au règlement la possibilité d'employer le zinc comme matériau pour les toitures.

C'est pourquoi l'alinéa suivant est modifié :

### **Ancienne rédaction**

#### **11.2 TOITURES**

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

### **Nouvelle rédaction**

#### **11.2 TOITURES**

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou du zinc.

## ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il s'agit de prendre en compte la suppression du coefficient d'occupation du sol prévue par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014).

C'est pourquoi l'article Ua 14 est supprimé:

### **Pour mémoire l'ancienne rédaction**

14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60 pour les logements et à 0.80 pour les constructions à usage de commerce.

En cas de construction mixte comportant des logements et des commerces, le C.O.S est fixé à 0.80.

Cependant, le C.O.S de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0.60.

14.2 Il n'est pas fixé de règle pour :

- L'aménagement de bâtiment existant dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce,
- Les équipements collectifs.

14.3 En cas de division de terrain :

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

### I.3 Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Pour les raisons énoncées ci-avant au I.2, l'emplacement réservé N°1 n'a plus d'objet.

Liste des emplacements réservés				Liste des emplacements réservés modifiée par la suppression de l'ER N°1			
numéro	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE	numéro	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Equipement de loisirs à destination des enfants	Commune	1 240 m <sup>2</sup>	1	Sans objet		
2	Création d'un espace public de liaison	Commune	1 210 m <sup>2</sup>	2	Création d'un espace public de liaison	Commune	1 210 m <sup>2</sup>
3	Voirie et aménagement de carrefour Elargissement du chemin du Moutier	Commune	1 300 m <sup>2</sup>	3	Voirie et aménagement de carrefour Elargissement du chemin du Moutier	Commune	1 300 m <sup>2</sup>
4	Déviation du RD 86	Département	37 000 m <sup>2</sup>	4	Déviation du RD 86	Département	37 000 m <sup>2</sup>
5	Equipement pour le tri sélectif et voirie piétonne	Commune	1 040 m <sup>2</sup>	5	Equipement pour le tri sélectif et voirie piétonne	Commune	1 040 m <sup>2</sup>
6	Elargissement du RD 34	Département	23 050 m <sup>2</sup>	6	Elargissement du RD 34	Département	23 050 m <sup>2</sup>
7	Création d'un bassin de rétention	S.I.A.B.C.V.C.P.	10 539m <sup>2</sup>	7	Création d'un bassin de rétention	S.I.A.B.C.V.C.P.	10 539m <sup>2</sup>
8	Complément de diffuseur A104 x RD34	Département	17 500 m <sup>2</sup>	8	Complément de diffuseur A104 x RD34	Département	17 500 m <sup>2</sup>