



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par : Laurène LECUYER
Adjointe de l'Unité Planification Territoriale Sud
Tél : 01.60.56.73.60
Mél : laurene.lecuyer@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale
des territoires



Vaux-le-Pénil, le 14 SEP. 2020

**Le Directeur Départemental des Territoires
de Seine-et-Marne**

À

Monsieur le Maire de Fay-lès-Nemours

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Fay-lès-Nemours

Référence : STAC – PSPT 2020 – 128

Monsieur le Maire,

Par arrêté municipal en date du 26 juin 2020, vous avez engagé une procédure de modification simplifiée sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, approuvé par délibération en date du 11 octobre 2018, au titre de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de votre commune a été reçu le 24 août 2020 à la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne.

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification simplifiée du PLU de votre commune. Son avis sur le projet doit être joint au dossier mis à la disposition du public au titre de l'article L. 153-47 dudit code. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à votre commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de votre commune a pour objet de clarifier la rédaction de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone à urbaniser « AU » sur le règlement écrit et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU afin de faciliter l'instruction des dossiers. En effet, le schéma de principe ne retranscrit pas fidèlement la règle écrite dans l'article 3.3.2 du règlement écrit, puisqu'il sous-entend que l'ensemble des constructions devrait s'inscrire dans un retrait de 8 mètres ce qui n'est pas le cas. L'application de cette règle crée donc des contradictions.

Pour ce faire, le projet consiste à :

– modifier l'article 3.3.2 du règlement écrit, notamment en reformulant la phrase relative aux règles d'implantation et en explicitant le schéma de principe afin de le mettre en cohérence ;

– modifier l'OAP du secteur de « La coulée aux Chevaux » en reformulant l'une des phrases faisant partie des « Principes d'Aménagement » afin de garantir la cohérence de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU.

Ainsi, la modification simplifiée est la bonne procédure à suivre. Au regard, d'une part, des éléments de justification apportés par votre commune et, d'autre part, des différents documents exécutoires observés, l'examen de ce projet n'appelle pas d'observations particulières. J'émet donc un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Fay-lès-Nemours.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental
Le directeur adjoint



Jean-Pascal BEZY