

Département de : l'Aube



0.3

Commune de :

ROMILLY-SUR-SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2 NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 18.15 du 12 Mars 2018

soumettant à enquête publique

le projet de modification n° 2 du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :



PLU approuvé le 27 Juin 2013

Modification n° 1 du PLU approuvée le 9 Février 2017

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 11 Décembre 2017

Mise en compatibilité n° 1 du PLU par déclaration de projet approuvée le 12 Février 2018

Dossier réalisé par :



2 rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?.....	3
II/ Les objets de la modification	5
II.1. OUVRIR A L'URBANISATION UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU	5
II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)	8
II.3. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	10
II.4. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU	14
III/ Prise en compte de l'environnement	15
IV/ Conclusion.....	15

Légende :

- ~~Élément supprimé par la modification~~
- Élément ajouté par la modification

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Romilly-sur-Seine a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 Juin 2013 et adapté par modification n°1 en date du 9 Février 2017, par modification simplifiée n°1 en date du 11 Décembre 2017 et mis en compatibilité avec une déclaration de projet en date du 12 Février 2018. Il nécessite une adaptation afin de permettre la réalisation d'un espace de stationnement qui entre dans la réflexion globale de l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la gare de Romilly-sur-Seine en lien avec le développement de la ligne ferroviaire n°4. Pour cela, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle BK316 actuellement classée en zone 2AU du PLU. Ainsi, la modification vise à ouvrir une partie de la zone 2AU en zone urbaine UE destinée à recevoir des constructions ou des opérations d'aménagement relatives au fonctionnement des services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif.

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférents ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

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

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L 153-36, L153-37, L153-38, L153-40 et L153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Les besoins exprimés par la commune et la Communauté de Communes pour adapter le PLU de Romilly-sur-Seine au projet d'aménagement d'une aire de stationnement entrent dans le champ d'application de la modification ; il convient de mener une modification du PLU. En effet, la création de la zone UE entraîne une diminution de la zone d'urbanisation future 2AU entrant ainsi dans le champ d'application d'une modification avec enquête conformément à l'article L.153-41.

Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Elles n'ont pas de conséquences sur les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

II/ Les objets de la modification

II.1. OUVRIR A L'URBANISATION UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU

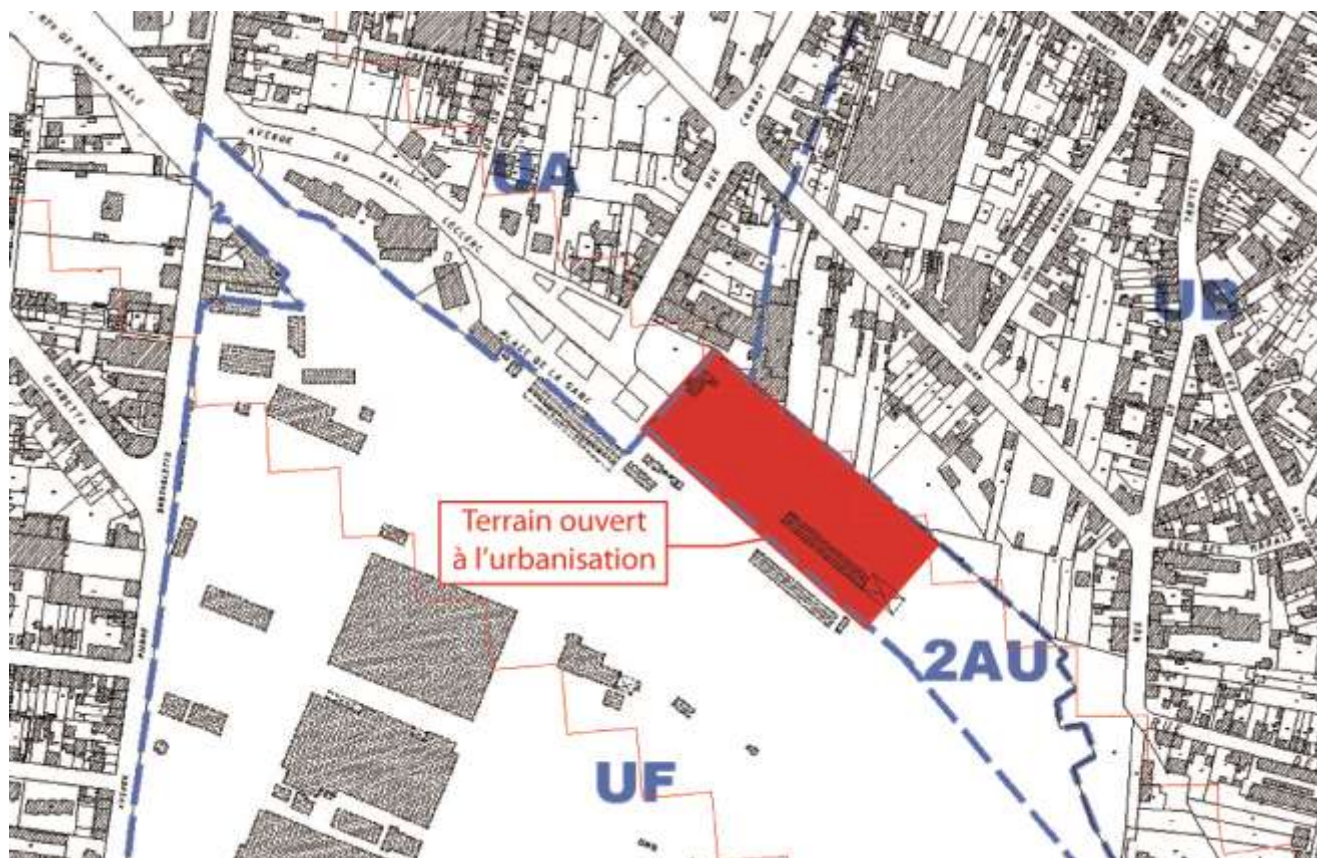
Depuis plusieurs années, la commune de Romilly-sur-Seine a engagé les travaux d'aménagement du secteur de la gare qui ont notamment pour but la création d'un Pôle d'Echange Multimodal (« PEM »). Ce projet a déjà mené au réaménagement du parvis de la gare qui comprend du stationnement de véhicules légers en courte et moyenne durée, des quais de bus et des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées.

Afin de poursuivre ces travaux d'aménagement et de compléter l'offre en stationnement à proximité de la gare, la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine a acquis auprès de SNCF Réseau une partie de la parcelle BK316, nécessaire à la réalisation d'une première tranche de parking.

Ce terrain a été privilégié pour sa proximité immédiate avec la gare, sa facilité d'accès depuis le parvis de la gare et les possibilités de raccordement aux voiries et réseaux existants depuis la rue Carnot et l'avenue du Général Leclerc. A noter qu'une partie du terrain acquis est actuellement utilisé pour du stationnement en lien avec la gare.

Lors de l'élaboration du PLU de Romilly-sur-Seine, une partie de la parcelle BK316 a été classée en zone d'urbanisation future à long terme 2AU par la commune dans l'attente d'un projet réaliste et réalisable.

Localisation de la zone 2AU sur le plan de zonage du PLU opposable et sur photo aérienne



Réalisation : Perspectives sur zonage du PLU de Romilly-sur-Seine



Réalisation : Perspectives sur fond Géoportail

L'aménagement du terrain, qui se situe dans le prolongement du parvis de la gare, permettra d'offrir du stationnement pour les usagers SNCF, dont le nombre devrait augmenter suite au développement de la ligne ferroviaire n°4 par la région Grand Est, et du stationnement à proximité des bâtiments économiques en cours de réhabilitation que sont le Palladium et le Millénium.

Le projet permettra également d'intégrer différents modes de transports en lien avec le PEM et de prendre en compte la problématique de l'accessibilité.

Ainsi, il est prévu la réalisation de :

- environ 250 places de parkings dont des places PMR, des places réservées aux véhicules électriques, des places standards et des places réservées aux 2 roues moteurs,
- une amorce de voirie équipée de trottoirs PMR, d'une piste cyclable, de stationnements bus et d'un arrêt minute pour les points de collecte.

Le plan masse de l'Avant Projet, en date du 26/09/17, présentant les accès, les dispositions des places de stationnement et l'aménagement paysager de l'aire de stationnement se situe à la page suivante.

La faisabilité opérationnelle du projet a été étudiée et chiffrée dans le cadre de la réalisation des dossiers de sollicitation des financeurs.

Ce projet entre donc dans une réflexion globale d'intérêt intercommunal en lien avec le développement des mobilités (train, transport urbain TIPRY, cycle, ...), le développement économique du centre-ville et l'attractivité du territoire.

La présente modification n°2 du PLU de Romilly-sur-Seine porte donc sur l'adaptation du règlement graphique (plan de zonage) pour permettre le classement du terrain concerné en zone UE destinée à recevoir des constructions ou des opérations d'aménagement relatives au fonctionnement des services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif. Les justifications apportées dans le Rapport de Présentation et le tableau de synthèse des surfaces du PLU sont également adaptées à la modification.

II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

Classement d'une partie de la parcelle BK316 en zone UE

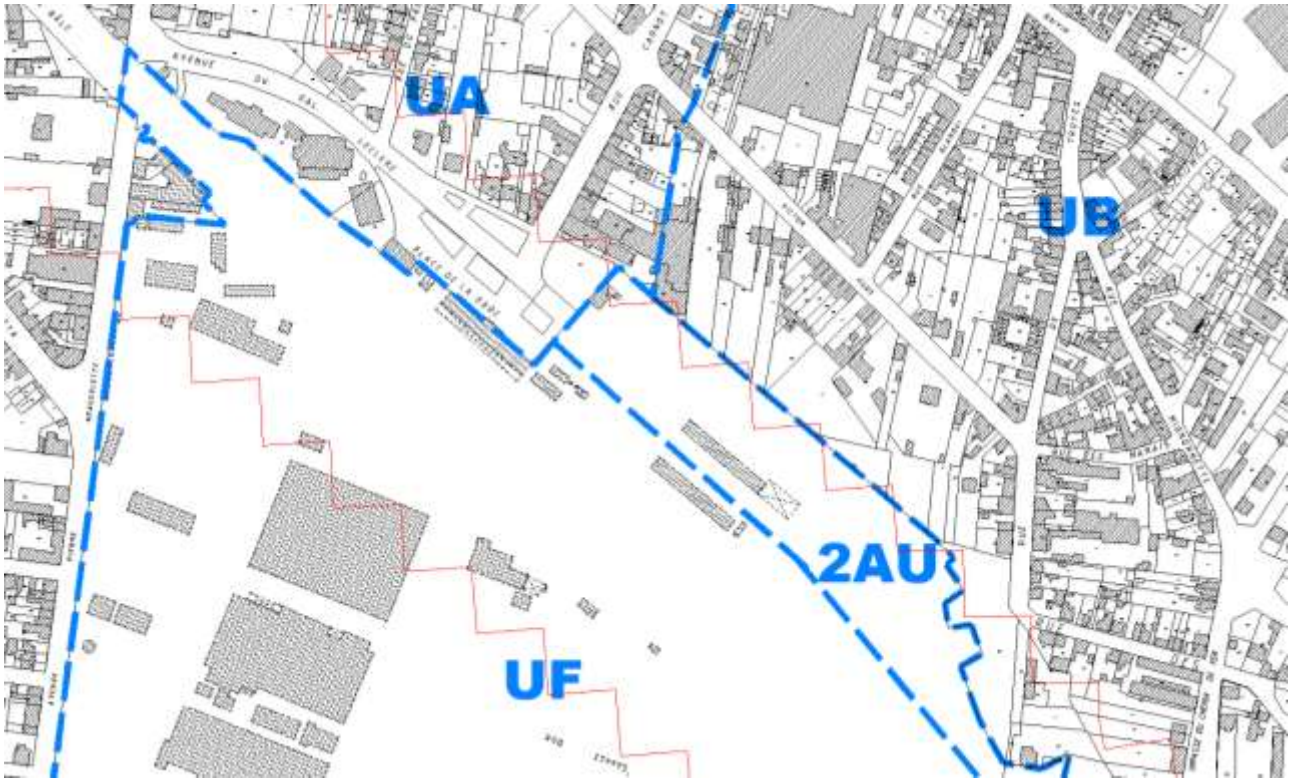
Afin de pouvoir réaliser l'aménagement de cette aire de stationnement, il a été décidé de classer en zone UE destinée à recevoir des constructions ou des opérations d'aménagement relatives au fonctionnement des services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif la partie de la parcelle BK316 qui a été acquise par la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine et qui a fait l'objet d'une étude d'aménagement.

Ainsi, la modification vise à reclasser 1,2 ha de la zone 2AU en zone UE.

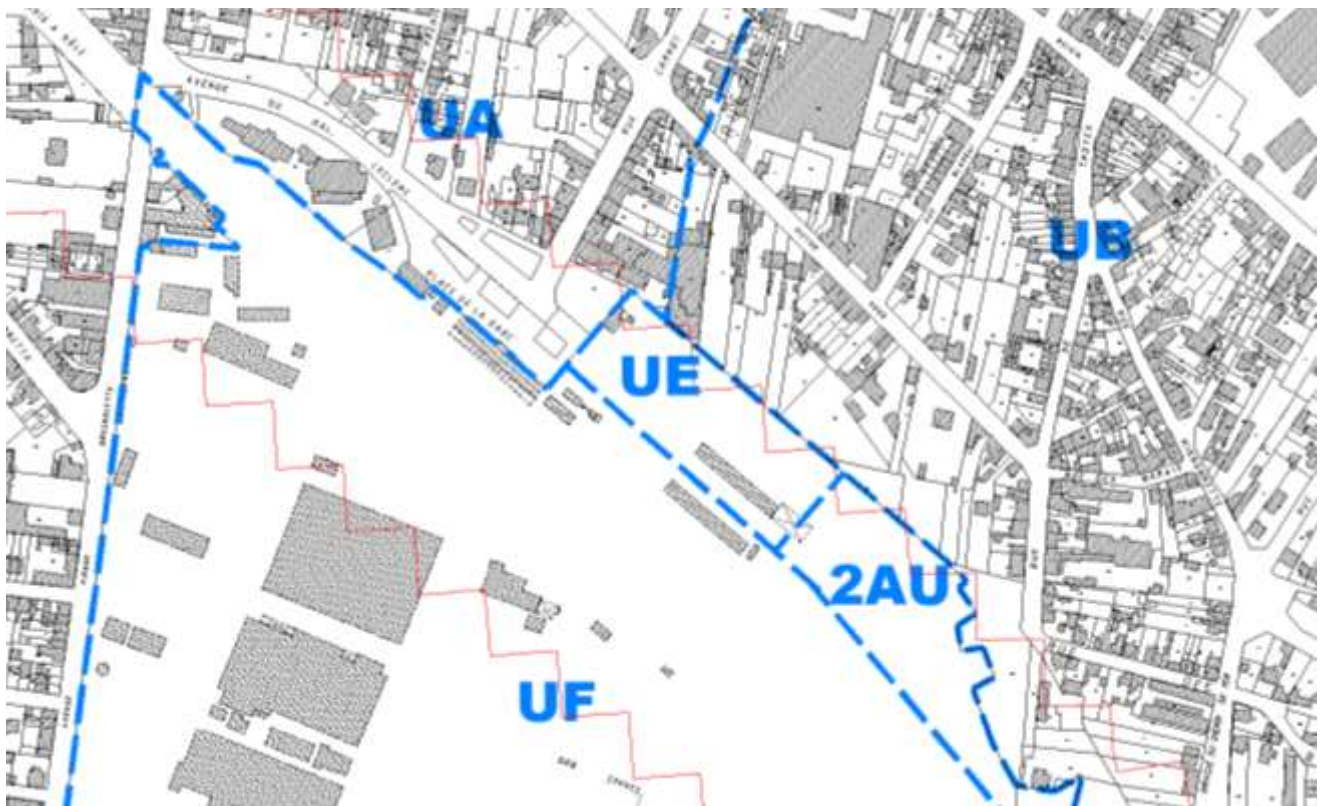
A noter que le classement d'une partie de la zone 2AU en zone UE n'entraîne aucun changement du règlement écrit. En effet, les dispositions de la zone UE sont en adéquation avec le devenir du terrain puisque celle-ci autorise toute construction et installation à destination des services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif.

De même, aucun changement n'est apporté aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), puisque la zone 2AU n'est concernée par aucune OAP.

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU après modification n°2 :



II.3. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

A- Adaptation des justifications apportées aux choix de délimitation des zones

Le classement d'une partie de la zone 2AU en zone UE nécessite de compléter les justifications apportées aux caractères des zones et aux limites du PLU au sein du rapport de présentation.

Ainsi, les titres 3.1 et 3.2.1.3 qui présentent les justifications de la zone UE sont complétées afin de présenter la nouvelle zone UE sur une partie de la parcelle BK316.

Modifications apportées au rapport de présentation au titre 3.1

3.1 CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Romilly-sur-Seine	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>1 - Principe d'équilibre entre :</p> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une moitié Nord du territoire inscrite dans la sensibilité écologique et environnementale (Natura 2000, PPRI). - [...] 	<p>Améliorer la qualité urbaine pour « moderniser » son identité</p> <p>- [...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - [...] - Identifier en zone UE les sites d'équipements publics (sports, loisirs) et le terrain nécessaire à la réalisation d'une aire de stationnement en lien avec le Pôle d'Echange Multimodal de la gare. - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Equilibre à trouver entre : [...]

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Romilly-sur-Seine	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>2- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation qui s'étire le long de la RD619 puis se diffuse depuis le centre vers le sud et parallèlement à la RD 619 et la voie ferrée au nord - [...] 	<p>Renforcer sa position de deuxième ville de l'Aube :</p> <p>- [...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - [...] - Identifier en zone UE les sites d'équipements publics (sports, loisirs) et le terrain nécessaire à la réalisation d'une aire de stationnement en lien avec le Pôle d'Echange Multimodal de la gare. - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner l'augmentation progressive de la population en se donnant les moyens de répondre aux demandes de terrains à bâtir, et aux besoins spécifiques en termes d'habitat. - [...]

Modifications apportées au rapport de présentation au titre 3.2.1.3**3.2.1.3 ZONE UE****3. Modifications des limites apportées suite à la modification n°2 du PLU.**

AVANT MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	APRES MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
Prolongement du parvis de la gare		
Zone 2AU	Classement en secteur UE d'une partie de la parcelle BK316.	- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement en lien avec le Pôle d'Echange Multimodal de la gare

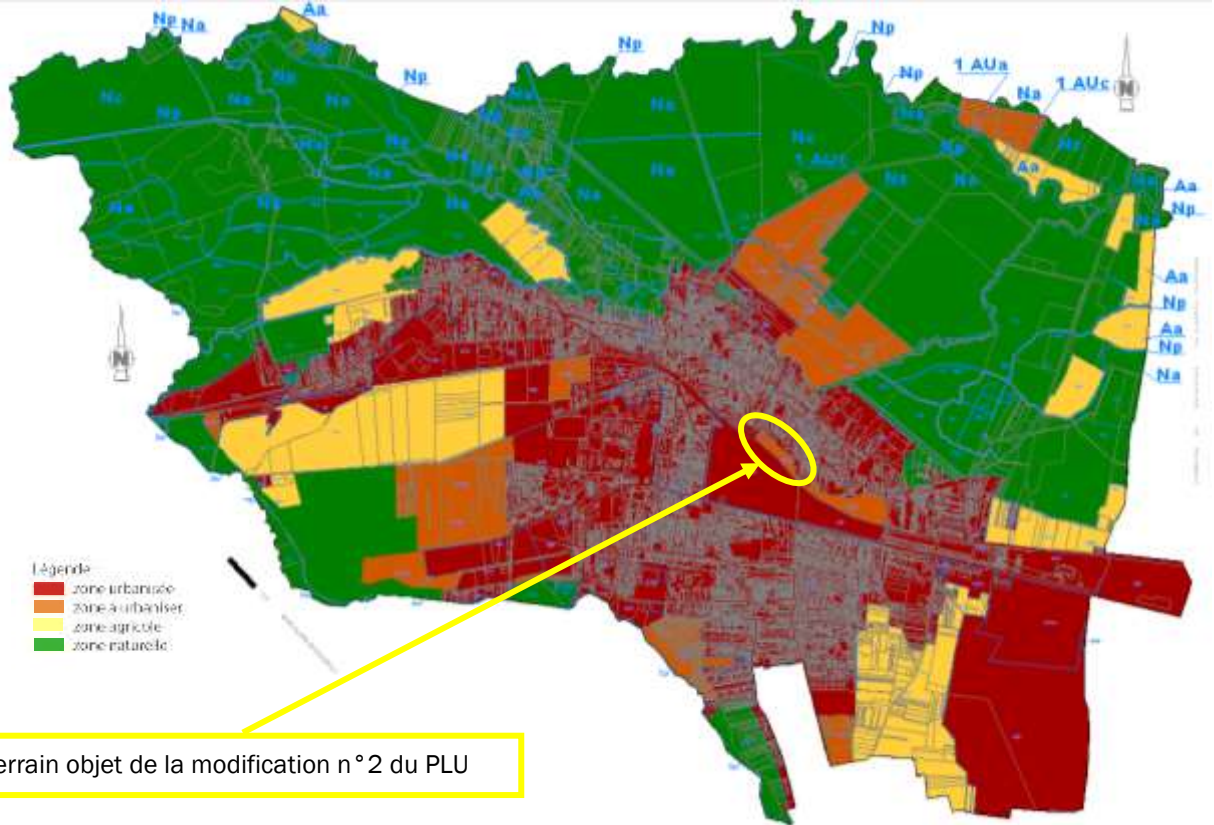
B- Adaptation de la carte de synthèse du PLU

Le rapport de présentation propose une synthèse du zonage à travers une carte colorisée du zonage. Cette carte différencie les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

La carte de synthèse présente aux titres 4.1.1 et 4.3 est donc mise à jour pour faire apparaître la partie de la parcelle BK316 qui est reclassée en zone UE au sein des zones urbaines.

Les modifications apportées à la carte de synthèse sont présentées à la page suivante.

Carte de synthèse avant la modification n°2

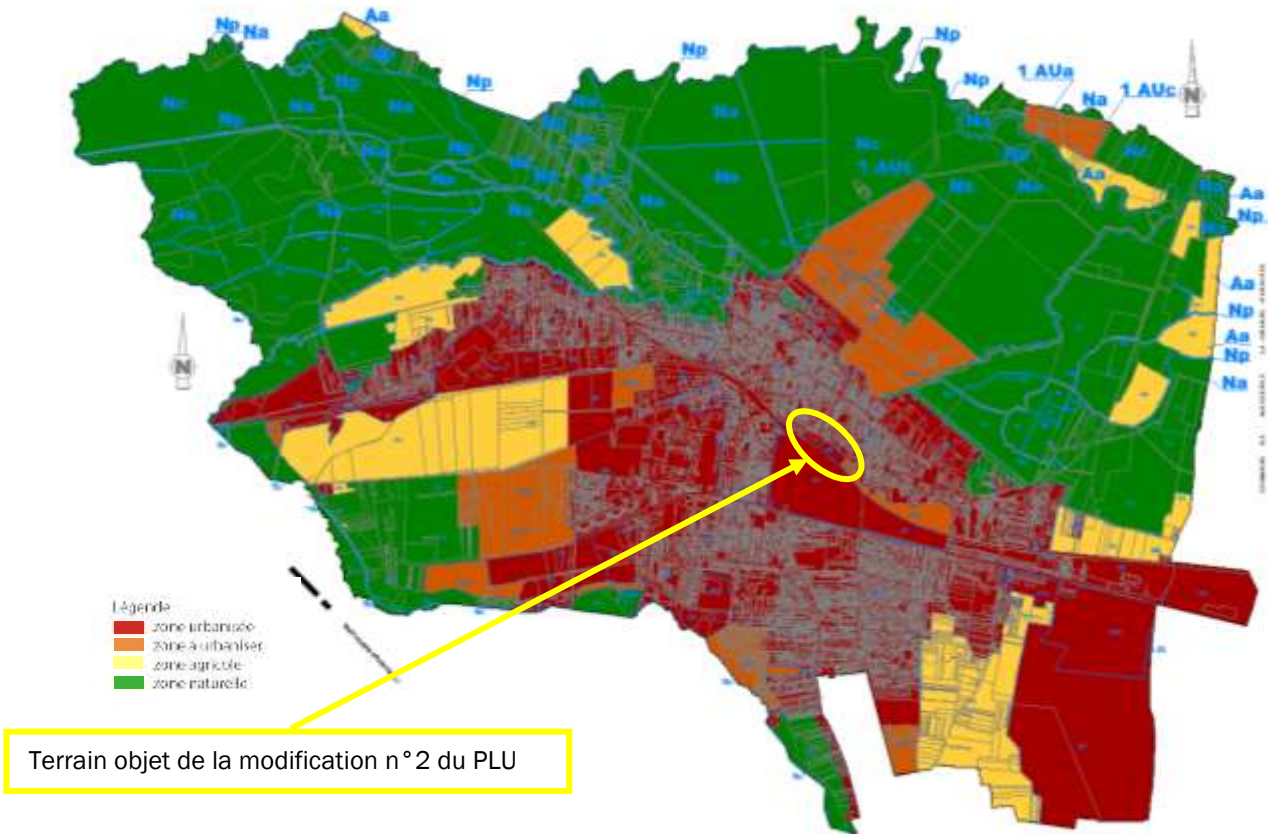


Zoom sur le terrain objet de la modification n°2 du PLU



Terrain objet de la modification n°2 du PLU

Carte de synthèse suite à la modification n°2



Zoom sur le terrain objet de la modification n°2 du PLU



II.4. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le classement d'une partie de la zone 2AU en zone UE a pour conséquence de faire évoluer le tableau de superficies des zones.

Le tableau de superficie présent aux titres 4.1.1 et 4.3 est donc mis à jour.

Tableau de superficies des zones suite à la modification n°2

	PLU suite Déclaration de Projet n°1	PLU suite Modification n°2	Evolutions PLU suite Déclaration de projet n°1/ PLU suite Modification n°2
Zones	Surface (en ha)	Surface (en ha)	Surface (en ha)
Zones urbaines	854,8	856,0	+1,2 Ha
<i>UA</i>	<i>79,9</i>	<i>79,9</i>	
<i>UB</i>	<i>486,8</i>	<i>486,8</i>	
<i>UD</i>	<i>101,5</i>	<i>101,5</i>	
<i>UDa</i>	<i>4,7</i>	<i>4,7</i>	
<i>UE</i>	<i>18,3</i>	<i>19,5</i>	<i>+1,2 Ha</i>
<i>UF</i>	<i>35,3</i>	<i>35,3</i>	
<i>UX</i>	<i>90,9</i>	<i>90,9</i>	
<i>Uxe</i>	<i>37,5</i>	<i>37,5</i>	
Zones à urbaniser	168,1	166,9	-1,2 Ha
<i>1AUa</i>	<i>12,2</i>	<i>12,2</i>	
<i>1AUb</i>	<i>10,1</i>	<i>10,1</i>	
<i>1AUc</i>	<i>59,3</i>	<i>59,3</i>	
<i>1AUd</i>	<i>1,5</i>	<i>1,5</i>	
<i>1AUe</i>	<i>1,7</i>	<i>1,7</i>	
<i>1AUj</i>	<i>14,9</i>	<i>14,9</i>	
<i>2AU</i>	<i>28,0</i>	<i>26,8</i>	<i>-1,2 Ha</i>
<i>2AUa</i>	<i>40,4</i>	<i>40,4</i>	
Zones agricoles	255,3	255,3	0 Ha
<i>Aa</i>	<i>246,3</i>	<i>246,3</i>	
<i>Ab</i>	<i>9,0</i>	<i>9,0</i>	
Zones naturelles	1263,5	1263,5	0 Ha
<i>Na</i>	<i>935,3</i>	<i>935,3</i>	
<i>Np</i>	<i>139,4</i>	<i>139,4</i>	
<i>Nc</i>	<i>178,2</i>	<i>178,2</i>	
<i>Nj</i>	<i>2,8</i>	<i>2,8</i>	
<i>Ns</i>	<i>11,6</i>	<i>11,6</i>	
<i>dont EBC</i>	<i>767,6</i>	<i>767,6</i>	
	2541,7	2541,7	

III/ Prise en compte de l'environnement

Le classement d'une partie de la zone 2AU en zone UE n'a pas pour effet d'impacter une zone sensible. En effet, l'actuelle zone 2AU située au cœur de la ville de Romilly-sur-Seine est constituée d'anciens terrains liés à l'activité ferroviaire en grande partie imperméabilisés. Si ces derniers ne sont plus utilisés dans le cadre des activités ferroviaires, ils servent ponctuellement d'espaces de stationnement pour les utilisateurs SNCF.

De plus, l'aménagement de cette aire de stationnement vise à une meilleure intégration du site dans son environnement avec notamment une meilleure intégration paysagère et une meilleure gestion des eaux pluviales à travers de noues.

Ce projet n'a donc pas d'impact sur l'environnement.

IV/ Conclusion

La modification n°2 du PLU ne contrarie aucune des orientations définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du PLU implique donc le changement de quatre pièces :

- ⇒ Le rapport de présentation (*Document 1*)
- ⇒ Le zonage (*Documents 3B et 3D*)
- ⇒ Le plan du Droit de Prémption urbain (*Document 5J*)

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.