

Département de : l'Aube



0.1

Commune de :

**MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N° 1 NOTE DE PRESENTATION

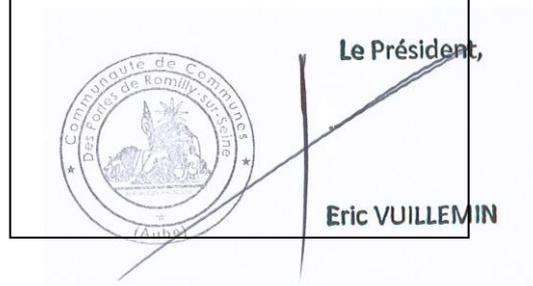
Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 17-070 du  
13/11/17

soumettant à enquête publique

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :



PLU approuvé le 20 Novembre 2012

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 27 Mars 2013

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 à l'urbanisation une partie de la zone 2AUX.....	5
II.2. Modification du règlement graphique (zonage).....	8
II.3. Modification du règlement écrit.....	10
II.4. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).....	14
II.5. Modification du rapport de présentation .....	16
II.6. Tableau de superficies des zones suite à la modification du PLU .....	19
III/ Prise en compte de l'environnement .....	20
IV/ Conclusion .....	20

## 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 Maizières-la-Grande-Paroisse approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 Novembre 2012 et adapté par modification simplifiée le 27 Mars 2013, nécessite une adaptation afin de permettre l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage au Sud-Est de l'emprise du parc d'activité de l'aérodrome le long de la RD160. Pour cela, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles ZP1, ZP2, ZP5 et la totalité des parcelles ZP3 et ZP4 actuellement classées en zone 2AUX. Ainsi, la modification vise à ouvrir une partie de la zone 2AUX en zone d'urbanisation future 1AUd dédiée à l'aménagement de l'aire de grand passage.

## 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 pour adapter son PLU au projet d'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage entrent dans le champ d'application de la modification ; il convient de mener une modification du PLU. En effet, la création de la zone 1AUd entraîne une diminution de la zone d'urbanisation future 2AUx entrant ainsi dans le champ d'application d'une modification avec enquête conformément à l'article L.153-41.

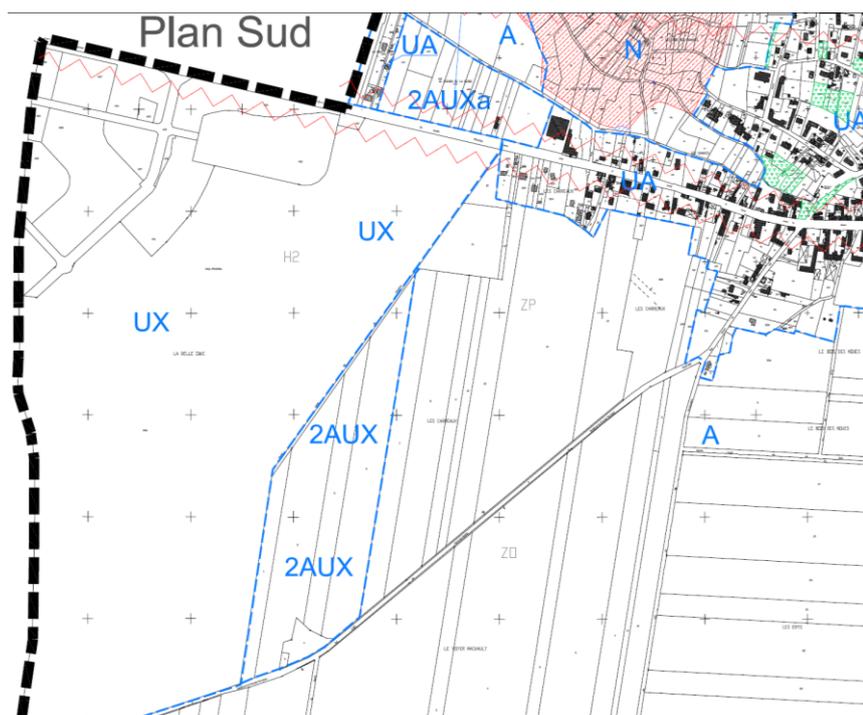
Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Elles n'ont pas de conséquences sur les zones agricoles et naturels et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques 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 2AUX

La commune de Maizières-la-Grande-Paroisse avait prévu dans son PLU une zone d'urbanisation future 2AUX à long terme pour permettre l'extension de la zone UX, liée au développement économique du parc d'activité de l'aérodrome. Ainsi, celle-ci était destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services et des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation).

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



Source : Zonage du PLU de Maizières-la-Grande-Paroisse



Réalisation : Perspectives sur fond Géoportail

Cependant, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUX n'aura pas pour vocation l'accueil d'activité économique, mais d'une activité de services. En effet, ces terrains ont été désignés par la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine pour accueillir une aire de grand passage pour les gens du voyage.

En effet, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Aube validé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2002 et son avenant validé par arrêté préfectoral du 30 Mars 2005 indique que la commune de Romilly-sur-Seine doit réaliser une aire de 20 places et une aire de grand passage de 150 places. Et, conformément aux possibilités qu'offre ce Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Aube, la compétence d'aménagement et/ou de gestion de l'aire a été transférée à la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine. Ainsi, l'aire de grand passage peut être aménagée sur l'ensemble des communes qui composent l'EPCI.

Les aires destinées à l'accueil des gens du voyage  
devant être réalisées dans le département de l'Aube

Commune	Site à réaliser ou réhabiliter
<b>BAR SUR AUBE</b>	Aire de 20 places (en cours de réalisation)
<b>ROMILLY SUR SEINE</b>	Aire de 20 places Terrain de grand passage de 150 places
<b>MUSSY SUR SEINE</b>	Aire de 10 places
<b>AGGLOMERATION TROYENNE</b>	Aire de 50 places (Troyes/Saint-Parres aux Tertres) Aire de 30 places (Sainte-Savine/La rivière de Corps) Aire de 30 places (Bréviandes/Saint-Julien)

Source : Avenant du 30 Mars 2005 au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage

C'est donc dans ce cadre que la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine se doit de réaliser cet équipement et qu'il a été décidé par délibération n° 17-40 du 27 avril 2017, les modalités d'échange et d'acquisition de terrains situés en zone 2AUX sur la commune de Maizières-la-Grande-Paroisse en vue de la réalisation de ce projet.

La zone 2AUX semble être l'emplacement le plus favorable à l'aménagement de cette aire au regard des différents projets de développement des communes et en tenant compte du respect du cadre technique auquel il doit répondre.

En effet, l'aménagement de cette aire ne peut prendre place sur les communes de Crancey, Gélannes, Pars-les-Romilly ou Saint-Hilaire-sous-Romilly dont les terrains mobilisables sont trop éloignés des axes majeurs et des équipements.

Sur les communes de Romilly-sur-Seine et Maizières-la-Grande-Paroisse, le foncier identifié en zone d'urbanisation future 1AU dans le cadre des PLU se trouve être mobilisé pour le développement urbain et économique, ou ne correspond pas aux critères de création de l'aire de grand passage pour les gens du voyage. En effet, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage énonce les grands principes à respecter pour le choix de la localisation du terrain. Ainsi il est préconisé que le terrain ait :

- une situation pas trop éloignée d'un quartier habité bien pourvu en services, ce qui facilite l'accueil des nomades, la scolarisation des enfants et la gestion du terrain ;
- un accès facile à partir des voies routières desservant l'agglomération ;
- une proximité des réseaux, afin de réduire les coûts de raccordements ;
- le respect de la réglementation des documents d'urbanisme.

De plus, la création d'une aire de grand passage doit répondre à un cahier des charges de normes techniques détaillées dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

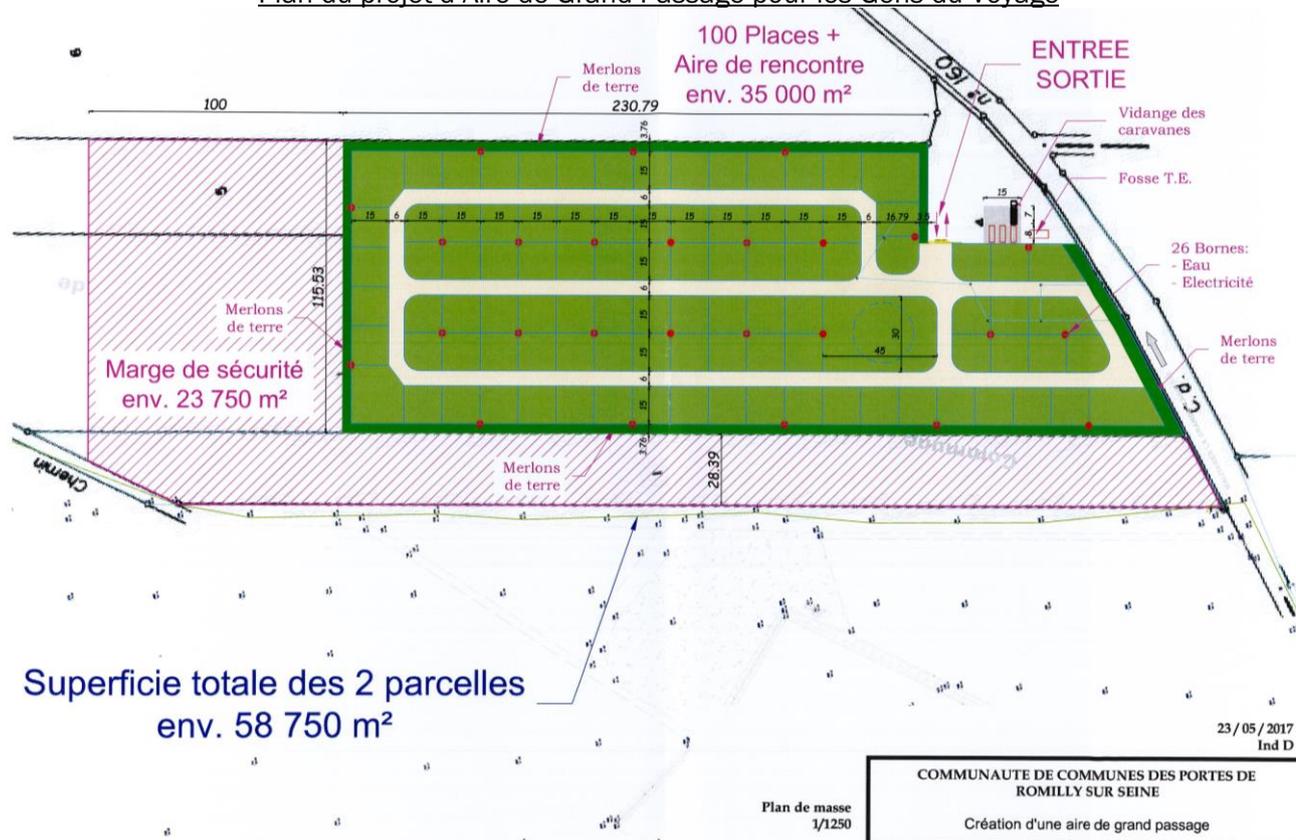
Ainsi ce Schéma Départemental prescrit les règles applicables en matière de superficie des terrains, d'accessibilité, de réseaux, de circulation, de revêtements de sols, de répartition des emplacements et équipements par emplacements, de bloc sanitaire, de traitement des ordures ménagères, d'espaces verts et de clôtures, de fonctionnement (gestion) de l'aire et de règlement intérieur.

La Communauté de Communes doit donc ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future à long terme 2AU, dont seule la zone 2AUX de Maizières-la-Grande-Paroisse peut répondre aux critères d'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

Ainsi, un projet a été défini sur tout ou partie des parcelles ZP1, ZP2, ZP3, ZP4 et ZP5 au sein de la zone 2AUX pour permettre l'aménagement de cette aire. Le projet proposé prévoit l'aménagement de 100 places, d'une aire de rencontre et d'une zone de vidange des caravanes. La création de ces 100 places est inférieure aux 150 places demandées dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, cependant, après échanges avec la Direction Départementale des Territoires de l'Aube il a été convenu que la création d'une aire de 100 places serait suffisante pour satisfaire les besoins en matière d'accueil des gens du voyage.

Ce projet se situe aux abords de la RD160 qui permettra son accès au Sud. Les réseaux seront amenés depuis la RD619 au Nord.

#### Plan du projet d'Aire de Grand Passage pour les Gens du Voyage



Source : Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine

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

La présente modification du PLU porte donc sur l'adaptation du règlement graphique (plan de zonage), du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour permettre la création d'un secteur 1AUd destiné à l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage. De plus, les justifications apportées dans le Rapport de Présentation sont également adaptées à la modification.

## II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

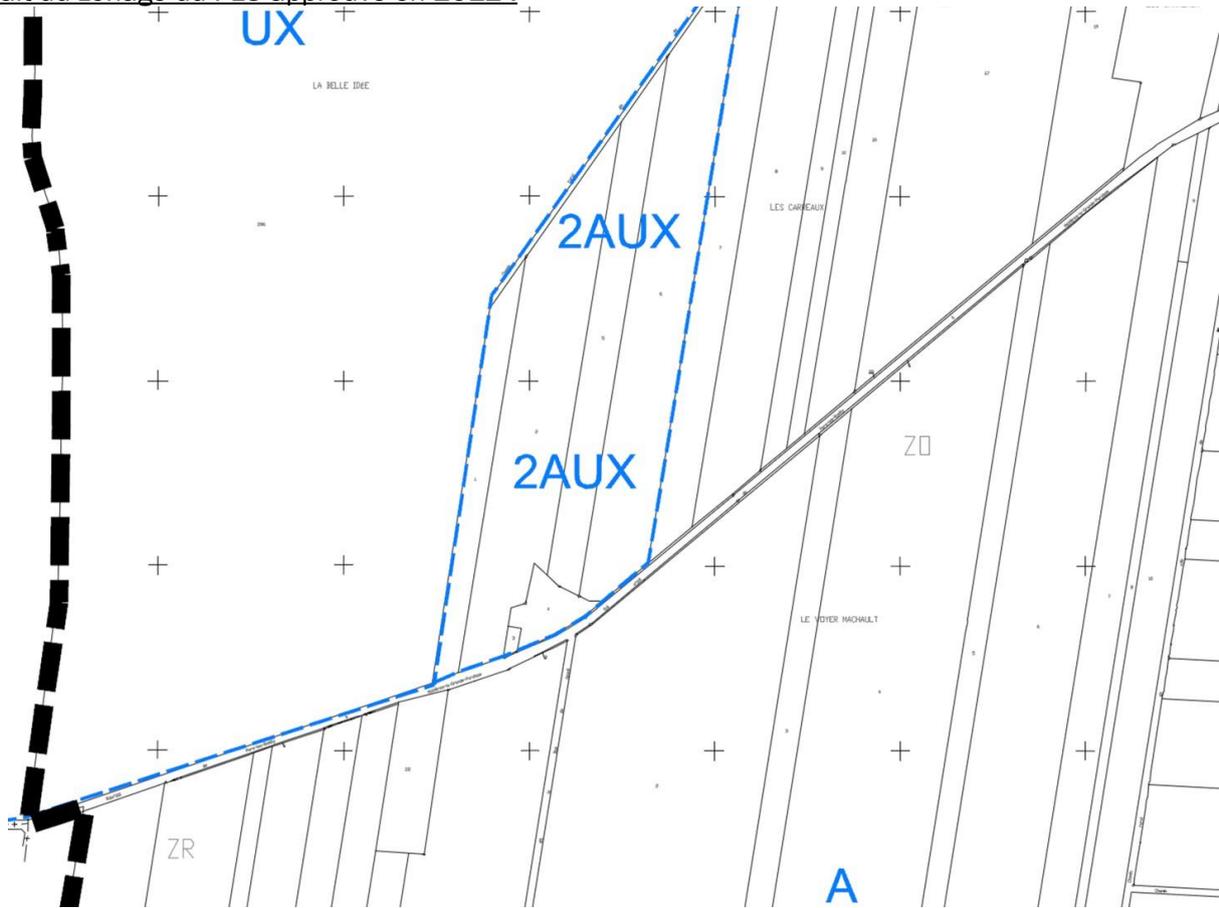
### Création d'un secteur 1AUd

Afin de pouvoir réaliser l'aménagement de cette aire, il a été décidé de créer un secteur d'urbanisation future spécifique 1AUd à l'emplacement désigné par la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine.

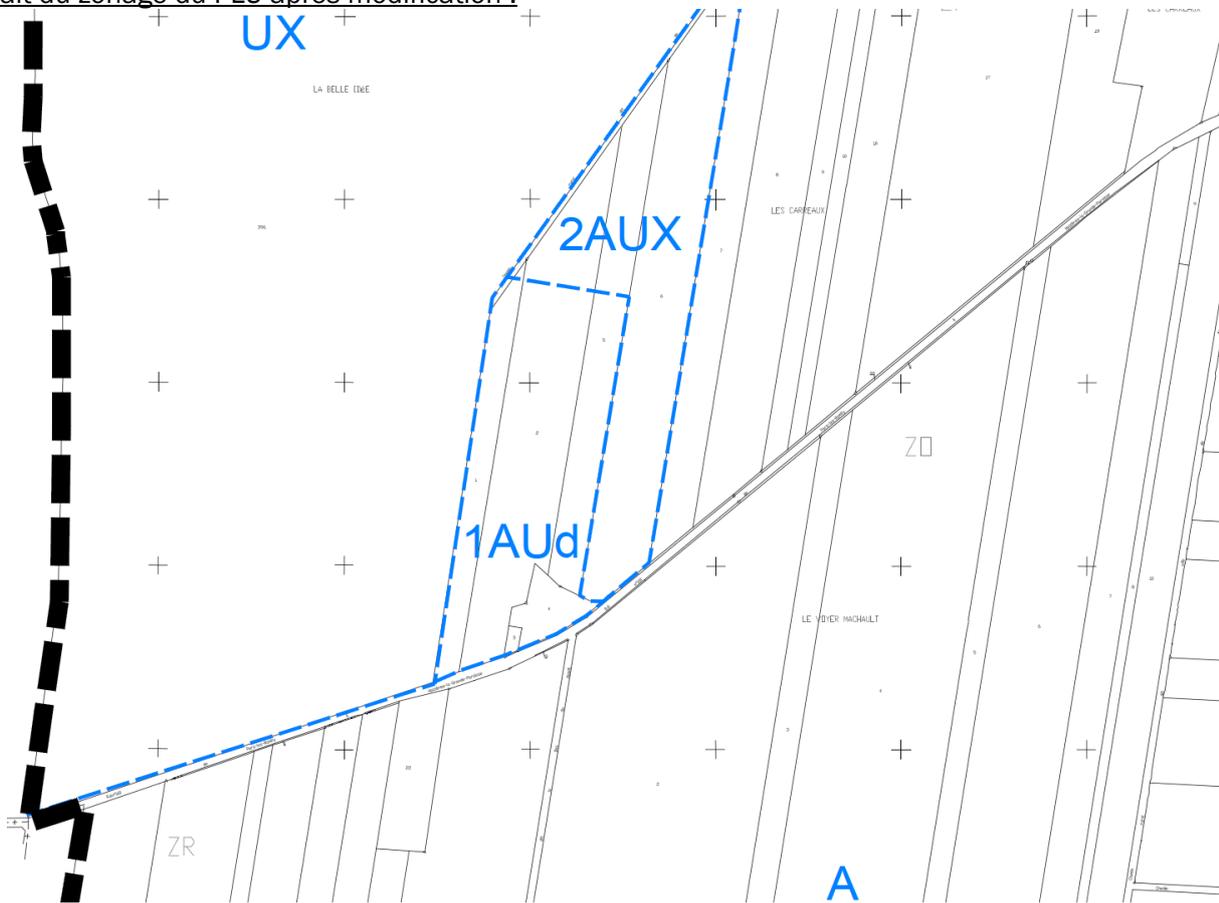
Ainsi, la modification vise à reclasser 5,84 ha de la zone 2AUX en secteur 1AUd. Ce secteur est défini sur tout ou partie des parcelles ZP1, ZP2, ZP3, ZP4 et ZP5.

Il est à noter que le périmètre ouvert à l'urbanisation est légèrement plus grand que le projet actuel présenté ci-dessus afin de faire face à d'éventuels imprévus. Le périmètre ouvert à l'urbanisation intègre donc la marge de sécurité représenté sur le plan du projet.

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2012 :



Extrait du zonage du PLU après modification :



## II.3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Afin de prendre en compte la création du nouveau secteur 1AUd et d'adapter le règlement de la zone 1AU à ce dernier, la modification vise à compléter l'article 3 des dispositions générales, le caractère de la zone 1AU ainsi que les articles 1AU 1 et 1AU 2.

Ces adaptations ont pour effet de permettre l'aménagement de l'aire de grand passage pour les gens du voyage sans modifier les dispositions applicables aux zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat.

### **A- Modification de l'article 3 des dispositions générales**

L'article 3.2 est complété afin de préciser que la zone 1AU est concernée par un secteur 1AUd dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

#### **Modification apportée au règlement**

##### 3.2 – LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

*Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques 3B, 3C et 3D par un tireté épais. Il s'agit de :*

*La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.*

**Un secteur 1AUd est dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.**

[...]

### **B-Modification du caractère de la zone 1AU**

De la même façon que l'article 3.2 des dispositions générales, le caractère de la zone 1AU est complété afin de préciser que celle-ci est concernée par un secteur 1AUd dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

#### **Modification apportée au règlement**

##### CARACTERE DE LA ZONE

*La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.*

**Un secteur 1AUd est dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.**

[...]

### **C- Modification des articles 1AU 1 et 1AU 2**

L'article 1AU 1 est complété afin de faire apparaître les occupations ou utilisations des sols interdites au sein du secteur 1AUd nouvellement créé. Ainsi, le secteur 1AUd n'accepte aucune construction ou installation à l'exception de celles précisées à l'article 1AU 2. De cette façon, ce secteur est exclusivement réservé à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

L'article 1AU 2 est donc complété afin de faire apparaître les occupations ou utilisations des sols soumises à condition particulière au sein du secteur 1AUd nouvellement créé.

Ainsi, le secteur 1AUd autorise sous condition les affouillements et exhaussement de sol pour permettre la réalisation de merlons sur le pourtour de l'aire.

Il autorise également les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et les constructions et installations de la sous destination « autres équipements recevant du public », permettant l'aménagement et l'entretien d'une aire de grand passage pour les gens du voyage, qui constitue la vocation principale de ce nouveau secteur.

A noter que ces adaptations n'impactent pas le restant de la zone 1AU, le secteur 1AUd étant unique et les dispositions applicables à la zone 1AU étant inchangées.

#### **Modifications apportées au règlement**

##### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

###### **Dans la zone 1AU, secteur 1AUd exclu :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

[...]

###### **Dans le secteur 1AUd exclusivement :**

**Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1AU2**

##### **ARTICLE 1AU 2 – CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.2. - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

###### **Dans la zone 1AU, secteur 1AUd exclu :**

1. Les constructions liées à la vocation de la zone,

[...]

###### **Dans le secteur 1AUd exclusivement :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions autorisées dans la zone (merlons, ...)
2. Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public
3. Les constructions et installations de la sous-destination « autres équipements recevant du public »

## **D-Modification des articles 1AU 3,1AU 4 et de 1AU 11 à 1AU 13**

La modification du PLU vise à permettre au secteur 1AUd nouvellement créé de déroger à l'ensemble des règles définies par les articles 1AU 3, 1AU 4 et de 1AU 11 à 1AU 13.

En effet, ces articles qui règlementent respectivement les accès et la voirie ; la desserte par les réseaux ; l'aspect des constructions ; les aires de stationnement ; et les espaces libres et plantations ; ne sont pas nécessaires dans le cadre de l'aménagement d'une aire de grand passage, les normes techniques de ce type d'équipement étant définies par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Ainsi, le titre 2 de l'annexe du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 31 Décembre 2002 donne des indications techniques sur :

- les modalités de circulation à l'intérieur de l'aire et plus précisément sur les voies de dessertes internes et les espaces de stationnements correspondant aux articles 1AU 3 et 1AU 12 du PLU ;
- les réseaux divers et plus précisément les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, les branchements électriques et les systèmes de vidanges pour les sanitaires des véhicules correspondant à l'article 1AU 4 du PLU ;
- les espaces verts et clôtures correspondant aux articles 1AU 11 et 1AU 13.

A noter que la création de la zone 1AUd n'impacte pas les dispositions applicables au restant de la zone 1AU.

### **Modification apportée au règlement**

#### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

[...]

**8. Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

#### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

[...]

##### **4.3. – DISPOSITIONS GENERALES**

**Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **11.1. - DISPOSITIONS GENERALES**

[...]

**Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions qui suivent.**

**Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :**

[...]

#### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

[...]

**Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

#### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[...]

**Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

### **E- Modification des articles 1AU 8 à 1AU 10**

La modification du PLU vise également à permettre au secteur 1AUd nouvellement créé de déroger à l'ensemble des règles définies par les articles 1AU 8 à 1AU 10.

Il convient de déroger à ses articles qui règlementent respectivement l'aspect des constructions ; l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ; l'emprise au sol ; et la hauteur des constructions ; afin de ne pas empêcher la construction d'équipements nécessaires à l'aire de grand passage.

En effet, les équipements nécessaires à l'aménagement et à l'entretien d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage sont seuls autorisés, il convient donc de ne pas limiter leur implantation, leur hauteur ou leur aspect.

De plus, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage veille à l'aspect qualitatif de l'aménagement et notamment en termes d'équipements et d'installations techniques.

A noter que la création de la zone 1AUd n'impacte pas les dispositions applicables au restant de la zone 1AU.

#### **Modification apportée au règlement**

##### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

*La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 m.*

**Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

##### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol des constructions sur une parcelle est limitée à 60% de la superficie de cette parcelle. Elle est portée à 70 % dans le cas d'activités économiques (commerce, industrie, agriculture).*

**Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

##### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**5. Les constructions et installations du secteur 1AUd pourront déroger aux dispositions précédentes.**

## II.4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### Modification de l'OAP C

Afin de prendre en compte la création du secteur 1AUd, la modification vise à adapter l'OAP applicable sur la zone 2AUX. Ainsi le fond de plan du schéma de principe est modifié pour faire apparaître le secteur 1AUd. De plus les principes de création de voiries sont adaptés afin de correspondre au projet d'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens de voyage.

La nouvelle OAP prévoit donc la création d'un accès sur la RD160 pour l'aire de grand passage et la création d'une voirie depuis la RD160 vers la zone d'activités de l'aérodrome au Nord pour la zone 2AUX.

Les prescriptions concernant le traitement de la frange végétale Est de la zone 2AUX sont préservées.

Enfin, l'introduction générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation est complétée afin de faire apparaître ce nouveau secteur 1AUd.

### Modification apportée à l'OAP

#### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

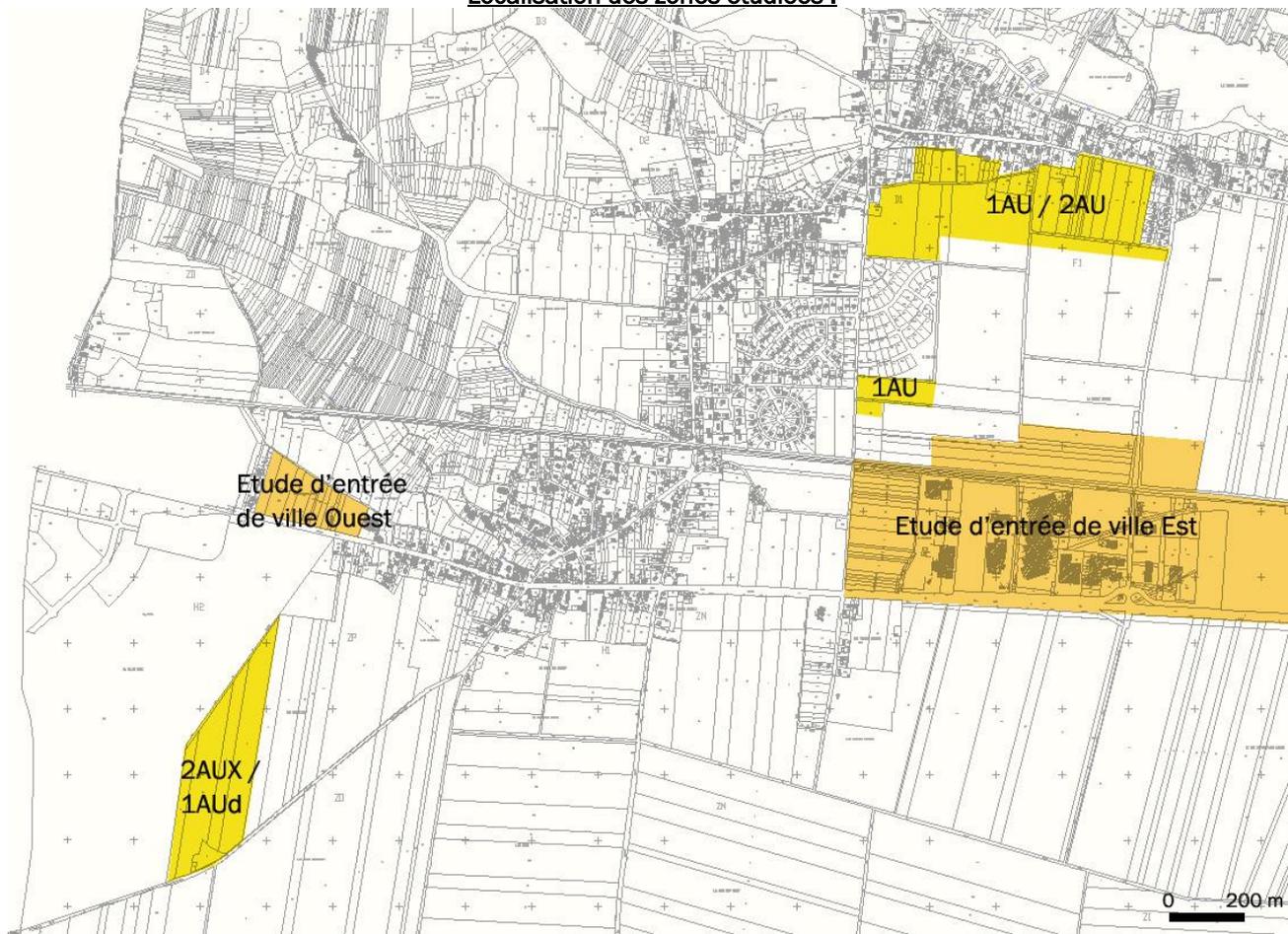
[...]

Seul le secteur 2AUX à l'est de la zone UX de la zone d'activités de l'aérodrome fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans cette pièce 4 du dossier de PLU.

Le secteur 1AUd destiné à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens de voyage et enclavé au sein de la zone 2AUX fait également l'objet d'une orientation d'aménagement.

[...]

#### Localisation des zones étudiées :





## II.5. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

### A- Modification des justifications apportées au caractère de la zone et aux modifications des limites

La création d'un secteur 1AUd nécessite de compléter les justifications apportées aux caractères des zones et aux limites du PLU au sein du rapport de présentation.

Ainsi, le titre 4.2 et plus précisément les justifications des zones 1AU et 2AU (4.2.2.1) sont complétées afin de présenter le caractère du secteur 1AUd et les modifications apportées aux limites de la zone 2AUx.

#### Modification apportée au rapport de présentation

##### 4.2.2.1 ZONES 1AU ET 2AU

###### 1. Caractère des zones

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Un secteur 1AUd est dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

[...]

###### 3. Modifications des limites apportées suite à la modification n° 1 du PLU.

AVANT MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	APRES MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
<b>Zone d'activités de l'aérodrome</b>		
Zone 2AUx	Classement en secteur 1AUd des parcelles ZP3 et 4 et d'une partie des parcelles ZP1, 2 et 5.	- Permettre l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage à l'échelle de la communauté de communes

### B- Modification des justifications apportées aux dispositions réglementaires générales des zones à urbaniser

De la même façon que précédemment, la création du secteur 1AUd nécessite de compléter les justifications présentées au sein du rapport de présentation.

Ainsi, les éléments ayant permis de définir les dispositions réglementaires applicables au secteur 1AUd sont ajoutés au paragraphe 4.3.2 du rapport de présentation.

#### Modification apportée au rapport de présentation

##### 4.3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES DES ZONES A URBANISER

[...]

Le secteur 1AUd est dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

Ainsi les articles 1 et 2 permettent seulement l'aménagement de cette aire et la construction d'installations techniques et d'équipements publics nécessaires à ce service.

Les dispositions applicables à la zone 1AU ont été reprises pour les articles 5, 6 et 7.

Le règlement permet au secteur 1AUd de déroger aux articles 3 et 4 et de 8 à 13, des dispositions définies par le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage permettant déjà d'assurer le bon aménagement et le bon fonctionnement de l'aire de grand passage.

Cependant, l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur le secteur impose des exigences complémentaires en ce qui concerne l'accès à la zone depuis la RD 160.

[...]

### C- Modification de la surface de la zone 2AUx

La création du secteur 1AUd sur une partie de la zone 2AUx a modifié les surfaces présentées au sein du rapport de présentation.

Ce dernier est donc complété afin de faire apparaître la surface réelle de la zone 2AUx ainsi que celle du secteur 1AUd et de justifier ce changement, en particulier au sein des justifications concernant la consommation des espaces agricoles.

#### Modification apportée au rapport de présentation

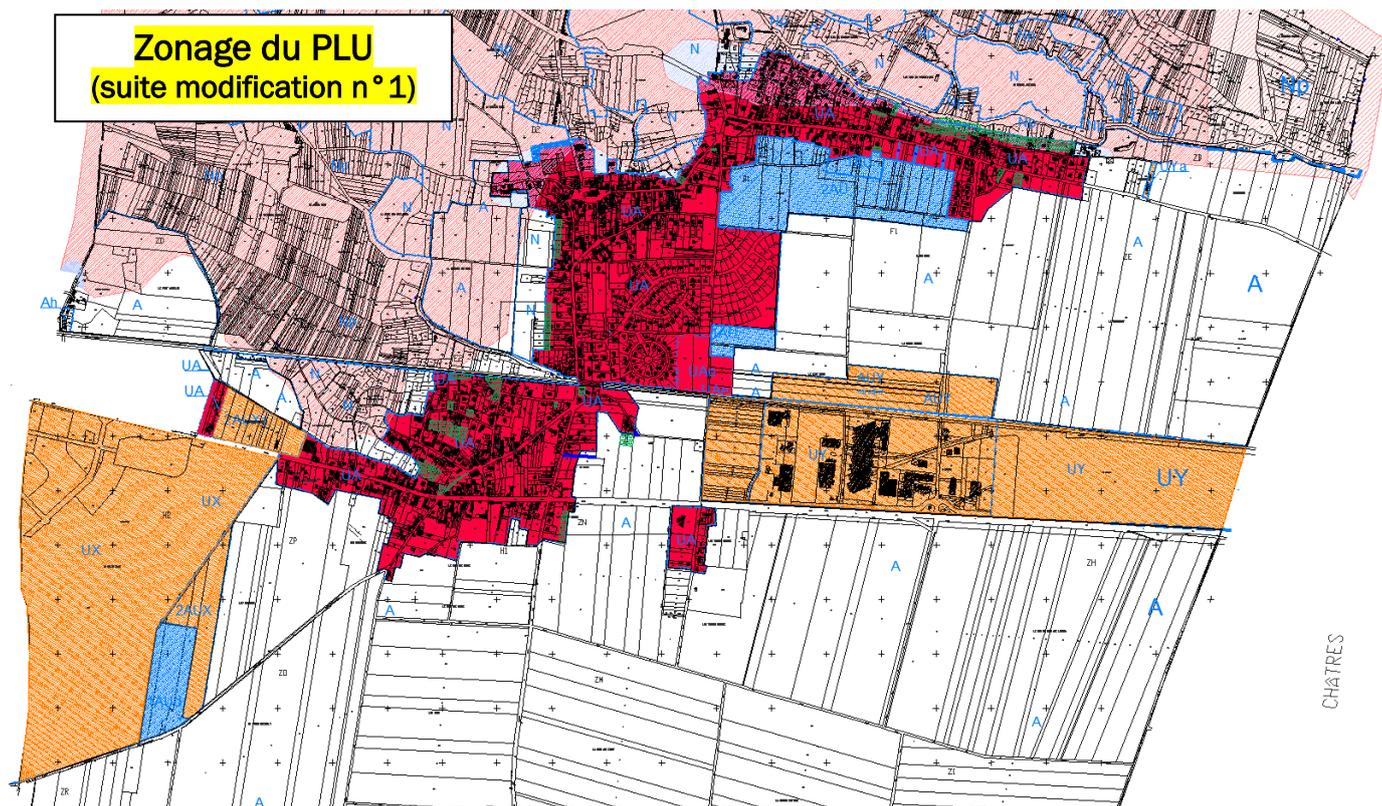
##### 5.1.1.1. EVOLUTION URBAINE ET CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

[...]

La communauté de communes travaille depuis longtemps au développement économique du secteur. Sur le POS, la zone UX de l'aérodrome permettait de prévoir les projets d'avenir. Cette zone UX qui existe également sur le ban communal de Romilly a commencé à être urbanisée. La commune de Maizières souhaite anticiper d'éventuels besoins de développement. Pour cela en plus de la zone UX (76 Ha) elle a décidé de créer une zone 2AUx (12 Ha) afin d'anticiper les besoins.

Suite à la modification n° 1 du PLU, la surface de la zone 2AUx a été diminuée au profit du secteur 1AUd dédié à l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi la zone 2AUx représente une surface de 6,2 ha et le secteur 1AUd, une surface de 5,8 ha.

[...]



**BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Date	Secteur urbain	Secteur à urbaniser	Espaces agricoles et naturels
POS 1981	<b>205 ha identifiés</b> Dont équivalent zone UA : 139 ha (incluant les « dents creuses »)  Dont équivalent zone UY : 66 ha <b>193 ha réellement construits</b>	<b>84 ha</b>	<b>1757 ha</b> (dont aérodrome = futur UX)
ETAT ACTUEL 2011 (construit ou en cours)	<b>277 ha</b> Dont zone UA : 139 ha  Dont zone UY : 61 ha  Dont zone UX : 77 ha		<b>1769 ha</b>
<p><b>Entre 1981 et 2011</b> : un maintien de la superficie générale des espaces agricoles et naturels Une « permutation » des espaces construits (aérodrome, en zone naturelle en 1981 et devenue une zone urbaine UX en 2011...) <b>BILAN</b> : environ 84 ha consommés en 30 ans soit : <b>2,8 ha / an</b></p>			
ETAT PROJETE DANS LE PLU (durée environ 20 ans)	<b>296 ha</b> Dont zone UA construite : 139 ha Dont zone UA « dent creuse » : 12 ha Dont zone UX : 77 ha Dont zone UY construite : 61 ha Dont extension zone UY : 7 ha (dont 5 ha déjà prévus au POS)	<b>50 ha</b> Dont 1AU (secteur 1AUd compris) : <b>3,4 9,2 ha</b> (dont 2,7 ha déjà prévus au POS)  Dont AUY : 10,9 ha (dont 5,3 ha déjà prévus au POS)  Dont 2AU : 19,4 ha (dont 6,5 ha déjà prévus au POS)  <b>Dont 2AUX : <del>16,7</del> 10,9 ha</b>	<b>1700 ha</b>
<p><b>Entre 2011 et 2026</b> : la consommation <b>totale</b> d'espaces agricoles et naturels envisagée est de 69 ha (zone AU + dents creuse + extension UY) <b>BILAN</b> : environ 69 ha consommables en 20 ans soit : <b>3,4 ha / an</b></p> <p>La consommation <b>réelle</b> d'espaces agricoles et naturels, c'est-à-dire excluant les dents creuses comprises dans le tissu urbain, ainsi que les projets déjà pris en compte dans le POS est de 38,2 ha, soit : <b>1,9 ha / an</b> pour une durée du PLU de 20 ans</p>			

**5.1.1.2. RECAPITULATIF DES SURFACES LOCALISEES EN TERRES AGRICOLES ET NATURELLES**

[...]

La zone d'activités de l'aérodrome reprend les mêmes surfaces que dans le POS (76 Ha auquel la commune a ajouté 12 Ha en zone d'urbanisation future).

Suite à la modification n°1 du PLU, la surface de la zone 2AUX a été diminuée au profit du secteur 1AUd dédié à l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi la zone 2AUX représente une surface de 6,2 ha et le secteur 1AUd, une surface de 5,8 ha.

Cette modification n'impacte pas la surface totale consommée par le PLU.

## II.6. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION DU PLU

Secteur de la commune	Zones du POS	Superficie en Ha	Zones du PLU	Superficie en Ha du PLU approuvé en 2012	Superficie en Ha du PLU suite modification n° 1	Secteur de la commune
Zone d'habitat	UC	124	UA	147	147	Zone d'habitat
			UAe	3	3	Zone d'équipements publics
Au sud de la partie urbanisée : La chefferie	NB	3	UA	3	3	Au sud de la partie urbanisée : La chefferie
Ouest du centre "contrée du Pont"	NA	14				
Du nord est au sud est de la partie urbanisée de la commune	NA	52	1AU	1,5	1,5	A l'est de la partie urbanisée de la commune
			1AU	2	2	Au sud du lotissement "clos du Roy"
			2AU	20	20	Au nord-est de la commune
			1AUd	0	5,8	Aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage
Zone d'activités de la Glacière Secteur d'artisan isolé	UY	68	UY Uya (1Ha)	68	68	Zone d'activités de la Glacière Secteur d'artisan isolé
Nord de la Glacière Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	NAY	12	AUY	11	11	Nord de la Glacière Zone d'urbanisation future à vocation d'activités
Zone de l'aérodrome	UX	76	UX	76	76	Zone de l'aérodrome
			2AUX	12	6,2	Développement de la zone d'activités de l'aérodrome
			2AUXa	4,5	4,5	Développement de la zone au Nord de l'aérodrome
Caserne	UBm	16				
Zone agricole	NC	720	A	975	975	Zone agricole
Zone naturelle	ND	880	N	723	723	Zone naturelle
Servitude aéronautique et déviation	NE	81				
<b>SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE</b>		<b>2046</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE</b>	<b>2046</b>	<b>2046</b>	

### III/ Prise en compte de l'environnement

La création d'un secteur 1AUd n'a pas d'impact sur l'environnement. En effet, les terrains agricoles concernés par ce nouveau classement se trouvent actuellement au sein d'une zone d'urbanisation future 2AUX dédiée aux activités. Ces terrains ne présentaient donc pas d'intérêts environnementaux particuliers lors de l'élaboration du PLU, ce qui est toujours le cas aujourd'hui.

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

### IV/ Conclusion

La modification du PLU ne contrarie aucune des orientations de ce dernier, n'impacte pas de façon significative l'environnement et les décisions 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 trois pièces :

- ⇒ Le rapport de présentation (*Document 1*)
- ⇒ Le règlement (*Document 3A*)
- ⇒ Le zonage (Documents 3B et 3C)
- ⇒ Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Document 4*)

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