

Département de : l'Aube

Commune de :

ROMILLY-SUR-SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

**Dossier pour la mise
à disposition du public**

PLU approuvé le 27 Juin 2013
Modification n° 1 du PLU approuvée le 9 Février 2017

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Avec la participation de :
**Communauté de Communes des Portes
de Romilly-sur-Seine**, 9 bis Place des Martyrs
10100 ROMILLY-SUR-SEINE



SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	3
II/ Les objets de la modification simplifiée.....	5
II.1. Les modifications du règlement	5
II.2. Les modifications du rapport de présentation	9
III/ Prise en compte de l'environnement	11
IV/ Conclusion	11

Légende :

~~Élément supprimé par la modification simplifiée~~
Élément ajouté par la modification simplifiée

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Romilly-sur-Seine approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 Juin 2013, nécessite une adaptation afin de permettre l'installation d'équipements publics et notamment la nouvelle déchetterie intercommunale dans le prolongement de la zone industrielle Jacquard, au sein du secteur 1AUb. Pour cela il est nécessaire de modifier le règlement de la zone 1AU.

Les modifications n'auront pas 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,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée 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).

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique, cependant une mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée sera effectuée pour une durée de 31 jours minimum après une information en caractère apparent dans un journal du département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

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

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du code de l'urbanisme

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

Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

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

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 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.

Mise à disposition du public :

Un dossier accompagné d'un registre d'observation sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Commune des Portes de Romilly-sur-Seine ou à la mairie de Romilly-sur-Seine aux jours et heures habituelles d'ouverture pendant ce délai.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans un journal d'annonce local du département 8 jours au moins avant le début de la consultation du public. Cet avis sera également affiché sur le panneau municipal d'affichage ainsi qu'au siège de la Communauté de Commune des Portes de Romilly-sur-Seine et maintenu durant toute la durée de la consultation du public.

II/ Les objets de la modification simplifiée

La présente modification porte sur l'adaptation du règlement afin de permettre l'installation d'équipements publics et notamment la nouvelle déchetterie intercommunale au sein du secteur 1Aub. Ainsi la modification simplifiée du PLU vise à compléter le caractère du secteur 1Aub, les articles 1AU 1 et 1AU 2 réglementant le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites et autorisées ainsi que les articles 1AU 6 et 1AU 9 nécessitant des adaptations pour permettre l'installation d'équipements publics.

En aucun cas, cette modification ne vise à reprendre les règles d'accès, de réseaux, d'implantations ou d'aspect des constructions. De même, il n'est pas question de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone qui a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme (ancien art. L.111-1-4).

II.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

A- Modification de l'article 3 des dispositions générales

L'article 3 des dispositions générales indique que le secteur 1Aub est destiné au développement économique et à l'accueil d'activités. La modification simplifiée vise donc à compléter le caractère du secteur en précisant que celui-ci aura également vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que la déchetterie.

Modification apportée au règlement

3.2 - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés [...]

- Le secteur 1Aub à vocation de développement économique destiné à recevoir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services **ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...)**. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

[...]

B- Modification de l'introduction de la zone 1AU (caractère de la zone)

L'introduction de la zone 1AU est modifiée de la même façon que l'article 3 des dispositions générales afin de préciser que le secteur 1Aub aura également vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que la déchetterie.

Modification apportée au règlement

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future. Lorsque les [...]

- Le secteur 1Aub à vocation de développement économique destiné à recevoir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services **ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...)**. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble. Cette zone a fait l'objet de l'étude entrée de ville Ouest.

[...]

C-Modification de l'article 1AU 1

Sur l'ensemble de la zone 1AU, les dépôts de toute nature sont interdits. Cette prescription va à l'encontre des besoins d'installation d'une déchetterie, la modification simplifiée vise donc à autoriser ce type d'utilisation des sols uniquement sur le secteur 1AUb. Cette adaptation n'a pas de conséquence sur le reste du territoire communal, le PLU ne possédant qu'un seul secteur 1AUb. De plus, il est précisé pour les autres secteurs que les dépôts non liés et nécessaires aux activités autorisées par le secteur sont interdits.

De plus, l'article 1AU 1 ne permet pas la réalisation d'affouillements ou d'exhaussements de sol supérieurs à 0,80 m sur l'ensemble de la zone. Or la création d'équipements publics spécifiques tels que les déchetteries peut entraîner certains impératifs techniques tel que la réalisation de plateformes surélevées. La modification simplifiée vise donc à permettre aux équipements d'intérêt collectif et de services publics de déroger à cette limite de 0,80m dans le cas d'impératifs techniques justifiés.

Enfin, l'article 1AU 1 interdit les installations classées au sein des secteurs 1AUb et 1AUc, or, les équipements publics tels que les déchetteries sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) répertoriées sous la rubrique 2710 de la nomenclature. La modification simplifiée vise donc à autoriser les ICPE sur le secteur 1AUb. De la même façon que précisé ci-dessus, cette adaptation n'a pas de conséquence sur le reste du territoire communal, le PLU ne possédant qu'un seul secteur 1AUb.

Modification apportée au règlement

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

Dans toute la zone y compris les secteurs :

- 1/ Les constructions à usage agricole.
- 2/ L'aménagement de terrains de camping.
- 3/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et les caravanes isolées.
- 4/ Les ouvertures de carrières.
- 5/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) sauf dans le secteur 1AUc.
- ~~6/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.~~
- 7/ Les aires de dépôt de véhicules.
- 8/ Les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 0,80 m sont interdits, sauf impératifs naturels justifiés
Les équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...) peuvent déroger à cette règle dans le cas d'impératifs techniques justifiés (création de plateformes, ...).
- 9/ Le long de la R.D. 619 et du chemin de fer, les bâtiments à usage d'habitation ne sont admis que s'ils respectent les normes d'isolation acoustique définies par l'Arrêté Préfectoral du n° 2012051-0017 et 2012051-0018 du 20 février 2012.

En plus, sont interdits dans les secteurs 1AUa et 1AUe :

- Les constructions à usage industriel et les installations classées
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, non liés et nécessaires aux activités autorisées.

En plus, sont interdits dans le secteur 1AUb :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité
- Le stationnement de caravanes à ciel ouvert

En plus, sont interdits dans les secteurs 1AUb et le secteur 1AUc :

- Les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité
- Le stationnement de caravanes à ciel ouvert
- Les affouillements et exhaussements de sol sans rapport avec les activités de tourisme et de loisirs.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, non liés et nécessaires aux activités autorisées.

En plus, sont interdits dans les secteurs 1AUd et 1AUj :

- Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, non liés et nécessaires aux activités autorisées.

D-Modification de l'article 1AU 2

L'article 1AU 2 indique que sont autorisées dans le secteur 1AUb : « les constructions liées à la vocation de la zone ». Cette prescription n'étant pas suffisamment précise, il est souhaitable de la compléter afin d'y faire apparaître la destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics dans laquelle est comprise la construction de déchetterie.

Ainsi, la modification simplifiée vise à ajouter la destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics aux constructions et utilisations du sol soumises à conditions particulières du secteur 1AUb.

Modification apportée au règlement**ARTICLE 1AU 2 – CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

[...]

En secteur 1AUb :

1/ Les constructions liées à la vocation de la zone

2/ Les équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...)

3/ Les constructions à usage d'habitation à la double condition suivante :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités

[...]

E- Modification de l'article 1AU 6

L'article 1AU 6 impose une implantation minimum de 3 m depuis les voies et emprises publiques pour les installations techniques des Services Publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble de la zone. Cette prescription peut aller à l'encontre des besoins d'accès aux installations techniques qui peuvent nécessiter un accès direct sur l'emprise publique.

De plus, les prescriptions des secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUj permettent une implantation à l'alignement de l'ensemble des constructions ce qui va à l'encontre du recul minimum imposé sur l'ensemble de la zone.

Ainsi, afin de clarifier les prescriptions s'imposant sur chacun des secteurs et sur l'ensemble de la zone, et de permettre une implantation à l'alignement des installations techniques des Services Publics ou d'intérêt collectif pour faciliter leur accès, la modification simplifiée vise à permettre à ces derniers de déroger aux règles d'implantation.

Modification apportée au règlement

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVEES) ET EMPRISES (EXISTANTES OU PROJETEES)

[...]

6.4. Dans toute la zone :

~~Les installations techniques des Services Publics ou d'intérêt collectif ne pourront pas être implantées à moins de 3 m des voies et emprises publiques.~~

L'implantation est libre pour les installations techniques des Services Publics ou d'intérêt collectif.

F- Modification de l'article 1AU 9

L'article 1AU 9 limite l'emprise au sol des constructions à 50 % de l'unité foncière sur l'ensemble de la zone. Afin de ne pas compromettre l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, la modification simplifiée vise à définir une emprise au sol spécifique limitée à 70% de l'unité foncière.

Modification apportée au règlement

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol autorisée est de 50 % de l'unité foncière sur laquelle la construction est implantée, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

9.2. L'emprise au sol autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics est de 70 % de l'unité foncière sur laquelle la construction est implantée.

~~9.2.~~ *9.3. Dans le secteur 1AUj, l'emprise des abris de jardin autorisés dans le secteur Nj est limitée à 9 m².*

II.2. LES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

A- Modification des justifications apportées au caractère de la zone

L'adaptation du caractère du secteur 1Aub nécessite de compléter les justifications du rapport de présentation.

Ainsi, les descriptions du secteur 1Aub présentes aux titres 3.1 et 3.2.2.2 du rapport de présentation sont complétées pour préciser la vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Modification apportée au règlement

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
2- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...]	<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 - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer sa position de deuxième ville de l'Aube : - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - [...] - Classement en zone urbaine à vocation économique (UD) des sites d'activités répartis dans la ville et en entrée de ville et prévoir les besoins futurs par un classement en zone 1Aub des espaces destinés à recevoir des activités économiques ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics. - [...] 	<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. - [...]

[...]

3.2.2.2. ZONES 1Aub, 1AUc, 1AUd et 1AUj

1. Caractère des zones

- Le secteur **1Aub** à vocation de développement économique destiné à recevoir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services **ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...)**. Les constructions y sont autorisées selon une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

[...]

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

De la même façon que précédemment, l'adaptation du caractère du secteur 1AUb nécessite de compléter les justifications présentées au sein du rapport de présentation.

Ainsi, le caractère du secteur et les éléments ayant permis de définir les dispositions réglementaires applicables au secteur 1AUb sont complétés et adaptés au paragraphe 3.3.2 du rapport de présentation.

Modification apportée au règlement

3.3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES DES ZONES A URBANISER

[...]

- Le secteur **1AUb** à vocation de développement économique destiné à recevoir des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services **ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, ...)**. Les constructions y sont autorisées selon une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

[...]

Les dispositions de la zone **1AUb** sont directement inspirées de la zone UD puisque ces espaces ont la même vocation ; la zone 1AU venant compléter les besoins d'implantations d'activités économiques. Cette zone devra également respecter les dispositions de l'étude entrée de ville ouest et des orientations 'aménagement qui sont présentées en pièce 4 du PLU.

La modification simplifiée n°1 a permis d'autoriser au sein de la zone 1AUb les dépôts et les affouillements et exhaussement de sols dans le cas d'impératifs techniques. De plus il est précisé à l'article 2 que les équipements d'intérêt collectif et de services publics y sont autorisés. Cette modification simplifiée a également permis de ne pas imposer de règles d'implantations pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics et de limiter leur surface au sol à 70 % de l'unité foncière dans le but de ne pas restreindre leur création.

[...]

III/ Prise en compte de l'environnement

Les adaptations portant sur la zone 1AU permettant l'installation d'équipements publics et notamment la nouvelle déchetterie intercommunale, n'ont pas d'impact sur l'environnement. En effet, l'installation de cet équipement public dans le prolongement de la zone d'activités n'a pas pour effet d'impacter de sites naturels référencés.

De plus, l'installation de nouveaux équipements publics tels qu'une déchetterie devra suivre les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à préserver la masse boisée, concernée par une ZNIEFF de type I, au Sud du site.

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

IV/ Conclusion

La modification simplifiée du PLU approuvé le 8 Septembre 2003, n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit d'adapter les prescriptions de la zone 1AU pour accueillir de nouveaux équipements publics tel que la nouvelle déchetterie intercommunale.

De plus, la modification simplifiée du PLU est cohérente avec les objectifs du PADD et vise notamment à pérenniser et renforcer l'armature d'équipements et de services (objectif C2).

Ainsi la modification simplifiée 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 simplifiée du PLU implique donc le changement d'une seule pièce :

- ⇒ Le rapport de présentation (*Document 1*)
- ⇒ Le règlement (*Document 3A*)

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