



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 25 février 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 25 février 2025 à 18h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine, composé de 27 membres en exercice, légalement convoqué le 19 février, s'est réuni à la salle du conseil municipal de Romilly-sur-Seine, sous la présidence de M. Eric VUILLEMIN, Président.

Membres en
exercice : 27

Présents : 21

Représentés : 2

Suffrages
exprimés avec
pouvoir : 23

PRESENTS : Mesdames et Messieurs les Délégués des Communes de

CRANCEY : Bernard BERTON - Nathalie BON

GELANNES : Richard BEGON – Nathalie SOUBRIARD

MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE : Michel LAMY - Jean-Michel LATOUR - Marie-Claire FLORET - Bruno FORNES – Elisabeth PARIAT – Valérie NOBLET

PARS-LES-ROMILLY :

ROMILLY-SUR-SEINE : Marie-Thérèse LUCAS - David FARIA – Clarisse MILLET – Cécile BAUDESSON – Fethi CHEIKH – Jérôme BONNEFOI – Martine JUTAND-MORIN – Gilles MATHIEU – Richard RENAUT – Jean Patrick VERNET

SAINT HILAIRE-SOUS-ROMILLY : Isabelle DETHON-MARNOT

lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer.

EXCUSES REPRESENTES : Oumy GIBAUD représentée par Richard RENAUT - Christophe BOUCHUT représenté par Clarisse MILLET

EXCUSES NON-REPRESENTES :

Monsieur Philippe CAIN a été désigné Secrétaire de séance.

N° 25-007 du registre des délibérations

OBJET : URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa publication.

Rapporteur : Michel LAMY

La Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine dispose d'un PLU intercommunal approuvé le 02 Mars 2020, et adapté par deux modifications de droit commun approuvées le 20 juin 2022 et le 04 juin 2024.

Après plusieurs années d'application de ce document, la Communauté de Communes a fait le point avec les 6 communes du territoire et il apparaît que la définition de nouveaux projets nécessite des adaptations du zonage et du règlement écrit.

Dans ce cadre, la CCPRS va prochainement engager une modification de droit commun (n°3) afin d'adapter son PLUi.

Cependant, des modifications doivent être apportées dans des délais plus courts pour permettre le développement des activités commerciales de la zone commerciale « Le Marais » à Romilly-sur-Seine et pour permettre le confortement d'une activité économique existante à Pars-les-Romilly.

Il s'agit alors de :

- ❖ Créer un secteur de la zone urbaine UC sur la zone d'activités commerciales « Le Marais » afin d'autoriser les commerces de gros.
- ❖ Adapter les articles I-2 et II-2-3 de la zone 1AU afin de permettre le confortement de toutes les activités économiques en secteur 1AUa sans restriction de pente de toitures.

Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacement Urbain de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine et l'exposé de ses motifs, ont été notifiés aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées et portés à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois du 28 octobre 2024 au 28 décembre 2024.

Monsieur le Vice-Président indique qu'aucune remarque n'a été exprimée pendant la mise à disposition des documents au public.

Il appartient maintenant au Conseil Communautaire d'approuver la modification simplifiée.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.151-43, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.151-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan de Déplacement Urbain de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-Sur-Seine approuvé par délibération

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa publication.

du conseil communautaire en date 02 Mars 2020 et modifié par délibérations du conseil communautaire en date 20 Juin 2022 et du 04 Juin 2024 ;

Vu l'arrêté n°24-309 du 15 octobre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan de Déplacement Urbain ;

Vu la délibération n°24-124 du 26 novembre 2024 fixant les modalités de la mise à disposition au public pour la modification simplifiée n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain ;

Vu la délibération du 25 février 2025 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain ;

Vu la notification du projet de la modification n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées et les avis exprimés ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public présenté par Monsieur le Vice-Président indiquant qu'aucune remarque n'a été formulée par le public ;

Considérant l'avis n°MRAe 2024ACGE143 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe Grand Est en date du 12 décembre 2024 précisant que la modification simplifiée PLUi valant Plan de Déplacement Urbain n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Considérant les avis favorables de l'Etat, via le Bureau planification territoriale - service aménagement, mobilité et énergie.

Considérant que les résultats de la notification aux services de l'Etat et personnes publiques associées n'entraînent aucune modification au projet de modification n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain ;

Considérant qu'au cours de la mise à disposition du public aucune remarque n'a été formulée sur le recueil des observations du public.

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 07 février 2025

Vu l'avis favorable de la Commission Projets Structurants et Réglementation du 11 février 2025



Eric VUILLEMIN, Philippe CAIN, Marianne JOLY et Béatrice PAYEN ne prennent pas part au débat ni au vote.

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, À L'UNANIMITE (2 ABSTENTIONS – GILLES MATHIEU ET FETHI CHEIKH) :

DECIDE d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

DIT que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-21 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la CCPRS et dans chaque mairie de la Communauté de Communes durant un mois, d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

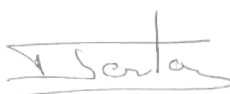
DIT que la présente délibération deviendra exécutoire un mois après sa réception en Préfecture et l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus (la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué) et sous réserve que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan de Déplacement Urbain et la délibération qui l'approuve aient été publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du présent code ;

DIT que le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi valant Plan de Déplacement Urbain sera tenu à la disposition du public au siège de la CCPRS et dans chaque mairie de la Communauté de Communes, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour extrait certifié conforme,

Le Premier Vice-Président,

Bernard BERTON



Bernard BERTON

Bernard BERTON
2025.02.27 08:26:07 +0100
Ref:8245993-12376541-1-D
Signature numérique
Pour le président et par délégation,
l'Elu de la collectivité

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa publication.

Certifie le caractère exécutoire de la présente délibération
Copie conforme transmise le à :

- Monsieur le Préfet,
- Madame et Messieurs les maires de la Communauté de Communes.

Le Premier Vice-Président,

Bernard BERTON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa publication.



Communauté de Communes des
PORTES de ROMILLY
sur Seine

0.3

Département de l'AUBE

Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine

PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

NOTE DE PRESENTATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé
à la délibération du _____
approuvant
la modification simplifiée n° 1
du PLUi

Cachet et signature :

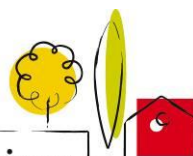
Le Président,

Approbation du PLUi le 02 mars 2020
Approbation de la modification n° 1 le 20 juin 2022
Approbation de la modification n° 2 le 04 juin 2024

Dossier du PLUi réalisé par :

PERSPECTIVES

30 Bis, Rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



Perspectives
URBANISME & PAYSAGE

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	3
I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU.....	3
I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
II/ Objet de la modification	5
II.1. CREATION DU SECTEUR UCg.....	5
Adaptation du règlement graphique	6
Adaptation du règlement écrit.....	7
II.2. ADAPTATIONS DES DISPOSITIONS DU SECTEUR 1AUA.....	9
Adaptation du règlement écrit.....	10
III/ Prise en compte de l'environnement	11

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine dispose d'un PLU intercommunal approuvé le 02 Mars 2020, et adapté par deux modifications de droit commun approuvées le 20 juin 2022 et le 04 juin 2024

Après plusieurs années d'application de ce document, la Communauté de Communes a fait le point avec les 6 communes du territoire et il apparaît que la définition de nouveaux projets nécessite des adaptations du zonage et du règlement écrit.

Dans ce cadre, la CCPRS va prochainement engager une modification de droit commun (n°3) afin d'adapter son PLUi.

Cependant, des modifications doivent être apportées dans des délais plus courts pour permettre le développement des activités commerciales de la zone commerciale « Le Marais » à Romilly-sur-Seine et pour permettre le confortement d'une activité économique existante à Pars-les-Romilly.

Il s'agit alors de :

- Créer un secteur de la zone urbaine UC sur la zone d'activités commerciale « Le Marais » afin d'autoriser les commerces de gros.
- Adapter les articles I-2 et II-2-3 de la zone 1AU afin de permettre le confortement de toutes les activités économiques en secteur 1AUa sans restriction de pente de toitures.

I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les adaptations définies n'auront pas pour effet :

- **De modifier les orientations du PADD du PLU.**
- **De 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.** Aucune modification n'est apportée aux zones Agricoles ou Naturelles du PLU actuelles ou aux protections qui y sont définies.
- **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.

Rappel 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'investissements 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 L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

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.

II/ Objet de la modification

II.1. CREATION DU SECTEUR UCg

La zone commerciale le Marais, située le long de la RD619 a été identifiée au sein du PLUi comme un pôle commercial à développer.

Cette zone compte aujourd'hui une diversité importante de commerces et d'activités que les élus de la CCPRS souhaitent conforter de par cette position stratégique le long de l'axe majeur de la RD619 et à proximité immédiate d'équipements, d'habitations denses et d'entreprises.

Ainsi, la zone commerciale est classée au sein de la zone urbaine mixte UC qui permet en plus des habitations, le développement d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous conditions d'être compatible avec la destination principale de la zone dédiée au développement de l'habitat.

Seul le développement des commerces de gros a été interdit au sein de la zone mixte UC afin de ne pas apporter de nuisances trop importantes pour les habitations. En effet, le trafic engendré par ce type d'activités n'est pas compatible avec le maintien et le développement de l'habitat. Ce type d'activités est donc privilégié au sein des zones d'activités périphériques.

Or, il apparaît que la zone commerciale le Marais est déjà concernée par la présence d'une activité de commerce de gros et qu'une autre entreprise souhaite s'implanter à proximité immédiate de celle-ci.

Comme indiqué ci-dessus, les élus souhaitent permettre le développement de ce pôle commercial et donc autoriser le confortement de l'activité de commerce de gros existante et permettre l'installation d'une nouvelle entreprise.

Cependant, ce développement ne doit pas se faire au détriment de qualité de vie au sein de la zone mixte UC.

Ainsi, il est décidé de créer un secteur UCg spécifique autorisant les commerces de gros. De cette façon, l'installation de ce type d'activité ne pourra pas se faire dans l'ensemble de la zone UC.

Le secteur UCg est donc défini entre l'Avenue Diderot, le Boulevard Robespierre et la RD619. Cet ilot est correctement desservi par les voiries pour accueillir ce type d'activités et est déjà occupé par un commerce de gros (vente de matériaux de construction).

En matière de volumétrie, d'implantation et d'aspect des constructions, aucune adaptation n'est apportée au règlement écrit du PLUi. De cette façon, les commerces de gros devront suivre les règles édictées pour les constructions principales et pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services pour garantir leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Adaptation du règlement graphique

Cette modification entraine la création d'un secteur UCg de 4,09 ha au sein de la zone UC.

Extrait du zonage du PLUi approuvé en 2020 et modifié en 2022 et 2024 :



Extrait du zonage du PLUi après modification simplifiée n° 1 :



Adaptation du règlement écrit

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~

~~Elément ajouté par la modification simplifiée~~

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

[...]

3.1 - Les zones urbaines (dites « zones U »)

[...]

Zone UC : zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics ou d'intérêt collectif complètent la vocation de la zone.

~~- Secteur UCg : autorisant les commerces de gros.~~

~~- Secteur UCj : correspondant au jardins et vergers en lien avec la zone d'habitat.~~

[...]

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La **zone UC** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics ou d'intérêt collectif complètent la vocation de la zone.

La zone UC comprend :

~~- un secteur UCg autorisant les commerces de gros~~

~~- un secteur UCj correspondant au jardins et vergers en lien avec la zone d'habitat.~~

[...]

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans la zone UC, **secteurs UCg** et UCj exclus :

1/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de commerce de gros,
- de centre de congrès et d'exposition,

Dans le secteur UCg uniquement :

2/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de centre de congrès et d'exposition.

[...]

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans la zone UC, **secteur UCg compris** et secteur UCj exclu :

1/ Sont autorisés sous condition les constructions, installations et changement de destination à destination :

- d'exploitation agricole s'ils sont liés à une exploitation existante,
- d'industrie s'il sont liés à une activité d'industrie existante,
- d'entrepôt s'ils sont liés à une activité existante.

[...]

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

Note : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Les infrastructures techniques type antenne, cheminée, ... sont exclues des calculs de hauteur.

Dans la zone UC, secteur UCg compris et secteur UCj exclu :

1/ Pour les logements collectifs, la hauteur des constructions est limitée à R + 2 + combles ; avec un maximum 10 mètres au faîtage.

2/ Pour les autres logements (maisons individuelles, jointives, ...), la hauteur des constructions est limitée à R + 1 + combles ; avec un maximum de 9 mètres au faîtage.

3/ Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point la plus haut.

4/ Pour les constructions et installations à vocation de commerce, d'activité de service et d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, la hauteur est limitée à un maximum de 10 mètres au point le plus haut.

[...]

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone UC, secteur UCg compris et secteur UCj exclu :

1/ La distance entre deux constructions d'habitation non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les constructions et installations nécessaire à l'activité ferroviaire peuvent déroger aux dispositions précédentes.

[...]

II.2. ADAPTATIONS DES DISPOSITIONS DU SECTEUR 1AUa

Lors de l'élaboration du PLUi, le secteur 1AUa a été défini comme un secteur mixte à destination principale d'habitat de la zone d'urbanisation future. Ainsi, y sont autorisés, en plus des habitations, le développement d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors industrie) sous conditions d'être compatible avec la destination principale de la zone dédiée au développement de l'habitat.

Cette volonté des élus de la CCPRS permet de favoriser le développement de quartiers et de villages présentant une mixité d'usage et ainsi limiter l'effet de « cités dortoirs ».

Le secteur 1AUa défini sur la commune de Pars-les-Romilly intègre une activité économique qui n'a pas été identifiée en 2020 comme une activité de la sous-destination « industrie ». Il s'agit cependant d'un bâtiment de stockage d'une entreprise de puisatier (forage, assainissement) qui entre bien dans cette sous-destination « industrie ».

Il apparaît que ce bâtiment de stockage existant est compatible avec le développement de l'habitat et qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation quant à la sous-destination de l'entreprise existante.

Ainsi, afin de rectifier l'erreur d'appréciation quant à la sous-destination de l'entreprise existante et de conforter cette volonté de créer des espaces de mixités d'usages, il est décidé d'autoriser la sous destination « industrie » au sein du secteur 1AUa.

Cependant, afin de s'assurer de la compatibilité avec la destination principale d'habitat, seules les extensions d'un bâtiment existant dans le secteur et les constructions ou installations complémentaires à une activité existante dans le secteur sont autorisées.

Enfin, afin de permettre le confortement de toutes les activités économiques en secteur 1AUa il est décidé de compléter les règles en matière de forme des toitures pour l'industrie. Ainsi, il est décidé de permettre la dérogation à la règle d'angle de pente minimum pour les constructions et installations à destination d'industrie.

Localisation du bâtiment de stockage de l'entreprise de puisatier



Extrait du zonage du PLUi sur fond de parcelle cadastral Informatisé (PCI) et BDOrtho IGN

Adaptation du règlement écrit

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

Élément supprimé par la modification simplifiée

Élément ajouté par la modification simplifiée

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

[...]

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans le secteur 1AUa uniquement :

1/ Sont interdit les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,
- d'autres équipements recevant du public
- **d'industrie,**
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

[...]

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans le secteur 1AUa uniquement :

1/ **Sont autorisés les constructions et installations à destination d'industrie si celles-ci permettent :**

- **l'extension d'un bâtiment existant dans le secteur,**
- **une construction ou installation complémentaire à une activité existante dans le secteur.**

2/ Les affouillements et exhaussement de sol inférieur à 0,80 mètres.

3/ Les dépôts s'ils sont liés à une activité autorisée.

[...]

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

3/ Formes

Dans le secteur 1AUa uniquement :

- Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans minimums avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les extensions à la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan et peuvent déroger l'angle de pente minimum.

Les toitures des constructions et installations à destination d'industrie, telles qu'autorisées dans le secteur, peuvent déroger à la règle d'angle de pente minimum.

[...]

III/ Prise en compte de l'environnement

Thématique environnementale	Analyse des impacts potentiels du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi
SITES NATURA 2000, MILIEUX NATURELS ET TRAMES VERTES ET BLEUES	<p>La modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 permet de compléter les sous-destinations autorisées dans un secteur restreint de la zone UC déjà urbanisé et dans un secteur 1AUa sur le territoire de Pars-les-Romilly en partie urbanisée.</p> <p>Cette modification n'aggraverait donc pas la situation actuelle et n'impacte pas les milieux naturels ou les connexions pouvant exister entre ces milieux.</p> <p>Elle ne permet pas non plus de supprimer des éléments naturels (haies, boisements, marais, ...) ou d'impacter les milieux naturels dont la modification peut perturber les sites Natura 2000 et les ZNIEFF ou remettre en cause des continuités écologiques secondaires.</p> <p>Par conséquent, les modifications réalisées par la modification simplifiée n°1 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités du site Natura 2000, des ZNIEFF et des Trames verte et bleue régionales et locales.</p>
ZONES HUMIDES ET ZONES A DOMINANTE HUMIDE	<p>La modification apportée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 permet de compléter les sous-destinations autorisées dans un secteur restreint de la zone UC déjà urbanisé et dans un secteur 1AUa sur le territoire de Pars-les-Romilly en partie urbanisé et qui a fait l'objet d'investigations en ce qui concerne la présence ou non de zones humides.</p> <p>Cette modification n'aggraverait donc pas la situation actuelle et les secteurs concernés par la modification simplifiée ne sont pas concernés par la présence de zones humides.</p> <p>Par conséquent, les modifications réalisées par la modification simplifiée n°1 n'ont pas d'incidence sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.</p>

CONSOMMATION D'ESPACES ET ETALEMENT URBAIN	<p>La création du secteur UCg de la zone UC n'a pas d'impact sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces puisqu'il s'agit d'un reclassement d'une partie de la zone UC (4,09 ha) en secteur UCg. Ainsi, la surface globale (tous secteurs compris) et les limites de la zone UC n'évoluent pas.</p> <p>Les modifications apportées au règlement écrit dans le cadre de la création du secteur UCg et au sein du secteur 1AUa existant n'ont pas d'impact sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces.</p> <p>La modification simplifiée n°1 du PLUi ne modifie donc pas le projet démographique de la commune et les objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces établie par le PLUi approuvé en 2020 puisqu'il n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et n'augmente pas les possibilités de construction en matière d'habitat sur une zone existante.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence sur le projet démographique du PLUi ou sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain.</p>
ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE	<p>La modification simplifiée n°1 du PLUi ne modifie pas le projet démographique de la commune établi par le PLU approuvé en 2020 puisqu'il n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et n'augmente pas les possibilités de construction en matière d'habitat sur une zone existante.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.</p>
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>La modification simplifiée n°1 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser, les règles d'aspect des constructions et les règles de hauteurs pour les activités définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation.</p> <p>La dérogation à la règle de pente minimum uniquement en secteur 1AUa ne remettra donc pas en cause la qualité environnementale du site mais permettra d'assurer le maintien et le confortement d'une activité économique existante.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence négative sur le cadre de vie et l'aspect paysager du territoire.</p>

RISQUES INDUSTRIELS ET POLLUTIONS	<p>La modification simplifiée n°1 n'a pas pour effet d'ouvrir de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser dans des secteurs soumis à ces différents risques.</p> <p>Pour ce qui est du secteur UCg situé le long de la RD619, celui-ci est déjà urbanisé en totalité et les adaptations du PLUi ne concernent pas les grandes dispositions permettant de réduire les impacts potentiels des risques liés à cette infrastructure.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques technologiques et industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.</p>
RISQUES ET NUISANCES	<p>Le territoire intercommunal et notamment les zones urbaines et zones d'urbanisation future sont soumis à des risques naturels qui ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLUi en 2020.</p> <p>La modification simplifiée n°1 ne remet pas en cause les obligations définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation qui visent notamment à limiter les sous-sols sur certains secteurs de la zone.</p> <p>De plus, cette modification n'ouvre pas de nouveau droit à construire sur la zone ou à proximité d'un secteur présentant des enjeux en matière de risque.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence sur l'exposition des populations face aux risques naturels existants.</p>
AIR, ENERGIE ET CLIMAT	<p>Le principal impact pouvant être identifié en matière d'urbanisation concerne le transport et le trafic routier de l'activité autorisée.</p> <p>La modification simplifiée n°1 du PLUi permettra de favoriser la construction de secteur déjà identifié comme constructible au sein du PLUi approuvé en 2020 et donc favoriser la densification et l'épaississement raisonné du tissu urbain.</p> <p>Par conséquent, la modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.</p>