

PLUi - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

NOTICE DE PRÉSENTATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
SAVOIR-FAIRE (52)

**VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE APPROUVANT LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°1 EN DATE DU :**

SIGNATURE DU PRÉSIDENT :

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :



Communauté de Communes
des
Savoir-Faire

SUD-EST HAUTE-MARNE



cohésion sociale
territoriale &
environnementale



Sommaire

0_Préambule – rappels règlementaires.	4
0.1_Article L153-31 du code de l'urbanisme	4
0.2_Article L153-36 du code de l'urbanisme	4
0.3_Article L153-37 du code de l'urbanisme	4
0.4_Article L153-41 du code de l'urbanisme	4
0.5_Article L153-45 du code de l'urbanisme	5
0.6_Article L153-46 du code de l'urbanisme	5
0.7_Article L153-47 du code de l'urbanisme	5
0.8_Article L153-48 du code de l'urbanisme	5
1_Contexte général de la modification simplifiée du PLUi	6
1.1_Présentation générale de la collectivité	6
1.2_Cadre juridique supra-communal	8
1.3_Contexte démographique et socio-économique	10
1.4_Le milieu urbain	11
1.5_Etat initial de l'environnement (synthèse)	11
2_Éléments de cadrage réglementaire	16
2.1_Situation du document d'urbanisme	16
2.2_Objet de la modification simplifiée du PLUi	16
2.3_Éléments du PLUi à modifier	16
2.4_Éléments de compréhension	16
3_Les différents points de modification liés à la procédure de modification simplifiée	17
3.1_Point n°1 : ajustement de la règle sur les surfaces non affectées à la construction	17
3.2_Point n°2 : création d'une règle d'exception pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments.	20



0_Préambule - Rappels réglementaires

Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée. Pour cette procédure il est précisé notamment que c'est le Maire qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté. En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

0.1 Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...]

0.2 Article L153-36 du code de l'urbanisme

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.

0.3 Article L153-37 du code de l'urbanisme

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.

0.4 Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.



0.5 Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

0.6 Article L153-46 du code de l'urbanisme

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.

0.7 Article L153-47 du code de l'urbanisme

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

0.8 Article L153-48 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Une procédure de modification simplifiée est très normée et doit s'attacher à présenter les points suivants :

- Contexte général de la modification simplifiée du PLU en présentant le territoire
- Situation du document d'urbanisme
- Objet de la modification simplifiée du PLU
- Eléments du PLU à modifier
- Présentation de chaque point de modification

1_ Contexte général de la modification simplifiée du PLU

1.1_ Présentation générale de la collectivité

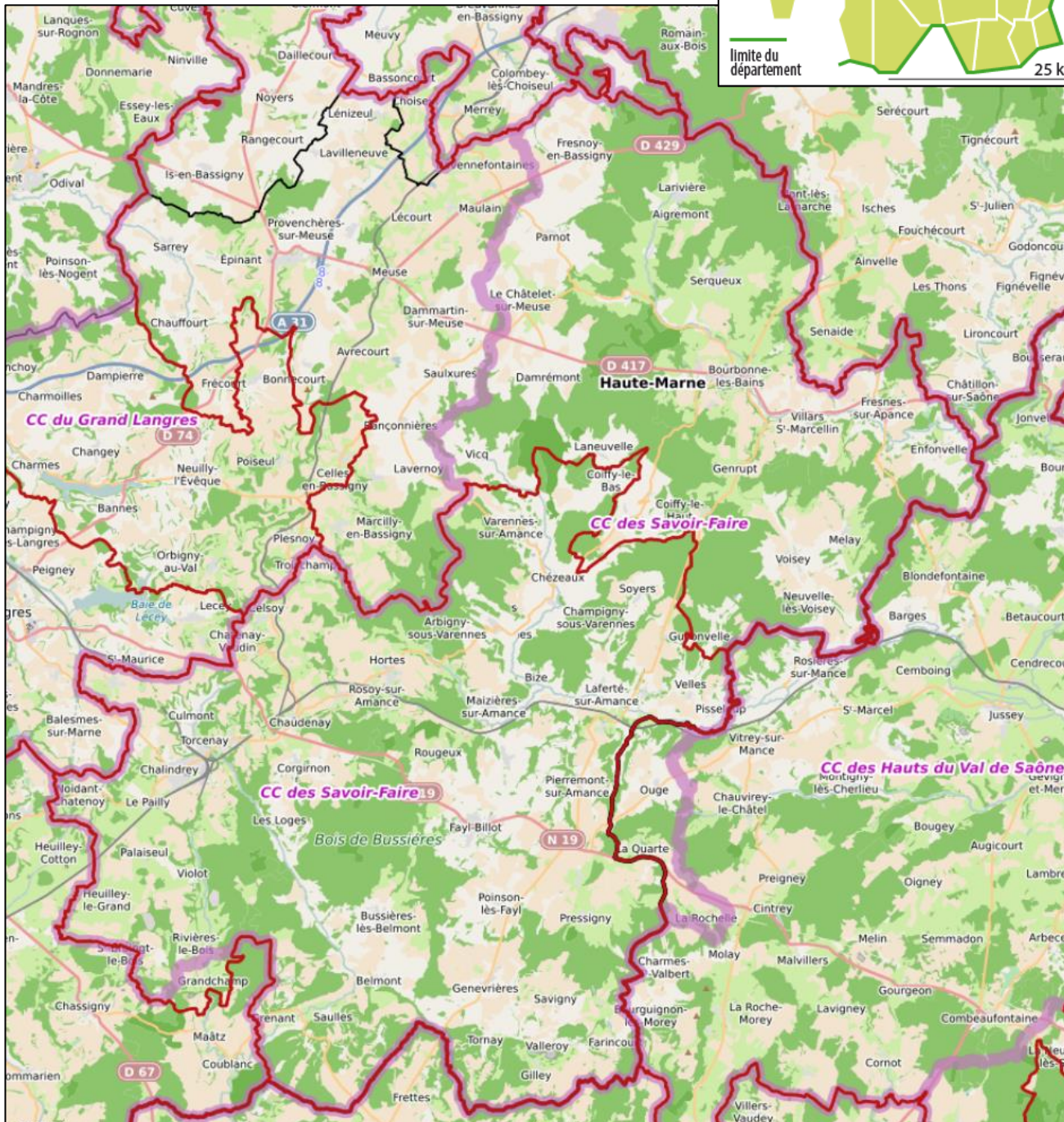
- La communauté de communes des savoir-faire (CCSF) se situe principalement dans la région Grand-Est, au Sud-est du département de la Haute-Marne (52). Elle est également située dans la région Bourgogne-Franche-Comté pour trois de ses communes membres au Nord-ouest du département de la Haute-Saône (70). Elle est le fruit du regroupement en 2017 de trois Communautés de Communes : Pays de Chalindrey, Vannier-Amance et région de Bourbonne-les-Bains.
- La CCSF est un EPCI globalement rural comptant 15130 habitants pour 63 communes. La ville la plus importante est Chalindrey avec 2406 habitants alors que le plus petit village est celui de Voncourt avec 16 habitants. Si la moyenne du nombre d'habitant est de 240 habitants, 28 communes enregistrent une population inférieure à 100 habitants. Les communes de Fayl-Billot (siège de l'EPCI), Bourbonne-les-Bains, Champsevraine et Haute-Amance structurent le territoire intercommunal avec Chalindrey qui forme une conurbation avec les communes de Culmont et de Torcenay pour atteindre quasiment les 3500 habitants.
- L'EPCI reste à l'écart des grands axes routiers principaux. L'A31 comme l'A6 serpentent au Nord et à l'Ouest de son territoire. Si le canal de la Marne à la Saône traverse la commune de Noidant-Chatenoy, il ne structure pas pour autant le territoire. La N19 constitue l'axe routier majeur, le réseau est principalement complété par les RD 429 et RD 417 plus au Nord. Chalindrey constitue néanmoins un nœud ferroviaire majeur (avec sa gare partagée avec Culmont) et permet d'atteindre aussi bien Vesoul (70), Langres (52) puis Chaumont (52) puis la Champagne, la Lorraine et Dijon (21).
- La proximité de Langres, ville-relais et sous-préfecture de la Haute-Marne, est un atout, car elle est dotée de nombreux services tertiaires avec notamment la présence de la zone commerciale de Saint-Geosmes.
- Les communautés de communes limitrophes de la CCSF sont :
 - Communauté de communes du Grand Langres,
 - Communauté de communes Auberive, Vingeanne et Montsaigeonnais,
 - Communauté de communes des Quatre Rivières,
 - Communauté de communes des Hauts du Val de Saône,
 - Communauté de communes des Vosges côté Sud-ouest,
 - Communauté de communes Meuse Rognon.
- Le territoire intercommunal couvre une superficie de 807,40 km² pour une densité de population de 19 habitants au km².
- L'EPCI met en avant 3 secteurs fondamentaux de son économie :
 - le thermalisme sur Bourbonne-les-Bains,
 - la vannerie sur Fayl-Billot,
 - le ferroviaire sur Chalindrey.



Cartographie simplifiée du territoire
(source : France, le trésor des
régions).



La communauté de communes dans son environnement proche
(source : www.geoportail.gouv.fr).



1.2_Cadre juridique supra-communal

Le SCOT

- La CCSF est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays de Langres qui comprend 3 EPCI :
 - Auberive, Vingeanne, Montsaigeonnais (CCAVM),
 - Grand Langres (CCGL),
 - Savoir-Faire (CCSF).
- Le SCOT est porté par le PETR du Pays de Langres et comptabilise 168 communes pour une superficie de 2276 km² et environ 47000 habitants.
- « *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Langres est exécutoire depuis le 21 mai 2022. Il intègre localement les grandes dispositions nationales, les documents supérieurs (SRADDET, SAGE, SDAGE, charte du parc national...). Il permet de les décliner dans les documents d'urbanisme locaux (plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux, carte communale) auxquels ils s'imposent et qui devront, s'ils ne le sont pas, être compatibles pour être applicables. Dans 2 ans, une première évaluation des dispositions du SCOT sera engagée, notamment dans la perspective de la prise en considération de la loi Climat Résilience avant le 22 août 2026 (par modification simplifiée).* » (source www.pays-langres.fr)

Le Plan Local de l'Habitat

Aucun PLH n'est présent sur le territoire.

Le plan de mobilité

Aucun plan de mobilité n'est présent sur le territoire.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

- Le SRADDET est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Cette stratégie issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) est portée et élaborée par la Région Grand Est mais a été co-construite avec tous ses partenaires (collectivités territoriales, Etat, acteurs de l'énergie, des transports, de l'environnement, associations...). Après cette vaste concertation, le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019.
- Les 30 règles et mesures d'accompagnement sont un des moyens de la mise en œuvre de la stratégie du document. Le fascicule invite les acteurs territoriaux à décliner la stratégie du SRADDET dans leurs territoires. Les documents cibles du SRADDET sont : les SCoT – et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets.
- Le SRADDET est en cours de révision, une nouvelle version est attendue pour 2024 intégrant les objectifs de la loi Climat et Résilience.



Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse

- Le PLUi doit prendre en compte le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse.
- Ce document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin pour la période 2022-2027, est entré en vigueur par arrêté préfectoral le 21 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.
- Le SDAGE définit des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.
- Il développe neuf orientations fondamentales :
 - S'adapter aux effets du changement climatique ;
 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
 - Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
 - Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
 - Préserver et développer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
 - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

- Le territoire est également concerné par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022/2027 approuvé par arrêté préfectoral le 23 mars 2022. Depuis les premières versions du document, on notera l'ajout d'un défi spécifique à la mer et au littoral en cohérence avec le Plan d'Action pour les Milieux Marins (PAMM) de la Manche et de la Mer du Nord, ainsi que des dispositions relatives aux inondations en commun avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI). Le sujet du changement climatique a aussi été intégré de manière plus formelle.
- Au-delà des objectifs d'état par masse d'eau, le SDAGE fixe les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L212-1 du code de l'environnement).
- Les orientations fondamentales du SDAGE répondent aux principaux enjeux identifiés à l'issue de l'état des lieux sur le bassin :
 - Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
 - Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
 - Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
 - Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
 - Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.



- Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE est organisé en orientation, elles-mêmes découpées en dispositions qui précisent les règles de gestion à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Certaines dispositions mentionnent explicitement les documents d'urbanisme, néanmoins les PLU, SCOT et cartes communales doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations du SDAGE, même quand ils ne sont pas cités expressément.
- Les principes posés dans les orientations du SDAGE ont une portée réglementaire forte ; ils fixent les objectifs de la gestion de l'eau adoptés par le comité de bassin et légitiment les règles de gestion plus précises définies par ailleurs dans le document. Une certaine liberté est en général laissée aux acteurs de l'eau sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les dispositions définissent ainsi des moyens privilégiés mais non exclusifs, qui peuvent être plus ou moins précis et qui doivent, en tout état de cause, être adaptés aux contextes et aux enjeux locaux.

Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse

- Le territoire est également concerné au Nord par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse. Le SDAGE 2022-2027 a été approuvé en date du 18 mars 2022 par Madame la Préfète coordinatrice de Bassin, Préfète de la Région Grand-Est (arrêté préfectoral n° 2022/141).

1.3_ Contexte démographique et socio-économique

Démographie

- La population de l'EPCI est en constante baisse depuis les années 60. Elle atteint 15130 habitants en 2020 alors qu'elle était au-dessus des 20000 habitants au début des années 80.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	23 014	21 170	20 109	18 563	17 259	16 650	15 804	15 130
Densité moyenne (hab/km ²)	28,5	26,2	24,9	23,0	21,4	20,6	19,6	18,7

Évolution de la population sur le territoire actuel de l'EPCI : données INSEE

- On constate un fort vieillissement de la population sur la tranche des plus de 60 ans alors que dans le même laps de temps, la part des moins de 60 ans diminuait.
- Enfin, la taille moyenne des ménages diminue progressivement au fil des ans passant de 2,98 personnes par ménage en 1968 à 2,01 personnes par ménage en 2020. Le nombre de couples sans enfant ou ménage monoparental est en hausse.

Vie économique

- 4251 emplois sont présents sur le territoire ce qui représente un indicateur de concentration d'emploi de 79,6. L'indicateur représente le nombre d'emploi pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Cela traduit une forte nécessité de déplacement en dehors du territoire de l'EPCI vers les agglomérations structurantes proches.



- 125 entreprises ont été créées en 2022. Si environ 80% étaient des entreprises individuelles, cela reste en progression constante depuis 2016 (+60) et nettement au-dessus de 2021 (+16). Au total, ce ne sont pas moins de 939 établissements qui existent sur le territoire. La catégorie « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » reste la plus importante avec plus de 30% d'établissement.
- En matière de tourisme, 7 hôtels pour 229 chambres, 1 camping pour 77 emplacements et 2 résidences pour 110 lits maillent le territoire auxquels il faut ajouter un nombre grandissant de chambres d'hôtes.

Habitat

- Le rythme de construction de logements sur la commune est assez faible depuis quelques décennies. Nous pouvons noter que seulement 15,3 % des constructions ont été construites depuis 1991 (période de 30 ans) alors que cette part est de 20,7 % entre 1971 et 1990 (période de 20 ans).
- La part des maisons est largement majoritaire et atteint 83,8 % en 2020 avec un nombre de pièce moyen proche de 5.
- 7340 résidences principales sont recensées soit 167 de moins qu'en 2014. La part de la vacance évolue peu bien qu'à la hausse depuis 2014 (1686 en 2020 contre 1639 en 2014) mais elle reste bien en deçà en absolu comme en relatif par rapport aux périodes précédentes (1938 logements vacants en 1975). Le taux de vacance reste néanmoins fort avec 14,7 % du parc en 2020.

1.4_ Organisation spatiale

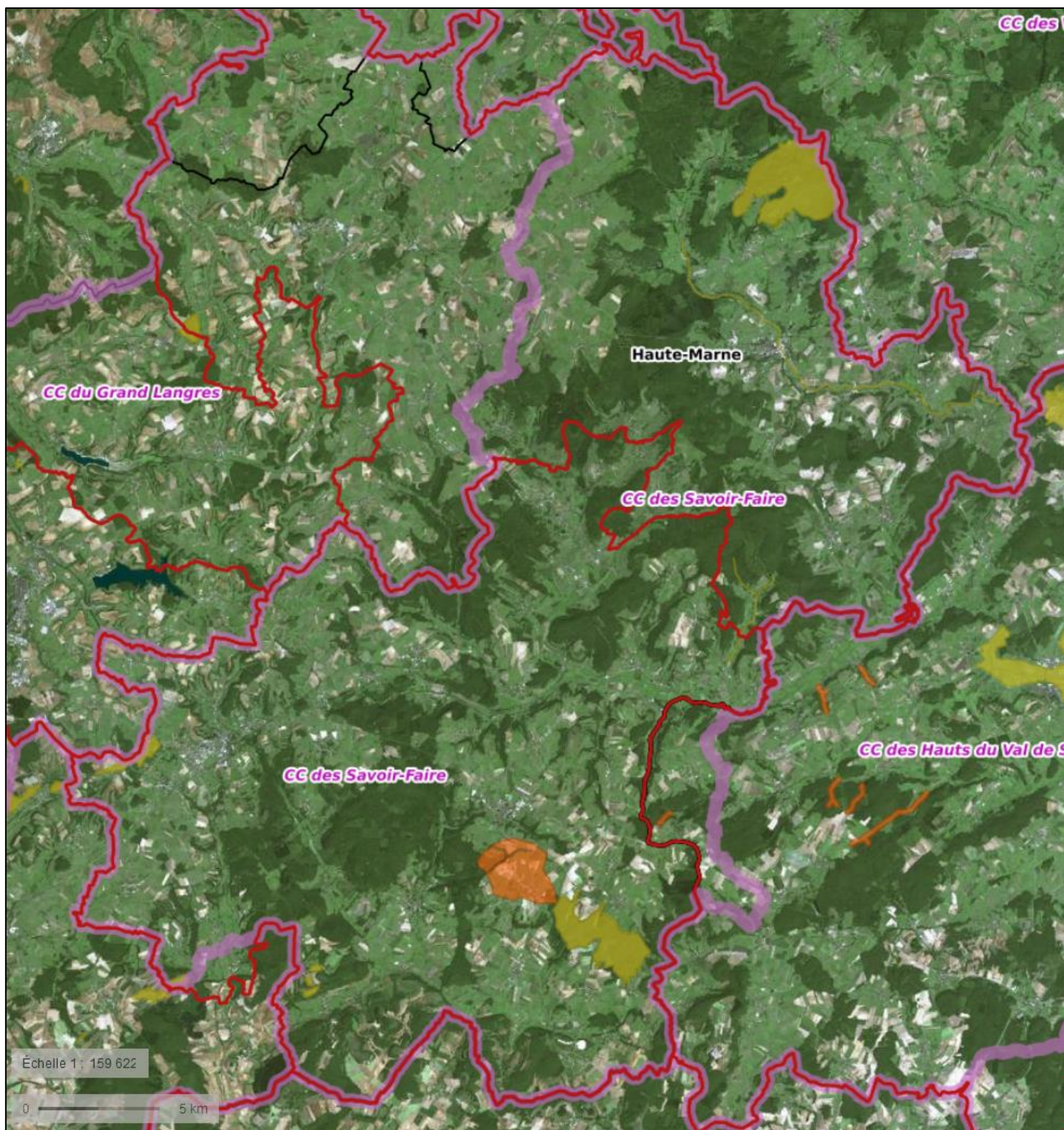
Les pôles structurants

- La communauté de communes est principalement animée par les 3 pôles structurants suivants :
 - La conurbation Chalindrey – Torcenay – Culmont
 - Fayl-Billot
 - Bourbonne-les-Bains
- Ils concentrent les principaux services, commerces et équipements et représentent à eux trois 44 % de la population totale de l'EPCI.

1.5_ Etat initial de l'environnement (synthèse)

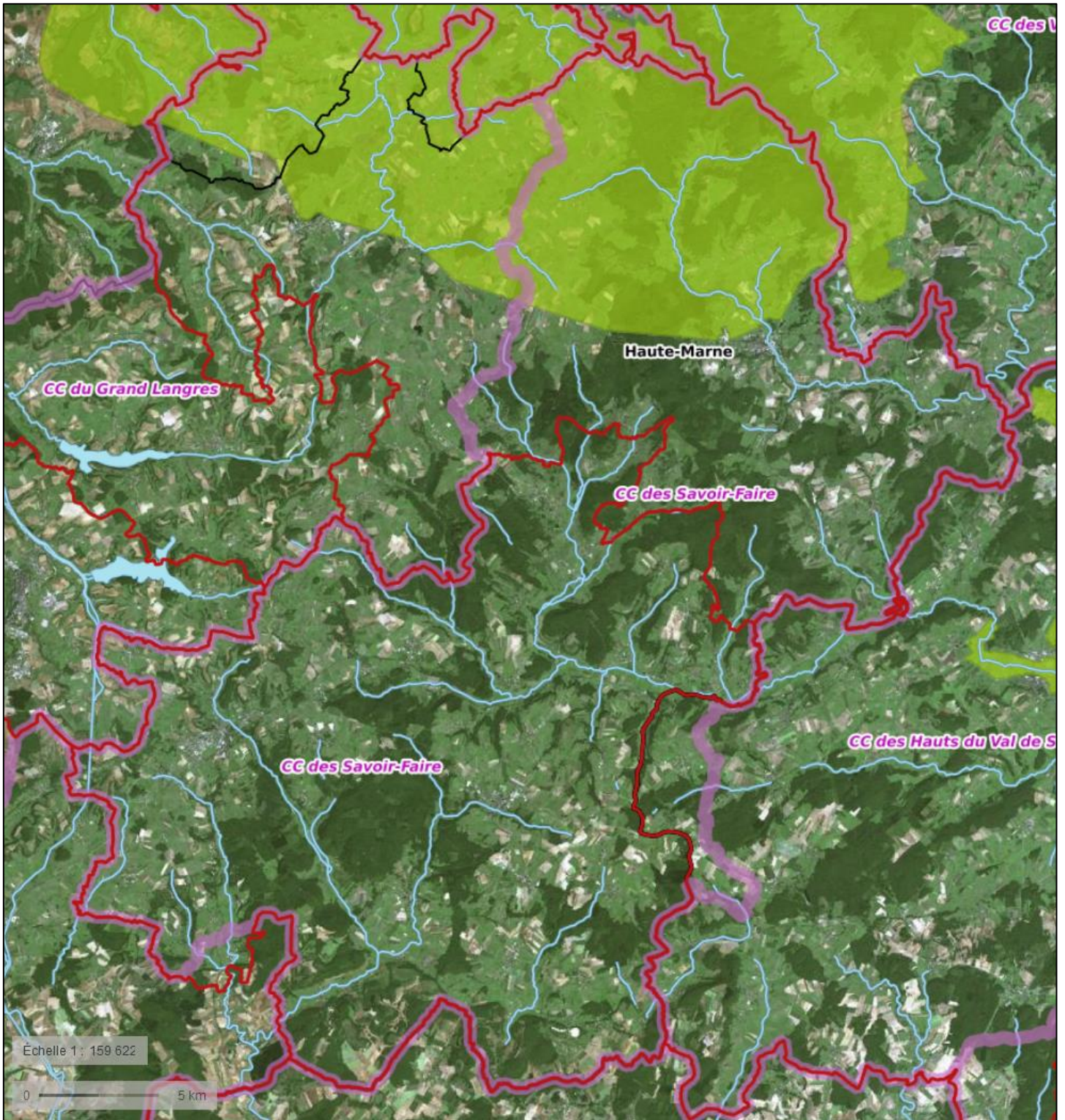
- La particularité environnementale majeure du territoire est de se trouver à la croisée de 3 bassins versants principaux et nationaux que sont le bassin de la Meuse, celui du Rhône et celui de la Seine. La source de la Meuse se trouve sur la commune de Le-Châtelet-sur-Meuse à 20 km à l'Ouest de Bourbonne-les-Bains. Le réseau hydrographique est très développé.
- Les précipitations sont assez abondantes entre 800 et 1100 mm par an. Le climat est océanique (très altéré) avec quelques influences continentales notamment l'hiver.
- Le relief est marqué par la présence de cuestas et de plateaux. Il est relativement accidenté autour des différentes buttes témoins et débouche sur quelques plaines dont celle du Bassigne et de la Vingeanne.





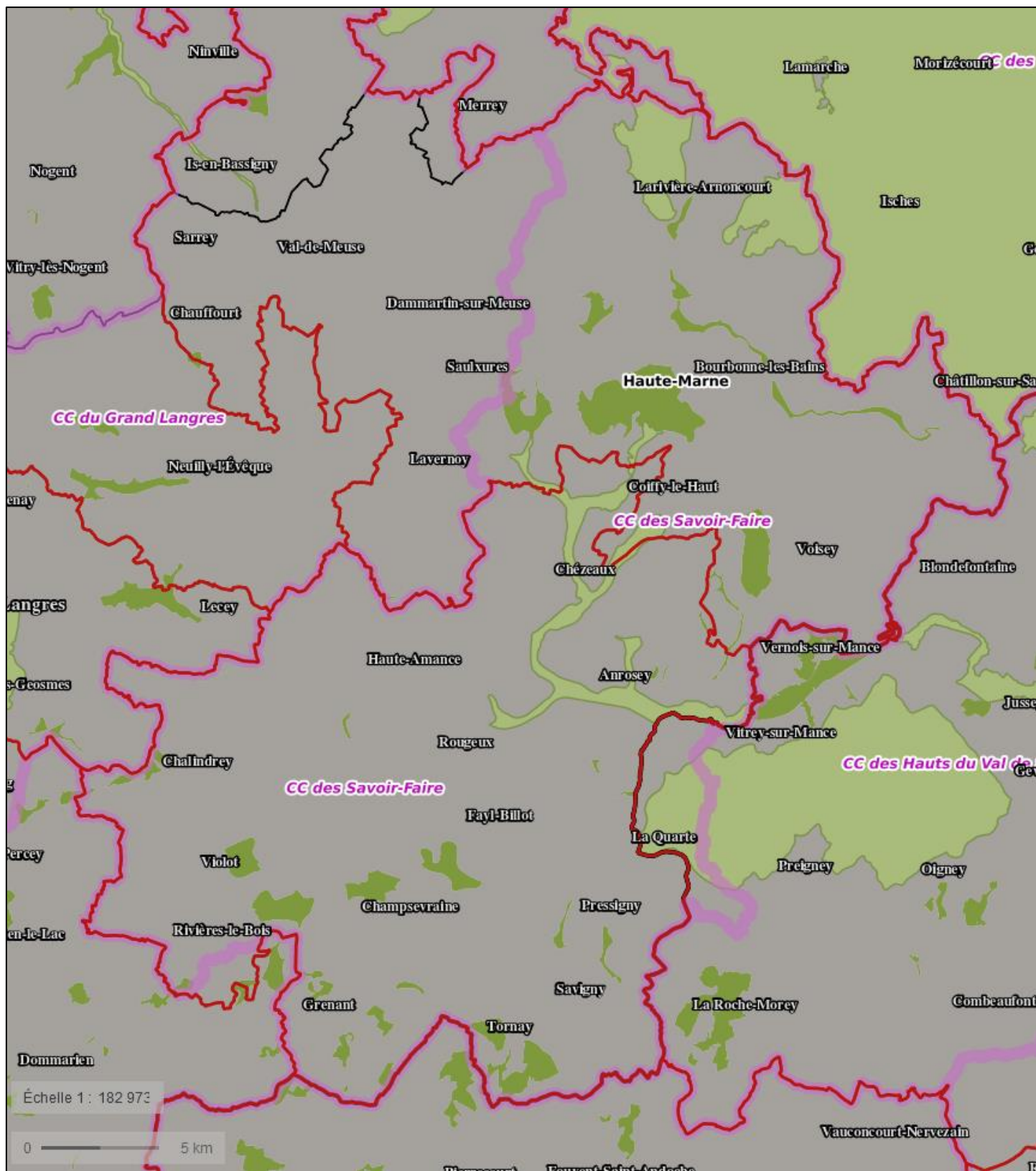
Arrêté de protection de biotope en orange et zone NATURA 2000 habitat en vert (source : www.geoportail.gouv.fr).





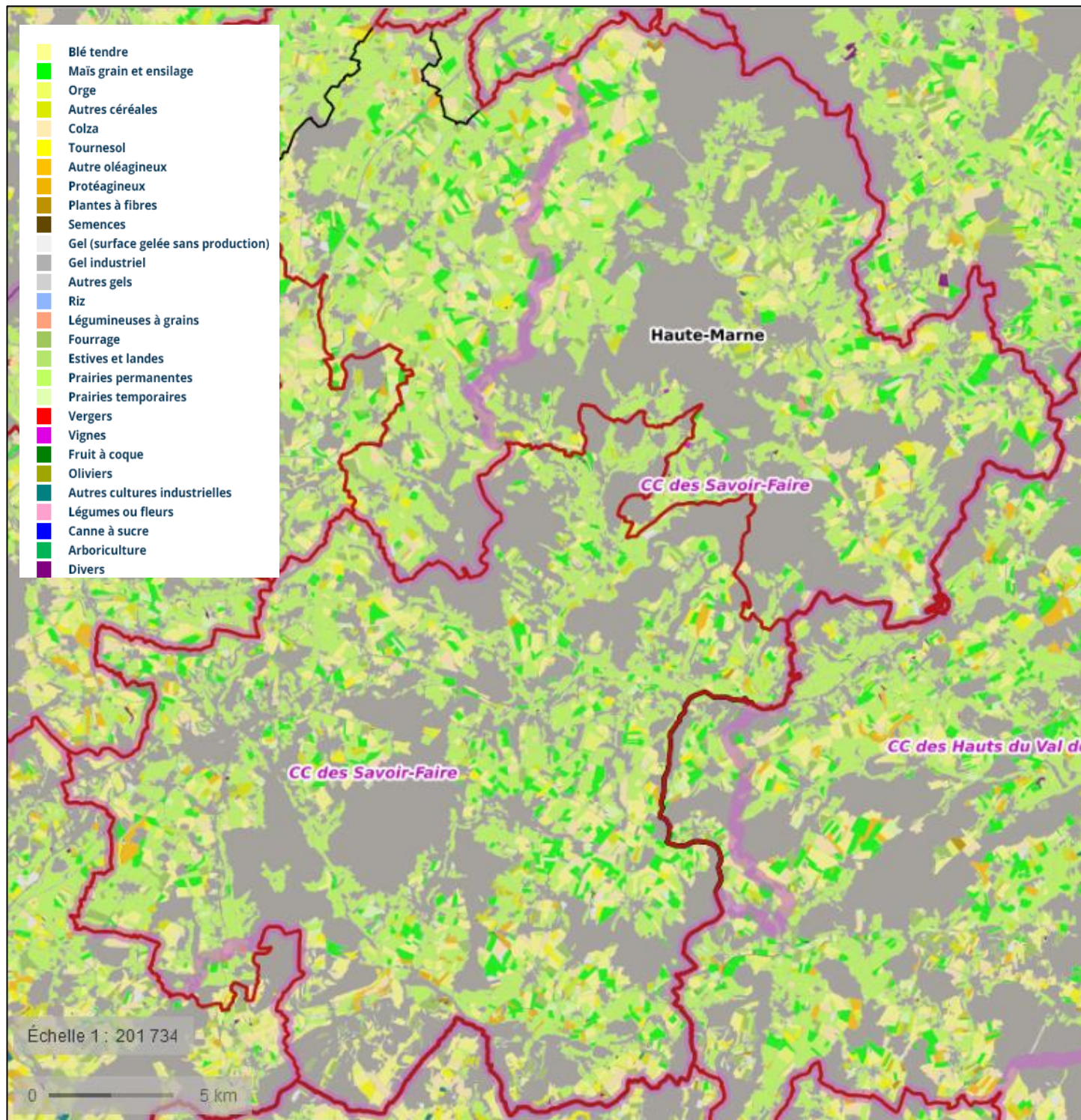
Réseau hydrographique en bleu et zone NATURA 2000 oiseaux en vert (source : www.geoportail.gouv.fr).





NIEFF de type 1 en vert foncé et de type 2 en vert clair (source : www.geoportail.gouv.fr).





Registre parcellaire graphique agricole 2022 (source : www.geoportail.gouv.fr).



2_Éléments de cadrage réglementaire

2.1_Situation du document d'urbanisme

Approuvé par délibération du conseil communautaire le 17 novembre 2022, le PLUi n'a fait à ce jour l'objet d'aucune procédure d'ajustement.

Concernant la présente procédure, il s'agit de la 1^{ère} modification simplifiée.

Le PLUi actuellement opposable est un PLUi partiel à l'échelle de la communauté de communes des Savoir-Faire. Il concerne l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays de Chalindrey.

2.2_L'objet de la modification simplifiée du PLUi

La présente modification simplifiée du PLUi concerne :

- Des ajustements réglementaires (règlement écrit) dans le cadre des possibilités offertes par une procédure de modification simplifiée et notamment en matière de règles alternatives et d'aménagement des espaces libres.

2.3_Éléments du PLUi à modifier

- Le règlement écrit.

2.4_Éléments de compréhension

- Au sein des modifications liées au règlement écrit présentées dans la partie 3 de la présente notice, les éventuelles phrases en **rouge** sont supprimées dans la nouvelle version du règlement alors que les éventuelles phrases en **vert** sont ajoutées.

NOTA : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLUi, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement et des points ajustés.

Les pièces ajustées dans le cadre de cette procédure seront mises à jour une fois l'approbation effective et une nouvelle version opposable du PLU sera constituée avec notamment un règlement écrit complet et un plan de zonage complet.



3_ Les différents points de modification liés à la procédure de modification simplifiée

3.1_Point n°1 : ajustement de la règle sur les surfaces non affectées à la construction

3.1.1_Objectif et explication du point de modification n°1

Les orientations du PADD du PLUi initial insistent sur une volonté de « mise en œuvre d'un urbanisme durable » (orientation 4.1) et d'un « développement urbain choisi en fonction des spécificités locales » (orientation 4.3).

Ce document pivot souhaite par ailleurs renforcer l'attractivité économique de Chalindrey par un développement adapté de son activité au Sud de son territoire. Le développement des activités industrielles est attendu au niveau de la zone des Moulières, déjà équipée et disposant d'une position centrale à l'échelle intercommunale pour encourager la création d'emplois.

Ces différentes orientations trouvent écho à une volonté forte de la collectivité de faciliter l'activité de recyclage en général, en lien avec la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. Cela s'inscrit dans la mise en place au niveau national d'une filière REP (responsabilité élargie des producteurs) pour les produits et les matériaux de construction du secteur du bâtiment depuis 2022 en vue de :

- Réduire les dépôts sauvages en améliorant la collecte par la reprise sans frais des déchets, la densification du maillage des points de collecte, et l'amélioration de la traçabilité ;
- Prévenir la saturation des décharges par le développement du recyclage matière ainsi que du réemploi et de la réutilisation.

La zone des Moulières évoquée, au cœur du pôle ferroviaire et des projets de démantèlement, dispose d'opportunités importantes en matière de développement de cette filière recyclage. Cependant cette activité de recyclage ne permet pas au regard de ces besoins spécifiques (plateformes de stockage, zones de livraisons, espaces de traitement, etc.) d'envisager des zones perméables très développées en dimensions imposées au sein de l'article 13 du règlement de PLUi. Il en ressortirait un besoin de grandes unités foncières ce que les nécessités de densifications alliées à la rentabilité économique ne permettent pas d'envisager.

L'idée à travers ce 1^{er} point de modification est d'abaisser la règle des surfaces perméables de moitié pour ces seules activités en lien avec le recyclage. Les autres activités permises à travers les destinations autorisées ou soumises à condition conservent la règle initiale.

3.1.2_Réglement écrit actuel

UX et 1AUX / ARTICLE 13 / ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.



- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

3.1.3_Réglement écrit proposé

UX et 1AUX / ARTICLE 13 / ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Pour toutes les constructions (habitation comprise) :

- Il est demandé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.
- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour toutes les constructions en dehors des activités de recyclage (habitation comprise) :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toutes les constructions en lien avec des activités de recyclage :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 15 % de la surface de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les arbres à haute tige (hormis les arbres fruitiers) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

3.1.4_Justifications au regard du code de l'urbanisme

D'un point de vue faisabilité :

L'article R151-33 dispose que le règlement écrit peut « en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

C'est le point 1° qui nous intéresse ici et qui nous permet de soumettre à des conditions particulières à l'activité recyclage que nous avons préalablement mise en avant.



D'un point de vue procédure :

Les secteurs UX et 1AUX disposaient déjà d'une constructibilité axée sur les activités économiques et notamment industrielles. A partir du moment où aucune règle de prospect ou de gabarit n'est modifiée, l'ajustement présenté ne peut en rien majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Il s'agit simplement de soumettre d'autres règles d'imperméabilisation à certaines activités.

En conséquence, puisque le règlement graphique n'est pas concerné, cela ne réduit en rien une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, cela ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la collectivité n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.



3.2_Point n°2 : création d'une règle d'exception pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments.

3.2.1_Objectif et explication du point de modification n°2

Théoriquement, les articles du code de l'urbanisme permettant quelques dérogations aux règles d'un PLUi opposable s'appliquent de fait. En l'occurrence, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est permise sans pouvoir dépasser 30 cm et sans porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre environnant.

Or, à la lecture des règles mises en place initialement au niveau du PLUi, cette dérogation ne peut s'appliquer pour les constructions qui ne respectent pas les règles imposées par ailleurs puisque ces constructions spécifiques ne peuvent pas en cas de projet aggraver leur situation existante (reculs, hauteurs).

Comme il va de soi que cette dérogation en matière d'isolation par l'extérieur doit pouvoir s'appliquer à priori pour tous les bâtiments, les généralités des articles 6, 7 et 10 sont complétées pour lever toute ambiguïté. Les cas concernés par un dépassement sur l'emprise publique disposeront d'une attention particulière afin de ne pas dégrader de manière importante la circulation des usagers.

3.2.2_Réglement écrit actuel

UA, UB, UC, UE, UF, UJ, UX, A et N. / ARTICLE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale. [...]

UA, UB, UC, UE, UF, UJ, UX, A et N. / ARTICLE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

[...]



UA, UB, UC, UE, UF, UJ, UX, A et N. / ARTICLE 10 / HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

[...]

3.1.3_Règlement écrit proposé

UA, UB, UC, UE, UF, UJ, UX, A et N. / ARTICLE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée en veillant le cas échéant à ne pas dégrader fortement la circulation des usagers sur le domaine public.

[...]

UA, UB, UC, UE, UF, UJ, UX, A et N. / ARTICLE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.



Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

[...]

UA, UB, UC, UE, UF, UJ, UX, A et N. / ARTICLE 10 / HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas non plus en cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, un dépassement de 30 cm maximum des distances d'implantation connues au moment de l'approbation du PLUi peut être envisagée.

[...]

3.2.4 Justifications au regard du code de l'urbanisme

D'un point de vue faisabilité :

Article R152-6 du code de l'urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Article R152-7 du code de l'urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.



Article R152-9 du code de l'urbanisme :

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ces 3 articles permettent de déroger à certaines règles en cas de projet d'isolation par l'extérieur (article R152-6 et R152-7) tout en limitant les éventuels impacts (article R152-9). La nouvelle mouture des articles 6, 7 et 10 ne font que permettre ce qui devait l'être dès le départ.

D'un point de vue procédure :

Les secteurs de la zone U et les zones A et N disposaient déjà d'une constructibilité axée sur leur particularité. A partir du moment où aucune règle de prospect ou de gabarit n'est modifiée, l'ajustement présenté ne peut en rien majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Il s'agit simplement de permettre clairement une dérogation en cas d'isolation par l'extérieur des bâtiments.

En conséquence, puisque le règlement graphique n'est pas concerné, cela ne réduit en rien une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, cela ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la collectivité n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.



