

PLU approuvé le 24 juin 2010

Révision simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération en date du 28 mars 2013

Le Maire

Commune de MAROMME

Révision simplifiée n°1 du

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Mai 2013

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

III. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA REVISION

IV. L'EMPRISE DU PROJET

V. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

VI. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DES MODIFICATIONS À APPORTER

VII. DOSSIER DES MODIFICATIONS DU PLU

ANNEXES :

I - OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maromme, approuvé en 2010 fait l'objet d'une procédure de modification et de Révision Simplifiée. Cette dernière a pour objet de procéder aux modifications du PLU nécessaires à la création et construction d'une chaufferie à bois dont l'emprise future est partiellement située en zone N, UAv et impacte un EBC.

II - CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de révision simplifiée est une procédure accélérée de révision qui, en application des articles L123-13 et L123-19 du Code de l'urbanisme, permet de modifier le PLU afin de permettre « la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ».

L'équipement envisagé est d'intérêt général au regard de l'amélioration de la qualité de la qualité de l'environnement et de l'abaissement des charges locatives pour la collectivité et ses habitants.

Toutefois comme il implique une réduction d'un secteur en zone N, la ville de MAROMME a décidé de recourir à la procédure de révision simplifiée du PLU, conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Elle est soumise à enquête publique.

Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

La présente révision simplifiée, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2012, vise à permettre la mise en œuvre « d'un projet d'aménagement d'une chaufferie bois. »

III - OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION

L'objet de la révision simplifiée exposé en I- : est compatible avec le PADD.

Lequel PADD :

« s'attache à s'inscrire dans les objectifs de développement durable dans le fait de :

- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain ;
- **Permettre la réalisation de nouvelles opérations de constructions sur le territoire communal, qui tiennent compte de la démarche de Haute Qualité Environnementale ;**
- Protéger et valoriser l'identité de la ville en réconciliant les lieux et leur histoire ;
- Orienter le développement et la croissance de la ville vers l'utilisation de friche urbaine, d'espace en mutation, ..., plutôt que vers l'exode en périphérie, en prévoyant des capacités de constructions ou de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, en tenant compte des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Réduire l'impact du transport privé dans les zones urbaines en faveur du transport collectif et des modes non polluants ;
- Protéger les espaces naturels et le paysage - Garantir une qualité des espaces publics et verts. »

Dans un contexte d'évolution à la hausse du prix des énergies fossiles et dans une volonté de réduction des émissions de gaz à effet de serre de son territoire, la ville a souhaité créer un réseau de chaleur (+ de 22km de réseau) valorisant les énergies renouvelables et notamment le bois énergie.

Cette chaufferie bois sera une des plus importantes de la Seine Maritime.

Ce projet permettra de faire profiter à un maximum d'habitants dont ceux de la ville haute et basse mais aussi des particuliers situés sur le passage ou à proximité du futur réseau.

Afin d'atteindre cet objectif, une nouvelle chaufferie bois sera créée au Nord Ouest de la commune (plan ci-dessous)



Situation actuelle de la distribution du chauffage et eau chaude.

Aujourd'hui il n'existe pas de réseau de chaleur sur la commune de Maromme. La distribution d'eau chaude et de chauffage, sur la commune, est obtenue classiquement par la distribution de Gaz, d'électricité ou de Fuel.

Situation à venir

Il va s'agir de créer un équipement public de 22 km m de réseau préisolé pour desservir :

- l'ensemble des services publics
- 3900 logements collectifs et groupés
- à terme 136 logements de particuliers
- 316 logements de programmes nouveaux
- certains services publics sur les communes limitrophes

Ce projet va permettre :

- 10 000 tonnes de CO² de rejet en moins dans l'atmosphère par an du fait que 90% de l'énergie produite le sera par de la bio-masse.
- une économie pour les futurs usagers du fait que le coût de l'énergie distribuée est en deçà du coût des chaufferies actuelles et par une indexation dans le temps en très grande partie déconnectée de l'évolution du prix des énergies fossiles.

IV - L'EMPRISE DU PROJET

Le projet dont l'emprise nécessaire, qui a été établi à partir de simulations de d'implantation des équipements nécessaires (bâti, stockage, desserte) déborde sur la zone N, un EBC et la zone UAv.

La zone UAv est destinée, aux gens du voyage: son éventuelle diminution n'est envisageable qu'à partir du moment où l'espace restant permet la réalisation des aires prévues dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage actuellement en consultation en mairie.

V - IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le choix d'une chaufferie bois permet :

- de réduire de manière importante les émissions de gaz à effet de serre due au chauffage.
- un gain économique aujourd'hui et à long terme, le prix du bois étant faiblement corrélé au prix des énergies fossiles.

La biomasse est considérée comme une énergie neutre d'un point de vue CO₂

VI - PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DES MODIFICATIONS À APPORTER

Afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet, il y a donc lieu de revoir le PLU actuel pour le secteur concerné par l'implantation de la chaufferie ; notamment, au regard de la partie du secteur situé :

- en zone N et impactant l'EBC qui la superpose,
- en zone UAv.

Un état des lieux actuel, tant d'un point de vue urbain et paysager que d'un point de vue réglementaire, puis les conséquences, sur l'évolution du PLU, de la confrontation de l'état actuel aux nécessités du projet, permettront de préciser le choix de modifications réglementaires à apporter au PLU.

1- ÉTAT ACTUEL

a- D'un point de vue urbain et paysager



Le secteur de la zone N concerné par la révision est constitué d'une emprise située sur le bois de l'Abbaye et en frange de la zone urbaine centrale de la commune.

Le secteur de projet est donc situé à l'interface entre la ville dense et la forêt, et dans la continuité du tissu urbain existant.

La majeure partie du projet se situe en zone UA, toutefois au regard des nouveaux besoins du projet il est nécessaire d'impacter légèrement les zones N, UAv et l'EBC à savoir :

- la réduction de la zone de N et de l'EBC est de 2013 m² (l'EBC étant superposé à la zone N sur ce secteur, il en découle la même réduction de surface).
- la réduction de la zone UAv est de 192 m².

« Le projet de chaufferie Bois a évolué et plus particulièrement le process biomasse qui a nécessité de modifier le dessin du plan du bâtiment. L'implantation des échelles racleuses qui servent à alimenter les chaudières plaquettes nécessitent d'élargir l'accès des camions pour le déchargement. L'agrandissement de la plateforme de retournement des véhicules oblige donc à mordre sur une partie de la zone Naturelle, d'un EBC et de la zone UAv. » (cf note du 12/07/2012 du Directeur Général des Service de la ville de Maromme – jointe en annexe n°b).

La réduction, d'ampleur minimale, pour la réalisation du projet de chaufferie, d'un secteur de la zone N et d'un EBC, n'est pas de nature à avoir un impact réel, d'autant plus que le projet fera l'objet d'un traitement paysager et urbain que la ville entend être de qualité (en annexe IV.a. : perspective du bâtiment projet inséré dans son environnement).

b- D'un point de vue réglementaire

Le site, concerné par le projet de la future chaufferie bois est à cheval sur les zones UA, UAv et N et impacte légèrement un EBC. D'un point de vue réglementaire, seule la zone UA peut accueillir des équipements publics.

L'objet même de cette révision simplifiée est de permettre l'implantation de la chaufferie, par le passage de la totalité de son emprise en zone UA.

La zone N est grevée d'un EBC qu'il s'agira aussi de réduire afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général.

Pour ce qui concerne la zone UAv : destinée à accueillir les gens du voyage. La réduction minimale (192m²) de la zone UAv ne porte pas atteinte à sa destination première et ne gênera donc en aucun cas la réalisation d'une aire de voyage telle que définie au Schéma départemental.

2- CHOIX DES MODIFICATIONS À APPORTER

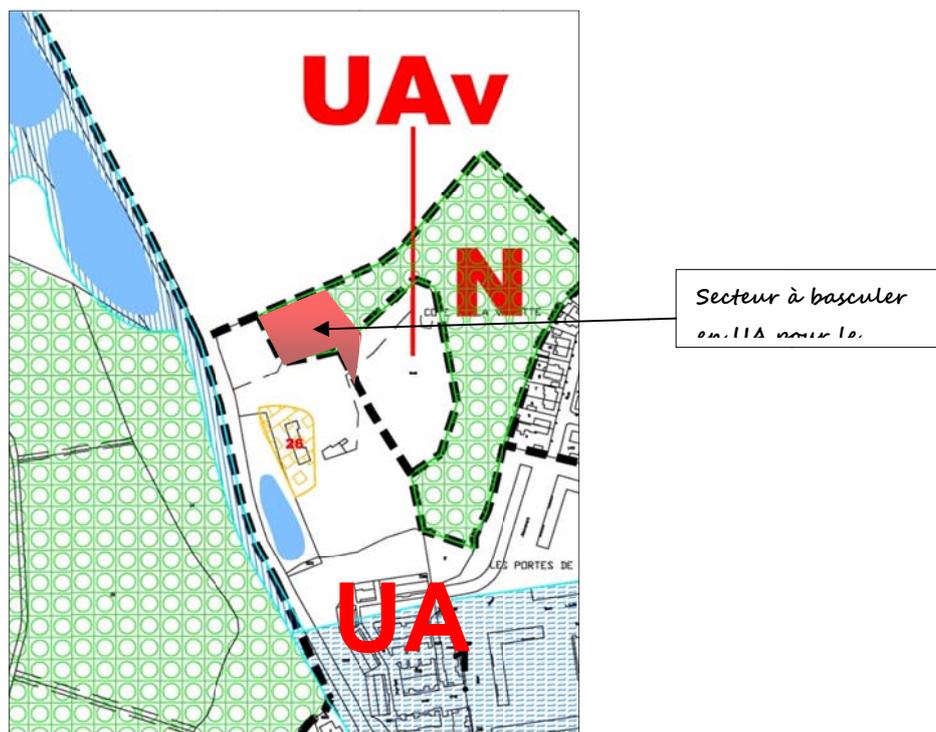
a- Sur la modification du plan de zonage

Une révision simplifiée ne peut porter que sur les éléments relatifs à l'opération d'intérêt général qui la motive, à savoir « un projet d'aménagement d'une chaufferie bois dans le cadre de la réalisation d'un réseau de chaleur communal » (délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision simplifiée).

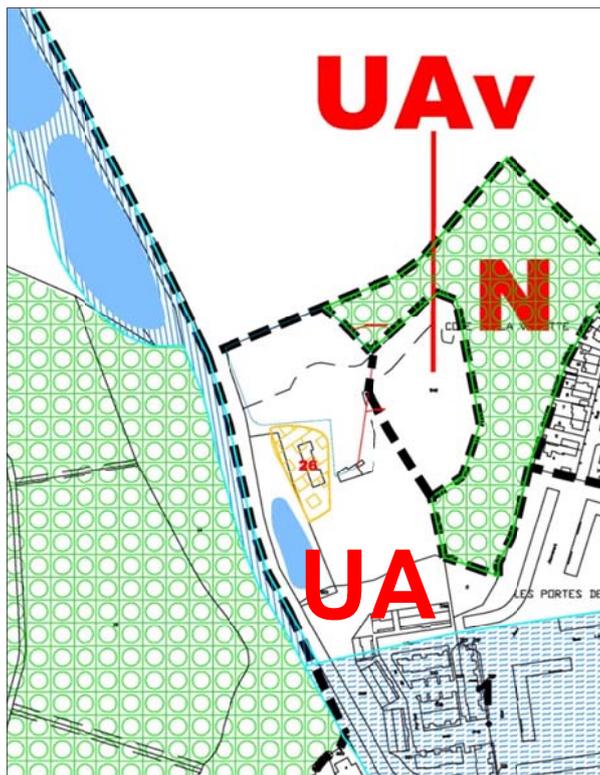
En l'occurrence, il s'agit de rattacher à la zone UA contiguë :

- la petite partie de la zone N,
- la petite partie de l'EBC,
- la petite partie de la zone UAv,

sur lesquelles empiètent l'emprise de la chaufferie.



Zonage secteur future chaufferie avant modification plan zonage PLU liée à la révision simplifiée



Zonage secteur future chaufferie après modification plan zonage PLU liée à la révision simplifiée

b- Sur la modification du rapport de présentation

Au regard des modifications à apporter le chapitre VIII : VIII.4 devra être modifié.

En effet, les surfaces des zones seront donc légèrement modifiées et ayant pour effet la réduction minimale des zones N.

Toutefois, il est à noter que parallèlement à la procédure de révision simplifiée, il est engagé par la commune une procédure de modification qui a notamment pour objet le classement de secteurs de nombreuses zones U en zone N. Cette modification permet dès lors d'augmenter de presque 3ha les zones naturelles sur la commune.

Tableau des surfaces avant modification du PLU de 2010

POS modifié mars 2003		PLU 2010	
	superficies en ha		superficies en ha
UB	42,85	UA	56,40
UC	49,16	UAv	0,70
UE	63,68	UAg	2,17
UEa	10,30	UB	53,73
UEb	0,79	UC	82,44
UZ	50,50	UZ	30,20
UZa	5,34	UZa	5,17
Total zones urbaines	222,62	Total zones urbaines	230,81
NA	2,81	AU	4,08
NAa	1,58		
NAb	4,09		
Total zones à urbaniser	8,48	Total zones à urbaniser	4,08
ND	156,50	N, NL	160,60
NDa	5,42	Na	5,26
NDb	1,95		
NDc	4,26		
NDd	1,52		
Total zones naturelles	169,55	Total zones naturelles	165,86
TOTAL	400,75	TOTAL	400,75
<i>dont EBC</i>	<i>151,78</i>	<i>dont EBC</i>	<i>139,70</i>

On constate très peu d'évolution de surface entre le POS de 2003 et le PLU 2010.

Certaines zones naturelles à vocations très spécifiques (le cimetière, les bassins d'orage, équipements de sport et de loisirs), ont été intégrées aux zones urbaines, plus proches de leur destination. Ce rééquilibrage, profite donc aux zones urbaines qui progressent d'une dizaine d'hectares. Les EBC subissent une légère baisse, due à l'espace consacré à la chaufferie communale dont l'extension s'avère nécessaire. La superficie consacrée aux zones à urbaniser est comparable à celle du POS (4,04 ha pour 4,39 ha dans le POS). Ceci traduit la priorité portée au renouvellement urbain. La ville trouvera ses espaces de développement, à l'intérieur du tissu urbain existant. La seule zone agricole du POS (NC 4,09 ha), n'est pas maintenue, l'activité agricole n'étant plus présente sur ce secteur. La zone NC devient Na au PLU, avec possibilité de gérer l'existant sans possibilité de constructions nouvelles, du fait de l'éloignement avec les zones urbaines.

Tableau des surfaces après révision simplifiée du PLU de 2010

POS modifié mars 2003		PLU 2010		1^{ère} révision simplifiée PLU 2013	
	superficies en ha		superficies en ha		superficies en ha
UB	42,85	UA	56,40	UA	56,62
UC	49,16	UAv	0,70	UAv	0,68
UE	63,68	UAg	2,17	UAg	2,17
UEa	10,30	UB	53,73	UB	53,73
UEb	0,79	UC	82,44	UC	82,44
UZ	50,50	UZ	30,20	UZ	30,20
UZa	5,34	UZa	5,17	UZa	5,17
Total zones urbaines	222,62	Total zones urbaines	230,81	Total zones urbaines	231,01
NA	2,81	AU	4,08	AU	4,08
NAa	1,58				
NAb	4,09				
Total zones à urbaniser	8,48	Total zones à urbaniser	4,08	Total zones à urbaniser	4,08
ND	156,50	N, NL	160,60	N, NL	160,40
NDa	5,42	Na	5,26	Na	5,26
NDb	1,95				
NDc	4,26				
NDd	1,52				
Total zones naturelles	169,55	Total zones naturelles	165,86	Total zones naturelles	165,66
TOTAL	400,75	TOTAL	400,75	TOTAL	400,75
<i>dont EBC</i>	<i>151,78</i>	<i>dont EBC</i>	<i>139,70</i>	<i>dont EBC</i>	<i>139,50</i>

Entre le PLU de 2010 et sa première révision simplifiée de 2013, les évolutions de surfaces sont de très faibles ampleurs. Les zones naturelles et les EBC diminuent d'environ 2000 m² chacun et la zone Uav diminue d'environ 200 m², le tout au profit de la zone UA qui augmente donc de 2200 m².

VII - DOSSIER DES MODIFICATIONS DU PLU

Les dispositions de modifications du PLU exposées et justifiées ci-dessus sont développées formellement, avec état actuel et état projeté, dans le dossier joint à cette notice de présentation.