

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MÂLAIN

(21373)



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 PIECE N°2 – NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du 01/02/2012
Modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté du Maire du 07/03/2024
Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du :
DATE ET VISA

MISE A DISPOSITION



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	3
CHOIX DE LA PROCEDURE	4
CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	5
L'EXTENSION DU STECAL NL EXISTANT AFIN DE REpondre AUX BESOINS D'AMENAGEMENTS ET DE CONSTRUCTIONS RESULTANTS DE LA « FOIRE DES SORCIERES »	5
LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL	5
LA CREATION DU STECAL Nm POUR PERMETTRE LA REALISATION D'UN BATIMENT DE STOCKAGE A DESTINATION DES SERVICES MUNICIPAUX ET LA CREATION DU STECAL Na POUR PERMETTRE LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE DE MARAICHAGE	6
LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	6
LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL	6
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES	14
CADRAGE PREALABLE	14
LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES	15
LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	16

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La Commune de MÂLAIN est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/02/2012.

La présente procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme a été lancée par arrêté du Maire n°1/2024 en date du 07/03/2024 :

« en vue de permettre l'ajustement des prescriptions réglementaires de la zone N pour :

- L'extension du STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) NL existant afin de répondre aux besoins d'aménagements et de constructions résultants de la « foire des sorcières ».
- La création de deux STECAL au sein de la zone N afin de permettre la réalisation d'un bâtiment de stockage à destination des services municipaux et la réalisation de constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole de maraîchage.

D'autres ajustements réglementaires pourront être apportés s'ils permettent une amélioration du règlement ou s'ils sont liés aux modifications apportées. Dans ce cas ces modifications feront l'objet d'un arrêté complémentaire ».

Le Conseil Municipal a entériné le principe de cette modification simplifiée n°3 et fixé les modalités de mise à disposition du public de cette dernière par délibération du 18/03/2024.

Le PLU actuel est trop contraignant en ce qu'il exclut toute construction et tout aménagement au sein de la zone N alors même que cette dernière représente une part déterminante de la surface totale du territoire communal. Si un tel régime de prescription stricte est favorable à la préservation théorique de différents enjeux : environnementaux, agricoles, paysagers... il pose toutefois des problématiques majeures, notamment face à des besoins ponctuels, en particulier liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif qui sont habituellement admis en zone N. Par conséquent, les besoins en aménagements/constructions découlant de la foire des sorcières ne peuvent être satisfaits par le PLU actuel, ce qui requière d'étendre le STECAL NL existant afin d'y intégrer les espaces habituellement mobilisés (et en partie aménagés et bâtis) lors de la foire des sorcières.

De même le PLU de 2012, comprend peu de zones A, en particulier à proximité de la trame urbaine, ce qui restreint de manière significative les possibilités d'activités de maraîchages. Dès lors, il n'est pas possible en l'état pour les maraîchers exploitant des terres agricoles en frange urbaine d'implanter quelques serres permettant la pérennité de l'activité agricole maraîchère. Ainsi, seule la création du STECAL Na permettra de solutionner cette problématique, sans porter atteinte à l'équilibre visé par le PLU en vigueur.

S'agissant du projet de création d'un bâtiment de stockage, le règlement actuel de la zone N ne permet pas la réalisation de « constructions » en zone N. La seule exception mentionnée consiste en la réalisation « d'ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement du service public ». Sont des « installations techniques » au sens du PLU : « toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif : ex poteaux, pylônes... ». Les « ouvrages » ne sont pas explicités par le PLU mais ne sont traditionnellement pas définis comme des « bâtiments ». Ainsi, le PLU actuel s'oppose à la réalisation d'un bâtiment de stockage en zone N. La création d'un STECAL Nm permettra de pallier cette difficulté et de réaliser ledit bâtiment de stockage à destination des services municipaux.

CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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 ». En l'espèce, l'objet poursuivie par la procédure mise en œuvre à MÂLAIN est précisément la modification du règlement du PLU. La procédure juridique est donc bien celle de la modification.

La modification peut être de deux ordres : de droit commun (article L153-41 CU) ou simplifiée (articles L153-45 à 48 CU).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'elle porte sur :

1. la majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
2. la rectification d'une erreur matérielle ;
3. la modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée ne doivent pas :

4. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (L.153-31 CU)
5. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 (L.153-31 CU)
6. Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L.153-41 CU)
7. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle (L.153-31 CU)
8. 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 (L.153-31 CU)
9. Changer les orientations du PADD (L.153-31 CU)
10. Diminuer ou majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, au sein d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles (L.153-41 CU)

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les modifications envisagées ne réduisent pas les possibilités de construire. La seule évolution graphique étant l'extension d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) existant ainsi que la création de 2 nouveaux STECAL en zone N.

La modification simplifiée constitue donc la procédure adaptée au regard des évolutions envisagées. Les modifications poursuivies dans le cadre de la procédure s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Elles n'ont aucune incidence sur la prévention des risques.

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, les modifications réglementaires du règlement textuel sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte ~~barre~~ pour les suppressions et texte **vert** pour les ajouts).

L'EXTENSION DU STECAL NI EXISTANT AFIN DE REpondre AUX BESOINS D'AMENAGEMENTS ET DE CONSTRUCTIONS RESULTANTS DE LA « FOIRE DES SORCIERES »

LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de matérialiser l'emprise concernée par l'extension du STECAL, celui-ci a été matérialisé sur le règlement graphique du PLU en tant que prescription surfacique. Ce STECAL est identifié en application de **l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme** :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL

La procédure de modification simplifiée du PLU vise à étendre le STECAL NI vers le Sud afin d'inclure les espaces mobilisés lors de la « foire des sorcière » et de permettre ainsi les aménagements et constructions autorisés dans ce secteur. Il n'est pas prévu de modification du règlement textuel, le régime prévu pour le STECAL NI existant répondant aux besoins mis en évidence.

LA CREATION DU STECAL Nm POUR PERMETTRE LA REALISATION D'UN BATIMENT DE STOCKAGE A DESTINATION DES SERVICES MUNICIPAUX ET LA CREATION DU STECAL Na POUR PERMETTRE LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE DE MARAICHAGE

LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de matérialiser l'emprise concernée par la création de chacun des STECAL, ceux-ci ont été matérialisés sur le règlement graphique du PLU en tant que prescriptions surfaciques. Ces STECAL sont identifiés en application de **l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme** :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone UA à vocation principale d'habitat dense dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.
 - Elle comprend un secteur UAa à protéger pour des motifs d'ordre esthétique, où les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I

- Zone UB à vocation d'habitat peut également accueillir des constructions à vocation artisanale, de commerces ou de services.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I.

- Zone UY à vocation d'activités artisanales

- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- Zone 1AU à vocation d'habitat pouvant également accueillir des activités, ouverte immédiatement à l'urbanisation, soit au coup par coup, soit sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Zone 2AU à vocation d'habitat, fermée à l'urbanisation aujourd'hui et à urbaniser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I.

- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend :

- Secteur Ah à vocation d'activités horticoles, maraîchères et viticoles.
- Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I.

- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs :

- Secteur Nc à vocation d'activités golfiques
- Secteur Nh à vocation touristique et d'habitat
- Secteur NL à vocation de loisirs
- Secteur Ng à vocation d'habitations légères de Loisirs
- Secteur Ns à vocation d'équipements publics et sportifs
- Secteur Np relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de retournement pour les bus à proximité de la halte ferroviaire.
- **Secteur Na à vocation agricole**
- **Secteur Nm relatif à la réalisation d'un bâtiment de stockage à destination des services municipaux**

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimitée de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I

Elle comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 250 mètres de large délimitée de part et d'autre de l'autoroute A38

- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la loi Paysage

- ❖ Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier
- ❖ Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée.

- ❖ Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° sont repérés sur un document graphique et une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains de Mâlain à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend :

- Des secteurs Nh comportant des constructions à usage d'habitations,
- Des secteurs Nl à vocation de loisirs et pouvant comporter des constructions à usage de loisirs, Un secteur Ns affecté aux équipements publics et installations sportives
- Un secteur Nc relatif à une occupation du sol par une activité golfique Un secteur Ng relatif à une implantation d'habitations légères de loisirs
- Un secteur Np relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de retournement pour les bus à proximité de la halte ferroviaire.
- **Un secteur Na à vocation agricole**
- **Un secteur Nm relatif à la réalisation d'un bâtiment de stockage à destination des services municipaux**

Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 300 mètres de large délimité de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon, voie de type I, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée.

Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 250 mètres de large délimité de part et d'autre de l'autoroute A38, comme indiqué sur les documents graphiques par un ruban de trame grisée.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 (cf rapport de présentation) sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article N2,

Article N2 – Occupation et utilisation du sol soumise à des conditions particulières :

2.2 Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions :

Sur l'ensemble de la zone N et de ses sous secteurs Nh, NI, Np, Ns, Nc et Ng :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

Les ouvrages et installations techniques liés au transport de l'électricité et de gaz

Sur le secteur Nh :

- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation,
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,

Sur le secteur Nc :

- Les constructions et installations indispensables à une activité golfique avec un maximum de 3 bâtiments.

Sur le secteur Ng :

- Les Habitations Légères de Loisirs définies par le Code de l'Urbanisme, avec un maximum de 15 constructions.

Sur le secteur NI :

- Les annexes et bâtiments liés à une activité de loisir, touristique ou à une construction existante
- Les aires de stationnement

Sur le secteur Np :

- Les aires de stationnement

Sur le secteur Ns :

- Les équipements publics d'intérêt général et sportifs.
- Les aires de stationnement

Sur le secteur Na :

- **Les constructions et aménagements liés à une activité agricole.**

Sur le secteur Nm :

- **Les constructions et aménagements liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi qu'aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.**

Section II Condition de l'Occupation du Sol

Article N3 – Voirie et accès :

3.1 Généralités.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

3.2 Voirie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate –forme d'attente, garage éventuel compris.

3.3 Accès.

Tout nouvel accès sur la RD 33 est interdit.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article N4 – Desserte par les réseaux :

4.1 Alimentation en eau

eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2 Assainissement

eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'impossibilité de s'y raccorder :

l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.

Les dispositions adoptées devront être conformes aux recommandations du SPANC fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé. La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, pars et enclos attenants aux constructions constituant des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Dans un souci d'économie de la ressource en eau, la récupération des eaux pluviales pour une utilisation non domestique est recommandée.

4.3 Electricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article N5 – Caractéristique des terrains :

Article non réglementé.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé sur les secteurs Nm et Na.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, ou respecter un recul minimum de 4 mètres.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée sur les secteurs NI, Nh, Ns, Np, Nc, **Nm et Na.**

Sur le secteur Ng, les différents corps de bâtiments construits sur une même propriété devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, un recul pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Article N9 Emprise au sol

Non réglementé sur le secteur Nc, NI Np, Ns, **Nm et Na.**

Sur le secteur Ng, un CES de 0.05 s'applique.

Sur le secteur Nh, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Article N10 Hauteur des constructions

Sur les secteurs Nh, Ns, Nc **et Nm**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage du toit.

Sur les secteurs NI, Np **et Na**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage du toit.

Sur le secteur Ng :

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée.

Article N11 Aspect extérieur

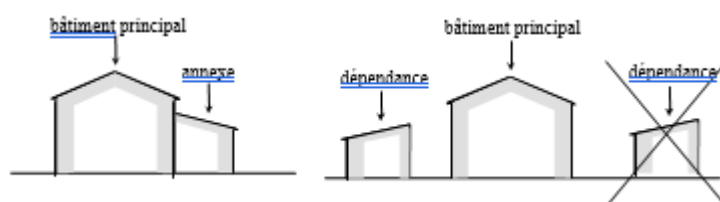
Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les constructions à usage d'habitation, liées à une activité touristique d'hébergement ou sportive doivent présenter une toiture à deux versants minimum et respecter une pente minimale de 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux



Matériaux et couleurs.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : Les couleurs vives et le blanc intégral sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au Plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes devront être préservées dans leur plus grande longueur. En cas de coupe obligatoire, les arbustes ou arbres arrachés seront remplacés par de nouvelles bandes végétales similaires

Une bande boisée d'une largeur de 20 mètres sera obligatoirement maintenue le long de la RD 33 Sur les secteurs Nc et Ng :

60% de l'espace présenteront un aspect paysager ou boisé.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

CADRAGE PREALABLE

Par **arrêt n°400420 du 19 juillet 2017**, le Conseil d'État a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation environnementale préalable, dite « examen au cas par cas ».

Le **Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a modifié **l'article R104-12 du code de l'urbanisme** relatif aux modifications de PLU entérinant cette décision du Conseil d'État.

Un nouveau dispositif de cas par cas est entré en vigueur le 01/09/2022, en application du décret du 13/10/2021 et du **Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022**.

La personne publique responsable (en l'occurrence la Commune) doit désormais mener l'examen permettant de conclure ou pas à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (EE).

- Lorsqu'elle conclut à cette nécessité, elle y procède directement, sans saisir préalablement l'Autorité environnementale (AE) ; elle soumet ensuite l'évaluation menée pour avis à l'AE.
- Lorsqu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser une EE, elle devra saisir l'Autorité environnementale qui rendra un avis confirmant ou infirmant cette décision de ne pas réaliser d'EE.

Dans cette hypothèse, la saisine est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022, un formulaire spécifique est prévu pour chacun des documents d'urbanisme : SCOT, PLU, carte communale (annexes 1 à 4 de l'arrêté du 26 avril 2022) ainsi qu'une notice pour faciliter leur remplissage.

L'Autorité environnementale rend son avis dans un délai de deux mois, il s'agit d'un avis conforme, qui s'impose à la personne publique responsable, l'absence de réponse vaut avis favorable.

Confère notamment les articles R101-34 et suivants du code de l'urbanisme.

La Commune de MÂLAIN a donc procédé, dans le cadre de la présente procédure, à une saisine de la Mission Régionale d'Évaluation Environnementale de Bourgogne Franche-Comté, afin de confirmer que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La MRAe a confirmé l'absence de soumission de la procédure à une évaluation environnementale par un avis conforme n°2024ACBFC45 en date du 22/09/2024.

LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES

La commune de MÂLAIN, comptant 784 habitants au 1er janvier 2023 et d'une superficie d'environ 11.22 km², est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/02/2012 et ayant fait l'objet de 2 modifications ainsi que de 2 mises en compatibilité du document d'urbanisme. MÂLAIN est une commune appartenant à la communauté de commune Ouche et Montagne, et est située à 18 km à l'Ouest de Dijon. La Commune n'est en l'état pas couverte par un SCoT.

Le régime de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les normes supérieures a subi de profondes modifications suite à l'ordonnance n°2020745 du 17 juin 2020. Toutefois ce nouveau régime ne s'applique qu'aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

La présente procédure étant une modification simplifiée et non une révision, l'appréciation de sa compatibilité continue donc de s'apprécier selon les dispositions des articles L. 131-4 et L. 131-6 du Code de l'urbanisme dans leur version antérieure à celle entrée en vigueur au 01/04/2021.

Dans la mesure où la commune n'est pas couverte par un SCOT, l'appréciation de la compatibilité de la présente procédure avec les normes supérieures s'apprécie selon un rapport de compatibilité direct avec les normes supérieures.

Le fait d'étendre un STECAL NI et de créer deux nouveaux STECAL Na et Nm, ne vient pas compromettre le rapport de compatibilité existant entre le document d'urbanisme et les normes supérieures qui lui sont directement applicable du fait de l'absence de SCOT intégrateur.

Le projet de modification n'a d'ailleurs pas vocation à permettre une extension de l'urbanisation existante ni une atteinte à la cohérence patrimoniale et paysagère présente de la commune. En effet le projet de modification a pour seule ambition de répondre à des besoins ponctuels d'ores-et-déjà identifiés. Il ne s'agit pas d'accroître les capacités de production de logements ni de cellules commerciales.

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les justifications nécessaires sont apportées au sein du chapitre 1. Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose les motifs des changements adoptés.

Le présent chapitre expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude approfondie lors du PLU de 2012 qui a conclu en l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Depuis lors, deux modifications simplifiées sont intervenues.

ÉVALUATION DES INCIDENCES LIEES AUX MODIFICATIONS DU PLU

A titre liminaire, il est rappelé que la modification des dispositions réglementaires du PLU n'a qu'une incidence minime sur l'environnement car il s'agit en premier lieu de répondre aux limites du PLU actuel, lequel ne comprend pas les exceptions habituellement admises en zone N et tenant notamment à la permission des équipements d'intérêt collectif et services publics. De plus, la modification vise à accompagner l'activité agricole en créant un STECAL agricole en zone N afin de permettre une activité de maraîchage. En somme, les projets motivants la modification ne sont pas, par leur nature et par leur dimensionnement modéré, susceptible d'avoir de fortes incidences sur l'environnement.

La commune accueille plusieurs Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 ainsi qu'une zone Natura 2000 à proximité

- ZNIEFF de type 1 du « Vallon de la Douix à Baulme-la-Roche et Mâlain et Combes Lantenay et Ancey »
 - o Concerne extension du STECAL NL et le STECAL pour le bâtiment de stockage
- ZNIEFF de type 2 de « La Montagne Dijonnaise de la vallée de l'Ignon à la vallée de l'Ouche »
 - o Concerne tout le territoire communal
- Zone Natura 2000 de « cavités à chauve-souris en Bourgogne » de type Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
 - o Concerne extension du STECAL NL et le STECAL pour le bâtiment de stockage

La modification simplifiée n'aura pas un impact significatif sur la zone Natura 2000 ni sur les ZNIEFF en ce que, concernant le STECAL NI étendu, il s'agit essentiellement de permettre les évolutions nécessaires des constructions et aménagements préexistants, lesquels sont d'ores-et-déjà fréquentés durant les festivités de la foire des sorcières. Concernant le STECAL Nm pour le bâtiment de stockage, la modification simplifiée n'aura pas d'impact sur la zone Natura 2000 ni sur la ZNIEFF, en ce que le secteur est déjà artificialisé et en parti bâti.

Les modifications projetées ne remettent pour autant pas en cause l'équilibre établi avec les éléments naturels qui entourent les secteurs concernés.

Ces secteurs sont situés à moins de 2km de deux sites faisant l'objet d'Arrêtés de Protection de Biotope (APB) : FR3800983 « Carrière souterraine de Mâlain » et FR3800982 « Carrière souterraine de Branger », lesquels peuvent abriter des espèces et des habitats à enjeux, nécessitant la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser », afin de minimiser les impacts des constructions et aménagements projetés sur les milieux naturels.

L'inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté n'identifie aucun milieu de ce type sur les secteurs concernés par la création/l'extension de STECAL. La modification projetée n'aura donc pas pour effet d'impacter des zones humides.

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques mais est concernée par les risques : retrait-gonflement des argiles et remontée de nappes.

La sensibilité « forte à très forte » face au risque remontée de nappes est identifiée dans le secteur du STECAL Na. Toutefois, ce risque n'est pas déterminant s'agissant de ce secteur dans la mesure où il s'agit essentiellement de permettre des aménagements et constructions liés à l'activité agricole, en particulier des serres de culture.

Le risque retrait-gonflement des argiles est caractérisé par un aléa moyen sur le secteur NI à faible sur les autres secteurs objets de la modification.

La procédure n'a pas pour effet d'aggraver l'étalement urbain ni la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Toutefois, l'extension du STECAL NI peut être considérée comme susceptible de produire une faible consommation d'ENAF (maximum 0.47 ha).

Le rapport de présentation du PLU, mis à jour dans le cadre de l'évaluation environnementale de 2018, évoquait les trames vertes et bleues présentes sur le territoire communal et identifiées par le SRCE de 2015 puis affinées dans le PLU approuvé la même année. Les enjeux identifiés sur le territoire communal sont les suivants :

Trame verte :

- Corridor écologique de la sous-trame « forêts » selon un axe sud-ouest – nord-est, lequel impacte le nord du bourg, en particulier les abords du château de Mâlain.
- Sous-trame pelouse pour « zones acidiphiles ou calcicoles », laquelle impacte en partie le secteur maraîcher Na.

La modification simplifiée du PLU, si elle concerne des secteurs intégrés dans la trame verte, n'a pas pour vocation de porter atteinte à cette dernière. D'une part, l'extension du STECAL NI en question se veut modérée et essentiellement limitée à des aménagements et constructions préexistants, qui sont déjà fréquentés par les visiteurs lors de la foire des sorcières. D'autre part, la création du STECAL Na se veut modérée et essentiellement limitée à la réalisation d'aménagements et constructions agricoles nécessaires à une activité maraîchère. Le STECAL Na n'engendre pas de changement de l'utilisation réelle du secteur, lequel est actuellement exploité pour l'activité agricole.

Trame bleue :

- Réservoir de biodiversité constitué par la rivière de la Douix ;

La trame bleue est peu présente à proximité des secteurs concernés par la modification du PLU, si ce n'est en contrebas du secteur Nm dédié à la réalisation du bâtiment de stockage municipal. Aucune incidence ne peut toutefois être envisagée en l'espèce dans la mesure où ce secteur est d'ores-et-déjà artificialisé et en parti bâti (présence d'un shelter, d'un transformateur et d'une plateforme).

Il est rappelé que le projet de modification n'a pas vocation à remettre en cause l'équilibre écologique du secteur.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Mâlain ne produit donc que des incidences minimales sur l'environnement.