

Commune de Bézu-le-Guéry

Modification du Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION DU PLU ET EXPOSÉ DE SES MOTIFS

Version approuvée

Vu pour être annexé
à la délibération du

18/04/2016

approuvant
la modification du PLU

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Table des matières

1^{ère} partie : Rappel réglementaire	1
1. Rappel des procédures antérieures.....	1
2. Présentation de la procédure de modification (sans enquête)	2
2^{ème} partie : Objet, justification et incidence de la présente modification	7
1. Objet de la modification.....	7
2. Justification de la modification.....	8
3. Incidences de la modification.....	8
4. Zonage AVANT la modification.....	9
5. Zonage APRÈS la modification.....	9
6. Règlement de la zone 1AUZ AVANT la modification.....	9
7. Règlement de la zone 1AUZ APRÈS la modification.....	9

1^{ère} partie : Rappel réglementaire

1. Rappel des procédures antérieures

La commune de Bézu-le-Guéry est dotée d'un PLU prescrit le 11/09/2009, arrêté le 21/07/2011 et approuvé le 09/03/2012.

2. Présentation de la procédure de modification (sans enquête)

Contexte réglementaire

La procédure de modification d'un PLU est régie par la section 6 du chapitre III, Titre V, Livre 1er du Code de l'Urbanisme.

CODE DE L'URBANISME

(Version en vigueur au 8 février 2016)

Article L. 153-1

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.

Article L. 153-36

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.

En l'espèce, le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection 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.

Il n'y a donc pas lieu d'utiliser la procédure de RÉVISION et la procédure de MODIFICATION peut être employée.

Article L153-41

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.

Article L153-45

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

En l'espèce, le projet communal :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée selon une PROCÉDURE SIMPLIFIÉE dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Article L153-37

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.

Article L153-38

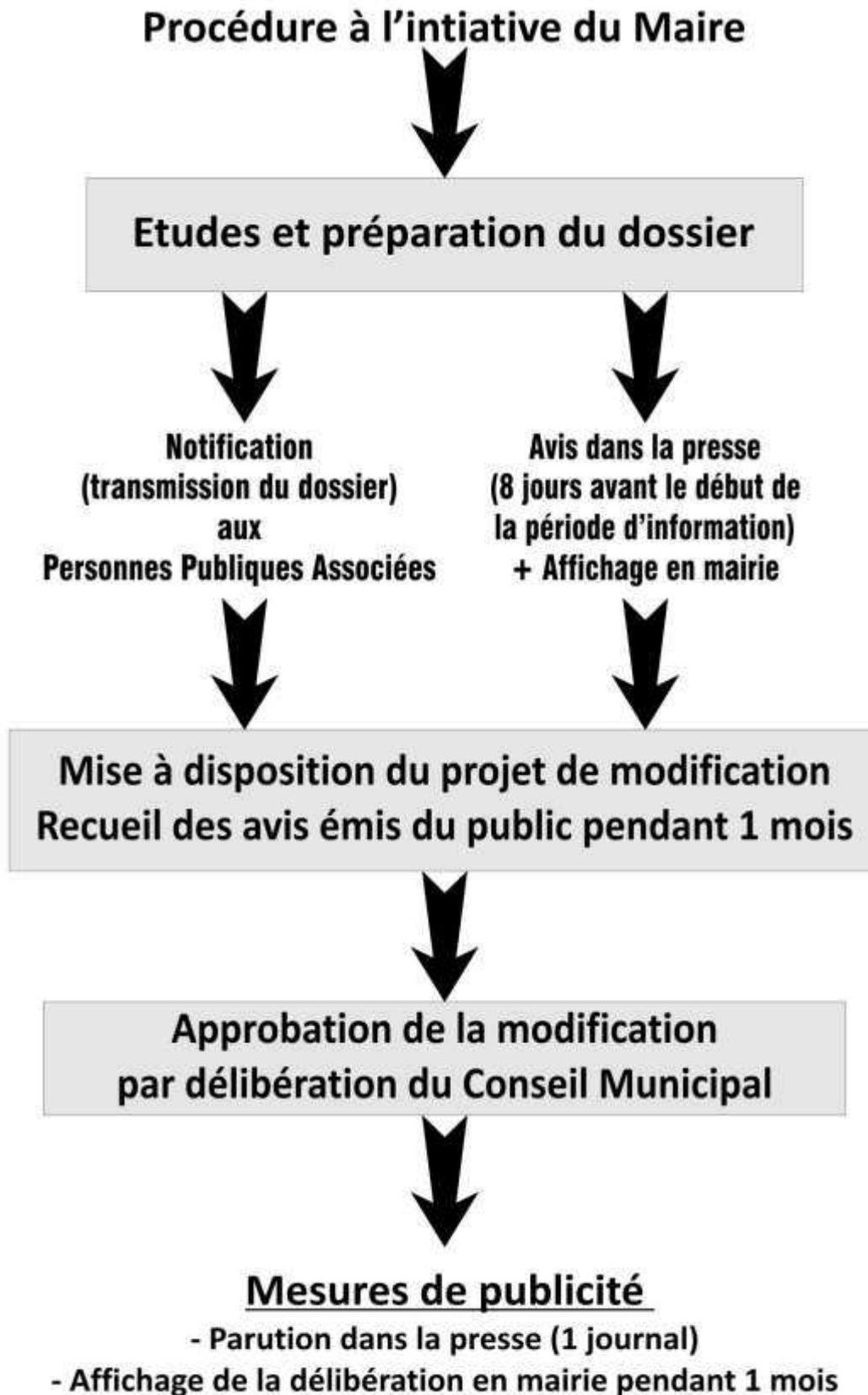
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Les étapes de la procédure de modification (procédure simplifiée)



2^{ème} partie :

Objet, justification et incidence de la présente modification

1. Objet de la modification

La commune de BÉZU-LE-GUÉRY a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUZ pour répondre à un projet de bâtiment lié à une activité.

En effet, la zone 2AUZ est actuellement presque inconstructible. Or un propriétaire souhaite pouvoir y implanter des bâtiments liés à son activité de manière à permettre son développement sans apporter de nuisances au niveau du village.

Localisation de la zone 2AU, au Nord du village, à ouvrir partiellement à l'urbanisation



2. Justification de la modification

La commune souhaite pouvoir répondre favorablement au projet d'un propriétaire. En effet, ce dernier a besoin de pouvoir implanter des bâtiments liés à son activité de manière à permettre son développement. L'utilisation à cette fin d'une partie de la zone 2AUZ permettrait ce développement sans apporter de nuisances supplémentaires au niveau du village.

3. Incidences de la modification

Cette ouverture à l'urbanisation d'une partie des terrains de la zone 2AUZ par création d'une zone 1AUZ permettra leur artificialisation. Il s'ensuivra la disparition d'un maximum de 6 700 m² de milieux naturels (ils sont actuellement occupés par d'anciennes prairies aujourd'hui en friche) et l'augmentation de la constructibilité d'un maximum de 2 000 m².

Toutefois, l'impact paysager sera faible du fait du retrait par rapport à la voie induit par l'Emplacement Réservé et les Orientations d'Aménagement et de Programmation et du maintien des boisements en zone N encadrant la zone.

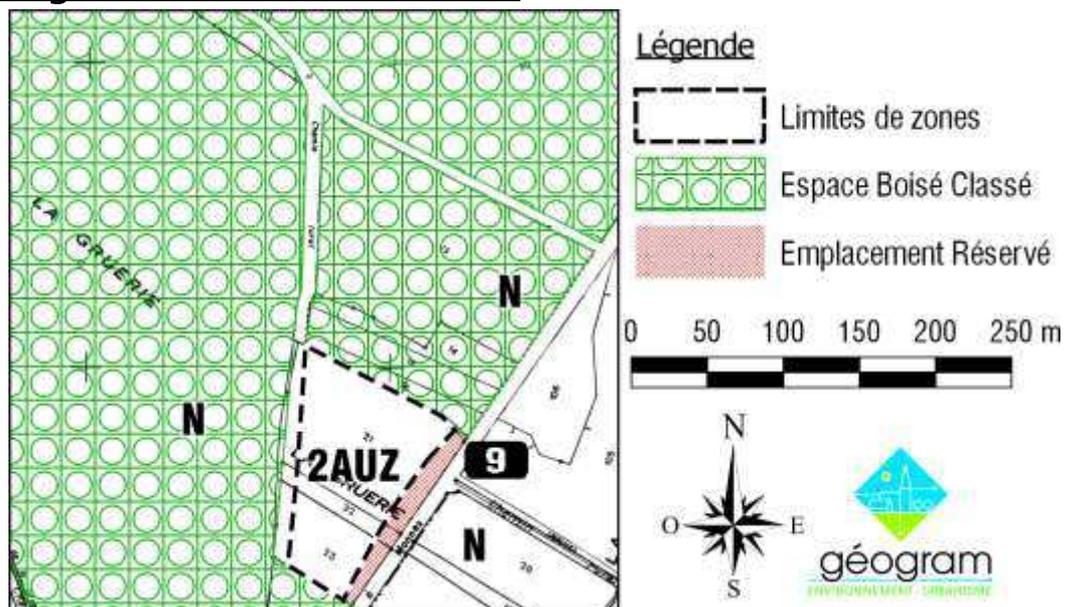
Les effets sur les écoulements pluviaux seront négligeables du fait de l'obligation d'infiltration de ces mêmes eaux au sein de la parcelle aménagée.

Le maintien de l'Emplacement Réservé et des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurera que la sécurité publique, en particulier routière, sera garantie par une zone de dégagement et une bonne visibilité au débouché sur les voies ouvertes à la circulation générale.

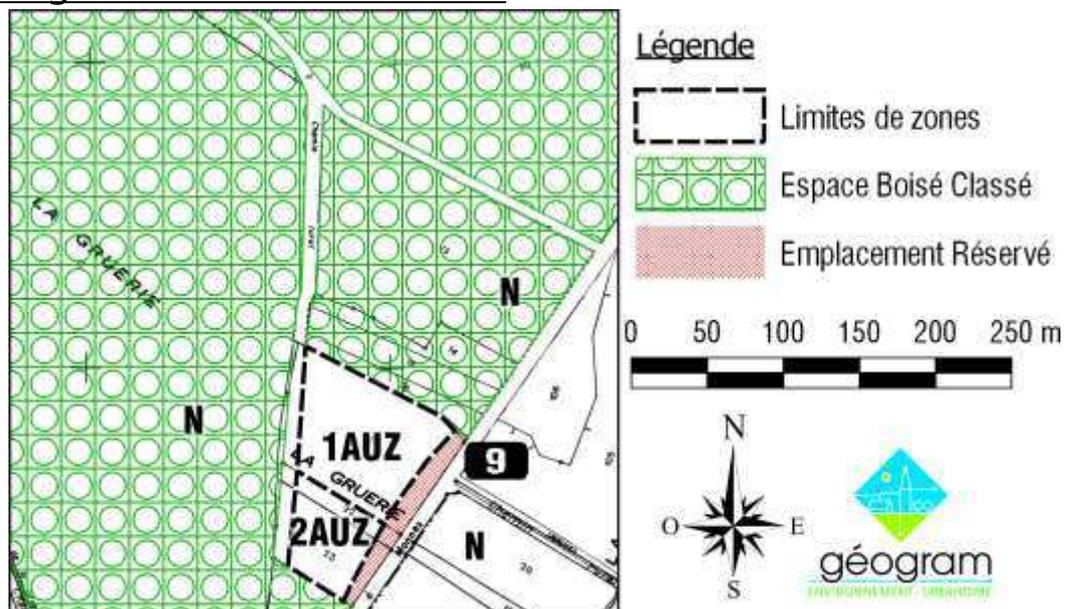
	surface	part de l'ancienne 2AUZ
zone 2AUZ avant modification	9 900 m ²	100 %
zone 2AUZ après modification	3 200 m ²	31,4 %
zone 1AUZ après modification	6 700 m ²	68,6 %
part urbanisable de la zone 1AUZ (29 % de la zone 1AUZ – Cf. article 9)	1943 m ²	19,6%

Les possibilités de construction au sein de la zone 1AUZ seront de 19,6 % ; la majoration des possibilités de construction au sein de l'ancienne zone 2AUZ sera donc bien inférieure à 20 %, confirmant la possibilité d'utilisation de la procédure de modification accélérée.

4. Zonage AVANT la modification



5. Zonage APRÈS la modification



6. Règlement de la zone 1AUZ AVANT la modification

Néant (zone inexistante)

7. Règlement de la zone 1AUZ APRÈS la modification

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUZ

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

ARTICLE 1AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'électricité.

Sont également interdites :

- ✓ Les constructions d'habitation ;
- ✓ Les Établissement Recevant du Public ;
- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement ;
- ✓ Les autres types de constructions ne remplissant pas les conditions de l'article 1AUZ2.

ARTICLE 1AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les constructions non interdites par l'article 1AUZ1 à condition d'être autonomes pour leur Alimentation en Eau Potable et en électricité ;
- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- ✓ Les équipements destinés à la production autonome d'énergie ou au captage d'eau (nonobstant les autres réglementations en vigueur) sous réserve que cette production soit destinée à l'autoconsommation.

ARTICLE 1AUZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être compatible avec les aménagements de l'Emplacement Réservé n°9. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les éventuels raccordements privatifs aux réseaux publics seront à la charge de l'aménageur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : toute installation produisant des effluents souillés (toilettes, aire de réparation, etc.) doit être conçue de façon à en assurer un traitement adapté, soit via un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, soit via un dispositif vidangé aussi régulièrement que nécessaire.
- ✓ **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, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention et, si nécessaire, de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité

L'alimentation en électricité doit être autonome. Les éventuels raccordements privatifs aux réseaux publics seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AUZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit en aucun cas dépasser 29 % de la superficie de la zone.

ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUZ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Les dépôts de même que les aérations des systèmes d'assainissements, les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE 1AUZ 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.