

Département de : l'Aube

Commune de : BARBEREY-SAINT-SULPICE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 0 - QUATER NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION N° 10

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 031-2018
du 19 Septembre 2018

soumettant à enquête publique

la modification n° 10 du PLU

Cachet et signature :

Alain HUBINOIS, Maire



Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Publication du POS : 23 Avril 1975 Approbation du POS : 30 Juillet 1981 Modification n° 1 : 04 Décembre 1987 Modification n° 2 : 02 Septembre 1988 Modification n° 3 : 14 Mai 1990 Modification n° 4 : 20 Décembre 1999 Modification n° 5 : 02 Juillet 2004 Révision Simplifiée n° 1 : 28 Novembre 2005 Modification n° 6 : 20 Janvier 2007	Approbation du PLU : 17 Juillet 2008 Modification n° 7 : 06 Décembre 2013 Modification n° 8 : 10 Novembre 2015 Modification n° 9 : 31 Août 2017

Modification n° 10 réalisée par :



2 rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?	3
II/ Les objets de la modification n° 10 du PLU	5
II.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	5
1. Modification de l'introduction de la zone UYB	5
2. Modification de l'article 6 des zones UCA, UCB et 1AUA	5
3. Modification de l'article 9 des zones UCA, UCB, 1AUA et N	6
4. Modification de l'article 11 (Forme) des zones UCA et UCB	6
5. Modification de l'article 11 (Clôtures) des zones UCA, UCB et 1AUA	7
6. Modification de l'article 12 des zones UCA, UCB, UCR et 1AUA	7
7. Modification des titres de l'ensemble des articles des zones UCR, UL, UYR, 1AUW, 2AUA, A, N, NE et NL	8
II.2. MODIFICATIONS DES EMBLEMES RESERVES	9
1. Elargissement de l'emplacement réservé n° 3	9
2. Adaptation de la désignation de l'emplacement réservé n° 6	9
3. Suppression de l'emplacement réservé n° 18	10
4. Prolongement de l'emplacement réservé n° 25	10
5. Création de l'emplacement réservé n° 28	11
6. Déplacement et division de l'emplacement réservé n° 8 (création de l'emplacement réservé n° 29)	12
II.3. ADAPTATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUA4	13
II.4. MODIFICATION DE L'ÉCHÉANCIER DES ZONES 1AUA	14
1. Modification du règlement graphique	14
2. Adaptation de l'orientation d'aménagement des zones 1AUA2 et 1AUA3	15
II.5. MODIFICATIONS DES ACCES A LA ZONE 1AUYA	17
1. Modification de l'emplacement de l'accroche viaire future et création de l'emplacement réservé n° 27	17
2. Adaptation de l'orientation d'aménagement de la zone 1AUYA	18
II.6. REDUCTION DE LA ZONE UCR	19
II.7. MODIFICATIONS DE L'EMPRISE ET DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE, BATIS ET NATURELS	20
1. Modification de l'emprise de la prescription graphique	20
2. Compléments des dispositions réglementaires relatives aux éléments de paysage, bâti et naturel	21
II.8. TABLEAU DES SURFACE DU PLU SUITE MODIFICATION N° 10	22
III/ Prise en compte de l'environnement	23
IV/ Conclusion	23

Légende :

Élément supprimé par la modification
Élément ajouté par la modification



Élément modifié sur une cartographie

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférents ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Barberey-Saint-Sulpice approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 Juillet 2008, nécessite une adaptation afin de mettre à jour les emplacements réservés du document, d'adapter l'échéancier de réalisation des zones d'urbanisation future aux réalités du territoire, de revoir la rédaction de certaines règles du règlement écrit et graphique posant des problèmes d'application et de compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Elles n'ont pas de conséquences sur les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

II/ Les objets de la modification n° 10 du PLU

II.1. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

1. Modification de l'introduction de la zone UYB

Le règlement écrit décrit la zone UYB comme « une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation principalement artisanale et commerciale ». Il apparaît que le terme « principalement » peut prêter à confusion ; en effet, la zone UYB qui comprend la voie de chemin de fer, les silos et d'autres bâtiments d'activités a pour unique vocation l'accueil d'entreprises artisanales et commerciales.

Ainsi, afin de s'assurer que la zone UYB accueille uniquement des activités économiques à vocation artisanale et commerciale, la modification n°10 vise à supprimer le terme « principalement » de l'introduction de la zone UYB.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

LA ZONE « UYB »

La zone UYB est une zone urbaine destinée **principalement** à l'accueil d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale.

[...]

2. Modification de l'article 6 des zones UCA, UCB et 1AUA

Les articles 6 des zones UCA, UCB et 1AUA, permettent une implantation des constructions soit à l'alignement des voies publiques soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.

Cependant, l'implantation à l'alignement des constructions entraîne des difficultés pour l'organisation du stationnement pour la sortie des véhicules sur les axes routiers présentant un trafic important. Il est donc préférable d'imposer un retrait minimum de 3 mètres pour l'ensemble des constructions depuis l'emprise publique sur ces axes, il s'agit de la RD20 traversant la commune du Nord au Sud en direction de Troyes et de la RD91 traversant la commune d'Est en Ouest de Sainte Maure jusqu'à la zone d'activités et la RD619.

Cette modification est apportée aux zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, les zones urbaines étant soumises à ces difficultés d'organisation du stationnement et la commune souhaitant encadrer les futures constructions des zones 1AUA.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

Article 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.

2. Aux abords des routes départementales RD20 et RD91, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

2 3. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique (margelle comprise).

3. Modification de l'article 9 des zones UCA, UCB, 1AUA et N

Le plan 1b du PLU identifie une zone de risque inondation par remontée de nappe phréatique au sein de laquelle la construction de sous-sol est interdite (article 2 des zones UCA, UCB, 1AUA et N).

Cependant, cette mesure n'est pas suffisante au vu des nuisances engendrées par ce risque. La commune souhaite donc diminuer l'emprise au sol des constructions au sein de cette zone inondable identifiée au plan 1b afin de limiter les surfaces de construction et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols qui est un facteur pouvant augmenter ce risque.

Pour cela, une emprise au sol plus faible des constructions est définie uniquement dans la zone inondable identifiée au plan 1b et correspondant "aux remontées de nappe phréatique, sources épisodiques, eaux de bassins versants, etc.". L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain de la même façon que pour les constructions se trouvant au sein de la zone bleue du PPRi. Ainsi, la commune traite de façon égale ces risques inondations.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

Article 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
3. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources épisodiques, eaux de bassins versants, etc. telle que délimitée sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

[...]

4. Modification de l'article 11 (Forme) des zones UCA et UCB

Les dispositions applicables en termes de hauteur (article 10) et de forme de toiture (article 11) des zones UCA et UCB limitent fortement les possibilités de constructions d'annexes.

En effet, en demandant une pente de toit des annexes similaires aux constructions principales, soit entre 35 et 45 degrés, et une hauteur maximale de 4 mètres, les annexes présentent des dimensions et des formes architecturales difficilement réalisables.

La modification n° 10 du PLU vise donc à permettre la réalisation d'une pente de toit différente de la construction principale sans être inférieure à 10 degrés.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

Article 11 – ASPECTS EXTERIEURS

[...]

FORME

2. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux ou plusieurs pans et avoir une pente comprise entre 35 et 45 degrés.

Les constructions annexes doivent avoir une pente supérieure à 10 degrés.

~~Les toitures des annexes contiguës ou non à la construction principale doivent avoir une pente similaire à celle-ci.~~

[...]

5. Modification de l'article 11 (Clôtures) des zones UCA, UCB et 1AUA

Afin d'apporter une meilleure compréhension à la disposition concernant l'implantation des portails et autres systèmes de fermeture, la commune souhaite uniquement indiquer qu'il est possible de les implanter en retrait de la voie sous la forme de « place de midi ». De cette façon, la réalisation d'une « place de midi » est suggérée sans être imposée.

De plus, un schéma présentant un exemple souhaitable de réalisation d'une « place de midi » complète la disposition dans le but d'apporter plus de compréhension à la règle.

La commune souhaite inciter les habitants à réaliser ce type d'aménagement afin de limiter au maximum le stationnement sauvage au sein des zones à vocation d'habitation.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

Article 11 – ASPECTS EXTERIEURS

[...]

CLOTURES

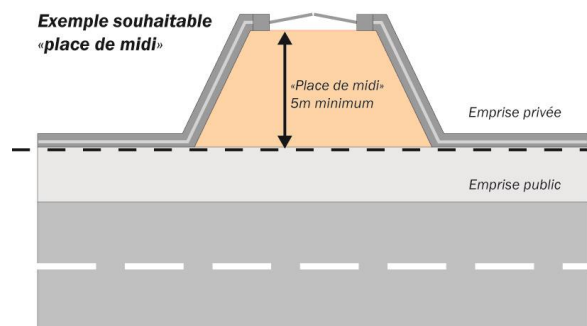
[...]

18. Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés :

- Soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.
- Soit dans la continuité de la clôture.

18. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.

[...]



6. Modification de l'article 12 des zones UCA, UCB, UCR et 1AUA

Dans le prolongement de l'adaptation apportée à l'article 11 concernant la réalisation de « place de midi », la commune souhaite imposer la réalisation de deux places de stationnements par logement afin de limiter le stationnement sauvage au sein des zones à vocation d'habitation.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

2-3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

7. Modification des titres de l'ensemble des articles des zones UCR, UL, UYR, 1AUW, 2AUA, A, N, NE et NL

Il apparaît que les titres des articles des zones UCR, UL, UYR, 1AUW, 2AUA, A, N, NE et NL ne font pas apparaître le nom de la zone suivi du numéro de l'article (exemple « UCA1 ») comme c'est le cas pour les autres zones du règlement écrit.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du règlement écrit et de présenter une cohérence entre l'écriture de l'ensemble des articles le nom de chaque zone est ajouté avant le numéro de l'article.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

L'ensemble des titres des articles des zones UCR, UL, UYR, 1AUW, 2AUA, A, N, NE et NL sont adaptés selon le modèle suivant :

ARTICLE UCR1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

ARTICLE UCR2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE UCR3 - ACCES ET VOIRIE

ARTICLE UCR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UCR5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

ARTICLE UCR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE UCR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE UCR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE UCR9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE UCR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UCR11 - ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE UCR12 - STATIONNEMENT

ARTICLE UCR13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE UCR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCR15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UCR16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

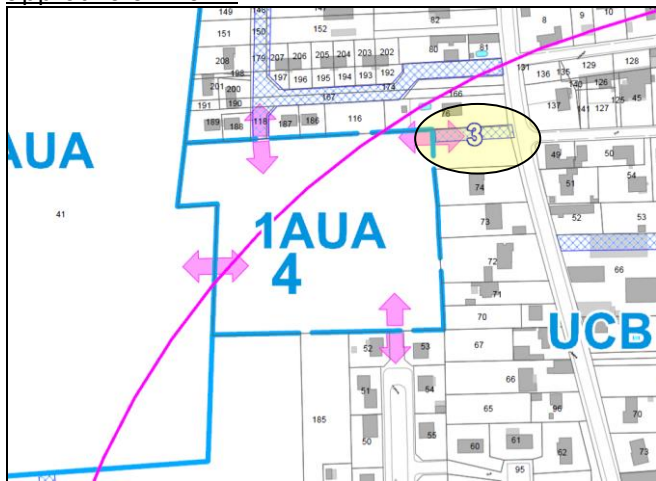
II.2. MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. Elargissement de l'emplacement réservé n° 3

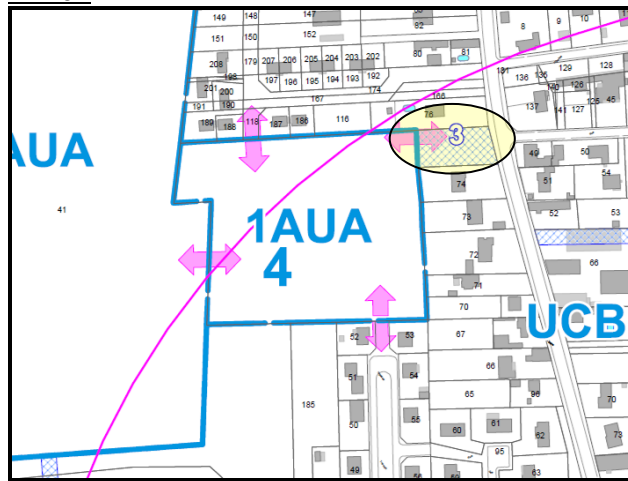
L'emplacement réservé n° 3 a été défini pour la création d'une voie d'accès de 8m de large à la zone 1AUA4. Cependant, la création de cette voie d'accès nécessite la réalisation d'un aménagement d'un carrefour pour permettre un accès sécurisé sur la route de Méry-sur-Seine (RD20). Ainsi la modification n° 10 du PLU vise à élargir la surface de l'emplacement réservé n° 3 à l'ensemble de la partie de la parcelle AI75 située en zone UCB du PLU.

Cette modification porte la surface de l'emplacement réservé n° 3 de 390m² à 1 226m².

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :



2. Adaptation de la désignation de l'emplacement réservé n° 6

L'emplacement réservé n° 6 a été défini pour permettre l'extension du groupe scolaire et de la salle polyvalente. Cependant, la commune souhaite également réaliser un espace public en lien avec ces extensions. Afin de permettre une meilleure information des projets de la commune, la modification n° 10 du PLU vise à compléter la désignation de l'emplacement réservé n° 6 de la façon suivante :

Désignation de l'emplacement réservé n° 6 au sein de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :

« Extension du groupe scolaire et extension de la salle polyvalente et création d'une salle d'activités »

Désignation de l'emplacement réservé n° 6 après modification n° 10 :

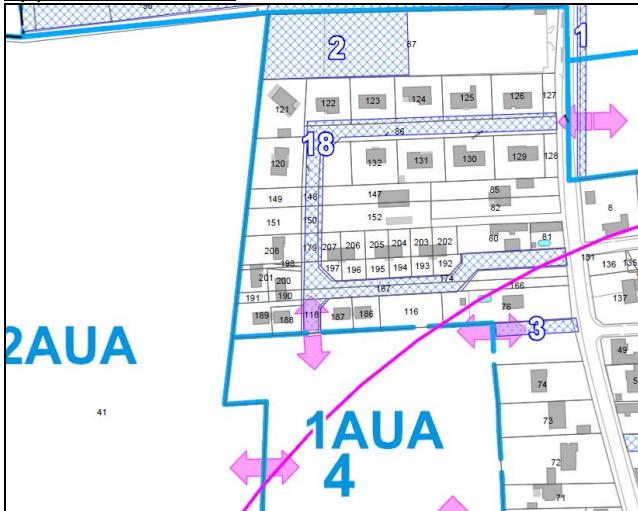
« Extension du groupe scolaire et extension de la salle polyvalente et création d'une salle d'activités **et création d'un espace public** »

3. Suppression de l'emplacement réservé n° 18

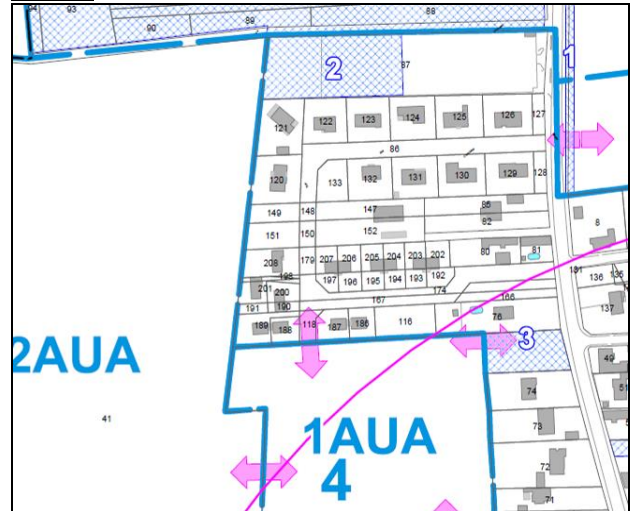
L'emplacement réservé n° 18 a été défini pour la création d'une voie de desserte de 10m de large pour le lotissement des Orchidées. Depuis l'approbation du PLU en 2008, cette voie de desserte a été réalisée, il n'est donc pas nécessaire de conserver cet emplacement réservé.

Ainsi la modification n° 10 du PLU vise à supprimer l'emplacement réservé n° 18.

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :

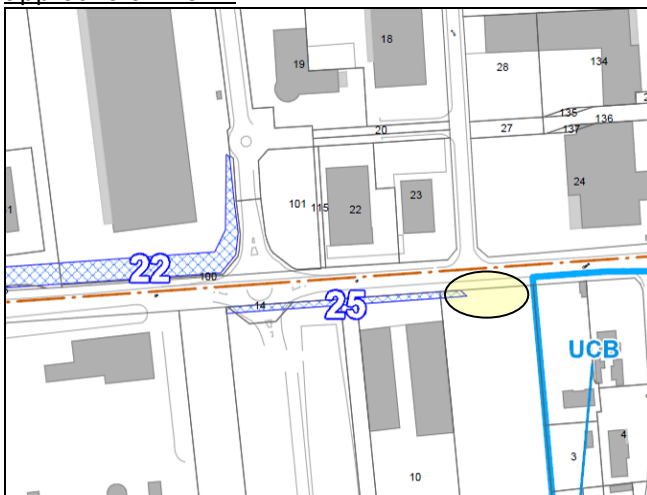


4. Prolongement de l'emplacement réservé n° 25

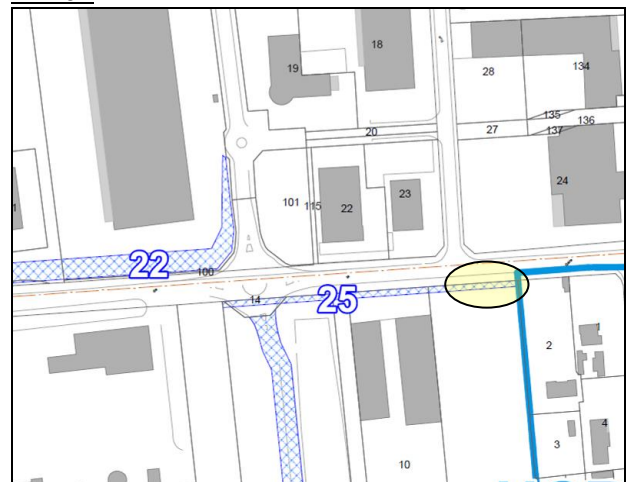
L'emplacement réservé n° 25 situé le long de la rue de la Gare (RD91) sur la parcelle AK9 est prolongé jusqu'à la limite Est de cette parcelle pour permettre la création d'une bande cyclable continue le long de la rue de la Gare. En effet, l'emplacement réservé n° 5 était stoppé en milieu de parcelle suite à la suppression d'un autre emplacement réservé lors d'une précédente modification.

Cette modification porte la surface de l'emplacement réservé n° 25 de 3 599m² à 3 699m².

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :



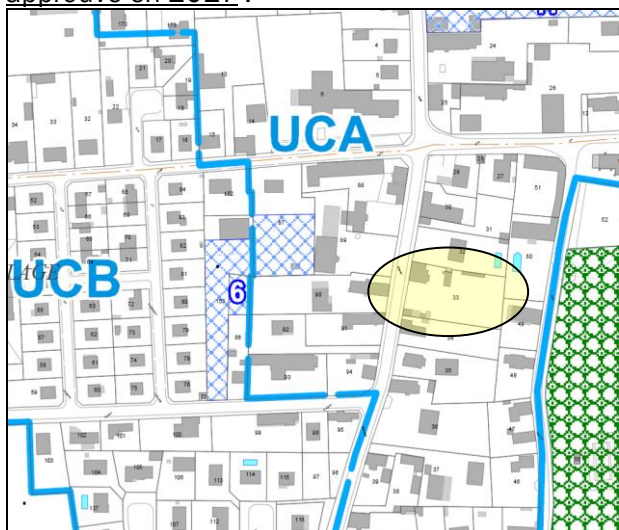
5. Création de l'emplacement réservé n° 28

La parcelle AC33 se situe à proximité immédiate de la mairie et est constituée d'un terrain de taille importante (2 134m²) et d'une construction en pierres et briques de bonne qualité architecturale.

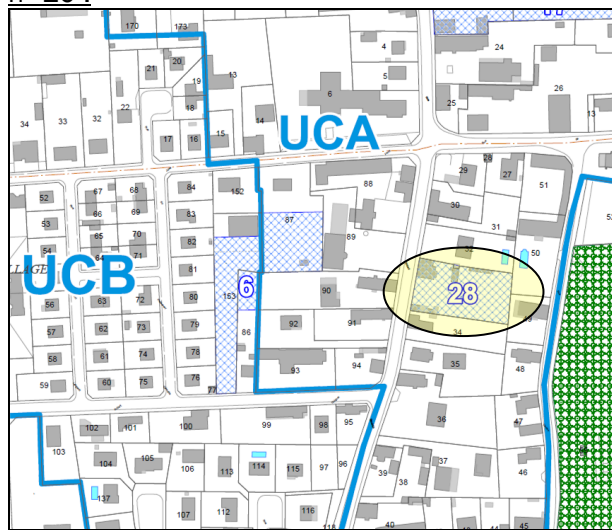
La commune souhaite obtenir cette parcelle afin d'y développer un équipement public tel qu'une maison des associations, au sein de la construction existante, accompagnée d'un espace de stationnement. L'installation d'un équipement public à cet emplacement permettrait de conforter le pôle d'équipements de la mairie (école, salle polyvalente, ...).

Ainsi un emplacement réservé sur la totalité de la parcelle AC33 est défini pour une surface de 2 134m² sous la désignation « Création d'un équipement public, d'un espace public et d'un espace de stationnement »

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :



6. Déplacement et division de l'emplacement réservé n° 8 (création de l'emplacement réservé n° 29)

Le PLU identifie l'emplacement réservé n° 28 pour permettre la réalisation de voiries d'accès aux zones 1AUA de 10 m de large. La commune souhaite préserver cet emplacement réservé afin d'acquérir les amorces qui permettront la création de ces voiries d'accès. Cependant, il s'avère que la partie de l'emplacement réservé n° 8 situé au Nord de la rue du Maraude ne soit pas correctement positionnée. En effet, celle-ci se trouve actuellement sur la parcelle AC137 qui accueille une construction, alors que la parcelle voisine AC141 fait office d'amorce vers la zone 1AUA et présente les caractéristiques pour la réalisation de la voirie d'accès (10 m de large et pans coupés).

L'emplacement réservé n° 8 est donc déplacé de la parcelle AC137 sur la totalité de la parcelle AC141.

De plus, l'emplacement réservé n° 8 doit permettre la création des voiries d'accès vers les zones 1AUA situées au Nord et au Sud de la rue du Maraude, celui-ci est donc composé de deux parties positionnées sur des parcelles appartenant à différents propriétaires. Afin de permettre à la commune d'acquérir ces parcelles de façon distincte selon les ventes, la modification n° 10 vise à séparer l'emplacement réservé n° 8 en deux emplacements réservés distincts.

Ainsi, la partie de l'emplacement réservé n° 8 qui est déplacé de la parcelle AC137 à la parcelle AC141 sera numéroté en tant qu'emplacement réservé n° 29. Les désignations des emplacements réservés n° 8 (350 m²) et n° 29 (406 m²) seront adaptées de la façon suivante :

Désignation de l'emplacement réservé n° 8 au sein de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :

« Réalisation de voiries d'accès aux zones 1AUA de 10 m de large »

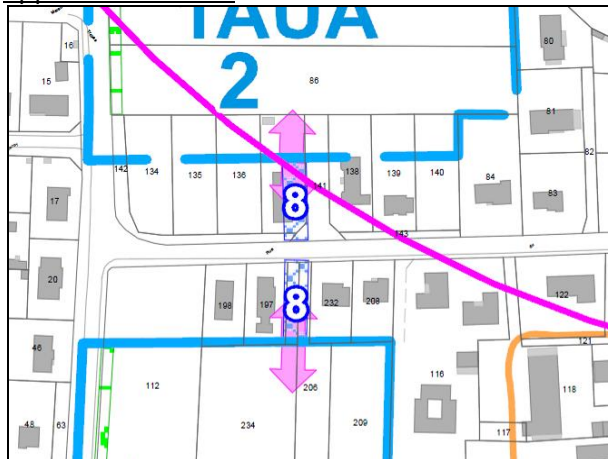
Désignation des emplacements réservés n° 8 et n° 29 après modification n° 10 :

« Réalisation de d'une voiries d'accès aux à la zones 1AUA de 10 m de large »

Il est à noter que la position des flèches d'accroche de la trame viaire future à la voirie existante est modifiée pour se situer en face de la parcelle AC141 qui se trouve être la véritable amorce de voirie.

De plus l'OAP de la zone 1AUA est adaptée pour que cette modification des emplacements réservés soit prise en compte (voir titre II.4.2 de la présente note).

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :



II.3. ADAPTATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUA4

Les orientations d'aménagement de la zone 1AUA4 sont mises à jour pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé n° 18 (voir titre II.2.3 de la présente note) qui devait permettre la réalisation de la voie de desserte du lotissement de Orchidées et qui a été réalisée sous le nom de « rue des Orchidées ».

Ainsi, la mention de l'emplacement réservé n° 18 est supprimée et remplacée par la mention de la « rue des Orchidées ».

De plus, le schéma de principe d'aménagement de la zone est également mis à jour pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé n° 18 et de l'élargissement de l'emplacement réservé n° 3 (voir titre II.2.1 de la présente note) qui doit permettre la création d'un accès à la zone 1AUA4.

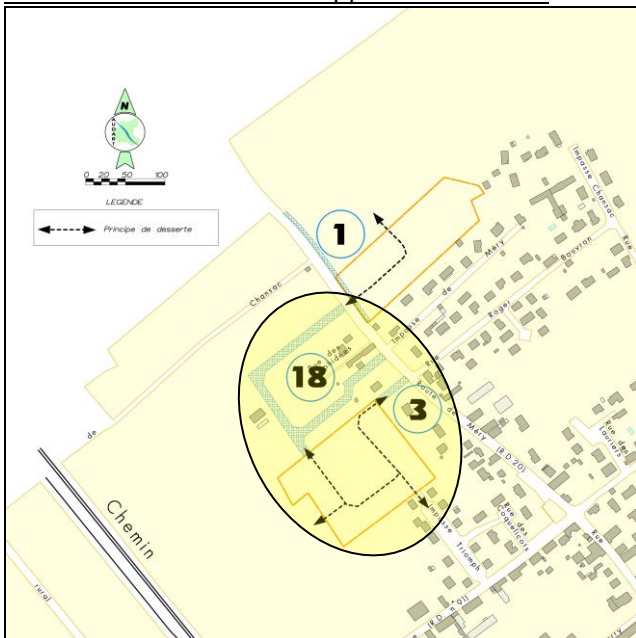
La modification n° 10 du PLU n'apporte aucun changement à l'organisation interne de la zone 1AUA4.

Modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à la modification n° 10

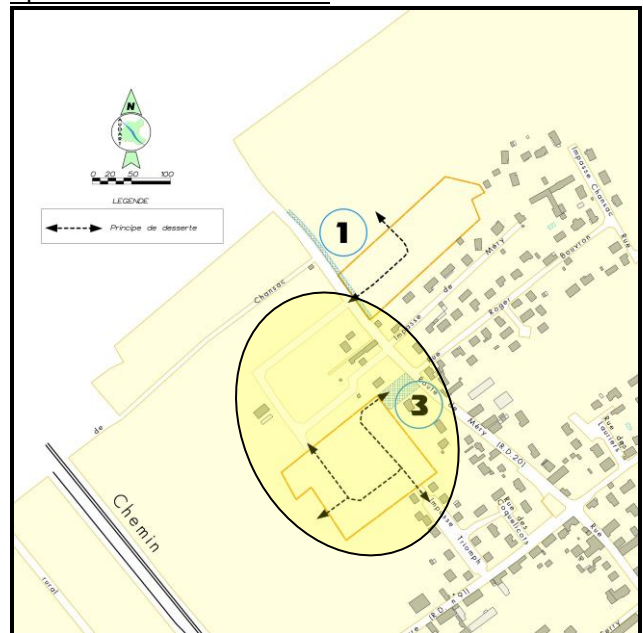
Orientations d'aménagement de la zone 1AUA 4

- Assurer la desserte de la zone par la création d'une voie prenant accès sur la RD20 par le biais de l'emplacement réservé n° 3
- Raccorder la desserte de la zone aux opérations limitrophes situées au sud (impasse Triumph) et au nord (voirie créée par le biais de l'emplacement réservé n° 18 rue des Orchidées)
- Prévoir une connexion ultérieure à la zone 2AUA limitrophe.
- Le projet doit proposer un habitat diversifié en termes soit de forme, soit de type, soit de taille.

Principe d'aménagement de la zone 1AUA4 de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Principe d'aménagement de la zone 1AUA4 après modification n° 10 :



II.4. MODIFICATION DE L'ÉCHÉANCIER DES ZONES 1AUA

Au vu des réalités du territoire concernant les possibilités de constructions des zones d'urbanisation future 1AUA, il convient d'adapter l'échéancier défini par le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En effet, la commune souhaite maîtriser le développement de ces zones d'urbanisation future afin de ne pas connaître une croissance trop importante de sa population. Cette croissance non maîtrisée pouvant engendrer des difficultés en termes d'offre d'équipements publics et plus particulièrement concernant le groupe scolaire.

Ainsi, en tenant compte des possibilités de construction sur chacune des zones 1AUA du PLU et afin de permettre un aménagement du territoire organisé dans le temps, il est proposé de réorganiser l'échéancier de la façon suivante :

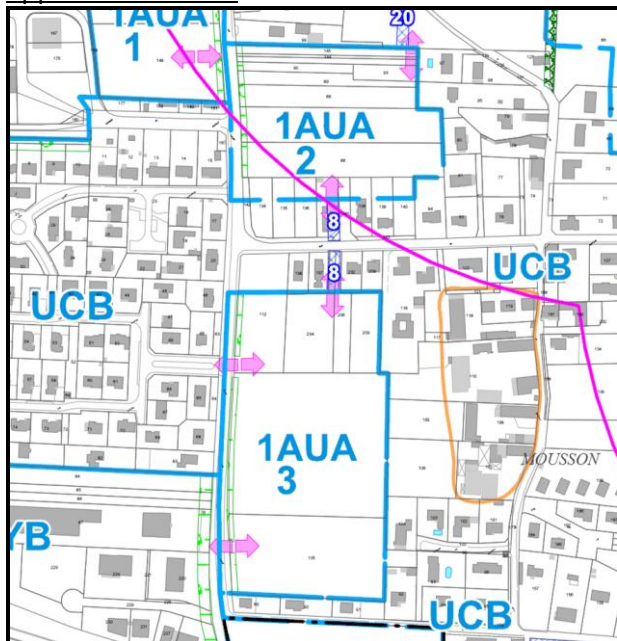
- La zone 1AUA2 devient la zone 1AUA3.
- La zone 1AUA3 devient la zone 1AUA2.
- La nouvelle zone 1AUA2 (actuelle 1AUA3) est divisée en 2 phases au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cette modification de l'échéancier nécessite donc l'adaptation du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

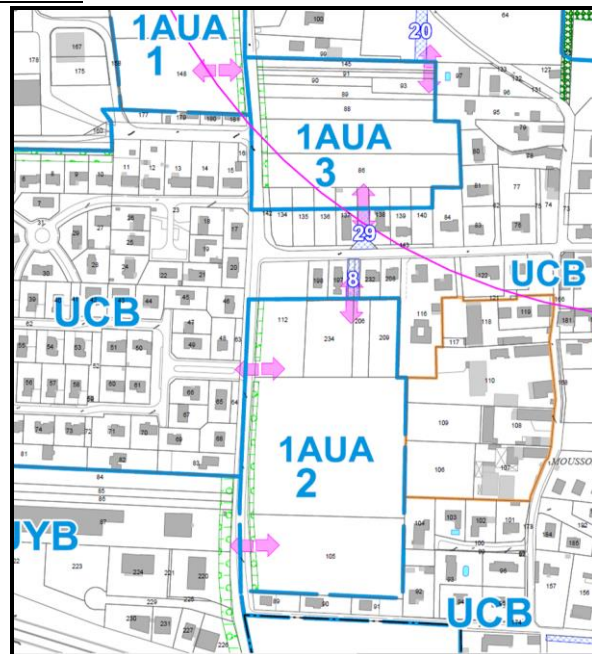
1. Modification du règlement graphique

Les indices des zones 1AUA2 et 1AUA3 sont modifiés sur les plan 1a et 1b du PLU de la façon suivante :

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :



2. Adaptation de l'orientation d'aménagement des zones 1AUA2 et 1AUA3

Au sein du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation les titres des orientations d'aménagement des zones 1AUA2 et 1AUA3 sont modifiés pour correspondre au nouvel échéancier des zones 1AUA.

De plus, les orientations d'aménagement, le tableau des conditions d'aménagement et le schéma des principes d'aménagement des zones 1AUA2 et 1AUA3 sont adaptés pour faire apparaître le phasage de la nouvelle zone 1AUA2.

A noter que les orientations d'aménagement et le schéma d'aménagement de la nouvelle zone 1AUA3 sont adaptés pour faire apparaître le nouvel emplacement réservé n° 29 tel que créé par la modification n° 10 (voir titre II.2.6 de la présente note).

Modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à la modification n° 10

Orientations d'aménagement de la zone 1AUA 2 3

- Assurer la desserte de la zone par la création d'une voie structurante accompagnée d'une liaison douce prenant accès sur la rue du Marraud par le biais de l'emplacement réservé n° 29 et reliée à la rue de la Tournelle par le biais de l'emplacement réservé n° 20

[...]

Orientations d'aménagement de la zone 1AUA 3 2

[...]

- Réaliser le projet en 2 phases selon le découpage présenté sur le schéma de principe d'aménagement de la zone.

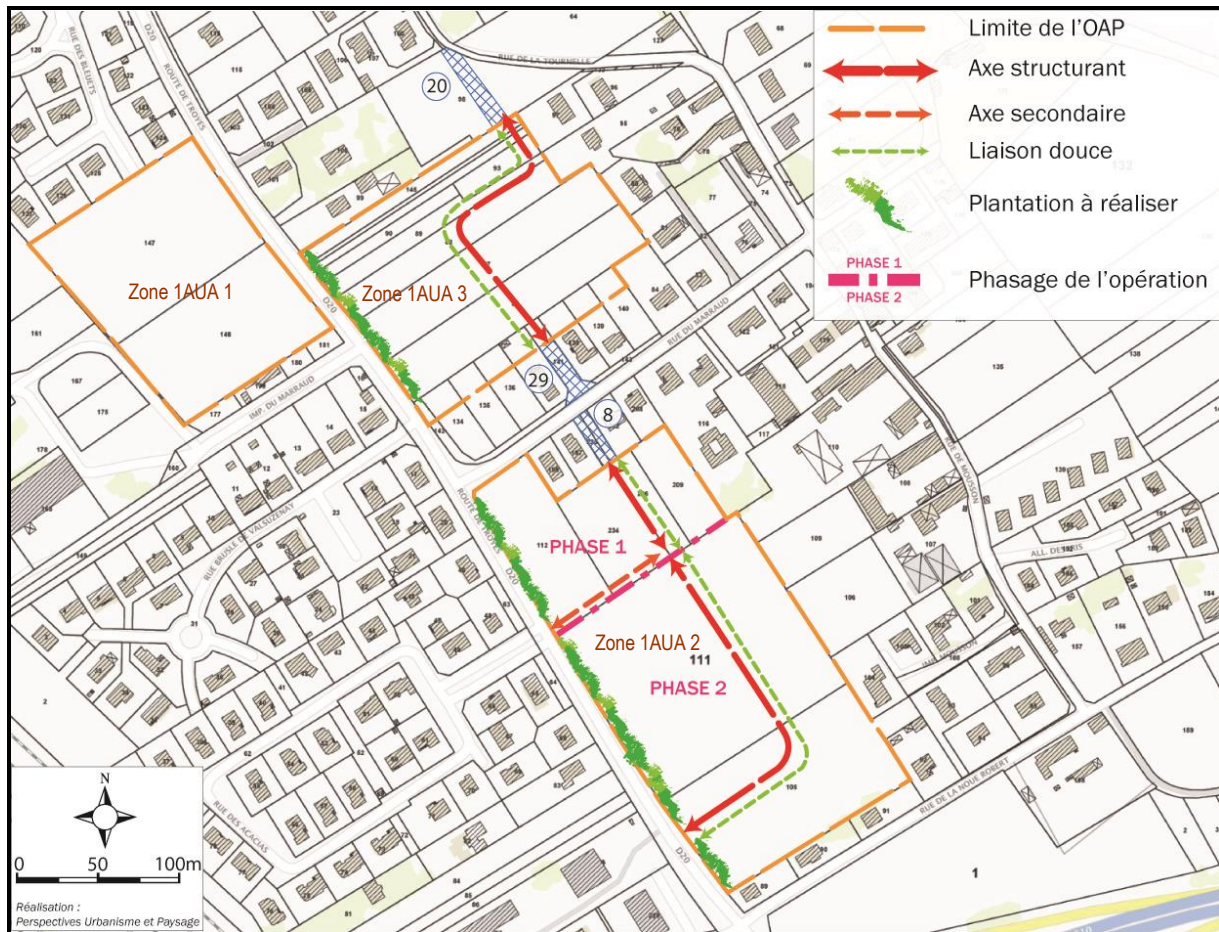
Conditions d'aménagement des zones 1AUA 1, 1AUA 2 et 1AUA 3

L'urbanisation des trois premières zones 1AUA est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Zone 1AUA 1	Zone 1AUA 2	Zone 1AUA 3
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation de la phase n°1 : dès que la zone 1AUA 1 sera urbanisée à au moins 80% de sa surface totale. Echéance d'ouverture à l'urbanisation de la phase n°2 : dès que la phase n°1 de la zone 1AUA 2 sera urbanisée.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès que la phase n°2 de la zone 1AUA 2 sera urbanisée.

[...]

Principes d'aménagement des zones 1AUA2 et 1AUA3 situées en entrée Sud du village et emplacement de la zone 1AUA1



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

II.5. MODIFICATIONS DES ACCÈS À LA ZONE 1AUYA

L'accès défini pour la zone d'urbanisation future 1AUYA vers la rue de la Gare ne pourra plus être assuré depuis la parcelle AK9, l'entreprise située sur la parcelle voisine AK10 ayant pour projet l'extension de son activité.

L'accès de la zone 1AUYA à la rue de la Gare ne pouvant plus se faire depuis la parcelle AK9, cette accroche est définie au niveau de la parcelle AK13 qui comporte la voie de sortie du parking « Brico Dépôt ». Ainsi, l'accès à la zone 1AUYA profitera de cette voie existante qu'il conviendra de conforter et aucun nouvel accès sur la RD91 ne sera créé puisque cette voie de sortie donne sur un carrefour giratoire existant.

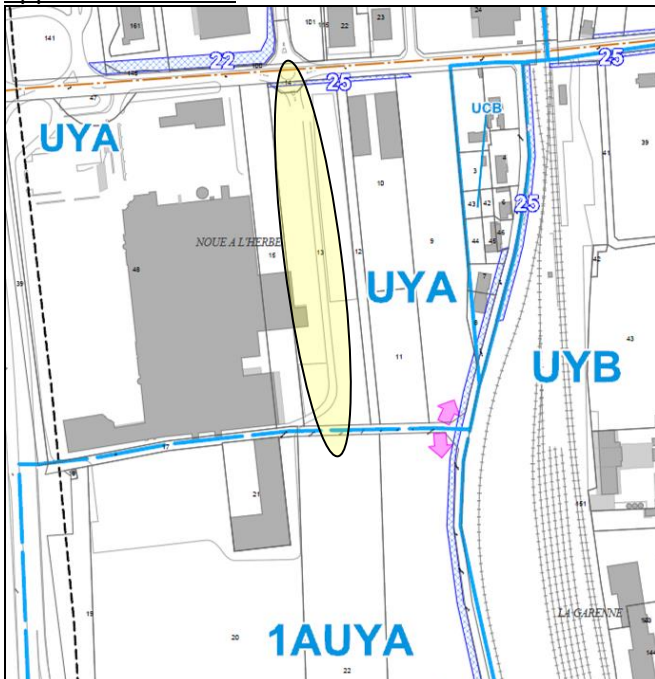
Il est donc nécessaire d'adapter le règlement graphique afin de redéfinir la position de l'accroche viaire future, d'apposer un emplacement réservé pour le confortement de la voie existante à une largeur de 10m permettant l'accès à la zone et d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUYA pour tenir compte de ce nouvel accès.

1. Modification de l'emplacement de l'accroche viaire future et création de l'emplacement réservé n°27

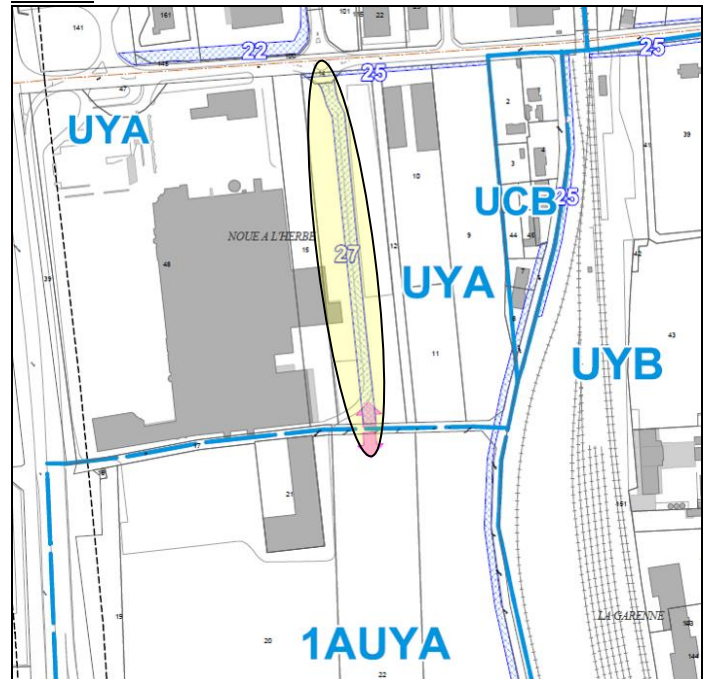
Le règlement graphique définit la position des accroches viaires futures avec les voiries existantes pour l'ensemble des zones d'urbanisation future. L'accroche définie pour la zone 1AUYA est donc déplacée au niveau de la parcelle AK13. De plus, un emplacement réservé est défini sur la parcelle AK13 sur une largeur de 10m pour permettre le confortement de la voie existante.

Cet emplacement réservé portant le n°27 représente une surface de 2 686 m² sous la désignation « Confortement d'une voirie à 10m d'emprise pour desservir la zone 1AUYA ».

Extrait du zonage de la modification n°9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n°10 :



2. Adaptation de l'orientation d'aménagement de la zone 1AUYA

Les orientations d'aménagement du lieu-dit « La Garenne » sont complétées pour tenir compte de la création de l'emplacement réservé n° 27. De même, le schéma de principe d'aménagement de la zone, est complété par la représentation de l'emplacement réservé n° 27.

De plus, le schéma de principe d'aménagement de la zone est modifié pour redéfinir le tracé interne des voiries de façon à ce que celles-ci donnent accès sur l'emplacement réservé n° 27 et non plus sur la parcelle AK9.

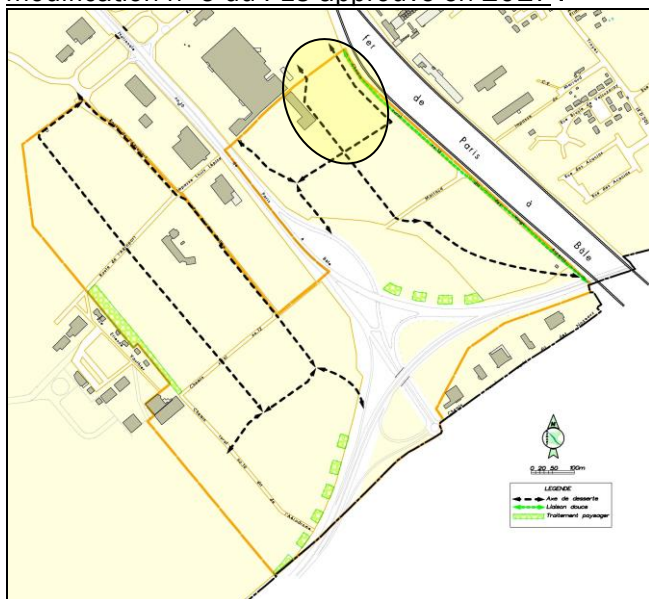
A noter que la modification n° 10 du PLU préserve les principes d'aménagement paysager définis par l'orientation d'aménagement.

Modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

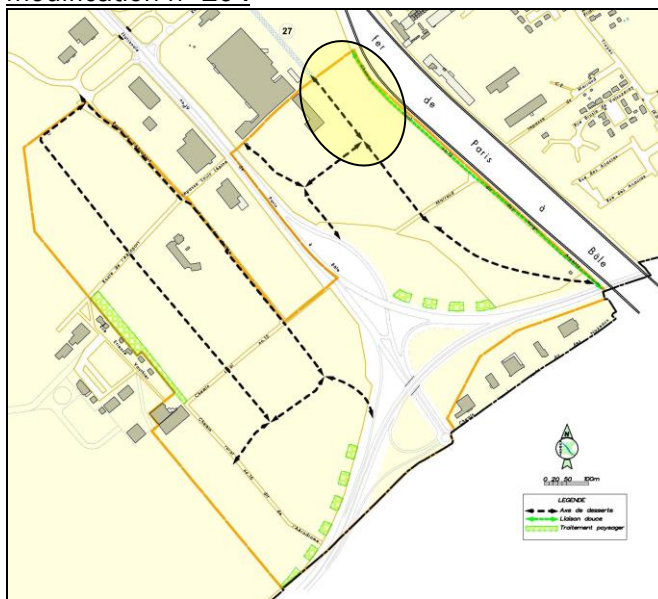
Orientations d'aménagement au lieu-dit La Garenne

- Assurer la desserte du secteur à partir des points de connexions existants **et l'emplacement réservé n° 27.**
- Mettre en place un schéma de voiries cohérent évitant les voies en impasse
- Prévoir un principe de connexion à partir de la bretelle de sortie de la rocade
- Assurer le traitement paysager en front de secteur le long de la bretelle de sortie de la rocade par la réalisation de balises végétales
- Assurer le traitement paysager interne par des plantations d'alignement le long des voies
- Créer une liaison douce en bordure de la voie ferrée

Principe d'aménagement de la zone 1AUYA de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Principe d'aménagement de la zone 1AUYA après modification n° 10 :



II.6. RÉDUCTION DE LA ZONE UCR

La zone UCR correspond à la partie de la zone urbaine à vocation principale d'habitat située dans la zone rouge du PPRi et intègre les parcelles AB97 à 103 et la parcelle AB107. Cependant, la zone UCR est largement supérieure à la zone rouge. En effet, seules les parcelles AB98 et 99 sont concernées par la zone rouge du PPRi et les parcelles AB97 et 100 par la zone bleue du PPRi.

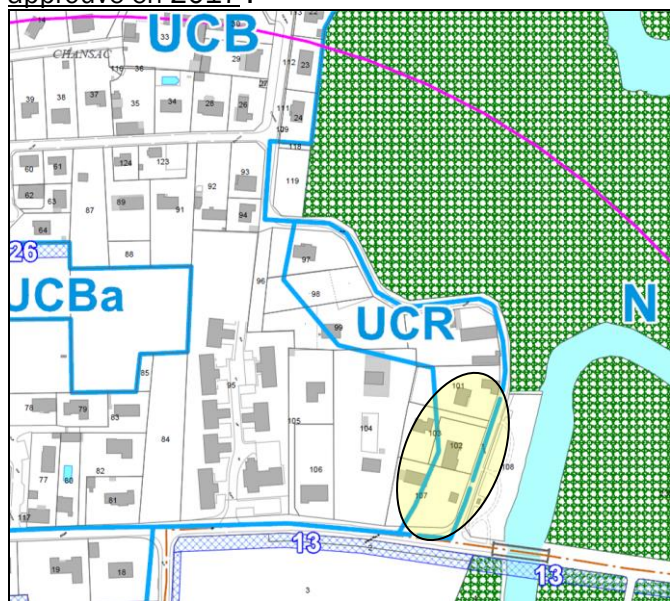
De plus, les parcelles AB101, 102, 103 et 107 ne sont pas concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

Il s'avère donc que le classement en secteur UCR de ces parcelles n'est pas nécessaire et contraint fortement les possibilités d'extensions et de reconstructions des habitations existantes alors que celles-ci ne sont soumises à aucun risque.

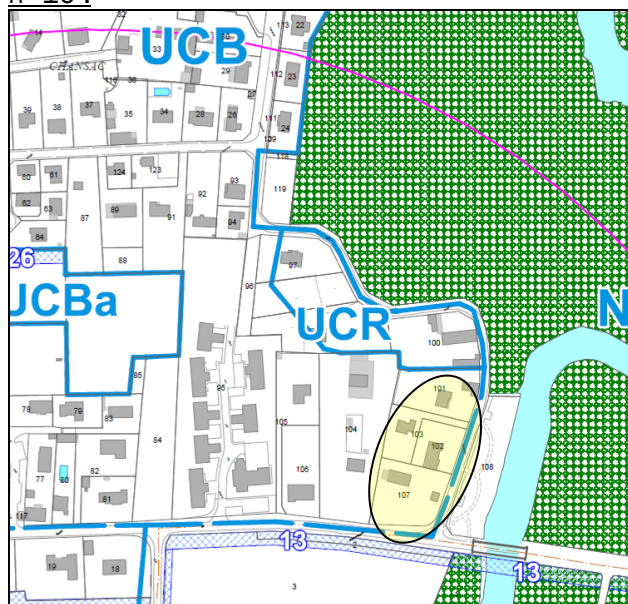
La modification n° 10 du PLU vise donc à reclasser les parcelles AB101, 102, 103 et 107 de la zone UCR en zone UCB. Les parcelles AB97 à 100 sont préservées en zone UCR ; celles-ci étant concernées par les zones rouge et bleue du PPRi.

Ainsi, c'est 0,44 ha de la zone UCR qui est reclassé en zone UCB.

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU
approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification
n° 10 :



II.7. MODIFICATIONS DE L'EMPRISE ET DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, BÂTIS ET NATURELS

L'actuel PLU identifie au sein de la zone UCB, d'anciennes granges situées le long de la rue de la Mousson comme « bâti à protéger » et précise au sein du règlement écrit, article UCB2, que « les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques et/ou historiques des dites constructions. »

Cependant, il apparaît que cette protection n'est pas suffisante pour préserver ces éléments architecturaux et notamment en ce qui concerne les abords de ces constructions.

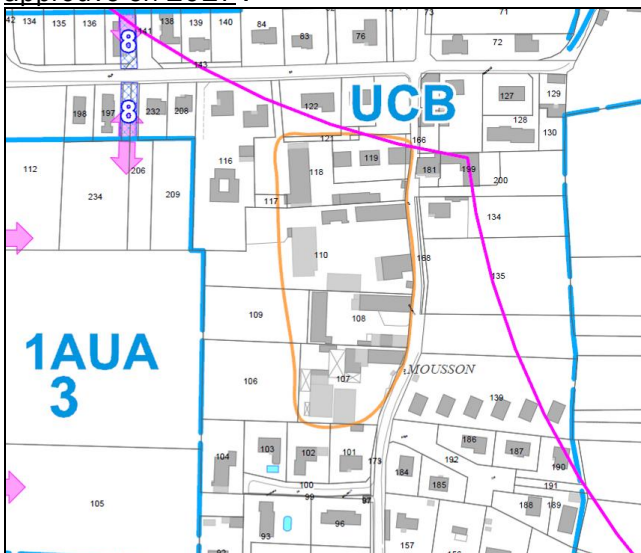
Afin d'améliorer la protection des abords de ces constructions, la modification n° 10 du PLU vise à étendre la prescription graphique appliquée aux granges à l'ensemble des parcelles AE106 et 109 et aux fonds de parcelles AE110 et 118.

De plus, un paragraphe spécifique correspondant à ces éléments de paysage, bâtis et naturels est créé au sein du règlement écrit du PLU permettant de spécifier leurs identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et de préciser que « toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme » et que « la démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme ».

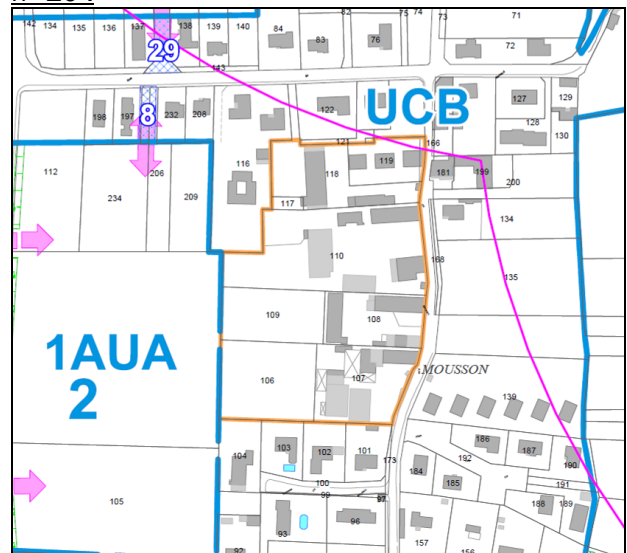
1. Modification de l'emprise de la prescription graphique

Tel que précisé précédemment, la prescription graphique est étendue à l'ensemble des parcelles AE106 et 109 et aux fonds de parcelles AE110 et 118. Ces limites parcellaires ont été choisies comme limite de la prescription afin de tenir compte des unités foncières sur lesquelles se situent les anciennes granges à préserver.

Extrait du zonage de la modification n° 9 du PLU approuvé en 2017 :



Extrait du zonage du PLU après modification n° 10 :



2. Compléments des dispositions réglementaires relatives aux éléments de paysage, bâti et naturel

Au sein du titre 1 « Dispositions générales », article 6 « Rappels », du règlement écrit du PLU, un paragraphe n°3 est créé de la façon suivante :

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification n° 10

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

ARTICLE 6 : RAPPELS

[...]

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE, BATIS ET NATURELS

Les éléments de paysage, bâtis et naturels, à préserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique, patrimonial, écologique, récréatif, esthétique et paysager identifiés aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme (article L151-19 CU).

II.8. TABLEAU DES SURFACE DU PLU SUITE MODIFICATION N° 10

TYPE	ZONES ET SECTEURS PLU Modification n° 10	SURFACE PLU Modification simplifiée n° 9		SURFACE PLU Modification n° 10	
		Surface zonage (ha)	Surface bois classé (ha)	Surface zonage (ha)	Surface bois classé (ha)
Habitation	UCA	11,24	0,12	11,24	0,12
	UCB	58,61	0,08	59,05	0,08
	UCBa	1,05	-	1,05	-
	UCR	1,13	-	0,69	-
Somme Habitation		72,03	0,2	72,03	0,2
Habitation future	1AUA1	1,65	-	1,65	-
	1AUA2 (ancienne 1AUA3)	3,57	-	3,57	-
	1AUA3 (ancienne 1AUA2)	2,20	-	2,20	-
	1AUA4	1,79	-	1,79	-
	1AUA5	1,44	-	1,44	-
Somme Habitation future		10,65	-	10,65	-
Réserve foncière habitation	2AUA	8,58	-	8,58	-
Loisir	UL	3,05	-	3,05	-
Activité	UYA	50,71	-	50,71	-
	UYB	21,89	-	21,89	-
	UYR	10,41	-	10,41	-
Somme Activité		83,01	-	83,01	-
Activité future	1AUYA	74,30	-	74,30	-
Dépôts	1AUW	0,33	-	0,33	-
Aéroport	NE	269,30	-	269,30	-
Agricole	A	252,30	-	252,30	-
Naturel	N	172,20	72,28	172,20	72,28
	NL	7,75	0,27	7,75	0,27
Somme Naturel		179,95	72,55	179,95	72,55
TOTAL		953,50	72,75	953,50	72,75

Surfaces calculées par SIG

III/ Prise en compte de l'environnement

L'ensemble des modifications apportées aux règlements écrit et graphique et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des zones urbaines ou d'urbanisation future. La modification n° 10 du PLU permet de prendre en compte les réalités actuelles du terrain et les besoins de la commune en termes de formes architecturales, de stationnement de création d'équipements au sein de la zone urbaine et de la création de voiries au sein des zones d'urbanisation future existantes sans impacter les zones naturelles et agricoles du territoire.

A noter que la modification de l'article 9 des zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe permet de prendre en compte ce risque en imposant une emprise au sol plus faible que sur le reste de la zone et favorise dans le même temps la présence d'espace naturel et perméable au sein du bourg.

Ce projet n'a donc pas d'impact sur l'environnement.

IV/ Conclusion

La modification n° 10 du PLU n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de favoriser le développement urbain au sein du bourg sans ouvrir de nouvelles zones urbaines ou d'urbanisation future.

Cette modification est cohérente avec les objectifs du PADD, elle vise notamment à travailler pour la cohérence et l'équilibre du tissu urbanisé et à maintenir des coupures vertes au sein du bourg.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇒ Les plans de zonage (Plan 1a et 1b)
- ⇒ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 2)
- ⇒ Le Règlement (Document 3)

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.