

Commune de Badevel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

Mise à disposition du public

- du projet de modification,
- de l'exposé des motifs et
- du registre d'observations

(L.153-47 du code de l'urbanisme).

Du 26 octobre au 27 novembre 2020.

Sommaire

| | | |
|------|---|----|
| 1. | L'objet et le contexte de la modification simplifiée :..... | 7 |
| 2. | Rectifier une erreur matérielle : zonage UB / UZ :..... | 7 |
| 2.1. | Contexte et justification | 7 |
| 2.2. | Proposition d'évolution du zonage UB – UZ rue de Fesches-le-Châtel | 8 |
| 3. | Rectifier une erreur matérielle dans le règlement, zone UA..... | 9 |
| 3.1. | Contexte et justification | 9 |
| 3.2. | Rectification du règlement..... | 9 |
| 4. | Ajustements ponctuels du règlement | 10 |
| 4.1. | Article 8 des zones UA et UB..... | 10 |
| 4.2. | Article 11 des zones UA, UB, UZ et AU..... | 10 |
| 4.3. | Article 13 des zones UA et UB | 11 |
| 5. | Les incidences de la mise en œuvre des évolutions du PLU sur l'environnement : | 12 |
| 6. | Les pièces du PLU impactées par le projet de modification simplifiée :..... | 12 |
| | Annexe : La publicité de la délibération qui prévoit les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU :..... | 13 |
| 7. | Le registre des observations du public :..... | 14 |

Préambule

L'élaboration du PLU de Badevel a été approuvée par le conseil municipal le 12 juillet 2018.

Pour rectifier une erreur matérielle dans le PLU approuvé et procéder à quelques ajustements ponctuels du règlement, les élus souhaitent mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU.

La procédure de modification simplifiée dispense de soumettre à l'enquête publique l'évolution du PLU. Cette procédure prévoit néanmoins une consultation du public pendant une durée d'un mois (*article L. 153-47 du code de l'urbanisme reporté ci-après*).

L'initiative d'engager la procédure de modification simplifiée appartient au maire.

Cependant, « ... Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition » *Article L. 153-47 du code de l'urbanisme*.

L'approbation de la modification relève du conseil municipal une fois entendue la présentation par le maire du bilan de la concertation.

Le présent document consiste donc à présenter :

- La procédure de modification simplifiée (cadre réglementaire).
- Le contexte et l'objet de la modification simplifiée envisagée.
- L'argumentaire de l'évolution souhaitée.
- Le PLU en vigueur et le PLU après la modification.
- Les pièces du PLU impactées par le projet de modification simplifiée.
- La publicité de la modification simplifiée.

Le public pourra ensuite consigner ses appréciations, suggestions ou contre-propositions sur les feuillets reliés en fin de document (pages 14 à 18).

Article L. 153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L. 153-45 du code de l'urbanisme

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.

Article L. 153-48 du code de l'urbanisme

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

Article L. 104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article R. 104-28

L'autorité environnementale mentionnée à l'article [R. 104-21](#) décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article [R. 104-30](#) ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

La procédure de modification simplifiée : Code de l'urbanisme

| Etapas de la procédure de modification simplifiée | Les étapes de la procédure à Badevel |
|--|--|
| <p>Rédaction du dossier de projet de modification et de l'exposé des motifs.</p> <p><i>Article L. 153-47 du code de l'urbanisme.</i></p> | <p>Septembre 2020 :</p> <p>Rédaction du dossier avec l'appui de l'Agence de Développement et d'Urbanisme.</p> |
| <p>La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire.</p> <p><i>Article L. 153-45 du code de l'urbanisme.</i></p> <p>« Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 avant le début de cette mise à disposition ».</p> <p><i>Article L. 153-47 du code de l'urbanisme.</i></p> <p>« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas [...] ».</p> <p><i>Articles R. 104-28 à R. 104-33 du code de l'urbanisme.</i></p> <p>« Avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».</p> <p><i>Article L. 153-40 du code de l'urbanisme.</i></p> <p>« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations ».</p> <p><i>Article L. 153-47 du code de l'urbanisme.</i></p> | <p>18 septembre 2020 : Conseil municipal.</p> <p>Information de l'engagement de la procédure de modification simplifiée.</p> <p>18 septembre 2020 : Conseil municipal.</p> <p>Choix des modalités de concertation : mise à disposition du public du lundi 26 octobre au vendredi 27 novembre 2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Affichage sur les panneaux municipaux à compter du 12 octobre 2020. ➔ Est Républicain : édition du 12 octobre 2020. <p>Consultation de l'Autorité Environnementale (MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) à joindre au dossier mis à disposition pour savoir si les évolutions du PLU par modification simplifiée doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou pas (= réponse de la MRAE sous 2 mois) -> Octobre 2020.</p> <p>Notification au préfet et aux personnes publiques associées -> Octobre 2020.</p> <p>Mise à disposition du dossier du lundi 26 octobre au vendredi 27 novembre 2020.</p> |
| <p>A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.</p> <p><i>Article L. 153-47 du code de l'urbanisme.</i></p> | <p>Conseil Municipal d'approbation de la modification simplifiée.</p> <p>Date à confirmer : Décembre 2020.</p> <p>Délibération : bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification.</p> |

| Etapas de la procédure de modification simplifiée (suite) | Les étapes de la procédure à Badevel (suite) |
|---|--|
| <p>Affichage en mairie de la délibération et mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé dans le département.</p> <p>Publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales (commune de + de 3 500 habitants).</p> <p>Articles R. 153-20 et 153-21 du code de l'urbanisme.</p> | <p>Décembre 2020 :</p> <p>Affichage de la délibération d'approbation.</p> <p>Publicité de la délibération d'approbation.</p> <p>Et transmission du dossier de PLU modifié au Préfet.</p> |
| <p>La modification simplifiée est exécutoire après réception de la délibération en Sous-Préfecture accompagnée du PLU modifié et accomplissement des mesures de publicité.</p> | |

1. L'objet et le contexte de la modification simplifiée :

L'élaboration du PLU a été approuvée le 12 juillet 2018.

La procédure de modification simplifiée vise :

- à rectifier des erreurs matérielles :
 - o zonage UB / UZ, rue de Fesches-le-Châtel,
 - o règlement, illustration de la règle UA,
- à ajuster le règlement :
 - o article 8 - zones UA et UB,
 - o article 11 - zones UA, UB, UZ et AU,
 - o article 13 - zones UA et UB.

2. Rectifier une erreur matérielle : zonage UB / UZ :

2.1. Contexte et justification

Lors de l'approbation du PLU en juillet 2018, la parcelle n°167 située rue de Fesches-le-Châtel a été considérée comme occupée par une habitation individuelle et intégrée dans la zone UB. Or, il s'agit d'une parcelle occupée par une activité d'aménagement paysager : entreprise é.t. paysage, ci-dessous.



(Source : Google Maps).

Le propriétaire souhaite réaliser un nouveau bâtiment pour stocker le matériel nécessaire à son activité. Le règlement de la zone UB ne permet pas les constructions qui ne seraient pas intégrées à une habitation.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone UB :

- Les constructions à usage commercial, de bureau ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
 - o qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - o d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m² pour le commerce et les services à la personne (par exemple station-service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m² pour l'artisanat.

En revanche, le règlement de la zone UZ autorise la construction d'entrepôts liés à une activité présente dans la zone UZ :

Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

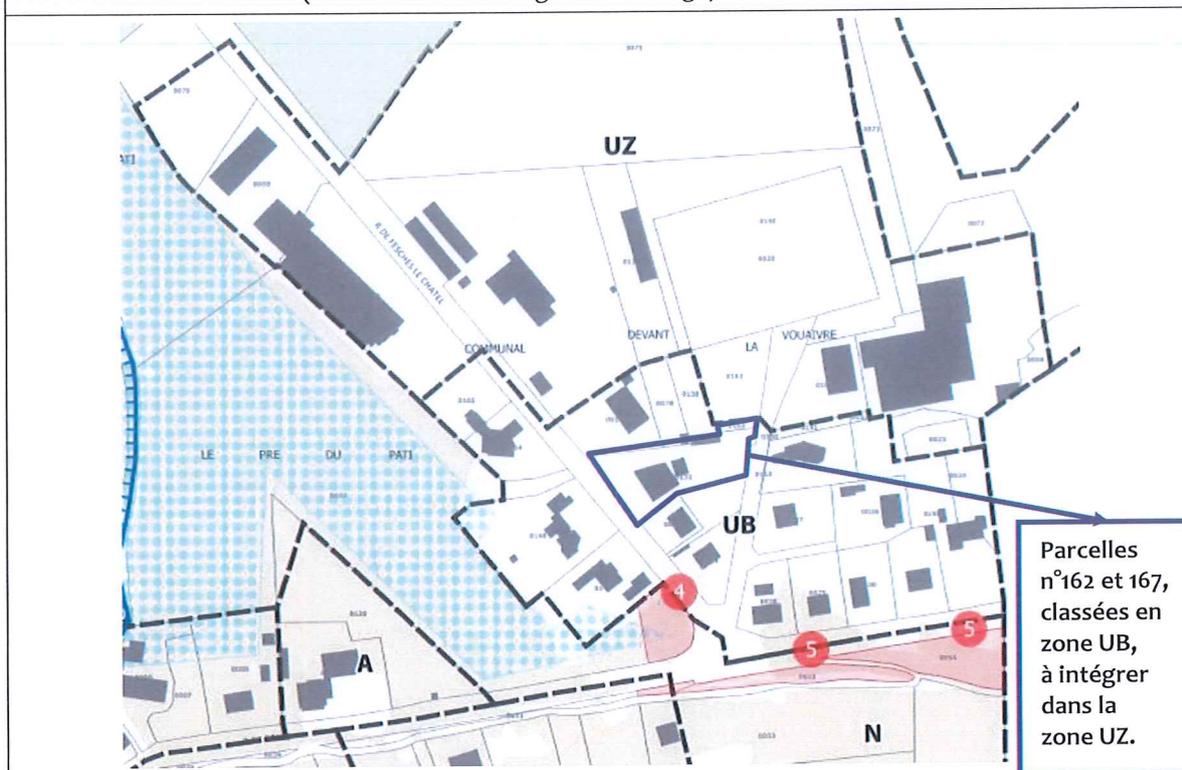
Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.
- L'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.

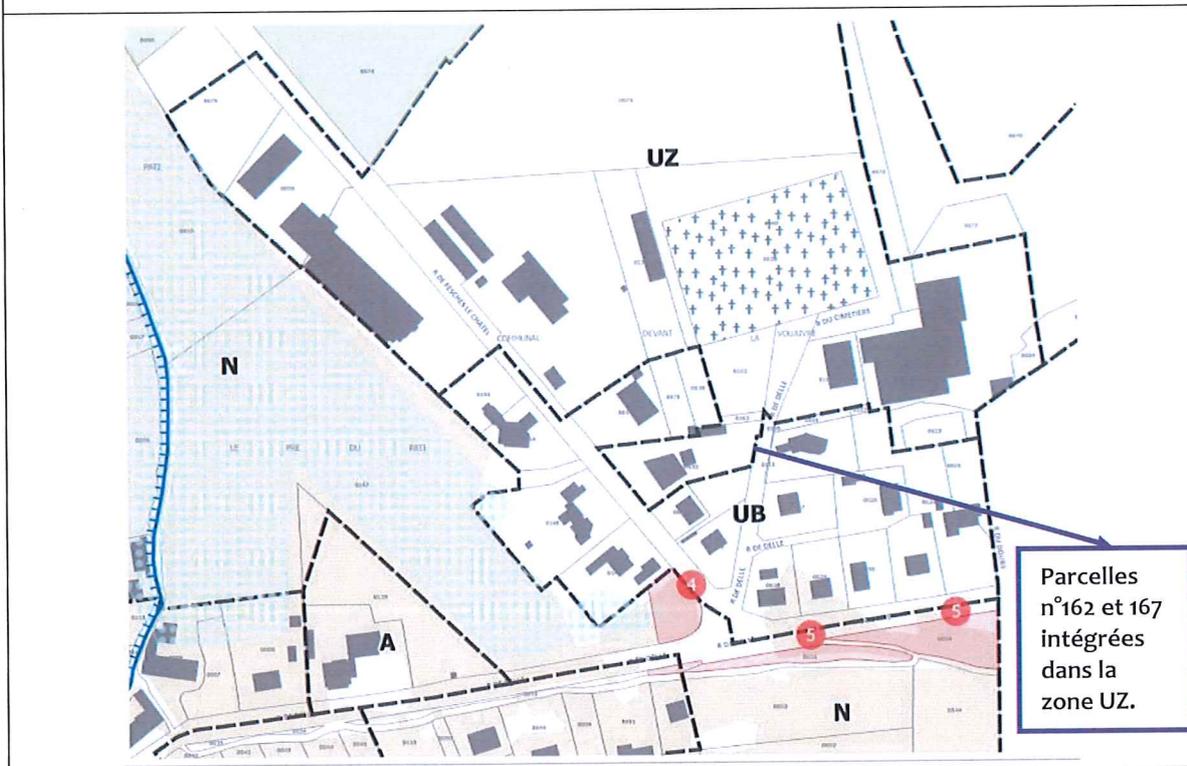
2.2. Proposition d'évolution du zonage UB – UZ rue de Fesches-le-Châtel

L'évolution de la limite des zones UB / UZ doit permettre d'intégrer la parcelle n°167 dans la zone d'activités UZ. Il est également proposé d'intégrer la petite parcelle n°162 située entre la parcelle n°167 et la zone UZ actuelle. Cette parcelle est attenante au parking du cimetière situé en zone UZ.

Rue de Fesches-le-Châtel (extrait du PLU en vigueur – zonage) - Parcelles n°162 et 167.



Rue de Fesches le Châtel (extrait du PLU en vigueur – zonage) *après modification simplifiée du PLU.*



3. Rectifier une erreur matérielle dans le règlement, zone UA

3.1. Contexte et justification

Le règlement en vigueur de la zone UA contient une incohérence à l'article UA7, page 10.

La règle exprimée porte sur 3 mètres. Le schéma qui illustre la règle indique 3 mètres mais la légende du schéma mentionne 4 mètres. Il convient de rectifier cette erreur et d'indiquer 3 mètres.

Pour mémoire, cette incohérence avait été notée par les services de l'Etat lors du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU.

3.2. Rectification du règlement

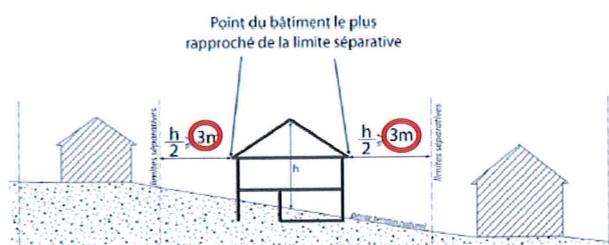
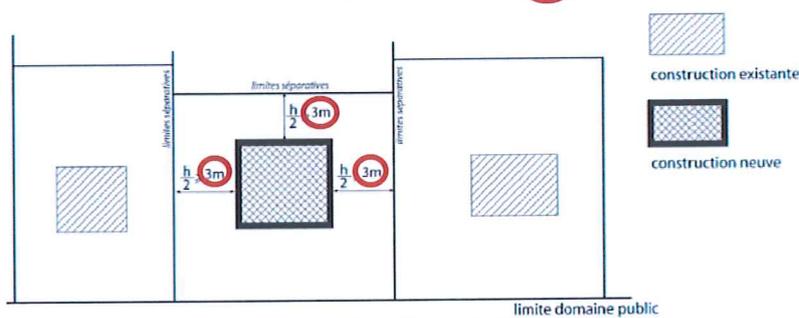
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit en limite, sauf pour les parcelles concernées par le risque d'inondation, uniquement en limites latérales.

Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.



4. Ajustements ponctuels du règlement

4.1. Article 8 des zones UA et UB

L'article 8 du règlement concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La règle est trop restrictive, en particulier pour l'habitat collectif. La règle est justifiée par l'objectif de permettre/favoriser une densification du tissu urbain (justification page 116 pour UA et page 120 pour UB - rapport de présentation du PLU en vigueur).

Sans remettre en cause l'objectif de densification du tissu urbain, les élus souhaitent revoir la règle et l'assouplir.

| PLU en vigueur approuvé le 12 juillet 2018 : | Extrait du règlement du PLU après modification : |
|--|---|
| <p>UA8 et UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.</p> <p>Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none">- de construction dont la surface est inférieure à 25 m²,- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. | <p>UA8 et UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>La distance horizontale entre 2 nouvelles constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none">-de construction dont la surface est inférieure à 25 m²,-de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,-de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. |

4.2. Article 11 des zones UA, UB, UZ et AU

L'article 11 du règlement est dédié au traitement des aspects extérieurs de la construction : volumes et terrassements, aspect des façades et revêtements, toitures et clôtures.

Dans le PLU en vigueur, pour les zones UA, UB, UZ et AU, l'énoncé des règles renvoie au contenu d'un cahier de recommandations architecturales qui figure en annexe du règlement.

Cette disposition n'a pas de valeur réglementaire puisqu'elle fait référence à des règles ou des recommandations distinctes du règlement du PLU.

Pour lever toute ambiguïté sur le contenu réglementaire à respecter, il est proposé de préciser l'article 11 comme ci-dessous.

| PLU en vigueur approuvé le 12 juillet 2018 : | Extrait du règlement du PLU après modification : |
|---|---|
| <p>UA11, UB11, UZ11, AU11 : Aspects extérieurs</p> <p><u>1- Volumes et terrassements</u></p> <p>Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.</p> <p><u>2- Aspect des façades et revêtement</u></p> <p>Cf. cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).</p> | <p>UA11, UB11, UZ11, AU11 : Aspects extérieurs</p> <p><u>1- Volumes et terrassements</u></p> <p>Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.</p> <p><u>2- Aspect des façades et revêtement</u></p> <p>Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement (pièce 4.3).</p> |

| | |
|--|---|
| <p><u>3 - Toitures</u> Cf. cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).</p> | <p><u>3 - Toitures</u> Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement (pièce 4.3).</p> |
| <p><u>4 - Clôtures</u> Cf. cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).</p> | <p><u>4 - Clôtures</u> Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement (pièce 4.3).</p> |

4.3. Article 13 des zones UA et UB

L'article 13 du règlement est dédié au traitement des espaces libres.

Dans le PLU en vigueur, pour les zones UA et UB, l'énoncé d'une règle générale « les nouvelles plantations doivent être d'essence locale » est complété par un renvoi au contenu d'un catalogue réalisé par les services de l'agglomération disponible en mairie.

Cette disposition n'a pas de valeur réglementaire puisqu'elle fait référence à des règles ou des recommandations distinctes du règlement du PLU.

Pour lever toute ambiguïté sur le contenu réglementaire à respecter il est proposé de préciser l'article 13 pour les zones UA et UB.

| <i>PLU en vigueur approuvé le 12 juillet 2018 :</i> | <i>Extrait du règlement du PLU après modification :</i> |
|--|--|
| <p>UA13, UB13 : Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.</p> | <p>UA13, UB13 : Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au document réalisé par PMA «le catalogue des plantes autochtones » et disponible à la mairie).</p> |

5. Les incidences de la mise en œuvre des évolutions du PLU sur l'environnement :

La modification du PLU porte sur la rectification d'erreurs matérielles et sur 2 ajustements ponctuels du règlement. Cette évolution ne modifie pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 8 du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 135 et suivantes) : gestion économe et qualitative des espaces, préservation et mise en valeur des espaces naturels, des sites et des paysages, limitations des nuisances et des pollutions, intégration des risques naturels et technologiques, incidences du PLU sur les sites Natura 2000.

6. Les pièces du PLU impactées par le projet de modification simplifiée :

- **Le rapport de présentation (pièce n°1 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le rapport de présentation sera mis à jour et complété par le présent dossier qui constitue un additif au rapport de présentation qui expose les évolutions du PLU révisé approuvé en juillet 2018.
- **Le règlement littéral (pièce n°4.2 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le règlement littéral sera modifié comme mentionné ci-dessus (aux paragraphes 3 et 4).
- **Le règlement graphique (pièce n°4.1 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le règlement graphique : les plans de zonage au 1/4000° (pièce n°4.1.1) et 1/2000° (pièce n°4.1.2) intégreront les évolutions exposées ci-dessus (au paragraphe 2.2).

Annexe :

La publicité de la délibération qui prévoit les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU :

Source : L'Est républicain - Annonces Légales – Lundi 12 octobre 2020 :

COMMUNE DE BADEVEL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En date du 18 septembre 2020, le conseil municipal de Badevel a décidé des modalités de mise à disposition du public du dossier présentant le projet de modification simplifiée du PLU en vue de :

- faire évoluer le zonage dans le secteur rue de Fesches-le-Châtel / rue de Delle afin d'inclure dans la zone UZ une parcelle actuellement classée en zone UB et permettre à l'activité d'aménagement paysager de se développer ;
- clarifier le statut des annexes architecturales énoncées à l'article 11 « Aspect extérieur » du règlement ;
- rectifier une erreur matérielle affectant le règlement de la zone UA, article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Le public pourra prendre connaissance du dossier en mairie du lundi 26 octobre au vendredi 27 novembre 2020 et formuler ses observations dans un registre mis à sa disposition, aux heures habituelles d'ouverture.

225016200

7. Le registre des observations du public :

5 feuillets reliés au dossier d'enquête (pages 14 à 18) : FEUILLET 1/5 – page 14

Le registre des observations du Public (Suite) : FEUILLET 2/5 – page 15

Registre des observations du Public (Suite) : FEUILLET 4/5 – page 17

Registre des observations du Public (Fin) : FEUILLET 5/5 – page 18