

PLU approuvé le : 29 février 2008

Modification n° 5 :

Vu pour être annexé à la délibération en date du 24/07/2013

Le Maire

Nigel Boute



Commune de BOOS

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Juillet 2013

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	3
2. OBJET DE LA MODIFICATION	3
2.1 RECLASSEMENT DE LA PARCELLE 1136 DU SECTEUR NA EN SECTEUR NB	4
2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE NC	6
2.3 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE U	8
2.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DU CHAPITRE « GENERALITES » DU REGLEMENT	10
2.5 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : TRANSFORMATION DES ZONES AU REALISEES EN ZONES U	10
2.6 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : SUPPRESSION DES INDICES POUR LES CAVITES LEVEES	10
3. CONCLUSION	11

La présente notice a pour objet de détailler et argumenter chaque modification envisagée.

1. Justification du choix de la procédure de modification

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLU conformément l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou 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.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

À la lecture du PLU en vigueur, les modifications ne portent pas atteinte aux critères de l'article L123-13. Par conséquent, la procédure de modification a été retenue.

La municipalité a donc décidé la modification du PLU en vigueur.

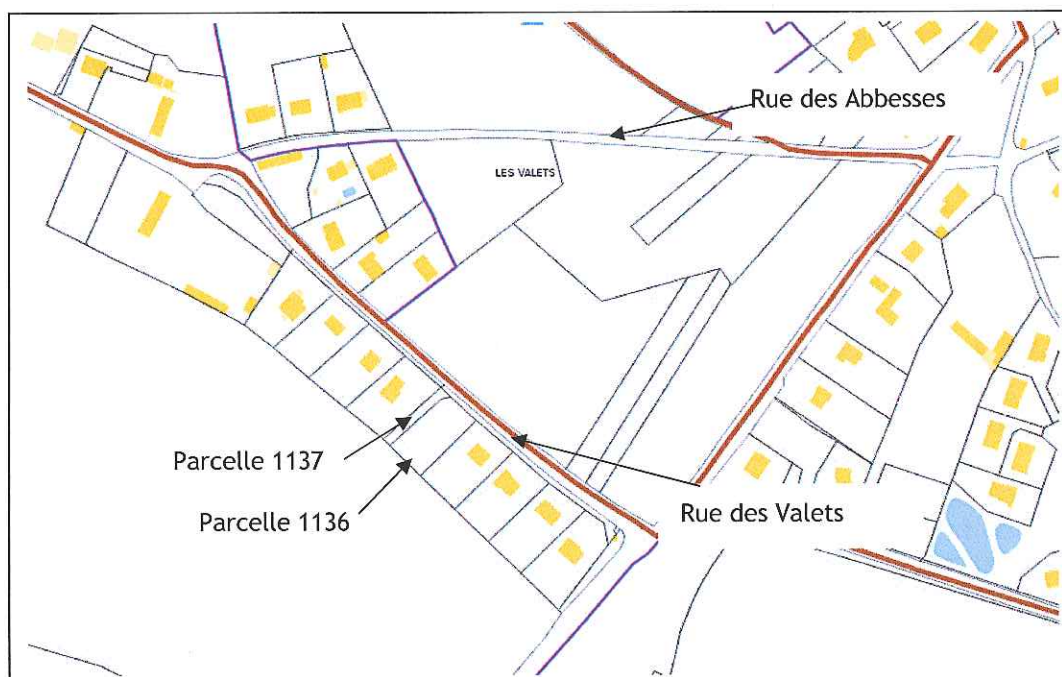
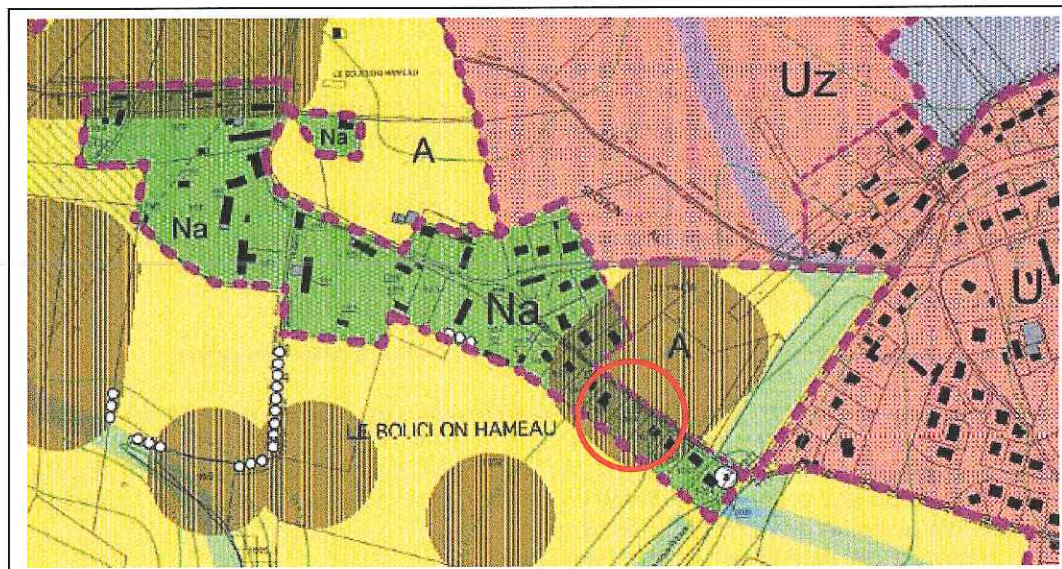
2. Objet de la modification

Les modifications portent sur 6 aspects :

- 1 - le reclassement de la parcelle 1136 du secteur Na en secteur Nb,
- 2 - La modification du règlement de la zone NC,
- 3 - La modification du règlement de la zone U,
- 4 - La modification de l'article 3 du chapitre GENERALITES du règlement,
- 5 - La modification du plan de zonage avec la transformation des zones AU réalisées ou desservies par les réseaux en zones U,
- 6 - La modification du plan de zonage avec la suppression des indices de cavités levées.

2.1 Reclassement de la parcelle 1136 du secteur Na en secteur Nb

Le reclassement de la parcelle 1136 actuellement classée en secteur Na.



Dans le cadre du règlement, les dispositions de la zone Na correspondent à :

«Le secteur Na, correspond à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux.»

Or la dite parcelle concernée par la modification : n°1136, relevant de la zone Na n'est pas bâtie.

Par ailleurs :

- il est à noter que la forme urbaine de la zone Na le long de la rue des Valets est marquée par un habitat individuel mesuré lui conférant les caractéristiques d'un hameau.
- que la zone A située au Nord de la rue des Valets, semblant à première vue enclavée est desservie par la Rue des Abbesses.
- que la parcelle concernée par la modification est longée par la parcelle 1137, qui est maintenue en Na et qui a pour vocation d'assurer la continuité écologique et paysagère entre les zone A.
- que le risque de cavité est levé cf. partie 2.4.

Au regard de ces éléments, dans l'intérêt général et après avoir vérifié qu'il n'y a pas d'autres zones Na sur la commune qui nécessiterait les mêmes adaptations, il est donc proposé de classer en zone Nb la parcelle 1136.

La zone Nb répond aux dispositions suivantes dans le règlement :

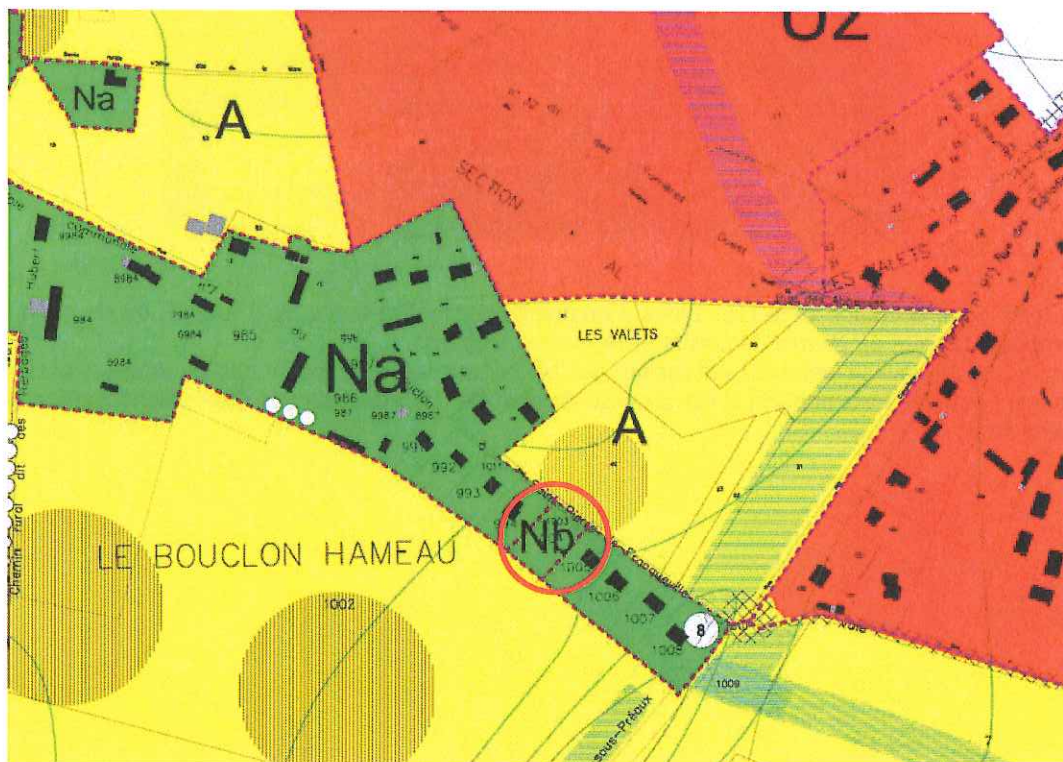
« Le secteur Nb, protégé, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, dans le cadre d'une emprise au sol limitée. »

Ces dispositions sont donc plus adaptées au cas de la parcelle 1136, le reclassement de cette dernière permet d'assurer la cohérence urbaine de la rue des Valets par une continuité de l'urbanisation. Ce changement de destination n'entre pas en contradiction avec la préserver du caractère rural du hameau.

Enfin, il est à noter que les services de la DDTM ont été questionnés sur le choix de cette procédure et que l'ensemble de leurs remarques ont été suivies.

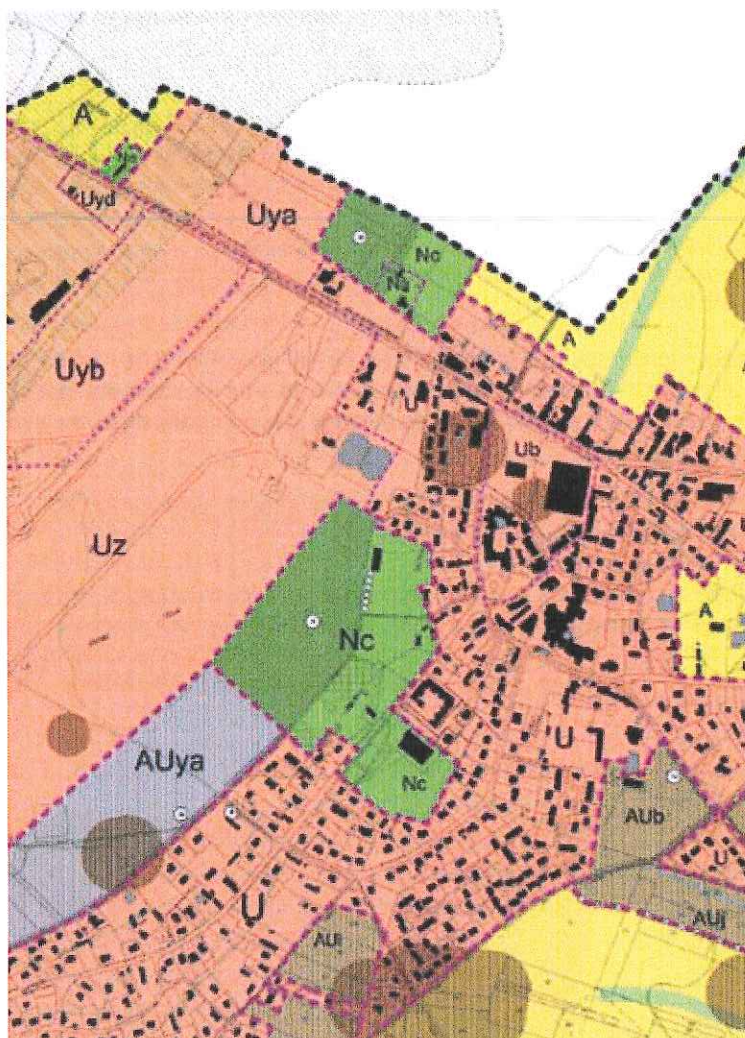
De plus, l'ancien Plan d'Occupation des Sols permettait la construction de cette parcelle. Or lors de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme, il n'a pas été prêté attention à la parcelle n°1136 qui était pourtant viabilisée. Elle a donc été intégrée par erreur, sans distinction, dans la zone NA qui n'autorise pas les nouvelles constructions mais permet seulement l'agrandissement de l'existant.

Extrait de la modification du plan de zonage :



2.2 Modification du règlement de la zone NC

Le règlement de la zone Nc correspond à un secteur naturel permettant l'accueil d'équipements sportifs ou de plein air.



Or, cette zone accueille déjà tous types d'équipements publics autres que sportifs ou de plein air : exemples : la salle du centre de Loisirs et la maison du parc.
Dans le but de pouvoir assurer l'extension des bâtiments publics existants et/ou la construction de nouveaux équipements publics, il est proposé de modifier la rédaction des dispositions applicables à la zone Nc.

REDACTION EN VIGUEUR

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

[...]

- le secteur Nc correspondant à des équipements sportifs ou de plein air

[...]. »

« ARTICLE N 2

Peuvent être autorisés :

[...]

2.3 Dans le secteur Nc, les installations et constructions d'équipement sportifs ou de plein air, à condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

[...] ».

« ARTICLE N 11

[...]

11.4.3 Pour les constructions à usage d'équipement sportifs ou de plein air, les toitures de faible pente sont acceptées.

[...] ».

REDACTION MODIFIEE

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

[...]

- le secteur Nc correspondant à des équipements publics

[...]. »

« ARTICLE N 2

Peuvent être autorisés :

[...]

2.3 Dans le secteur Nc, les installations et constructions d'équipement publics, à condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

[...] ».

« ARTICLE N 11

[...]

11.4.3 Pour les constructions à usage d'équipement public, les toitures de faible pente sont acceptées.

[...] ».

Il est à noter, que l'esprit global du règlement n'est pas modifié et que toutes les constructions permises dans la zone Nc ne porteront pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ; tel que le prévoit l'article 2 de la zone N du PLU.

2.3 Modification du règlement de la zone U

Article U2 :

Sur la zone Uyb, des activités de commerce se sont implantées, or elles ne sont pas autorisées dans cette zone. Afin de régulariser les activités commerciales en place, permettre leur extension et permettre l'implantation d'activités tertiaires, il est nécessaire de modifier l'article 2 du règlement de la zone U sans toutefois permettre l'implantation d'activités commerciales nouvelles.

REDACTION EN VIGUEUR

« Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

2.5- Dans le secteur Uyb,

- les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielles, y compris leur extension, à condition d'être compatible (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone

[...]. »

REDACTION MODIFIEE

« Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

2.5- Dans le secteur Uyb,

- les constructions ou installations à activités artisanales, industrielles ou tertiaires, y compris leur extension, à condition d'être compatible (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol, existantes et édifiées avant l'approbation de cette modification du PLU (juillet 2013), qui auraient une destination dont la création est interdite à l'article 1 de la zone U, sont autorisées à se maintenir sur le site, se reconstruire en cas de sinistre et s'étendre.
- L'installation des halls d'exposition des produits d'une entreprise et des espaces de vente de produits fabriqués sur place, c'est-à-dire des « activités commerciales » strictement liées à l'activité de production ainsi que des activités d'entreposage de produits.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone

[...]. »

Article U14 :

Sur les zones d'activités, les coefficients d'occupation du sol (COS) ont atteint leur seuil maximal. Afin d'éviter un étalement de ces zones, la mairie de Boos souhaite optimiser les surfaces existantes en permettant une densité bâtie plus importante et par conséquent des COS plus élevés.

Cette modification du COS concerne les secteurs Uyb et Uyc.

REDACTION EN VIGUEUR

« Article U14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

- 14.1- Le COS applicable est de 0,25 pour le secteur Ua et Uyd.
Le COS applicable est de 0,4 pour les secteurs U, Ub, Uya, et Uyb.
Le COS applicable est de 0,48 pour le secteur Uyc.

[...]

- 14.3- Le COS applicable pour les constructions publiques et les activités commerciales est de 0,7.

[...]. »

REDACTION MODIFIEE

« Article U14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

- 14.1- Le COS applicable est de 0,25 pour les secteurs Ua et Uyd.
Le COS applicable est de 0,4 pour les secteurs U, Ub et Uya.
Le COS applicable est de 0,6 pour les secteurs Uyb et Uyc.

[...]

- 14.3- Le COS applicable pour les constructions publiques et les activités commerciales (secteurs Ub et Uya) est de 0,7.

[...]. »

2.4 Modification de l'article 3 du chapitre « généralités » du règlement

La modification du règlement de la zone Uyb entraîne également une modification de sa description dans le chapitre sur les généralités du règlement écrit.

REDACTION EN VIGUEUR

« Article 3- Division du territoire en zones

[...]

- le secteur Uyb, à vocation de zone d'activités artisanales et industrielles

[...]. »

REDACTION MODIFIEE

« Article 3- Division du territoire en zones

[...]

- le secteur Uyb, à vocation de zone d'activités artisanales, industrielles et tertiaires

[...]. »

2.5 Modification du plan de zonage : transformation des zones AU réalisées en zones U

3 zones à urbaniser font l'objet d'un passage en zone urbanisée : AUb, AUd et AUj.

Les copies des arrêtés des permis d'aménager justifiant cette modification sont annexées à ce document.

Le plan de zonage modifié est également annexé à ce document.

2.6 Modification du plan de zonage : suppression des indices pour les cavités levées

Plusieurs cavités font l'objet soit d'une modification de leur périmètre de protection, soit d'une totale suppression.

Cavités modifiées : n° 11, n° 16, n° 19, n° 24, n° 97, n° 163, n° 164

Cavités supprimées : n° 14, n° 87, n° 91, n° 109, n° 148.

Le dossier risque des cavités levées est annexé à ce document.

Le plan de zonage modifié est également annexé à ce document.

3. Conclusion

Cette modification du PLU apporte quelques changements minimes qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

De plus, cette modification n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Enfin, cette modification du PLU n'engendre aucun risque de nuisance.