



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BAZANCOURT

*Modification n°1
Dossier d'Approbation*



Vu pour être annexé à la
délibération du

14 novembre 2014

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Document A

**Rapport de
présentation
(additif)**

Les objectifs et justifications de la procédure

Conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'urbanisme : « *le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque ... la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Le présent dossier est établi en application des dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme et prenant en compte les évolutions liées à la loi ALUR notamment par la suppression de la référence au COS.

La commune a souhaité engager une procédure de modification afin de :

- Harmoniser la réglementation des zones par la suppression des caractères de zone qui seront intégrés dans le présent additif au rapport de présentation (UC, UD, UE, UX, AU, AUX et A)
- Autoriser une évolution des zones urbaines existantes UC et UD avec des assouplissements en matière de recul (emprise publique et limite séparative) dans un objectif de densification
- Permettre le développement de l'écoquartier AUD dont la densité est raisonnée (AU2, AU6 et AU7) dans un souci d'intégration paysagère (AU13) mais également de réduction des consommations foncières. En précisant les zones de constructibilité en fonction du plan D4 annexé au règlement.
- Limiter l'impact visuel des constructions en AUXa et AUXc tout en garantissant le développement économique communal et intercommunal. Pour ce faire, la hauteur est limitée à 20 m.

Les projets envisagés ayant motivé cette procédure entrent bien dans le champ de la procédure de modification dans le respect de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme car ils :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;

Les impacts sur le document

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété d'un additif. Pour une meilleure compréhension du document, il est restructuré par ces derniers feuillets.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones.

4 catégories de zones urbaines

Zone UC	Zone urbaine continue
Zone UD	Zone urbaine discontinue
Zone UE	Zone urbaine d'équipement
Zone UX	Zone urbaine d'activités

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée plusieurs secteurs :

- UC qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité renforcée où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village ancien.
- UD qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat à caractère péri-central. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.
- UE regroupe les équipements d'intérêt collectif et constructions publics communaux et intercommunaux notamment à vocation éducative, sociale et sportive ...

- UX est une zone équipée affectée aux activités économiques. Elle comprend 2 secteurs : UXa et UXb qui se différencient par le caractère agro industrielle et/ou de transformations de produits agricoles

2 catégories de zones à urbaniser

Zone AU	Zone à urbaniser divisée en 5 secteurs : AUa, AUb, AUc, AUd, AUe,
Zone AUX	Zone à urbaniser réservées à l'implantation d'activités économiques divisée en 3 secteurs : AUXa, AUXb, AUXc

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone AU est divisée en 5 secteurs : AUa, AUb, AUc et AUd qui correspondent zone mixte à dominante d'habitat dont la différenciation implique une densité différenciée mais également en AUe la création d'un secteur de type « éco quartier » et AUe pour un secteur d'équipement communaux ou intercommunaux, de service public et d'intérêt collectif.

La zone AUX est divisée en 3 secteurs :

- AUXa correspond à un secteur dédié exclusivement à des activités artisanales, de bureaux et de commerces
- AUXb qui correspond à des activités qui sont liées aux activités agro-industrielles et/ou de transformation de produits agricoles
- AUXc qui correspond à des activités de bureaux et d'entrepôt liées aux activités agro-industrielles

1 catégorie de zone agricole

Zone A	Zone agricole avec 2 secteurs : Aa et Ab
--------	--

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.*123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A est divisée en 2 secteurs :

- Aa qui correspond à la définition de la zone agricole du code de l'urbanisme
- Ab qui correspond aux emprises de bassins de rétention des entreprises du secteur agro-industriel

1 catégorie de zone naturelle et forestière

Zone N	Zone naturelle et forestière
--------	------------------------------

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le plan relatif au parti d'aménagement a également été modifié dans les OAP pour une meilleure intégration du projet et cohérence avec les autres documents composant le PLU notamment le règlement.

Le règlement

En outre, un plan D4 au 1/500 est annexé avec les zones de constructibilité

	Règlement approuvé le 03/07/2013	Projet 2014 de modification réglementaire
UC	Non réglementé sur le point relatif aux constructions non perpendiculaires	7.2. Pour les constructions non perpendiculaires à la limite séparative, un point au moins de la construction se fera : - soit en limite - soit à 3 m
UD	7.1. Les constructions devront être réalisées : - soit à 3 m - soit à l'une des limites - soit sur 2 limites si une des limites est une construction	7.1. Les constructions devront être réalisées : - soit au moins à 3 m - soit à l'une des limites - soit sur 2 limites si une des limites est une construction
	Non réglementé sur le point relatif aux constructions non perpendiculaires	7.2. Pour les constructions non perpendiculaires à la limite séparative, un point au moins de la construction se fera : - soit en limite - soit à 3 m
AU	La zone de constructibilité et le renvoi à un plan D4 annexé ne sont pas mentionnés dans le règlement de 2013	2.9. La zone de constructibilité est définie par le plan annexé au règlement D4 1/500 et se limite à l'habitation. Elle ne comprend pas les piscines, les abris de jardins, terrasses et autres constructions annexes.
	6.7. Les constructions seront implantées dans l'emprise de la zone de constructibilité du plan joint et par rapport aux rapports aux voies et emprises publiques	6.7. Quand la zone de constructibilité jouxte l'emprise publique, alors l'implantation de la construction à usage d'habitation sur cette emprise se fait en recul : - soit à 0 m - soit au moins à 3 m
	6.8. Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 2 m des voies et emprises publiques	6.8. Les garages devront être en recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement libre devant celles-ci.
	6.9. Les garages devront être en recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement libre devant celles-ci.	6.9. La zone de constructibilité est définie par le plan annexé au règlement D4 1/500. Les piscines, les abris de jardins, terrasses et autres constructions annexes, seront implantés : - soit en dehors de l'emprise constructible - soit à l'intérieur de l'emprise constructible
	6.10. Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 2 m des voies et emprises publiques	6.10. Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 2 m des voies et emprises publiques
	7.1. Les garages peuvent être implantés en limites séparatives Dans le secteur AUd (plan intégré dans le règlement) 7.9. Les constructions seront implantées dans l'emprise de la zone de constructibilité du plan joint et par rapport aux rapports aux voies et emprises publiques 7.10. Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives	7.1. Les garages seront implantés en limites séparatives Dans le secteur AUd (cf. plan annexé au règlement D4 1/500) 7.9. Quand la zone de constructibilité se trouve en limite séparative, alors l'implantation de la construction à usage d'habitation sur cette limite se fait en recul : - soit à 0 m - soit au moins à 3 m 7.10. La zone de constructibilité est définie par le plan annexé au règlement D4 1/500. Les piscines, les abris de jardins, terrasses et autres constructions annexes, seront implantés : - soit en dehors de l'emprise constructible - soit à l'intérieur de l'emprise constructible 7.12. Les abris de jardins les annexes et les terrasses seront implantés - soit à au moins un des limites - soit à au moins 0,5 m
	13.8. Un dixième de la superficie de l'opération devra être traité en espaces végétalisés qui comprennent également les abords végétalisés des aires de stationnement public.	13.8. Les espaces végétalisés seront réalisés conformément au plan annexé au règlement D4 1/500.
AUX	Non réglementé sur les conditions Non réglementé sur la hauteur	2.11. Sont autorisés : - en AUXa, les activités à condition d'être artisanales, de bureaux et de commerces - en AUXb, les activités à condition d'être liées aux activités agro-industrielles - en AUXc les activités à condition d'être des activités de bureaux et d'entrepôt liées aux activités agro-industrielles Dans les secteurs AUXa et AUXc : La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m

