

Commune de **Boutigny**

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative et justificative de la modification



Document n°1

Vu pour être annexé à la
délibération du:

21 février 2020

approuvant la
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

MAIRIE DE BOUTIGNY
77170 - (SEINE-ET-MARNE)
J. PAULTRE de LAMOTTE



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

INTRODUCTION	5
---------------------------	----------

1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	6
--------------------------------------	----------

<i>A. Rappel des procédures antérieures</i>	<i>6</i>
<i>B. Présentation de la procédure de modification</i>	<i>6</i>
<i>C. Les étapes de la procédure de modification.....</i>	<i>8</i>

2 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	9
---	----------

3 - INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE BOUTIGNY	10
--	-----------

*La modification simplifiée induit la modification de quelques articles du règlement.
Les modifications apportées au règlement sont présentées ci-après dans chaque zone :*

❖	<i>Zone UA :.....</i>	<i>10</i>
	Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	10
	Article UA 12 - Stationnement des véhicules	10
❖	<i>Zone UB :.....</i>	<i>10</i>
	Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites	10
	Article UB4 - Desserte par les réseaux	11
	Article UB 12 - Stationnement des véhicules.....	11
❖	<i>Zone UH</i>	<i>11</i>
	Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	11
	Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	12
	Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
	Article UH 10 - Hauteur des constructions	12
❖	<i>Zone UR</i>	<i>12</i>

	Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	12
	Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..	13
❖	<i>Zone 1AU.....</i>	<i>13</i>
	Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites ..	13
❖	<i>Zone A</i>	<i>13</i>
	Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	13
	Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
❖	<i>Zone N.....</i>	<i>14</i>
	Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites	14
	Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	14
	Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
	Article N10 - Hauteur des constructions	14
	 4 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	 15

Introduction

La commune de BOUTIGNY a décidé d'initier la modification de son Plan Local d'Urbanisme pour prendre en compte les remarques émises par les services de l'Etat lors du contrôle de légalité et pour rectifier une erreur matérielle dans le règlement.

1 - Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boutigny a été approuvé le 21 décembre 2018 par délibération du conseil municipal. La commune disposait auparavant d'un Plan d'Occupation des Sols (devenu caduque en mars 2017).

Le PLU en vigueur n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification depuis son approbation.

B. Présentation de la procédure de modification

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'Article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Article L.153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

Article L.153-38 : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Le projet communal :

- ➔ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection 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 modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Boutigny visent à prendre en compte les observations émises par les services de l'État afin de garantir la parfaite légalité de son document et rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit à l'Article UB4, afin de permettre la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif sur des secteurs non desservis par le réseau.

Il n'y a donc pas lieu d'utiliser la procédure de révision ; la procédure de modification peut être employée.

Article L.153-41 : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

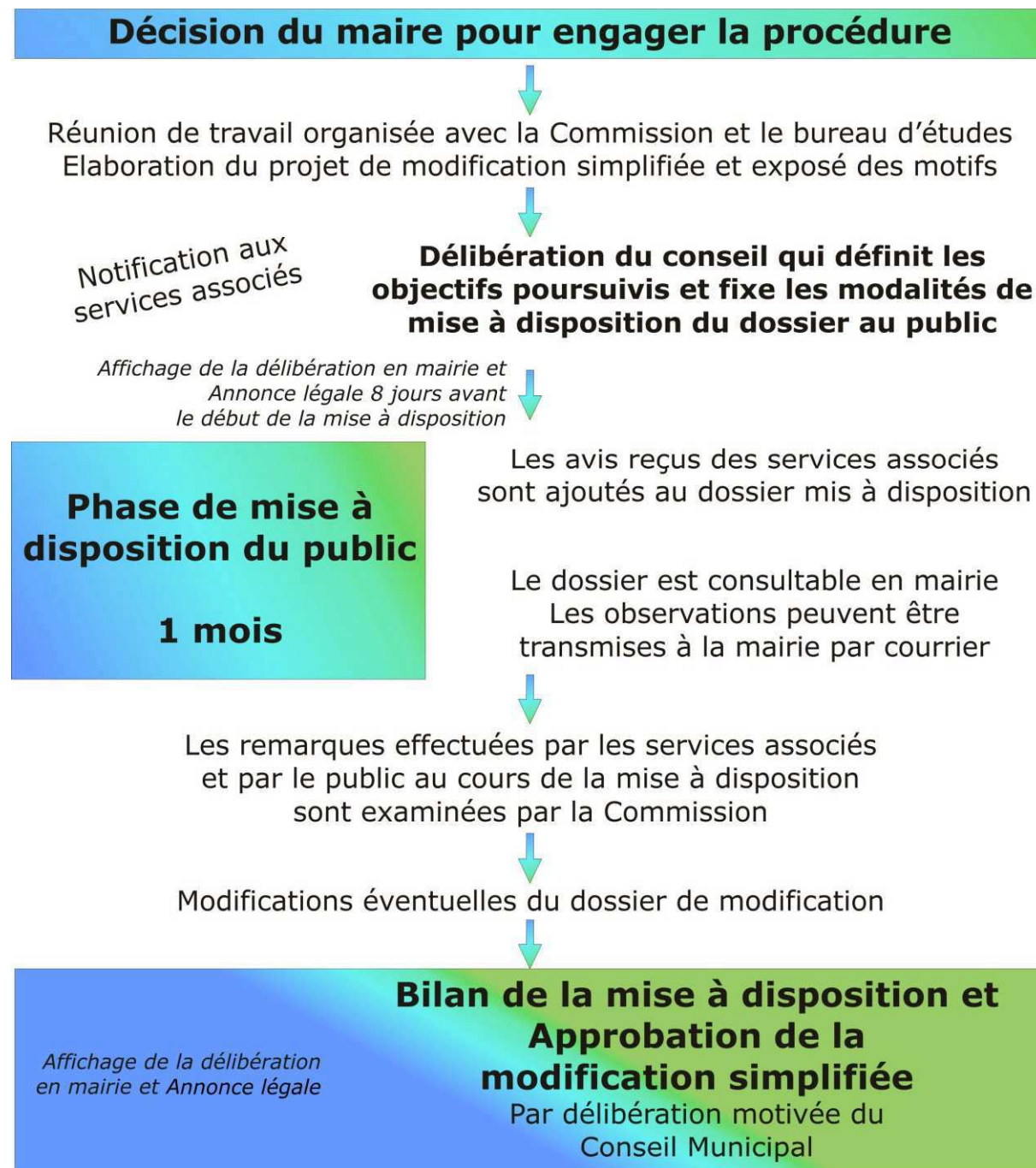
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » ;

4° Soit d'appliquer l'Article L.131-9 du présent code.

Au regard de l'Article L153-41 du CU, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique.

C. Les étapes de la procédure de modification



2 - Présentation et justification du projet

Suite à l'approbation du PLU le 21 décembre 2018, les services du contrôle de légalité ont émis une lettre d'observation en date du 12 mars 2019 qui souligne les points du dossier qui seraient de nature à entacher d'illégalité le Plan Local d'Urbanisme.

Les observations émises concernent les points suivants :

- Compatibilité avec le PDUIF : *« Le PDUIF prescrit que le PLU ne peut exiger plus d'une place de stationnement de véhicule par 55 m² de surface de plancher de bureaux. Seule la zone 1AU est réglementée conformément à la norme du PDUIF. Il conviendra de réglementer plus précisément les zones urbanisées ».*
- *« La commune étant sous le régime de l'ancienne codification réglementée aux articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015, seules 9 catégories de destination stipulées dans ces articles peuvent être réglementées par le PLU. Or, certains modes d'occupation et d'utilisation du sol, figurant aux articles 1, 2, 6 et 7 des différentes zones du règlement, notamment «les activités qui engendrent des nuisances, les piscines, les locaux techniques, les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres» n'entrent pas dans la liste de ces 9 destinations. Ils doivent donc être supprimés, ces dispositions étant illégales ».*
- *« Conformément à l'ancien Article R.123-9 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation prévues par les articles 6 et 7 du règlement du PLU doivent être fixées pour toutes les constructions. En l'espèce, les dispositions de la zone UR sont réglementées de façon imprécise. Il convient de prescrire des règles d'implantation, et en cas de retrait ou d'alignement, celles-ci doivent être quantifiées de façon précise ».*

Par ailleurs, suite à l'approbation du PLU, et dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il a été constaté une erreur dans la rédaction de l'article UB4 qui ne prend pas en compte l'absence de réseau d'assainissement collectif dans certains secteurs de la zone UB, l'article obligeant le raccordement des constructions au réseau collectif.

3 - Incidences de la procédure de modification sur le PLU de Boutigny

La modification simplifiée induit la modification de quelques articles du règlement. Les modifications apportées au règlement sont présentées ci-après dans chaque zone :

❖ Zone UA :

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les constructions à vocation industrielle.
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

...

12.3 Construction à usage d'activité et de bureaux

- Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)

...

❖ Zone UB :

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.~~
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées y compris les dépôts de véhicules et de ferrailles.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- ~~Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres.~~
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

...

4.2. Assainissement

- Eaux usées
- Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions doivent se doter d'un système d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

...

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

...

12.3 Construction à usage d'activité et de bureaux

- Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)

...

❖ Zone UH

Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

...

Sont admis sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale ou existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes, dépendances et garages dont la surface maximale sera limitée à 25 m² et qui seront éloignés d'une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- ~~Les piscines qui seront éloignés d'une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.~~
- *Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.*

...

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

...

~~6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.~~

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

...

~~7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.~~

Article UH 10 - Hauteur des constructions

...

10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ~~locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics~~ constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Zone UR

Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci d'au moins 1 mètre.

Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, une distance minimum de 3 mètres devra être préservée entre les constructions et la limite séparative.

❖ Zone 1AU

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~• Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.~~
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées y compris les dépôts de véhicules et de ferrailles.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- ~~• Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres.~~
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.

❖ Zone A

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

...

~~6.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.~~

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

...

~~7.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au~~

~~fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.~~

❖ Zone N

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- ~~• Les antennes de téléphonie mobile~~
- Toutes constructions ou installations à moins de 6 mètres des rus et cours d'eau.

...

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

...

~~6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.~~

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

...

~~7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.~~

Article N10 - Hauteur des constructions

...

~~10.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.~~

...

4 - Incidences sur l'environnement

Le PLU approuvé en décembre 2018 n'a pas été soumis à évaluation environnementale (Décision préfectorale du 22 août 2016). Aucun site Natura 2000 n'étant identifié sur le territoire, la procédure de modification n'entre pas non plus dans le cadre de l'Article R.104-8 précisant que :

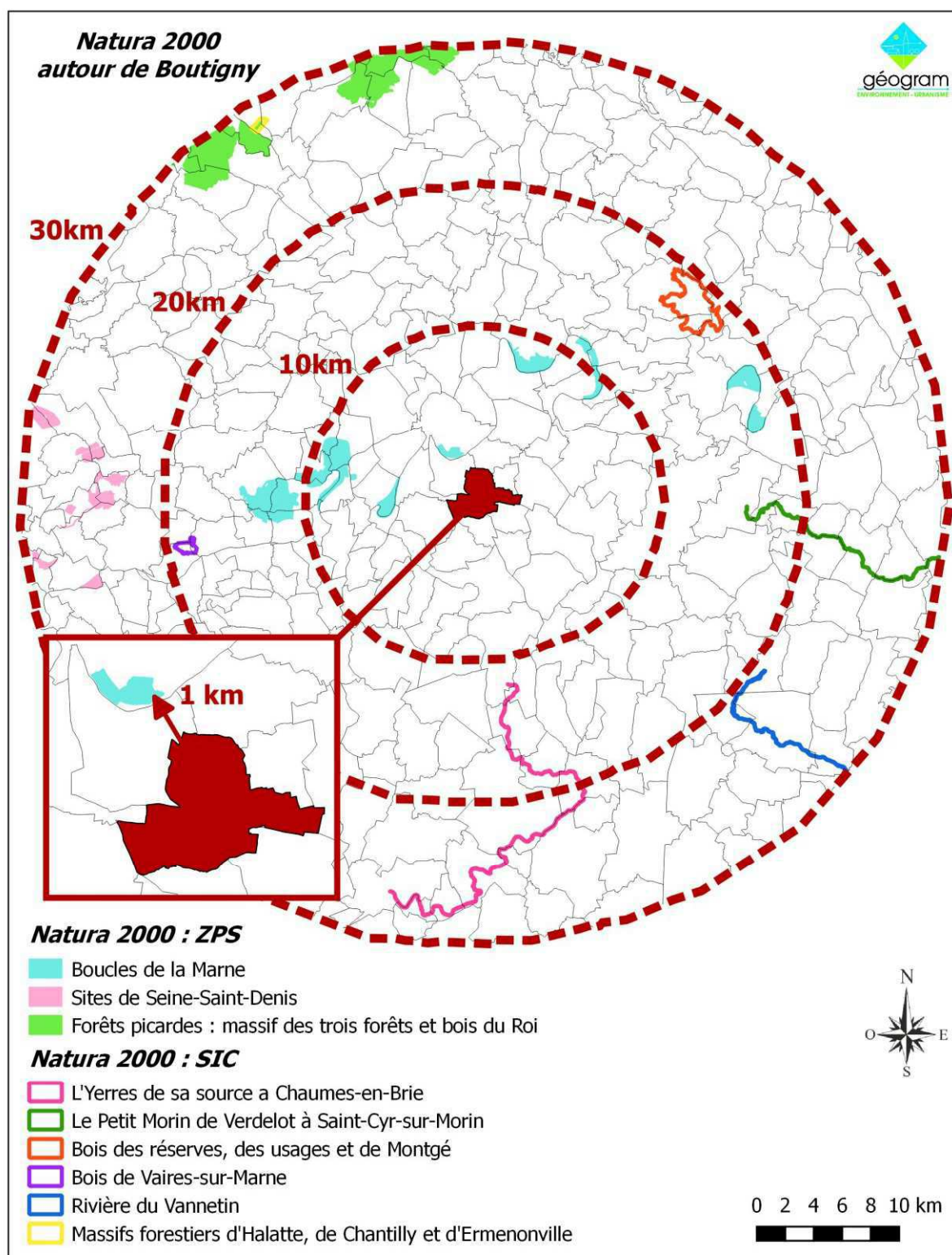
« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'Article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Le site le plus proche se situe à 1 km au nord du territoire (à Meaux). Il s'agit de la ZPS des Boucles de la Marne.



Les modifications réalisées sur le PLU de Boutigny ne peuvent affecter d'aucune manière les sites de la ZPS que ce soit par le biais d'impacts directs ou indirects.

Les espèces et les habitats présents sur ces sites ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.

La modification du règlement n'engendre pas une augmentation des capacités de construction, ce qui évite tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces des sites Natura 2000 les plus proches.

Domaine	Impacts de la procédure de modification
Impact sur le paysage naturel et urbain	La modification réalisée sur le PLU n'impacte pas l'aspect extérieur des constructions nouvelles autorisées, ce qui évite tout risque d'impacts négatifs sur les paysages. La mesure portant sur l'interdiction des éoliennes de plus de 12 mètres a été supprimée. Cette suppression ne modifie pas l'impact potentiel du PLU sur les paysages puisque la disposition actuelle n'étant pas légale elle ne s'applique donc pas à l'heure actuelle.
Impact sur le milieu naturel	La modification du PLU n'entraînant pas une augmentation de la constructibilité, elle n'engendre pas d'impact sur le milieu naturel.
Ressource en eau	Les modifications apportées au règlement n'affectent pas les ressources en eau sur le territoire ni les besoins en prélèvements pour l'Alimentation en Eau Potable.
Eaux usées	Les impacts en matière d'assainissement ne peuvent être que bénéfiques en permettant la mise en place d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'absence de réseau collectif.
Risques et nuisances	La modification du PLU n'a aucun impact sur les risques naturels recensés sur la commune et ne soumet pas à la population à des nuisances particulières.
Impact sur l'agriculture	La modification du PLU n'impacte aucune terre agricole et n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire.
Servitudes d'utilité publique	La modification du règlement ne va pas à l'encontre des servitudes présentes sur le territoire communal.