

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



COMMUNE DE BÉCHY

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

2^e MODIFICATION

1-Notice explicative



Vu pour être annexé à l'arrêté en date du
..... soumettant à
enquête publique le projet de modification
du Plan Local d'Urbanisme

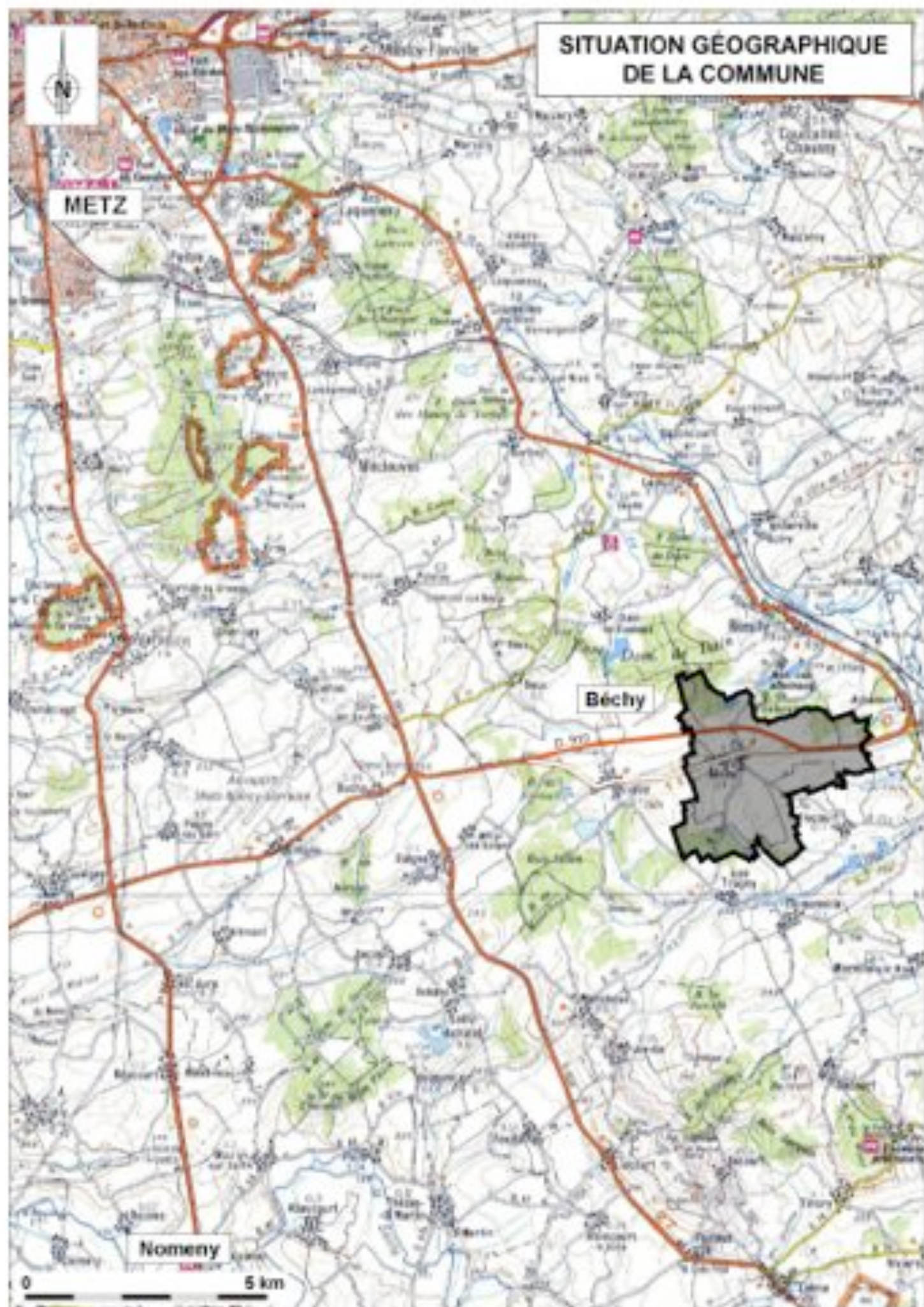
Le Maire

.....

SOMMAIRE

I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION	p. 2
1 - Contexte communal	p. 2
2 - Historique du P.L.U. de BÉCHY	p. 3
II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.	p. 4
1 - Reclassement d'une zone 2AU en 1AUb	p. 4
2 - Création d'orientations d'aménagement sur la nouvelle zone 1AUb	p. 5
3 - Reclassement d'une petite zone 2AU en 1AUa	p. 5
4 - Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1	p. 5
5 - Modification de dispositions réglementaires en zones Ua, Ub, 1AU, A	p. 6
6 - Modification d'une disposition réglementaire sur toutes les zones	p. 6
III – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.	p. 7
1 - Plan de zonage au 1/2000 ^e	p. 7
2 - Règlement	p. 9
3 - Orientations d'aménagement	p. 16
4 - Rapport de présentation	p. 17

SITUATION GÉOGRAPHIQUE
DE LA COMMUNE



I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 - CONTEXTE COMMUNAL

Le territoire communal de BÉCHY s'inscrit dans le **Pays de la Nied**, un secteur vallonné. D'une superficie de 957 hectares, le ban est principalement occupé par des terres agricoles.

Administrativement, la commune de BÉCHY est rattachée au canton de Pange (chef-lieu à 15 km) et à l'arrondissement de Metz-Campagne. Par ailleurs, BÉCHY appartient au territoire de la Communauté de Communes de Rémilly et Environs, et se situe dans le périmètre du SCoTAM¹.

Située à 30 km de Metz, chef-lieu de région et pôle d'activités et d'emplois, la commune a conservé son caractère rural. Elle bénéficie d'un cadre naturel agréable, d'une bonne desserte routière grâce à la R.D. 910, qui contourne le village depuis 2000, et de la proximité de Rémilly, bourg-centre voisin.

La relative proximité et facilité d'accès de BÉCHY vis-à-vis de l'agglomération messine et des grands axes routiers et autoroutiers, ainsi que sa qualité de vie, sont des facteurs déterminants pour le développement de la commune. Ils ont notamment favorisé la vocation résidentielle que souhaite entretenir la commune.

En effet, l'évolution démographique du village est à la hausse depuis plus de 30 ans. La population communale a donc atteint **532 habitants au recensement de 2008** (cf. INSEE), contre 415 habitants en 1982 (soit +28,2%). Cette dynamique démographique est liée à l'arrivée de nouveaux habitants, facilitée par la réalisation de lotissements et d'extensions spontanées du village.

La commune compte ainsi, en 2008, une **densité de population de 55,6 hab./km²**.

Néanmoins, les statistiques montrent un certain essoufflement dans l'accroissement démographique ainsi que le recul de la classe d'âge des jeunes adultes (15-29 ans). Pourtant, **malgré une légère tendance à vieillir, la population reste globalement jeune** : 42% des habitants ont moins de 30 ans, et 65,2% moins de 45 ans. En effet, la moitié de la population de BÉCHY est constituée de familles avec enfants. La commune a d'ailleurs dû agrandir son école et créer deux classes supplémentaires en 2010-2011.

En outre, la construction neuve connaît un rythme régulier, et la municipalité ne cesse d'enregistrer des demandes pour des terrains constructibles ; ce qui tend à montrer une certaine attractivité de la commune. Ainsi, le **parc de logements a progressé de 18,5% entre 1999 et 2008**, et la tendance s'est poursuivie depuis 2009 avec la réalisation d'une partie du lotissement, à l'Ouest du village (zone 1AUb du P.L.U. en vigueur).

Or, l'apport de populations nouvelles (familles avec enfants, jeunes couples, ...) est indispensable pour pérenniser l'accroissement démographique, mais aussi rééquilibrer durablement la structure de la population, garante du renouvellement des générations et du bon fonctionnement des équipements publics (école, équipements sportifs, ...).

C'est pourquoi, alors que le lotissement est bien avancé (3/4 des terrains vendus, 1/2 des maisons en construction), la commune souhaite ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation.

¹ Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

2 - HISTORIQUE DU P.L.U. DE BECHY

La commune de BÉCHY dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (dit P.L.U.), approuvé par le Conseil Municipal le 23 juillet 2007 et modifié une fois, le 21 novembre 2008.

Auparavant, la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20 juillet 1976, 3 fois modifié et 5 fois mis à jour.

La présente notice a pour objet la présentation de la 2^e modification du P.L.U. de BÉCHY.

Rappel réglementaire :

Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération (...) du conseil municipal après enquête publique (...). 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 développements durables mentionné au deuxième alinéa de 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 (...), 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.

(...)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U.

La commune de BÉCHY a décidé de procéder à la **2^e modification de son P.L.U.**. Celle-ci consiste :

- à reclasser une zone 2AU en zone 1AUb, afin d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation ;
- à créer une orientation d'aménagement sur cette nouvelle zone 1AUb, qui devra faire l'objet d'une opération d'ensemble ;
- à reclasser une petite zone 2AU en zone 1AUa, afin d'ouvrir 2 ou 3 autres parcelles à l'urbanisation ;
- à supprimer une partie de l'emplacement réservé n°1, qui ne sera plus d'actualité car intégré au projet d'aménagement global de la zone 1AUb ;
- à mettre à jour et modifier la réglementation des zones Ua, Ub et 1AU, notamment sur l'aspect extérieur des constructions (article 11) ;
- à compléter la réglementation de toutes les zones du P.L.U. en précisant que les "équipements publics" ne sont pas soumis à certaines règles édictées.

Ces évolutions de faible ampleur entrent dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U. dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

- elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1-3 ;
- elles ne réduisent 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 ;
- elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

1 - RECLASSEMENT D'UNE ZONE 2AU EN 1AUb

Suite à la réalisation d'un lotissement d'habitat sur le secteur 1AUb situé à l'Ouest du village (*cf. P.L.U. en vigueur*), la commune de BÉCHY souhaite étendre à l'urbanisation une partie des zones 2AU du P.L.U.. On notera en effet que l'aménagement du lotissement est bien avancé, puisqu'il est construit pour moitié et vendu aux deux tiers ; il reste une dizaine de parcelles à bâtir.

Or, étant donné que les services compétents en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire conseillent à la commune, en application de la réglementation nationale, de **limiter l'urbanisation, seule l'une des grandes zones 2AU sera reclassée en zone 1AU** dans le cadre de la présente modification.

Dans un souci d'urbanisation raisonnée du village, c'est la zone 2AU située au Nord-Ouest du village (environ 1,81 ha) qui sera reclassée en zone 1AU. Les **autres zones 2AU du P.L.U.**, situées à l'autre extrémité du village (au Sud-Est) et sur une ancienne exploitation agricole non démantelée, **seront ouvertes à l'urbanisation ultérieurement.**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone choisie permettra de développer et de renforcer le développement urbain du secteur Ouest du village, d'autant plus que la zone est déjà desservie par une voie communale (la *rue des Capucines*, qu'il faudra élargir) et que les réseaux (eau potable, assainissement) passent en limite de zone.

On notera ici que les équipements et réseaux de la commune sont en capacité suffisante pour absorber une augmentation de la population².

² La commune a procédé en 2010 à l'agrandissement de l'école. Quant à la station d'épuration, elle a été modifiée et affiche aujourd'hui une capacité de 1000 équivalents/habitants.

La zone est constituée de deux grandes parcelles desservies par une voie existante mais sous-dimensionnée et non desservie en réseaux. Afin d'obtenir un projet urbain cohérent et de qualité, la commune souhaite que l'aménagement de la zone fasse l'objet d'une opération d'ensemble, du type lotissement ; c'est pourquoi la zone est classée en secteur 1AUb. En outre, avec ce type d'aménagement, la commune n'aura pas à prendre en charge les coûts de viabilisation de la zone.

2 - CREATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LA NOUVELLE ZONE 1AUb

Si la commune de BÉCHY a souhaité engager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Nord-Ouest du village (en la classant en zone 1AUb), elle souhaite également organiser et encadrer l'aménagement futur de la zone.

C'est pourquoi, le secteur devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble et se conformer à quelques principes d'aménagement validés par la municipalité. Ces derniers sont inscrits au P.L.U. par le biais d'un nouveau document, nommé "Orientations d'aménagement", qui s'oppose au tiers au même titre que le zonage et le règlement du P.L.U..

Une nouvelle pièce intitulée "6 - Orientations d'aménagement" est donc créée dans le P.L.U. de BÉCHY.

En outre, le règlement de la zone 1AU doit mentionner que le secteur 1AUb est concerné par une orientation d'aménagement, à laquelle il convient de se référer.

Ainsi, **le caractère de zone et les articles 2 et 13 de la zone 1AU** sont modifiés. De plus, suite à la mise en place d'orientations d'aménagement, la règle imposant un minimum de 15 constructions est supprimée (article 2 de la zone 1AU).

3 - RECLASSEMENT D'UNE PETITE ZONE 2AU EN 1AUa

Outre la grande zone reclassée en 1AUb par la présente modification, la commune souhaite également ouvrir à l'urbanisation la petite zone 2AU située entre la rue du Stade et la route de Faulquemont.

D'une superficie de 25 ares, la zone pourra accueillir, vu sa configuration, deux à trois parcelles à bâtir.

Les accès aux terrains se feront par les deux voies limitrophes, à savoir la rue du Stade et la route de Faulquemont. En outre, la zone à urbaniser pourra se raccorder sur les réseaux existants, sans coût supplémentaire pour la commune.

Vu la faible emprise de la zone, ainsi que sa desserte en voirie et réseaux, la municipalité a choisi de la classer en secteur de zone 1AUa, où l'urbanisation au coup par coup est autorisée.

4 - SUPPRESSION D'UNE PARTIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

L'emplacement réservé n°1, dédié à l'élargissement de la "rue des Capucines" n'est plus d'actualité tel qu'il a été défini au P.L.U. approuvé.

En effet, la "rue des Capucines" traverse la nouvelle zone 1AUb et servira de voie de desserte principale. Son élargissement et sa viabilisation seront donc, en grande partie, intégrés au projet d'aménagement global de la zone 1AUb.

L'emplacement réservé n°1 est donc réduit sur le plan de zonage et sa superficie est modifiée dans la liste des emplacements réservés inscrite sur le document graphique.

5 - MODIFICATION DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES Ua, Ub, 1AU, A

La présente modification du P.L.U. consiste également à reprendre et mettre à jour la rédaction de l'article 11 des zones Ua, Ub et 1AU, et, par extension, de l'article 10 des zones Ua, Ub, 1AU et A.

En effet, la commune souhaite permettre les toits plats et toits terrasses (article 11). Dans ce cas, la règle de hauteur (article 10) doit être complétée (ajout de la notion d'"acrotère").

D'autre part, la commune souhaite assouplir les règles sur l'aspect extérieur des constructions annexes et des vérandas, et sur les matériaux autorisés en toiture.

Les articles 10 et 11 des zones Ua, Ub et 1AU, et l'article 10 de la zone A, ont donc été modifiés.

De plus, l'implantation des constructions agricoles par rapport aux chemins est modifiée : le recul minimum est ramené à 3 mètres, sauf en cas de parcelles d'angle pour lesquelles il reste à 5 mètres (*cf. visibilité, sécurité routière*). **L'article 6 de la zone A a donc été modifié.**

6 - MODIFICATION D'UNE DISPOSITION REGLEMENTAIRE SUR TOUTES LES ZONES

La présente modification du P.L.U. consiste également à compléter le règlement des toutes les zones (zones Ua, Ub, Ue, 1AU, 2AU, A et N).

Il s'agit de préciser que si certaines règles ne s'appliquent pas "aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics", c'est aussi le cas pour les "équipements publics".

Les articles Ua6, Ua7, Ua8, Ua10, Ua11, Ub6, Ub7, Ub8, Ub10, Ub11, Ue6, Ue7, Ue11, 1AU6, 1AU7, 1AU8, 1AU9, 1AU10, 1AU11, 2AU6, 2AU7, A6, A7, A8, A11, N6 et N7 ont donc été modifiés.

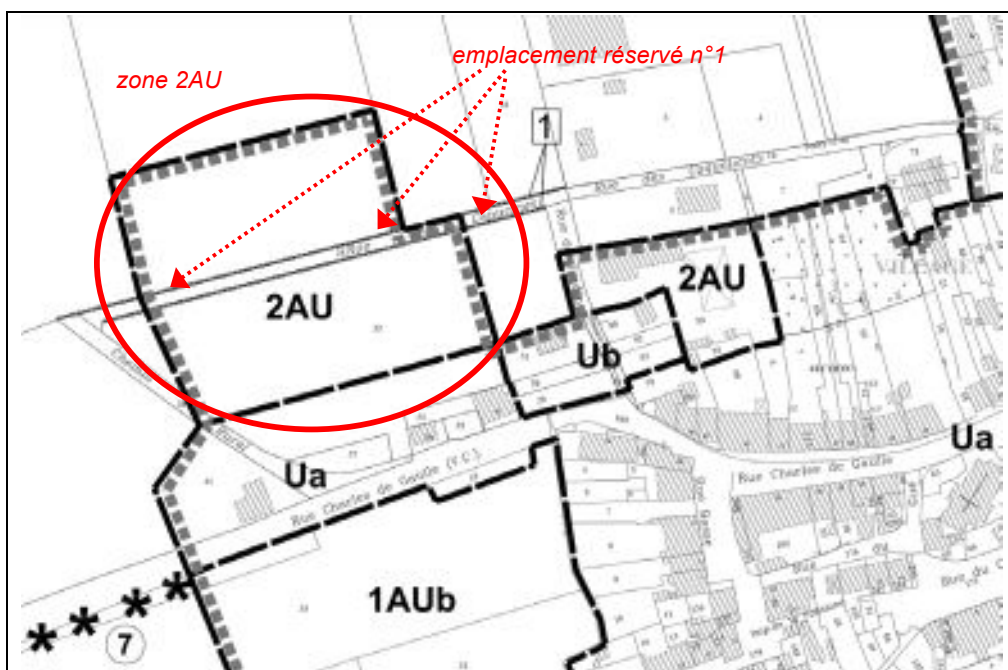
III – ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

1 - PLAN DE ZONAGE AU 1/2000^e

Sur le plan de zonage au 1/2000^e (cf. extraits du plan de zonage avant et après modification, ci-après) :

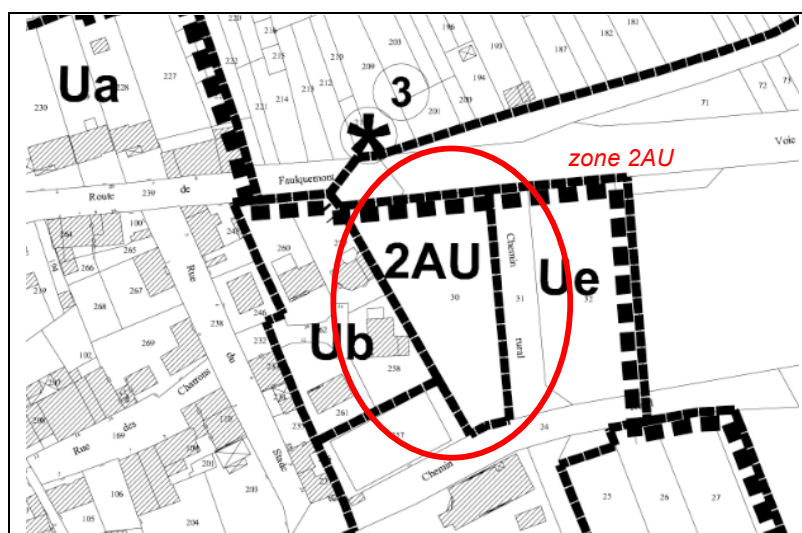
- modification du classement de la zone 2AU située de part et d'autre de la *rue des Capucines*, au Nord-Ouest du village de Béchy, reclassée en zone 1AUb ;
- modification du classement de la petite zone 2AU située *rue du Stade*, à l'Est du village de Béchy, reclassée en zone 1AUa ;
- suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 ;
- modification de la superficie de l'emplacement réservé n°1 dans la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage au 1/2000^e.

Avant modification du P.L.U.

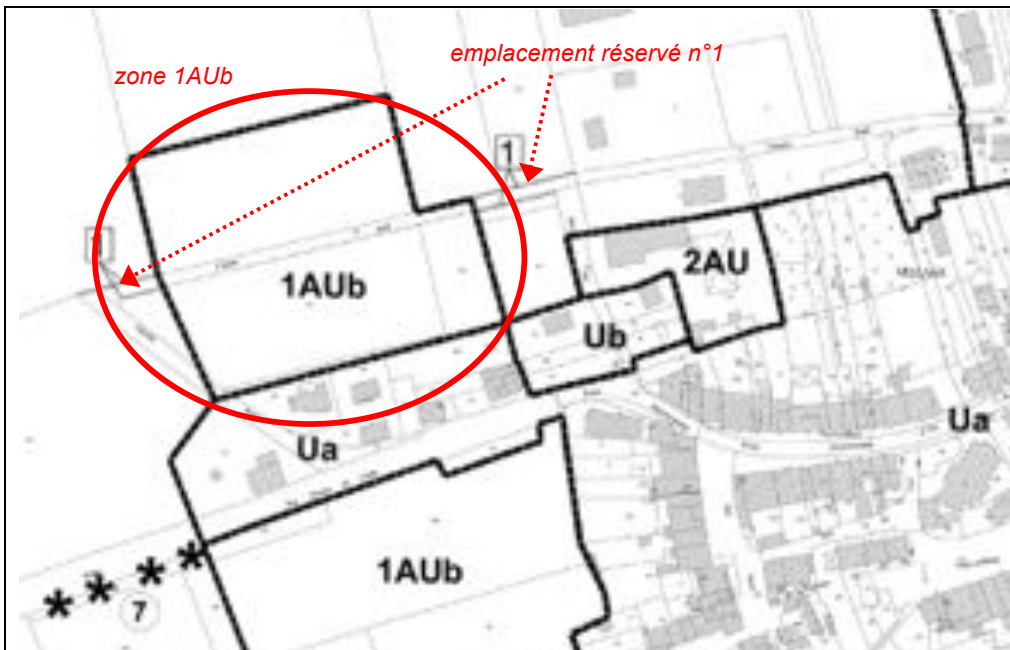


Extrait du document graphique
au 1/2000^e

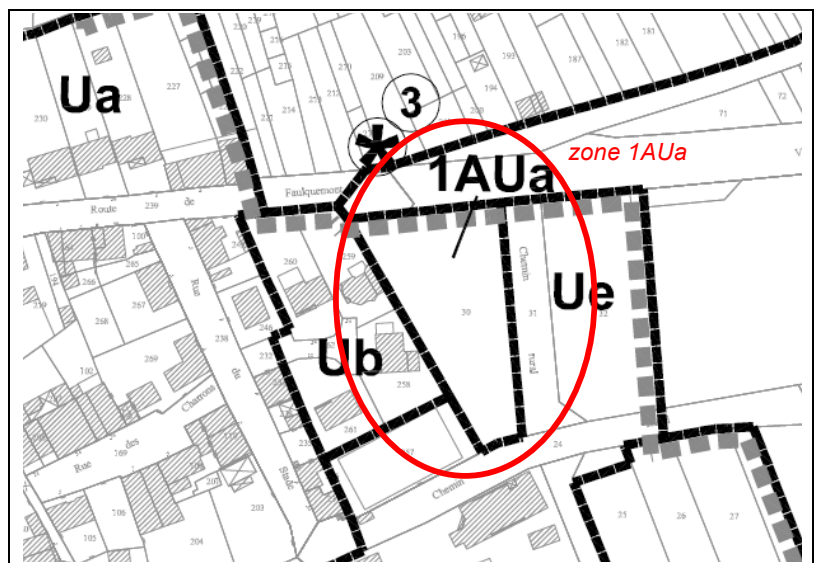
PLAN DE ZONAGE
P.L.U. avant modification



Après modification du P.L.U.



Extrait du document graphique
au 1/2000^e
PLAN DE ZONAGE
P.L.U. après modification



2 – REGLEMENT

Le règlement de la zone Ua (articles 10 et 11) est modifié comme suit :

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Avant modification :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
- (...)

Après modification :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou, le cas échéant, à l'acrotère.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
- (...)

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
 2. Les façades latérales des constructions devront être traitées dans les mêmes caractéristiques que la façade sur rue.
 3. Les extensions, surélévations, et les constructions annexes seront traitées dans les mêmes caractéristiques que la construction principale (matériaux, enduits, aspect).
 4. Les toitures autres que les toitures en tuiles à dominante rouge et les toitures en ardoises sont interdites.
 5. La pente des toitures est de 50 % avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- (...)

Après modification :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
 2. Les façades latérales des constructions devront être traitées dans les mêmes caractéristiques que la façade sur rue.
 3. Les extensions (à l'exception des vérandas) et les surélévations seront traitées dans les mêmes caractéristiques que la construction principale (matériaux, enduits, aspect).
 4. Les toits plats et toitures terrasses sont autorisés.
 5. Pour les constructions principales : les toitures à pans seront soit en tuiles, soit en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect équivalent.
 6. Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture.
 7. La pente des toitures est de 50 % avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
 8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions du type vérandas.
- (...)

Le règlement de la zone Ub (articles 10 et 11) est modifié comme suit :

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Avant modification :**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée ne pourra pas excéder 5 mètres.
- (...)

Après modification :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou, le cas échéant, à l'acrotère.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée ne pourra pas excéder 5 mètres.
- (...)

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
 2. Les façades latérales des constructions devront être traitées dans les mêmes caractéristiques que la façade sur rue.
 3. Les extensions, surélévations, et les constructions annexes seront traitées dans les mêmes caractéristiques que la construction principale (matériaux, enduits, aspect).
 4. Les toitures autres que les toitures en tuiles à dominante rouge et les toitures en ardoises sont interdites.
 5. La pente des toitures est de 50 % avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- (...)

Après modification :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
 2. Les façades latérales des constructions devront être traitées dans les mêmes caractéristiques que la façade sur rue.
 3. Les extensions (à l'exception des vérandas) et les surélévations seront traitées dans les mêmes caractéristiques que la construction principale (matériaux, enduits, aspect).
 4. Les toits plats et toitures terrasses sont autorisés.
 5. Pour les constructions principales : les toitures à pans seront soit en tuiles, soit en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect équivalent.
 6. Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture.
 7. La pente des toitures est de 50 % avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
 8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions du type vérandas.
- (...)

Le **règlement de la zone 1AU** (caractère de zone, articles 2, 10, 11 et 13) **est modifié** comme suit :

CARACTERE DE LA ZONE

Avant modification :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée, destinée principalement à l'habitat.

La zone 1 AU comporte deux sous-zones :

- 1 AUa, sur laquelle l'urbanisation au coup par coup est autorisée,
- 1 AUb, sur laquelle les opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires.

Après modification :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée, destinée principalement à l'habitat.

La zone 1AU comporte deux sous-zones :

- 1AUa, sur laquelle l'urbanisation au coup par coup est autorisée,
- 1AUb, sur laquelle les opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires.

L'une des sous-zones 1AUb est couverte par une orientation d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 6 du présent dossier de P.L.U.*).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification :

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Dans le secteur 1 AUb :

- c) qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (comprenant au minimum 15 constructions).

(...)

Après modification :

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Dans le secteur 1 AUb :

- c) qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'un des secteurs 1AUb est couvert par une orientation d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 6 du présent dossier de P.L.U.*).

(...)

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Avant modification :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
- (...)

Après modification :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou, le cas échéant, à l'acrotère.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
- (...)

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les façades latérales des constructions devront être traitées dans les mêmes caractéristiques que la façade sur rue.
3. Les extensions, surélévations, et les constructions annexes seront traitées dans les mêmes caractéristiques que la construction principale (matériaux, enduits, aspect).
4. Les toitures autres que les toitures en tuiles à dominante rouge et les toitures en ardoises sont interdites.
5. La pente des toitures est de 50 % avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Après modification :

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les façades latérales des constructions devront être traitées dans les mêmes caractéristiques que la façade sur rue.
3. Les extensions (à l'exception des vérandas) et les surélévations seront traitées dans les mêmes caractéristiques que la construction principale (matériaux, enduits, aspect).
4. Les toits plats et toitures terrasses sont autorisés.
5. Pour les constructions principales : les toitures à pans seront soit en tuiles, soit en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect équivalent.
6. Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture.
7. La pente des toitures est de 50 % avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions du type vérandas.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**Avant modification :**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Après modification :

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. L'un des secteurs 1AUb est couvert par une orientation d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 6 du présent dossier de P.L.U.*).

Le règlement de la zone A (article 10) est modifié comme suit :

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification :

3. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.

Après modification :

3. Pour les autres voies (chemins agricoles, chemins ruraux, chemins d'exploitation, ...), la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.

Néanmoins, dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de l'emprise de chaque voie.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Avant modification :

La hauteur maximale de la construction d'habitation est fixée à 8 mètres du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Après modification :

La hauteur maximale de la construction d'habitation est fixée à 8 mètres du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou, le cas échéant, à l'acrotère.

Enfin, les articles Ua6, Ua7, Ua8, Ua10, Ua11, Ub6, Ub7, Ub8, Ub10, Ub11, Ue6, Ue7, Ue11, 1AU6, 1AU7, 1AU8, 1AU9, 1AU10, 1AU11, 2AU6, 2AU7, A6, A7, A8, A11, N6 et N7 sont modifiés comme suit :

Avant modification :

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Après modification :

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une nouvelle pièce constitutive du P.L.U. de BÉCHY est créée dans le cadre de la présente modification.

Cette pièce, intitulée "**6 - Orientations d'aménagement**", sera annexée au dossier de P.L.U..

Le document contient une présentation de la zone sur laquelle la commune de BÉCHY a choisi d'instaurer des orientations d'aménagement, ainsi qu'une représentation graphique des prescriptions imposées, à savoir : l'accès et la voirie principale, l'implantation des constructions et le principe de bande verte plantée à réaliser sur les limites de la future zone d'habitat, afin de l'intégrer au mieux à son environnement immédiat (terrains agricoles).

Le texte de présentation de l'orientation d'aménagement est le suivant :

«Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BÉCHY comprend des orientations d'aménagement qui visent à définir les **conditions d'urbanisation d'un secteur amené à connaître des développements urbains**.

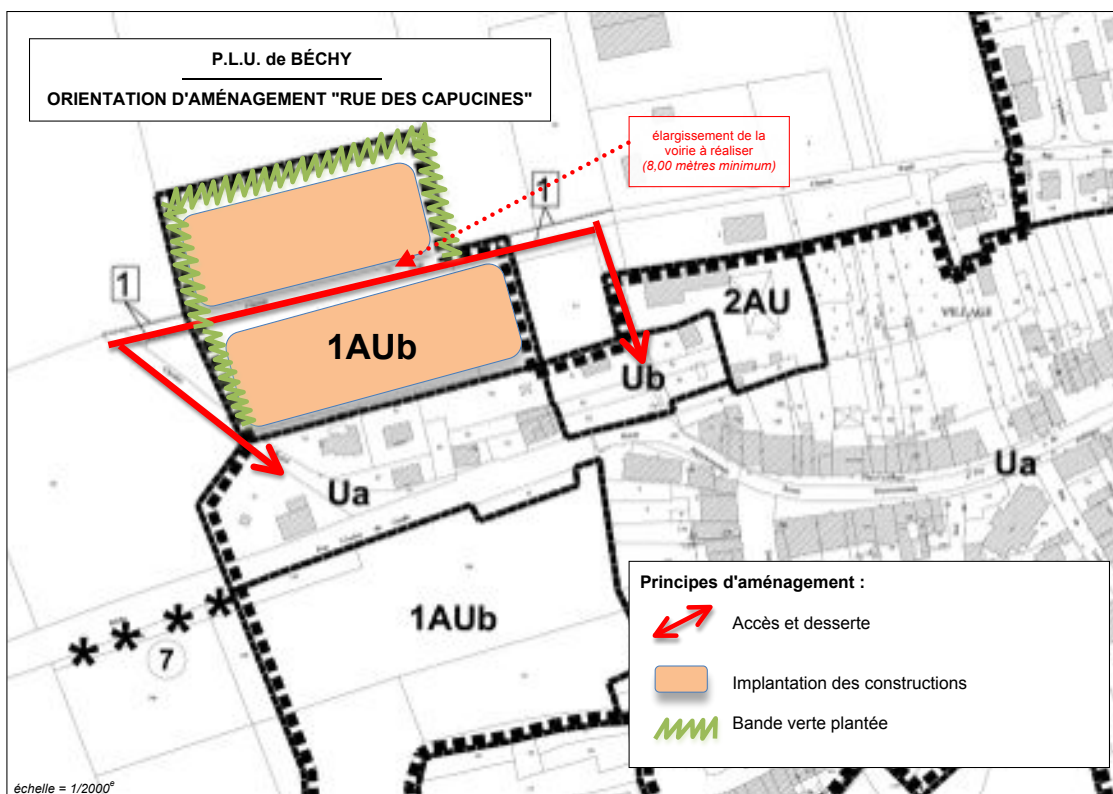
Le **secteur retenu** correspond à la **zone située au Nord-Ouest du village (classée en zone 1AUb)**, au deuxième plan en entrée de village depuis Luppy. La zone est traversée par une voie communale, étroite et non viabilisée en termes de réseaux : la *rue des Capucines*.

Ce secteur a été défini comme ayant une vocation principale d'habitat.

La commune de BÉCHY souhaite y **fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser son aménagement** (notamment en terme d'accès, de desserte, de qualité urbaine et d'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

Ces **principes d'aménagements** sont représentés sur le **schéma joint ci-après**. »

La représentation graphique des orientations d'aménagement est la suivante :



4 – RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de P.L.U.) est complété par la présente notice explicative qui lui sera annexée.

De plus, le tableau des superficies des zones, qui apparaît en page 110 du rapport de présentation du P.L.U., a besoin d'être modifié.

En effet, la présente modification réduit la superficie de la zone 2AU aux dépens de la zone 1AU (secteurs 1AUa - 0,25 ha, et 1AUb - 1,81 ha) qui voit la sienne augmenter.

Le transfert de surface de 2,06 ha a été opéré entre la zone 2AU et la zone 1AU (on ne distingue pas les secteurs de zone), de sorte que le tableau des superficies de zones du P.L.U., présenté ci-dessous, doit être modifié.

AVANT MODIFICATION DU P.L.U.

Les superficies sont données en ha. Les informations sur les superficies du P.O.S. sont celles inscrites dans le précédent document.

Avant révision du P.O.S. ⁽¹⁾		Après révision du P.O.S. valant P.L.U. ⁽²⁾	
Nom de la zone	Superficie	Nom de la zone	Superficie
UA	15,14 ha	Ua	13,23 ha
UB	4,57 ha	Ub	7,12 ha
Total zones urbaines	19,71 ha	Ue	2,71 ha
		Total zones urbaines	23,06 ha
I NA	1,55 ha	1AU	3,40 ha
NB	2,15 ha	2AU	5,07 ha
Total zones à urbaniser	3,7 ha	Total zones à urbaniser	8,47 ha
NC	934,84 ha	A	722,55 ha
dont NCb	151 ha	Total zones agricoles	722,55 ha
soit espaces boisés classés	151 ha	N	202,12 ha
Total zones agricoles et naturelles	934,84	dont espaces boisés classés	20,65 ha
		Total zones naturelles	202,12 ha
SUPERFICIE TOTALE	958,25 ha	SUPERFICIE TOTALE	956,2 ha

Remarques :

⁽¹⁾ Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. en vigueur, sans doute très approximatives et visiblement erronées.

⁽²⁾ Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

APRES MODIFICATION DU P.L.U.

Les superficies sont données en ha. Les informations sur les superficies du P.O.S. sont celles inscrites dans le précédent document.

Avant révision du P.O.S. ⁽¹⁾		Après révision du P.O.S. valant P.L.U. ⁽²⁾	
Nom de la zone	Superficie	Nom de la zone	Superficie
UA	15,14 ha	Ua	13,23 ha
UB	4,57 ha	Ub	7,12 ha
Total zones urbaines	19,71 ha	Ue	2,71 ha
		Total zones urbaines	23,06 ha
I NA	1,55 ha	1AU	5,46 ha
NB	2,15 ha	2AU	3,01 ha
Total zones à urbaniser	3,7 ha	Total zones à urbaniser	8,47 ha
NC	934,84 ha	A	722,55 ha
dont NCb	151 ha	Total zones agricoles	722,55 ha
soit espaces boisés classés	151 ha	N	202,12 ha
Total zones agricoles et naturelles	934,84	dont espaces boisés classés	20,65 ha
		Total zones naturelles	202,12 ha
SUPERFICIE TOTALE	958,25 ha	SUPERFICIE TOTALE	956,2 ha

Remarques :

⁽¹⁾ Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. en vigueur, sans doute très approximatives et visiblement erronées.

⁽²⁾ Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).