

COMMUNE DE BAZOCHES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

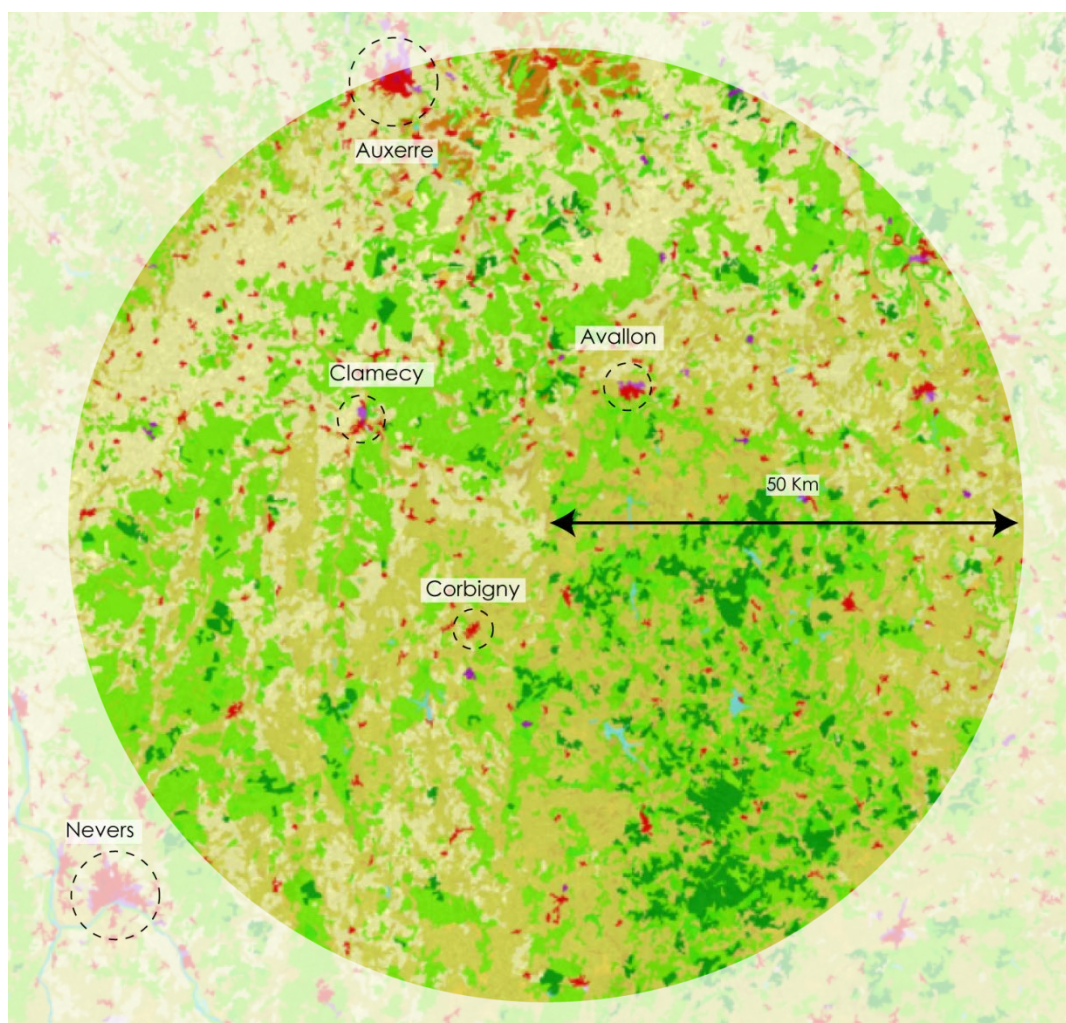
SOMMAIRE	2
1. PRÉAMBULE	3
1.1 Contexte général	3
1.2 Contexte réglementaire	4
1.3 Objectifs du projet de modification	5
1.4 Procédure mise en œuvre	5
A. PROJET DE MODIFICATION	6
A1. Mise en cohérence de l'article UA6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans l'OAP n° 3	6
A1.1 Contexte et objectifs	6
A1.2 Contexte réglementaire	6
A1.3 Modification envisagée	7
A1.4 Impact environnemental	8
A2. Mise en cohérence de l'article 1AU6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans les OAP n° 1 et n° 2	9
A2.1 Contexte et objectifs	9
A2.2 Contexte réglementaire	10
A2.3 Modifications envisagées	11
A2.4 Impact environnemental	11
A3. Précision apportée aux article UA10 et 1AU10	12
A3.1 Contexte et objectifs	12
A3.2 Contexte réglementaire	12
A3.3 Modifications envisagées	12
A3.4 Impact environnemental	14
B. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION	15
B1. Code de l'urbanisme	15
1.1 Article L. 153-31 (révision du P.L.U.)	15
1.2 Articles L. 153-36 à L.153-40 (modification du P.L.U.)	15
1.3 Articles L. 153-41 à L.153-44 (modification de droit commun)	16
1.4 Articles L. 153-45 à L.153-48 (modification simplifiée)	17
B2. Compatibilité de la procédure	19

1. PRÉAMBULE

1.1 Contexte général

Bazoches est située dans le nord du département de la Nièvre. La commune est excentrée des grandes villes et des grands axes de communication. Nevers, préfecture du département de la Nièvre, est située à 78 km (1h15), à noter que le temps de trajet y est plus important que pour rejoindre Auxerre (1h). Dijon, la capitale régionale, est située à 129 km (1h30).

Bazoches se situe en limite du département de l'Yonne. De ce fait, il est plus rapide de rejoindre Auxerre (1h) que Nevers en voiture. Aussi, la ville d'Avallon, distante de 20 km, constitue le principal pôle local en termes d'emplois et de commerces. La commune est également sous l'influence des villes de Lormes et Corbigny, situées à proximité, et de Clamecy. Enfin, Bazoches se situe à 12 km de Vézelay et de sa Basilique, cette proximité n'étant pas sans conséquence en termes d'attractivité touristique.



Source Géoportail, réalisation CDHU 2021

Selon l'INSEE, la commune de Bazoches fait partie d'un espace à dominante rurale sous l'influence de la commune de Lormes. Quant au pôle urbain le plus proche, il s'agit de celui d'Avallon.

Bazoches est membre de la Communauté de Communes Morvan Sommets et Grands Lacs (créée le 1^{er} janvier 2017, regroupant 34 communes et comptabilisant 12 468 habitants).

La commune et le territoire de la communauté de communes font partie du Parc Naturel Régional du Morvan. Situé au nord-ouest du massif, proche de Vézelay et d'Avallon, le territoire profite de l'embranchement autoroutier d'Avallon.

La population de la commune connaît une baisse démographique depuis 1968. Elle est ainsi passée de 311 habitants en 1968 à 177 habitants en 2017, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de -1,14 %. Cette baisse démographique a toutefois été stoppée depuis 2007.

Une des richesses de la commune est la qualité de son environnement naturel et de son patrimoine bâti (notamment le château), qui en fait une destination touristique. De nombreux chemins ruraux permettent de sillonner le territoire communal à pied, à vélo ou à cheval. La commune est notamment traversée par un chemin de pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle : la présence de ce chemin sur la commune permet de faire découvrir le bourg de Bazoches et ses hameaux. Cela a des effets sur l'offre touristique présente sur la commune (hébergement, restauration ...).

1.2 Contexte règlementaire

La commune de Bazoches dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 mars 2014. Depuis, le document a fait l'objet d'une modification par la délibération du 20 mai 2022.

Cette modification simplifiée (pour erreur matérielle) n° 1 correspond donc à la deuxième évolution du P.L.U. depuis son approbation.

1.3 Objectifs du projet de modification

Le projet de modification simplifiée envisagée s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document.

La commune souhaite réaliser plusieurs modifications :

- Mise en cohérence de l'article UA6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans l'OAP n° 3 (au sujet de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), afin que la modification n° 1 du PLU datant de mai 2022 puisse être opérante.
- Mise en cohérence de l'article 1AU6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans les OAP n° 1 et n° 2 (au sujet de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), afin que la modification n° 1 du PLU datant de mai 2022 puisse être opérante.
- Précision apportée aux articles UA10 et 1AU10 au sujet de la hauteur des constructions afin que la règle qui interdit de surélever des constructions par rapport au terrain naturel puisse être appliquée en cas de terrain en pente (la règle actuelle empêche toute construction sur un terrain en pente).

1.4 Procédure mise en œuvre

La procédure d'adaptation du document d'urbanisme de la commune de Bazoches rentre dans le champ d'application de la modification simplifiée pour erreur matérielle, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

A. PROJET DE MODIFICATION

A1. Mise en cohérence de l'article UA6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans l'OAP n° 3

A1.1 Contexte et objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur la parcelle A 309, d'une superficie d'environ 3 000 m². Elle est située dans le bourg, le long de la route de Corbigny (RD 958).



La Mairie souhaite une mise en cohérence de l'article UA6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans l'OAP n° 3 (au sujet de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), afin que la modification n° 1 du PLU datant d'avril 2022 puisse être opérante.

A1.2 Contexte réglementaire

L'OAP n° 3 prévoit une implantation des constructions principales dans les 20 premiers mètres en partant de la route, tandis que le règlement prévoyait initialement un recul de

5 mètres maximum pour l'implantation de la façade ou du pignon d'un bâtiment principal.

A1.3 Modification envisagée

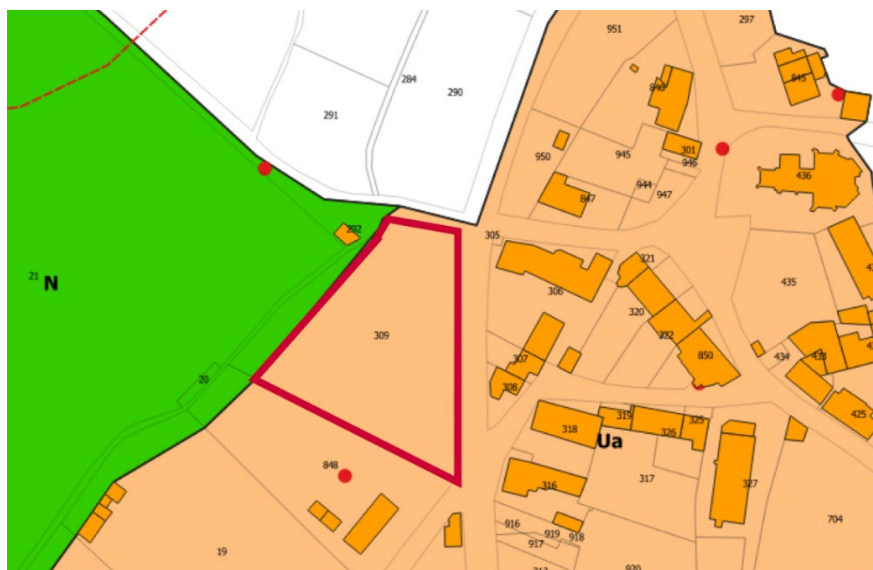
Seul le passage suivant du règlement est modifié :

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul maximum de 5 mètres.

À l'exception de la parcelle A 309 où les constructions principales devront s'implanter dans la bande prévue à cet effet, soit dans les 20 premiers mètres en partant de la route (cf. OAP n° 3).



2 Localisation de la parcelle A 309.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre.

L'implantation des constructions doit se faire à au moins 10 mètres des berges des ruisseaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions de l'article UA 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

A1.4 Impact environnemental

S'agissant d'une modification simplifiée pour erreur matérielle, les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effets notables sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver des risques et nuisances.

A2. Mise en cohérence de l'article 1AU6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans les OAP n° 1 et n° 2

A2.1 Contexte et objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 porte sur la parcelle A 826. Elle est située dans le bourg, au lieu-dit « Le pressoir ». Du fait de sa situation, elle est desservie par les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement, et offre un emplacement privilégié pour de nouvelles constructions.



Les parcelles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 sont les parcelles ZH 16 et 17. Elles sont situées au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Grande Rayée en bordure du chemin de Neuffontaines.

Elles représentent une superficie de 12 573 m² et ses principales caractéristiques sont :

- Son éloignement relatif du centre-bourg, pratiquement en situation d'entrée de bourg dans la mesure où il existe une covisibilité importante depuis

la RD 958 (surtout de la partie sud du terrain).

- Sa situation le long du ruisseau des Prés de la Queudre.



La Mairie souhaite la mise en cohérence de l'article 1AU6 du règlement écrit avec les orientations figurant dans les OAP n° 1 et n° 2 (au sujet de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), afin que la modification n° 1 du PLU datant de mai 2022 puisse être opérante.

A2.2 Contexte réglementaire

L'OAP n° 1 (secteur 1AUa) prévoit une implantation des constructions principales dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la contre-allée à créer. L'OAP n° 2 (secteur 1AUb) prévoit une implantation des constructions principales dans une bande de 40 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Le règlement prévoyait initialement soit un recul maximum de 5 mètres, soit une implantation de la façade ou du bâtiment principal à l'alignement.

A2.3 Modifications envisagées

Seul le passage suivant du règlement est modifié :

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :~~

- ~~• Soit à l'alignement~~
- ~~• Soit avec un recul maximum de 5 mètres.~~

~~Dans le secteur 1AUa, les constructions principales doivent être implantées avec un recul maximum de 25 mètres (cf. OAP n° 1).~~

~~Dans le secteur 1AUb, les constructions principales doivent être implantées avec un recul maximum de 35 mètres (cf. OAP n° 2).~~

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum 0,5 mètre.

L'implantation des constructions doit se faire à au moins 10 mètres des berges des ruisseaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions de l'article 1AU 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

A2.4 Impact environnemental

S'agissant d'une modification simplifiée pour erreur matérielle, les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effets notables sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver des risques et nuisances.

A3. Précision apportée aux articles UA10 et 1AU10

A3.1 Contexte et objectifs

La Mairie souhaite apporter des précisions aux articles UA10 et 1AU10 au sujet de la hauteur des constructions afin que la règle qui interdit de surélever des constructions par rapport au terrain naturel puisse être appliquée en cas de terrain en pente (la règle actuelle empêche toute construction sur un terrain en pente).

A3.2 Contexte réglementaire

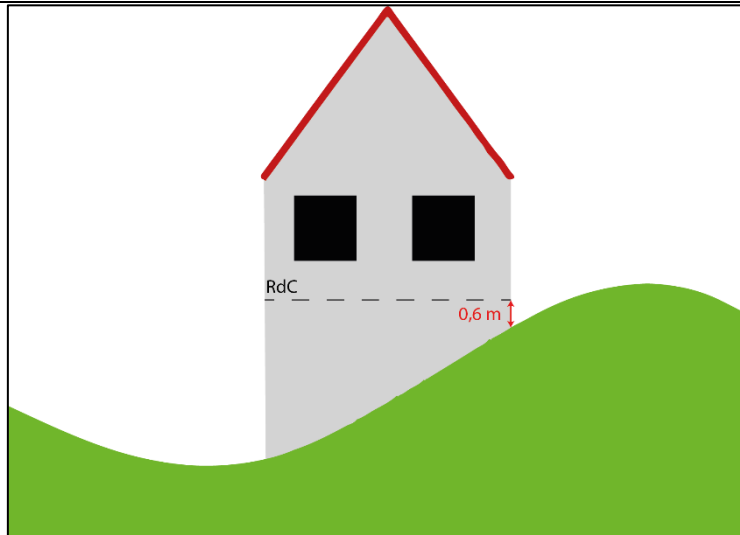
En matière de hauteur des constructions, le règlement prévoyait initialement une hauteur maximale de 0,6 mètre au-dessus du sol naturel à partir du niveau du seuil du rez-de-chaussée, dans le but d'interdire les constructions surélevées. Afin que les constructions puissent être autorisées sur un terrain en pente sans imposer qu'une partie du rez-de-chaussée ne soit enterrée, une précision a été apportée en prenant en compte le point le plus bas du rez-de-chaussée de la construction et le point le plus haut du sol naturel.

A3.3 Modifications envisagées

Seuls les passages suivants du règlement écrit sont modifiés :

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions **principales** ne pourra se situer à plus de 0,6 mètre au-dessus du sol naturel **au point le plus haut de la construction**.



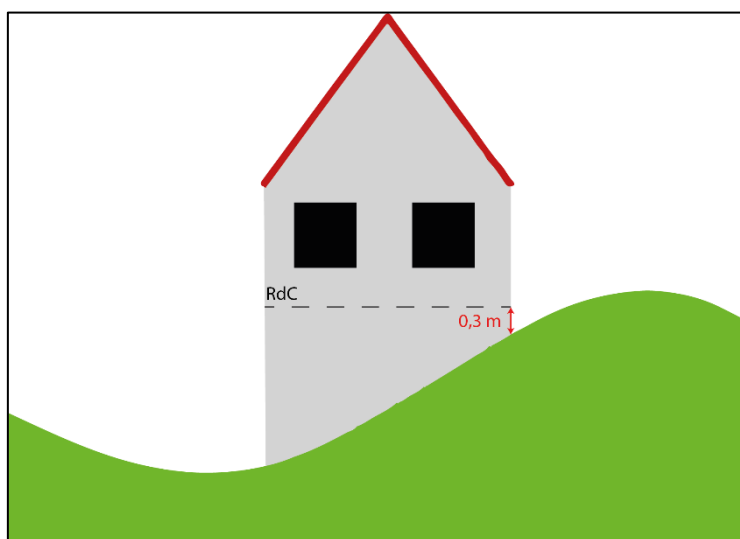
La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toitures. La hauteur maximale des annexes (garage, appentis, cabanon, piscine, abris de jardin, abris à bois) autorisée est de 4 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions **principales** ne pourra se situer à plus de 0,3 mètre au-dessus du sol naturel **au point le plus haut de la construction**.



La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toitures.
La hauteur maximale des annexes (garage, appentis, cabanon, piscine, abris de jardin, abris à bois) autorisée est de 4 mètres au faîtage.
Les dispositions de l'article 1AU 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

A3.4 Impact environnemental

S'agissant d'une modification simplifiée pour erreur matérielle, les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effets notables sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver des risques et nuisances.

B. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION

B1. Code de l'urbanisme

1.1 Article L. 153-31 (révision du P.L.U.)

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

1.2 Articles L. 153-36 à L.153-40 (modification du P.L.U.)

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. »

Articles 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. »

Articles 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. »

Articles L. 153-39

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

Articles L. 153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

1.3 Articles L. 153-41 à L.153-44 (modification de droit commun)**Articles 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. »

Articles L 153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Articles L 153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Articles L 153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

1.4 Articles L. 153-45 à L.153-48 (modification simplifiée)**Articles L 153-45**

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

Articles L 153-46

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Articles L 153-47

« 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Articles L 153-48

« 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. »

B2. Compatibilité de la procédure

Les changements envisagés dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent dans le cadre des dispositions définies par le code de l'urbanisme pour la modification simplifiée.

En effet, il s'agit uniquement de corriger des erreurs matérielles.