

BIEVILLE-BEUVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 06.07/1979

Modification n° 1 17.01/1983

Modification n° 2 21.06/1985

Mise à jour DUP05.03/1987

Mise à jour n°219.03/1987

RÉVISION N° 1 approuvée le 23.06/1987

Modification n° 2 05.10/1989

Modification n° 3 11.10/1990

RÉVISION N° 2 approuvée le 29.05/1995

Modification n° 4 11.10/1999

Modification n° 5 26.03/2001

Révision simplifiée n° 2a 07.11/2005

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19.12/2007

Modification n° 1 15.12/2008

P.L.U. - Modification N°2 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : **27 juin 2011**

LE MAIRE

Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN

BP 13030

14 017 CAEN CEDEX 2

T : 02 31 35 49 60

F : 02 31 35 49 61

accueil@agence-schneider.fr

1. OBJET DE LA MODIFICATION

Évolution du document de planification :

POS	6 juillet 1979
Révision N°1	23 juin 1987
Révision N°2	29 mai 1995
PLU	19 décembre 2007
Modification N°1	15 décembre 2008

La présente modification comprend :

- la mise à jour des dispositions générales du règlement, du fait des évolutions récentes du Code de l'urbanisme ;
- La possibilité de construire des bâtiments de 3 niveaux habitables, dans des cas particuliers ;
- la modification des conditions de répartition des espaces verts dans les nouveaux quartiers urbains ;
- la possibilité d'aménager les zones d'urbanisation future avec des installations sportives ou récréatives ;
- des règles d'exception pour permettre la réalisation de logements sociaux ;
- des modifications du règlement dont la nécessité est apparue lors de son application ;
- la mise à jour de la liste des emplacements réservés

2. CONTENU DE LA MODIFICATION

Prise en compte d'études détaillées d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales

L'évolution du projet d'aménagement :

Dans le cadre des études menées pour l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels à l'ouest du village, il est apparu plus judicieux pour l'organisation des unités résidentielles et la qualité du cadre de vie de renoncer à une coulée verte interquartiers au profit de larges noues plantées d'arbres d'alignement en bordure de la voie principale de desserte (la « seconde voie principale »), auxquelles s'ajoutent des espaces verts en cœur de quartiers.

En effet, en plus du cadre paysager qu'elles offrent au quartier, elles permettent de créer une zone de transition entre le trafic et les logements et elles donnent aux voies vertes qui les bordent un cadre paysager agréable et sécurisant.

Quant aux espaces verts, ils facilitent l'accueil d'équipements de jeux, et sont reliés aux chemins qui bordent les lisières par une voie verte transversale.

La modification :

En conséquences, sans renoncer aux objectifs énoncés, les orientations d'aménagement graphiques qui complètent le PADD sont modifiées : la référence à une coulée verte est supprimée.

Extension des zones d'accueil potentielles d'équipements sportifs et récréatifs

Le projet:

La municipalité souhaite pouvoir réaliser des équipements sportifs ou récréatifs indépendamment de l'ouverture à l'urbanisation, dans les secteurs destinés à de nouveaux quartiers résidentiels.

La modification :

Le règlement de la zone 2AU est complété afin de permettre l'implantation d'installations pour les sports et les loisirs.

Autorisation d'un étage supplémentaire

Les nouveaux enjeux portés par les lois Grenelle 1 et 2, qui conduisent à une gestion économe des espaces agricoles et une meilleure occupation des zones urbanisées, conduisent à autoriser un étage supplémentaires pour les constructions dans les deux cas suivants :

- dans la partie la plus centrale de la commune où les constructions comprennent des commerces et services en rez-de-chaussée,
- sur une partie des zones d'urbanisation future, sans que cela conduise à une densification incompatible avec le cadre paysager de la commune. Il est ainsi retenu que 20% de la superficie utilisée par les constructions pourra recevoir des constructions de trois niveaux , contre seulement deux dans le reste de la zone.

La modification :

1- Un secteur Ua est créé en zone U ; Mention en est faite dans le caractère de la zone U ; l'article U10 du règlement est complété. Le règlement graphique est mis à jour.

2- L'article 1AU10 est complété de la façon suivante : « *Cependant, une opération d'aménagement pourra comprendre des constructions de 3 niveaux habitables (non compris les sous-sols enterrés) sur un maximum de 20% de l'emprise au sol totale des constructions qu'elle accueille.* »

Exceptions réglementaires pour permettre la construction de logements sociaux

La modification :

Afin de faciliter l'insertion d'opérations de logements sociaux au sein des quartiers existants, il est retenu de supprimer les règles suivantes :

- ARTICLE U9 : Aucune emprise au sol maximale n'est retenue ;
- ARTICLE U13 : aucun quota d'espaces verts n'est retenu ;
- ARTICLE U14 : aucun COS n'est appliqué ;

Modifications du règlement de la zone U

La modification :

ARTICLE U7 : il est explicitement mentionné que les réhabilitations ou changements de destination sans extension ne sont pas soumis aux règles nouvelles.

ARTICLE U8 : le champ d'application des dispositions retenues est réduit aux constructions à usage d'habitation afin de faciliter les implantations ou extensions de commerces, services ou équipements.

ARTICLE U11 : Les extensions de constructions ne disposant pas d'étage pourront être recouvertes avec des toitures de faible pente.

ARTICLE U11 : La gamme de matériaux autorisée pour les toitures des constructions qui ne sont pas des habitations est étendue.

ARTICLE U11 : La restriction appliquée au clôture pleine sur voie est étendue à celles qui se situe le long des espaces collectifs.

ARTICLE U12 : Il n'est retenu aucune règle a priori pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services.

ARTICLE U14 : l'exemption de COS est étendue, en zone U à toute les surfaces commerciales en rez-de-chaussée et non seulement aux nouvelles.

Modifications du règlement de la zone Ufa

La modification :

Comme dans le reste de la zone, la possibilité d'implanter les constructions en limite séparatives de propriétés, pour une meilleure utilisation des terrains, est autorisée.

Modifications du règlement de la zone Ng

Le golf intègre deux maisons d'habitation (indépendantes du golf), qui avec le règlement actuel ne peuvent être étendue.

La modification :

Le règlement est complété pour permettre leur extension limitée,

Mise à jour des dispositions générales du règlement

La modification :

Elles sont revues afin de prendre en compte les évolutions récentes :

- du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne en particulier les articles d'ordre public, ou la définition des les lotissements,
- le Code de l'environnement en ce qui concerne la réglementation sismique.

Clarification des liens entre le règlement et les orientations d'aménagement

La modification :

Les article 1UA2 et 2AU2 sont modifié : il n'est plus indiqué que l'opération d'aménagement devra **respecter** les orientations d'aménagement, mais qu'elle devra les **prendre en compte**.

Mise à jour de la liste des emplacements réservés

La modification :

Les emplacements ER4 et ER8 ayant été réalisé sont supprimés de la liste (sur le règlement graphique).

L'ER7 ayant été abandonné (délibération du conseil municipal du 27 juin 2011), il est supprimé de la liste.

3. Respect des dispositions de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme

La présente modification satisfait aux conditions fixées par le Code de l'urbanisme, en effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable : elle ne comporte que des adaptations de ses dispositions ;
- Elle n'a pas pour effet de réduire des protections édictées en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle n'a pas pour effet de réduire des protections édictées en raison des risques de nuisances ni d'être de nature à comporter de graves risques de nuisances.