

Révision du POS en PLU Commune de Baulay

DOSSIER DE DEROGATION CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.142-4 et L.142-5
DU CODE DE L'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

Juillet 2019



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 742C
Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

1. CADRE LEGISLATIF	3
2. ELEMENTS NECESSAIRES A L'OBTENTION DE LA DEROGATION	4
2.1. Rappel de la localisation de la zone et justification de son ouverture	4
2.2. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	5

1. CADRE LEGISLATIF

La commune de Baulay appartient à la Communauté de Communes Terres de Saône. Elle est située à environ 27km au Nord-Ouest de Vesoul et est limitrophe de Amance.

La surface du territoire communal est de 822 hectares. Le village est implanté à une altitude moyenne de 220 mètres.

La commune dispose d'un cadre de vie et d'un paysage préservés.

Baulay disposait d'un POS, devenu caduc. La commune souhaite préserver un document d'urbanisme afin de pouvoir encadrer les nouvelles constructions, et ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Par délibération du 26 février 2016, le conseil municipal de Baulay a décidé d'élaborer un PLU. Par délibération du 13 septembre 2019, le conseil municipal de Baulay a décidé d'arrêter le PLU. Le PLU arrêté est actuellement soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Les zones constructibles sont réduites vis-à-vis du POS, et l'unique zone AU représente 1.16 ha.

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme qui pose le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT applicable s'applique donc à Baulay.

Article L.142-4 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un **schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable** :

1° **Les zones à urbaniser** délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu **ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation** à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Article L.142-5 du code de l'urbanisme :

« **Il peut être dérogé** à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. **La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la**

protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

2. ELEMENTS NECESSAIRES A L'OBTENTION DE LA DEROGATION

2.1. Rappel de la localisation de la zone et justification de son ouverture

La localisation de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation est représentée sur le plan ci-après (les parcelles apparaissent en vert).



Le projet de PLU ouvre ainsi 1.16 ha à l'urbanisation, contre 9.81 ha pour l'habitat et les activités dans le POS.

Ci-après un exemple d'aménagement possible de la parcelle en 9 logements.



L'urbanisation de cette zone permettra la poursuite du développement du village de Baulay tout en limitant la consommation foncière.

2.2. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

a) Espace naturel et corridors écologiques

Cette zone s'appuie sur un fossé et sa ripisylve en bordure Est de la zone. L'OAP précise de réaliser des haies vives en bordures Nord et Sud de la zone, afin de masquer le cimetière et la voie ferrée. La zone sera alors complètement entourée de haies, permettant à la faune de relier la voie ferrée (peu usitée) aux boisements autour du camping sans avoir à traverser d'axes de circulation important.

b) Espace agricole

Deux des quatre parcelles sont des prairies de fauches, bordées par un fossé et des jardins servant à stocker du bois. Les dimensions de ces parcelles et leurs situations ne les rendent pas stratégiques.

c) Espace forestier

Cette zone n'est pas concernée par un espace boisé.

d) Consommation d'espace

La parcelle possède une surface de 1.16 ha. La densité brute prévue est au minimum de 10 logements par hectare, supérieure à la densité observée au cours de la dernière décennie. La réduction de la consommation foncière pour l'habitat vis-à-vis de la dernière décennie est de l'ordre de 48%. La réduction totale de la consommation foncière du PLU est de l'ordre de 52%.

e) Flux de déplacement

La zone dispose déjà d'un accès routier le long du cimetière, et d'un accès piéton. Un maillage routier est obligatoire. Les infrastructures communales sont suffisamment dimensionnées pour accueillir cette nouvelle population. Des emplacements de stationnement sont obligatoires dans les enceintes privatives, et des espaces « en encoche » (cf OAP et règlement) sont obligatoires en cas d'activités nécessitant du stationnement supplémentaire, afin de ne pas stationner sur l'espace public. L'OAP illustre quelques places de stationnement en bordure de zone, qui reste un aménagement possible mais non obligatoire.

f) Répartition emploi-habitat-commerces-services

La zone AU se situe en continuité du bâti existant, à proximité immédiate des équipements communaux (mairie et église à 620m du cœur de la zone par les cheminements piétons, cimetière en face de la zone, camping en face de la zone). De plus, le règlement permet l'implantation de petites activités commerciales ou artisanales non nuisantes pour le cadre de vie des riverains à l'intérieur de la zone.