

COMMUNE DE VILLERS-SEMEUSE



Plan Local d'Urbanisme de Villers-Semeuse

Procédure de modification de droit commun

PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE

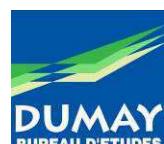
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°2018/121 du 24.08.2018, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. de Villers-Semeuse.

*Cachet de la Mairie
Signature du Maire :*

Jérémy DUPUY

**Document initial
approuvé le : 25.11.1994**



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28, avenue Phillipoteaux - BP 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
Mail : dumay@dumay.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :		Mis en Compatibilité :	
04.02.2009						08.04.2015	
17.01.2013 (révision simplifiée)							

SOMMAIRE

TITRE 1 CADRE GÉNÉRAL ET OBJETS DE LA MODIFICATION	1
1.1 HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE VILLERS-SEMEUSE.....	1
1.2 OBJETS DE CETTE PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	1
1.3 CADRE JURIDIQUE DE CETTE PROCÉDURE.....	1
1.4 PIÈCES DU P.L.U. CONCERNÉES PAR CETTE PROCÉDURE	2
TITRE 2 ADAPTATIONS RÈGLEMENTAIRES PARTIELLES	3
2.1 REVOIR UNE REGLE SUR LES CLOTURES	3
2.2 SUPPRESSION DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	4
2.3 SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	5
2.4 INSTAURER DES REGLES PROPRES A LA ZONE À URBANISER DE « LA SAYETTE ».....	6
2.4.1 Justifications des adaptations réglementaires apportées	6
2.4.2 Interdire les garages en sous-sols.	6
2.4.3 Revoir la règle de hauteur des constructions	7
TITRE 3 PRISE EN COMPTE D'UN PROJET IMMOBILIER	7
3.1 SECTEUR GEOGRAPHIQUE CONCERNE	7
3.2 DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET ET APPROCHE FONCIÈRE	8
3.3 ADAPTATIONS PROJETÉES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	8
3.4 ADAPTATIONS PROJETÉES DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES	9
3.4.1 Dispositions réglementaires en vigueur avant modification	9
3.4.2 Adaptations projetées du document graphique du règlement	10
3.4.3 Justifications des adaptations réglementaires apportées	11
3.5 TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES ET DES ESPACES BOISES CLASSÉS.....	12
3.6 UTILITÉ ET JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU	13
TITRE 4 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES LIÉES À L'OBJET DE L'ENQUÊTE	15
4.1 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PLU	15
4.2 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU MODIFIÉ.....	15
4.2.1 Approche vis-à-vis des zones environnementales sensibles	15
4.2.2 Approche vis-à-vis de l'environnement immédiat du site.....	16
4.2.3 Approche vis-à-vis des orientations du PADD	18
4.2.4 Approche vis-à-vis des espaces boisés classés et des zones naturelles et forestières	18
4.2.5 Approche vis-à-vis de la consommation de l'espace agricole.....	19
4.2.6 Approche liée à la sécurité et aux nuisances	19
4.2.7 Approche au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées	20
4.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. MODIFIÉ	21

TITRE 1 CADRE GÉNÉRAL ET OBJETS DE LA MODIFICATION

1.1 HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE VILLERS-SEMEUSE

La commune dispose à ce jour d'un Plan Local d'Urbanisme. Approuvé initialement le 25 novembre 1994 sous la forme et le contenu d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), le document d'urbanisme a été remanié par la suite à plusieurs reprises.

Les dernières procédures sont les suivantes :

- une révision générale approuvée le 4 février 2009, ayant conduit à transformer le P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),
- une révision simplifiée approuvée le 17 janvier 2013, ayant conduit à l'aménagement d'une zone d'activités à vocation tertiaire en frange de l'A34,
- et une procédure de mise en compatibilité approuvée le 8 avril 2015, liée à la Déclaration d'Utilité Publique en faveur des ouvrages automatisés et leurs équipements associés sur la Meuse.

Une nouvelle procédure de révision générale du P.L.U. a été prescrite par le conseil municipal.

1.2 OBJETS DE CETTE PROCÉDURE DE MODIFICATION

Par délibération du 21 décembre 2017, le conseil municipal de Villers-Semeuse a décidé d'engager la procédure de modification du P.L.U., portant sur les deux objets suivants :

1. apporter quelques modifications mineures au règlement écrit,
2. ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme (2AU) délimitée au lieudit « Entre les deux chemins » (prise en compte d'un projet immobilier).

Cette procédure est engagée parallèlement à la mise en œuvre de la nouvelle révision générale du P.L.U. Son état d'avancement actuel (début des études préalables) ne permet pas d'autoriser rapidement la réalisation du projet immobilier.

1.3 CADRE JURIDIQUE DE CETTE PROCÉDURE

La procédure de modification du P.L.U. (de droit commun) se réfère à ce jour aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme (*créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, ou modifiés par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017*).

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.*

Article 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 **notify 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.** »

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. »

1.4 PIÈCES DU P.L.U. CONCERNÉES PAR CETTE PROCÉDURE

Seules les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Villers-Semeuse sont modifiées dans le cadre de cette procédure :

- **Rapport de présentation (pièce n°1)** : le présent document complète le rapport approuvé le 4 février 2009 ;
- **Orientations d'Aménagement (pièce n°3)** : elles sont complétées dans le cadre de cette procédure ;
- **Document écrit du règlement (pièce n°4A)** : seuls certains articles des zones urbaines UA, UB et de la zone à urbaniser 1AU sont directement concernés ;
- **Document graphique du règlement lié à la zone urbaine (pièce n°4C)** : seule une partie géographique de ce plan est concernée (lieudit « Entre les deux chemins »).

TITRE 2 ADAPTATIONS RÈGLEMENTAIRES PARTIELLES

2.1 REVOIR UNE RÈGLE SUR LES CLOTURES

Les articles 11 et 12 de la zone urbaine UB et de la zone à urbaniser 1AU prévoient des règles spécifiques concernant l'aménagement d'une emprise privative en limite du domaine public, et affectée au stationnement de deux véhicules légers.

Justifications apportées :

Après débat, les élus ne souhaitent plus interdire la possibilité de clôturer cette emprise affectée au stationnement, et souhaitent apporter plus de souplesse face aux demandes régulières formulées par les administrés dans la Z.A.C. du Gros Caillou. La réglementation appliquée également dans les zones à urbaniser à court terme (1AU) est aussi modifiée en cohérence avec cette décision.

RÉDACTION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION APRÈS MODIFICATION
Article UB 11. – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS (clôtures)	
<p>11.8. Dans les secteurs UBc et UBca :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. - Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive d'essences mélangées, et le grillage sera obligatoirement posé du côté privatif. Les haies vives ne pourront pas dépasser la hauteur totale des murs autorisée dans la zone. - L'emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) destinée au stationnement de deux véhicules légers prévue à l'article 12 ci-après ne sera pas clôturée en limite du domaine public. 	<p>11.8. Dans les secteurs UBc et UBca :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. - Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive d'essences mélangées, et le grillage sera obligatoirement posé du côté privatif. Les haies vives ne pourront pas dépasser la hauteur totale des murs autorisée dans la zone. - L'emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) destinée au stationnement de deux véhicules légers prévue à l'article 12 ci-après ne sera pas clôturée en limite du domaine public.
Article 1AU 11. – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS	
<p>11.9. Clôtures sur voie publique : (...) <i>L'emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) destinée au stationnement de deux véhicules légers prévue à l'article 12 ci-après ne sera pas clôturée en limite du domaine public.</i></p>	<p>11.9. Clôtures sur voie publique : (...) <i>L'emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) destinée au stationnement de deux véhicules légers prévue à l'article 12 ci-après ne sera pas clôturée en limite du domaine public.</i></p>

RÉDACTION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION APRÈS MODIFICATION
Article UB 12. – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	
<p>12.2. Dans les secteurs UBc et UBca :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaque construction individuelle à usage d'habitation devra comprendre au moins deux places de stationnement. Dans tous les cas, une emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) non clôturée en limite du domaine public sera affectée au stationnement de deux véhicules légers. Cette plate-forme sera aménagée avec une pente maximum de 2 % sur les trois premiers mètres. - Concernant les bureaux, les services et les activités commerciales autorisées sous conditions dans la zone, les surfaces affectées au stationnement ne devront pas représenter plus de 20% de la surface du terrain. 	<p>12.3. Dans les secteurs UBc et UBca :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaque construction individuelle à usage d'habitation devra comprendre au moins deux places de stationnement. Dans tous les cas, une emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) non clôturée en limite du domaine public sera affectée au stationnement de deux véhicules légers. Cette plate-forme sera aménagée avec une pente maximum de 2 % sur les trois premiers mètres. - Concernant les bureaux, les services et les activités commerciales autorisées sous conditions dans la zone, les surfaces affectées au stationnement ne devront pas représenter plus de 20% de la surface du terrain.
Article 1AU 12. – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	
<p>- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle, - 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives. <p>Une emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) non clôturée en limite du domaine public sera affectée au stationnement de deux véhicules légers. Toutefois, cette règle s'applique uniquement pour les constructions à usage d'habitation dont l'accès principal à la parcelle s'effectue depuis les voies de desserte interne de l'opération.</p>	<p>- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle, - 1,5 places de parking par logement pour les habitations collectives. <p>Une emprise privative (au minimum 5 m x 5 m) non clôturée en limite du domaine public sera affectée au stationnement de deux véhicules légers. Toutefois, cette règle s'applique uniquement pour les constructions à usage d'habitation dont l'accès principal à la parcelle s'effectue depuis les voies de desserte interne de l'opération.</p>

2.2 SUPPRESSION DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'article 5 de la zone urbaine UB prévoit une superficie minimale de terrains constructible dans le secteur UBc, propre à la Zone d'Aménagement Concerté du Gros Caillou.

RÉDACTION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION APRÈS MODIFICATION
Article UB 5. – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	
<p>Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Dans le secteur UBc, les parcelles auront une surface minimum de 500 m² pour préserver l'intérêt paysager de la zone.</p>	<p>Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.</p>

Justifications apportées :

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié le code de l'urbanisme et a supprimé notamment la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur-consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

La municipalité profite de la mise en œuvre de cette procédure de modification du P.L.U. pour intégrer la suppression légale de la superficie minimale de terrains constructibles (déjà effective depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR), en modifiant en conséquence l'article du P.L.U. concerné.

2.3 SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'article 14 des zones urbaines UA et UB prévoit des règles en matière de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

RÉDACTION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION APRÈS MODIFICATION
Article UA 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
<i>Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.</i>	Article non réglementé
Article UB 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
<i>Dans l'ensemble de la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 (y compris dans le secteur UBca), hormis dans le secteur UBc, où le coefficient d'occupation des sols applicable à la parcelle est de 0,4.</i>	Article non réglementé

Justifications apportées :

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié le code de l'urbanisme et a supprimé notamment le coefficient d'occupation des sols (COS).

À l'usage, le C.O.S. s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine, qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté. Cet outil a été aussi jugé peu compatible avec les objectifs de mixité sociale.

La municipalité profite de la mise en œuvre de cette procédure de modification du P.L.U. pour intégrer la suppression légale de ce C.O.S. (déjà effective depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR), en modifiant en conséquence les deux articles du P.L.U. concernés.

2.4 INSTAURER DES REGLES PROPRES A LA ZONE A URBANISER DE « LA SAYETTE »

2.4.1 Justifications des adaptations réglementaires apportées

Le P.L.U. en vigueur délimite une zone à urbaniser à court terme au lieudit « La Sayette » (1AUa). Cette zone est partiellement concernée par la réalisation en cours d'un lotissement communal de 6 lots à usage d'habitation (permis d'aménager délivré le 31 juillet 2017).

La municipalité souhaite profiter de la mise en œuvre de cette procédure pour définir quelques règles plus restrictives dans cette zone, pour :

- harmoniser les formes urbaines en considérant les habitations riveraines dont la hauteur des constructions est plutôt mesurée (type RDC + combles aménagés et R+1) ;
- limiter autant que possible les problèmes de voisinage.

Sont plus particulièrement concernées par cette volonté communale les règles relatives aux garages en sous-sols et la hauteur maximale des constructions.

2.4.2 Interdire les garages en sous-sols.

RÉDACTION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION APRÈS MODIFICATION
ZONE URBAINE 1AU – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2, - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, - Les dépôts de toute nature, - Les terrains de camping et le stationnement de caravane, - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, - Les éoliennes (de type aérogénérateur), 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2, - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, - Les dépôts de toute nature, - Les terrains de camping et le stationnement de caravane, - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, - Les éoliennes (de type aérogénérateur), - Les garages en sous-sols, dans la zone à urbaniser 1AUa au lieudit « La Sayette ».
<p><u>11.2. Adaptation au terrain naturel.</u></p> <p>L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel.</p> <p>Les garages en sous-sol peuvent être admis dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante, hormis dans la zone à urbaniser 1AUa au lieudit « La Sayette », où ils sont interdits.</p>	<p><u>11.2. Adaptation au terrain naturel.</u></p> <p>L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel.</p> <p>Les garages en sous-sol peuvent être admis dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante, hormis dans la zone à urbaniser 1AUa au lieudit « La Sayette », où ils sont interdits.</p>

2.4.3 Revoir la règle de hauteur des constructions

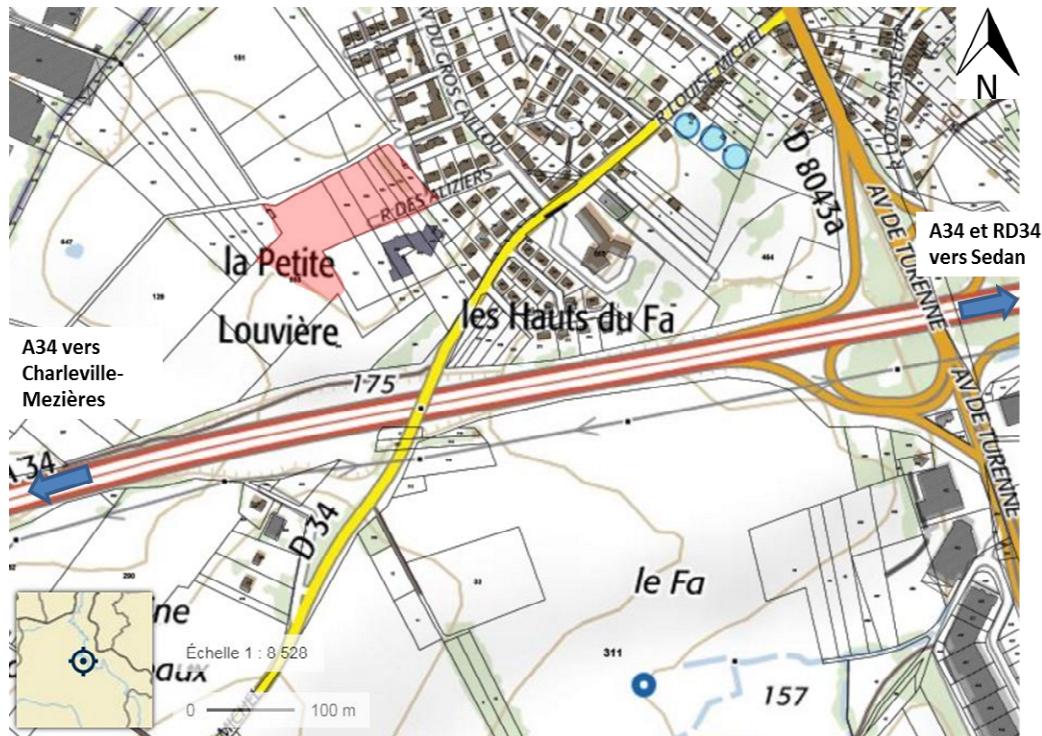
RÉDACTION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION APRÈS MODIFICATION
ZONE URBAINE 1AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
<p>10.1. <i>Rappel</i> : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.</p> <p>10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ($R + 2 + \text{combles habitables}$) et dans le secteur 1AUa au lieu-dit « La Sayette », un niveau au-dessus du rez-de-chaussée ($R + 1$).</p>	<p>10.1. <i>Rappel</i> : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.</p> <p>10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ($R + 2 + \text{combles habitables}$) et dans le secteur 1AUa au lieu-dit « La Sayette », un niveau au-dessus du rez-de-chaussée ($R + 1$).</p>

TITRE 3 PRISE EN COMPTE D'UN PROJET IMMOBILIER

3.1 SECTEUR GÉOGRAPHIQUE CONCERNÉ

Les terrains sont situés au sud-ouest du bourg-centre de Villers-Semeuse, rue des Aliziers, au lieu-dit « Entre deux chemins ».

La rue des Aliziers dessert principalement des habitations et la maison de retraite.



Secteur concerné par le projet immobilier

Figure 1.Carte du secteur concerné par le projet immobilier à Villers-Semeuse (Source : Géoportail)

3.2 DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET¹ ET APPROCHE FONCIÈRE

Le projet, porté par Bouygues Immobilier, consiste en l'aménagement d'un programme de 47 logements individuels et collectifs, dont :

- 35 maisons individuelles à rez-de-chaussée ou R+1 (du T3 au T5), pour la plupart jumelées, et avec leurs aménagements extérieurs ;
- la construction à l'entrée du quartier d'un bâtiment intermédiaire à usage d'habitation collective comprenant 12 logements (9 de type T3 et 3 logements de type T2).

Le projet global intègre également une voirie de desserte, des aménagements paysagers, des places de stationnements visiteurs et des noues d'infiltration végétalisées.

Approche foncière :

La commune de Villers-Semeuse s'est portée acquéreur de plusieurs parcelles concernées par le projet immobilier (section Al n°165, 168 et 171, section W n°650, 651, 655 et 659).

Des démarches notariales sont en cours pour acter l'acquisition foncière des parcelles par Bouygues Immobilier.

3.3 ADAPTATIONS PROJETÉES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le dossier de P.L.U. comporte des « Orientations d'aménagement par quartiers ou par secteurs » (pièce n°3 du dossier). Le document révisé le 17 janvier 2013 nécessite d'être complété afin d'intégrer ce projet immobilier (plan masse de l'opération et ses orientations d'aménagement). Le document graphique du règlement du P.L.U. fait quant à lui référence à cette O.A.P. (voir page 10 ci-après).

¹ Source : Bouygues Immobilier - Reims

3.4 ADAPTATIONS PROJETÉES DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

3.4.1 Dispositions règlementaires en vigueur avant modification

Les terrains directement concernés par le projet immobilier sont classés en **zone à urbaniser à long terme (2AU)**. Cette zone correspond à une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée une extension urbaine future. Son ouverture à l'urbanisation (en tout ou partie) est subordonnée aujourd'hui à une modification du Plan Local d'Urbanisme, pour reclasser les terrains en zone immédiatement constructible.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE n°4C2
APPROUVÉ LE 17 Janvier 2013

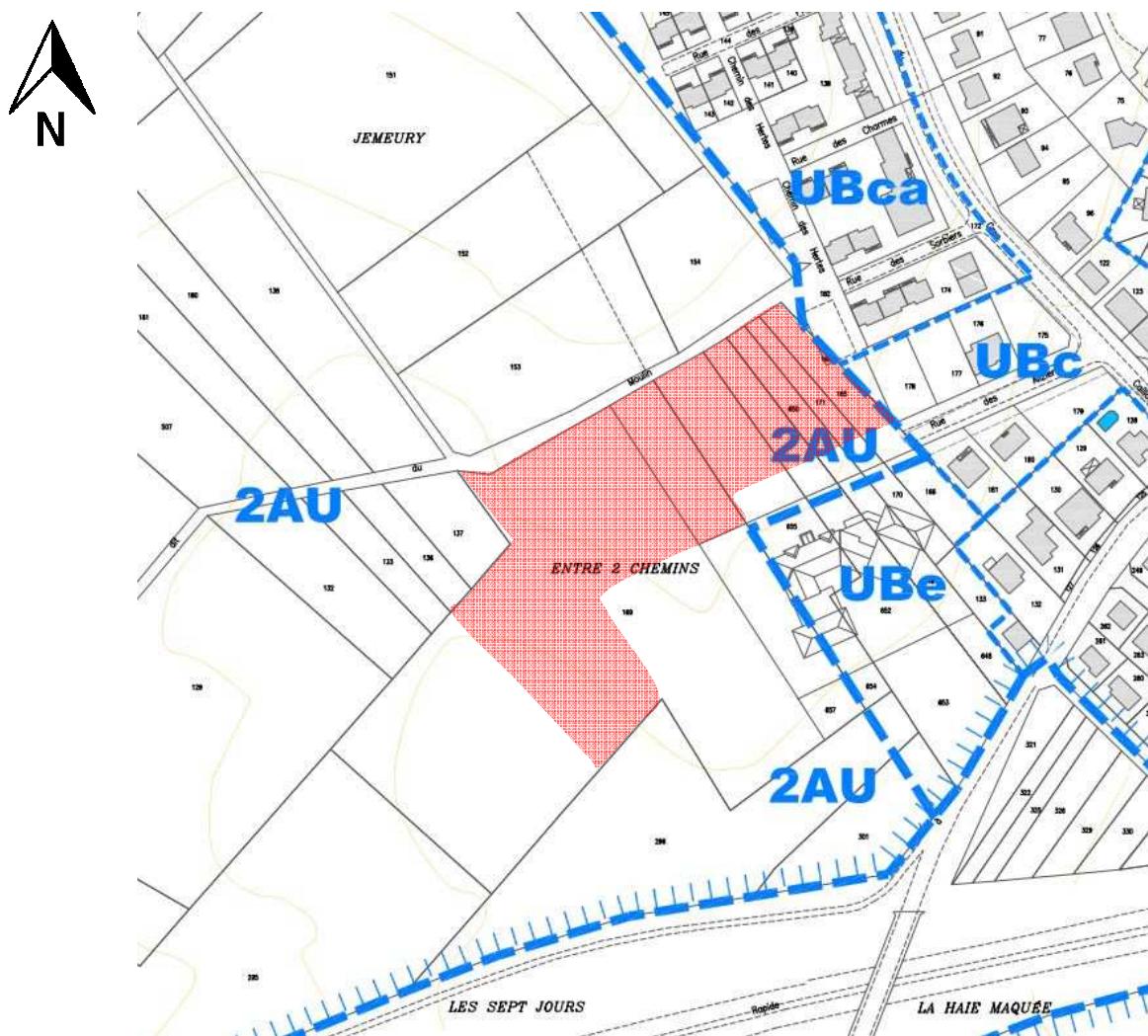


Figure 2. Plan de zonage n°4C2 approuvé le 17 janvier 2013 (Source : Révision simplifiée du P.L.U.)

3.4.2 Adaptations projetées du document graphique du règlement

Seul le document graphique n°4C2 fait l'objet d'une adaptation de limites de zones, afin de permettre la réalisation du projet immobilier.

La zone à urbaniser à long terme (2AU) est réduite de 2,12 ha au profit :

- **de la zone à urbaniser à court terme 1AU, concernée par une O.A.P.,**
- **et du secteur urbain existant UBe, englobant la maison de retraite.**

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE n°4C2 APRÈS MODIFICATION

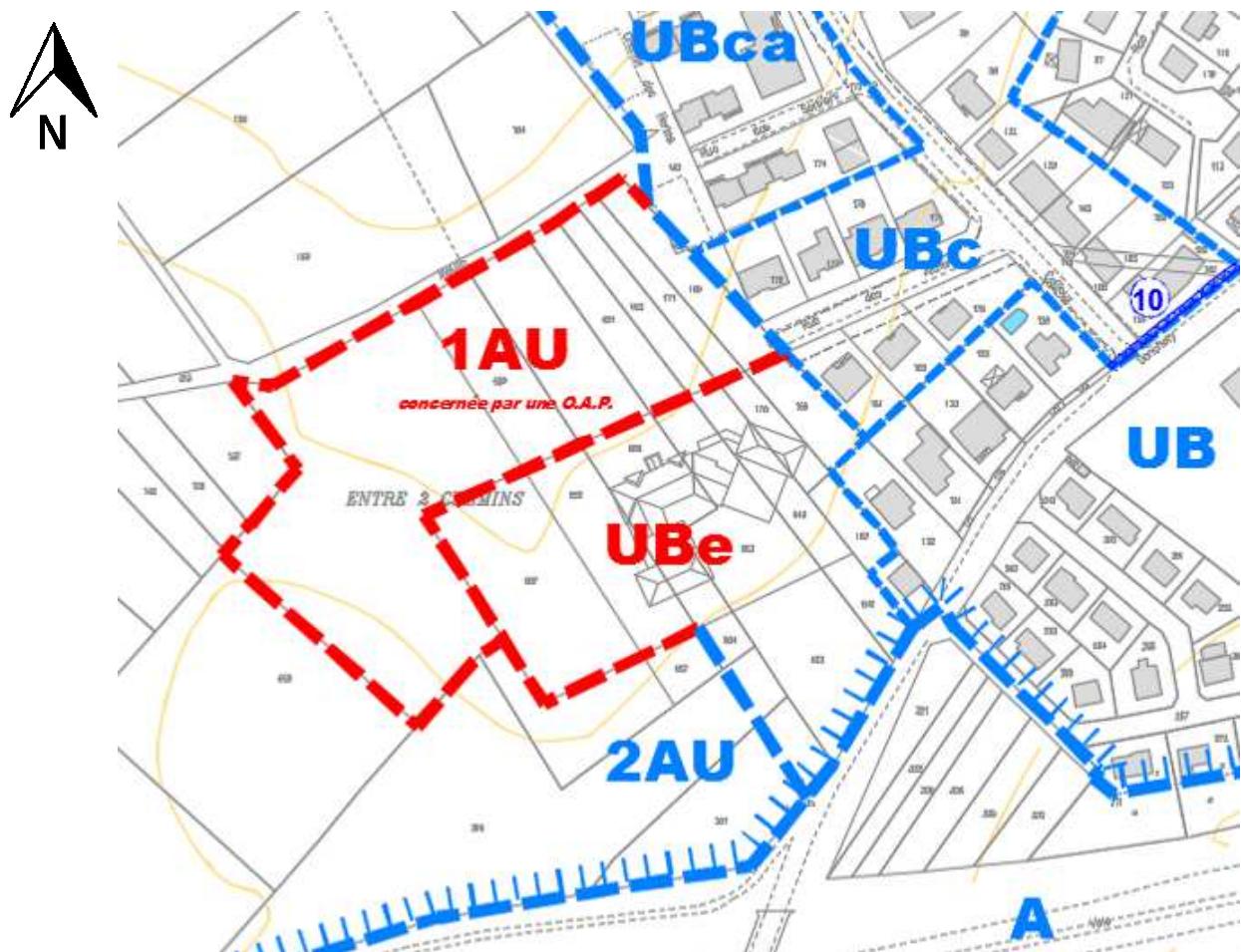


Figure 3. Extrait du plan de zonage modifié du P.L.U.

Le fond de plan cadastral se voit partiellement actualisé dans ce secteur communal afin d'intégrer les constructions nouvelles et les découpages fonciers réalisés et publiés à ce jour aux abords du projet.

En effet des démarches foncières sont en cours dans le prolongement de la rue des Aliziers afin que la commune de Villers-Semeuse reste propriétaire de la voirie existante desservant la future opération immobilière (actes formalisés mais non publiés auprès du service des hypothèques).



Figure 4. Extrait du site géoportail

3.4.3 Justifications des adaptations réglementaires apportées

- L'emprise du projet porté par Bouygues Immobilier est reclassée en zone à urbaniser immédiate (1AU) ;
- Les parcelles attenantes à la maison de retraite section W n°658 et 667 sont réintégrées au secteur UBe, exclusivement réservé à des constructions ou occupations des sols liées à un équipement d'intérêt public ou répondant pas à un intérêt général.

Leur maintien en zone 2AU conduirait à former une enclave foncière au sein de ce futur ensemble urbanisé, alors que la parcelle W n°658 est partiellement bâtie et que la parcelle W n°667 n'est pas destinée à être intégrée au projet de quartier d'habitat, mais à d'éventuels besoins d'extension de la maison de retraite.

Remarque :

Les explications apportées aux paragraphes 4.2. et 4.3. ci-après complètent ces axes de justifications.

3.5 TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES ET DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

DÉSIGNATION DES ZONES ET DE LEURS SECTEURS	P.L.U. avant modification (1)	P.L.U. après modification	ÉVOLUTION DES ZONES
ZONES URBAINES (U)			
ZONE UA	7 ha 90 a	7 ha 90 a	-
Secteur UAi	0 ha 60 a	0 ha 60 a	-
Total zone UA	8 ha 50 a	8 ha 50 a	-
ZONE UB	72 ha 73 a	72 ha 73 a	-
Secteur UBa	17 ha 99 a	17 ha 99 a	-
Secteur UBC	9 ha 20 a	9 ha 20 a	-
Secteur UBca	4 ha 67 a	4 ha 67 a	-
Secteur UBd	0 ha 38 a	0 ha 38 a	-
Secteur UBe	0 ha 94 a	1 ha 43 a	+ 0 ha 49 a
Secteur UBi	0 ha 24 a	0 ha 24 a	-
Secteur UBs	4 ha 56 a	4 ha 56 a	-
Secteur UBv	0 ha 85 a	0 ha 85 a	-
Total zone UB	111 ha 56 a	112 ha 05 a	+ 0 ha 49 a
ZONE UY	27 ha 35 a	27 ha 35 a	-
Secteur UYi	19 ha 20 a	19 ha 20 a	-
Total zone UY	46 ha 55 a	46 ha 55 a	-
ZONE UZ	24 ha 80 a	24 ha 80 a	-
Secteur UZi	14 ha 45 a	14 ha 45 a	-
Total zone UZ	39 ha 25 a	39 ha 25 a	-
TOTAL ZONES URBAINES	205 ha 86 a	206 ha 35 a	+ 0 ha 49 a
ZONES À URBANISER (AU)			
ZONE 1AU	3 ha 80 a	5 ha 43 a	+ 1 ha 63 a
Secteur 1AUa	3 ha 30 a	3 ha 30 a	-
Secteur 1AUe	2 ha 25 a	2 ha 25 a	-
ZONE 1AUY (Activités)	9 ha 87 a	9 ha 87 a	
Total zone 1AU	19 ha 22 a	20 ha 85 a	+ 1 ha 63 a
Total zones ouvertes à l'urbanisation	19 ha 22 a	20 ha 85 a	+ 1 ha 63 a
ZONE 2AU	22 ha 03 a	19 ha 91 a	- 2 ha 12 a
Secteur 2AUY (Activités)	19 ha 97 a	19 ha 97 a	-
Total zones fermées dans l'immédiat à l'urbanisation	42 ha 00 a	39 ha 88 a	- 2 ha 12 a
TOTAL ZONES A URBANISER	61 ha 22 a	60 ha 73 a	- 0 ha 49 a

(1) Source : Évolution des surfaces compilée selon le PLU approuvé du 4 février 2009 et la révision simplifiée du 17 janvier 2013

(2) Surface approchée calculée sous DAO (Autocad)

DÉSIGNATION DES ZONES ET DE LEURS SECTEURS	P.L.U. avant modification (1)	P.L.U. après révision simplifiée	ÉVOLUTION DES ZONES
ZONES AGRICOLES (A)			
ZONE A	141 ha 00 a	141 ha 00 a	-
Secteur Ai	42 ha 50 a	42 ha 50 a	-
TOTAL ZONES AGRICOLES	183 ha 50 a	183 ha 50 a	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)			
ZONE N	41 ha 95 a	41 ha 95 a	
Secteur Ni	55 ha 00 a	55 ha 00 a	-
Secteur Nid	1 ha 10 a	1 ha 10 a	-
Secteur Nm	0 ha 20 a	0 ha 20 a	-
Secteur Nim	3 ha 45 a	3 ha 45 a	-
Secteur Np	22 ha 05 a	22 ha 05 a	-
Secteur Nip	121 ha 25 a	121 ha 25 a	-
Secteur Nj	4 ha 00 a	4 ha 00 a	-
Secteur Nij	1 ha 30 a	1 ha 30 a	-
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	250 ha 30 a	250 ha 30 a	
SUPERFICIE TOTALE	703 ha 00 a	703 ha 00 a	-
dont Espaces Boisés Classés	6 ha 50 a	6 ha 50 a	-

(1) Source : Évolution des surfaces compilée selon le PLU approuvé du 4 février 2009 et de la révision simplifiée du 17 janvier 2013

(2) Surface approchée calculée sous DAO (Autocad)

3.6 UTILITÉ ET JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

Les terrains choisis pour le projet disposent de différents atouts et présentent les meilleures conditions pour faire aboutir le projet de construction :

- Ils permettront de mener un projet d'ensemble intergénérationnel liant les maisons individuelles existantes, les futurs logements locatifs et l'EHPAD « Résidence Ducal » ;
- Tous les réseaux sont existants rue des Aliziers.
- Les modalités d'accès à la zone sont aisées grâce à la proximité de l'autoroute A34.
- Le réseau de transport urbain dessert l'Avenue Jean Jaurès et la place Jules Leroux, deux arrêts situés non loin de l'extension projetée.
- Les démarches diverses sont en cours par Bouygues Immobilier pour acter l'acquisition foncière de l'emprise concernée par le projet.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme indique que « **lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) 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 ».

La méthodologie suivante a été appliquée par les élus :

- 1) Un recensement des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées a été effectué avec quelques critères retenus :
 - Recensement des terrains dans le centre bourg susceptibles de répondre aux contraintes induites par le projet ;
 - Facilités topographiques et techniques liées à la réalisation de l'opération ;
 - Absence de contraintes relatives à la présence de canalisations de transport de gaz, de lignes à haute ou moyenne tension nombreuses sur la commune.
- 2) Éléments de faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones :
 - Dénombrement des propriétaires des parcelles concernées ;
 - Ressenti des difficultés conflictuelles susceptibles d'être engendrées par le projet auprès de la population ;
 - Accessibilité par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

Ce qu'il faut retenir

Cette délibération motivée est jointe au dossier de modification de P.L.U. et elle a été prise par le conseil municipal le 21 décembre 2017.

Il ressort des éléments d'analyse que les terrains situés en continuité de la Z.A.C. du Gros Caillou présentent les meilleures conditions pour faire aboutir le projet de construction de 47 logements.

Ce projet répond aux orientations du P.A.D.D. et à la volonté de répondre aux besoins en logements (de tous types) à l'échelle de la commune et de l'agglomération.

Cette opération :

- s'inscrit dans le processus de rééquilibrage nord/sud de l'urbanisation communale
- vise à assurer le maintien des effectifs scolaires, nécessaires à la survie de l'école de Semeuse,
- et va soutenir le niveau démographique actuel, qui a tendance à stagner depuis 2012 (niveau proche des 3600 habitants).

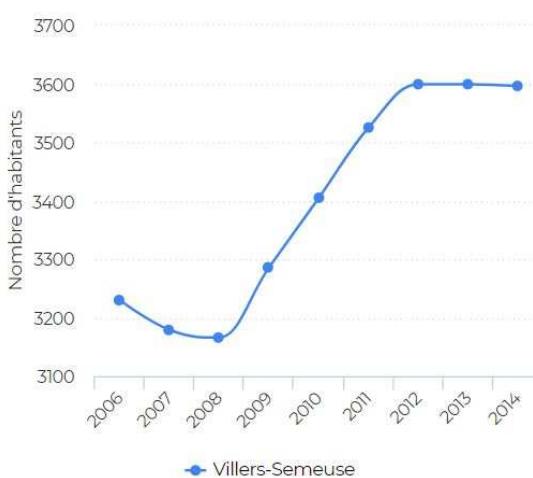


Figure 5.Évolution de la population de Villers-Semeuse (Source : Insee)

TITRE 4 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES LIÉES À L'OBJET DE L'ENQUÊTE

4.1 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Le territoire communal est couvert par un document d'urbanisme depuis le 25 novembre 1994, date d'approbation initiale du Plan d'Occupation des Sols. La révision générale approuvée le 4 février 2009 a conduit à le transformer en Plan Local d'Urbanisme et il a fait l'objet ensuite de deux procédures venant partiellement le réadapter selon les besoins (une révision simplifiée approuvée le 17 janvier 2013 et une mise en compatibilité approuvée le 8 avril 2015).

Le 21 décembre 2017, le conseil municipal de Villers-Semeuse a décidé d'engager une procédure de modification du P.L.U. de Villers-Semeuse. Une nouvelle procédure de révision générale est engagée en parallèle.

4.2 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU MODIFIÉ

4.2.1 Approche vis-à-vis des zones environnementales sensibles

Le territoire de Villers-Semeuse n'est pas recoupé par un site Natura 2000 mais par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1 (« Ballastières des Ayvelles et Villers-Semeuse » et « Bois, prairies et Fort des Ayvelles et de la Francheville »).

Les terrains directement concernés par cette procédure ne sont pas englobés dans ces périmètres, et le porteur de projet n'a pas détecté de sensibilités particulières depuis les études engagées sur le site.

Cette procédure de modification du P.L.U. :

- ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- et les adaptations réglementaires opérées ne visent pas à autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les zones environnementales sensibles ou les sites Natura 2000.

La procédure de modification du P.L.U. n'est pas visée par les dispositions des deux arrêtés suivants portant sur l'évaluation préalable des incidences Natura 2000 dans les Ardennes :

- arrêté préfectoral du 9 février 2011,
- arrêté préfectoral du 21 juin 2013 (2^{ème} liste locale 08).

Elle a fait néanmoins l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), engagée en parallèle à la notification du projet aux personnes associées à la procédure.

4.2.2 Approche vis-à-vis de l'environnement immédiat du site

Ce secteur de Villers-Semeuse accueille l'équipement public de l'EHPAD ainsi que des habitations.



Vue depuis la rue des Aliziers sur les terrains concernés par le projet (© Photographies BE Dumay)



Vue depuis le Chemin des Hertes sur l'EHPAD (© Photographie BE Dumay)



*Vue depuis le Chemin des Hertes sur l'EHPAD et sur le terrain concerné par le projet
(© Photographie BE Dumay)*



*Vue de la limite du terrain d'étude depuis le Chemin du Moulin sur l'EHPAD en arrière-plan et les terrains du projet en premier plan
(© Photographie BE Dumay)*



Vue des terrains du projet depuis le début de la rue des Aliziers (© Photographie BE Dumay).



Vue sur l'EHPAD depuis la rue Louise Michel (© Photographie BE Dumay)

4.2.3 Approche vis-à-vis des orientations du PADD

D'après le plan du P.A.D.D. issu de la révision simplifiée du 17 janvier 2013, les terrains du projet sont intégrés aux « nouvelles zones d'extension à usage d'habitat » et impactés par « la zone d'isolement acoustique » liée à la proximité immédiate de l'A34 (aujourd'hui classée en catégorie 3 jusqu'à la R.D.34 par l'arrêté n°2016-135, qui fixe une largeur de 100 m de part et d'autre de la voie).

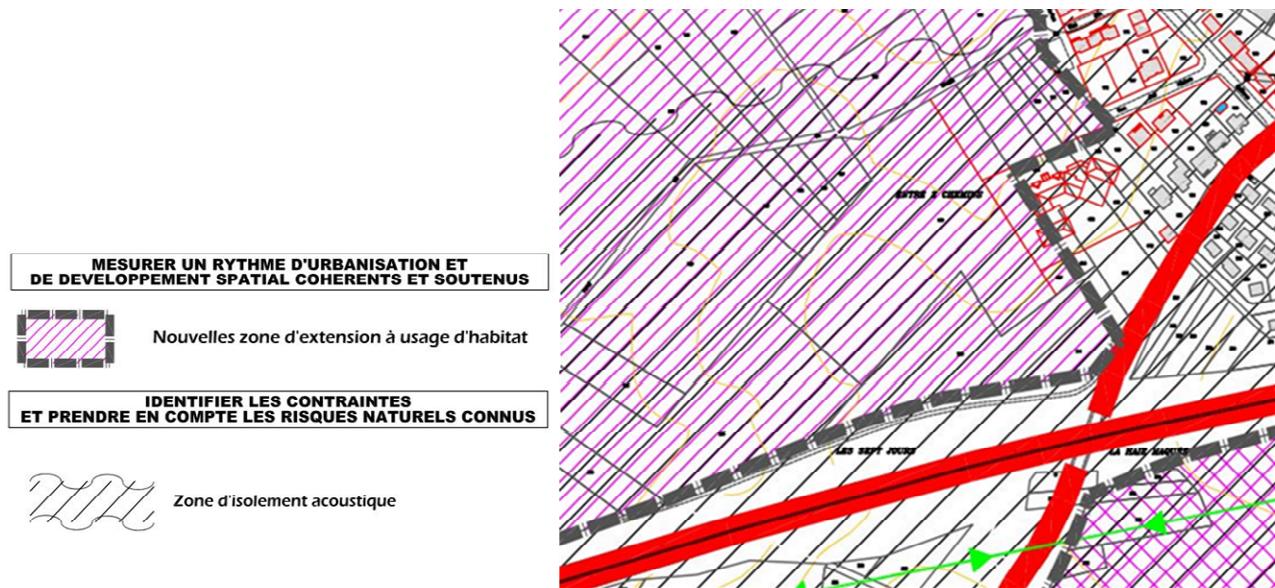


Figure 6. Extrait du plan du PADD n°2B issu de la révision simplifiée du 17 janvier 2013

Parmi les orientations exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) établi à ce jour figurent plus particulièrement celles visant à :

- « Mesurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérents et soutenus »
- « Identifier les contraintes et prendre en compte les risques naturels connus »

4.2.4 Approche vis-à-vis des espaces boisés classés et des zones naturelles et forestières

Le projet de modification du P.L.U. ne conduit pas à réduire un espace boisé classé (E.B.C.) ou une zone naturelle et forestière (N).

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

Cette modification du P.L.U. ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

4.2.5 Approche vis-à-vis de la consommation de l'espace agricole

Cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne porte pas sur la totalité de la zone à urbaniser 2AU. Elle se veut raisonnée et limitée au projet de quartier d'habitat présenté par « Bouygues Immobilier », et qui a reçu un avis favorable de la municipalité.

Pour mémoire, la surface du projet couvre 1,63 ha, dont environ 0,85 ha directement affectés à l'usage agricole, d'après le Registre Parcellaire Graphique (R.P.G.) de 2016.



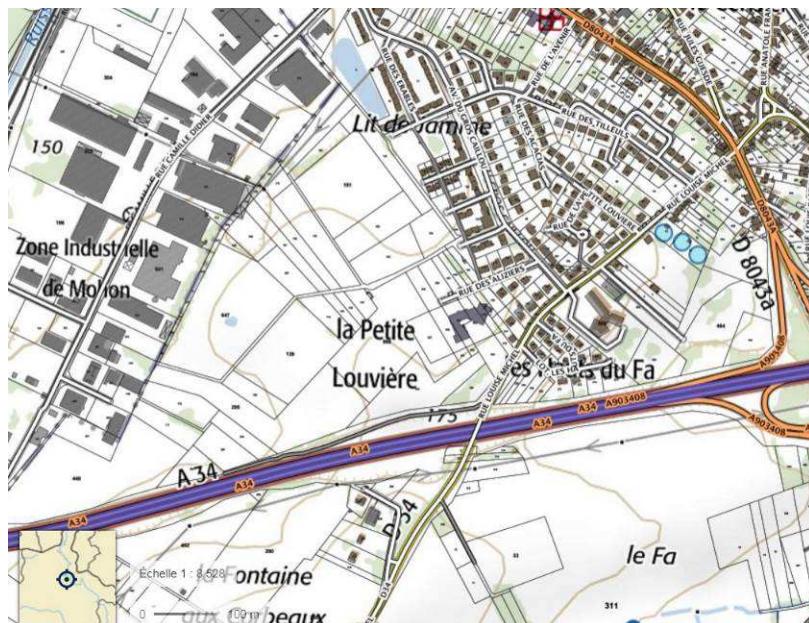
En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

L'urbanisation envisagée ne nuit pas excessivement à la protection des espaces agricoles, les terrains étant pour rappel destinés à être urbanisés depuis la révision générale du P.L.U. approuvée en 2009.

4.2.6 Approche liée à la sécurité et aux nuisances

Aujourd'hui la **A34** est classée en catégorie 3 jusqu'à la D34 par l'arrêté 2016-135 qui fixe une largeur de 100 m de part et d'autre.

On constate également que la **D8043a** a été classée par l'arrêté 2016-134 en catégorie 2 qui fixe une largeur de 250 m, et la **D34** jusque la **N34** fixée par l'arrêté 2016-135 en catégorie 3 avec une largeur de 100 m de part et d'autre.



En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

L'ouverture à l'urbanisation ne porte pas sur la totalité de la zone 2AU, ce qui concourt d'emblée à minimiser l'impact sur les flux de déplacements.

Les infrastructures terrestres existantes en périphérie immédiate de la nouvelle zone 1AU présentent des caractéristiques suffisantes pour supporter le trafic des usagers du futur quartier (rue des Aliziers, avenue du Gros Caillou, rue Louise Michel, échangeur avec l'A34, etc.).

L'aménagement interne du quartier sera prévu pour le trafic V.L.

L'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et le quartier reste proche du réseau de transport en commun.

Il n'apparaît pas que le projet de modification du P.L.U. engendre une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance.

Les propriétés attenantes à la maison de retraite sont exclues de la zone à urbaniser (1AU) et restent affectées à des besoins éventuels futurs d'extension de cet établissement d'intérêt collectif.

4.2.7 Approche au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme indique que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) 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 ».

Cette délibération motivée est jointe au dossier de modification de P.L.U. et elle a été prise par le conseil municipal le 21 décembre 2017.

Six sites ont été recensés où les capacités d'urbanisation sont encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

- 1 classée en zone 1AU au lieu-dit « Laveau » : présente une déclivité importante, un accès à la voirie inexistant et dans sa partie Nord Nord/Est la présence d'une ligne de chemin de fer classée en catégorie 2 au titre des dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017-437 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Réseau Ferré de France dans les Ardennes. Également, les parcelles cadastrées Yn°135 et Yn°116 de 2ha 91 a 51 ca qui constituent approximativement les 2/3 de la zone sont un élément de l'actif d'un groupement agricole lié à l'insémination artificielle bovine installé sur la commune. Leur acquisition ne peut être envisagée dans l'état. L'ensemble de ces éléments rend cette zone impropre à la réalisation du projet de constructions envisagé dans l'immédiat.
- 3 classés en zone 1AUa, un au lieu-dit « Le Charme », un au lieu-dit « La Sayette », le troisième rue Jean Baptiste Clément :
Les zones 1AU du lieu-dit « le Charme » et de la rue Jean-Baptiste Clément ont une superficie insuffisante pour rendre l'opération projetée réalisable. À savoir que le projet porterait sur une superficie de 2 ha 50 ca et la seconde, composée de la parcelle cadastrée AC n° 406 offre une superficie de 85 a 60 ca.
Pour la zone de « La Sayette », la commune y porte un projet de construction de six maisons individuelles après avoir acquis les terrains nécessaires.
- 2 classées en zone 1AUe, un chemin de Lignicourt, l'autre en bout de la rue du Huit mai : ces deux zones présentent des difficultés certaines à être urbanisées en raison de la présence de lignes électriques à haute tension à proximité ou en surplomb.

Ce qu'il faut retenir

Il ressort de tous ces éléments d'analyse que les terrains situés en continuité de la Z.A.C. du Gros Caillou présentent les meilleures conditions pour faire aboutir le projet de construction de 47 logements.

4.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. MODIFIÉ

Enfin, il n'apparaît pas que les changements opérés dans le cadre de cette procédure soient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et la santé humaine, hormis le bruit engendré par :

- l'autoroute A34 classée en catégorie 3 jusqu'à la D34 par l'arrêté 2016-135 qui fixe une largeur de 100 m de part et d'autre,
- les travaux à venir liés à la réalisation du quartier d'habitat.

Le futur projet est dans la continuité des habitations déjà existantes et à proximité de l'EHPAD.