



# Commune de Bavilliers Modification du Plan Local d'Urbanisme

## Dossier d'enquête publique

# NOTE DE PRÉSENTATION

OCTOBRE 2024



## SOMMAIRE

---

I-	Coordonnées du Maître d'Ouvrage.....	3
II-	Objet de l'enquête .....	3
III-	Caractéristiques du projet.....	3
IV-	Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU a été retenu .....	4
V-	Concertation ou débat public.....	4

## I- Coordonnées du Maître d'Ouvrage

---

Monsieur Eric KOEBERLE, Maire de BAVILLIERS  
38 grande rue F. Mitterrand  
90800 BAVILLIERS

## II- Objet de l'enquête

---

L'enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bavilliers.

Le présent projet de modification du PLU ne porte pas atteinte aux orientations générales du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais il fait évoluer plusieurs pièces du PLU :

- le plan de zonage,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement,
- les annexes

## III- Caractéristiques du projet

---

La commune de BAVILLIERS souhaite faire évoluer son document d'urbanisme suite à une analyse sur les tendances de développement notamment en matière de population et d'habitat. La commune est attractive mais elle perd des habitants du fait d'un parc de logements ne répondant pas totalement aux besoins actuels.

Dans ce contexte, la commune fait évoluer son PLU sur une zone à urbaniser « Champs Rougeots » dans ses orientations d'aménagement (OAP) pour permettre une mise en œuvre de ce secteur. Les OAP sont adaptées, ainsi que le zonage et le règlement pour assurer la cohérence des pièces du PLU. Les modifications portent principalement sur une suppression des spécificités des trois phases de la zone. Le phasage dans la mise en œuvre est toujours possible mais de manière assouplie en conservant une densité moyenne exprimée sur l'ensemble de la zone.

Après des années de mise en œuvre des règles du PLU, la commune rencontre des difficultés d'application concernant des règles les toits terrasses et les clôtures. Les modifications sont limitées en précisant ou allégeant les dispositions.

La modification du PLU permet de prendre en compte la labellisation « architecture Contemporaine Remarquable du Lycée Diderot. Ce label vise à conserver des éléments architecturaux et de l'aspect extérieur, l'inscription de ces règles à l'occasion de cette modification assure la qualité architecturale de l'évolution des bâtiments.

Enfin, les évolutions réglementaires et autres dispositions intégrées dans les documents d'urbanisme nécessitent de mettre à jour le règlement et les annexes afin d'apporter à la population les éléments utiles à la mise en œuvre d'un projet, notamment lorsqu'il s'agit d'enjeux environnementaux (radon, Servitudes d'Utilité Publiques, voies bruyantes, etc.).

#### **IV- Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU a été retenu**

---

Le PLU en vigueur dispose de prescriptions et de protections du point de vue environnemental. Les modifications n'impactent aucune d'elles.

La commune ne dispose pas sur son ban communal de sites Natura 2000 et comme le zonage n'évolue pas sur les zones A et N, les milieux sont respectés.

Les zones à risque inondation et les zones humides ne sont pas impactées.

La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publiques et des diverses réglementations à l'occasion de cette modification a un impact positif, permettant aux pétitionnaires une meilleure information : retrait gonflement des argiles, radon, etc.

Enfin, la présente modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'avis tacite réputé favorable du 20 août 2024 émis par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE).

#### **V- Concertation ou débat public**

---

Dans le cadre d'un projet de modification d'un plan local d'urbanisme, le code de l'urbanisme ne prévoit pas de concertation préalable avec la population. Aussi, aucune concertation ou débat public n'a eu lieu en amont de la présente enquête publique.