Pièce n°1

NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Betton a été approuvé le 5 juillet 2011 et modifié à 3 reprises les 12 février 2014, 10 décembre 2014, 19 janvier 2017.
Cette procédure d'enquête publique est mise en place pour permettre la mise en œuvre de ce PLU sur le secteur de la Motte d'Ille et mettre en concordance le cahier des charges de lotissement de la Motte d'Ille avec ce PLU.

Maître d'ouvrage de la présente procédure : Ville de Betton

Objet de l'enquête et caractéristiques du projet de modification

Depuis l'approbation du PLU, la Ville de Betton a poursuivi ses réflexions sur certains secteurs de projet et notamment celui de la Motte d'Ille. En effet, ce dernier a classé une partie du périmètre du lotissement artisanal de la Motte d'Ille en zones UO et UI, c'est-à-dire en zone d'habitat sous la forme de collectifs et semi-collectifs.

Or, le lotissement de la Motte d'Ille approuvé suivant une délibération du Conseil Municipal de la Ville de BETTON le 28 juin 1974 puis autorisé suivant un arrêté préfectoral du 25 septembre 1974, a fait l'objet d'un cahier des charges qui limite la destination des constructions à un usage artisanal ou industriel, les logements n'étant admis que comme l'accessoire indispensable à l'exercice de ces activités.

Cette incohérence, compte tenu de ces conséquences sur les constructions à édifier, doit être levée par la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement au PLU, conformément à l'article L 442-11 du code de l'urbanisme qui détermine la procédure à suivre.

Dès lors, la modification du cahier des charges pour la mise en concordance avec le PLU doit s'opérer sur les dispositions relatives aux constructions autorisées afin de permettre la réalisation d'immeubles collectifs et semi-collectifs, étant précisé que les autres articles n'ont vocation à régir que les relations purement privées entre les colotis.

En parallèle, l'accord des colotis a été sollicité.

La procédure de modification est ainsi envisagée pour changer les articles suivants du cahier des charges de lotissement :
- article 1 : SITUATION DU LOTISSEMENT
- article 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS
- article 3 : DESTINATION DES LOTS ET GARANTIES
- article 4 : SERVITUDES
- article 12 : BUT de l'ACQUISITION
- article 17 : CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATION
- article 26 : LOCATION
- article 27 : REGLEMENT SANITAIRE

Certains articles sont considérés comme **sans objet** car ils étaient seulement applicables aux acquéreurs d'origine :

- Article 5 : PROPRIETE ET JOUISSANCE
- Article 7 : PAIEMENT DU PRIX
- Article 8 : ACTION RESOLUTOIRE - PRIVILEGE
- Article 9 : SOLIDARITE
- Article 11 : MODIFICATION DES ACTIVITES
- Article 13 : ACQUISITION DE PLUSIEURS LOTS
- Article14 : BORNAGE DES LOTS
- Article 16 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS
- Article 18 : ETABLISSEMENT ET COORDINATION DES TRAVAUX
- Article 20 : DELAI D'EXECUTION
- Article 21 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS
- Article 22 : MESURES COERCITIVES A L'EGARD DE LA COMMUNE
- Article 23 : MESURES COERCITIVES A L'EGARD DE L'ACQUEREUR
- Article 26 : LOCATION
- Article 30 : FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE
- Article 31 : REMISE DE TITRES
- Article 32 : REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE
- Article 33: MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

D'autres sont purement et simplement supprimés.

- article 10 : INTERDICITON DE REVENDRE
- article 15 : CLOTURES
- article 25 : PUBLICITE
- article 28 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Choix du projet de modification retenu et incidences sur l'environnement

Les évolutions retenues permettent de mettre en œuvre une première opération de renouvellement urbain, celle du Haut Chalet (cf OAP du Hait Chalet). Le secteur d'intervention qui accueille aujourd'hui plusieurs bâtiments artisanaux qui ont vocation à être démolis va muter vers de l'habitat dans les faits.

Les modifications proposées permettent une meilleure prise en compte de l'environnement (haies replantées) et l'optimisation de l'utilisation du foncier dans un objectif d'économie d'espace. Par ailleurs, la qualité du sol s'en trouvera améliorée compte tenu du léger impact lié aux activités exercées et de l'importante imperméabilisation existante aujourd'hui (forte présence de l'enrobé).

Les modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte au paysage, et au patrimoine ; et n'ont pas d'incidence notable sur les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales). Le paysage s'en trouvera même amélioré compte tenu des nouvelles plantations qui seront réalisées.

<u>Prise en compte de l'environnement naturel, du paysage et du patrimoine</u> :
La mise en place du projet conduira à une imperméabilisation du sol moins importante que celle existante, c'est une véritable valeur ajoutée dans un site situé en zone inondable (PPRI de décembre 2007). Le régime hydrologique ne sera pas modifié, des mesures telles que le tamponnage à la parcelle des eaux pluviales, enrobé drainant viendront compenser cet effet.

Les eaux usées seront toujours collectées par un réseau séparatif raccordé sur l'existant puis sur la station d'épuration de la Noë Huet, son dimensionnement permet de recevoir cette charge supplémentaire.

L'impact direct des aménagements futurs sur la biodiversité locale ou les habitats spécifiques ne pourra être que favorable, la zone étant majoritairement minérale. La mutation de cet ilot vers l'habitat aura pour effet de recréer de la nature en ville en raison du traitement paysager et du parti pris paysager. En effet, les espaces libres sont agrémentés par des plantes ou traités en engazonnement, des haies sont plantées (cf OAP du Haut Chalet).

Les nuisances sonores les plus significatives proviendront de l'augmentation de la circulation automobile engendrée par le déplacement des nouveaux habitants. La requalification de la rue de Rennes en voie d'achèvement en rive du site, fait la part belle aux circulations douces. Elle a aussi pour effet d'apaiser la circulation automobile et d'optimiser la circulation des transports en commun. Par ailleurs, 2 arrêts de bu existent à proximité.

Prise en compte de l'agriculture :
Le site concerné se situe en zone urbaine et il est déjà bâti. Les ajustements présentés n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole.