



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de Grez en Bouère**

OBJET : **Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

Mars 2017

0 | PREAMBULE

La commune de Grez-en-Bouère est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **27 janvier 2011**.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, la commune de Grez-en-Bouère requiert une modification de son PLU afin de pouvoir intégrer de nouvelles données relatives à des risques potentiels de pollution des sols liés à la présence de l'usine Brenntag sur le territoire.

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur les éléments suivants :

- **Intégration dans les documents graphiques de données relatives aux risques technologiques aux abords de la société Brenntag ;**
- **Modification des dispositions générales du règlement entraînant une réduction du droit à construire dans les zones impactées par des phénomènes dangereux de suppression, toxiques et thermiques.**
- **Rectification réglementaire sur l'apparence des façades allant à l'encontre de l'article L 111.16 du code de l'urbanisme.**

1 | CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivant du Code de l'urbanisme et donc de la **procédure de modification**.

Article L.153-36 et L153-37 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :

« 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. [...]

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.

[...]

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 notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

***Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

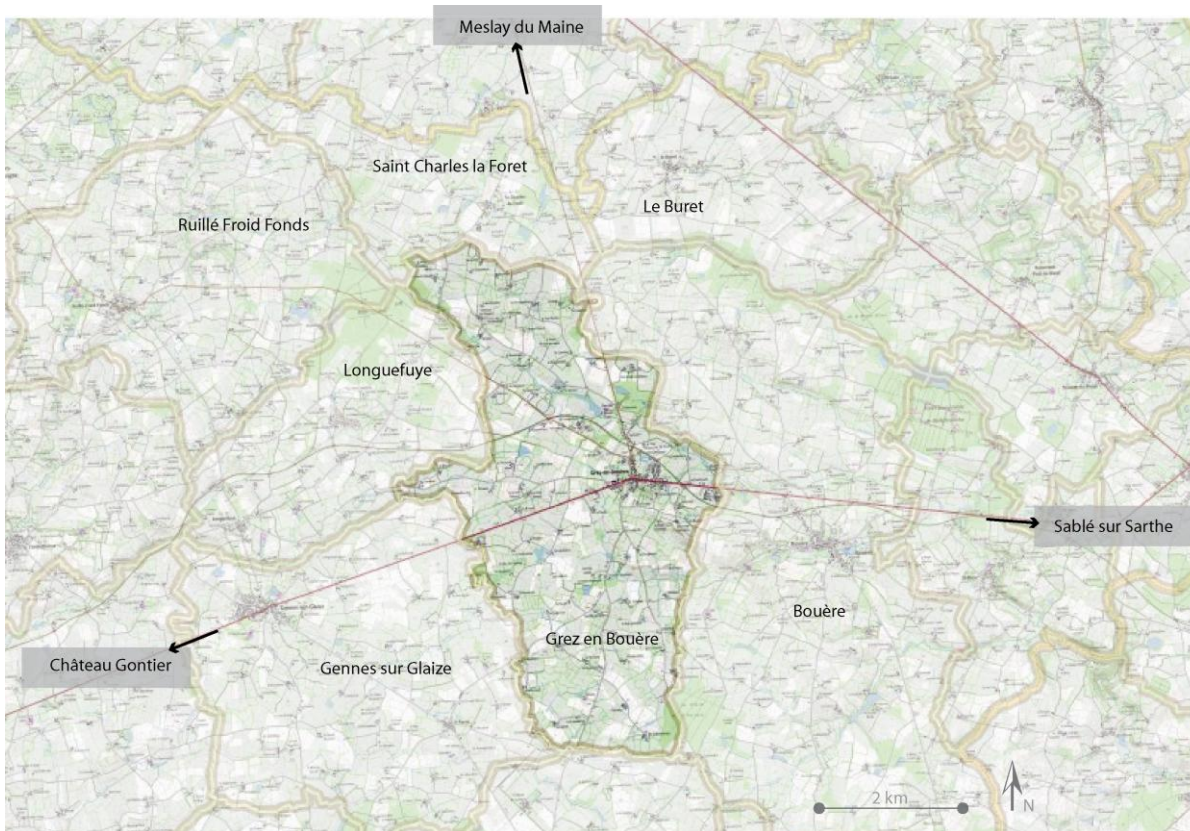
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Les **modifications envisagées** :

- 1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD**
- 2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- 3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

2 | CONTEXTE ET SITUATION

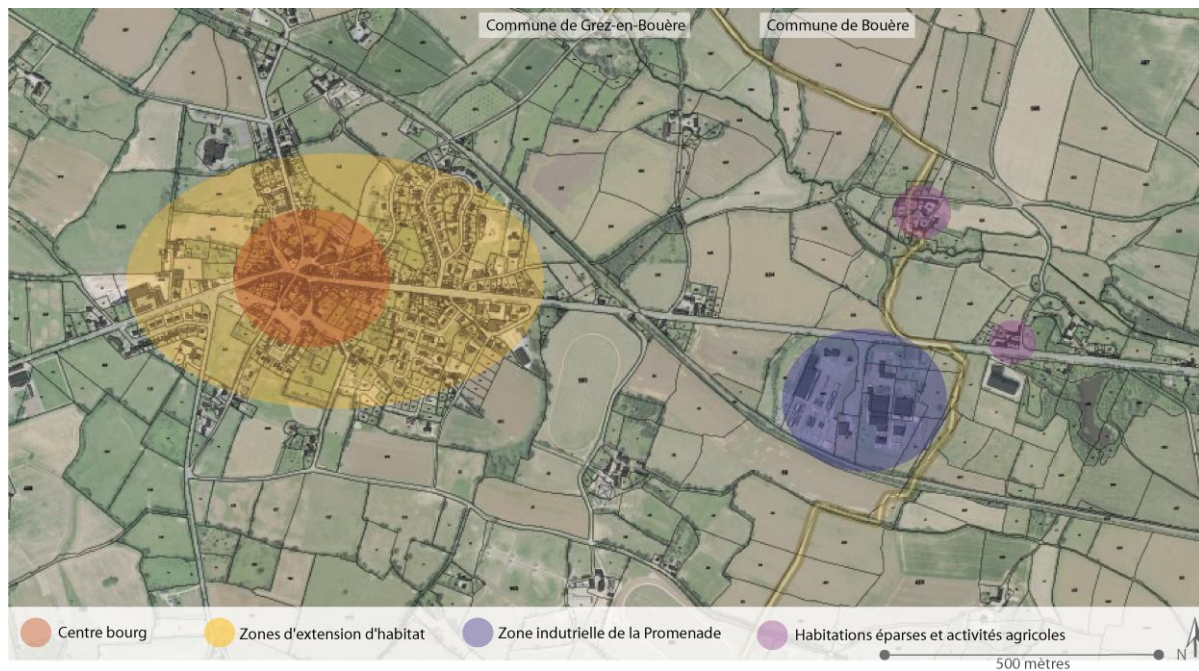
LOCALISATION DE LA COMMUNE



La commune de Grez-en-Bouère est localisée en Mayenne, elle s'étend sur une superficie de 27.29km² et accueillait 1004 habitants au dernier recensement Insee de 2013.

Le territoire communal est traversé par trois axes structurants, la D28 reliant Château-Gontier à Bouessay, la D14 connectant la commune au chef-lieu de la communauté de communes : Meslay du Maine.

LOCALISATION DE LA ZONE DE LA PROMENADE



La commune compte 2 zones d'activités qui s'étendent sur une surface de 14.5 hectares. La zone concernée par la présente modification est la zone industrielle de la Promenade qui occupe une superficie de 9 hectares.

La zone industrielle de la Promenade se situe en rupture d'urbanisation avec l'unité urbaine grézillonne. Elle est connectée au centre bourg pour la D 28 et abrite 3 sociétés : Aprochim, Nord-ouest Delaquage et Brenntag. Cette zone d'activité est située à moins de 1 km du centre bourg. Les habitations les plus proches sont localisées dans un rayon de 300 mètres autour de la zone. La zone de la promenade est ceinturée de part et d'autre par la D28 et la voie ferrée. Un zonage UE (urbanisé à vocation économique) délimite cet espace, l'ensemble des abords de cet espace sont zonés en espaces naturels (N).

LOCALISATION DE LA SOCIETE BRENNTAG



La société Brenntag est spécialisée dans la production de produits chimiques. Elle est soumise à un régime d'autorisation en tant que installation classée pour l'environnement. L'arrêté préfectoral n°2004-P-751 du 8 mai 2004 autorise la société Brenntag SA à exploiter un entrepôt de produits chimiques dans la zone industrielle de la Promenade à Grez en Bouère. Il est complété par l'arrêté n°2015056-002 du 25 février 2015. Ces arrêtés définissent les engagements pris par la société et les conditions d'exploitation du site.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a établi un rapport d'inspection des installations classées (ICPE) daté du 19 décembre 2014. Ce rapport spécifie les risques technologiques relatifs aux activités de la société Brenntag, localisée sur la commune de Grez-en-Bouère. La présente modification intègre les conclusions de ce rapport dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation à proximité de cet ICPE. Le rapport soulève la présence de trois phénomènes dangereux liés à la suppression, aux risques toxiques et aux risques thermiques. Ces phénomènes dépassent la limite de la propriété de la société Brenntag et impactent : la voie d'accès de la zone d'activité, la société Aprochim, l'emprise de la voie ferrée et la zone N située au sud du site.

Les cartes ci-dessous sont issues du porté à connaissance émis par la DREAL des Pays de la Loire. Ces périmètres seront repris et intégrés sous un seul et même périmètre au document graphique dans le cadre de la modification. Le règlement précisera les dispositions réglementaires incombant à ces secteurs.

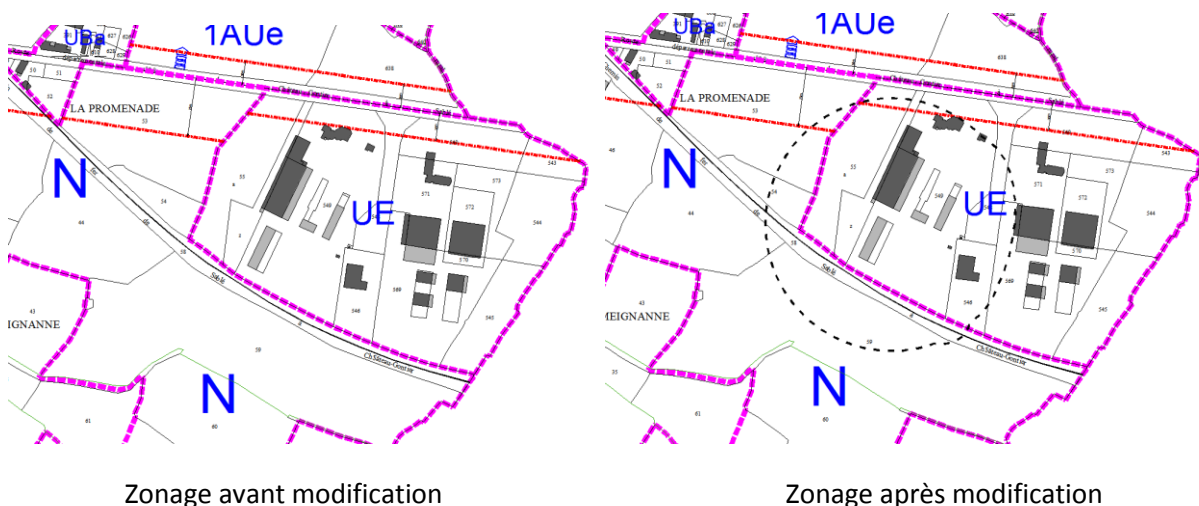
CARTE DES PHENOMENES DANGEREUX LIES A LA SURPRESSION**CARTE DES PHENOMENES DANGEREUX TOXIQUES****CARTE DES PHENOMENES DANGEREUX THERMIQUES**

Le degré d'intensité des phénomènes dangereux varie en fonction de la typologie des phénomènes. Le périmètre global du porté à connaissance est le même pour l'ensemble des phénomènes dangereux. C'est ce périmètre qui sera repris dans les éléments graphiques modifiés.

3 | MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La modification des documents graphiques permet l'intégration des périmètres définis par le rapport d'inspection de la DREAL. Les trois risques majeurs répertoriés sont pris en compte. Cette modification intervient dans le cadre du PAC et permet l'intégration de prescriptions graphiques.

EVOLUTION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:



Zonage avant modification

Zonage après modification

Le périmètre ainsi défini dans les documents graphiques du PLU fait l'objet de dispositions spécifiques dans les dispositions générales du règlement écrit du document.

4 | MODIFICATION DU REGLEMENT

MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES :

La modification du règlement intervient au chapitre 1 du règlement portant sur les dispositions générales du PLU de Grez en Bouère. Cette modification fait écho au PAC sur des potentiels risques liés aux activités de l'usine Brenntag. Elle s'insère dans l'article 2 sur la portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol. Cette modification vient amender les dispositions générales du règlement en précisant que :

Les périmètres exposés aux risques technologiques sont soumis à des mesures spécifiques en termes de maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées. Ainsi dans l'ensemble de ces zones exposées à des phénomènes dangereux de suppression, de phénomènes toxiques, ou de phénomènes thermiques sont interdites :

- Toute nouvelle construction dans les territoires soumis à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité d'origine du risque, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard de l'effet dominos et de la gestion des situations d'urgences).

Dans ces mêmes zones, sont autorisés sous condition :

- La construction d'infrastructure de transport uniquement pour des besoins de desserte de la zone industrielle ;
- L'aménagement ou l'extension d'habitations existantes dans la mesure où cela n'entraîne pas une augmentation de la population exposée aux risques.
- Les changements de destinations dans le périmètre concerné sont soumis aux mêmes restrictions, ils ne doivent pas accroître la population exposée aux risques.

RAPPEL DANS LE REGLEMENT DES ZONES CONCERNEES :

Un rappel de ces dispositions générales a également été inséré en introduction des zones concernées par le périmètre de précaution à savoir les zone UE et N.

Extrait du règlement avec inclusion du rappel des dispositions générales**Zone UE :**

Cette zone accueille les activités économiques, notamment à caractère industriel, logistique, artisanal, commercial et de bureaux.

Rappel : des dispositions générales relatives au périmètre de prévention des risques technologiques sont applicables à la zone UE. Un périmètre de précaution s'applique aux abords de la société Brenntag. Dans ce secteur figurant au document graphique, les articles 1 et 2 du règlement de la zone sont soumis aux dispositions générales de relatives au secteur de précaution.

La zone UE comprend :

- le secteur UEa : affecté aux activités artisanales et commerciales et de services, ne nécessitant pas d'emprise très importante ;

Zone N :

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de **leur intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique, patrimonial et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

Rappel : des dispositions générales relatives au périmètre de prévention des risques technologiques sont applicables à la zone N. Un périmètre de précaution s'applique aux abords de la société Brenntag. Dans ce secteur figurant au document graphique, les articles 1 et 2 du règlement de la zone sont soumis aux dispositions générales de relatives au secteur de précaution.

[...]

4 | MODIFICATION DU REGLEMENT DES FAÇADES

La présente modification a comme objectif de rectifier le point 11.3 du règlement du PLU de la commune de Grez-en-Bouère. Cet article définit les conditions d'aspect des façades. Pour les zones UA, UB, A et N, il mentionne une interdiction d'étendre les bardages et panneaux en bois à plus de un tiers de la façade du bâti. Cette interdiction est en contradiction avec l'article L 111.16 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Ainsi, la présente modification vise à rectifier l'écriture du règlement pour ne plus contraindre l'utilisation des bardages et panneaux bois à une superficie donnée. Les articles 11.3 du règlement des zones UA, UB, A et N seront donc réécrit dans ce sens. La mention « *les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade en façade sur rue* » sera systématiquement supprimée du règlement de ces zones.

Extrait des règlements des zones modifiées :

Zone UA

11.3 Façades

- a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolés ou proches du bâtiment principal.
- A l'exception des bâtiments dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou professionnel on évitera de traiter comme un soubassement le niveau à rez-de-chaussée même si celui-ci est à usage de garage ou de dépôt (unité des matériaux du sol à l'égout du toit).
- Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne on utilisera les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.
- L'utilisation simultanée et complémentaire de plusieurs matériaux en façade peut être autorisée, et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, ~~les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade en façade sur rue et~~ leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sous réserve de, ne pas s'étendre sur plus de deux façades du bâtiment ;

Zone UB**11.3 Façades****- a - Aspect**

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Peuvent être autorisés :
 - le bardage bois ou les panneaux bois ;
 - L'utilisation simultanée et complémentaire de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. ~~Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade.~~
 - le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de deux façades du bâtiment.

Zone A**11.3 Façades****- a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ou rénovés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Peuvent également être autorisés :

- le bardage bois ou les panneaux bois, notamment pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
- L'utilisation simultanée de plusieurs matériaux en façade et pour les constructions à usage d'habitation et notamment : la pierre naturelle (schistes, calcaire et grès), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. ~~Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade.~~

Zone N**11.3 Façades****a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

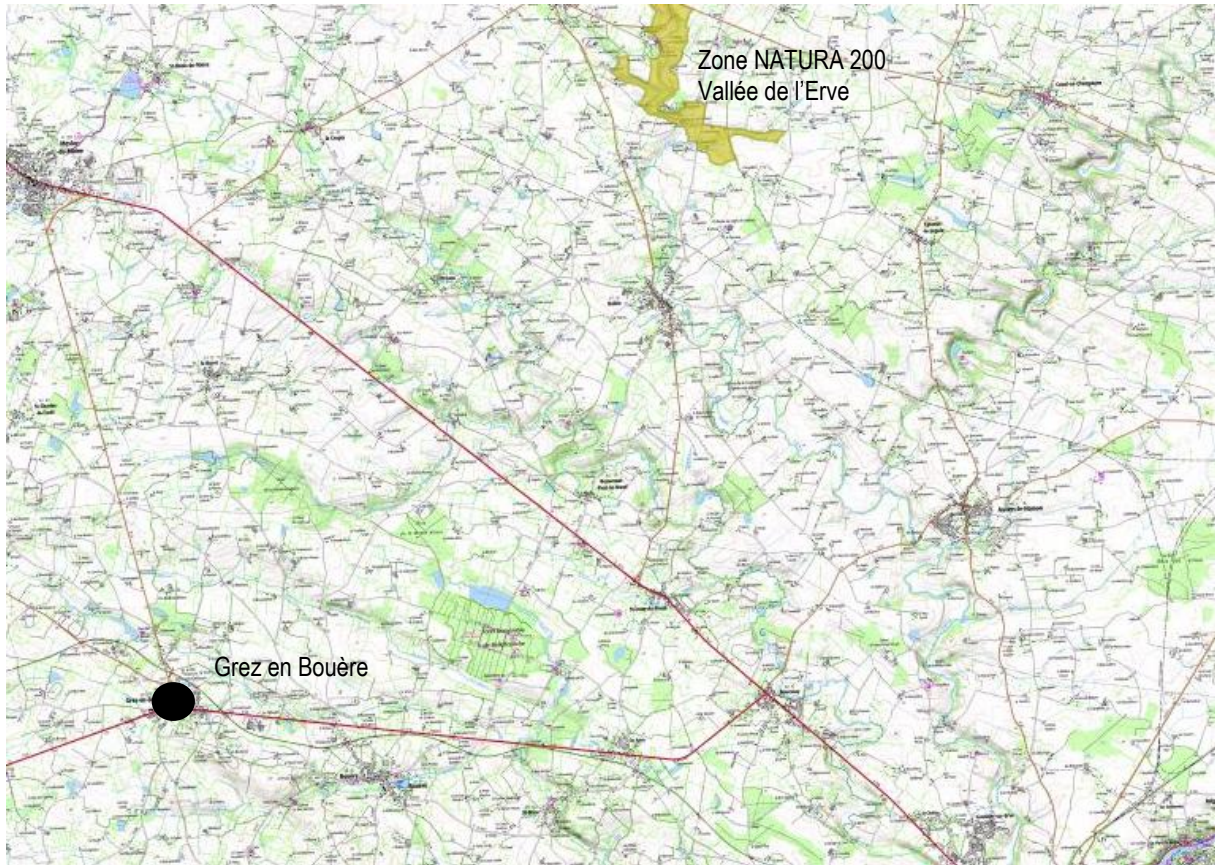
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Peut également être autorisée l'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, ~~les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade et~~ leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

5 | JUSTIFICATION DE NON INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Grez en Bouère ne fait pas l'objet d'un classement en Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche est celle de la vallée de l'Erve, elle se situe à plus de 10 kilomètres de Grez en Bouère. La présente modification n'impacte en aucun cas le site NATURA 2000.



En outre, le contenu de la modification allant dans le sens d'une maîtrise de l'urbanisation et d'un principe de précaution vis-à-vis des risques, aucune incidence négative sur l'environnement n'est à déplorer.

Le second point de modification du règlement visant à rectifier les règles d'aspect des façades et l'utilisation de panneaux et bardages bois n'a aucun impact négatif sur l'environnement. Au contraire, il s'inscrit dans les objectifs de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui prévoit que tout acte d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelable.

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Christopher RUTHERFORD

CITADIA Conseil

37 avenue Patton

49 000 Angers

Tel : 09 65 10 52 24