

MISE EN COMPATIBILITÉ – PLU DE BOURG ACHARD
prescription 05/07/2018

SYNTHESE DU DOSSIER POUR ENQUETE PUBLIQUE
08/12/2020

Procédure : Mise en compatibilité - projet soumis à « déclaration de projet »

(L.153-54 du code de l'urbanisme)

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il en résulte deux conditions :

- La mise en œuvre d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement,
- La reconnaissance de l'intérêt général.

L'examen conjoint est envisagé à la communauté de communes Roumois Seine (exerçant la compétence urbanisme sur le territoire) le 12 janvier 2021

L'avis de l'autorité environnementale suite au cas par cas est favorable (joints ci après)

La commune étant couverte par le SCOT Roumois Seine, il ne fut pas nécessaire de présenter le projet à la CDPENAF

Le dossier d'enquête publique comprendra l'avis de l'autorité environnementale, le procès verbal d'examen conjoint et les pièces du dossier :

- Notice de présentation du projet et de la Mise en compatibilité et extraits du plan de zonage (avant/après)
- Règlement du PLU (modifié dans le cadre de la procédure)
- Les orientations d'aménagements réalisées
- Rapport de présentation du PLU
- Délibération de prescription
- Formulaire Cas par Cas déposé à l'autorité environnementale
- Les études menées par la région

Documents antérieurs
Plan Local d'Urbanisme,
approuvé le 14 avril 2011
Modification approuvée le 24 mai 2012

Localisation du projet



Le site choisi pour l'implantation du nouveau lycée est localisé au sud du centre-ville de Bourg Achard.

Le lycée sera implanté dans un quartier résidentiel déjà pourvu d'équipements (notamment centre de loisirs au nord de l'opération). Le collège et les écoles de la communes sont localisés à seulement 300 et 600m.

A- Vue depuis le Nord du Site



C – Vue sur Piste Cyclable existante et terrain en arrière-plan



Synthèse du PROJET DE DP



Le terrain d'implantation du CLIINN se situe dans la ville de Bourg-Achard appartenant au département de l'Eure, à une demi-heure de Rouen. Le terrain appartient à la commune de Bourg-Achard et l'une des parcelles sera libre de toute occupation à compter de septembre 2019 (après la récolte). Le campus lycée vise à accueillir :

- 1 000 élèves
- 250 internes dont 100 internationaux
- Une communauté éducative composée d'enseignants-chercheurs et de personnels administratifs et techniques
- Mais aussi des professionnels, des habitants, des lycéens d'autres lycées

Au niveau scolaire, alors que la communauté de communes est pourvue de plusieurs collèges (dont un à Bourg Achard), elle ne dispose pas d'équipement de type lycée. (Les lycéens du secteur doivent se rendre à Rouen, Elbeuf, Pont Audemer ou Brionne) occasionnant d'importants temps de transport.

Plan présenté en octobre 2020 par l'équipe retenue

Analyse réalementaire : consommation de l'espace et le choix du terrain

ANALYSE DU PLU ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

Sur le PLU en vigueur : environ 30 ha classés en zone :

- AU1 : Urbanisables « A court Terme »
- AU2 : Urbanisables « A long Terme » : nécessite une modification du PLU



C. Zone AU1 de 1,2 ha (insuffisante pour recevoir le projet de lycée). Ce secteur n'est pas accessible pour la desserte bus et camions.

B. Zone AU1 de 10,5 ha ayant permis la réalisation de 70 logements individuels environ. La partie non construite (1,7 ha) appartient à la commune, trop petite pour recevoir un lycée et l'accessibilité au site pour les cars et camions de livraison n'est pas possible.

A. Zone AU1 de 6,3 ha hébergeant les locaux de la communauté de communes dans une ambiance champêtre. Ce terrain est uniquement réservé au développement de la Communauté de Communes et des services techniques. Ce terrain se situe en dehors du bassin de vie (des liens piétons avec le centre-ville et ses équipements trop difficiles pour un équipement scolaire).

E. Zone AU2 de 1,17 ha : zone trop petite pour recevoir le projet de lycée et non accessible pour les cars

D. Zone AU1 de 4,13 ha Urbanisée à ce jour Pour une cinquantaine de logements

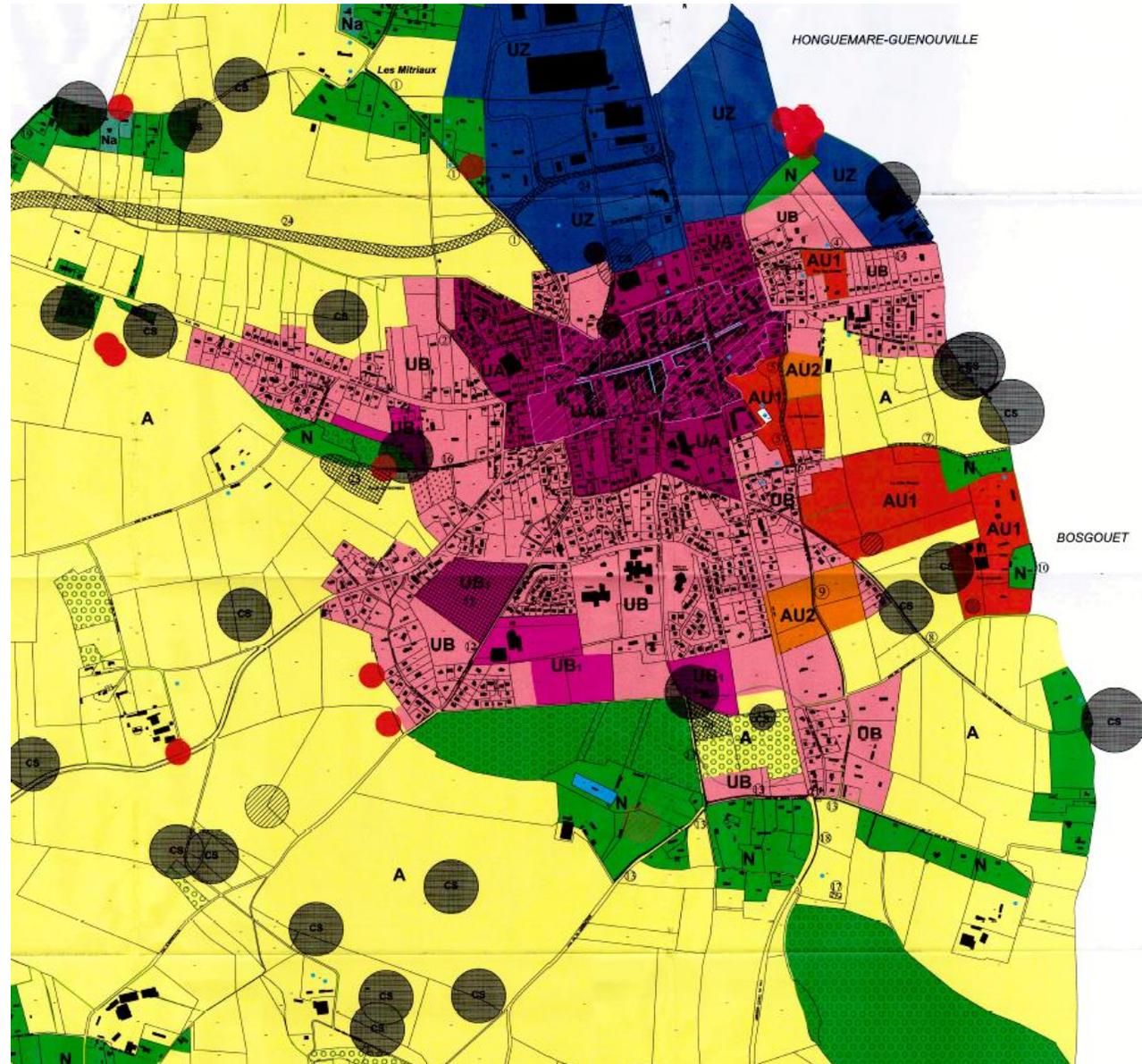
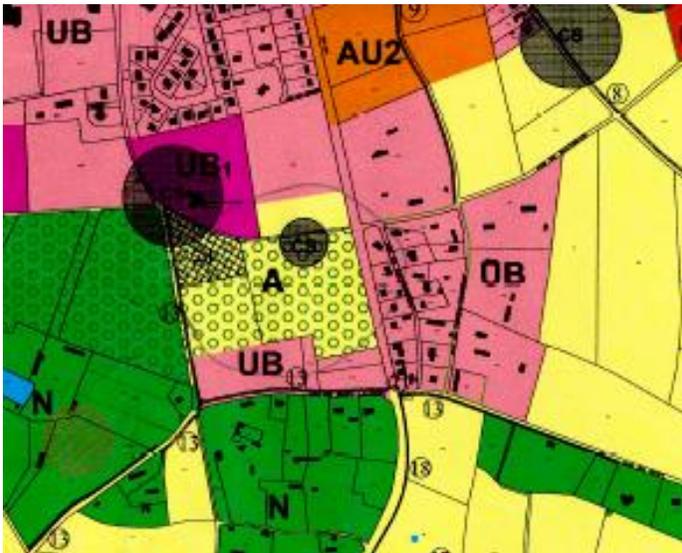
F. Zone AU2 de 4,5 ha : zone dont la localisation est incohérente pour le regroupement des équipements (RD à traverser pour rejoindre le gymnase, le collège et le centre bourg) > zone moins accessible que la future zone AU1B. Pas de projet à ce jour sur la parcelle

L'analyse des différentes solutions étudiées par la collectivité l'a amenée à retenir le terrain visé par la mise en compatibilité du PLU ; sans autre solution satisfaisante dans les zones U / AU1 / AU2 de la commune.⁴

Analyse réglementaire

Situation actuelle et modification du zonage

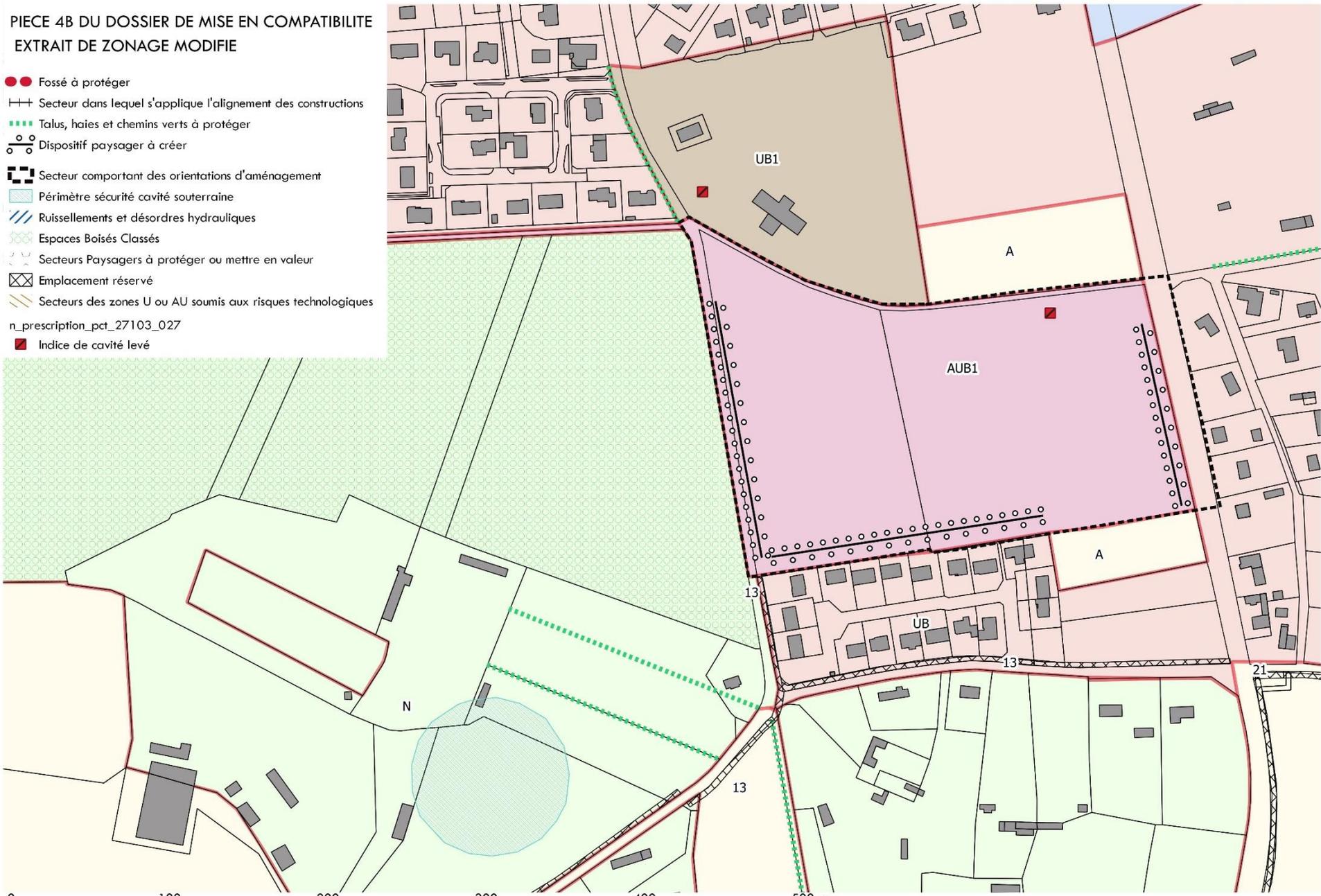
Les terrains concernés par le projet sont actuellement classés en zone Agricole : ils feront l'objet d'un classement en zone AUB1 à l'issue de la procédure de mise en compatibilité. La superficie concernée est de 4.5 ha.



Zonage en vigueur du PLU

PIECE 4B DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
EXTRAIT DE ZONAGE MODIFIE

- Fossé à protéger
 - ⊢⊢ Secteur dans lequel s'applique l'alignement des constructions
 - ⋯ Talus, haies et chemins verts à protéger
 - Dispositif paysager à créer
 - ▤ Secteur comportant des orientations d'aménagement
 - ▨ PÉRIMÈTRE SÉCURITÉ CAVITÉ SOUTERRAINE
 - /// Ruissellements et désordres hydrauliques
 - ⊗ Espaces Boisés Classés
 - ⋯ Secteurs Paysagers à protéger ou mettre en valeur
 - ⊗ Emplacement réservé
 - ▨ Secteurs des zones U ou AU soumis aux risques technologiques
- n_prescription_pct_27103_027
- ▣ Indice de cavité levé



AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ENVISAGEES :

Suppression d'un espace boisé classé

Sur le plan de zonage du PLU 2012, figure la trame d'espace boisé classé sur les parcelles concernées par le projet.

La commune a indiqué qu'il s'agissait d'une erreur matérielle à rectifier ; les terrains n'avaient pas été classés en EBC dans le PLU approuvé en 2011. Ils sont occupés par des prairies.

Cette trame EBC sera supprimée sur le plan de zonage du PLU.

Suppression de 2 emplacements réservés :

ER20 Pour la réalisation d'un équipement public communal : Cet emplacement réservé n'est plus d'actualité d'autant plus que la parcelle appartiendrait maintenant à la commune

- Cet emplacement réservé est supprimé sur la liste des emplacements réservés figurant au plan de zonage et son périmètre est supprimé

Pour des élargissements de voirie (ER13 au bénéfice de la mairie) > seule la partie à l'ouest de la parcelle 955 doit être levée car les travaux ont été réalisés (sur une emprise de 1100m² environ).

Modifier 2 périmètres de présomption de cavités souterraines

Indice 15 : La parcelle ZH1005 est impactée par un indice avéré de cavité souterraine + périmètre de protection (indice avéré n°15). La commune a engagé un marché fin 2019 pour Travaux de comblement de marnière. L'indice a pu être levé

Indice 13 : La parcelle 955 est impactée par un périmètre de protection autour d'une cavité souterraine (indice avéré n°13).

Au regard du bon déroulement de l'opération, Explor-e propose à la DDTM27 et à la mairie de Bourg-Achard :

- De supprimer le périmètre de sécurité associé à l'indice 013 ;
- De faire figurer la marnière comblée sous le symbole « indice traité » afin de garder une traçabilité de l'information ;

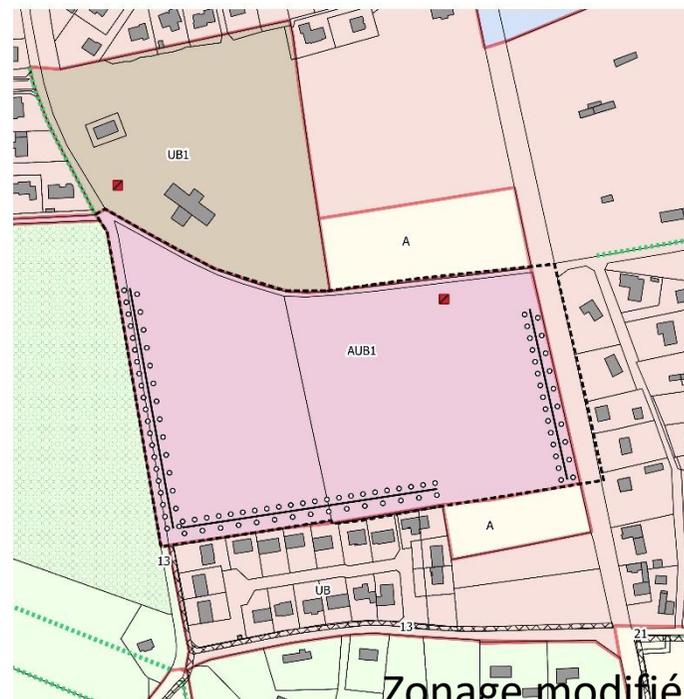
Inscription de 3 Prescriptions paysagères « traitement paysager à créer »

A l'ouest de l'opération : une piste cyclable a été réalisée : nous proposons d'instituer le long de la zone AUB1 la prescription « traitement paysager à créer ». Il s'agirait d'une nouvelle prescription réglementaire portée au plan de délimitation en zones car les dispositions « haie, talus, fossés à protéger » existant dans le PLU en vigueur ne correspondent pas totalement aux volontés d'aménagement paysager.

Il ne s'agira pas précisément de créer une haie mais de trouver des dispositifs paysagers adaptés le long des clôtures.

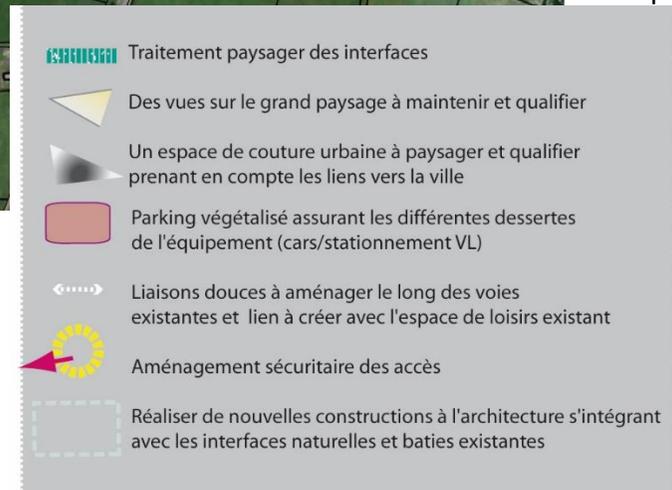


Zonage 2012



Zonage modifié

Une nouvelle Orientations d'aménagement et de programmation est instituée



Une nouvelle zone 1AUB ayant été instituée, un règlement a été écrit pour cette nouvelle zone.

Article 2 Sont autorisées :

- Toutes constructions ou installations en lien avec l'équipement éducatif (tels que locaux d'hébergements du personnel ou des étudiants ; de bureaux, de gardiennage, de bâtiments éducatifs, pédagogiques, installations dédiées aux services annexes : restauration, lingerie, espaces de coworking etc) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, stationnement, télécommunications, énergies) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article 10 La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faitage par rapport au terrain naturel est de 13m hors superstructures de type cheminées / antennes etc

Les autres règles sont présentées dans le dossier soumis à enquête publique