

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE BOURG ACHARD

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification du PLU – SYNTHÈSE DU DOSSIER

COMPÉTENCE URBANISME PORTEE PAR LA **COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUMOIS SEINE**

Service Urbanisme, Habitat, Foncier et Aménagement

Bureau de Grand Bourtheroulde

PIECES DU DOSSIER

1. NOTICE DE PRESENTATION

2A. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL

2B. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

3A. ZONAGE APPROUVE EN 2012

3B : EXTRAIT DE ZONAGE MODIFIE EN 2021 (Zone AUB1 pour info)

3C. ZONAGE MODIFIE EN 2021

4A. REGLEMENT APPROUVE EN 2012

4B : EXTRAIT DE ZONAGE MODIFIE EN 2021 (Zone AUB1 pour info)

4C. REGLEMENT MODIFIE EN 2021

Avis de l'autorité environnementale pour le CAS par Cas

Avis de la CDPENAF

Avis des personnes publiques associées

PREAMBULE : POINTS A FAIRE EVOLUER DANS LA DEMARCHE

La procédure consiste à faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de BOURG ACHARD afin de permettre quelques adaptations du règlement écrit et graphique.

PROCEDURE RETENUE : Procédure de Modification du PLU

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-41 et suivants du Code d'Urbanisme.

Modification du PLU

L153-41 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.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

RAPPEL DES ETAPES

La procédure de modification a été lancée le 25 janvier 2021, par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Roumois Seine.

MOTIFS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENVISAGEES :

Modification 1 : Demande d'autoriser les annexes dans la zone N (d'une superficie max de 30m² au sol).

Le règlement du PLU de Bourg Achard a été approuvé en 2009.

La zone N a été instituée pour les nombreux secteurs de hameaux communaux. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites dans ce secteur. Comme indiqué ci-dessous autant les extensions de constructions existantes étaient autorisées dans ce cadre, autant les annexes n'étaient pas admises.

».

La modification a pour objet d'autoriser dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, c'est-à-dire de rendre possible les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

Les annexes seront donc autorisées pour toutes les habitations de la zone N (hors interdictions spécifiques liées aux risques naturels). Elles sont autorisées sous conditions spécifiques relatives à leur hauteur (annexes limitées à 2.5m à l'égout), leur implantation (une distance maximum de 30m entre la construction principale et l'annexe), leur emprise (30m²).

Modification 2 : modification de l'article 2 de la zone A

- Demande d'autoriser l'agrandissement des constructions existantes, dans la limite de 40m² ainsi que les annexes d'une superficie maximum de 30m² localisées à une distance maximum de 30m entre la construction principale.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques adoptées le 10 juillet 2015 a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme en particulier concernant les possibilités de constructions en zone A. Cette loi rend dorénavant possible la réalisation d'annexes pour des bâtiments d'habitation situés en zone agricole même s'ils ne sont pas liés à une activité agricole.

Modification 3 Modification de l'article concernant les toitures pour les zones UA UB UC, N et A

Pour les zones UA UB UC N et A :

- **il conviendra pour les annexes d'interdire la tôle ondulée** (le bac acier sera néanmoins autorisé en couverture)
- Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes

MOTIF

Il s'avère que l'article 11 interdit déjà la tôle ondulée pour les abris de jardins : il sera indiqué également le terme annexe, pour qu'il n'y ait pas de confusion.

Le bac acier (non brillant) sera néanmoins autorisé en toiture des annexes.

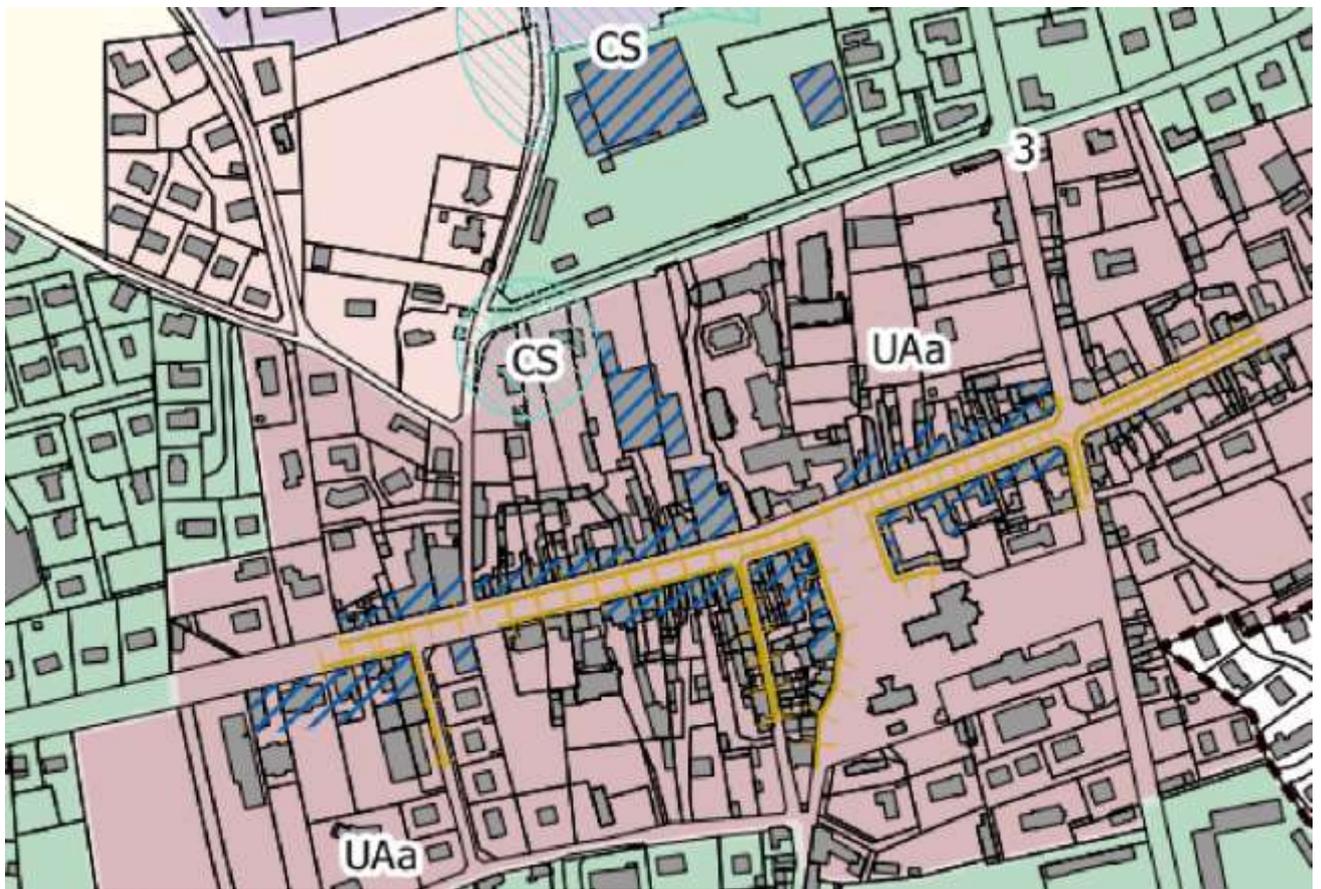
Par ailleurs, afin d'harmoniser la qualité des toitures et des extensions, le règlement indiquera que « Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes »

Modification 4 : identification d'ilots où la diversité commerciale est préservée

il est décidé d'interdire les changements de destination pour les rez-de-chaussée commerciaux ou dédiés à de l'activité au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, place de la Mairie, Grande rue (ces espaces concernent essentiellement des commerces de proximités très utiles à la population) et le long de rue des Portes (pour les vastes surfaces commerciales : il s'agit d'éviter le départ de ces commerces utiles à la population et leur remplacement par des vocations autres que commerciales). Cette protection est matérialisée au plan graphique par un hachurage sur les linéaires de rues concernées ou sur l'emprise des constructions.

Pièces du PLU modifiées :

- **Plan de délimitation en zones :** A l'intérieur des zones UA et sous-secteurs UAa une trame identifie les ilots où s'applique l'article L151-16 du code de l'urbanisme.



/// Les ilots où s'applique l'article L151-16 du code de l'urbanisme
(Commerces préservés en rez de chaussée)

Modification 5 : recul des portails

Motif : L'article 3 des zones UA UB UC N A relatif aux accès et voirie mentionne que « les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de propriété ». Il s'avère que cette règle très utile afin de permettre la sécurisation des accès aux parcelles, s'avère parfois techniquement impossible en cas de remplacement de portails existants. Aussi, afin d'autoriser la reconstruction de portails dans ces cas, il est décidé de permettre de déroger à cette règle dans ce cas uniquement. Pour les zones AU1, la règle n'est pas modifiée car les projets ne concernent pas de constructions anciennes. Les zones UZ et 2AU ne sont pas concernées par une telle règle.

Modification 6 : Préciser l'impossibilité d'accès aux parcelles à partir de chemins communaux.

Motif : La municipalité a souhaité préciser dans le règlement de l'article 3 (relatif aux accès et voirie) que l'accès aux parcelles ne peut s'effectuer à partir des chemins constituant le domaine privé des communes. En effet, plusieurs demandes ont été effectuées à la collectivité et celle-ci craint un usage détourné de ces chemins et qu'ils perdent à terme leur usage de cheminements doux.

Modification 7 : Autoriser les clôtures de type brise vue

Motif : La municipalité souhaite préciser dans le règlement de l'article 11 (relatif à l'aspect extérieur des constructions) que les kits d'occultation de type clôtures à lamelles rigides sont autorisés même le long de l'espace public. En effet, plusieurs demandes ont été effectuées à la collectivité et celle-ci souhaite autoriser ce dispositif. Les autres clôtures de type murs pleins en béton sont interdites.

Il est ainsi inscrit une précision à l'article 11 des zones UB, UC, AU1, A et N :