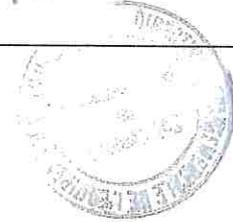


PLAN LOCAL D'URBANISME

- 4 MAI 2011

Commune de **BOURG-ACHARD**



2B - EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE EN 2022

1 - Rapport de présentation

Arrêté le

Approuvé le

14 AVRIL 2011

Pour le Maire
l'Adjoint
J-P. DENIS


Signature



II - JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Les dispositions Règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de Bourg-Achard ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la commune s'est fixée dans son Projet d'aménagement et de développement durable, résumé ci-avant. Les choix Règlementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.

Les dispositions Règlementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », ainsi que par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

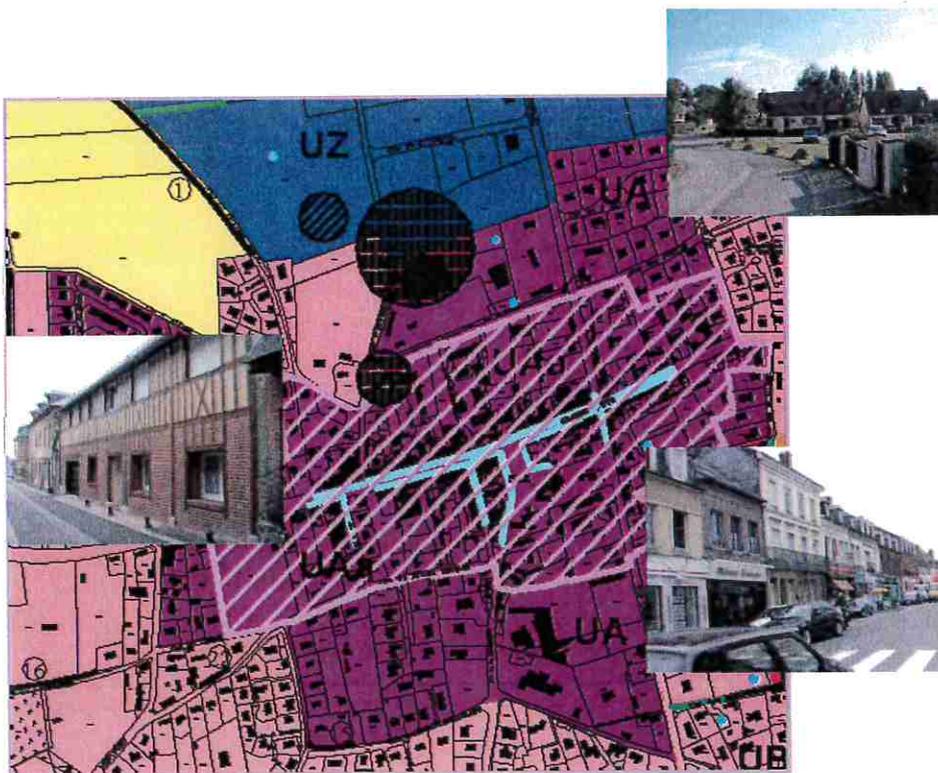
Elles tiennent compte également des dispositions supra communales portées à la connaissance de la commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

II.1 - Les zones urbaines

Elles se composent de plusieurs zones : UA, UB, UC à vocation principale d'habitat et UZ à vocation économique.

⇒ La zone UA

Présentation de la zone



Elle correspond globalement au centre urbain de Bourg-Achard et à ses extensions immédiates. Elle se compose d'un tissu urbain dense et ancien dans la partie centrale et de petits immeubles, zone pavillonnaire dans ses extensions.

Enfin, elle regroupe la plupart des services, commerce et équipements scolaires.

Par rapport au précédent document d'urbanisme, cette zone est plus importante car elle intègre les extensions immédiates du centre où la densification des parcelles est également privilégiée.

L'objectif principal de la commune est de conserver une certaine homogénéité de son tissu urbain en poursuivant le renouvellement contemporain de l'habitat et en valorisant l'implantation d'équipements et de services.

Règlement

L'objectif de l'application de la Réglementation dans la zone est la **préservation de son tissu ancien et plus dense**. Cette réglementation confirme, comme dans le précédent document d'urbanisme, sa vocation principale d'habitat, de commerces et de services en n'empêchant pas l'intégration d'activités autres mais peu nuisantes et en évitant un bouleversement des équilibres en place.

Les prescriptions règlementaires garantissent la préservation de la morphologie et de l'aspect général du tissu urbain existant à travers les règles d'implantation qui sont dans la continuité du POS, qui privilégient une implantation qui conforte l'alignement existant notamment sur la D675, qui permet l'implantation en limites séparatives des constructions afin de tenir compte de la configuration assez serrée du parcellaire. Pour compléter l'objectif de conserver la morphologie des espaces construits et permettre d'augmenter les capacités de construction dans ce centre urbain, il n'a pas été fixé de COS, comme dans le POS. Dans cette objectif et pour ne pas empêcher l'utilisation de parcelles assez réduites, un secteur UAa a été créé pour ne pas avoir obligatoirement la nécessité d'utiliser une partie de la parcelle pour le traitement en espace vert et ne pas empêcher ainsi le développement d'activités notamment le commerce de proximité. Des ilots et linéaires réservés aux commerces en rez de chaussée sont identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

L'intégration et la conservation des constructions ont été recherchées dans les règles édictées à travers l'article 11 qui favorise la cohérence des formes, toitures, matériaux, couleurs et clôtures et limite les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant.

Dans cette perspective, certains éléments sont mis en avant notamment la préservation de structure ancienne (corniches...) et d'autres sont limités ou doivent s'intégrer à leur environnement (abris de jardins, paraboles). Concernant les clôtures, le règlement vise à donner plus d'harmonie.

La préservation d'éléments naturels tels que des chemins, haies et mares ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-7 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 11 de la zone qui encouragent leur conservation mais aussi certaines évolutions adaptées à un projet urbain.

La diversité des constructions est également encouragée par l'utilisation de matériaux d'éco-construction.

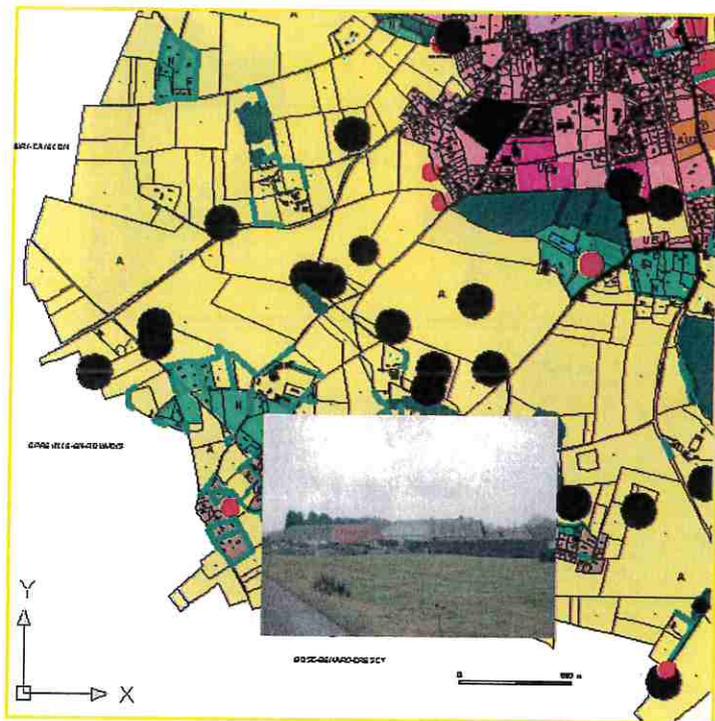
Pour répondre à l'objectif d'améliorer le fonctionnement urbain notamment concernant les déplacements, des règles pour ne pas encombrer les voies et d'une manière générale l'espace public ont été mise en place à travers : un stationnement qui intègre des places en fonction de la surface hors œuvre nette, un recul des portails d'entrée et des clôtures qui doivent préserver la visibilité.

Enfin, le règlement encourage le respect des plantations en place et l'utilisation d'essences locales afin de conserver le caractère naturel existant.

II.3 – La zone Agricole

⇒ La zone A

Présentation de la zone



La zone agricole est une zone équipée ou non, peu ou pas construite. Elle est essentiellement composée d'espaces voués à la culture et surtout de nombreuses prairies herbagées. Elle est affectée à la mise en valeur agricole et préservée en raison de la richesse agronomique des sols.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la zone.

Cette zone couvre une grande partie du plateau de la commune autour des différents secteurs urbanisés formant ainsi une ceinture agricole.

Le secteur agricole est toujours très important sur la commune. Il se trouve essentiellement **diminué par rapport au POS sur la partie Sud-Est** correspondant au développement des zones d'urbanisation futures de la commune. Par ailleurs, **certaines parcelles bâties** qui n'ont plus d'activités agricoles ont du **être intégrées en zone naturelle** afin de pouvoir évoluer.

Règlement Afin de permettre l'évolution des constructions sont autorisés : 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 avec la construction principale.

La réglementation, basée sur l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, limite fortement les occupations et utilisations du sol.

Ainsi, le règlement autorise l'implantation des établissements qui concourent à la production et au bon fonctionnement de l'activité agricole. Il permet aussi la diversification des activités liées à l'agriculture et les habitations liées à la présence d'une exploitation agricole. Toutefois, les constructions pourront ne pas être possibles pour des raisons techniques ou financières.

Concernant les règles architecturales et les plantations, l'objectif est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture.

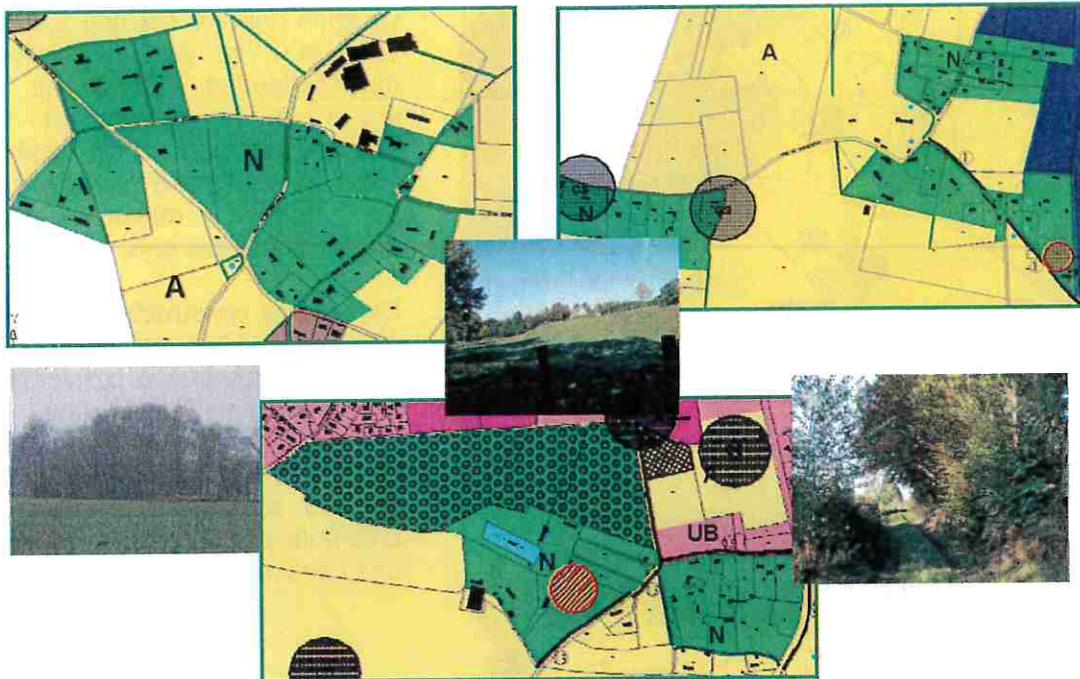
Ainsi, les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal et leur hauteur est limitée.

Plus particulièrement, pour les maisons d'habitation, les règles reprennent celles des zones urbaines afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire.

Comme dans les zones urbaines, cette zone est également concernée par la préservation d'éléments remarquables au titre de l'Art. L 123-1-7 et réglementée dans le cadre de l'Art. 11 de la zone.

II.4 – La zone Naturelle

⇒ La zone N



Présentation de la zone

La zone N est **une zone à caractère naturel et forestier à protéger en raison de la qualité des paysages** et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces bâtis où l'élément naturel domine. Les constructions sont limitées et ne doivent en aucun cas affecter le caractère de la zone.

Cette zone concerne plusieurs secteurs :

- les **espaces en lien avec les bois**, des espaces naturels à protéger (ZNIEFF, château du Fay),
- des **secteurs habités qui n'ont pas vocation à poursuivre un développement urbain** soit pour ne pas avoir de nouvelles constructions à proximité d'éléments potentiellement nuisants (les Mitriaux) soit pour préserver la qualité d'un site naturel (vallon dans le secteur de la Vierge-Marie) ;
- un **secteur Na** liées aux activités artisanales et / ou commerciales déjà existantes ;
- un **secteur Nd** (éloigné des principaux secteurs urbanisés) réservé aux équipements et constructions liées à la récupération des déchets.

Afin de permettre les évolutions des habitations existantes, les annexes seront 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). Les extensions des maisons et bâtiments existants sont également autorisés, en une fois ou plusieurs fois, sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol au total