

Département de l'Eure

Commune de

BUEIL

Mairie de Bueil
28 Grande Rue
27730 BUEIL

Tél. : 02.32.36.58.74

Fax. : 02.32.26.24.80

Email secretariat@ville-bueil.fr

P.L.U.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier approuvé
Au Conseil Municipal
du *04 Mai 2017*.....

1. Préambule

Il est rappelé qu'aux termes des articles L153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas prévu de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels ;
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Par ailleurs, l'article L153-45 du même code prévoit que la modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.

En l'espèce, ne constituent pas un des points ci-dessus mentionnés et n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les droits à construire de la zone U les adaptations suivantes :

- Adaptation de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Majoration de la hauteur au faitage du toit des constructions en passant de 7.5 m à 8 m.

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification peut donc être adopté selon la procédure de modification simplifiée.

A l'issue de la procédure, par délibération, prise après avoir porté à la connaissance du public et des habitants pendant 1 mois le dossier de modification simplifiée afin de recueillir les remarques et avis préalable à son adoption, le Conseil Municipal se prononcera sur l'adoption définitive de la modification simplifiée.

Dans sa séance du 04 Mai 2017, le conseil municipal a défini les modalités de consultations du public conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, du 15-05-2017 au 15-06-2017 inclus, une information auprès du public et des habitants sera effectuée par voie d'affichage et d'annonce avec ouverture d'un registre en mairie pour recueillir les remarques.

Cette information sera réalisée dans les formes adaptées pour informer la population, conformément aux dispositions de la loi, applicables au jour du lancement de la procédure et pendant le mois d'information du public.

Modification simplifiée – Dossier approuvé lors du Conseil Municipal du 04 mai 2017.

2. Le contexte communal

La commune de Bueil compte **1 572 habitants** (Insee, 2014) sur une superficie de 4.9 km².

La commune fait partie de la **Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)** qui compte 41 communes et regroupe 57 255 habitants (Insee, 2013).

Le territoire est situé dans la partie centre-Est du département de l'Eure, non loin de Pacy-sur-Eure (au Nord-Ouest) et se trouve proche des franges franciliennes (à l'Est) et de la région Centre (au Sud).

La population communale comptabilise une **croissance de 6.9%** entre 2009 et 2014 qui démontre l'attractivité de la commune. Soit un taux annuel moyen de 0.6% dont -0.2% dus au solde naturel négatif et 0.7% de solde migratoire positif. En 2013, le nombre de ménages présents sur la commune est de 582 avec une proportion de 86% de propriétaires.

La commune de Bueil constitue un pôle secondaire identifié au SCOT du territoire de la CAPE qui prévoit notamment le renforcement de l'offre de logement. Le SCOT fixe certains objectifs en matière d'urbanisation avec un taux de constructions de 6 logements par an en moyenne et en préconisant une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Le PLU de Bueil approuvé le 30 septembre 2014 identifie en zone U plusieurs espaces à développer afin de répondre à ces différents objectifs.

3. L'objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur l'adaptation dans la zone U :

- de la règle d'**implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**.

L'objectif est d'adapter la règle des retraits par rapport aux voies et espaces publics pour porter la distance de retrait à 5 m, afin de préserver la possibilité d'implanter des places de stationnement non couvertes dites « places de jour », devant les garages des maisons.

Dans le cas des constructions en angle de rue, il est prévu également qu'une distance de retrait inférieure puisse être admise.

- de la règle de **hauteur au faîtage du toit des constructions (article 10)**

L'objectif est de majorer la hauteur au faîtage des constructions en passant de 7.5 m à 8 m maximum.

Cette évolution permet une intégration plus esthétique des constructions en R+combles.

Ces adaptations permettent d'optimiser l'implantation du bâti et de favoriser l'intégration de places de stationnement sur les parcelles évitant ainsi des reports sur l'espace public.

L'article « U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié

Rédaction actuelle Article U 6	Nouvelle rédaction Article U 6
<p>Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - Soit en retrait de 10 mètres minimum depuis les voies publiques. <p>Cette règle ne s'applique pas aux opérations de rénovation utilisant l'isolation par l'extérieur. Dans ce cas, le débordement de l'épaisseur de l'isolation extérieur jusqu'à 20 cm est autorisé sur le domaine public sous condition que ce dernier reste accessible.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.</p>	<p>Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - Soit en retrait de 5 mètres minimum depuis les voies publiques. <p>Pour les parcelles en angle de rue, une distance inférieure de retrait pourra être admise pour l'implantation de la construction par rapport aux voies publiques.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux opérations de rénovation utilisant l'isolation par l'extérieur. Dans ce cas, le débordement de l'épaisseur de l'isolation extérieur jusqu'à 20 cm est autorisé sur le domaine public sous condition que ce dernier reste accessible.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.</p>

L'article « U 10 : Hauteur maximale des constructions » est modifié

<p align="center">Rédaction actuelle</p> <p align="center">Article U 10</p>	<p align="center">Nouvelle rédaction</p> <p align="center">Article U 10</p>
<p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>En tout point d'une construction présentant des pentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et respecter les niveaux suivants : R+comble aménagé ou aménageable, - La hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage du toit. <p>En tout point d'une construction présentant un toit terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres à l'acrotère et respecter les niveaux suivants : R+1 <p>En cas de terrain en pente, les constructions doivent être implantées en respectant la pente naturelle du terrain et en s'inspirant des éléments présentés en annexe du présent règlement. En conséquence, les mouvements de terrain sont limité à ce qui est strictement nécessaire.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.</p>	<p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>En tout point d'une construction présentant des pentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et respecter les niveaux suivants : R+comble aménagé ou aménageable, - La hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faîtage du toit. <p>En tout point d'une construction présentant un toit terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres à l'acrotère et respecter les niveaux suivants : R+1 <p>En cas de terrain en pente, les constructions doivent être implantées en respectant la pente naturelle du terrain et en s'inspirant des éléments présentés en annexe du présent règlement. En conséquence, les mouvements de terrain sont limités à ce qui est strictement nécessaire.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.</p>