

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

BÛ

1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

POS initial approuvé le 22 mai 1987
4^e modification du POS approuvée le 17 octobre 2013

PLU prescrit le 22 janvier 2015
Projet de PLU arrêté le 13 novembre 2018
PLU approuvé le 7 novembre 2019

1^{ère} modification du PLU approuvée le 26 avril 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
26 avril 2022
approuvant la 1^{ère} modifi-
cation du PLU de la com-
mune de BÛ

Le maire,
Pierre Sanier

Date : **14 mars 2022**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**



Mairie de BÛ, Place des Halles (28410)
Tél : 02 37 82 10 27 courriel : mairie-bu@orange.fr

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Châtres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Table des matières

- 1 - Présentation de la procédure
- 2 - Éléments de diagnostic
- 3 - Contenu de la modification de droit commun
- 4 - Incidences de la modification sur l'environnement

1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1 – Exposé des choix retenus

Deux ans après l'approbation de son PLU, la commune de Bû souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document à une réalité de terrain qui a évolué significativement ces derniers mois et à l'émergence de nouveaux projets communaux. Il s'agit d'ajuster le PLU pour tenir des quelques premières années de mise à l'épreuve du document.

Ce temps est venu et l'enjeu de la présente modification consiste notamment à être plus juste avec la réalité de terrain, mieux maîtriser le développement urbain afin et assurer la qualité des aménagements et le respect de l'identité de la commune.

2 – Présentation de la procédure

1) Procédure antérieure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bû a été approuvé le 7 novembre 2019. La procédure de modification de droit commun a été prescrite le 1^{er} avril 2021.

2) Le choix de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

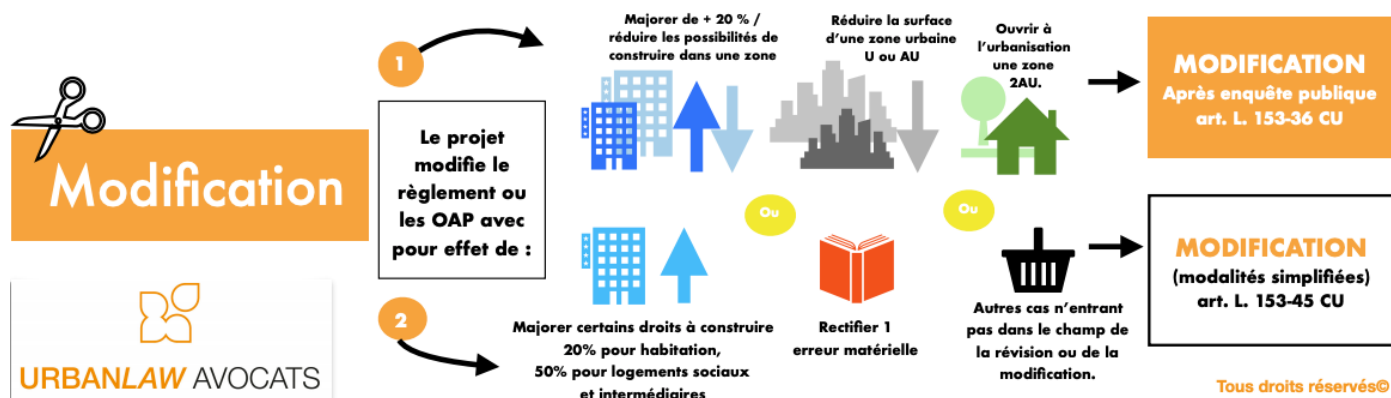
Article L153-36

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.

Article 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.



Les procédures de révision

Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

Dans le cadre de la présente procédure, les évolutions souhaitées (présentées dans la suite du document) sont les suivantes :

Majoration des possibilités de construction

- Autorisation de certaines annexes et extensions en zones A et N, passer un terrain privé de Ue à Ua.

Diminution des possibilités de construction

- Interdiction de certaines destinations en zones Ua, Ub, Uh, A et N, interdiction de certains aspects de toiture, ajustements des pentes de toiture, ajout d'emplacements réservés, passage de Nj à A avec modification de l'OAP.

Rectification d'une erreur matérielle

- Mettre en zone constructible une maison récente oubliée lors de l'élaboration car non cadastrée.

Notons que ce dernier ajustement pouvait à lui seul faire l'objet d'une modification simplifiée. Il a été décidé de regrouper l'ensemble des ajustements pressenties par la commune au sein d'une seule et même procédure d'évolution. L'ensemble de ces ajustements ne portera pas atteinte aux orientations définies par le PADD.

2/ ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

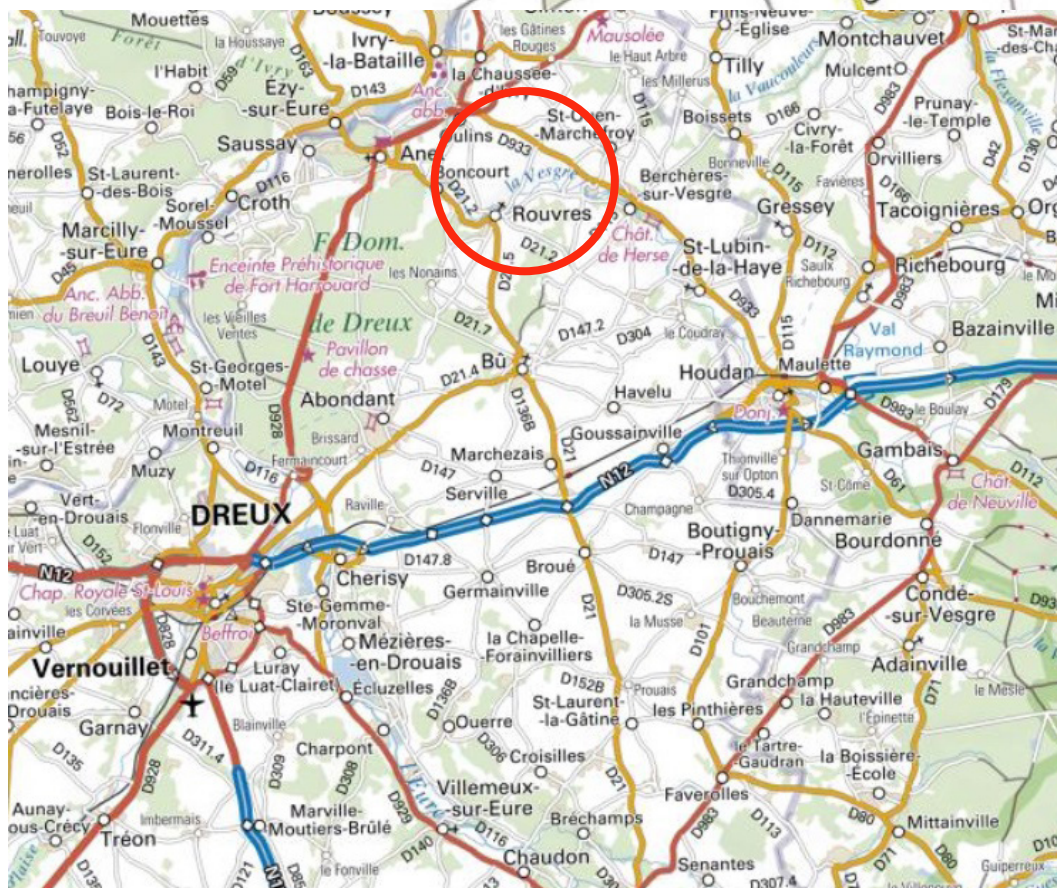
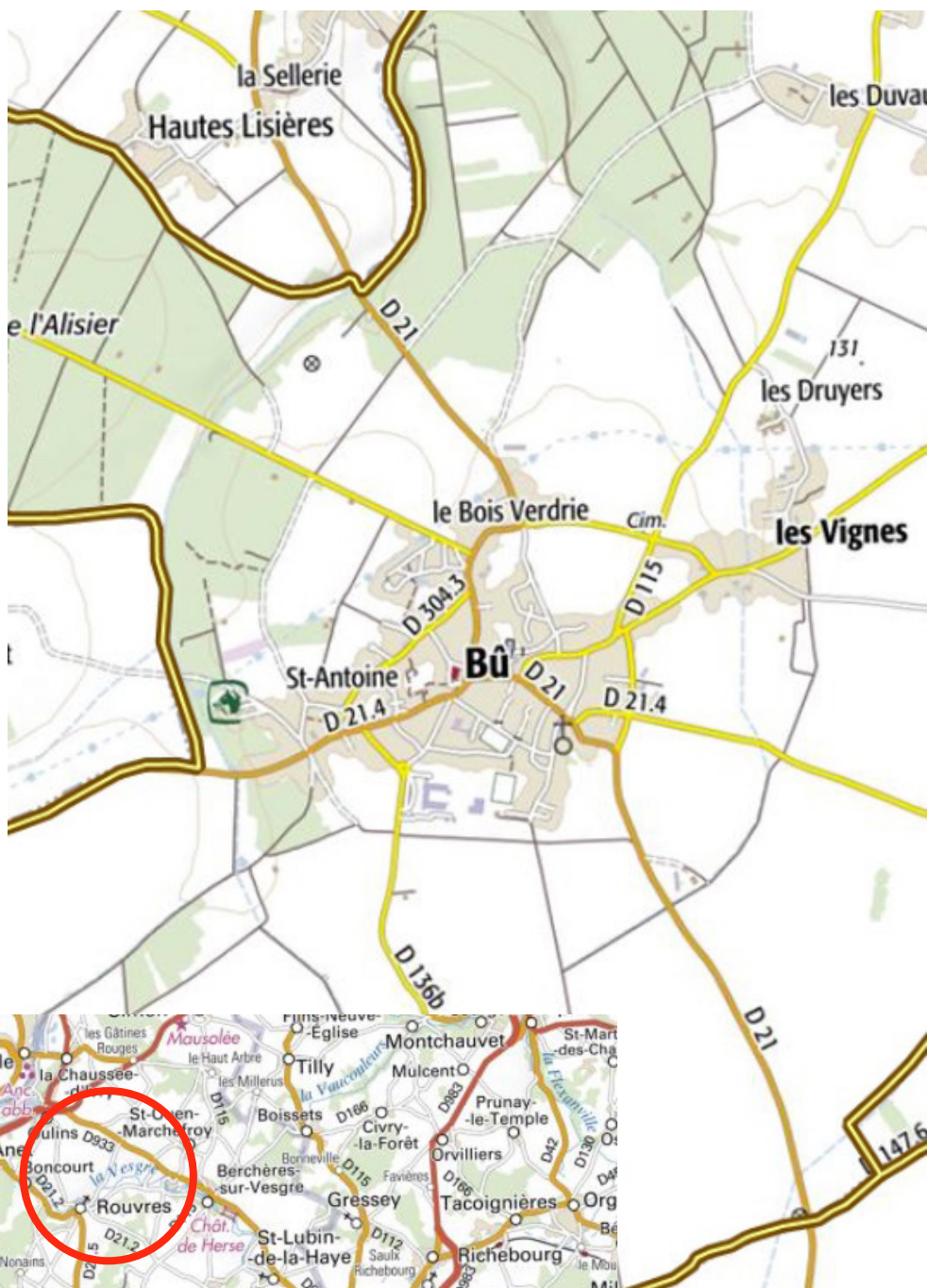
Situation géographique

Bû est située entre l'agglomération de Dreux et la région parisienne à une dizaine de kilomètres de Dreux, et à huit kilomètres de Houdan. La commune fait partie de la région Centre-Val de Loire, du département d'Eure-et-Loir, de l'arrondissement de Dreux et du canton d'Anet. Elle est très proche des départements des Yvelines et de l'Eure.

Le territoire est étendu avec une superficie de 2 260 hectares.

La commune adhère à la communauté d'agglomération Dreux agglomération.

Enfin le territoire est concerné par le schéma de cohérence territoriale du pays de Dreux prescrit par délibération du 29 septembre 2014 et approuvé le 17 septembre 2018.



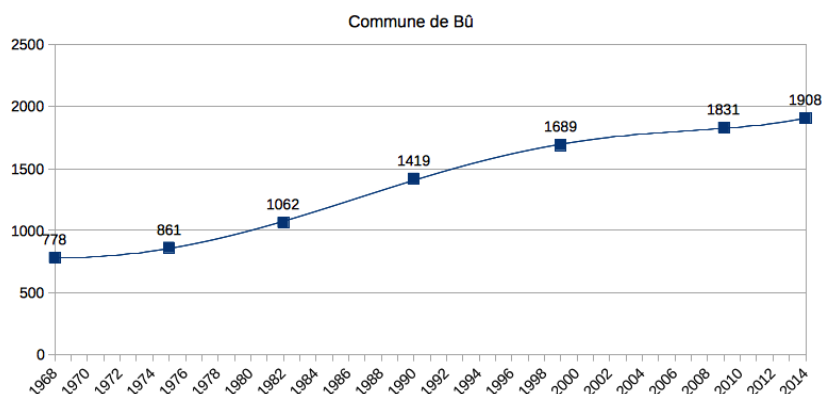
L'évolution de la population

Étude réalisée à partir des recensements Insee 2017

Depuis la fin des années 60, la commune de Bû connaît une croissance de sa population régulière. Elle a plus que doublé entre 1968 et 2014, passant de 778 à 1908 habitants (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases de croissance :

- de 1968 - 1975 correspondant à une légère croissance de la population,
- de 1975 - 1999 correspondant à une croissance démographique soutenue,
- de 1999 - 2009 correspondant à un certain ralentissement de la croissance,
- depuis 2009, on constate à nouveau une accélération.

Évolution de la population depuis 1968



Sur la totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages des territoires voisins. Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire et s'est amplifiée ces derniers mois.

Série historique du logement	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2017
Résidences principales	285	337	406	507	606	708	759	797
Résidences secondaires et logements occasionnels	110	132	117	103	95	70	68	62
Logements vacants	14	17	15	38	28	64	69	74
Ensemble	409	486	538	648	729	842	896	933

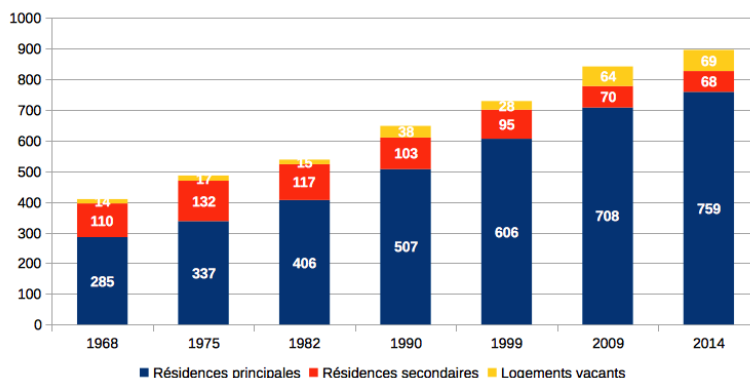
Série historique de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2017
Population	778	861	1 062	1 419	1 689	1 831	1 908	1 963
Densité moyenne (hab/km ²)	34,4	38,1	47,0	62,8	74,7	81,0	84,4	86,9

Le parc de logements

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2013, le nombre de logements a également plus que doublé passant de 409 à 933. Sur la période 2007-2017 le nombre de résidences principales a évolué d'environ 14%.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un décalage grandissant depuis 1982. Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements vacants sur la commune. Les résidences secondaires diminuent depuis 1975. Elles représentaient à l'époque près de 27% des logements de la commune.

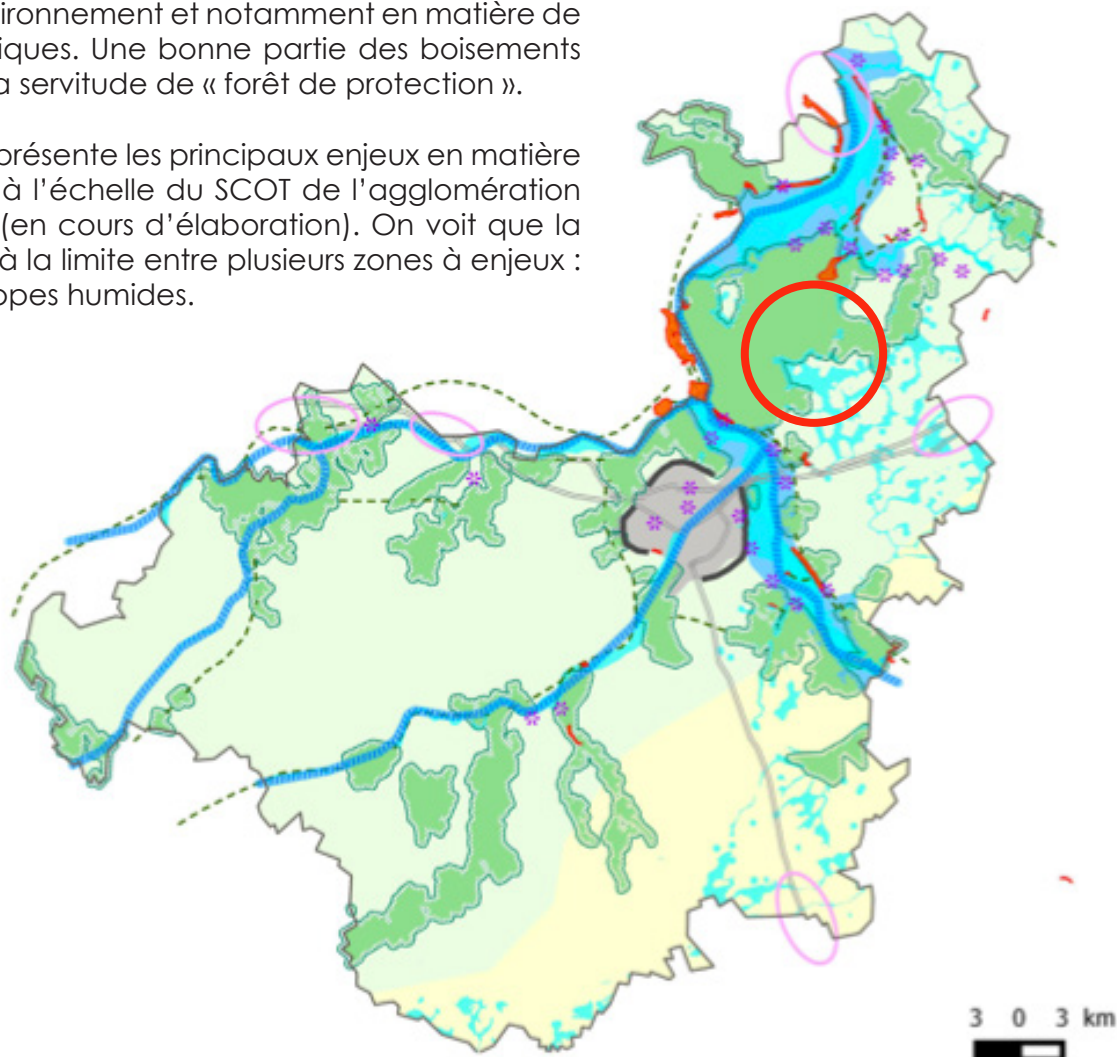
Évolution de la structure du parc de logements



Le patrimoine naturel

La commune de Bû n'est pas concernée par des zonages de protection réglementaire (ZNIEFF, natura 2000, réserve naturelle). Pour autant, il existe des enjeux en matière de protection de l'environnement et notamment en matière de continuités écologiques. Une bonne partie des boisements est préservée par la servitude de « forêt de protection ».

La figure ci-contre présente les principaux enjeux environnementaux à l'échelle du SCOT de l'agglomération du pays de Dreux (en cours d'élaboration). On voit que la commune se situe à la limite entre plusieurs zones à enjeux : la forêt, les enveloppes humides.



Le patrimoine bâti

Dans le bourg, la densité et l'homogénéité des constructions constituent la caractéristique majeure. Son pivot est constitué par l'église Notre-Dame ; certains espaces publics, parfaitement dessinés par les façades, structurent le tissu bâti, comme la rue de la République, des Francs-Bourgeois, du Château, aux Gois ou la place de la Mairie.

En rive du bourg, dans certains cœurs d'îlot, dans les hameaux subsiste un parcellaire en lanière correspondant souvent à d'anciennes parcelles de vignes, plus ou moins reconverties en vergers de pommiers à cidre eux aussi abandonnés, soulignées actuellement par des haies et quelques friches arborées. Ces espaces fonctionnent à la manière d'une frange à la limite de deux systèmes et bénéficie des avantages cumulés des deux milieux, sans avoir le côté rébarbatif de la forêt ou monotone des champs cultivés ; son échelle est agréable. Cette disposition est très liée aux hameaux : elle entoure les Vignes, les Duvaux, les Toutains, les Noblets et donne son caractère de hameau à Saint-Antoine.

3/ CONTENU DE LA MODIFICATION

AJUSTEMENTS DE ZONAGE ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'OAP

1. Passer une portion de parcelle de Ue à Ua : parcelle 716 et 1519 du bourg
2. Création un emplacement réservé pour une liaison douce dans le bourg (parcelle OH 353, 1704, 1709 et 1710)
3. Création d'un emplacement réservé pour création de parking rue de l'Église parcelle section H N° 1394
4. Création d'un emplacement réservé rue du Château parcelles H 1698, 1685, 1689, 1692 et 1696
5. Passage de Nj en A à proximité de l'OAP 4 (Jardins de Touzé), et ajustement de l'OAP correspondante
6. Rectification d'une erreur matérielle aux Touzains : passage de la parcelle ZK 53 de A à Uh
7. Passage des parcelles (tout ou partie) H 30, H 33, H 1145 et H 1368 en zone Nj

AJUSTEMENTS DES OAP

1. Précision des règles de stationnement sur l'OAP 3
2. Précision des règles d'implantation des futures constructions sur l'OAP 4 et ajustement du schéma illustratif
3. Précision des règles de composition urbaine sur l'OAP n°1 et ajustement du schéma illustratif

AJUSTEMENTS DE RÈGLEMENT

Zones urbaines (Ua, Ub et Uh)

1. Interdiction des dépôts de matériaux dans les articles 1 des zones Ua, Ub et Uh
2. Interdiction des accès au sous sol dans les articles 5 des zones Ua, Ub et Uh
3. Ajustement des règles d'aspect des couvertures dans les articles 5 des zones Ua, Ub et Uh
4. Ajustement des règles de pentes de toitures dans les articles 5 des zones Ua et Ub (minimum 45° à 40°)

Zones A et N

5. Autorisation des piscines à l'article 2 de la zone N
6. Autorisation des annexes et extensions des constructions à destination artisanale à l'article 2 de la zone N
7. Précision de la règle sur les dépôts de matériaux dans les articles 2 en zones A et N

III - Présentation des corrections proposées par la modification et leurs justifications

La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, approuvé le 7 novembre 2019. Elle ne réduit ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance. De plus la modification respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

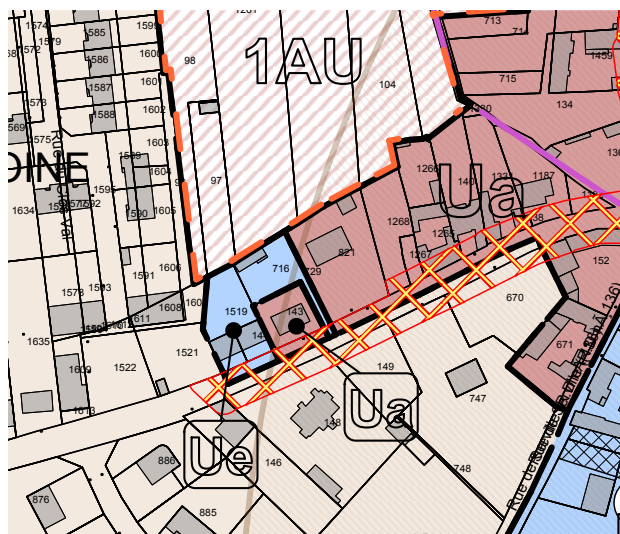
1/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les ajustements du rapport de présentation concernent essentiellement la quatrième partie intitulée « Justifications » dont la mission est de justifier les choix retenus sur le territoire. Cette partie est mise à jour afin d'intégrer les évolutions conséquentes à la présente procédure de modification. Ces évolutions sont détaillées dans les pages suivantes en fonction des documents modifiés (OAP/ règlement/zonage)

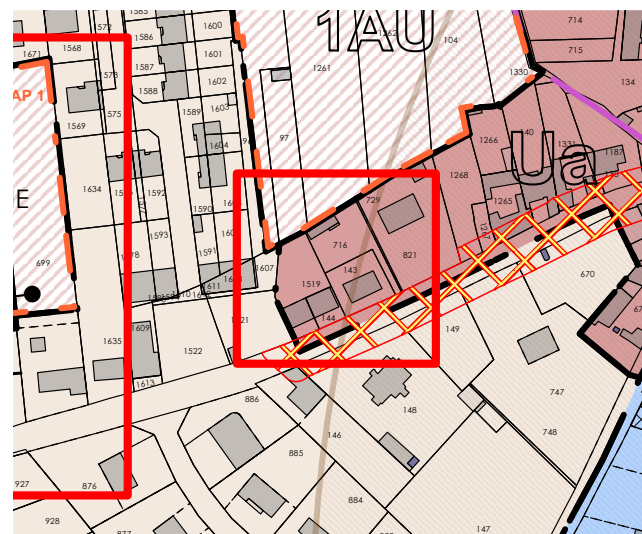
2/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU ZONAGE

1/ Passage des parcelles H 1519, 144 et 716 du bourg de Ue à Ua

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION

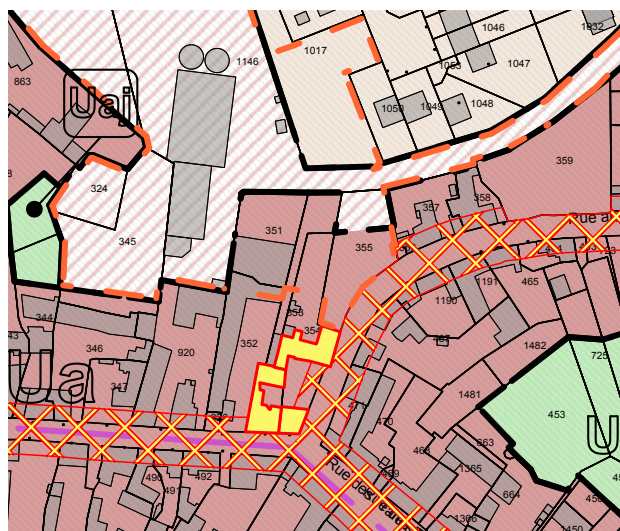


JUSTIFICATIONS

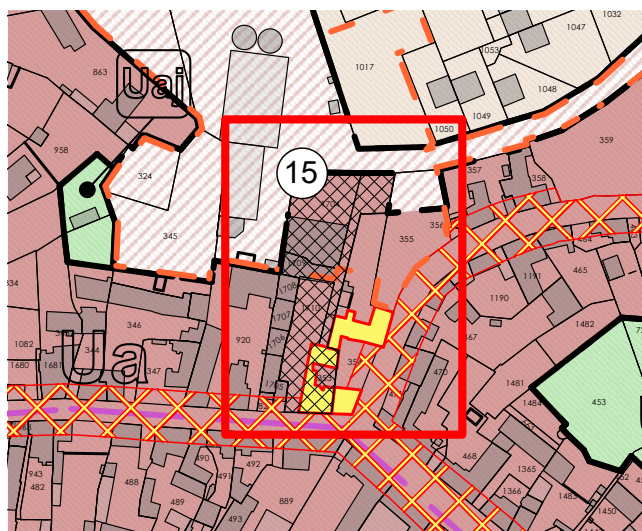
Les parcelles 716, 1519 et 144 étaient initialement au PLU en vigueur tramée en zone Ue. Il s'agit en effet de parcelles communales qui constituaient de potentielles réserves foncières pour développer des équipements collectifs. Aujourd'hui la collectivité le sait, aucun équipement public ne verra le jour sur ces emprises. L'une d'entre elle accueille notamment un restaurant dont l'activité est vouée à être pérennisée.

2/ Création d'un emplacement réservé pour une liaison douce

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION

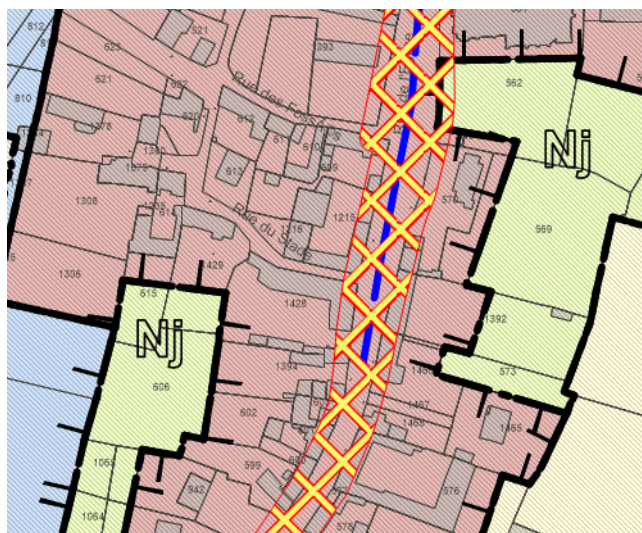


JUSTIFICATIONS

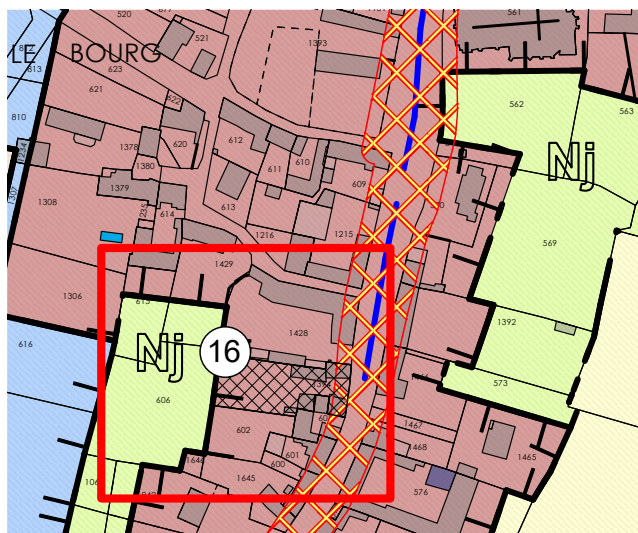
L'aménagement de l'OAP du silo est imminent et la commune souhaite assurer le désenclavement de ce secteur. L'ajout de ce 15^e emplacement réservé est voué à la création d'une continuité pour les modes actifs. Il contribuera à la perméabilité de la future opération en améliorant l'accès aux équipements et services du centre-bourg.

3/ Création d'un emplacement réservé rue de l'Église

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



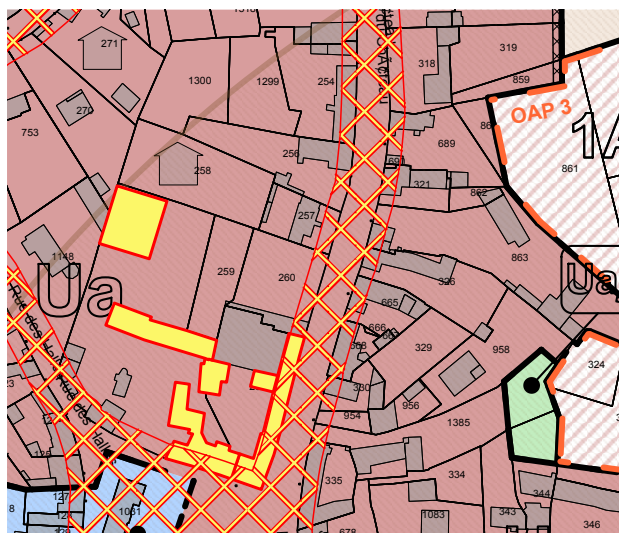
JUSTIFICATIONS

L'emplacement réservé n°16 permettra à terme, de créer une nouvelle poche de stationnements. Les problématiques de stationnement sont omniprésentes à Bû qui souffre d'une sous-densité de parkings et places sur emprise publique. Instaurer cet emplacement réservé sur une superficie d'environ 750 m² contribuera à répondre à ce déficit et de garantir la qualité des aménagements.

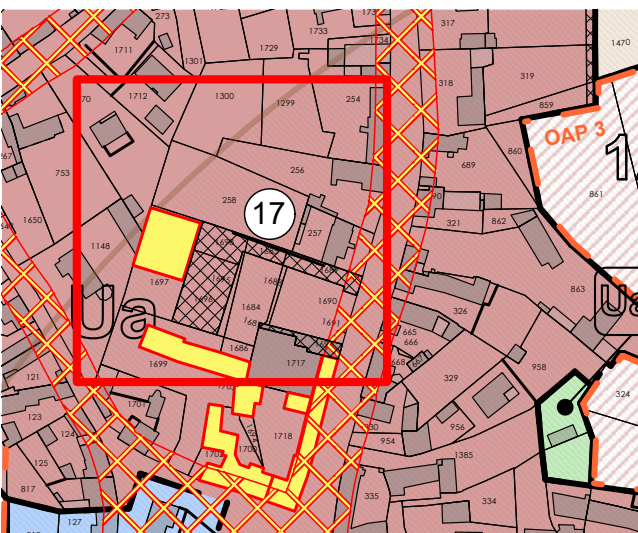
4/ Création d'un emplacement réservé rue du Château

Section cadastrale H 1698,1685, 1689, 1692 et 1696

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION

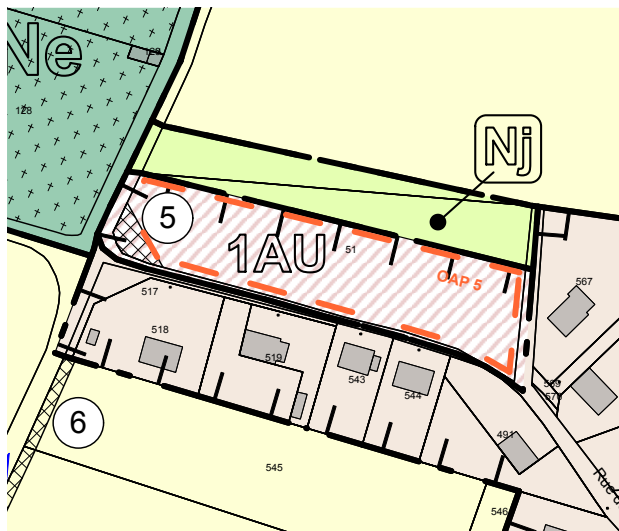


JUSTIFICATIONS

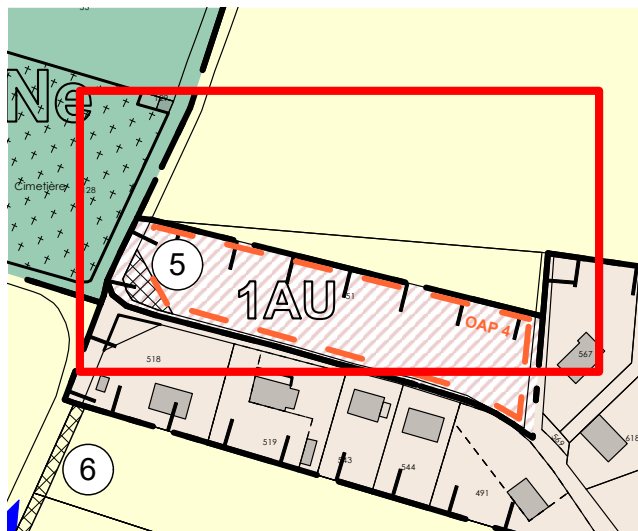
L'emplacement réservé n°17 d'une superficie d'environ 900 m² est justifié par les mêmes motivations que l'ER 16. Les problématiques de stationnement sont telles que la commune souhaite acquérir plusieurs tènements fonciers. Elle a d'ores et déjà acquis du foncier dans ce secteur. Il faut noter qu'une erreur matérielle graphique s'était glissée lors de l'élaboration du PLU puisqu'une maison «non cadastrée» avait été dessinée. Cette maison est retirée car inexistante.

5/ Passage d'une petite partie de Nj en A (Jardins de Touzé)

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION

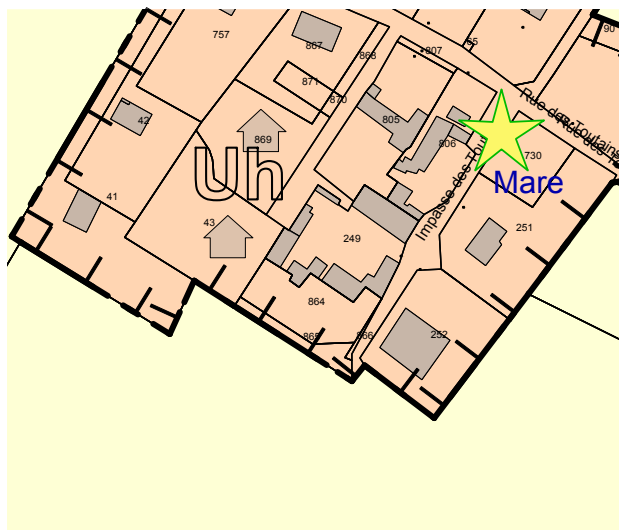


JUSTIFICATIONS

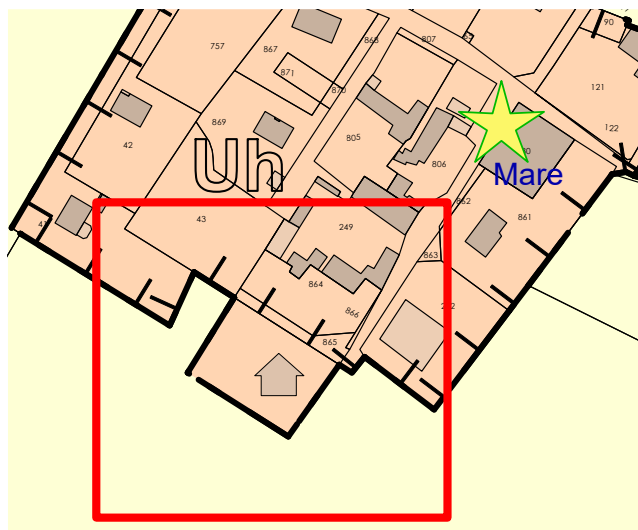
Une bande de Nj (secteur de jardins) était initialement prévue afin de garantir la création de fonds de jardins pour le futur aménagement cadré dans l'OAP n°4. La commune souhaite que cette bande de jardins soit retirée car il s'agit bien de terres agricoles cultivées et déclarées à la PAC. Ainsi, seule la parcelle ZL 51 permettra l'accueil de nouvelles constructions. Elle fait par ailleurs déjà l'objet d'une déclaration préalable valant division.

6/ Passage de la parcelle ZK 53 de A à Uh aux Toutains

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Cet ajustement de zonage est justifié par le recours du motif de l'erreur matérielle. Il faut rappeler que « la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou **cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage**, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable ».

Dans le cas présent la confusion a eu lieu entre les parcelles ZK 43 et 53 (nouvellement cadastrée) où :

- Une construction récente a été identifiée par erreur sur la parcelle 43. Il s'agit d'un jardin arboré dénué de construction ;
- A contrario, la construction récente sur la parcelle 53 n'avait pas été prise en compte lors de la réalisation graphique de la zone Uh.

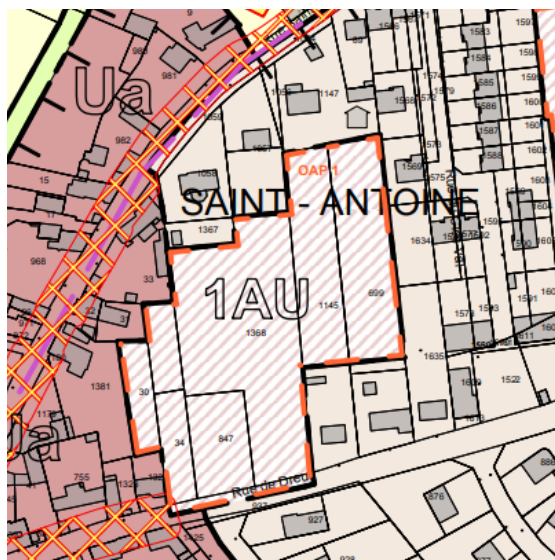
Il s'agit bien ici d'une malfaçon cartographique, l'intention première du bureau d'études était alors d'appliquer la zone agricole (A) aux secteurs cultivés en réponse à l'orientation 6. *Défendre l'agriculture et 6a – Préserver la terre agricole.*

Par oubli et méconnaissance, et notamment l'absence de cette emprise sur le cadastre, la maison d'habitation a alors été tramée en zone A. Il semble alors que le bureau d'études ait confondu les parcelles 53 et 43 en disposant la récente habitation sur la mauvaise parcelle.

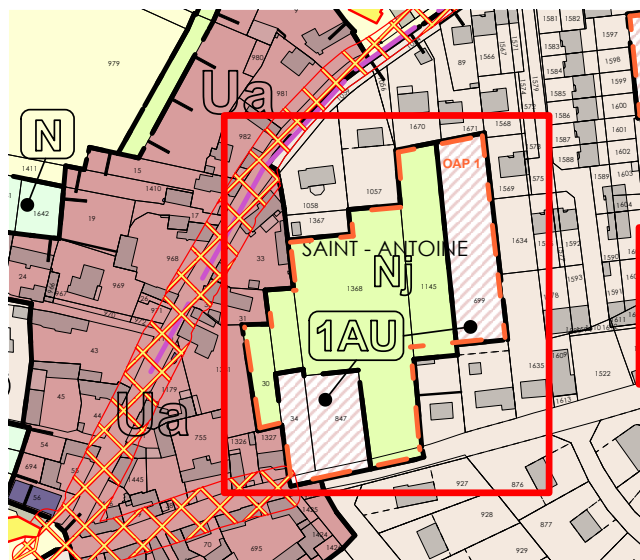
L'objectif ici est de rectifier cette erreur matérielle afin que les administrés disposent des possibilités d'évolution que les constructions voisines.

7/ Passage des parcelles (tout ou partie) H 30, H 33, H 1145 et H 1368 en zone Nj

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

La zone 1AU fait référence à l'OAP n°1 - Renouvellement urbain, rue de Dreux où est prévu sur une majeure partie du secteur de «préserver de la végétation en cœur d'îlot».

L'objectif est de garantir le maintien du cadre de vie et l'intimité de chacun. Le passage de la zone 1AU au secteur Nj sur les parcelles H 30, H 33, H 1145 et H 1368 permet tout simplement de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

2/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX OAP

1/ Ajustement de l'OAP 3 « Renouvellement urbain, le silo »

Situé dans le centre-bourg de la commune de Bû, ce secteur d'orientation d'environ 1,3 ha constitue l'une des principales opportunités de renouvellement urbain et d'amélioration du centre bourg.

L'aménagement de ce secteur est destiné à la création de logements dont les emprises, implantations et caractéristiques architecturales seront similaires à ceux du centre ancien de la commune.

Le centre bourg de Bû connaît de véritable problématique de stationnement, avec une sous-densité d'offre par rapport aux besoins aussi bien en journée pour les actifs que le soir pour les habitants de la commune. La collectivité déplore un stationnement sauvage à la fois insécuritaire et peu valorisant en termes de paysage urbain.



Il est ainsi proposé dans l'OAP la précision suivante :

En matière de stationnement, devront être réalisés sur la parcelle

- au moins 2 places non closes par logement

Cette disposition reprend les obligations imposées en matière d'aires de stationnement de la zone Ua, zone où le bâti ancien prédomine et qui dispose d'un parcellaire serré.

- 1 place par logement locatif social

Cette disposition reprend les dispositions mentionnées par l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme exprimant la règle plafond d'une place de stationnement par logement locatif social créé.

2/ Ajustements de l'OAP n°4, jardin de Touzé

L'ajustement de l'OAP porte sur deux points.

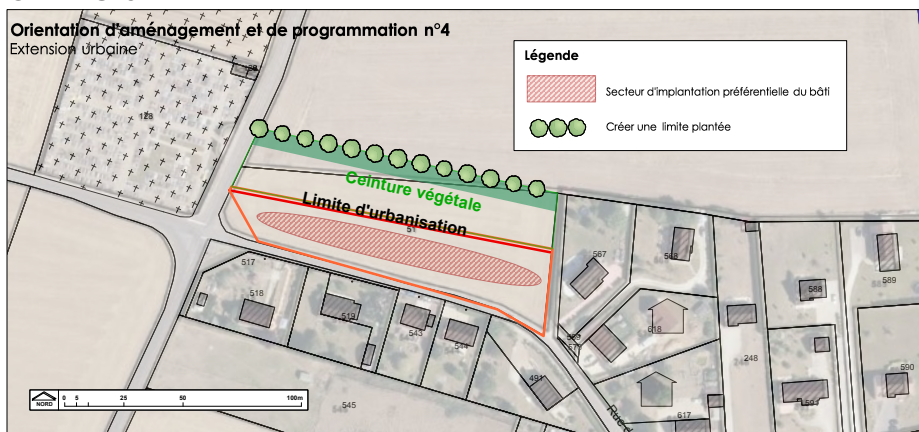
a/ Le schéma illustratif

Le secteur d'orientation est aujourd'hui circonscrit à la zone 1AU.

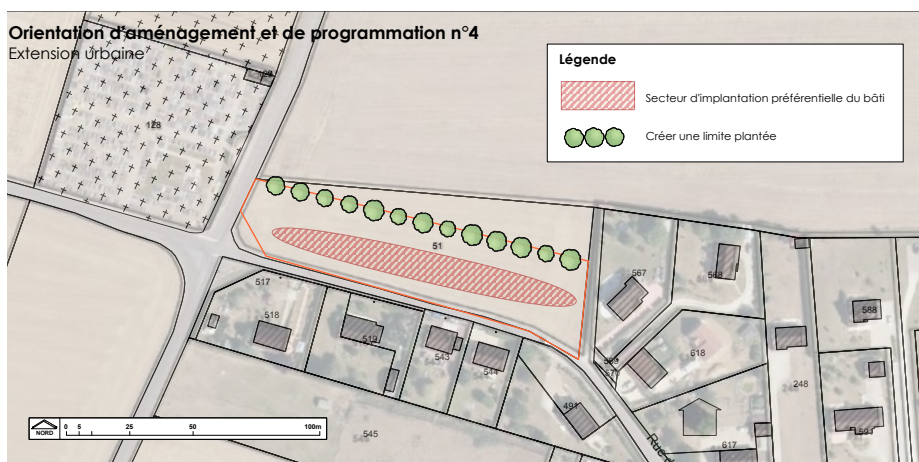
JUSTIFICATION

En effet les ajustements de zonage consistent à redonner à la zone agricole la partie nord du secteur d'aménagement initialement non destiné à recevoir de nouvelles constructions.

OAP ACTUELLE



OAP APRÈS MODIFICATION



b/ Les règles d'implantation

Les règles d'implantation des futures constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques sont maintenant précisées comme suit :

Dans un souci d'harmonie avec les habitations voisines, les futures constructions devront s'implanter en retrait d'une distance de :

- 6 mètres environ depuis l'espace public ;
- 2,5 mètres environ depuis les limites séparatives.

Il faut préciser que ces dispositions sont à étudier sur les nouvelles limites issues des divisions en lots bâtis ou à bâtir.

JUSTIFICATION

L'objectif est ici de garantir l'intégration paysagère entre les futures constructions et le tissu existant de type pavillonnaire. Les règles d'implantation proposées sont ainsi calquées sur l'implantation des constructions au sud de la rue des Jardins de Touzé.

3/ Ajustements de l'OAP n°1, renouvellement urbain, rue de Dreux

a/ Les règles sur la composition

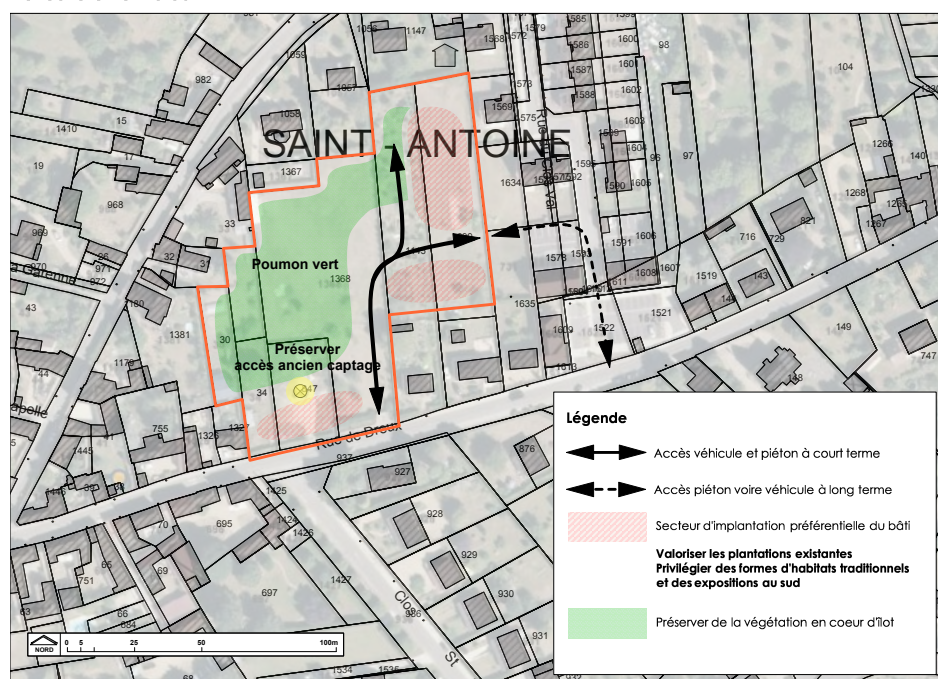
- L'objectif de «créer un véritable poumon vert dans le centre-bourg» a été ajouté ;
- Si la densité de 20 logements / ha est maintenue, le nombre de logements possibles est réduit à 6.

JUSTIFICATION

Ce secteur est particulièrement qualitatif au niveau des espaces jardinés et paysagers. La modification du PLU permet entre autre de valoriser cet espace vert en tant qu'écrin de verdure urbain. La zone Uj du plan de zonage a été élargie en ce sens. L'OAP est mise à jour afin de faire correspondre le zonage et les OAP et ainsi de garantir l'intimité et le cadre de vie des habitants du secteur.

OAP ACTUELLE

Orientation d'aménagement et de programmation n°1
Renouvellement urbain



b/ Le schéma illustratif

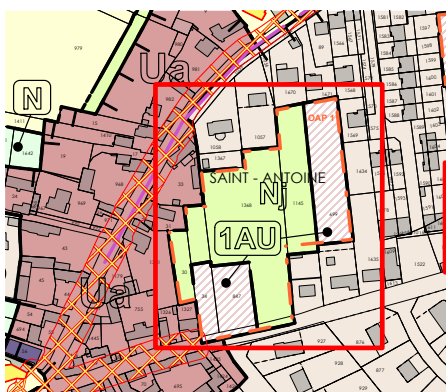
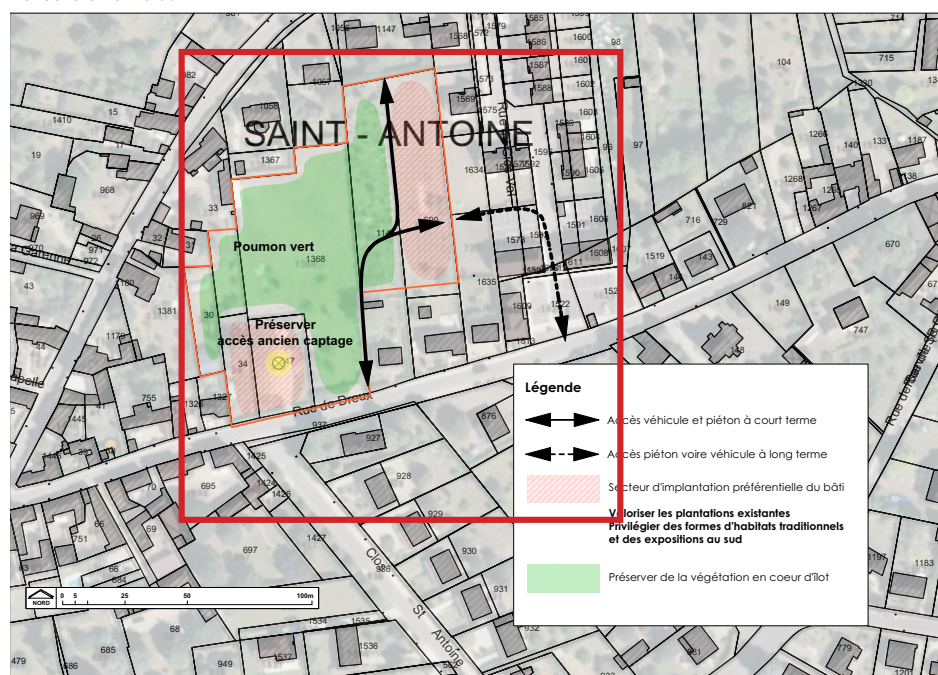
L'objectif de préserver de la végétation en cœur d'îlot correspond maintenant à la zone Uj.

JUSTIFICATION

L'objectif premier de l'orientation a évolué. Il s'agit maintenant de maintenir le cœur d'îlot vert comme poumon urbain en autorisant de façon ponctuel les aménagements. Le schéma illustratif a ainsi évolué pour corrélés aux évolutions du zonage.

OAP APRÈS MODIFICATION

Orientation d'aménagement et de programmation n°1
Renouvellement urbain



RAPPEL DU ZONAGE
APRÈS MODIFICATION

3/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT

EN ZONES URBAINES

1. Modification de l'article 1 des zones dans les articles 1 des zones **Ua, Ub et Uh** : Interdiction des dépôts de matériaux

JUSTIFICATION

L'article 4 des dispositions générales du règlement précise que «sont interdites les activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat». La commune estime que les dépôts de matériaux en zone urbaine dédiée à l'habitat sont vecteurs de nombreuses nuisances (sonore, visuelle, circulation, etc.) pour le voisinage et sont parallèlement trop peu encadrés dans le règlement actuel. Ainsi les dépôts de matériaux sont dorénavant clairement interdits dans les zones principalement dédiées à l'évolution de l'habitat.

2. Interdiction des accès au sous sol dans les articles 5 des zones **Ua, Ub et Uh**

JUSTIFICATION

Sont interdites les descentes de garage en sous-sol notamment du fait de la vulnérabilité des parties urbaines du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Cette prescription permet également de limiter les désordres à prévoir en cas de gros événement pluvial (difficultés de maintien des talus, emprise nécessaire importante au détriment de la densification, aspect extérieur trop souvent banalisant...)

3. Ajustement des règles d'aspect des couvertures dans les articles 5 des zones **Ua, Ub et Uh**

Les modifications apportées au règlement sont les suivantes :

- Interdiction des tuiles de teinte noire dans les articles 5 des zones **Ua, Ub et Uh**
- Autorisation des tuiles plates ou à emboîtement à pureau plat, de teinte flammée vieillie panachée avec sablé champagne (60 unités au m² minimum) en zones **Ua, Ub et Uh**
- Suppression de la possibilité de réaliser des toits en chaume ou en ardoise naturelle en **Ua, Ub et Uh**
- Possibilité d'utiliser des matériaux similaires d'aspect et de pose de 20 unités au m² en zones **Ub et Uh uniquement**

JUSTIFICATION

L'objectif est ici de mieux encadrer l'aspect des couvertures en proposant une liste de matériaux qualitatifs ou similaires d'aspect et de pose. La tuile de teinte noire n'est absolument pas souhaitée par la collectivité aussi bien dans le rendu peu qualitatif que dans la teinte elle-même (noire) quasi inexistante sur les couvertures du territoire communal. Dans les zones Ub et Uh accueillant principalement des logements résidentiels, la commune souhaite permettre à ses administrés d'utiliser des tuiles d'un format plus important moins onéreuses et pouvant être très qualitatives.

4. Ajustement des règles de pentes de toitures dans les articles 5 des zones **Ua et Ub**

JUSTIFICATION

Dans les zones Ua et Ub les constructions supérieures à 40m² devaient présenter des pentes de toiture de 45° minimum. Fort du constat d'une demande grandissante des maisons de plain-pied, la règle passe désormais à 40° minimum pour faciliter leur aménagement.

5. Autorisation des piscines à l'article 2 de la zone **N**

JUSTIFICATION

Cette évolution est motivée par l'instauration de la zone N sur une partie importante de la frange ouest du bourg rue des Aulnes ou encore chemin de Moulincourt par exemple. La collectivité a choisi d'instaurer une zone N afin d'affirmer la volonté de stopper l'extension du tissu bâti. En outre, ces habitations sont implantées à proximité de boisements remarquables.

Sans remettre en cause les principes d'un urbanisme vertueux, laisser la possibilité aux pétitionnaires de pouvoir aménager une piscine à proximité de leurs habitations semble être une réponse mesurée pour la collectivité.

Il faut par ailleurs noter qu'une jurisprudence du Conseil d'État du 15 avril 2016 traite de ce sujet. Ainsi, les juges voient la piscine comme une extension à la construction existante : *« sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable, une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural »*.

La règle N2 autorise d'ores et déjà « Les annexes et les extensions des constructions existantes désignées d'intérêt patrimonial au règlement graphique à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale... ».

L'objectif est ici d'autoriser une évolution mesurée des habitations situées en zone N.

6. Autorisation des annexes et extensions des constructions à destination d'activités artisanales à l'article 2 de la zone **N**

JUSTIFICATION

Cette évolution du règlement écrit est vouée à permettre le développement d'un paysagiste dont l'activité est liée au régime de l'artisanat. Situé dans le hameau de Toutains en zone N, cette activité ne pouvait plus prétendre à quelconque évolution. En permettant les annexes et extensions sur une emprise au sol de 50m² maximum et dans un périmètre de 30 mètres autour de la construction principale, l'évolution proposée offre de nouvelles perspectives modérées dans l'attente d'une révision du PLU.

7. Précision de la règle sur les dépôts de matériaux dans les articles 2 en zones **A et N**

JUSTIFICATION

Les dépôts de matériaux en A et N étaient initialement interdits puisque non réglementés par l'article 2 du règlement. En durcissant cette même règle en zone urbaine, les dépôts de matériaux sont aujourd'hui autorisés dans les zones A et N sous conditions d'emprise et de hauteur : 100 m² et 1 mètre de hauteur maximum. Il faut rappeler que les zones Ux vouées à l'activité économique constituent les emplacements à privilégier pour des activités nécessitant des dépôts de matériaux et les autorisent de fait.

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Il est patent que la présente modification du plan local d'urbanisme de Bû ne peut avoir aucune incidence sur l'environnement au sens large.

Les modifications de règlement sont principalement attribuées aux zones urbaines et concernent l'aspect extérieur des constructions. L'objectif est ici d'harmoniser le paysage urbain de la commune. Il faut noter la réglementation plus ferme et précise des dépôts de matériaux qui contribuera également à améliorer le paysage local. Enfin, il faut souligner le souhait de la commune d'autoriser les bassins de piscines en zone N tout en rappelant que l'ensemble de la frange ouest du bourg est localisée en zone naturelle et que les extensions y sont d'ores et déjà autorisées. L'une des nouveautés est également l'autorisation des annexes et extensions des activités artisanales existantes en zone N, principalement dédiée à un paysagiste souhaitant se développer.

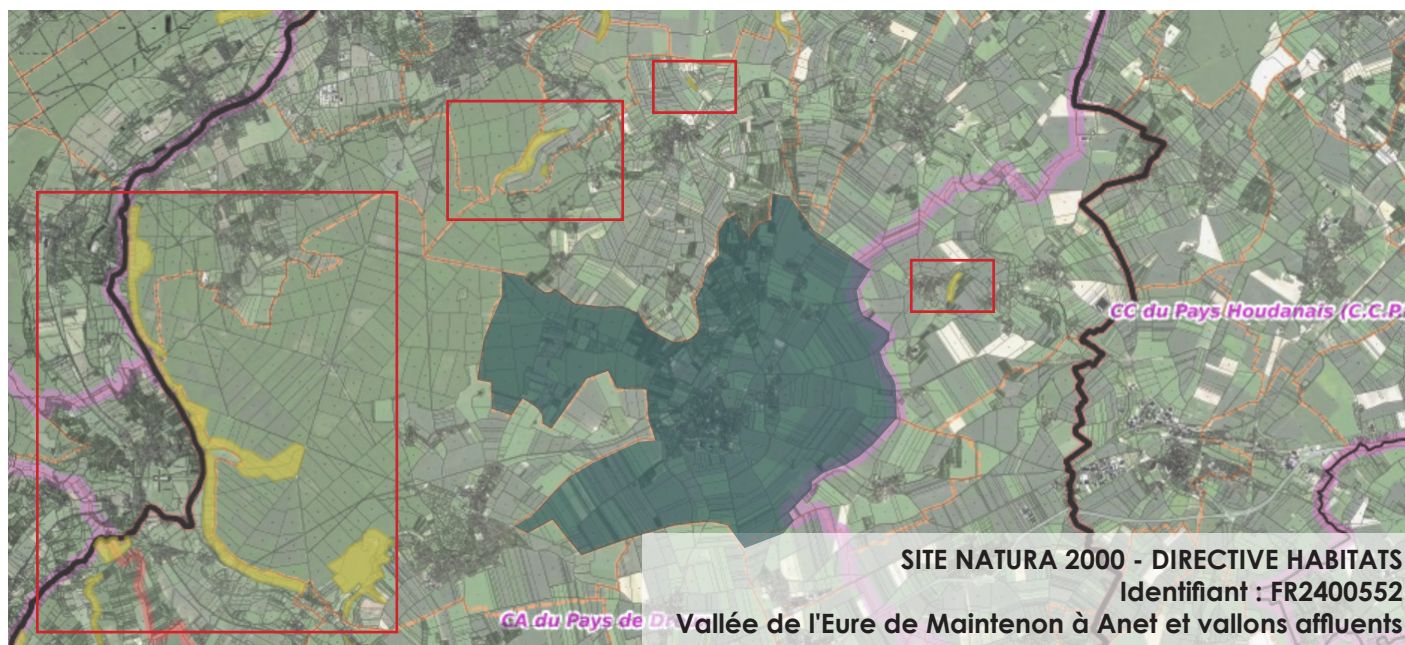
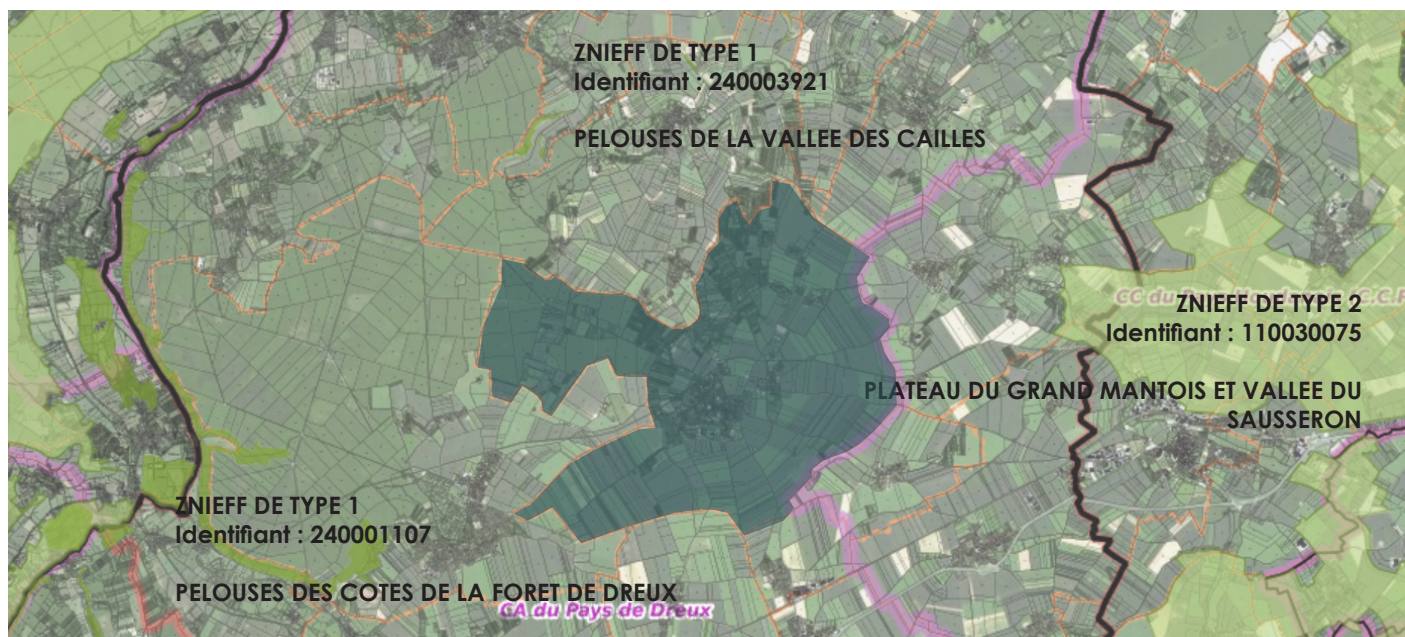
Les modifications de zonage sont pour la grande majorité circonscrites à la zone urbaines existantes (ajout d'emplacement réservé, passage de Ue à Ua, etc.). Concernant les modifications sur les secteurs en zone naturelles et agricoles, ils ont pour motivation de régulariser le document d'urbanisme : Passage de A à Uh d'une maison d'habitation non cadastrée bien que construite (erreur matérielle). En tout état de cause ces ajustements de zonage n'auront aucune conséquence sur l'environnement et sur les secteurs les plus remarquables.

Enfin, **les modifications des OAP**, viennent apporter des précisions d'aménagement sur des secteurs voués à être aménagés à court terme.

Historiquement, l'élaboration du PLU de Bû a été construite dans une recherche d'équilibre entre le développement communal (production de logements, croissance démographique, etc.) et les enjeux de protection de l'environnement. Le 14 juin 2018, l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas a par ailleurs exempté la commune d'évaluation environnementale.



La présente modification ajustera de façon pondérée les droits à construire sans porter atteinte à l'environnement.



Ainsi les évolutions des OAP, de zonage, de même que les évolutions du règlement écrit n'induisent aucun impact sur les espaces protégés les plus proches que sont :
Aucun de ces milieux, aucune des espèces protégées ne sont peu ou prou touchés par la modification qui n'induit pas d'extension d'urbanisation pour du logement et qui au contraire, a pour ambition d'assurer la bonne intégration des aménagements futurs.