DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE D'AVRECHY

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/06/2023

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER APPROUVE

Cette note explicative vaut également modification du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APPORTEES **4**

- **Les modifications du règlement écrit permettant de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme** **4**
- **La rectification d'une erreur matérielle** **8**

ANNEXE REGLEMENTAIRE **9**

PREAMBULE

Le Conseil Municipal de la commune d'AVRECHY a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 juin 2023.

Depuis son approbation, la commune d'Avrechy est confrontée à des problèmes d'application du règlement écrit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Plusieurs règles se sont révélées non compatibles avec le bâti existant et la vision d'aménagement du territoire.

Le code de l'urbanisme conditionne la réalisation d'une modification simplifiée (se reporter à l'annexe règlementaire jointe à la présente notice) dans le respect du cadre législatif et règlementaire.

L'ensemble des modifications apportées rentrent dans le champ d'application de la modification simplifiée. Notamment, elles ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle ou une protection édictée, ne réduisent pas les possibilités de construire ou une zone urbaine ou à urbaniser et n'augmentent pas de plus de 20% les droits à construire.

Toutes les modifications envisagées sont justifiées au regard de la règlementation. Des mentions particulières sont ajoutées, lorsque cela s'est avéré nécessaire, afin notamment de justifier que certaines modifications respectent le cadre législatif et règlementaire.

Il est à noter que toutes les autorisations d'urbanisme déposées dans le périmètre monument historique (bourg Avrechy) seront envoyées pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Un avis plus restrictif que les règles du PLU en vigueur après la modification simplifiée du PLU pourra donc être émis par l'autorité compétente.

L'article L142-4 du code de l'urbanisme, applicable sur les communes non couvertes par un SCoT, n'est pas applicable à la présente procédure de modification simplifiée qui n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle, agricole ou forestière. De ce fait, cette procédure de modification simplifiée ne nécessite pas de demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée ne porte pas sur la création ou la modification de STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) ou sur la modification de la règlementation concernant les extensions et les annexes en zone A et N du règlement écrit. Le projet n'est donc pas soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Conformément aux articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à l'Autorité Environnementale avant la notification aux Personnes Publiques Associées. L'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est joint au dossier.

Cette notice présente et justifie les modifications envisagées et les dispositions retenues par le Conseil Municipal d'AVRECHY.

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APPORTEES

Se reporter aux pièces du PLU après modification pour plus de compréhension

- **<u>Les modifications du règlement écrit permettant de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme</u>**

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs difficultés d'application et d'interprétation ont été mises en évidence. Cette modification simplifiée a donc pour objectif de modifier les points règlementaires relevés pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le tableau pages suivantes permet de présenter l'ensemble des modifications règlementaires envisagées avec l'exposé des motifs et les justifications apportées ainsi que les zones du PLU concernées.

Lorsque les modifications envisagées sont liées à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions, l'exposé des motifs le mentionne en préambule.

Certaines modifications présentent des justifications permettant de préciser leur compatibilité avec le cadre législatif et règlementaire en vigueur. L'exposé des motifs le mentionne en préambule et les justifications apparaissent en gras.

Dispositions règlementaires concernées par la modification simplifiée	Modifications apportées aux dispositions règlementaires concernées Exposé des motifs et justifications	Zones du PLU concernées
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		
Paragraphe2 – Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	**Modification conforme au cadre législatif et règlementaire** Dans les zones à vocation d'habitat, le règlement approuvé prévoit une limitation de la construction des annexes tant en nombre qu'en surface. *« Les constructions annexes isolées (hors abri de jardin et abri pour animaux réglementés ci-après) limitées à 50 m2 d'emprise au sol cumulés par unité foncière, sauf les abris pour animaux et les abris de jardin définis ci-dessous.* *- Par unité foncière, un abri pour autres animaux domestiques dans la mesure où il est limité à 10 m2 (porté à 50 m2 pour les chevaux) d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés.*	UA UB 1AU

	- *Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 16 m2 d'emprise au sol. ».* Cette règle s'est révélée trop restrictive à l'instruction. Plusieurs propriétés existantes disposent déjà d'annexes non compatibles avec cette nouvelle règle. Les constructions bâties ne peuvent plus généralement réaliser de nouvelles annexes. Pour les nouvelles constructions, les annexes envisagées sont plus importantes que celles limitées. En conséquence, la municipalité a décidé de supprimer cette règle. Toute référence à ces règles, dans d'autres paragraphes du règlement, est supprimée en conséquence. **La suppression de cette règle n'induit pas une augmentation des possibilités à construire de plus de 20% étant donné qu'elle ne concerne que les annexes et que l'ensemble des constructions sont soumises également au respect d'une emprise au sol maximale.**	
Paragraphe2 – Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Le règlement écrit impose une application des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme à chaque terrain issu d'une division et non à l'ensemble du projet. Actuellement, on retrouve cette mention exclusivement dans les dispositions générales. Pour améliorer la visibilité de cette règlementation et sécuriser son application, la règle est reprise dans chaque paragraphe 2 des zones U et AU.	UA UB UE 1AU
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Paragraphe 3 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Les bâtiments d'activités Les façades	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** La zone UA permet la construction de bâtiments d'activités divers notamment ceux nécessaires aux activités artisanales ou commerciales. Au sein du paragraphe règlementant les façades des bâtiments d'activités, seules les constructions agricoles peuvent réalisées des bardages bois, des bardages métalliques et des soubassements en béton lavé notamment. Dans une volonté d'égalité des règles applicables, la municipalité souhaite élargir la règle à l'ensemble des bâtiments d'activités autorisées en zone UA. Cette modification permet également une harmonisation avec le règlement de la zone UB qui lui permet déjà ces possibilités pour l'ensemble des bâtiments d'activités. La modification permet également d'harmoniser les matériaux et les teintes autorisés entre la zone UA et la zone UB et d'ajouter	UA UB

	la possibilité de réaliser des soubassements béton en zone UE et 1AUe. Au sein du périmètre monument historique, l'ABF pourra prescrire des modifications afin de garantir une meilleure intégration architecturale du projet si nécessaire.	
La toiture	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** Le règlement de la zone UA et UB impose, pour les toitures principales, la réalisation de constructions à 2 pentes (pente comprise entre 35° et 50°). Des pentes plus faibles sont autorisées en cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée (30m² en zone UA et 20m² en zone UB). Des cas particuliers sont spécifiés pour les toits terrasses, les équipements publics et les bâtiments d'activités suivant les zones du règlement graphique. Depuis l'approbation du règlement écrit, la municipalité a constaté la nécessité d'assouplir la règlementation concernant notamment la possibilité de réaliser des toitures monopente et des toitures terrasse. La règle est en conséquence modifiée pour permettre des toitures à 2 pentes ou plus et pour supprimer les pentes et les emprises au sol imposées pour les cas d'aménagement, de réparation ou d'extension, pour les équipements publics et les bâtiments d'activités. Les toits terrasse sont autorisés à condition de prévoir ou de justifier des plantations permettant de limiter la visibilité.	UA UB 1AU A
La toiture	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** En complément de la suppression des pentes imposées pour les bâtiments d'activités, la municipalité a décidé d'harmoniser le règlement de la zone UE et du secteur 1AUe. La règle pour les couvertures en zone UE est ajoutée pour le secteur 1AUe dans la zone 1AU.	1AU
La toiture	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** Le règlement écrit limite la couleur des tuiles utilisées au rouge flammée, rouge-brun ou rouge vermillon. Suivant les constructions existantes, la municipalité souhaite également autoriser la teinte grise rappelant celle des ardoises. La règle pour les tuiles mécaniques est modifiée en conséquence.	UA UB
La toiture	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** La municipalité ne souhaite pas imposer des largeurs d'ouvrant pour les châssis de toit. La règle imposant une largeur maximale d'ouvrant de 0.90 mètres est supprimée dans l'ensemble du	UA UB

	règlement. L'ABF pourra faire des prescriptions suivant le projet et son intégration dans l'environnement.	
Les vérandas et abris de jardin	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** Suivant la volonté d'assouplir la règle sur les pentes de toitures des constructions et pour être cohérent avec la règle sur les extensions, la pente minimum pour la toiture des vérandas et abris piscine est également supprimée.	UA UB
Les clôtures	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** Les clôtures, en zone UA et en limite séparative, ne sont pas règlementées entre 20 et 40 mètres. Une erreur de rédaction s'est probablement glissée lors de l'élaboration. Pour une cohérence de la règle générale, la distance de 40 mètres est modifiée à 20 mètres afin de règlementer les clôtures sur l'ensemble de la limite séparative.	UA
Performances énergétiques et environnementales	**Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions** Le règlement impose l'installation de panneaux photovoltaïques au nu de la couverture lorsqu'ils sont en toiture. Dans le cas de surimposition, il est obligatoire de couvrir le pan de toiture dans son intégralité. Il est à noter que les installations en surimposition sont techniquement plus sécurisées que celles au nu de la couverture (risque de surchauffe). La municipalité souhaite assouplir la règle générale afin de favoriser leur installation en surimposition tout en garantissant une bonne intégration paysagère et une visibilité limitée.	UA UB 1AU A N
SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX		
Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement de la zone UB interdit la création de nouvel accès sur une voie autre que celle qui dessert déjà le terrain. Cette règle peut poser problème pour des terrains qui sont desservis par plusieurs voies carrossables. Ces terrains présentent alors parfois des accès différents notamment pour accéder à l'avant ou à l'arrière de la propriété. Le règlement est modifié pour permettre un accès secondaire tout en imposant que l'accès soit créé sur une voie carrossable et qu'il n'engendre pas d'aménagement du domaine public.	UB

- **<u>La rectification d'une erreur matérielle</u>**

Suite à la mise à disposition du dossier, une erreur matérielle a été relevée. Elle est donc intégrée à la modification simplifiée.

L'erreur matérielle manifeste concerne le positionnement de l'ER3 mais aussi, l'ER4 et la limite de la zone Uba au sud de la rue du jardin René. Les couches cartographiques ont été décalées de manière involontaire ce qui a entrainé également une erreur de mention de la parcelle concernée pour l'ER3 dans le document relatif aux emplacements réservées

La correction porte **sur le plan de zonage et sur le document relatif aux emplacements réservés. Ces éléments seront alors en adéquation avec l'OAP du secteur 2AUh en lien avec les ER définis.**

Sur le plan de zonage :

- L'ER3 est repositionné dans son intégralité sur la parcelle cadastrale ZK n°182
- L'ER4 est repositionné dans son intégralité sur la parcelle cadastrale ZK n°174
- Intégration dans sa totalité de la parcelle ZK n°175 au sein de la zone Uba

Sur le document ER :

- Correction de l'emprise de l'ER3 sur la parcelle ZK n°182
- Modification des plans associés aux ER3 et 4

ANNEXE REGLEMENTAIRE

CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Références du code de l'urbanisme applicables à la procédure de modification simplifiée : articles L.153-36 à L.153-40 et L. 153-45 à L.153-48

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
La réalisation d'une modification simplifiée est conditionnée au respect des points suivants:
* ne pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
* ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
* ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
* ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (application d'un délai de 09 ans pour toutes les zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU adopté avant le 1er janvier 2018),
* ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
* ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan,
* ne pas diminuer les possibilités de construire,
* ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La modification simplifiée peut également être réalisée :
* pour rectifier une erreur matérielle
* pour appliquer les majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme :
1- définition de secteurs dans lesquels un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (création maximum de 20% de surface de plancher par rapport à celle existante) est autorisé,
(Attention, disposition non applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit)
2- définition de secteurs dans lesquels, pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, une majoration maximum de 50% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisée (majoration inférieure au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération)
3- Modification du règlement des zones urbaines et/ou à urbaniser pour définir la possibilité d'un dépassement de 30% maximum des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementales ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables.
Attention, ce dépassement est de 20% maximum sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code.
4- définition de secteurs dans lesquels, pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, une majoration maximum de 30% du volume constructible tel qu'il résulte

des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisée (majoration inférieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération)
Attention, certains logements listés à l'article 199 novovicies du code général des impôts ne sont pas concernés par cette majoration.

Attention, la majoration prévue au point 1- est exclusive et l'application combinée des majorations prévues aux points 2- à 4- ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.
Une modification simplifiée peut supprimer le dépassement prévu au point 3- dans des secteurs limités et sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La majoration prévue au point 3- ne peut être supprimée ou modulée avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Suivant les articles L153-37 et L153-38, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – EXAMEN AU CAS PAR CAS « ad hoc »

Références : Article R104-12 – R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme

Les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification simplifiée, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R104-33 à R104.-37 du code de l'urbanisme, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
Cette disposition n'est pas applicable aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle.

Suivant l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable, lorsqu'elle estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, saisit l'autorité environnementale pour avis conforme. Au vu de l'avis conforme, la personne publique responsable prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Composition du dossier transmis à l'autorité environnementale en application de l'article R104-34 du code de l'urbanisme :
* Une description des évolutions apportées au PLU
* Un exposé décrivant notamment
    - les caractéristiques principales du document d'urbanisme
    - l'objet de la procédure de modification
    - les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure
    - les raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Toutes les informations devant être contenues dans l'exposé sont définies dans le formulaire précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
La demande d'avis conforme est adressée à l'autorité environnementale à un stade précoce et, au plus tard, avant la notification aux Personnes Publiques Associées concernant la modification du PLU.

L’autorité environnementale dispose d’un délai de 02 mois pour rendre son avis à compter de la réception du dossier.
Le silence de l’autorité environnementale vaut avis conforme favorable à l’exposé figurant dans le formulaire et donc à la conclusion selon laquelle il n’est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Références : Article L153-40 du code de l’urbanisme

Le projet est soumis pour avis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l’urbanisme.

A noter que le projet peut être soumis à l’avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en cas de modifications portant sur les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées) en application de l’article L151-13 du code de l’urbanisme ou en cas de possibilités de réaliser des extensions et des annexes pour les bâtiments d’habitation en zone A ou en zone N en application de l’article L151-12 du code de l’urbanisme.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Références : Article L153-47 du code de l’urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Les modalités de mise à disposition du dossier au public doivent être portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier.
Les observations doivent être enregistrées et conservées.

ADOPTION DU PLU MODIFIE

Références : Articles L153-47 et L153-48 du code de l’urbanisme

Le président de l’Etablissement Public ou le maire adopte le PLU modifié par délibération motivée.
La délibération fait l’objet des mesures de publicité prévues à l’article R153-21 du code de l’urbanisme.
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Suivant l’article R153-22 du code de l’urbanisme, la délibération d’approbation et les documents sur lesquels elles portent sont publiés sur le portail national de l’urbanisme.