

Commune de

NEAUPHLETTE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Fait à Neauphlette
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 03/09/2020

Dossier 19087627
03/09/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
186, bld François 1^{er}
76600 LE HAVRE
05 35 46 55 08

Commune de

Neauphlette

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	LA MISE A JOUR DE LEGENDE RELATIVE AUX PERIMETRES DE DANGER DU SILO DE BREVAL	7
CHAPITRE 2.	L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU DOCUMENT D'URBANISME	8
2.1	Correction de l'article U1 et AU1 : les occupations et utilisations des sols interdites.....	8
2.2	Correction des articles U3, AU3, N3 et A3 : Accès et voirie	9
2.3	Corrections des articles U6, AU6 et A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	10
2.4	Corrections des articles U7, AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	11
2.5	Correction des articles U10 et A10 : Hauteur maximale des constructions.....	11
2.6	Corrections des articles U11, AU11, N11 et A11 : Aspect extérieur :	12

PREAMBULE

La commune de Neauphlette a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 mars 2017. Ce PLU n'a pas encore fait l'objet de procédures d'évolutions (modification, révision, ...).

Par délibération du 14 octobre 2019, le conseil municipal a engagé une première modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer les pièces règlementaires (règlement écrit et plan de zonage).

Cette procédure vise à mettre à jour le plan de zonage par la :

- **Correction des intitulés des périmètres de protection SEVEPI** – erreur matérielle ;

Elle vise également à faire évoluer le règlement écrit du PLU :

- **Corrections mineures ou clarification du règlement écrit**, notamment concernant les occupations et utilisations des sols interdites, la hauteur maximale des constructions ou encor l'aspect extérieur des constructions.

POINT SUR LA PROCEDURE :

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 et du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision de document d'urbanisme est engagée en cas de :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de 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.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, l'économie générale du projet ne doit pas être remise en question. De ce fait, les modifications apportées au PLU de Neauphlette sont effectuées de manière à rester en accord avec les objectifs du PADD.

Aussi, le projet ne prévoit pas d'évolution qui relève de la procédure de modification de droit commun, dont les cas sont listés à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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. »

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLU, la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition est retenue conformément aux dispositions de l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Elle est détaillée à l'article L.153-47 et 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 mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU de Neauphlette.

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

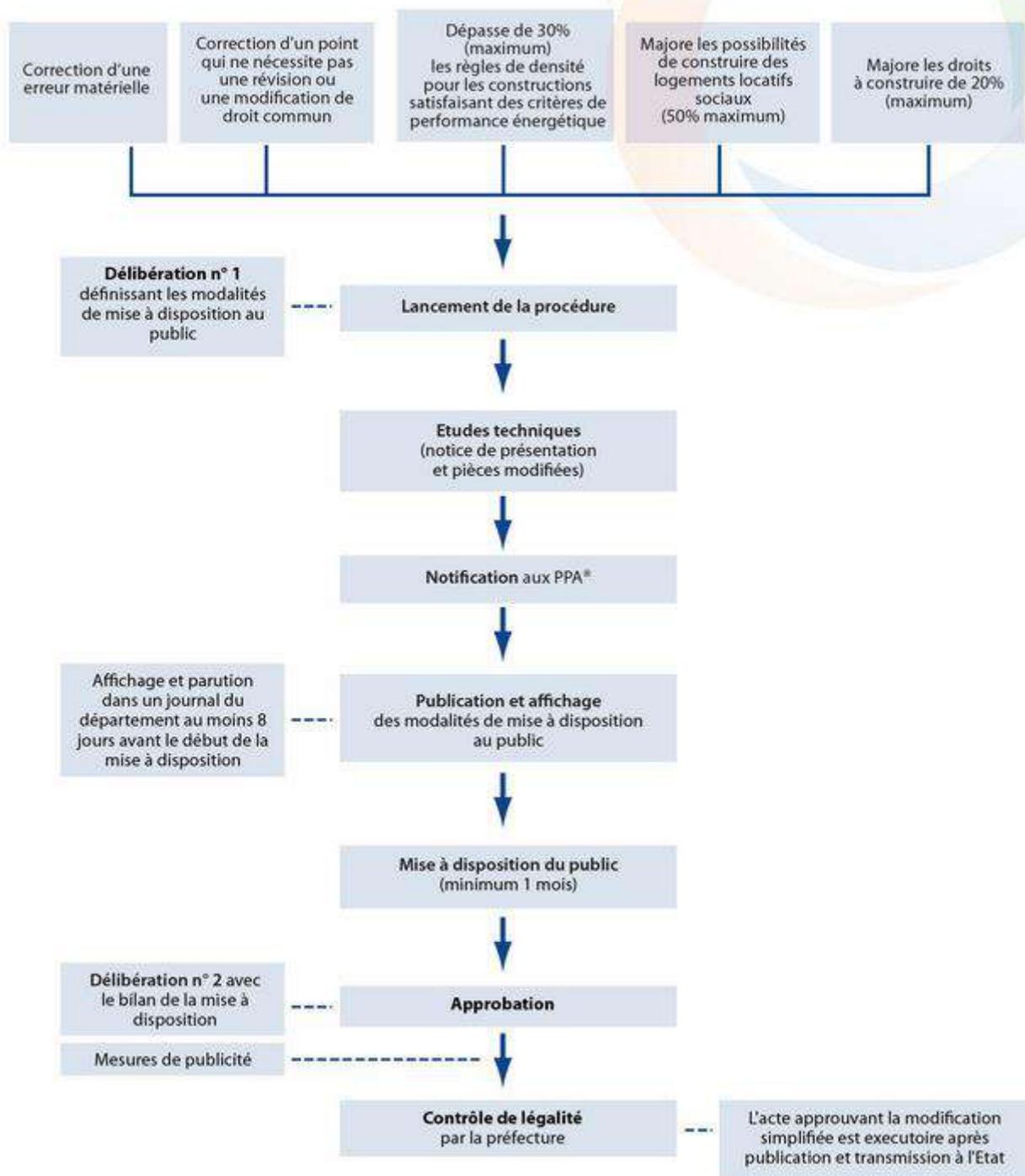


Figure 1. Procédure de modification simplifiée du PLU

CHAPITRE 1. LA MISE A JOUR DE LEGENDE RELATIVE AUX PERIMETRES DE DANGER DU SILO DE BREVAL

Sur le territoire de la commune de Neauphlette, il n'existe aucun bâtiment ICPE ; cependant un bâtiment ICPE est présent en **limite communale avec Bréval** et **les périmètres de risque associés** impactent fortement Neauphlette.

Le silo de Bréval (site SEVEPI) est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation (lié au stockage d'engrais liquide) présentant des dangers de pollution par rejet de liquide dans l'eau ou de gaz dans l'air. Il s'agit d'**une installation de type SEVESO seuil bas** (phénomène dangereux ayant des conséquences sur la vie humaine).

Dans ses différents périmètres de protection, des mesures constructives sont à prendre en compte. Les constructions devront notamment présenter des caractéristiques de nature à garantir leur résistance aux effets de surpression.

Plusieurs erreurs de report ont été décelées sur le zonage du PLU approuvé au niveau de cette partie de la légende. Les intitulés des périmètres ont mal été reportés sur le plan de zonage. Il s'agit d'erreurs matérielles.

Les extraits ci-dessous illustrent les corrections faites sur **le zonage** dans le cadre de cette présente procédure :

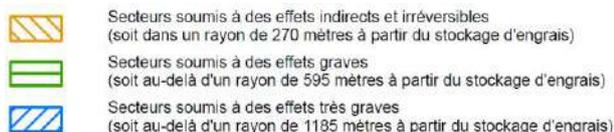


Figure 2. Légende du zonage du PLU approuvé en 2017

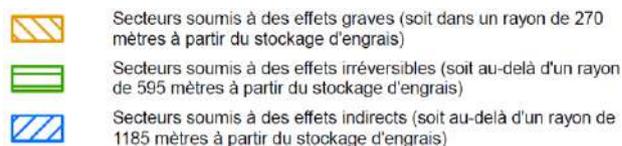


Figure 3. Légende du zonage après modification - 2019

CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU DOCUMENT D'URBANISME

Pour faciliter la lecture de ce document, il est rappelé :

- **En rouge** : il s'agit des éléments qui ont été ajoutés au règlement écrit ;
- **En rouge barré** : il s'agit des éléments qui ont été supprimés du règlement écrit.

Dans le document d'aide à la lecture (joint à ce rapport), les codes de lecture sont les suivants :

- **En jaune** : il s'agit des éléments qui ont été ajoutés au règlement écrit ;
- **En jaune barré** : il s'agit des éléments qui ont été supprimés du règlement écrit.

2.1 Correction de l'article U1 et AU1 : les occupations et utilisations des sols interdites

Depuis l'approbation du document d'urbanisme en mars 2017, quelques difficultés d'application du règlement écrit ont été constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. C'est le cas de **l'article n°1 intitulé : les occupations et utilisations des sols interdites**.

A ce jour les secteurs urbains, et tout particulièrement les hameaux, possèdent de vastes dents-creuses mobilisables pour accueillir tous types d'activités. Les élus souhaitent ainsi mieux **encadrer la possible arrivée d'activités potentiellement nuisibles pour les riverains**.

Ils souhaitent ainsi clarifier le règlement écrit afin de n'autoriser des projets qui soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, pollution du sol, etc.).

Les ajustements apportés au règlement écrit sont les suivants :

Ces corrections sont apportées aux articles U1 et AU1 uniquement.

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après la modification simplifiée
<p>Les occupations et utilisations des sols interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions à destination agricole ou forestière,• Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,• Les constructions à destination industrielle,• Les constructions à destination d'entrepôts.	<p>Les occupations et utilisations des sols interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et aménagements à destination agricole ou forestière,• Les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier, sauf gîtes et chambres d'hôtes,• Les constructions et aménagements à destination industrielle,• Les constructions et aménagements à destination d'entrepôts,• Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (nuisances sonores, pollution du sol)• Le stockage et le transit de tous matériaux, de dépôts, de déchets, sauf le stockage agricole.

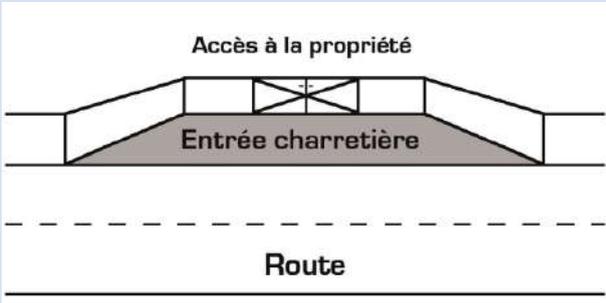
2.2 Correction des articles U3, AU3, N3 et A3 : Accès et voirie

En 2017, le règlement écrit incitait dans les différentes zones du PLU que **les portails des accès soient implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public.**

Dans le cadre de cette procédure, les élus souhaitent **rendre obligatoire cette disposition**, sur tout le territoire communal, afin de ne pas encombrer le réseau viaire communal et ainsi engendrer d'éventuelles incivilités voire des accidents. Un **schéma** est d'ailleurs intégré au règlement écrit pour faciliter l'application de cette disposition (cf. ci-après).

Les ajustements apportés au règlement écrit sont donc les suivants :

Ces corrections sont apportées aux articles U3 et AU3.

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après la modification simplifiée
<p>Les portails des accès pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public.</p>	<p>Les portails des accès pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public.</p> <p>Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après.</p> <p>Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.</p>  <p>Plus particulièrement, pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.</p>

Ces corrections sont apportées en zones agricole et naturelle (A3 et N3) :

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après modification
<p>Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent</p>	<p>Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Les accès doivent être</p>

respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.	traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres. Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.
---	---

2.3 Corrections des articles U6, AU6 et A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La précision apportée permettra de ne pas pénaliser les riverains localisés dans un carrefour ou dont un côté de la parcelle est concerné par la voie publique et un autre par un chemin public par exemple.

Les ajustements apportés au règlement écrit sont donc les suivants :

Ces corrections sont apportées aux articles U6, AU6 et A6.

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après la modification simplifiée
<p>U6 : Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.</p> <p>Les annexes et dépendances doivent être implantées à l'alignement des constructions principales ou en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.</p>	<p>U6 : Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale.</p> <p>Les annexes et dépendances doivent être implantées à l'alignement des constructions principales ou en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques sur la façade de l'entrée principale.</p>
<p>AU6 : Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.</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>AU6 : Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale.</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>A6 : Toute construction doit être implantée en retrait de 15 mètres minimum</p>	<p>A6 : Toute construction doit être implantée en retrait de 15 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale.</p>

2.4 Corrections des articles U7, AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le fait de préciser « limites séparatives latérales » n'inclue pas la limite en « fond de parcelle ». Les élus ne souhaitent pas distinguer les « limites séparatives latérales » et « les fonds de parcelle ».

Les ajustements apportés au règlement écrit sont donc les suivants :

Ces corrections sont apportées aux articles U7 et AU7.

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après la modification simplifiée
Sur les limites séparatives latérales, le ou les murs doivent être aveugles.	Sur les limites séparatives latérales , le ou les murs doivent être aveugles.

2.5 Correction des articles U10, AU10 et A10 : Hauteur maximale des constructions

L'objectif de cette correction est d'une part de clarifier la rédaction des articles U10, AU10 et A10 et surtout préciser que les combles sont aménageables ; tout cela sans changer la hauteur définie dans le PLU approuvé.

Les ajustements apportés au règlement écrit sont donc les suivants :

Ces corrections sont apportées aux articles U10, AU10 et A10.

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après la modification simplifiée
<p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ R+1➤ 6 mètres à l'égout de la toiture.	<p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">• R+1• 6 mètres à l'égout de la toiture.• R + Combles ou R + 1 + Combles• 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout de la toiture

2.6 Corrections des articles U11, AU11, N11 et A11 : Aspect extérieur :

Afin de préserver l'identité rurale et patrimoniale de la commune quelques ajustements ont été effectués sur **la réglementation des aspects extérieurs**, sur tout le territoire communal. L'interdiction de certains matériaux devra contribuer à cela.

De plus, afin de préserver l'idée que les toitures des constructions sur la commune de Neauphlette disposent de **2 pans de toit**, tout en permettant la construction de maison plus moderne impliquant des formes plus complexes, une nouvelle règle **autorise les croupes en remplacement des pointes de pignons sur les toitures à 35°**.

Règlement du PLU approuvé en 2017	Règlement du PLU après la modification simplifiée
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, • Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux, • Le blanc pur et les couleurs violentes, • Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples), • Les bardages brillants, • Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, • Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples), • Les tuiles bétons et les toitures noires, • Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis, • Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature, • Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement. 	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les niveaux du rez de chaussée finis ne devraient pas être supérieurs à 50 cm du terrain naturel et sur terrain en pente, l'altimétrie sera calculée par rapport au point le plus défavorable. • Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux, • Le blanc pur et les couleurs violentes, • Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples), • Les bardages brillants, • Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, • Les couvertures de toitures ondulées (tôles, fibrociments, bac acier, ...). • Les tuiles béton et tuiles de couleur noire, • Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis, • Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature, • Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.
<p>Toitures</p> <p>Pente des Toitures : Les toitures, à l'exception des annexes et aménagements et extensions de moins de 20m², doivent comporter deux pentes et être comprises entre 35° et 45°.</p>	<p>Toitures</p> <p>Pente des Toitures : Les toitures, à l'exception des annexes, des vérandas et des aménagements et extensions de moins de 20m², doivent comporter deux pentes et être comprises entre 35° et 45°.</p>

<p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.</p>	<p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.</p> <p>Les croupes pourront être autorisées en remplacement des pointes de pignons sur les toitures à 35°.</p>
<p><u>Clôtures</u></p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">• d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,• De murets surmontés de barreaudage ou de grillage,• de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">• d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,• De murets de 0 à 0,60 m surmontés de barreaudage ou de grillage,• de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.