



Commune d'Anglesqueville-l'Esneval

Modification ave mise à disposition n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



Janvier 2017



MODIFICATION :

Prescrite le 15/11/2016

Mise à disposition du 15/12/16 au 15/01/17 (inclus)

Approuvée le 31/01/2017

CACHET DE LA MAIRIE :

AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

Geo
Dev



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES D’EMPRISE PUBLIQUE, AUX LIMITES SEPARATIVES ET SUR UN MEME TERRAIN	7
1.1 – L’implantation des constructions par rapport aux limites d’emprise publique	7
1.2 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
1.3 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	8
2 – LA SURFACE, L’ASPECT EXTERIEUR ET LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
2.1 – La surface des constructions.....	9
2.2 – Les toitures des constructions.....	9
2.3 – Les façades des constructions.....	9
2.4 – La hauteur des constructions.....	10
2.5 – Les clôtures.....	10
3 – LES AUTRES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	11
3.1 – Les notions d’agrandissement et d’extension	11
3.2 – L’application des doctrines départementales en matière de risques.....	11
3.3 – L’assainissement des eaux usées	11
3.4 – Les évolutions apportées par la loi ALUR au règlement d’urbanisme.....	11
3.5 – Les références au Code de l’Urbanisme.....	12

PREAMBULE

La commune d'Anglesqueville-l'Esneval est actuellement sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 28 février 2012. A ce jour, ce PLU n'a pas fait l'objet de procédure de modification ou de révision.

L'application du document d'urbanisme, plus particulièrement le règlement écrit, a révélé des incohérences et contraintes pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- l'**implantation** des constructions par rapport aux limites d'emprise publique, aux limites séparatives et sur un même terrain (articles 6, 7 et 8) ;
- la **surface**, l'**aspect extérieur** et la **hauteur** des constructions (articles 10 et 11).

On précisera que les articles 5 et 14 ne sont plus applicables depuis la loi ALUR. Ainsi, **ils ont été supprimés du règlement écrit** pour intégrer les principales évolutions législatives.

Le Code de l'Urbanisme étant réformé depuis le 1^{er} janvier 2016, **les références législatives du règlement écrit ont été mises à jour.**

Pour finir, la rédaction de l'article 2 a été réorganisée pour être cohérente avec les doctrines de Seine-Maritime, en matière de risques.

La commune d'Anglesqueville-l'Esneval a donc souhaité engager une modification avec mise à disposition de son Plan Local d'Urbanisme en vue de préciser son règlement écrit sur les principaux points décrits précédemment.

Un document d'aide à la lecture des modifications du règlement écrit est joint au dossier, illustrant les explications du présent rapport.

POINT SUR LA PROCEDURE :

Il convient de préciser que ces évolutions envisagées respectent le champ de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU :

- ✓ Le projet de territoire n'est pas impacté (champ de la révision générale) ;
- ✓ Le projet n'implique pas, comme prévu dans le champ de la révision selon les modalités simplifiées :
 - de réduction d'Espaces Boisés Classés ;
 - de réduction d'une zone Agricole ou Naturelle ;
 - de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance ;
 - de réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - de graves risques de nuisances ;
- ✓ Le projet n'implique pas, comme prévu dans le champ de la modification avec enquête publique :
 - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
 - de réduire, dans une zone, les possibilités de construction ;
 - de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Suite à l'ordonnance du 5 janvier 2012, et depuis son entrée en application au 1^{er} janvier 2013, la modification avec mise à disposition, sans enquête publique, est devenue la procédure par défaut pour toute évolution du PLU sans incidence sur le projet communal ou l'environnement et sans impact notable sur le cadre de vie ou sur le droit de propriété.

Le schéma ci-après détaille les grandes phases de la procédure.



Procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme avec mise à disposition



DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU CONSEIL MUNICIPAL

fixe les modalités de la mise à disposition



Mise au point du dossier



*Notification du projet aux Personnes Publiques Associées avant
la mise à disposition*



**Mise à disposition
du public**

Durée minimale 1 mois



Bilan de la mise à disposition et amendement du projet si nécessaire



**Délibération du conseil municipal approuvant la modification
simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

*Délibération publiée dans un journal local
Délibération affichée en mairie pendant un mois*

1 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES D'EMPRISE PUBLIQUE, AUX LIMITES SEPARATIVES ET SUR UN MEME TERRAIN

Les articles 6, 7 et 8 règlementent l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise publique (article 6), aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Suite à l'application du règlement écrit du PLU de 2012, il s'avère que certaines règles peuvent parfois contraignantes, en particulier sur les terrains de petite surface.

1.1 – L'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise publique

Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique est règlementé dans l'article 6 du règlement écrit.

Après modification du PLU, une **dérogation s'applique en cas de contrainte(s) technique(s) liée(s) au terrain**.

Dans le PLU de 2012, cet article comprend également des dérogations qui s'appliquent à certaines constructions :

- les constructions du secteur UE et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul ;
- les **agrandissements et annexes jointives** de constructions principales qui peuvent s'aligner sur la construction principale jointive existante, **dans le cas où aucune autre possibilité d'agrandissement n'est possible** ;
- les **changements de destination** de bâtiments qui peuvent changer de destination s'implanter sans restriction de recul.

La deuxième dérogation, relative aux « agrandissements et annexes jointives », interdit toute extension qui ne respecterait pas le recul imposé, sauf **incapacité technique justifiée**. Le PLU n'étant pas rétroactif, certaines constructions existantes ne respectent pas le

recul de 5 mètres imposé dans le règlement écrit. L'extension d'une construction existante à moins de 5 mètres ne pouvant être systématiquement justifiée, celle-ci devrait être obligatoirement implantée à 5 mètres, selon les dispositions du PLU de 2012.

Après modification du PLU, **les extensions et les annexes jointives peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées** si celle-ci ne respecte pas le recul minimum imposé dans le règlement écrit ou **être implantée 5 mètres minimum des limites d'emprise publique** dans les autres cas.

Le PLU de 2012 précisent que les changements de destination sont autorisés sans restriction de recul. Or, l'article 6 s'applique uniquement aux nouvelles constructions. Un changement de destination ne constituant pas une nouvelle construction, **cette dérogation est supprimée de l'article**.

1.2 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 7 impose un recul minimal entre tout point d'une construction et les limites séparatives : un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et sans être inférieur à 3 mètres doit être respecté pour toute nouvelle construction.

Les mêmes dérogations que celles de l'article 6 s'appliquent à l'article 7 dans le PLU de 2012.

Pour les mêmes raisons que celles de l'article précédent, **la dérogation relative aux contraintes techniques est précisée, la dérogation relative aux extensions et annexes jointives est mise à jour et la dérogation relative aux changements de destination est supprimée**.

Toutefois, une dérogation supplémentaire est intégrée à l'article 7 après modification : le recul imposé dans l'article 7 ne s'applique pas aux **abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres**, qui pourront s'implanter sans restriction de recul.

Effectivement, ce type de construction de faible emprise est couramment implanté à proximité d'une limite séparative. Les élus ont ainsi fait le choix de ne pas réglementer les petits abris de jardin. De plus, ils constatent que la contrainte réglementaire du PLU de 2012 incitent les Anglesquevillais à construire un petit abri de jardin sans en demander l'autorisation.

1.3 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU, les élus ont souhaité réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8 du règlement écrit).

Ainsi, dans le PLU de 2012, les constructions d'un même terrain, si elles ne sont pas jointives, doivent respecter **un écartement au moins égal à la moyenne des hauteurs des constructions**.

A plusieurs reprises, les pétitionnaires ont été dans l'obligation de joindre leurs constructions, puisqu'il leur était impossible de respecter à la fois le recul imposé par rapport aux limites d'emprise publique, le recul imposé par rapport aux limites séparatives et le recul imposé entre les constructions sur un même terrain.

Afin de lever cette contrainte et d'inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains, **l'article 8 n'est plus réglementé** dans la zone Urbaine.

Toutefois, la règle s'applique toujours pour les **constructions à vocation d'habitation** uniquement, dans les zones agricoles (AHa, AHb) et naturelles (NP, NCM).

2 – LA SURFACE, L'ASPECT EXTERIEUR ET LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lors de la révision du POS en PLU, les élus ont souhaité élaborer un règlement écrit orienté vers la préservation des bâtiments typiques du territoire cauchois et la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage communal.

Au vue des nouvelles formes urbaines et architecturales, les élus ont souhaité revoir à la baisse les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans le cadre de cette modification.

Ainsi, un certain nombre d'éléments sont modifiés.

2.1 – La surface des constructions

L'article 9 du règlement écrit autorise une emprise au sol maximale par unité foncière.

Dans le PLU de 2012, lors de la construction d'une ou plusieurs véranda(s), celles-ci ne devaient **pas dépasser l'emprise au sol autorisée sur l'unité foncière**. Elles ne devaient pas non plus dépasser **35 m² en totalité sur une construction**.

Les élus ont convenu qu'ils n'étaient pas nécessaires de restreindre la surface des vérandas par construction, dans la mesure où celles-ci doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la construction.

Ainsi, **la surface autorisée des vérandas est limitée au respect de l'emprise au sol sur une unité foncière**.

2.2 – Les toitures des constructions

Les toitures des nouvelles constructions doivent être composées d'au moins deux pans, d'une pente minimale de 40°. Les **toitures terrasses** étaient interdites pour toutes les nouvelles constructions dans le PLU de 2012.

La demande de ce type de toiture étant de plus en plus importante, **les toitures terrasses sont désormais autorisées pour les nouvelles constructions** à Anglesqueville-l'Esneval.

Il est à noter que les toitures végétalisées étaient déjà de fait autorisées, en application des articles L.111-16 et R.111-23 Code de l'Urbanisme.

Plusieurs dérogations ont également été intégrées au règlement écrit pour certaines constructions particulières.

Ainsi, **aucune prescription de pente n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les abris de jardin**. Ces constructions se caractérisent par une pente de toit particulière.

Dans le PLU de 2012, toutes les nouvelles constructions devaient respecter les prescriptions de teinte, à savoir de teinte tuile, de teinte ardoise naturelle ou de teinte chaume. **Les prescriptions relatives à la teinte des matériaux de toiture ne s'appliquent pas non plus aux vérandas et piscines couvertes**, pour lesquelles la toiture peut être opaque ou translucide.

2.3 – Les façades des constructions

Très peu de modifications sont appliquées aux façades des constructions. Toutefois, un article du règlement écrit interdit les matériaux bruts sans enduit utilisés en façade. Il est simplement précisé que la **liste, jointe à l'article, n'est pas exhaustive**.

La rédaction du PLU de 2012 autorisait tous les matériaux non cités dans la liste. Les techniques de construction et les matériaux étant régulièrement innovés, il a semblé opportun de préciser que les matériaux cités ne sont que des exemples.

2.4 – La hauteur des constructions

Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions d'habitation **ne devait pas excéder de plus de 50 centimètres au-dessus du sol naturel**, avant travaux, sur les **terrains plats** dans le PLU de 2012.

Il s'avère que la notion de « terrain plat » est parfois difficile à interpréter. Il a donc été convenu que **cette prescription soit retirée du règlement écrit**.

La hauteur des annexes et des extensions était règlementée en fonction du nombre de pans de toiture. Suite à l'autorisation des toitures terrasses, la hauteur maximale des extensions et annexes a été revue et est ainsi limitée à :

- la **hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées** pour les annexes jointives et les extensions ;
- **3,5 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives.

2.5 – Les clôtures

Une incohérence entre deux articles s'est glissée dans le règlement écrit du PLU de 2012 d'Anglesqueville-l'Esneval. Un premier article règlementait la hauteur des clôtures à **1,80 mètre** ; un second la règlementait à **1,50 mètre sur rue** et **2 mètres** en limites séparatives.

Ainsi, **la hauteur maximale des clôtures sur rue de 1,50 mètre est augmentée à 1,80 mètre**, au vue des pratiques actuelles. Il est également rappelé que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et doivent être en harmonie avec l'environnement.

Sur rue, **les clôtures pleines ne pourront pas dépasser 80 centimètres**. Au-delà, un dispositif à claire-voie sera imposé, sans dépasser 1,80 mètre. Cela permet notamment d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue.

Finalement, **la hauteur des clôtures n'est plus règlementée dans le secteur UE** (4 mètres dans le PLU de 2012).

3 – LES AUTRES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement a également fait l'objet de quelques corrections qui ne changent pas l'application des prescriptions.

3.1 – Les notions d'agrandissement et d'extension

Les notions d'**agrandissement** et d'**extension** étaient toutes les deux employées dans le règlement écrit du PLU de 2012 d'Anglesqueville-l'Esneval.

Afin de ne pas prêter à confusion à la lecture du document, **le terme agrandissement a été remplacé par celui d'extension dans le règlement écrit**. Effectivement, la notion d'extension semble plus appropriée car il s'agit du terme employé par le Code de l'Urbanisme.

3.2 – L'application des doctrines départementales en matière de risques

La commune est concernée par les risques « effondrement » et « inondation ». Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à la présence d'un axe de ruissellement, le service instructeur applique les doctrines réalisées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime. Depuis l'approbation du PLU en 2012, **ces doctrines ont évolué**.

Ainsi, **l'article 2 a été mis à jour selon le contenu de ces doctrines**. Bien qu'il soit question de constructions dites mesurées ou de faible emprise, il n'est pas quantifié de surface pour les constructions autorisées, ces doctrines étant encore susceptibles d'évoluer.

3.3 – L'assainissement des eaux usées

Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau.

Dans le PLU de 2012, une dérogation autorisait l'aménagement d'un dispositif d'assainissement individuel **en cas d'impossibilité technique justifiée et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur**, notamment à l'arrêté interministériel du 07 septembre 2009.

Désormais, lors d'une demande de permis de construire, les pétitionnaires ont obligation de faire contrôler leur projet de dispositif d'assainissement individuel par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dernier vérifie si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

Après modification, la dérogation est mise à jour en rappelant **l'obligation de consultation du SPANC**. Le contrôle du SPANC est d'ailleurs une pièce obligatoire pour toute demande de permis de construire avec un système d'assainissement individuel, en application de l'article R.431-16 d) du Code de l'Urbanisme.

3.4 – Les évolutions apportées par la loi ALUR au règlement d'urbanisme

Le PLU déclinait le principe de **« minimum parcellaire »** dans son article 5, en vue de gérer l'aménagement des terrains non raccordés au système d'assainissement collectif et de préserver l'aspect aéré du secteur NCM. L'entrée en application de la loi ALUR en mars 2014 a supprimé la notion de « minimum parcellaire » dans les PLU. Le règlement écrit des zones et secteurs concernés a donc été mis à jour en conséquence.

Ainsi, les minimums parcellaires de 1 250 m² en cas d'assainissement individuel et de 3 000 m² en NCM ont été supprimés.

Le règlement écrit ne déclinait pas de principe de **Coefficient d'Occupation des Sols** dans son article 14.

Il est simplement précisé **« Sans objet »** pour ces deux articles.

3.5 – Les références au Code de l'Urbanisme

Le PLU fait plusieurs fois référence aux articles du Code de l'Urbanisme. Celui-ci étant réformé depuis le 1^{er} janvier 2016, la numérotation des articles du Code de l'Urbanisme ont évolué.

Les **références législatives** présentes dans le règlement écrit (uniquement) ont été mises à jour, selon la nouvelle numérotation de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Bien que le règlement écrit fasse désormais référence à la nouvelle numérotation du Code de l'Urbanisme, il est toutefois rappelé, à la suite du sommaire du règlement écrit, que **la modification du PLU applique les dispositions antérieures du Code de l'Urbanisme**, relatives à l'organisation d'un règlement écrit de PLU.

Dans le PLU de 2012, l'article 2 autorise **les reconstructions après sinistre**, sous certaines conditions :

- la vocation de la construction est admise dans le secteur ;
- le sinistre n'est pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation ;
- la reconstruction doit, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque ;
- la reconstruction doit être surélevée par rapport au risque inondation ;
- le sous-sol ne doit pas être reconstruit en cas d'inondation.

Dans la mesure où les prescriptions relatives aux zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement sont préalablement fixées dans le règlement écrit, la rédaction de l'article 2 faisant référence aux reconstructions est modifiée. Celle-ci reprend désormais la rédaction du Code de l'Urbanisme, qui stipule que **les reconstructions à l'identique des bâtiments détruits ou démolis sont autorisées dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens** (cavité souterraine, ruissellement, etc.).