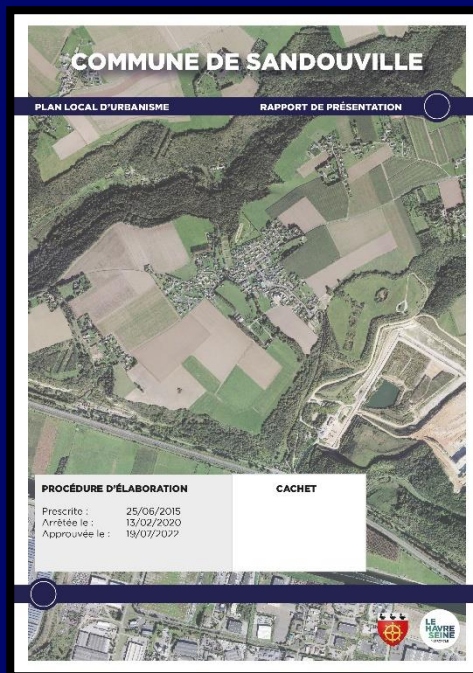

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SANDOUVILLE

NOTICE EXPLICATIVE
DU PROJET DE MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
DE SANDOUVILLE



PLU approuvé 19/07/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
INTRODUCTION	3
Préambule	3
NOTICE EXPLICATIVE	4
Correction d'une erreur matérielle relative au règlement écrit du PLU de Sandouville	4
Contexte :	4
Modification du PLU proposée :.....	8
La règlement écrit est modifié comme suit :.....	8

INTRODUCTION

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui présente les grandes orientations d'aménagement et fixe les règles d'utilisation du sol. Approuvé, il peut faire l'objet, si nécessaire, d'une ou plusieurs adaptations.

Le PLU de Sandouville a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 juillet 2022. Depuis cette date, aucune modification n'a été engagée.

A ce jour, il s'avère nécessaire d'engager la modification simplifiée n°1 du PLU afin de :

- corriger le règlement écrit qui comporte une erreur matérielle relative à la constructibilité immédiate de la zone 2AUX;**
- permettre la constructibilité mesurée d'extensions et d'annexes pour les habitations classées en zone agricole.**

NOTICE EXPLICATIVE

Correction d'une erreur matérielle relative au règlement écrit du PLU de Sandouville

Contexte :

Le rapport de présentation du PLU (p.232) indique que « les terrains non urbanisés situés entre l'A131 et le canal de Tancarville qui aujourd'hui sont valorisés par l'activité agricole ont été classés en zone à urbaniser ».

Enfin, sur les terrains non urbanisés situés entre l' A131 et le Canal de Tancarville qui aujourd'hui sont valorisés par l'activité agricoles ont été classés en zones à urbaniser.

Plan Local d'Urbanisme : Rapport de Présentation

231

Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole - Commune de Sandouville

Cependant ils sont définis comme « Grands Espaces réservés à l'accueil d'activités » (en rouge sur la carte). Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ainsi son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les règles définies au sein de la zone, ne concernent que l'occupation et l'usage du sol, en effet les règles de la zone devront être définies au moment de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Rappel de la DTA de l'Estuaire de la Seine



Figure 1 : Extrait du rapport de présentation du PLU de Sandouville (p.232)

Les réseaux n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions, « son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme ». Or, le règlement écrit de la zone 2AUX (p.50) correspond à celui de la zone immédiatement urbanisable (UX2) ce qui est contradictoire.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 2 AUX

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2 AUX 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Exploitations agricoles et forestières
 - Habitation

- 1.2 Les constructions et installations de toute nature, autres que celles expressément admises à l'article UX2

Figure 2 : Extrait du règlement écrit du secteur 2AUX du PLU de Sandouville

Il est donc nécessaire de corriger le règlement écrit qui comporte une erreur matérielle relative à la constructibilité immédiate de la zone 2AUX.

De plus, le règlement écrit est en incohérence avec la volonté du rédacteur du PLU. En effet, les hameaux étaient initialement situés en zone naturelle du PLU lors de son arrêt, ce qui permettait une constructibilité mesurée pour les habitations existantes.

L'État en tant que personne publique associée a affirmé la nécessité de modifier cette classification car « le document ne fait pas apparaître suffisamment les critères justifiant ce classement », ceux-ci ont donc été délimités en zone agricole.

4 - Une prise en compte de la loi littoral à conforter

Une définition des différents secteurs du territoire communal à revoir

Le projet de PLU définit les différents espaces de structuration urbaine de la commune. Il se base sur les définitions issues de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L 121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le centre bourg est identifié comme agglomération et le hameau La Vallée comme village.

Le centre-bourg doit être identifié comme village. Bien que « jouant un rôle de centralité », il ne saurait être considéré comme ayant « une taille importante avec une densité significative ».

Le hameau La Vallée est situé sur deux communes : Sandouville et Oudalle. La partie située sur Oudalle, bénéficiant de la proximité immédiate de la zone d'activités de Rogerville-Oudalle, est identifiée comme agglomération. Aussi, afin d'assurer une cohérence sur cette zone bâtie continue, la même identification doit être retenue pour la partie de ce hameau situé sur Sandouville.

Concernant les autres hameaux, ils sont tous classés en zone N. Le document ne fait pas apparaître suffisamment les critères justifiant ce classement, hormis pour certains d'entre eux qui intègrent d'anciens clos masureux identifiés comme comportant un intérêt paysager.

Enfin, la zone industrialo-portuaire est uniquement identifiée en fonction de la DTA, soit un espace urbanisé. Elle devra être définie au regard de la loi littoral et ce classement devra être justifié. Au regard des caractéristiques de la zone, un classement en tant qu'agglomération est approprié.

Figure 3 : Extrait de l'avis de la DDTM 76 dans le cadre de l'arrêt du PLU de Sandouville

Toutefois, la rédaction finale du PLU n'a pas ajusté le règlement écrit de la zone agricole entraînant l'impossibilité des extensions et annexes pour les habitations existantes dans ce secteur. Or, il est nécessaire de permettre une évolution du bâti existant conformément au L.151-12 du code de l'urbanisme, comme cela est le cas pour les habitations situées en zone naturelle du PLU de Sandouville.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

N1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Toutes les occupations, constructions, aménagement, et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N2

N2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N :

- 2.2 **Dans le périmètre du PPRI PANES** (voir dispositions générales en p12 du présente règlement) : Les constructions et installations autorisées dans la zone sont soumises à la réglementation du PPRI annexé au présent PLU.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue ou ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.4 Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

- 2.5 Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions :successives soit limitée à 40m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- 2.6 Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 40m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Figure 4 : Extrait du règlement écrit de la zone N - Naturelle du PLU de Sandouville

Ce dysfonctionnement correspond à une erreur matérielle qu'il est nécessaire de corriger pour permettre la construction mesurée d'extensions et d'annexes pour les habitations situées en zone agricole, de manière similaire aux règles de construction mesurée en zone naturelle.

Modification du PLU proposée :

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit relatif à la zone 2AUX et A afin de corriger cette erreur matérielle.

La règlement écrit est modifié comme suit :

(Les modifications sont signalées en rouge.)

Extrait du règlement écrit :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUX

L'ensemble des dispositions applicables à la zone 2AUX entre la page 50 et 54 est remplacé par :

Caractère de la zone :

La zone à urbaniser (AU) stricte, notée 2AUx, correspond au site des Herbages, située au Sud de l'A131 et au Nord du Canal de Tancarville. Cet espace de développement à long terme sera dédié aux activités économiques et portuaires.

Objectifs poursuivis :

Aucun règlement n'a été rédigé pour ce site de développement à long terme. Son urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme, lorsque le site sera desservi de façon suffisante par les réseaux (assainissement, eau potable et énergie) et qu'un besoin plus concret sera projeté.

A2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. A condition que leur localisation ou leur situation : - ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, - ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

2.3 Les constructions, installation et aménagements ayant pour support l'exploitation ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

2.5 Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions : successives soit limitée à 40m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

2.6 Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 40m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

[...]

A5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies publiques

5.1.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée de manière à tenir compte des volumes bâtis existants, de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives. Néanmoins, la distance entre l'extension et les limites d'emprises publiques doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et les d'emprises publiques

5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites d'emprises publiques. Néanmoins, la distance entre l'extension et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et les limites séparatives.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.1 Sans objet

5.3.1 Les annexes à usage d'habitations devront être situées dans un périmètre de trente mètres comptés à partir du nu extérieur de la construction principale.

6. Emprise au sol

6.1 Sans objet

6.1 L'emprise au sol maximale des extensions à usage d'habitation sera de 40m² à partir de la date d'approbation du PLU

6.2 L'emprise au sol maximale des annexes à usage d'habitation sera de 40m² à partir de la date d'approbation du PLU

6.3 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 30% du terrain