Commune de

La Saussaye

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Notice des modifications apportées et justifications

Le 26 mai 2016
Le Maire,
Didier Guernet

MAIRIE DE LA SAUSSAYE (Eure)

PREFECTURE DE L'EURE
13 JUIN 2016
ARRIVEE

Euclyd Eurotop
21 rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclyd.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

A. Présentation de la procédure de modification du PLU 3

1. Contexte juridique de la modification de droit commun 3
2. Présentation des étapes de la procédure 4

B. Les modifications apportées au PLU et leurs justifications 6

1. Modifications réglementaires 7

A. Présentation de la procédure de modification du PLU

1. Contexte juridique de la modification simplifiée

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié sur décision de l'autorité compétente si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celle-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique) ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée peut revêtir une forme simplifiée comme le prévoit l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L.153-31. »

La modification du PLU de La Saussaye s'inscrit dans ce cadre de la procédure dite de « modification simplifiée » étant donné que les modifications envisagées portent uniquement sur le règlement du PLU et le fait d'autoriser en zone naturelle les constructions et installations à usage agricole, comme prévu par le code, sans majorer les droits à bâtir.

2 Présentation des étapes de la procédure

2.1. La consultation des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. […]* ».

2.2. La mise à disposition du public

En application de l'article L.153-47 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 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. […] »

Le président de l'établissement public décide des modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée. Un arrêté de mise à disposition du public est pris par le président de l'établissement public pour préciser :

2 L'objet de la mise à disposition, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ;
3 Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre joint au dossier.

2.3. La prise en compte des avis avant approbation par le Conseil municipal

Comme le précise l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« *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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire*

devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

2.4. La mise en application du PLU modifié

Comme le prévoit l'article L.153-48 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 dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.* »

B. Les modifications apportées au PLU et leurs justifications

1 Modifications du règlement écrit

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Saussaye, a pour objectif d'adapter la réglementation en vigueur afin de permettre la régularisation d'une activité agricole existante. En effet, des constructions et installations à l'usage d'un centre équestre sont présentes sur le secteur concerné par la modification, mais les dispositions réglementaires du PLU de La Saussaye n'autorisent pas leur pérennité et leur développement.

Box à chevaux du Haras de l'Oison

Le secteur concerné par la modification est aujourd'hui classé en zone naturelle stricte, laquelle autorise uniquement :

- L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, il est proposé de créer, au sein de la zone naturelle, un secteur spécifique autorisant les constructions et installations liées à une activité agricole, dénommé Na d'une superficie de 1,17 ha.

Il est précisé que le code de l'urbanisme prévoit, en son article R.151-25, que dans les zones naturelles et forestières, peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement de la zone naturelle du PLU de La Saussaye est ainsi plus stricte que le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les évolutions réglementaires proposées ne relèvent pas de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dont l'objet est d'autoriser de manière exceptionnelle en zones agricoles ou naturelles et forestières des constructions et installations qui y sont normalement interdites.

A l'exception du type de constructions autorisées au sein du secteur, aucune autre disposition de la zone naturelle et forestière n'est modifiée. L'emprise au sol maximale autorisée reste ainsi fixée à 25% de la superficie du terrain et la hauteur maximale autorisée reste fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée ou 9m au faîtage. En ce sens, les droits à bâtir autorisés restent strictement identiques. Le projet de modification simplifiée n'engendrera donc aucun impact supplémentaire sur le secteur.

Règlement actuel :

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

Projet de règlement :

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

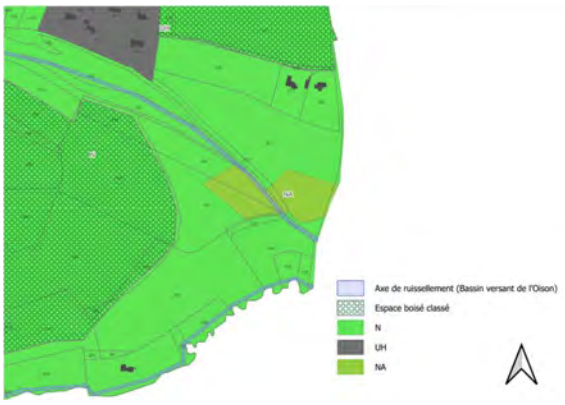
2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

2.6 En zone Na uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

2 Modifications du règlement graphique

Règlement Graphique initial	Règlement graphique modifié