

# COMMUNE DE SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE

Modification simplifiée n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme

*Notice explicative*

PLU approuvé le 19 novembre 2007

# SOMMAIRE

---

1. Choix de la procédure.....	3
2. Présentation du projet de modification du PLU.....	4
3. Les modifications proposées au document d'urbanisme.....	5
3.1. Les compléments apportées au rapport de présentation.....	5
3.2. Les modifications apportées au règlement écrit.....	9
3.3. Les modifications apportées au règlement graphique.....	12

## 1. Choix de la procédure

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015, la commune de Saint Martin de Boscherville a sollicité la Métropole pour réaliser une modification simplifiée de son PLU.

Par arrêté en date du 17 mars 2016, le Président de la Métropole a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de Saint Martin de Boscherville, approuvé le 27 septembre 2010 par le conseil municipal, en vue de d'adapter le règlement de la zone N en créant un sous-secteur Nf autorisant les équipements religieux, culturels ou touristiques et d'adapter les articles U10 et U11.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- N'a pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser.

La modification est simplifiée dans la mesure où elle :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas ces possibilités de construire,
- N'a pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Selon l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification simplifiée et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Métropolitain, en lien avec la commune, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Le Président a prescrit la modification simplifiée du PLU dans un arrêté en date du 17 mars 2016 (N°PPAC-NG-36-16).

Les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public sont définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mars 2016 de la façon suivante :

- Informations sur le site de la commune de Saint Martin de Boscherville et de la Métropole Rouen Normandie,
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée et d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée dans la Mairie de Saint Martin de Boscherville et au siège de la Métropole Rouen Normandie du 30 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2016 inclus.

- Avis annonçant la mise à disposition au public sera inséré dans le Paris Normandie au moins 8 jours avant celle-ci.

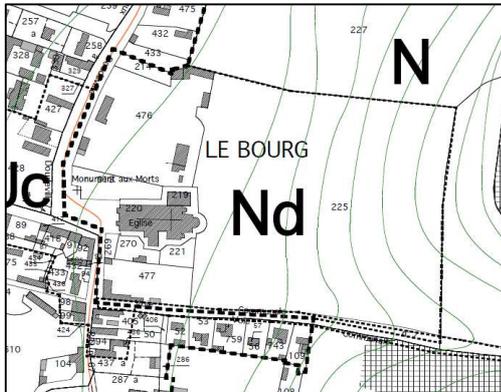
A l'issue de cette procédure un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain, qui délibèrera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public. La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage dans la Mairie de Saint Martin de Boscherville et au siège de la Métropole Rouen Normandie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le Paris Normandie.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée sera annexée et transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

## 2. Présentation du projet de modification du PLU

### a) Développer l'hébergement touristique

L'Abbaye Saint Georges est située au centre bourg de la commune de Saint Martin de Boscherville. Elle est classée au titre des monuments historiques. Le foncier est quant à lui inscrit au titre des monuments historiques (présence de vestiges archéologiques). L'abbaye a reçu 27306 visiteurs en 2014. La commune est soumise à la protection du site classé de la Boucle de Roumare. Elle est également située dans le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine.



La modification simplifiée consiste, notamment, à répondre à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Améliorer le fonctionnement de la commune et développer son attractivité touristique » en augmentant le nombre d'hébergements touristiques.

Il s'agit, d'une part, de créer un sous-secteur de la zone N, soit Nf, comprenant la parcelle A 477. A ce jour, la parcelle A 477 est située en zone Nd. Elle compose pour partie les abords de l'abbaye.

Le zonage Nd autorise uniquement les équipements religieux ou culturels sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux. Le sous-secteur Nf autorisera les équipements religieux, culturels ou touristiques, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux.



Le contenu du règlement de la zone Nf sera par ailleurs identique au règlement de la zone Nd excepté l'article relatif à l'implantation des nouvelles constructions. Ainsi l'article N 6.1 est précisé et il y sera stipulé qu'en secteur Nf les nouvelles constructions devront être à l'alignement de l'existant sauf contraintes technique ou architecturale.

L'article N.9 précise que la zone Nf est soumise à la même règle d'emprise au sol que les zones Na, Nb et Ne.

Ainsi, l'objectif de cette modification simplifiée est de développer un hébergement touristique sur la parcelle Nf. Cette parcelle comprend d'ores et déjà une chambre et table d'hôtes « les hostices » proposant 4 chambres. La commune est dotée de 7 chambres d'hôtes et 2 gîtes.

Cela permet d'étoffer l'offre d'hébergements touristiques au centre de la commune et de développer l'économie locale en favorisant l'activité des commerces de proximité.

D'autre part, il est nécessaire de modifier le plan de zonage afin de reporter la zone Nf. Cette zone est composée uniquement de la parcelle A 477.

#### **b) Les modifications ponctuelles du règlement**

L'article U10 relatif à la hauteur maximale des constructions et U11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger sont modifiés.

Parallèlement, la notion de Coefficient d'emprise au sol (COS) est retirée de l'ensemble du règlement puisque la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 l'a supprimé.

De plus, les notions obsolètes de SHON et SHOB sont remplacés par le terme surface de plancher.

### **3. Les modifications proposées au document d'urbanisme**

#### **3.1. Les compléments apportés au rapport de présentation**

##### **a) Modification du 7-2-4 relatif au découpage en zones (pages 120-121)**

###### 7-2-4 avant modification

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières.

Hormis les zones N strict, qui sont très importantes à Saint Martin de Boscherville, notamment du fait des protections nécessaires aux grands boisements situés à l'Est de la commune et à la plus grande partie des coteaux, elles ont été découpées en plusieurs secteurs :

- Le secteur Na correspond à des petits terrains situés sur la partie basse des coteaux au Nord de la commune, anciennement classés NB dans le POS. Ils sont constructibles dans des conditions de densité faible et de prescriptions permettant de conserver la qualité paysagère du site. La configuration de ce secteur, qui n'accorde aucune possibilité nouvelle de construction par rapport au POS, est telle que sa partie la plus élevée ne dépasse pas 12m de hauteur par rapport à la route départementale 982, qui longe le marais. Cette hauteur est à rapprocher de la hauteur de la végétation arborescente, pour affirmer que l'impact visuel sur le paysage sera très limité.

- Le secteur Nb, correspond à tous les terrains situés à l'écart des grandes zones urbanisées, sur la terrasse ou sur les coteaux, mais où des maisons existent déjà. Seuls y sont autorisés la rénovation des maisons existantes et leur agrandissement, dans des conditions de densité faible et de prescriptions permettant de conserver la qualité paysagère du site.

- Le secteur Nc correspond aux terrains classés NCa par le POS, à vocation d'équipements sportifs.
- Le secteur Nd, correspond aux terrains de l'abbaye Saint Georges de Boscherville, qui justifient d'un règlement particulier.
- Le secteur Ne, situé au Nord de la commune, correspond à l'activité d'acrobranches qui doit pouvoir être complétée par des équipements spécifiques pour être aux normes.
- Quelques-uns de ces secteurs naturel intègrent des parties affectées par des risques de ruissellement. Les secteurs correspondants ont été spécifiés en ajoutant un indice i au nom des secteurs affectés par le risque de ruissellement.

#### 7-2-4 après modification

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières.

Hormis les zones N strict, qui sont très importantes à Saint Martin de Boscherville, notamment du fait des protections nécessaires aux grands boisements situés à l'Est de la commune et à la plus grande partie des coteaux, elles ont été découpées en plusieurs secteurs :

- Le secteur Na correspond à des petits terrains situés sur la partie basse des coteaux au Nord de la commune, anciennement classés NB dans le POS. Ils sont constructibles dans des conditions de densité faible et de prescriptions permettant de conserver la qualité paysagère du site. La configuration de ce secteur, qui n'accorde aucune possibilité nouvelle de construction par rapport au POS, est telle que sa partie la plus élevée ne dépasse pas 12m de hauteur par rapport à la route départementale 982, qui longe le marais. Cette hauteur est à rapprocher de la hauteur de la végétation arborescente, pour affirmer que l'impact visuel sur le paysage sera très limité.
- Le secteur Nb, correspond à tous les terrains situés à l'écart des grandes zones urbanisées, sur la terrasse ou sur les coteaux, mais où des maisons existent déjà. Seuls y sont autorisés la rénovation des maisons existantes et leur agrandissement, dans des conditions de densité faible et de prescriptions permettant de conserver la qualité paysagère du site.
- Le secteur Nc correspond aux terrains classés NCa par le POS, à vocation d'équipements sportifs.
- Le secteur Nd, correspond aux terrains de l'abbaye Saint Georges de Boscherville, qui justifient d'un règlement particulier.
- Le secteur Ne, situé au Nord de la commune, correspond à l'activité d'acrobranches qui doit pouvoir être complétée par des équipements spécifiques pour être aux normes.
- Le secteur Nf situé aux abords de l'abbaye Saint Georges de Boscherville dispose d'un règlement spécifique permettant à l'activité touristique de se développer tout en veillant à la qualité du site.
- Quelques uns de ces secteurs naturels intègrent des parties affectées par des risques de ruissellement. Les secteurs correspondants ont été spécifiés en ajoutant un indice i au nom des secteurs affectés par le risque de ruissellement.

**b) Modification du tableau de surfaces comparées du POS et du PLU (page 131)**

Tableau avant modification

POS	PLU	POS	PLU
zones UG		29,2 ha	
	zone U		53,3 ha
	zone Ua		38,2 ha
	zone Ub		15,3 ha
	zone Uc		1,5 ha
dont surfaces inondables			
zone NA		15,8 ha	
zone INA		3,5 ha	
zone NB		73,2 ha	
zone NBa		2,4 ha	
zone NBb		0,8 ha	
secteur IINA		3,9 ha	
	zone Uy		4,6 ha
	zone AUa		1,3 ha
surfaces urbanisables		128,8 ha	114,2 ha
zone NC		554,0 ha	
zone NCa		6,0 ha	
zone A			69,5 ha
zone ND		501,8 ha	
zone NDa		17,7 ha	
zone NDb		6,2 ha	
	zone N		963,1 ha
	zone Na		3,2 ha
	zone Nb		51,3 ha
	zone Nc		6,0 ha
	zone Nd		6,2 ha
	Zone Ne		1,0 ha
TOTAL		1 214,5 ha	1 214,5 ha
dont EBC (sauf alignements)		481,8 ha	481,8 ha

Tableau après modification

POS	PLU	POS	PLU
zones UG		29,2 ha	
	zone U		53,3 ha
	zone Ua		38,2 ha
	zone Ub		15,3 ha
	zone Uc		1,5 ha
dont surfaces inondables			
zone NA		15,8 ha	
zone INA		3,5 ha	
zone NB		73,2 ha	
zone NBa		2,4 ha	
zone NBb		0,8 ha	
secteur IINA		3,9 ha	
	zone Uy		4,6 ha
	zone AUa		1,3 ha
surfaces urbanisables		128,8 ha	114,2 ha
zone NC		554,0 ha	
zone NCa		6,0 ha	
zone A			69,5 ha
zone ND		501,8 ha	
zone NDa		17,7 ha	
zone NDb		6,2 ha	
	zone N		963,1 ha
	zone Na		3,2 ha
	zone Nb		51,3 ha
	zone Nc		6,0 ha
	<b>zone Nd</b>		<b>5,938 ha</b>
	Zone Ne		1,0 ha
	<b>Zone Nf</b>		<b>0.262ha</b>
TOTAL			
		1 214,5 ha	1 214,5 ha
			485,5 ha
dont EBC (sauf alignements)			
		481,8 ha	481,8 ha

## 3.2. Les modifications apportées au règlement écrit

### a) Modification de l'article U10 relatif à la hauteur maximale des constructions

#### Article U10 avant modification

Article U 10 – hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

Dans le secteur Uc :

- ni deux niveaux droits + un comble,
- ni 11 m hors tout.

Dans les autres secteurs :

- ni un niveau droit + un comble,
- ni 9 m hors tout.

10.2 12 m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements d'intérêt collectif, qui pourront atteindre 15 m).

La hauteur est mesurée verticalement en tout point à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

#### Article U10 après modification :

Article U 10 – hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

Dans le secteur Uc :

- deux niveaux droits + un comble,
- ou 11 m hors tout.

Dans les autres secteurs :

- un niveau droit + un comble,
- ou 9 m hors tout.

10.2 12 m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements d'intérêt collectif, qui pourront atteindre 15 m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

## **b) Modification de l'article U11.4 relatif aux toitures**

### Article U11.4 avant modification

#### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...), ou sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

### Article U11.4 après modification

#### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont autorisées.

## **c) Adaptation du règlement de la zone N**

### Règlement de la zone N avant modification

Voir annexe

### Règlement de la zone N après modification

Voir annexe

## **d) Suppression de la notion de Coefficient d'occupation du sol dans les articles U14, AU14, N14 et A14**

### Articles U14, AU14, N14 et A14 avant modification

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.1 Le COS applicable dans les secteurs U et Ui est de 0,4.

14.2 Le COS applicable dans le secteur Ua est de 0,3.

14.3 Le COS applicable dans le secteur Ub est de 0,2.

14.4 Le COS applicable dans le secteur Uc est de 1.

14.5 Le COS applicable dans le secteur Uy est de 0,5.

14.6 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,5.

14.7 Lorsque des travaux d'extension ne sont destinés qu'à résoudre des problèmes sanitaires ou d'insalubrité, il n'est pas fixé de COS pour les constructions, tant que la surface hors nette totale obtenue ne dépasse pas 170m<sup>2</sup>.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.1 Le COS applicable dans la zone est de 0,4.

14.2 Le COS applicable aux constructions publiques est de 0,5.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

#### Articles U14, AU14, N14 et A14 après modification

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **e) Remplacement de la notion de SHON et SHOB par surface de plancher dans les articles U12 et AU12**

##### Articles U12 et AU12 avant modification :

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON, sauf en zone Uc.

Article AU 12- Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.

##### Articles U12 et AU12 après modification :

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf en zone Uc.

Article AU 12- Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

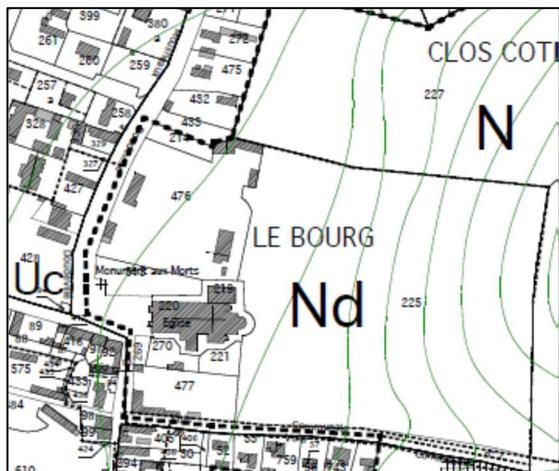
12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3.3. Les modifications apportées au règlement graphique

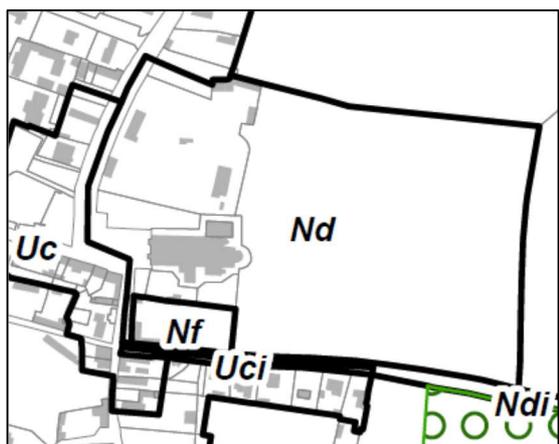
La zone Nf est intégrée au plan de zonage.

**Plan de zonage :**

Avant modification



Après modification



### 4. Conclusion

Les pièces du PLU modifiées sont le rapport de présentation du PLU, le règlement du PLU et le plan de zonage.