

Commune d'

Hénouville



Document approuvé par
le conseil municipal
le ...

PLU

1^{ère} modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

chargé d'études
du P.L.U.:



Perspectives

98, le Petit Chemin
76520 FRESNE-LE-PLAN

SOMMAIRE

Sommaire	2
Objets de la modification	3
Justification de la procédure de modification	3
1. Articles du code de l'urbanisme concernés	3
2. Eléments de justification du choix de la procédure de modification simplifiée	4
Modifications destinées à une meilleure prise en compte du règlement	4
I – Couvertures	4
1. Motif de la modification	4
1.1. Pentes de toitures.....	5
1.2. Débords de toitures	7
1.3. Matériaux de couverture	7
2. Modification du règlement.....	8
2.1. L'article 11 du règlement de la zone U est modifié comme suit :	8
2.2. L'article 11 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :	9
2.3. L'article 11 du règlement de la zone A est modifié comme suit :	10
2.4. L'article 11 du règlement de la zone Aa est modifié comme suit :	10
2.5. L'article 11 du règlement de la zone Na/Nb est modifié comme suit :	11
II – Clôtures	12
1. Motif de la modification	12
2. Modification du règlement.....	12
2.1. Les articles 11 du règlement des secteurs Ua, Ub, AUa, AUb, Aa, Na et Nb sont modifiés comme suit :	12
2.2. Les articles 13 du règlement des secteurs Ua, Ub, AUa, AUb, Aa, Na et Nb sont modifiés comme suit :	13
III – Recul des constructions	14
1. Motif de la modification	14
2. Modification du règlement.....	15
2.1. Les articles 6 du règlement des zones Ua, Ub, A, Aa, Na et Nb sont modifiés comme suit :.....	15
2.2. Les articles 7 du règlement des zones Ua, Ub et AU sont modifiés comme suit :.....	15
2.3. Les articles 8 du règlement des zones Ua, Ub et AU sont modifiés comme suit :.....	16
IV – Emprise au sol	16
1. Motif de la modification	16
2. Modification du règlement.....	17
2.1. L'article 9 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :	17
V – Lien entre règlement et orientation d'aménagement	17
Modification de l'orientation d'aménagement n°4 (La Grand Rue)	18
1. Motif de la modification	18
2. Modification de l'orientation d'aménagement n°3	18
Modification de l'orientation d'aménagement n°3 (Allée de l'Orée de la Forêt)	18
1. Motif de la modification	18
2. Modification de l'orientation d'aménagement n°3	18
Modification de l'orientation d'aménagement n°6 (Mare Bethléem)	19
1. Motif de la modification	19
2. Modification de l'orientation d'aménagement n°6	19
Ajout d'une annexe « forêt soumise »	20

1. Motif de la modification	20
2. Modification des annexes du PLU	20
Incidences sur l'environnement	20
1. Généralité.....	20
2. Incidence sur une zone Natura 2000.....	20

OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune d'Hérouville a engagé la présente modification simplifiée de son PLU pour **préciser et modifier certaines prescriptions règlementaires** (couvertures, clôtures, recul des constructions, emprise au sol).

Les prescriptions relatives aux orientations d'aménagement n°3 (Allée de l'Orée de la Forêt), n°4 (La Grand Rue) et n°6 (Mare Bethléem) sont modifiées.

Une **annexe relative à la forêt soumise** sera ajoutée au dossier de PLU à l'occasion de la présente modification.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme est introduite par les articles L123-13-1 et L123-13-3 du code de l'urbanisme :

L123-13-1

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le **règlement** ou les orientations d'aménagement et de programmation.* »

L123-13-3

« *En dehors des cas mentionnés à l'article L123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L123-1-11 ainsi qu'aux articles L127-1, L128-1 et L128-2, le projet de modification peut, à l'initiative [...] du maire, être adopté selon une procédure simplifiée [...]* »

L'article L123-13-2 exclut les cas suivants où le projet de modification a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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.

En outre, il convient de vérifier que l'objet de la modification simplifiée n'implique pas une procédure de révision, en vertu de l'article L123-13, et qu'il n'induit pas :

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.

2. Eléments de justification du choix de la procédure de modification simplifiée

Le présent projet de modification simplifiée se limite à une évolution du règlement, d'une orientation d'aménagement et à l'ajout d'une annexe. Il entre donc bien, sous réserve des dispositions de l'article L123-13, dans le cadre juridique d'une modification (L123-13-1).

Le présent projet ne change aucune orientation du PADD, ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone agricole, ni aucune zone naturelle et forestière, ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance, et ne peut ressortir d'une révision en vertu de l'article L123-13.

La modification envisagée du règlement ne modifie pas la constructibilité sur le territoire d'Hénouville, sauf de manière mineure sur le secteur AUb de la Mare Béthléem. Le contour des zones urbaines et à urbaniser est inchangé. Elle est donc compatible avec une modification simplifiée selon l'article L123-13-2.

En conclusion, le présent projet de modification peut être instruit dans le cadre procédural d'une modification simplifiée.

MODIFICATIONS DESTINEES A UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU REGLEMENT

L'article 11 du règlement de la zone urbaine du PLU édicte des règles relatives à l'aspect des constructions, neuves et anciennes. Sa rédaction est décomposée en 6 sous ensembles :

- 11.1 Généralités
- 11.2 Adaptation au sol
- 11.3 Façades
- 11.4 Toitures
- 11.5 Clôtures
- 11.6 Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R123-11

I – Couvertures

1. Motif de la modification

L'article 11 du règlement dispose d'une section spécifique aux toitures. Les règles édictées limitent les formes et les matériaux des couvertures par analogie avec les toitures des constructions traditionnelles. Cette ambition louable se révèle pourtant pénalisante dans un

certain nombre de situations où d'autres types de couvertures pourraient être employés sans que cela ne soit dommageable pour l'environnement et l'harmonie du cadre bâti.

1.1. Pentes de toitures

En premier lieu, la règle relative aux **pent**es de toiture des habitations (> 30° dans les zones Ua et AU et > 40° ailleurs – Ub, A, Aa, etc. ...) doit être maintenue afin de maintenir une unité de volume des couvertures.

Pour autant, il est souhaitable de **préciser ces règles** afin de faciliter leur compréhension dans l'exercice des autorisations d'urbanisme. La modification a également pour objet de les adoucir pour **simplifier leur application** dans un certain nombre de cas où elles peuvent s'avérer inutiles, voire dommageables aux futurs projets.

Les principes généraux retenus, présentés de manière plus fine dans les tableaux de synthèse ci-dessous (un tableau par zone / secteur) sont les suivants :

- ✓ **Maintien des pentes sur les constructions principales à destination d'habitation**
Ces constructions sont les plus nombreuses à Hérouville. Le maintien de cette exigence en termes de couverture doit permettre une bonne intégration des urbanisations futures au tissu bâti.
- ✓ **Autorisation des toitures terrasses et des toitures coques dans le cas d'architecture contemporaine de qualité** intégrée au site
L'autorisation des toitures terrasses pour l'architecture contemporaine est élargie aux toitures coques (toits arrondis), afin d'encourager encore davantage ce type de constructions, conçues dans une démarche qualitative de recherche architecturale.
- ✓ **Systématisation des faibles pentes sur les bâtiments annexes à l'habitation ;**
*La fixation de pentes minimales est difficilement compatible avec un certain nombre d'annexes aux habitations, tels les appentis, les abris de jardins, les petits bâtiments, les vérandas, les couvertures de piscines, etc. ...
Compte-tenu de leurs dimensions, généralement réduites, ils peuvent aisément déroger au principe de pente minimale sans que cela ne soit dommageable à la qualité et à l'harmonie du cadre bâti.*
- ✓ **Pas de pente minimale imposée sur les bâtiments autre qu'habitation** (hors secteur traditionnel Ub)
*Les constructions à destination autre que le logement ont généralement une architecture différente, notamment en ce qui concerne les dimensions (par exemples, un atelier d'artisan ou un hangar agricole) et la répartition des volumes (par exemples, une école ou une salle polyvalente).
Compte-tenu de leur nombre restreint au regard des logements, ils peuvent facilement déroger au principe de pente minimale sans que cela ne soit dommageable à la qualité et à l'harmonie du cadre bâti.
L'obligation d'une pente de toiture minimale peut même s'avérer contre-productive, car elle augmente démesurément la hauteur de ces bâtiments – par exemple, un hangar agricole de 20m de large et de hauteur sous poutre de 4m mesurera environ 7m au faîtage avec une toiture à 15°, et plus de 12m au faîtage avec une toiture à 40°, soit un impact visuel bien supérieur).*

Ces principes généraux sont affinés selon les zones et secteurs du règlement :

- Secteur Ua (bourg d'Hérouville, aux hameaux de l'Ouraille et du Hamel)		
	PLU avant	PLU après modification
Bâtiment d'architecture contemporaine de qualité	- Toiture > 30° - ou toiture terrasse	- Toiture > 30° - ou toiture terrasse - ou toiture coque
Bâtiment en appentis	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Vérandas	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Piscine	Non spécifié	Pas de pente minimale
Bâtiments < 40m²	Non spécifié	Pas de pente minimale
Construction principale à destination d'habitation, sauf cas précédents	Toiture > 30°	Toiture > 30°
Autres annexes à l'habitation	Toiture > 30°	Pas de pente minimale
Autres destinations, sauf cas précédents	Toiture > 30°	Pas de pente minimale
- Secteur Ub (Hérouville-le-Bas : urbanisation traditionnelle et grand intérêt paysager)		
	PLU avant	PLU après modification
Bâtiment d'architecture contemporaine de qualité	- Toiture > 40° - ou toiture terrasse	- Toiture > 40° - ou toiture terrasse - ou toiture coque
Bâtiment en appentis	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Vérandas	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Piscine	Non spécifié	Pas de pente minimale
Bâtiments < 40m²	Non spécifié	Pas de pente minimale
Autres cas	Toiture > 40°	Toiture > 40°
- Zone AU		
	PLU avant	PLU après modification
Bâtiment d'architecture contemporaine de qualité	- Toiture > 30° - ou toiture terrasse	- Toiture > 30° - ou toiture terrasse - ou toiture coque
Bâtiment en appentis	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Vérandas	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Piscine	Non spécifié	Pas de pente minimale
Bâtiments < 40m²	Non spécifié	Pas de pente minimale
Construction principale à destination d'habitation, sauf cas précédents	Toiture > 30°	Toiture > 30°
Autres annexes à l'habitation	Toiture > 30°	Pas de pente minimale
Autres destinations, sauf cas précédents	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale

- Secteur A strict	PLU avant	PLU après modification
Bâtiment en appentis	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Vérandas	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Piscine	Non spécifié	Pas de pente minimale
Bâtiments < 40m²	Non spécifié	Pas de pente minimale
Construction principale à destination d'habitation, sauf cas précédents	Toiture > 40°	Toiture > 40°
Autres annexes à l'habitation	Toiture > 40°	Pas de pente minimale
Autres destinations, sauf cas précédents	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
- Secteur Aa - Secteur Na - Secteur Nb	PLU avant	PLU après modification
Bâtiment d'architecture contemporaine de qualité	- Toiture > 40° - ou toiture terrasse	- Toiture > 40° - ou toiture terrasse - ou toiture coque
Bâtiment en appentis	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Vérandas	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale
Piscine	Non spécifié	Pas de pente minimale
Bâtiments < 20m²	Non spécifié	Pas de pente minimale
Construction principale à destination d'habitation, sauf cas précédents	Toiture > 40°	Toiture > 40°
Autres annexes à l'habitation	Toiture > 40°	Pas de pente minimale
Autres destinations, sauf cas précédents	Pas de pente minimale	Pas de pente minimale

Comparaison des pentes de toitures avant et après la modification (les modifications apparaissent en gras)

1.2. Débords de toitures

Le règlement ancien fixait une pente minimale, puis obligeait à créer des débords de toit. Pour plus de clarté, il est dorénavant mentionné que les **débords de toit** ne concernent que les **toitures de forte pente**. Ils ne sont pas exigés pour les toitures à faible pente.

1.3. Matériaux de couverture

Le règlement ancien du PLU imposait des matériaux analogues à ceux employés sur les bâtiments anciens (ardoise, tuile de terre cuite ou vieillie, ou matériaux similaires), afin que les nouveaux bâtiments s'harmonisent avec les anciens.

Plusieurs évolutions sont apportées afin de **simplifier la mise en œuvre** de ces règles :

- ✓ Le PLU ancien imposait que les éléments de couvertures aient un format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Cette règle avait pour objectif d'obliger à la pose de matériaux de petits modules, tels que ceux rencontrés sur les bâtiments traditionnels. Pourtant, sont apparues sur le marché des tuiles doubles, dont l'aspect

est strictement identique aux tuiles 20 éléments / m², et qu'il est donc dommageable d'interdire. L'écriture de la règle évolue afin que seul l'**aspect « 20 éléments / m² »** soit exigé, mais non le mode de pose.

- ✓ La modification vise également à mieux prendre en compte les **spécificités des bâtiments annexes** à l'habitation et des bâtiments de **destinations autres que le logement**. Parce qu'ils sont généralement couverts selon des pentes plus faibles, l'emploi de matériaux traditionnels est déconseillé pour éviter les infiltrations d'eau. Le règlement évolue donc pour exiger plus simplement une couleur foncée ardoise ou tuile permettant leur bonne intégration dans le cadre bâti environnant. La recherche d'une harmonie de teintes avec le bâtiment principal est nécessaire pour les bâtiments annexes, et sera exigée par le règlement.
- ✓ Enfin le règlement dit maintenant explicitement que les couvertures des **bâtiments contemporains de qualité** peuvent adopter d'autres matériaux lors de la réalisation de toitures terrasses et les toitures coques, ce qui ouvrira plus de possibilité de création architecturale.

2. Modification du règlement

2.1. L'article 11 du règlement de la zone U est modifié comme suit :

11.4 TOITURES

11.4.1 *Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.*

11.4.2 *Dans le secteur U_a, les toitures des constructions principales à destination d'habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 30° ~~et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées.~~ Les débords de toiture de pente >30° seront de 30 cm au minimum.*

11.4.3 *Dans le secteur U_a U_b, les toitures des constructions principales à destination d'habitation ~~doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose un aspect de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées.~~ Les débords de toiture ~~seront de 30 cm au minimum.~~*

11.4.4 *Dans le secteur U_a, les matériaux de couverture des constructions à destination autre qu'habitation et des annexes à l'habitation seront de couleur foncée ardoise ou tuile. Les couvertures des bâtiments annexes à l'habitation devront respecter une harmonie de teinte avec le bâtiment principal.*

11.4.5 *Dans le secteur U_b, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° ~~et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose un aspect de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées.~~ Les débords de toiture de pente >30° seront de 30 cm au minimum.*

~~11.4.6 Dans le secteur Ub, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à ~~une pose~~ un aspect de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. ~~Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.~~~~

~~11.4.7 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.~~

~~11.4.8 Les toitures terrasses et les toitures coques sont autorisées~~ sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site. Dans ce cas, des matériaux et des teintes de couverture différents (zinc, couverture végétalisée, ...) seront acceptés.

~~11.4.9 Les toitures des bâtiments en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.~~

11.4.10 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

~~11.4.11 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée selon de faibles pentes.~~

~~11.4.12 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).~~

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.2. L'article 11 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :

11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des constructions principales à destination d'habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 30° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à ~~une pose~~ un aspect de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture de pente >30° seront de 30 cm au minimum.

~~11.4.3 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.~~

11.4.3 Les matériaux de couverture des constructions à destination autre qu'habitation et des annexes à l'habitation seront de couleur foncée ardoise ou tuile. Les couvertures des bâtiments annexes à l'habitation devront respecter une harmonie de teinte avec le bâtiment principal.

~~11.4.4 Les toitures terrasses et les toitures coques sont autorisées~~ sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site. Dans ce cas, des matériaux et des teintes de couverture différents (zinc, couverture végétalisée, ...) seront acceptés.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis pourront présenter un seul versant de ~~faible pente~~, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

11.4.6 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

11.4.7 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée ~~selon de faibles pentes.~~

11.4.8 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.3. L'article 11 du règlement de la zone A est modifié comme suit :

11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des constructions principales à destination d'habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture de pente >40° seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant de ~~faible pente~~, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

11.4.4 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

11.4.5 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée ~~selon de faibles pentes.~~

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.4. L'article 11 du règlement de la zone Aa est modifié comme suit :

11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des constructions principales à destination d'habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture de pente >40° seront de 30 cm au minimum.

~~11.4.3 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.~~

11.4.3 Les matériaux de couverture des constructions à destination autre qu'habitation et des annexes à l'habitation seront de couleur foncée ardoise ou tuile. Les couvertures des bâtiments annexes à l'habitation devront respecter une harmonie de teinte avec le bâtiment principal.

11.4.4 Les toitures terrasses et les toitures coques sont autorisées ~~sont interdites~~ sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site. Dans ce cas, des matériaux et des teintes de couverture différents (zinc, couverture végétalisée, ...) seront acceptés.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant ~~de faible pente~~, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

11.4.6 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

11.4.7 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée ~~selon de faibles pentes~~.

11.4.8 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée, ...).

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.5. L'article 11 du règlement de la zone Na/Nb est modifié comme suit :

11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des constructions principales à destination d'habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture de pente >40° seront de 30 cm au minimum.

~~11.4.3 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.~~

11.4.3 Les matériaux de couverture des constructions à destination autre qu'habitation et des annexes à l'habitation seront de couleur foncée ardoise ou tuile. Les couvertures des bâtiments annexes à l'habitation devront respecter une harmonie de teinte avec le bâtiment principal.

11.4.4 Les toitures terrasses et les toitures coques sont autorisées ~~sont interdites~~ sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site. Dans ce cas, des matériaux et des teintes de couverture différents (zinc, couverture végétalisée, ...) seront acceptés.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant ~~de faible pente~~, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

11.4.6 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

11.4.7 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée selon de faibles pentes.

11.4.8 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

II – Clôtures

1. Motif de la modification

La section relative aux clôtures des articles 11 du règlement, inspiré de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, fixait la nature, la composition et l'aspect des clôtures, les matériaux interdits, leur hauteur maximale et le principe de libre écoulement des eaux.

L'écriture en est globalement revue afin d'uniformiser les prescriptions à l'ensemble des clôtures (sur rue, entre voisins, etc. ...) et afin de les rendre plus précises et compréhensibles.

Le principe général retenu est d'autoriser trois types de clôtures (opaque, végétales ou à claire-voie) et de fixer pour chacune des règles spécifiques. Sur limite séparative, les clôtures seront obligatoirement végétales. Un soin particulier sera porté aux matériaux et à l'aspect général de la clôture.

Pour le cas particulier des logements jumelés, le règlement permettra de créer un mur dans le prolongement de la maison afin de créer un espace d'intimité. Une disposition permettant la plantation d'une haie vive de basse tige mitoyenne, lorsque les voisins sont d'accord, est introduite : dans ce cas des logements jumelés, elle prolongera esthétiquement le mur créé sans décroché.

2. Modification du règlement

2.1. Les articles 11 du règlement des secteurs Ua, Ub, AUa, AUb, Aa, Na et Nb sont modifiés comme suit :

11.5 CLOTURES

~~11.5.1 Les clôtures sur rue pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, elles peuvent être :~~

~~– soit opaques (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit),~~

~~– soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie constituée d'essences locales.~~

~~Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.~~

11.5.1 Les clôtures sur rue et en limite séparatives ne sont pas obligatoires.

11.5.2 Les clôtures sur rue seront :

- Soit constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères et seront doublées ou non d'un grillage ;

- Soit maçonnées (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit). Dans ce cas, elles doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions, et elles ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux, couronnement ...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex ;

- Soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagnée d'une haie constituée d'essences locales.

11.5.3 Les autres clôtures nouvelles (sur limites séparatives) seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères et seront doublées ou non d'un grillage.

11.5.4 Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.5 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

~~11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.~~

11.5.6 Toutefois dans le cas de logements jumelés, un mur de clôture pourra être créé dans le prolongement des bâtiments sur la limite séparative pour créer un espace d'intimité, sur une longueur maximale de 5m et sur une hauteur maximale de 1,8m.

11.5.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (hachures horizontales orange ou bleues), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.2. Les articles 13 du règlement des secteurs Ua, Ub, AUa, AUb, Aa, Na et Nb sont modifiés comme suit :

Article U13 - Espaces libres et plantations

[...]

13.5 Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2,0m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative. Toutefois, en cas

d'accord entre les voisins, la plantation de haies vives mitoyennes de basses tiges est possible.

Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2,0m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ; La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

III – Recul des constructions

1. Motif de la modification

Le règlement précédent du PLU avait fixé les conditions d'**implantation des bâtiments**, respectivement vis-à-vis des voies et emprises publiques, des limites séparatives et des autres constructions d'une même propriété.

Les articles 6 à 8 correspondants commencent par autoriser des implantations fixes :

- ✓ Vis-à-vis des voies et emprises publiques
 - Implantation en limite publique (sauf route départementale 982) ;
 - Ou implantation dans un alignement de fait sur la voie publique ;
- ✓ vis-à-vis des limites séparatives
 - Implantation en limite séparative ;
- ✓ vis-à-vis des autres constructions d'une même propriété
 - Implantation jointive des autres constructions de la propriété.

Puis, ils indiquent les conditions d'implantation si la construction ne respecte pas ces implantations fixes. En particulier, il est exigé :

- ✓ A l'article 7 relatif à l'implantation des bâtiments vis-à-vis des limites séparatives
 - Eloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m ;
- ✓ A l'article 8 relatif à l'implantation des bâtiments vis-à-vis des autres constructions d'une même propriété
 - Ecartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m

Le seuil minimal de 3m a été institué afin qu'il y ait toujours la possibilité de circuler entre les bâtiments s'ils ne sont pas accolés. Pour autant, cette valeur pourrait être réduite sans que cela ne remette en cause cette volonté. La présente modification vise à réduire le recul minimal entre les bâtiments de 3m à 1,5m. Cet écartement permet la circulation des personnes et des outils courants d'entretien du jardin (tondeuse, coupe-bordures, brouette, etc. ...).

La diminution de cet écartement minimal permet surtout d'optimiser l'occupation de la parcelle, en facilitant la densification des constructions. En ce sens, cette évolution favorise une meilleure maîtrise de l'espace urbain, tel qu'énoncé par l'article L121-1 du code de

l'urbanisme : « Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- [...] ».

L'article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est complété afin de tenir compte de la présence éventuelle de bâtiments ou d'installations existantes (zones urbaines, agricoles Aa et naturelles et forestières Na/Nb). Dans ce cas, ces bâtiments ou installations existantes pourront servir de référence pour l'implantation des constructions nouvelles, si cette situation ne conduit pas à créer une gêne pour la visibilité des véhicules évoluant sur les voies publiques.

Cette précaution n'est pas reportée pour les reculs vis-à-vis des limites séparatives. En effet, les reculs minimaux exigés sont déjà faibles, et l'ajout d'une telle précaution n'apportera pas d'intérêt.

Enfin, l'existence de règles destinées à contrôler l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est inutilement compliquée, et ne présente que peu d'intérêt pour la protection du cadre de vie et des paysages. Les **articles 8 des zones Ua, Ub et AU sont supprimés**.

Ces évolutions n'ont pas pour effet d'augmenter les possibilités maximales d'occupation des sols définies en application des articles 9 (emprise au sol), 10 (hauteur) et 14 (coefficient d'occupation du sol) du règlement. Elles entrent bien dans le cadre procédural de la modification simplifiée.

2. Modification du règlement

2.1. Les articles 6 du règlement des zones Ua, Ub, A, Aa, Na et Nb sont modifiés comme suit :

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent [...]

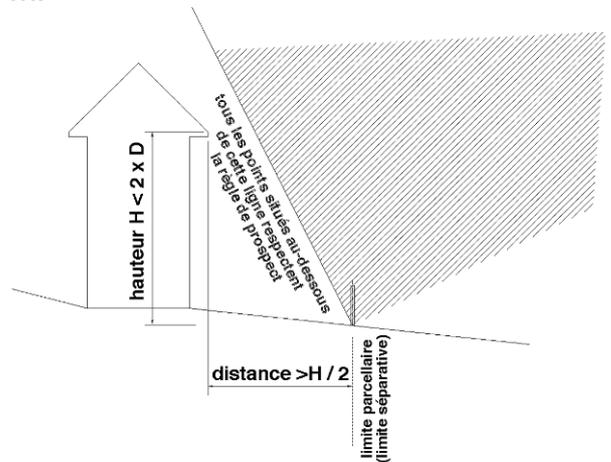
Lorsqu'existe une construction ou une installation ne respectant pas les règles précédentes (par exemple, une maison, un garage, une piscine, etc. ...), alors la nouvelle construction peut être implantée dans les mêmes conditions que la construction ou l'installation existante, sauf si cette nouvelle implantation est susceptible de gêner la visibilité des véhicules sur les voies publiques.

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.2. Les articles 7 du règlement des zones Ua, Ub et AU sont modifiés comme suit :

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 1,5 m ~~3 m~~.



Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

2.3. Les articles 8 du règlement des zones Ua, Ub et AU sont modifiés comme suit :

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 1,5 m ~~3 m~~.~~

Pas de prescriptions spéciales.

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

IV – Emprise au sol

1. Motif de la modification

Dans le secteur AUa, il est prévu que soit réalisé un commerce de proximité (de type petite superette par exemple).

Afin d'économiser le terrain, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol maximale à 50% pour la destination commerce, afin qu'en particulier un commerce de 200 m² puisse être construit sur un lot de 400 m² environ (la surface aujourd'hui disponible dans le permis d'aménager qui vient d'être accordée est de 419 m² sur la rue de Bethléem).

Cette évolution favorise une meilleure maîtrise de l'espace urbain, tel qu'énoncé par l'article L121-1 du code de l'urbanisme : « Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

[...] ».

L'augmentation de la constructibilité reste très limitée, car le permis d'aménager récemment accordé (et purgé de tous recours) prévoit la vente / découpage de 14 lots pour le logement et un seul lot de 419 m² pour le commerce. En application des anciennes dispositions, une emprise au sol totale de 2696 m² pouvait être dégagée dans ces différents lots ; avec une augmentation du coefficient d'emprise au sol à 50% pour le commerce, l'emprise au sol totale est portée à 2779 m², soit une majoration de 3,1%.

	Surface (m ²)	CES avant	Emprise au sol maximale (avant)	CES après	Emprise au sol maximale (après)
Lot 1	460	30%	138	30%	138
Lot 2	658	30%	197,4	30%	197,4
Lot 3	446	30%	133,8	30%	133,8
Lot 4	583	30%	174,9	30%	174,9
Lot 5	424	30%	127,2	30%	127,2
Lot 6	473	30%	141,9	30%	141,9
Lot 7	601	30%	180,3	30%	180,3
Lot 8	628	30%	188,4	30%	188,4
Lot 9	698	30%	209,4	30%	209,4
Lot 10	455	30%	136,5	30%	136,5
Lot 11	458	30%	137,4	30%	137,4
Lot 12	703	30%	210,9	30%	210,9
Lot 13	1047	30%	314,1	30%	314,1
Lot 14 (commerce)	419	30%	125,7	50%	209,5
Lot 15	934	30%	280,2	30%	280,2
TOTAL			2696,1		2779,9

Emprise au sol maximale des différents lots du permis d'aménager accordé sur la zone AUb

2. Modification du règlement

2.1. L'article 9 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :

Article AU9 - Emprise au sol

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le secteur AUb, la projection verticale au sol des commerces (y compris les décrochements et les saillies) ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

V – Lien entre règlement et orientation d'aménagement

Les orientations d'aménagement exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles représentent un "zoom" sur certains secteurs, où elles précisent le projet communal.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations d'aménagement se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

L'article AU2 du règlement évolue simplement pour rappeler l'opposabilité des orientations d'aménagement.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4 (LA GRAND RUE)

1. Motif de la modification

L'orientation d'aménagement n°4 (La Grand Rue) prescrit la réalisation d'une haie de petits arbres (5m environ) sur la limite entre la zone à urbaniser et la plaine agricole.

Compte-tenu de la faible hauteur de la haie, il n'est pas apparu nécessaire de fixer de recul obligatoire dans les prescriptions écrites de l'orientation d'aménagement.

Toutefois, une exigence de recul a été laissée sur l'illustration. Des arbres de faible développement ne justifient pas l'institution d'un tel recul.

2. Modification de l'orientation d'aménagement n°3

La prescription graphique « recul obligatoire de 6m des constructions » est supprimée.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3 (ALLEE DE L'OREE DE LA FORET)

1. Motif de la modification

L'orientation d'aménagement n°3 (Allée de l'Orée de la Forêt) prescrit la réalisation d'une haie d'arbres de moyenne hauteur (10m environ) sur la limite entre la zone à urbaniser et la plaine agricole.

L'orientation d'aménagement impose un recul de 10 par rapport à la haie (soit 12m de la limite car les arbres doivent être plantés à au moins 2m de celle-ci en application du code civil). Ce recul est contraignant pour la zone à urbaniser de l'allée de l'Orée de la Forêt, car celle-ci relativement étroite (50 à 80m, pour une coupe parcelle-voirie-parcelle).

La commune souhaite adopter le même principe de création de haie que pour la zone à urbaniser de La Grand Rue (haie de petits arbres de 5m environ).

2. Modification de l'orientation d'aménagement n°3

La prescription graphique « (recul obligatoire de 10m des constructions) » est supprimée.

La prescription écrite « Orientations relatives à la végétation » est modifiée.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°6 (MARE BETHLEEM)

1. Motif de la modification

Lors de la rédaction de l'orientation d'aménagement n°6 (Mare Bethléem), la présence d'un arbre de grand développement sur la parcelle voisine (n°326) avait motivé l'institution d'un recul de sécurité (pour se prémunir contre les chutes de branches).

Compte-tenu de son état sanitaire, cet arbre a été abattu (il n'était pas identifié comme EBC). Dans la mesure où l'arbre n'existe plus, le maintien d'une prescription de recul dans l'orientation d'aménagement du secteur de la Mare Béthléem (en particulier le report graphique d'un recul obligatoire de 20m) n'a plus aucun fondement.

L'orientation d'aménagement n°6 est donc modifiée afin de supprimer ce recul de sécurité (zone non aedificandi) qui n'est plus justifié.

La surface libérée de contrainte mesure environ 1120 m², soit environ 6,8% de l'ensemble de la zone AU de la Mare Béthléem. Même cumulée avec l'accroissement du coefficient d'emprise au sol à 50% pour le commerce sur ce même secteur, l'augmentation de la constructibilité du secteur est donc bien inférieure à 20% et entre bien dans le cadre procédural de la modification simplifiée.

D'autre part, l'orientation d'aménagement n°6 (Mare Bethléem) avait prescrit la constitution d'un front bâti le long de la rue de Bethleem, afin de marquer son caractère urbain et central. Le recul de 2m demandé dans l'orientation d'aménagement n°6 s'avère inadapté, et en rupture trop nette avec le recul des constructions situées de par et d'autre (de l'ordre de 6 à 7m). Sans adopter un recul aussi important que ces dernières, l'augmentation du recul est préférable (entre 3 et 5m).

Ce nouveau recul ne remet pas en cause la constructibilité des lots qui seraient découpés le long de la rue de Bethléem, mais change simplement le choix de l'implantation des constructions. Il entre bien dans le cadre procédural de la modification simplifiée.

2. Modification de l'orientation d'aménagement n°6

La prescription graphique « Zone non aedificandi (20m arbres existants) » est supprimée.

La prescription écrite « Orientations relatives à la végétation » est supprimée.

La prescription écrite « Orientations relatives aux espaces publics » est modifiée comme suit :

 Un front bâti sera édifié le long de la rue de Bethleem. Une rangée de nouvelles constructions devra être alignée à une distance de ~~2m~~ 5m de la chaussée ; en avant de ces constructions, un trottoir sera réalisé.

Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés

AJOUT D'UNE ANNEXE « FORET SOUMISE »

1. Motif de la modification

La forêt de Roumare occupe un vaste espace de 3 992 hectares réparti sur les communes de Canteleu, Hénouville, Maromme, Montigny, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-De-Boscherville, Saint-Pierre-De-Manneville, Val-De-La-Haye et La Vaupaliere.

La forêt de Roumare est une forêt soumise au régime forestier. Ce statut juridique et administratif spécial en garantit la conservation. En application de l'article R123-14 du code de l'urbanisme, les annexes du PLU comprennent, à titre informatif, les bois ou forêts soumis au régime forestier.

2. Modification des annexes du PLU

Une nouvelle annexe relative à la forêt soumise de Roumare est ajoutée au dossier de PLU.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Généralité

L'expérience acquise au fur et à mesure de l'instruction des demandes d'urbanisme depuis l'approbation du PLU motive la mise à jour de plusieurs prescriptions réglementaires relatives aux couvertures, aux clôtures, aux reculs des constructions et à l'emprise au sol.

Cette mise à jour est destinée à améliorer l'application du règlement, sans que ses principes directeurs ne soient remis en cause. Par conséquent, les incidences sur l'environnement de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont insignifiantes.

La modification des orientations d'aménagement n°3 (Allée de l'Orée de la Forêt), n°4 (La Grand Rue) optimise les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des haies périphériques, en maintenant l'exigence d'intégration paysagère des zones à urbaniser. Elle est sans incidence sur l'environnement.

La modification de l'orientation d'aménagement n°6 (Mare Bethléem) permet d'adapter les prescriptions aux évolutions de l'environnement avoisinant (arbre inexistant) et d'optimiser la création d'un front bâti. Elle est sans incidence sur l'environnement.

L'ajout de l'annexe relative à la forêt soumise de Roumare n'a pas d'incidence sur l'environnement. Au contraire, cet ajout va permettre de mieux informer les habitants des protections forestières.

2. Incidence sur une zone Natura 2000

Il existe deux zones Natura 2000 à Hénouville :

- Les boucles de la Seine Aval (ZSC)
- L'estuaire et les marais de la Basse Seine (ZPS)

La présente modification simplifiée permettant simplement d'améliorer l'application du PLU est sans incidence sur les zones Natura 2000. Par conséquent, elle n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.