

COMMUNE DE HOUPPEVILLE

Modification simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

PLU approuvé le 27 septembre 2010

PLU modifié le 27 septembre 2012

PLU modifié le 18 décembre 2014

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.....	5
4. Conclusion	9

1. Choix de la procédure

Depuis le 1^{er} 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 16 juillet 2015, la commune de Houpeville a sollicité la Métropole pour une modification simplifiée de son PLU.

Par arrêté en date du 16 novembre 2015, le Président de la Métropole a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de Houpeville, approuvé le 27 septembre 2010 par le conseil municipal, en vue de modifier l'article 5 du règlement, relatif aux entrées charretières, l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'article 12 relatif au stationnement des véhicules.

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 L. 153-37 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.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2015 de la façon suivante :

- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au siège de la Métropole (immeuble Norwich, 14 bis avenue Pasteur, CS 589-76006 Rouen cedex) et à la Mairie de Houpeville,
- un registre permettant au public de formuler ses observations au siège de la Métropole et à la Mairie de Houpeville,
- la mise en ligne sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et de la Mairie de Houpeville,
- l'affichage de l'avis de mise à disposition au siège de la Métropole Rouen Normandie et à la Mairie de Houpeville.

Un 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 Houpeville 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, ainsi qu'aux personnes publiques associées.

2. Présentation du projet de modification du PLU

La commune de Houpeville a sollicité la Métropole pour une modification simplifiée du PLU. En effet, le règlement du PLU doit être adapté pour apporter une réponse au problème du stationnement sur la commune et à l'accès des parcelles privées. Par ailleurs, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être précisées.

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

3.1. Les compléments apportés au rapport de présentation

La présente notice est annexée au rapport de présentation.

3.2. Les modifications apportées au règlement écrit

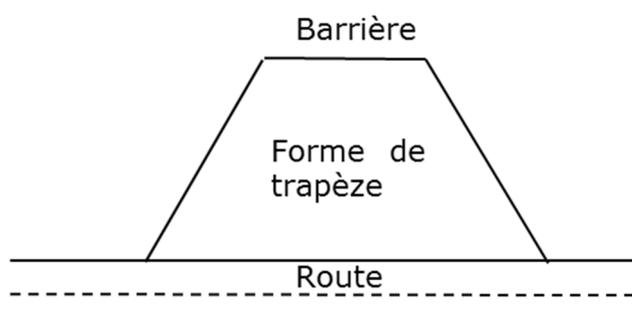
1. *Modification de l'article 3-5 (commun à toutes les zones) du règlement, relatif aux entrées charretières*

Il apparaît que la forme de trapèze, imposée dans le règlement via un schéma de principe, n'est pas indispensable et qu'elle peut être contraignante sur certains terrains. Le schéma de principe est donc supprimé.

Par ailleurs, un recul de 5 mètres sera imposé par rapport au domaine public, afin de sécuriser l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule dans l'entrée.

Article 3-5 (commun à toutes les zones) avant modification simplifiée :

3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



Article 3-5 (commun à toutes les zones) après modification simplifiée :

3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public.

2. Modification des articles U.7, AU.7 et N.7 du règlement, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 7-1 est précisé. L'objectif est de permettre aux toitures des extensions de rejoindre le faitage de la construction principale, si la hauteur de la construction est supérieure à 3,6 mètres.

Il est précisé que les abris de jardin peuvent s'implanter n'importe où sur la parcelle.

Articles U.7 et N.7 avant modification simplifiée :

U/N.7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur inférieure à 3,60 mètres.
- soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.

U/N.7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra, outre les dispositions de cet article, être accepté.

U/N.7.3. L'article U/N.7.1. ne s'applique pas :

- aux abris de jardins
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article AU.7 avant modification simplifiée :

AU.7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur inférieure à 3,60 mètres.
- soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.

AU.7.2. L'article AU.7.1. ne s'applique pas :

- aux abris de jardins
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative.

Article U.7, AU.7 et N.7 après modification simplifiée :

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur inférieure ou égale à 3,60 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

- soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 mètres.

7.2. Les abris de jardin peuvent être implantés entre la limite séparative et 3 mètres par rapport à celle-ci.

7.3. L'article 7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

3. Modification des articles U.12, AU.12 et N.12 du règlement, relatifs au stationnement des véhicules

L'article 12-2 est clarifié et précise que 3 places de parking sont exigées par logements, afin d'éviter les problèmes de stationnement sur le domaine public. L'entrée charretière peut compter pour une place de stationnement.

Article U.12 avant modification simplifiée :

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. En plus des places couvertes, est exigée une place de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

12.3. L'article U.12.1 ne s'applique pas au secteur UE.

Article U.12 après modification simplifiée :

U.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

U.12.2. Trois places de stationnement sont exigées par logement, éventuellement couvertes, sur le domaine privé.

U.12.3. Pour les logements collectifs, deux places de stationnement sont exigées par logement, éventuellement couvertes, sur le domaine privé.

U.12.4. L'article U.12.1 ne s'applique pas au secteur UE.

Article AU.12 avant modification simplifiée :

AU.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

AU.12.2. En plus des places couvertes, est exigée une place de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

AU.12.3. En plus d'une place de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière, est exigée, une place de stationnement immédiate, sur le domaine des secteurs AUA et AUR, par constructions à vocation d'habitation.

AU.12.4. L'article AU.12.1 ne s'applique pas au secteur AUE.

Article AU.12 après modification simplifiée :

AU.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

AU.12.2. Trois places de stationnement sont exigées par logement, éventuellement couvertes, sur le domaine privé.

AU.12.3. Pour les logements collectifs, deux places de stationnement sont exigées par logement, éventuellement couvertes, sur le domaine privé.

AU.12.4. L'article AU.12.1 ne s'applique pas au secteur AUE.

Article N.12 avant modification simplifiée :

N.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

N.12.2. En plus des places couvertes, est exigée une place de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

Article N.12 après modification simplifiée :

N.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

N.12.2. Trois places de stationnement sont exigées par logements, éventuellement couvertes, sur le domaine privé.

4. Conclusion

Les pièces du PLU modifiées sont le rapport de présentation du PLU auquel est ajouté cette notice de présentation et le règlement du PLU.

Le dossier de modification simplifiée est transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis.

La mise à disposition au public du dossier de modification aura lieu du 14 mars au 15 avril 2016 inclus.