

PLU approuvé le : 28 février 2008

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération en date du 7 novembre 2013

Le Maire

Commune de BELBEUF

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	3
2. OBJET DE LA MODIFICATION.....	3
2.1. ACTUALISATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UF	3
2.2. CORRECTIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT	6
2.3. CORRECTION MATERIELLE DU PLAN DE ZONAGE	7
2.4. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE AU REGARD DE L'EVOLUTION DES LIMITES TERRITORIALES DE BELBEUF	8
2.5. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : SUPPRESSION OU MODIFICATION D'INDICES POUR LES CAVITES LEVEES9	
3. CONCLUSION.....	10
4. DOSSIER DES MODIFICATIONS DU PLU.....	10

La présente notice a pour objet de détailler et argumenter chaque modification envisagée.

1. Justification du choix de la procédure de modification

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLU conformément l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

À la lecture du PLU en vigueur, les modifications ne portent pas atteinte aux critères de l'article L123-13. Par conséquent, la procédure de modification a été retenue.
La municipalité a donc décidé la modification du PLU en vigueur.

2. Objet de la modification

La présente modification, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 19/12/2012 vise à :

- actualiser le règlement de la zone UF en rapport avec la réalité du terrain,
- Corriger une erreur matérielle du plan de zonage : classement des parcelles n°A320, A367, A566 et A747 actuellement en zone 1Aua en zone UH.
- supprimer des indices de cavités levées
- modifier le plan de zonage au regard de l'évolution des limites territoriales de belbeuf

2.1. Actualisation du règlement de la zone UF

Il est apparu après application des règles de la zone UF du PLU en cours de vigueur (2008), des difficultés de mise en œuvre.

Le problème rencontré porte plus particulièrement sur l'application de l'article 9 de la zone UF.

L'article actuel prévoit :

Extrait Règlement PLU Belbeuf 2008 :

«...Article UF 9 - Emprise au sol

...

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

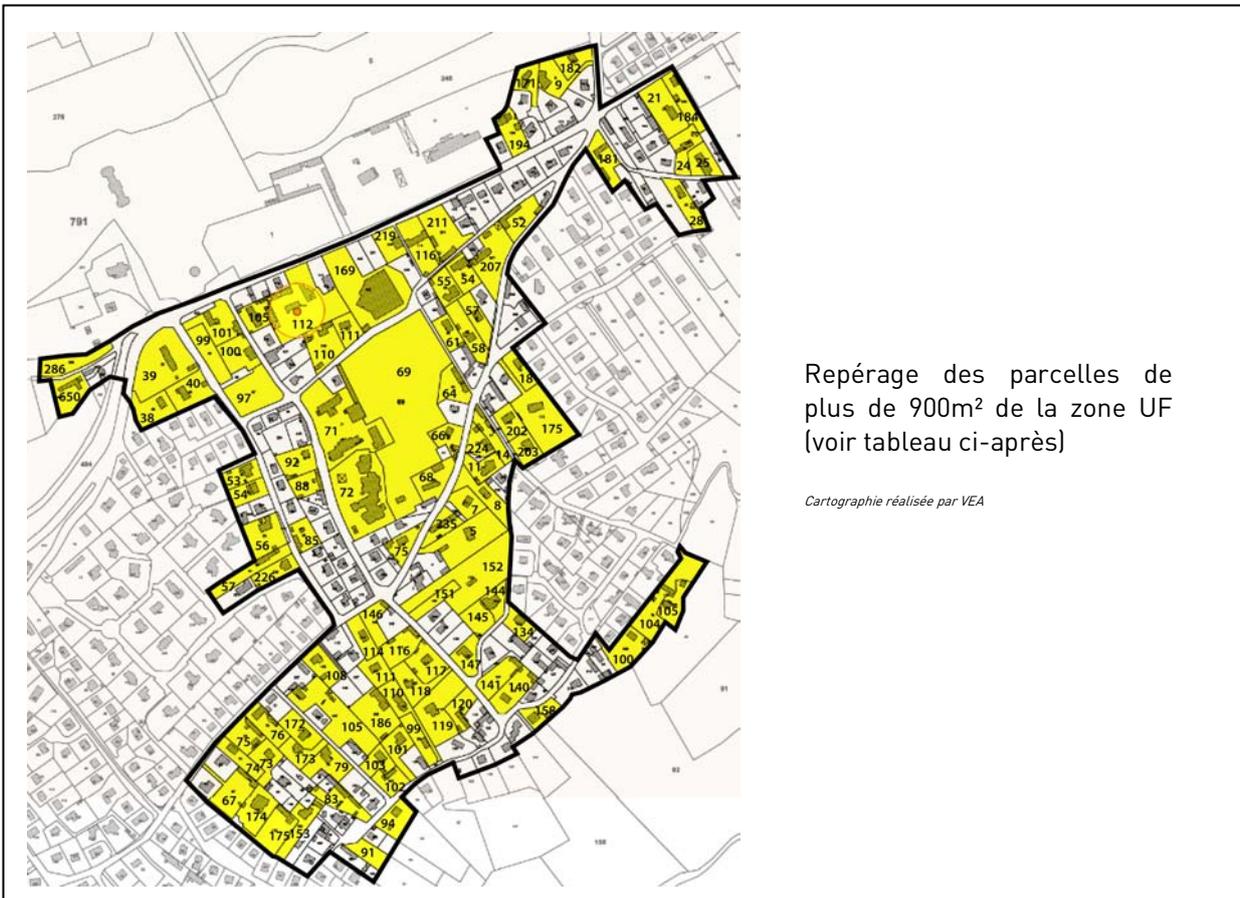
- 40 % de la surface des terrains d'une superficie inférieure à 250 m² .
- 35 % de la surface des terrains d'une superficie comprise entre 250 et 350 m² .
- 30 % de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 350 m² .

Dans le cas de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension(s) dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint - ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une prime d'emprise au sol supplémentaire de 20 m² par parcelle peut être autorisée....»

Par ailleurs il est important de rappeler que le Rapport de Présentation (page 103) insiste sur la spécificité de la zone : «le secteur UF se fonde sur la spécificité de la structure urbaine du bourg ancien».

Or, après un travail fin de l'observation du parcellaire et de la forme urbaine de cette zone, il apparait que les parcelles sont très largement supérieures à 900 m².

ZONE UF DU PLU



LES PARCELLES DE PLUS DE 900 M² DE LA ZONE UF ET LEURS SURFACES

Numéro de parcelle	Superficie (m ²)	Numéro de parcelle	Superficie (m ²)
650	1574	53	986
286	1432	18	998
39	4117	175	3839
38	1501	202	981
40	1695	203	1006
101	1861	14	980
99	1455	11	1049
100	1511	8	1490
97	2453	7	1025
105	1185	235	1032
112	4942	5	3212
110	1818	145	1063
111	920	147	1077
169	5596	134	914
219	1048	141	1325
116	1908	140	1542
211	2085	104	2692
194	1250	105	1180
171	918	100	1700
9	1372	158	1035
182	996	144	922
181	1371	120	1040
28	1280	119	2827
21	2133	118	1468
24	1286	117	1455
25	1132	116	1426
184	1277	146	989
52	1388	114	1008
207	2501	111	1000
54	1103	110	1209
57	1098	99	1000
55	1054	101	1214
58	1441	186	2069
61	931	108	1218
64	1251	105	3723
69	17416	103	922
66	1020	102	924
68	1521	172	1271
75	1040	76	1250
72	5489	173	1050
71	5912	79	1411
224	987	83	1339
92	1330	73	1148
88	936	75	1209
85	949	74	1007
226	1077	153	1324
57	1442	175	1819
56	1835	174	1645
54	987	67	1888

Par conséquent l'application de l'article de la zone UF est particulièrement inadaptée.

L'écriture actuelle de l'article 9 de la zone UF ne permet pas de préserver la spécificité de la structure urbaine du bourg ancien tel que définie au rapport de présentation. Ce souhait a d'ailleurs conduit, la municipalité à créer cette zone UF lors de la révision de 2008 qui tel que définie dans le rapport de au règlement écrit : « La zone UF correspond au centre bourg de la commune, comprend l'habitat ancien et accueille des équipements publics ».

Par conséquent l'objet de la modification porte sur la réécriture de l'article 9 de la zone UF en se basant sur la réalité du terrain. Les règles proposées seront d'une part mieux adaptées et d'autre part permettront de maintenir une densification nécessaire afin de favoriser la mixité et la diversification des logements dans le centre bourg.

MODIFICATION DU REGLEMENT PROJETEE

«L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 25 % de l'unité foncière d'une superficie inférieure à 800 m².

- 15 % de l'unité foncière d'une superficie supérieure à 800 m²

.
Dans le cas de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension(s) dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint - ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une prime d'emprise au sol supplémentaire de 20 m² par parcelle peut être autorisée....»

Le règlement modifié est annexé à ce document

2.2. Corrections mineures du règlement écrit

Plusieurs points du règlement sont modifiés pour améliorer sa compréhension et répondre ainsi aux interrogations des services instructeurs de la modification du PLU :

1) Pour l'ensemble du règlement

- Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par « surface de plancher » de tous les articles concernés pour l'ensemble des zones, pour répondre à la réforme de la surface de plancher adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et publiée au JO du 17 novembre 2011.

2) Article 7 des zones concernées :

- Suppression du paragraphe « *Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faitage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.* » qui n'apporte pas de complément aux autres règles de l'article et complique la compréhension générale. Pour les zones UF, UG et 1AU il suffit de se rapporter au gabarit constructible.
- Dans la phrase « *Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.* », le terme (bassin) est supprimé pour éviter la confusion sur la prise en compte des distances à partir de l'unique du bassin ou du bassin et de la structure autour ce dernier.

3) Article 9 des zones concernées :

- Le mot « *prime* » est inapproprié et est remplacé par « *majoration* ».

4) Article 10 (des zones concernées)

- Dans un souci de simplification la phrase « *Les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.* » est remplacée par un renvoi au gabarit constructible l'article 7 lorsque celui-ci existe ou à un gabarit nouvellement inséré dans l'article 10.

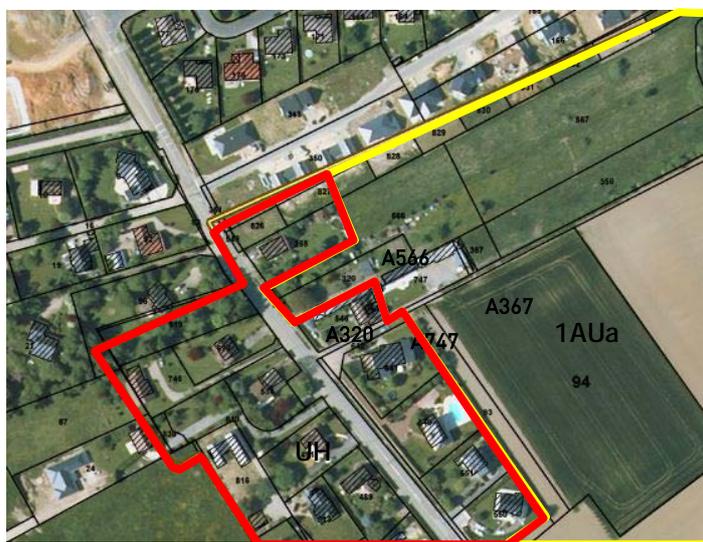
2.3. Correction matérielle du plan de zonage

Il apparait que quatre parcelles aujourd'hui construites ou desservies directement par les réseaux ont par erreur été classées, lors de la dernière révision du PLU, en zone 1AUa. Or celles-ci auraient dû être classées en zone UHa.

Les parcelles concernées sont : A320, A367, A566 et A747.

Il convient donc d'apporter des modifications au plan de zonage. Celles-ci sont indiquées ci-dessous.

ZONAGE AVANT TRANSFERT DES PARCELLES DE LA ZONE 1AUa VERS LA ZONE UH



ZONAGE APRES TRANSFERT DES PARCELLES DE LA ZONE 1AUa VERS LA ZONE UH



Le plan de zonage modifié est annexé à ce document.

2.4. La modification du plan de zonage au regard de l'évolution des limites territoriales de Belbeuf

Le 27 octobre 2010, un arrêté portant sur la modification des limites territoriales entre la commune d'Amfreville La Mivoie et Belbeuf a été prononcé. (cf annexe n°IV.b.).

Cet arrêté a pour effet de transférer 46 200m² de la commune de Belbeuf au bénéfice de la commune de Amfreville La Mivoie (voir carte ci-après).

Il convient donc d'apporter des modifications au plan de zonage et au rapport de présentation. Celles-ci sont indiquées ci-dessous.

1) Modifications à apporter au plan de zonage

LOCALISATION DU DE LA LIMITE COMMUNALE MODIFIEE



Voir zoom page suivante

ZOOM LOCALISATION DES PARCELLES TRANSFEREES



INFORMATIONS PARCELLES TRANSFEREES

	Parcelle n° :	Propriétaire au Cadastre :	Adresse :	Superficie :	Bâtie :	Nature :	Secteur PLU :
1	176	M. et Mme ROUSSEL Didier	420A route de Paris 76520 MESNIL RAOUL	1 233 m ²			UHb
2	177	M. et Mme ROUSSEL Didier	420A route de Paris 76520 MESNIL RAOUL	1 156 m ²			UHb
3	180 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	3 048 m ²			N
4	183 /	SA Câbles Pirelli	BP 801 89108 SENS CEDEX	5 460 m ²			
5	219 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	268 m ²			N
6	246 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	5 424 m ²			N
7	287 /	SA Câbles Pirelli	BP 801 89108 SENS CEDEX	2 968 m ²			N
8	295 /	Etat DREAL		5 623 m ²			N
9	537 /	Etat DREAL		240 m ²			N
10	664 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	2 928 m ²	x	commercial	UHb
11	683 /	SA Câbles Pirelli	BP 801 89108 SENS CEDEX	13 691 m ²	x	industriel	UI
12	733 /	AXA Immobiliers	Altys Gestion 103 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	1 193 m ²			N
13	773 /	M. et Mme MINART Laurent	1 route de Paris 76240 BELBEUF	2 968 m ²	x	habitation	N
			TOTAL :	46 200 m²			

Le plan de zonage modifié est annexé à ce document.

2) Modifications à apporter au rapport de présentation

La superficie de la commune est à modifier dans la fiche d'identité de la commune de la page 11.

Elle passe de 656 hectares à 651 hectares.

Le rapport de présentation modifié est annexé à ce document.

2.5. Modification du plan de zonage : suppression ou modification d'indices pour les cavités levées

La cavité n°1 située au Closet a fait l'objet d'une modification de son périmètre de protection : permettant la levée totale du risque sur les 3 habitations situées dans la zone blanche, conformément à la page 12 du rapport établi par Forage Conseil (joint en annexe)

La cavité n°5 située à Normare a été levée, suite à son comblement réalisé par le bureau d'études For&Tec et suite à l'avis favorable donné par le Bureau des Risques et Nuisances de la préfecture (cf : courrier en annexe V.a.)).

Toutefois, le bureau des Risques et Nuisances propose de conserver à titre informatif l'historique en barrant d'une croix le périmètre de cette ancienne cavité. Il pourra être signalé dans la légende : cavité levée.

Il convient donc d'apporter des modifications au plan de zonage et au rapport de présentation (pages 61 à 63).

Le dossier risque des cavités levées est annexé à ce document (annexe V.a.).

Le plan de zonage modifié est annexé à ce document.

Le rapport de présentation modifié est annexé à ce document.

3. Conclusion

Cette modification du PLU apporte quelques changements minimes qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

De plus, cette modification n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle permettra, notamment d'augmenter les surfaces naturelles de la commune.

Enfin, cette modification du PLU n'engendre aucun risque de nuisance.

4. DOSSIER DES MODIFICATIONS DU PLU

Les dispositions de modifications du PLU exposées et justifiées ci-dessus sont développées formellement, avec état actuel et état projeté, dans le dossier joint à cette notice de présentation.