



**COMMUNE DE HOUPEVILLE**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**NOTICE EXPLICATIVE**



## **AVIS AU PUBLIC**

### **1<sup>ère</sup> modification simplifiée du plan local d'urbanisme**

---O---

Le public est informé de la mise en modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Houpeville pour permettre d'augmenter de 20 % la hauteur maximale des constructions et diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi qu'un registre destiné aux observations du public seront mis à sa disposition à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant sept semaines à compter du 25 juin 2012.

Le présent avis sera affiché en Mairie et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil municipal sera amené à se prononcer pour l'approbation de la présente modification simplifiée.

**Le Maire,  
Monique BOURGET.**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HOUPEVILLE**

**Rapport de présentation**

**SOMMAIRE**

1 - OBJET et PROCEDURE	4
1.1 - Objet de la modification	4
1.2 - Choix de la procédure	4
1.2.1- Définition de la procédure de modification simplifiée	4
1.2.2- Justification du choix de la procédure	5
1.2.3- Déroulement de procédure de la modification	6
2 - LES MODIFICATIONS APORTEES REGLEMENT DU PLU	8
2.1 - Modifications des articles du règlement	8
3 - MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	10
3.1 - Adaptation du règlement	10
4 - CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU	10
4.1 - Le paysage et les milieux naturels	10
4.2 - Le cadre bâti et l'organisation urbaine	10
4.3 - Les risques	10
5 - PLAN DE ZONAGE	11

## **1- OBJET ET PROCEDURE**

### **1.1- Objet de la modification**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houpeville a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2010, il n'a pas été modifié depuis.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 a été lancée en vue de faciliter la construction de certains terrains, qui en raison de la limite des hauteurs et des obligations de recul imposées dans le règlement du PLU, ne sont actuellement pas constructibles ou difficilement ; il s'agit notamment, des extensions de maisons, de la construction d'abris de jardins et de maisons à toiture terrasse.

Concrètement cela se traduit par la modification du règlement du PLU, et en particulier des articles suivants :

- U.6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- U.10 : Hauteur maximum des constructions
- U.11 : Aspect extérieur

### **1.2- Choix de la procédure**

#### **1.2.1- Définition de la procédure de modification simplifiée**

La définition des procédures d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme est donnée par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (Loi ENL).

*« 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.*

**Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.**

*Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.*

*Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »*

### **1.2.2- Justification du choix de la procédure**

Dans le cadre des réformes engagées par le Grenelle de l'Environnement, la loi n° 2009-179 du 17 Février 2009, relative à l' « accélération des programmes de constructions et d'investissements publics et privés », introduit donc la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le décret n° 2009-722 du 18 Juin 2009 définit les conditions d'informations de la population et précise les règles des POS et PLU susceptibles d'être modifiées par le recours à cette procédure. Il s'agit véritablement d'un assouplissement de la procédure classique de modification des documents d'urbanisme, dans la mesure où la modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique mais prévoit, en application de l'article R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme, « la mise à disposition [...] d'un registre permettant au public de formuler ses observations » vis-à-vis du projet de modification simplifiée.

Ainsi, en application de l'article R.123-20-1 du Code de l'Urbanisme, et conformément au septième alinéa de l'article L.123.13 du même texte, il est stipulé que la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

« a) **Rectifier une erreur matérielle\*** ;

b) **Augmenter, dans la limite de 20 %, ..... la hauteur maximale des constructions\***, .....

c) **Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain\*** ;..... »

**\* sont mentionnés en gras les motifs de modification retenus**

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1, qui visent à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

**L'utilisation de la présente procédure de modification simplifiée est justifiée, puisqu'il s'agit, de rectifier une erreur matérielle, d'augmenter, dans la limite de 20 %, la hauteur maximale des constructions et de diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain**

Il s'agit véritablement d'un assouplissement de la procédure classique de modification des documents d'urbanisme, dans la mesure où la modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique mais prévoit, en application de l'article R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme, « *la mise à disposition [...] d'un registre permettant au public de formuler ses observations* » vis-à-vis du projet de modification simplifiée.

### **1.2.3- Déroulement de procédure de modification**

La procédure de modification simplifiée du PLU est, elle, plus particulièrement encadrée par l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme ainsi que les articles R 123-20-1 et R 123-20- 2 du code de l'urbanisme suivant le décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes d'investissement publics et privés.

## **Mise à disposition du public**

### **• La consultation du public est définie par les textes suivants :**

- article L. 123.13 du code de l'urbanisme (loi 2009-179 du 17 février 2009 modifiée par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010),
- R 123-20-2 du Code de l'urbanisme, (Décret 2009-722 du 18 juin 2009, modifié).

### **• Elle se déroule de la façon suivante :**

- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; publication et caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.
- Ouverture de consultation du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation.
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée.
- Mesures de publicité de la délibération la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme

## **Approbation de la modification simplifiée**

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée du PLU peut :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.
- Soit être abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU marque l'achèvement de la procédure, et doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

## **Transmission et communication du dossier de PLU modifié**

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé ;

- Au Préfet,
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- Aux personnes publiques associées.

## 2 - LES MODIFICATIONS APPORTEES REGLEMENT DU PLU

Les modifications apportées au règlement du PLU portent uniquement sur la rédaction du règlement, la cartographie n'est pas modifiée.

### 2.1 – Modifications des articles du règlement

#### Règlement actuel

##### **Article U.6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**U.6.1.** Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

##### **Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**U.7.1.** Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.

#### Règlement après modifications

##### **Article U.6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

**U.6.1.** Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

##### **Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

**U.7.1.** Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.

**U.7.2.** Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

#### **Article U.10 : Hauteur maximum des constructions**

**U.10.2.** Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser :

- 3 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB et UR ;
- 6 mètres maximum de hauteur pour le secteur UP si la construction est située en limite d'emprise publique ou 3 mètres maximum de hauteur si la construction n'est pas située en limite d'emprise publique ;
- 8 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC

**U.10.4.** Dans tous les secteurs la hauteur des constructions à vocation d'annexe ne pourra pas dépasser :

- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives au moins deux pentes ;
- 2,5 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon

#### **Article U.11 : Aspect extérieur**

**U.11.10.** Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés.

#### **U.7.2. Les constructions peuvent être implantées :**

- soit sur limite séparative, ou avec un recul inférieur à 3 m, pour les constructions dont la hauteur maximum est de 3,60 m et sur une profondeur maximum de 12 m.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.

La construction en limite séparative est autorisée pour les petites constructions (abris de jardins..) inférieures à 3 m au faitage et inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article U.10 : Hauteur maximum des constructions**

**U.10.2.** Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser :

- 3,6 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB et UR ;
- 7,2 mètres maximum de hauteur pour le secteur UP si la construction est située en limite d'emprise publique ou 3,6 mètres maximum de hauteur si la construction n'est pas située en limite d'emprise publique ;
- 9,6 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC.

**U.10.4.** Dans tous les secteurs la hauteur des constructions à vocation d'annexe ne pourra pas dépasser :

- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées
- 3,6 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes
- 3 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon

#### **Article U.11 : Aspect extérieur**

**U.11.10.** Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés.

Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses.

### 3 -MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

#### 3.1 - Adaptation du règlement

Appellation des zones	Articles modifiés	Résumé des modifications apportées
U	U 6	Exception aux Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
U	U 7	Diminution des obligations de recul des constructions,
U	U 10	Augmentation, dans la limite de 20 %, de la hauteur maximale des constructions
U	U 11	Non application de l'article aux toitures terrasses

#### 4- Conséquences de la modification du PLU

##### 4.1 - Le paysage et les milieux naturels

Les modifications apportées ne concernent que la Zone U du PLU, et ne prévoit aucune évolution des zones naturelles ou agricoles

##### 4.2 - Le cadre bâti et l'organisation urbaine

L'adaptation de quelques articles du règlement du PLU assurera une meilleure cohérence des règles, notamment sur la hauteur, le recul et les toitures.

Ces autres modifications apportées n'ont aucune conséquence sur le cadre bâti ou l'organisation urbaine.

##### 4.3 - Les risques

Les modifications n'ont aucun effet sur les risques.

## 5- Plan de zonage

Partie concernée par les modifications : Zone U (en rose)

