

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE D'ISNEAUVILLE
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvée le

1 – NOTICE DE PRESENTATION
2- EXTRAIT DU REGLEMENT ORIGINAL
3- EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE



1 ^{ère} élaboration du POS	approuvée le	: 09.04.76
1 ^{ère} modification	approuvée le	: 11.04.79
1 ^{ère} révision	approuvée le	: 21.01.86
2 ^e modification	approuvée le	: 12.06.87
3 ^e modification	approuvée le	: 17.09.90
2 ^e révision	approuvée le	: 23.10.96
4 ^e modification	approuvée le	: 06.09.04

Révision du PLU :
prescrite le : 23 09 2002
arrêtée le : 02 07 2007
approuvée le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 avril 2012

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE D'ISNEAUVILLE
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – NOTICE DE PRESENTATION



- 1- Objet de la modification simplifiée**
- 2- Procédure de modification simplifiée du PLU**
- 3- Les motifs et les modifications apportées aux documents**

1 ^{ère} élaboration du POS	approuvée le	: 09.04.76
1 ^{ère} modification	approuvée le	: 11.04.79
1 ^{ère} révision	approuvée le	: 21.01.86
2 ^e modification	approuvée le	: 12.06.87
3 ^e modification	approuvée le	: 17.09.90
2 ^e révision	approuvée le	: 23.10.96
4 ^e modification	approuvée le	: 06.09.04

Révision du PLU :
prescrite le : 23 09 2002
arrêtée le : 02 07 2007
approuvée le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 avril 2012

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isneauville a été approuvée le 08.12.2008.

Les élus ont souhaité engager une modification simplifiée pour faire évoluer le règlement du PLU concernant l'opération ZAC du Manoir (zone AUa).

Objet de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée consiste à :

- Modifier les articles 6.3 et 7 afin de diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux emprises publiques et limites séparatives dans la zone AUa
- Rectifier une erreur matérielle

Procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article R123-20.1 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- 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 ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

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.

Cette procédure ne donne donc pas lieu à une enquête publique mais à une simple consultation du public.

Les motifs et les modifications apportées aux documents

- **Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux emprises publiques ou privées existantes en zone AUa. (article 6)**

Le règlement du PLU prescrit soit une implantation en limite soit avec un recul de 5m des constructions par rapport aux voies. Le recul de 5m n'étant pas économe en espace, et étant trop contraignant pour les parcelles de faible superficie, il est décidé d'autoriser le recul des constructions de 1m minimum par rapport aux voies.

- Nécessité de modifier l'article 6.3 : ajouter la possibilité de s'implanter avec un recul de 1m minimum par rapport aux voies. ?

En outre, les différents reculs s'entendront hors débords afin de permettre une gestion plus économe de l'espace.

- Nécessité de modifier les articles 6.1 et 6.2 de la zone AUa.

- **Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone AUa. (article 7)**

L'article 7 de la zone AUa stipule que les constructions autorisées, doivent s'implanter en limite séparative ou observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

Afin de favoriser la gestion économe de l'espace et d'autoriser des implantations plus proches des limites séparatives dans le cadre du projet de nouveau quartier, cet article est modifié dans le règlement du PLU indiquant que : les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un recul au moins égal à 1,90m de la limite séparative.

Notons que les pétitionnaires devront respecter le cahier de prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales réalisé dans le cadre de la ZAC (formulant notamment plus précisément les reculs par rapport à chaque voie ou chaque limite de lot). Aussi il est spécifié dans le chapeau du règlement de la zone AUa « Les pétitionnaires devront également conformer leurs projets aux documents relatifs au cahier de prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales »

- **Rectifier une erreur matérielle :**

Une révision simplifiée du PLU a été approuvée le 16 avril 2012 ayant pour objet de permettre l'aménagement du secteur du Manoir.

Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 octobre au 14 novembre 2011, une critique avait été émise sur la décision de 13m au faitage au lieu des 12m dans le PLU avant révision simplifiée.

Pour faire suite à cette remarque, et dans le cadre du bilan de la concertation, les élus ont décidé d'ajouter une réglementation afin de gérer les types de toitures de constructions collectives (constructions de plus de deux niveaux) pour la zone AUa : « La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 13 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel. Le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en attique. ».

Cette modification a été réalisée dans l'article 10 du règlement de la zone AUa.

Une erreur matérielle doit être rectifiée puisque la modification aurait dû être intégrée à l'article 11 de la zone AUa et non à l'article 10.

Du fait de son intégration à l'article 10, cette règle pose des difficultés lors de l'instruction des permis de construire pour les constructions de moins de 7m à l'égout ou à l'acrotère : cela empêche la réalisation de constructions individuelles sans combles ni attique (constructions devant pouvoir être réalisées dans le nouveau quartier du Manoir).

- Nécessité de modifier les articles 10 et 11 de la zone AUa :
La règle est adaptée et déplacée à l'article 11 pour ne s'appliquer que pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7m à l'égout ou à l'acrotère.