

PLU approuvé le : 24 juin 2010

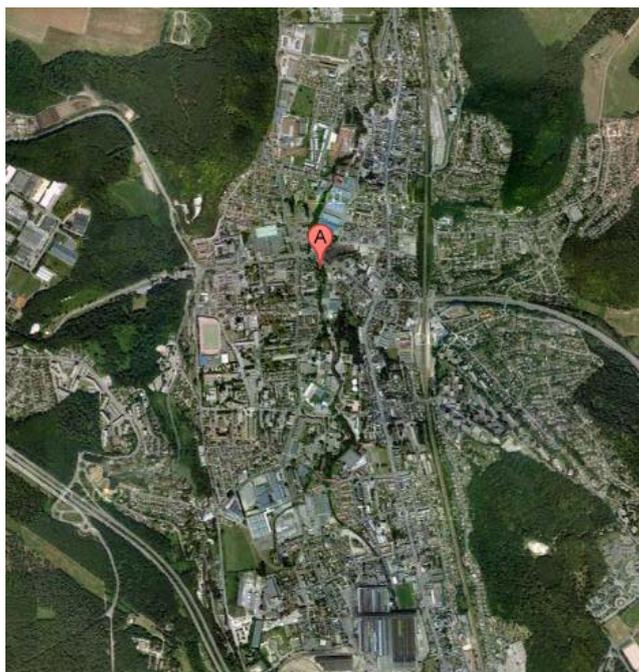
**Modification n°1 :**

Vu pour être annexé à la délibération en date du 27 mai 2013

Le Maire

# Commune de MAROMME

## Modification du Plan Local d'Urbanisme



**Notice de présentation**

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>Création d'un secteur UL .....</b>	<b>4</b>
2.1.1.	Modification du plan de zonage liée à la création de la nouvelle zone UL .....	6
2.1.2.	Contenu du règlement de la nouvelle zone UL à créer .....	7
2.1.3.	Modification apportée au rapport de présentation :.....	12
<b>2.2.</b>	<b>La modification du plan de zonage ayant comme effet la transformation de zones U en zones N.....</b>	<b>14</b>
<b>2.3.</b>	<b>La modification du tableau des surfaces de zones du rapport de présentation (chapitre VIII).....</b>	<b>15</b>
<b>2.4.</b>	<b>La modification du règlement clarifiant certaines règles des secteurs UA, UB, UC, UZ et N .....</b>	<b>17</b>
<b>2.5.</b>	<b>Modification du plan de zonage : réduction d'un indice pour la cavité levée.....</b>	<b>19</b>
<b>2.6.</b>	<b>Modification du plan de zonage avec l'ajout d'un indice de cavité Karstique .....</b>	<b>20</b>
<b>2.7.</b>	<b>Ajout de nouvelles annexes au PLU .....</b>	<b>20</b>
<b>3.</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>20</b>

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 à 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 1er 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 développements 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 1er 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

Suite à une concertation entre la mairie de Maromme et les instances du SAGE, il a été décidé de ne plus engager d'étude visant à supprimer la zone d'expansion des ruissellements (point 2 de la délibération du conseil municipal du 10 octobre 2012).

Les modifications portent sur 5 aspects :

- 1 – La création d'un secteur UL (zonage et règlement) : destiné à recevoir des espaces non bâtis à usage de loisirs et présentant des qualités paysagères particulières
- 2 – La modification du plan de zonage ayant comme effet la transformation de zones U en zones N,
- 3 - La modification du règlement permettant la clarification de certains articles des secteurs UA, UZ et N
- 4 – La modification du plan de zonage avec la réduction d'un indice de cavité (n°21).
- 5 – La modification du plan de zonage avec l'ajout d'un indice de cavité Karstique (n°112) .

### 2.1. Création d'un secteur UL

La création d'un secteur UL se justifie au regard du PADD qui prévoit de créer de nouveaux liens d'usages entre l'îlot de la Mairie et la rue de la République afin de :

- Permettre le désenclavement
- Assurer les continuités urbaines et spatiales avec la rue de la République et le secteur d'équipements de l'église.

Extrait PADD – juin 2010

**« II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
2.1 CONFORTER ET REQUALIFIER LE CENTRE URBAIN DE MAROMME AUTOUR DE SES  
FONCTIONS ET DE SON HISTOIRE.**

**RAPPEL DU DIAGNOSTIC**

- des lieux qui confirment la vitalité d'un centre ville mais en revanche, l'absence d'un espace de référence au centre ville ;
- le problème de la fonction urbaine et de la lisibilité des places J. Jaurès et Saint Just au regard du centre ville ;
- un flux de circulation très important occasionnant une fracture dans le centre ville (rue des Martyrs de la Résistance) et des problèmes de déplacements dans la ville.

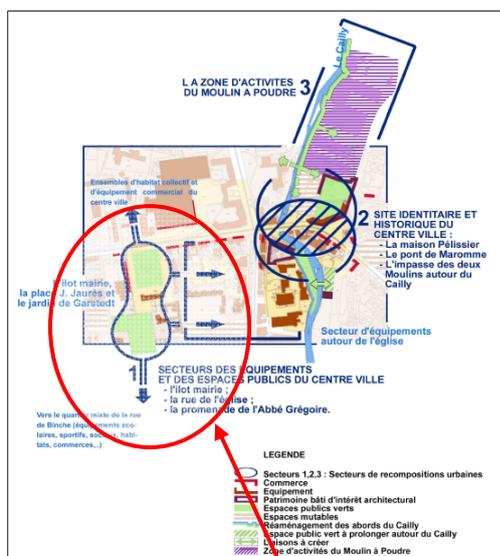
**LES ORIENTATIONS**

L'objectif est de reconquérir certains espaces en mutation afin de permettre des recompositions urbaines sectorielles :

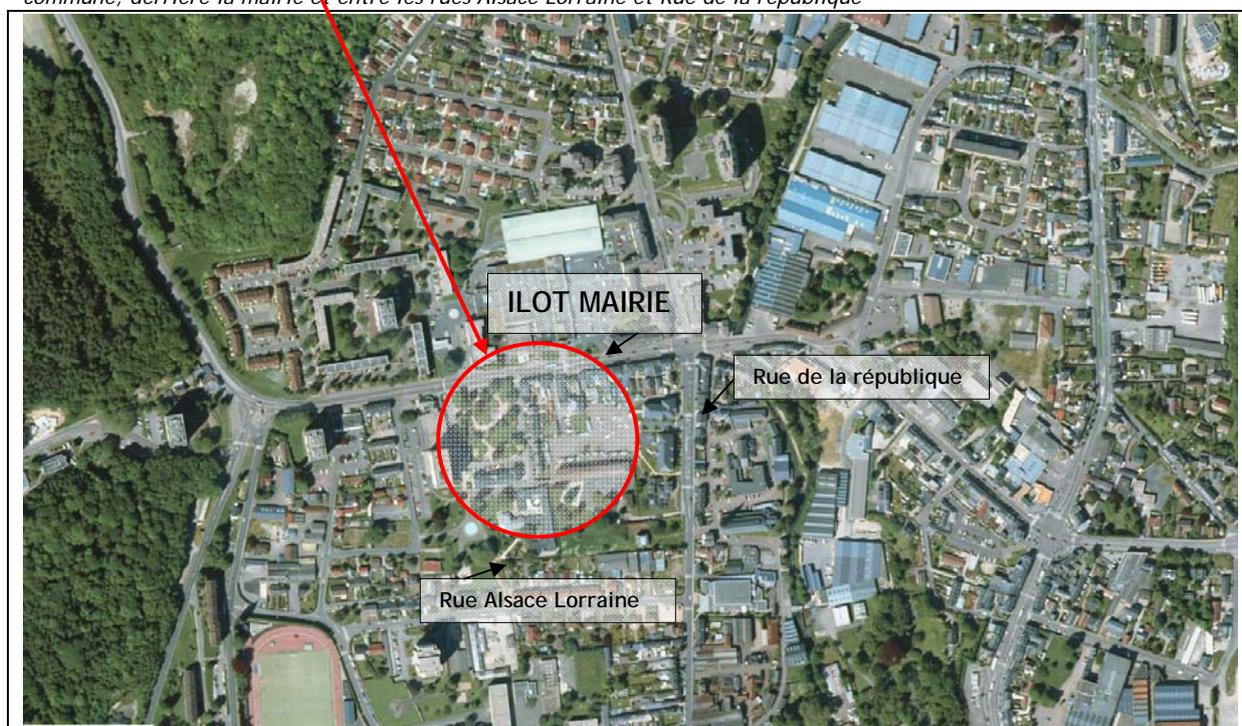
1. **C'est le cas de l'îlot mairie**, espace majeur du centre ville dont les occupations et l'organisation semblent peu cohérents dans le fonctionnement du centre ville. Un ensemble de terrains donnant rue de la République et rue de Lorraine permettra non seulement le désenclavement, la restructuration de l'îlot, mais également d'assurer les continuités urbaines et spatiales avec la rue de la République et le secteur d'équipements de l'église.  
La réflexion d'ensemble sur cet îlot a permis également de reconsidérer le rôle de la place J. Jaurès dans le centre ville. » Extrait du PADD juin 2010

La création de la zone UL a pour effet de modifier :

- le rapport de présentation
- le plan de zonage
- le règlement



Extrait du PADD 2010 : qui définit la création d'espaces publics ouverts permettant de tisser des liens d'Est en Ouest sur la commune, derrière la mairie et entre les rues Alsace Lorraine et Rue de la république



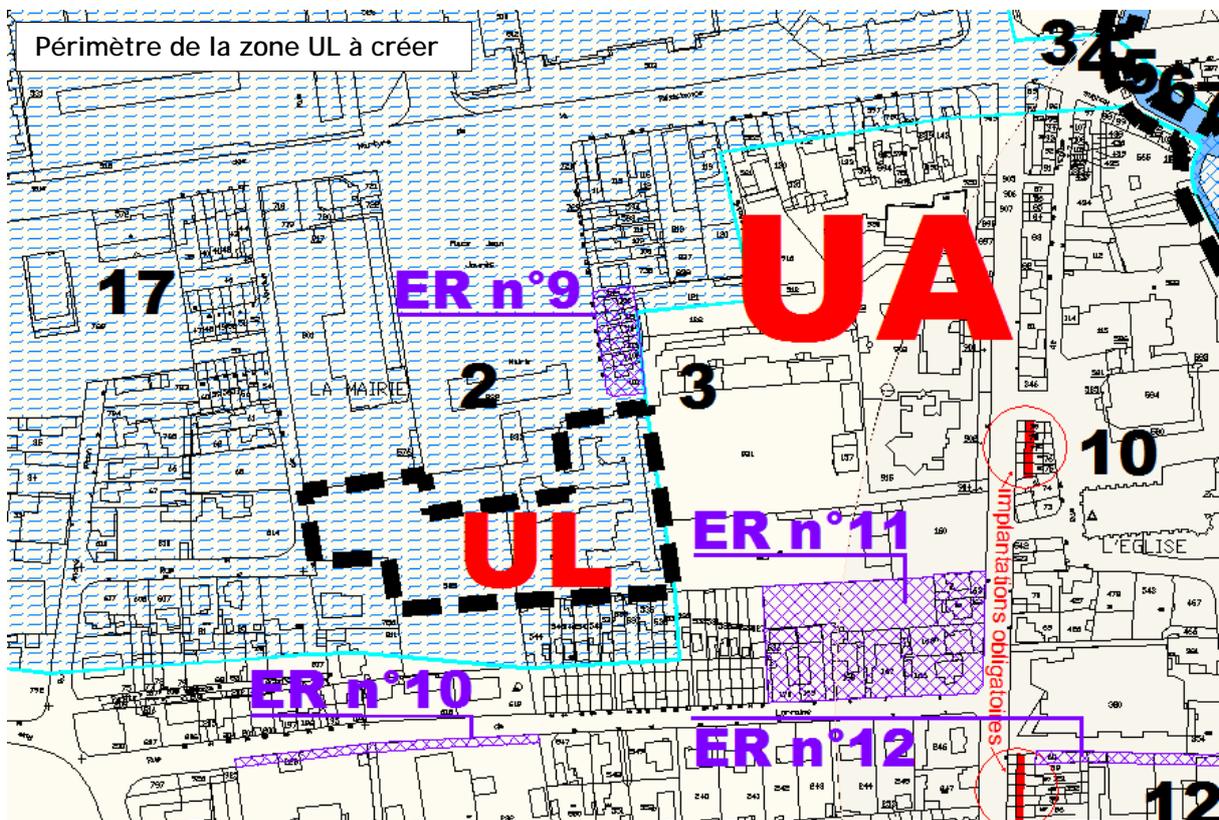
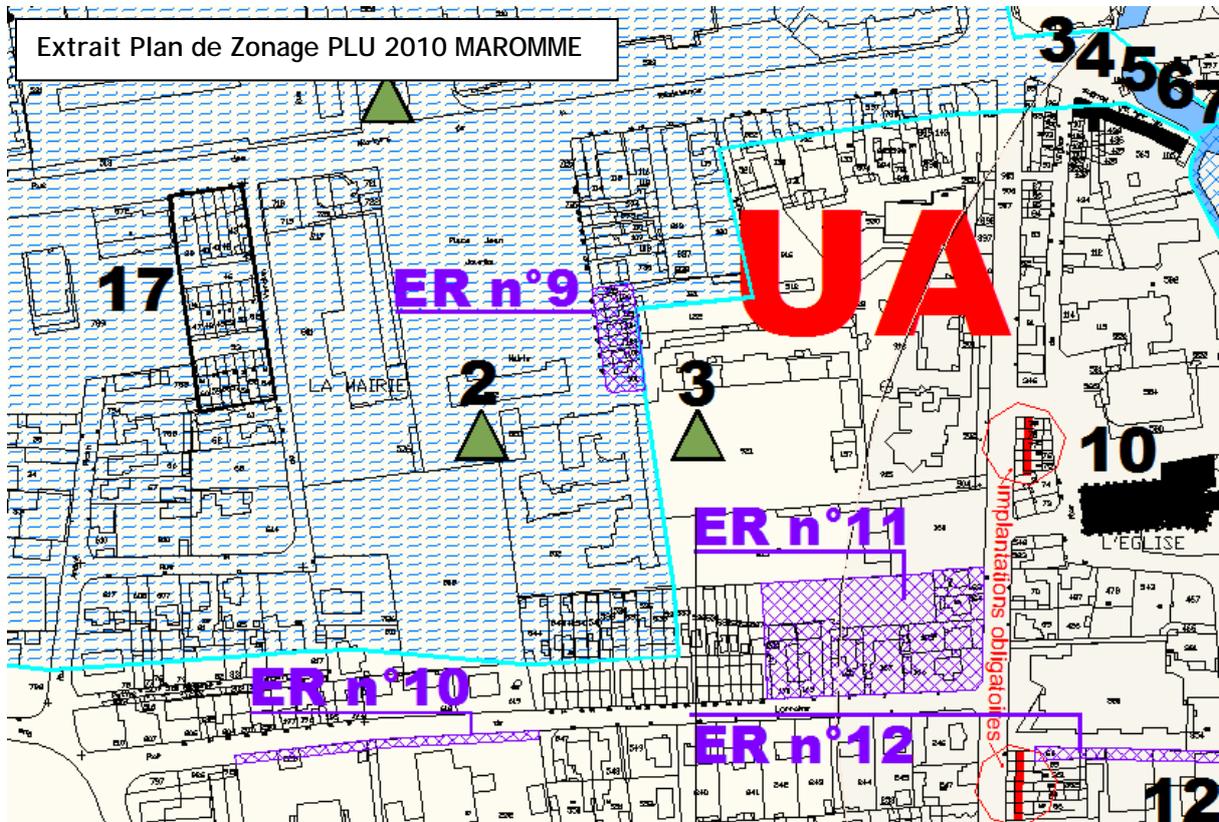
Bien que ce secteur stratégique pour le développement de la commune (notamment la création d'espaces publics non bâtis) soit clairement énoncé dans le PADD, il n'a pas été traduit dans le zonage et règlement actuel du PLU.

Ainsi, la création d'une nouvelle zone UL et de son règlement permet à la commune de mettre en œuvre le PADD.

**La zone correspond à un secteur où aucune construction ne sera admise**, à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière. Seules des dispositions particulières pourront être admises et pourront être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. Cette zone pourra accueillir à titre d'exemple : des aménagements d'aire de jeux et de détente, de promenades, jardins, parcs publics, parcs de stationnement...

## 2.1.1. Modification du plan de zonage liée à la création de la nouvelle zone UL

Le plan de zonage modifié est annexé à ce document



### 2.1.2. Contenu du règlement de la nouvelle zone UL à créer

Cette zone urbanisée a pour destination principale la création d'espaces publics de qualité permettant la mise en œuvre du PADD et la reconnexion des quartiers situés derrière la mairie d'est en ouest ». Cette zone est située dans une zone d'expansion des ruissellements.

**Ci-dessous la proposition de règlement pour la zone UL :**

#### **Article UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites les occupations du sol ci-après :

- 1.1 Habitation et leurs annexes.
- 1.2 Hébergement hôtelier, terrains de camping
- 1.3 Bureaux.
- 1.4 Commerce.
- 1.5 Artisanat
- 1.6 Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt ou d'hôtellerie
- 1.7 Exploitation agricole ou forestière ou carrières
- 1.8 Les constructions publiques
- 1.9 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sport ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.

#### **Article UL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sans objet

#### **Article UL-3 : Accès et voirie**

##### **3.1 Accès**

3.1.1. Toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.1.2 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

## **3.2 Voirie**

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

3.2.3 Le dépôt et la présentation sur les voies publiques ou privées de déchets ménagers et assimilés ainsi que des encombrants doit être effectué conformément aux jours, heures de collecte et autres prescriptions prévues par les règlements en vigueur.

## **Article UL- 4 : Desserte par les réseaux.**

### **4.1 Eau potable**

Sans objet.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

Sans objet.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Sans objet.

### **4.4 Autres réseaux**

Les réseaux (éclairage public) et leur raccordement seront enterrés à la charge du propriétaire.

## **Article UL-5 : caractéristique des terrains**

Sans objet

## **Article UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies\* ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques\* (jardin, parc public, place....).

Elles ne s'appliquent pas aux emprises publiques\* piétonnes ou cyclables, ni aux voies\* de statut privé donnant accès à deux constructions maximum.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales, dans la limite de l'emprise au sol existante.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces hors œuvre brute (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions\* voisines et/ou à la qualité des lieux.

## **Article UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres au droit de la limite séparative.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces hors œuvre brute (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions\* voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

Sans objet

## **Article UL-9 : Emprise au sol**

Sans objet

## **Article UL-10 : Hauteur maximum des constructions**

Sans objet

## **Article UL-11 : Aspect extérieur.**

### **11.1 Clôtures**

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées n'excéderont pas 1,80 mètres de haut maximum, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

En cas de reconstruction, les clôtures devront être reconstruites dans les mêmes hauteurs.

### **11.2 Portails**

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

### **11.3 Locaux et équipements techniques**

11.3.1 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

11.3.2 Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe\*, les constructions\* voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **11.4 Systèmes d'énergie renouvelable**

#### **11.4.1 capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

#### **11.4.2 Eoliennes**

Les éoliennes sont interdites.

## **Article UL- 12 : stationnement**

- 12.1** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.2** La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m X 7,00m.
- 12.3** Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.
- 12.4** Lors de toute opération de construction et d'aménagement d'espaces publics qui conduisent la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci devront obligatoirement intégrer :
- 12.4.1 du stationnement pour les deux-roues motorisés  
Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.
- 12.4.2 du stationnement pour les vélos  
Pour 2 places de stationnement véhicule, il devra être réalisé 1 place pour un stationnement vélo.

## **Article UL -13 : Espaces libres et plantations.**

- 13.1** Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 13.2** Les plantations existantes y compris les haies doivent être si possible maintenues et dans le cas de leur coupe ou abattage elles devront être remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales sur l'assiette foncière concernée.

## **Article UL-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

Le règlement modifié est annexé à ce document

### 2.1.3. Modification apportée au rapport de présentation :

La modification apportée au rapport de présentation portera d'une part sur la justification de la zone UL et d'autre part sur la modification du tableau présentant les surfaces par zones (cf 2.3)

Les chapitres V : 5.2 et VIII : 8.4 du rapport de présentation seront donc complétés et/ou modifiés.

**Ci-après dans le texte en rouge les éléments complétés et modifiés :**

#### **Modification du rapport de présentation pour le chapitre V :**

### **V - DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES**

#### **5.2.1 – Le découpage du territoire en zones**

Les zones urbaines peuvent se répartir en deux catégories :

- Les zones urbaines à caractère central

La zone UA ; quartiers route de Dieppe / Martyrs de la Résistance

Le secteur UAv ; aire d'accueil des gens du voyage

La zone UB ; quartiers Binche / Clérette

**La zone UL ; secteur central au sud de l'îlot mairie**

- La zone urbaine périphérique

La zone UC ; quartiers de la Maine, Clair Joie et de la Cote de Velours

- La zone urbaine à vocation d'activités

La zone UZ ; Zone d'Activités de la Maine et site de la Lyonnaise

Les zones naturelles sont principalement constituées des espaces forestiers. Une zone naturelle de taille et de capacité limitée, a été instaurée pour le groupe d'habitations situé à l'extrême Sud de la commune, en limite de Canteleu :

- Les zones naturelles forestières

La zone naturelle N ; principalement les espaces forestiers de la commune

Le secteur naturel urbanisé Na ; au Sud de la commune en limite de Canteleu.

La zone à urbaniser est la zone naturelle de la commune destinée à être urbanisée.

- La zone de développement résidentiel

- La zone AU ; à l'Est de l'Avenue du Val aux Dames

La détermination de ces zones a été réalisée dans une optique de compatibilité avec l'occupation des sols et les typologies constatées sur les communes limitrophes de Maromme. La spécificité de chacune de ces zones se traduit par l'adoption de nuances au travers des règles qui leur sont appliquées : les densités et hauteurs par exemple, évoluant de façon décroissante au fur et à mesure de l'éloignement du centre-ville.

La vocation respective de ces zones est la suivante :

## LES ZONES URBAINES À CARACTÈRE CENTRAL

Elles ont vocation à accueillir l'habitat, les équipements, les services à la population, les commerces et activités économiques.

Le développement présent et les perspectives envisagées pour la ville, ont permis de retenir les découpages tels que définis ci-après :

*La zone UA : La zone UA est une zone urbaine de forte densité, ayant un caractère de centre. Elle a pour principale vocation l'habitat. Elle correspond aux grands ensembles de logements collectifs. Elle comprend un secteur UAv, destinée à l'accueil des gens du voyage.*

Cette zone autorise la mixité des fonctions. Elle correspond à l'hyper-centre de la ville de forte densité et permet donc l'édification de constructions de grande hauteur. Elle renferme un nombre important d'équipements publics (écoles, équipements culturels, équipements administratifs...). Elle englobe également une partie de la Route de Dieppe, afin d'affirmer le caractère de boulevard urbain de cet espace. Dans le but de développer un projet cohérent sur ce secteur d'enjeux, il a été défini une orientation d'aménagement, sur les terrains jouxtant le concessionnaire Renault.

**La zone UB :** *La zone UB est une zone urbaine, limitrophe avec le centre-ville. De densité inférieure à la zone UA, elle est à vocation principale d'habitat collectif.*

La zone UB correspond à des quartiers mixtes où l'habitat pavillonnaire côtoie les grands ensembles. Cette diversité des typologies d'habitat sera encouragée. Des constructions à usage industriel y sont présentes. Leur maintien, voir leur extension, mais aussi leur mutation pour une reconversion à vocation d'habitat sera possible, cette zone autorisant la diversité des fonctions.

**La zone UL :** *La zone UL est une zone urbaine, située derrière la mairie. Cette zone urbanisée est une zone ayant pour destination principale la création d'espaces publics de qualité permettant la mise en œuvre du PADD et la reconnexion des quartiers situés derrière la mairie d'est en ouest » cette zone est située dans une zone d'expansion des ruissellements.*

... »

« ...

### **5.2.2 – La justification des règles d'urbanisme**

#### Zones UL à vocation d'espaces publics et de reconnexion de quartiers entre eux

**Le secteur UL se justifie au regard du PADD qui prévoit de créer de nouveaux liens d'usages entre l'îlot de la Mairie et la rue de la République afin de :**

- Permettre le désenclavement
- Assurer les continuités urbaines et spatiales avec la rue de la République et le secteur d'équipements de l'église.

**La zone correspond à un secteur où aucune constructions ne seront admises :** à savoir Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière.

Seules des dispositions particulières pourront être admises et pourront être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et strictement nécessaires à la réalisation d'un parc urbain (exemple : toilettes publiques, stationnement,...).

Cette zone pourra accueillir à titre d'exemple : des aménagements d'aire de jeux et de détente, de promenades, jardins, parcs publics, parcs de stationnement...

- le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services ; chaque place devra prévoir 50% de sa surface en matériaux poreux permettant l'infiltration des eaux de pluie. En matière d'espaces pour les stationnements vélo il est imposé un palce de vélo créer pour 2 place VL réalisée.

- **En zone U** (comme pour l'ensemble des zones), il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

... »

## **2.2. La modification du plan de zonage ayant comme effet la transformation de zones U en zones N**

La révision simplifiée, engagée parallèlement à la modification du PLU, justifiée par la création d'un équipement Chaufferie Bois d'intérêt public nécessite de rogner de 0,2 ha la zone N et l'EBC qui lui est superposé.

Il apparait alors judicieux de trouver des compensations et de transformer des zones actuellement classées en U sur la commune, en zone N.

Ainsi un travail fin a été réalisé par l'équipe municipale qui a permis de transformer 1,23 ha de zones U en zones N. Ces zones sont essentiellement localisées le long des berges du Cailly et relèvent des zones UA, UB et UC.

Le tableau ci-dessous résume les transferts de surface :

	Surface avant modification [ha]		Surface après modification [ha]		Différence [ha]
ZONE UA	56,40	192,57	55,38	191,34	<b>- 1,23</b>
ZONE UB	53,73		53,69		
ZONE UC	82,44		82,27		
ZONE N, NL, NA	165,86		167,09		<b>+ 1,23</b>

La surface des zones naturelles sur la commune est portée à 167,09 ha suite à la modification au lieu de 165,86 ha dans le cadre PLU en cours de vigeur.

Cette transformation de parcelles actuellement classées en zone U qui deviennent classées en zone N nécessite des modifications du plan de zonage et du rapport de présentation (tableau de répartition des surfaces par zones).

**En conclusion les zones naturelles sont augmentées de 1,23 ha au détriment des zones urbaines.**

Le plan de zonage ainsi que le rapport de présentation modifiés sont annexés à ce document.

## 2.3. La modification du tableau des surfaces de zones du rapport de présentation (chapitre VIII)

Cette modification tient compte à la fois de la création de la zone UL et à la fois du passage de zone U en zone N le long du Cailly.

### VIII. DU POS AU PLU, LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

#### 8.3. SUPERFICIES DES ZONES ET EVOLUTIONS A COMPLETER

<b>POS modifié mars 2003</b>		<b>PLU 2010</b>		<b>1<sup>ère</sup> modification PLU 2013</b>	
	superficies en ha		superficies en ha		superficies en ha
UB	42,85	UA	56,40	UA	54,72
UC	49,16	UAv	0,70	UAv	0,70
UE	63,68	UAg	2,17	UAg	2,17
UEa	10,30	UB	53,73	UB	53,69
UEb	0,79	UC	82,44	UC	82,27
UZ	50,50	UZ	30,20	UZ	30,20
UZa	5,34	UZa	5,17	UZa	5,17
				UL	0,66
<b>Total zones urbaines</b>	<b>222,62</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>230,81</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>229,58</b>
NA	2,81	AU	4,08	AU	4,08
NAa	1,58				
NAb	4,09				
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>8,48</b>	<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>4,08</b>	<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>4,08</b>
ND	156,50	N, NL	160,60	N, NL	161,83
NDa	5,42	Na	5,26	Na	5,26
NDb	1,95				
NDc	4,26				
NDd	1,52				
<b>Total zones naturelles</b>	<b>169,55</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>165,86</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>167,09</b>
<b>TOTAL</b>	<b>400,75</b>	<b>TOTAL</b>	<b>400,75</b>	<b>TOTAL</b>	<b>400,75</b>
<i>dont EBC</i>	<i>151,78</i>	<i>dont EBC</i>	<i>139,70</i>	<i>dont EBC</i>	<i>139,70</i>

On constate très peu d'évolution de surface entre le POS de 2003 et le PLU 2010.

Certaines zones naturelles à vocations très spécifiques (le cimetière, les bassins d'orage, équipements de sport et de loisirs), ont été intégrées aux zones urbaines, plus proches de leur destination. Ce rééquilibrage, profite donc aux zones urbaines qui progressent d'une dizaine d'hectares. Les EBC subissent une légère baisse, due à l'espace consacrée à la chaufferie communale dont l'extension s'avère nécessaire. La superficie consacrée aux zones à urbaniser est comparable à celle du POS (4,04 ha pour 4,39 ha dans le POS). Ceci traduit la priorité portée au renouvellement urbain. La ville trouvera ses espaces de développement, à l'intérieur du tissu urbain existant. La seule zone agricole du POS (NC 4,09 ha), n'est pas maintenue, l'activité agricole n'étant plus présente sur ce secteur. La zone NC devient Na au PLU, avec possibilité de gérer l'existant sans possibilité de constructions nouvelles, du fait de l'éloignement avec les zones urbaines.

Entre le PLU de 2010 et sa première modification de 2013, la surface des zones urbaines est diminuée au profit de la zone naturelle. Cette différence est intégralement due à la création d'une zone urbaine le long du Cailly.

## **2.4. La modification du règlement clarifiant certaines règles des secteurs UA, UB, UC, UZ et N**

La modification du règlement permettant la clarification de certains articles des zones UA, UB, UC, UZ et N.

### **Pour les zones UA, UB, UC :**

- il s'agira de remplacer les termes de SHON et SHOB dans l'ensemble des articles par : la surface de plancher
- à l'article 7.1, il s'agira de corriger l'erreur de frappe et remplacer la rédaction en vigueur :

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

- 7.1** Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives latérales ou observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( **$L=H/2$** ) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Par la rédaction modifiée suivante :

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

- 7.1.** Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( **$L \geq H/2$** ) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

- à l'article 10-1 : remplacer la rédaction en vigueur dont la notion « d'alignement au bâti opposé n'est pas aisée à définir quand il n'est pas continu ou évident, en décalé par exemple.

#### **« Article -10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1.** La hauteur de toute nouvelle construction, implantée le long d'une voie publique ou privée existante, ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement), mesurée en tout point du bâtiment, quelque soit son usage, ne doit pas excéder la distance mesurée depuis ce point jusqu'à **l'alignement bâti opposé.** »

Par la rédaction modifiée suivante qui fait référence à l'alignement au sens juridique du terme, c'est-à-dire la limite entre le domaine public et le domaine privé :

#### **« Article -10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1** La hauteur de toute nouvelle construction, implantée le long d'une voie publique ou privée existante, ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement), mesurée en tout point du bâtiment, quelque soit son usage, ne doit pas excéder la distance mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement **en tant que limite entre le domaine public et privé avec  $L \geq H/2$ .** »

- à l'article 11.1.1, il s'agira de corriger la référence à l'article du code de l'urbanisme et remplacer la rédaction en vigueur :

**11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (**article L421.3 du Code de l'Urbanisme**). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

Par la rédaction modifiée suivante :

**11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (**article R 111-21 du Code de l'Urbanisme**). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

**Pour le secteur UZ :**

- il s'agira de remplacer les termes de SHON et SHOB dans l'ensemble des articles par : la surface de plancher

- il s'agira de remplacer dans le secteur UZa la rédaction en vigueur :

**Dans le secteur UZa :**

- 2.13. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.14. Les constructions à usage **de bureau et de services**,
- 2.15. Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation des captages d'eau du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Maromme.

- Par la rédaction modifiée suivante :

**Dans le secteur UZa :**

- 2.13. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.14. Les constructions à usage **de bureau et de services nécessaire à l'exploitation des captages d'eau**,
- 2.15 Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation des captages d'eau

## Pour le secteur N :

- il s'agira de supprimer les règles pour le sous secteur Na car la zone Na n'est pas concernée par les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly.

### **Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

(...)

#### **Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly**

- 2.5.1. Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.5.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.5.3. La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- ~~2.5.4. Dans le secteur Na : Les extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants à usage d'habitation, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort des occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'ils prennent en compte le risque d'inondation ;~~
- ~~2.5.4. Dans le secteur Na : Les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte ;~~
- ~~2.5.5. Dans le secteur Na : Les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte.~~

Le règlement modifié est annexé à ce document

## **2.5. Modification du plan de zonage : réduction d'un indice pour la cavité levée**

1 cavité a fait l'objet font l'objet d'une réduction de son périmètre de protection : passant de « 60m de rayon circonscrit en périphérie, à une limitation à l'emprise des forages destructifs effectués sur la voirie et les propriétés privées, soit un polygone de 10 mètres de côtés. »(extrait du rapport INGETEC)

Cavités modifiées : n°21

Le dossier risque des cavités levées est annexé à ce document.

Le plan de zonage modifié est également annexé à ce document.

## **2.6. Modification du plan de zonage avec l'ajout d'un indice de cavité Karstique**

Suite à un effondrement lié à une remontée de fontis d'une galerie de type karstique, au 112 route de Dieppe, sur les parcelles cadastrales 566 et 568 de la section AK01, une zone de danger circulaire de 7m de diamètre est localisée autour de cette cavité et indiquée au plan de zonage.

Cette nouvelle cavité est indiquée au n°112.

Le rapport identifiant cette cavité est annexé à ce document (annexe V.a).

Le plan de zonage modifié est également annexé à ce document.

## **2.7. Ajout de nouvelles annexes au PLU**

Par décret ministériel du 30 août 2007, la forêt de Roumare a été classée comme forêt de protection sur de nombreuses parcelles dont certaines se situent sur le territoire de la commune.

Cette mise à jour des annexes n'a pas encore eu lieu, c'est pourquoi cette modification joint aux annexes du PLU :

- Le décret ministériel du 30 août 2007,
- Le plan de délimitation et états parcellaires correspondants,
- L'arrêté valant mise à jour d'office des annexes du document d'urbanisme opposable.

## **3. Conclusion**

---

Cette modification du PLU apporte quelques changements minimes qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. De plus elle renforce la cohérence de celui-ci avec le PADD qui lui est opposable.

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 de modification 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.