

LETTRE



PLU

Plan Local d'Urbanisme Notice de présentation

Modification n°1 approuvée par le conseil municipal du 16/10/2018

chargé d'études du PLU : PERSPECTIVES
5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE



SOMMAIRE

1 - Objet de la modification	2
2 - Justification de la procédure de modification	2
2 - 1 - <i>Articles du code de l'urbanisme concernés.....</i>	<i>2</i>
2 - 2 - <i>Choix de la procédure de modification.....</i>	<i>2</i>
2 - 2 - <i>Choix de la procédure de modification simplifiée.....</i>	<i>2</i>
3 - Complément d'informations sur le plan des risques naturels	4
3 - 1 - <i>Motivation de l'évolution</i>	<i>4</i>
3 - 2 - <i>Modifications apportées au dossier</i>	<i>8</i>
4 - Autorisation des annexes aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle	10
4 - 1 - <i>Motivation de l'évolution</i>	<i>10</i>
4 - 2 - <i>Modifications apportées au dossier</i>	<i>10</i>
5 - Modification des règles de densité et d'extension des constructions existantes	14
5 - 1 - <i>Motivation de l'évolution</i>	<i>14</i>
5 - 2 - <i>Modifications apportées au dossier</i>	<i>15</i>
6 - Modification des règles relatives à l'implantation des constructions	17
6 - 1 - <i>Motivation de l'évolution</i>	<i>17</i>
6 - 2 - <i>Modifications apportées au dossier</i>	<i>17</i>
7 - Modification des règles relatives aux matériaux	18
7 - 1 - <i>Motivation de l'évolution</i>	<i>18</i>
7 - 2 - <i>Modifications apportées au dossier</i>	<i>18</i>
8 - Modification des règles relatives aux pentes de toiture	20
8 - 1 - <i>Motivation de l'évolution</i>	<i>20</i>
8 - 2 - <i>Modifications apportées au dossier</i>	<i>20</i>
9 - Diversification de l'offre en hébergements touristiques.....	22
10 - Incidences sur l'environnement	23

1 - Objet de la modification

La présente modification porte sur les points suivants :

1. Complément d'informations sur le plan des risques naturels
2. Autorisation des annexes aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle
3. Modification des règles de densité et d'extension des constructions existantes
4. Modification des règles relatives à l'implantation des constructions
5. Modification des règles relatives aux matériaux
6. Modification des règles relatives aux pentes de toiture

Signalons que le point suivant, s'il reste inscrit comme objectif de la commune du Tilleul, a été écarté de la présente modification :

7. Diversification de l'offre en hébergements touristiques

2 - Justification de la procédure de modification

2 - 1 - Articles du code de l'urbanisme concernés

La modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

2 - 2 - Choix de la procédure de modification

L'article L153-36 introduit la procédure : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-31 expose les cas où la procédure de révision doit être employée : « *Si la commune décide de :*

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* »

Aucune des évolutions visées par la présente modification ne change les orientations du PADD, ne réduit un EBC, ne réduit une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'induit de graves risques de nuisance. Les évolutions entrent bien dans le cadre de la procédure de modification.

2 - 2 - Choix de la procédure de modification simplifiée

L'article L153-41 dit que la modification est soumise à enquête publique lorsque les évolutions ont « *pour effet de :*

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Parmi les évolutions du présent dossier, le dépassement maximal de 30% des règles de gabarit prévu au 3° de l'article L151-28 entre bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

L'agrandissement des habitations existantes dans les zones naturelle ou agricole est facilité, avec la possibilité de réaliser des annexes. Mais puisqu'il était déjà possible d'agrandir les habitations existantes, sous la forme d'extensions, cette évolution ne conduit pas à formellement majorer les possibilités de construction, mais plutôt à rendre plus simple les agrandissements. Ajoutons que le règlement impose que les annexes restent de dimension mesurée (le lexique définissant une annexe de dimension mesurée comme une « construction complétant, sur un même terrain, un bâtiment principal, sans lui être jointif, représentant moins de 20% de la surface de plancher de ce bâtiment principal »). Cette évolution entre bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Aucune des autres évolutions de la présente modification n'entraîne d'évolution substantielle susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.

Elles ne diminuent pas les possibilités de construire ni ne réduisent la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification entre donc dans le cadre de la procédure dite « simplifiée ».

3 - Complément d'informations sur le plan des risques naturels

3 - 1 - Motivation de l'évolution

Le rapport de présentation du PLU du Tilleul intègre une carte figurant les risques d'effondrement des cavités souterraines et d'éboulement des falaises.

Ne sont mentionnés que les indices de cavités souterraines générant des périmètres de sécurité.

Pour un meilleur suivi du risque, la commune souhaite compléter cette cartographie avec la mention de l'ensemble des indices recensés, qu'ils génèrent ou non un périmètre de sécurité :

- Carrières souterraines (marnières, sablières, argilières, cailloutières ou indéterminés) ;
- Carrières à ciel ouvert ;
- Bétoires ;
- Puits ;
- Anciennes mares.

Le tableau des indices de cavités souterraines complète la cartographie des risques. Pour faciliter la lecture :

- Les indices générant un périmètre de sécurité de 60m ont été portés en rouge ;
- Les indices générant un périmètre de sécurité de 35m ont été portés en orange ;
- Les indices générant un périmètre de sécurité de forme adaptée ont été portés en violet ;
- Les indices ne générant pas de périmètre de sécurité ont été portés en vert ;
- Les indices non localisés et non reportés ont été portés en noir.

N°	Connaissance de l'indice	Origine probable	Matériau extrait	Localisation	Zone à risque
1	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Parcelle	60m
2	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Parcelle	Périmètre adapté (avec rapprochement avec l'indice 71) par étude ALISE du 20 novembre 2012
3	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Non localisé	Pas de périmètre de protection
4	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Non localisé	Pas de périmètre de protection
5	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Non localisé	Pas de périmètre de protection
5	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Non localisé	Pas de périmètre de protection
6	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Non localisé	Pas de périmètre de protection

N°	Connaissance de l'indice	Origine probable	Matériau extrait	Localisation	Zone à risque
7	Archives départementales	Carrière souterraine	Non défini	Non localisé	Pas de périmètre de protection
8	Archives départementales	Carrière souterraine	Marne	Non localisé	Pas de périmètre de protection
9	Recensement commune de Pierrefiques - BRGM	Carrière souterraine	Non défini	zone	60m
10	Recensement commune de Sainte-Marie-au-Bosc	Karstique		2 Points	35m
11	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
12	Inventaire départemental Mairie 1995	Carrière souterraine	Marne	Point	Périmètre adapté à 20,5m par délibération du CM du 27 décembre 2012
13	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
14	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Carrière souterraine	Marne	Point	60m
15	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Carrière souterraine	Marne	Point	60m
16	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Carrière souterraine	Marne	Point	60m
17	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	Périmètre adapté par étude Explor-e du 22/01/2014
18	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	Périmètre adapté par étude For&Tec du 7 avril 2010
19	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
20	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
21	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
22	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
23	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Karstique		Point	35m
24	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Karstique		Point	Périmètre réduit à 5m par étude ALISE du 20 novembre 2012
25	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Karstique		Point	35m
26	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
27	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Karstique		Point	35m
28	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
29	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
30	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
31	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Carrière souterraine	Marne	Point	60m
32	BRGM	Carrière souterraine	Non défini	Point	60m

N°	Connaissance de l'indice	Origine probable	Matériau extrait	Localisation	Zone à risque
33	Visite de terrain	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Parcelle	Sans périmètre de protection
34	BRGM	Karstique		Non localisé	
35	BRGM	Karstique		Point	35m
36	BRGM	Karstique		Point	35m
37	BRGM	Karstique		Non localisé	La localisation exacte ne pouvant être déterminée, la commune a décidé supprimer le périmètre de sécurité
38	BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
39	BRGM	Indéterminée	Non défini	Point	60m
40	SOLEN - 2005	Indéterminée	Non défini	Point	60m
41	Commission départementale des sites	Karstique		Point	Périmètre réduit à 10m par étude ALISE du 20 novembre 2012
42	Commission départementale des sites	Karstique		Point	Périmètre réduit à 10m par étude ALISE du 20 novembre 2012
43	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	60m
44	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	60m
45	Enquête orale	Ancienne mare	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
46	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	60m
47	Enquête orale	Carrière souterraine	Non défini	Point	60m
48	Enquête orale	Carrière souterraine	Non défini	Point	60m
49	Enquête orale	Puits filtrant		Point	Sans périmètre de protection
50	Enquête orale	Puits à eau		Point	Sans périmètre de protection
51	Enquête orale	Puits filtrant		Point	Sans périmètre de protection
52	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	60m
53	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
54	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
55	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
56	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
57	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Sable	Point	Sans périmètre de protection
58	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	60m

N°	Connaissance de l'indice	Origine probable	Matériau extrait	Localisation	Zone à risque
59	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	60m
60	Enquête orale	Puits filtrant		Point	Sans périmètre de protection
61	Enquête orale	Puits à eau		Point	Sans périmètre de protection
62	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	Annulé par délibération du CM du 27 décembre 2012
63	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Marne	Point	60m
64	Enquête orale	Carrière souterraine	Marne	Point	60m
65	Enquête orale	Carrière souterraine	Marne	Point	60m
66	Enquête orale	Puits à eau		Point	Sans périmètre de protection
67	Enquête orale	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Ligne	Sans périmètre de protection
68	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Surface	60m
69	terrain	Karstique		Point	35m
70	terrain	Karstique		Point	35m
71	Terrain	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Périmètre adapté (avec rapprochement avec l'indice 02) par étude ALISE du 20 novembre 2012
72	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
73	Enquête orale	Indéterminée	Non défini	Point	Annulé par délibération du CM du 27 décembre 2012
74	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
75	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
76	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
77	Enquête orale	Ancienne mare	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
78	Terrain	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Surface	Sans périmètre de protection
79	Terrain	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
80	Terrain	Indéterminée	Non défini	Surface	60m
81	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
82	Terrain	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
83	Enquête orale	Carrière souterraine	Non défini	Point	60m
84	Enquête orale	Carrière souterraine	Non défini	Point	60m
85	Enquête orale	Karstique		Point	35m

N°	Connaissance de l'indice	Origine probable	Matériau extrait	Localisation	Zone à risque
86	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
87	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
88	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
89	Terrain	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
90	Terrain	Karstique		Point	35m
91	Terrain	Indéterminée	Non défini	Point	60m
92	Terrain	Carrière souterraine	Non défini	Point	60m
93	Enquête orale	Puits à eau		Point	Sans périmètre de protection
94	Enquête orale	Puits à eau		Point	Sans périmètre de protection
95	Terrain	Ancien obstacle pour chevaux		Point	Sans périmètre de protection
96	Terrain	Ancien obstacle pour chevaux		Point	Sans périmètre de protection
97	Terrain	Karstique		Point	35m
98	Terrain	Puits à eau		Point	Sans périmètre de protection
99	Inventaire départemental Mairie 1995 - BRGM	Indéterminée	Non défini	Surface	60m
100	Réunion communale	Carrière à ciel ouvert	Non défini	Point	Sans périmètre de protection
101	Observation de la formation d'une excavation (avril 2013)	Indéterminée	Non défini	Point	60m
102	Réunion communale	Ancienne mare		Point	Sans périmètre de protection

L'indice numéroté 102 a été ajoutée à la liste des indices en septembre 2017. Il correspond à une ancienne mare, rebouchée en 1968 ; elle est visible sur la photographie aérienne ancienne ci-dessous :



Orthophotographie ancienne (source Geoportail)

3 - 2 - Modifications apportées au dossier

La carte « Risques cavités souterraines et risque recul des falaises » du rapport de présentation, est complétée tel que décrit ci-dessus.

La liste des indices de cavités souterraines insérée dans le rapport de présentation est complétée tel que décrit ci-dessus.

4 - Autorisation des annexes aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle

4 - 1 - Motivation de l'évolution

Les zones agricoles A et naturelles N du PLU sont des zones protégées, pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

Toutefois, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles ont été précisées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON). L'objectif est de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones.

Compte-tenu de son calendrier d'approbation, le PLU du Tilleul n'a intégré qu'une partie des possibilités offerte par la loi :

- Le règlement des zones A et N permet l'extension des constructions existantes ;
- Mais il ne permet pas la création d'annexes à ces constructions, comme cela est dorénavant possible.

4 - 2 - Modifications apportées au dossier

Remarque : en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ces dispositions réglementaires ont été soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 5 juin 2018. Le dossier mis à disposition du public a été amendé pour harmoniser ces dispositions pour les zones naturelles et agricoles.

Le règlement de la zone A est modifié pour autoriser les annexes aux constructions existantes :

ARTICLE A2 - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ADMIS

[...]

2.3 L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4 Les annexes de dimension mesurée aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

[...]

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

En outre, la loi exige que le règlement fixe les conditions d'implantation de ces extensions et annexes (article L151-12 : « [...] Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »).

Le règlement initial prévoyait des dispositions pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que d'emprise au sol, qui ne nécessitent aucune évolution :

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Sauf indications particulières portées au plan, les logements et leurs annexes doivent respecter l'alignement de fait s'il existe ou observer un recul d'au moins 5m vis-à-vis de la limite parcellaire.

3.2 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions agricoles doivent respecter un recul d'au moins 10 m de l'axe des voies.

3.3 Sauf indications particulières portées au plan, les autres constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation RD940, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme
- 10 m de l'axe des autres voies

Le recul précédent par rapport à la RD940 ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

3.4 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article inchangé

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.

4.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article inchangé

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

6.1 Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, 50% de la superficie totale de la parcelle.

6.2 Pour les autres destinations, 15% de la superficie totale de la parcelle.

Article inchangé

Par contre, les règles suivantes doivent évoluer :

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : il est nécessaire de limiter l'écartement entre une construction et ses annexes pour éviter tout mitage ;

- Hauteur maximum des constructions : afin de rester discrètes dans l'environnement, les annexes doivent présenter une hauteur limitée.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

5.1 Les différentes constructions d'une même propriété doivent être jointives ou observer un recul entre elles d'un moins 1,5 m.

5.2 La distance entre les habitations et leurs annexes ne doit pas dépasser 35m.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

7.1 La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

7.2 La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

[...]

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Le règlement de la zone N est modifié de manière similaire pour autoriser les annexes aux constructions existantes :

ARTICLE N2 - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ADMIS

[...]

2.6 L'extension mesurée des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

2.7 Les annexes de dimension mesurée aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

[...]

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

En outre, la loi exige que le règlement fixe les conditions d'implantation de ces extensions et annexes (article L151-12 : « [...] Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »).

Le règlement initial prévoyait des dispositions pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que d'emprise au sol, qui ne nécessitent aucune évolution :

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement, s'il existe ou à défaut de l'alignement de fait.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.

Article inchangé

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

[...] L'enveloppe des projections au sol des surfaces couvertes des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie de la parcelle.

Article inchangé

Par contre, les règles suivantes doivent évoluer :

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : il est nécessaire de limiter l'écartement entre une construction et ses annexes pour éviter tout mitage ;
- Hauteur maximum des constructions : afin de rester discrètes dans l'environnement, les annexes doivent présenter une hauteur limitée.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

5.1 Les différentes constructions d'une même propriété doivent être jointives ou observer un recul entre elles d'un moins 1,5 m.

5.2 La distance entre les habitations et leurs annexes ne doit pas dépasser 35m.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...] La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

[...]

7.3 La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

7.3 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

7.4 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Enfin, le lexique est complété pour préciser que les extensions et les annexes « mesurées » ne doivent pas dépasser une surface de plancher de 30 m² ou 20% de la surface de plancher du bâtiment principal.

Par exemple, pour l'extension d'une maison de 100 m², on pourra construire jusqu'à 30 m² en plus ; pour une maison de 200 m², on pourra construire jusqu'à 200x20%=40 m² en plus.

5 - Modification des règles de densité et d'extension des constructions existantes

5 - 1 - Motivation de l'évolution

Bilan de l'application du PLU (également utilisé dans les paragraphes suivants)

Le PLU du Tilleul a été approuvé Il y a un peu plus de 2 ans, le 31 août 2015. Le bilan tiré par la commune de ces deux années d'application est le suivant :

- La densité retenue (coefficient d'emprise au sol de 0,15) est jugée un peu trop faible dans les zones urbaines ;
- Les dispositions encadrant les possibilités d'extension des constructions existantes dans le village doivent être assouplies ;
- La construction des vérandas doit être encadrée par des dispositions spécifiques ;
- La notion de « petit bâtiment », servant à définir des règles de construction alternatives, doit être étendue ;
- La construction de bâtiments publics doit être facilitée ;
- Les habitations en toiture terrasse créent des formes en rupture avec les volumes du bâti traditionnel.

Majoration de la densité autorisée

Afin de répondre à la volonté exprimée par la commune d'augmenter les possibilités de construction, le coefficient d'emprise au sol des zones Ua et Ub est majoré de +20% (passage de 0,15 à 0,18).

De plus, le règlement PLU est modifié pour porter le dépassement à 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

« En application de l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation, pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent « faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies au I, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies au III.

I.-La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R111-20 du présent code.

II.-Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :

1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;

2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;

3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;

4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R111-22-3.

III.-Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

IV.-Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L115-27 à L115-32 du code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés respectivement au II et au III du présent article. »

Cette évolution s'appliquera aux constructions existantes et aux constructions futures, sans porter préjudice à l'équilibre général du tissu bâti, tant elle reste modérée.

5 - 2 - Modifications apportées au dossier

Le règlement des zones Ua et Ub est modifié pour augmenter le coefficient d'emprise au sol :

ARTICLE U6 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

6.1 Dans le secteur U :

- pour les commerces, 50% de la superficie totale de la parcelle
- pour les équipements publics, 100% de la superficie totale de la parcelle
- pour les autres destinations, 30% de la superficie totale de la parcelle

6.2 Dans le secteur Ua :

- ~~18~~19,5% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive
- 18% de la superficie totale de la parcelle pour les autres constructions.

6.3 Dans le secteur Ub, 15% de la superficie totale de la parcelle.

6.2 Dans le secteur Uc :

- ~~18~~19,5% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive
- 18% de la superficie totale de la parcelle pour les autres constructions.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

6 - Modification des règles relatives à l'implantation des constructions

6 - 1 - Motivation de l'évolution

Bilan de l'application du PLU (bâtiments publics)

Voir le bilan de l'application du PLU exposé à l'article 6-1 ci-dessus.

Simplification de l'implantation des bâtiments publics

Il est souhaitable de simplifier l'implantation des bâtiments publics par rapport aux voies publiques. En effet, cette destination recouvre un grand nombre de constructions différentes (école, administration publique, caserne de pompiers, lieux de culte, station d'épuration, etc. ...), dont l'implantation sera adaptée en fonction des usages.

Modification des règles d'implantation dans le camping (zone Ub)

Il existe une seule construction en dur dans le camping, le bâtiment d'accueil. Ce dernier ne respecte pas la règle U3 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques).

Ce bâtiment est pourtant relativement ancien. S'il devait être reconstruit, il devrait être reculé par rapport à l'allée d'accès classée dans le domaine public communal. Un tel recul ne présente aucun intérêt voire constitue un gaspillage foncier.

6 - 2 - Modifications apportées au dossier

Les articles 3 des différentes zones sont complétés comme suit :

ARTICLE ..3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

3... Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

L'article 3 de la zone Ub est modifié comme suit :

ARTICLE U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Dans le secteur U, les constructions doivent respecter l'alignement, s'il existe ou à défaut l'alignement de fait, sinon un recul d'au moins 5m vis-à-vis de la limite parcellaire.

3.2 Dans les secteurs Ua ~~et Ub~~, les constructions doivent respecter l'alignement de fait s'il existe ou observer un recul d'au moins 5m vis-à-vis de la limite parcellaire.

3.3 Dans le secteur Ub, les constructions doivent respecter l'alignement de fait s'il existe ou observer un recul d'au moins 3m vis-à-vis de la limite parcellaire.

[...]

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

7 - Modification des règles relatives aux matériaux

7 - 1 - Motivation de l'évolution

Bilan de l'application du PLU

Voir le bilan de l'application du PLU exposé à l'article 6-1 ci-dessus.

Encourager l'innovation architecturale pour les bâtiments publics

Il est souhaitable de faciliter la création architecturale pour les bâtiments publics, en simplifiant les règles applicables (articles 8). En effet, les dispositions du PLU initial, qui s'inspirent largement de l'architecture vernaculaire, peuvent constituer un frein à l'innovation architecturale qui est recherchée pour les bâtiments publics destinés à devenir des signaux urbains (par exemple, la construction d'un gymnase ou d'une école).

Cette remarque concerne les zones urbaines U, Ua, Ub, Uc et les zones à urbaniser AU, au sein desquelles de futurs équipements publics pourraient être édifiés.

Mieux encadrer l'aspect des vérandas

Le deuxième constat porte sur les vérandas, qui sont soumises dans le règlement initial aux mêmes prescriptions que les autres constructions. Il s'avère indispensable de définir des règles propres à ce type de construction :

- Utilisation du verre ou d'autres matériaux translucides en couverture ;
- Pente de toit plus faible (cf. chapitre suivant « 9 - Modification des règles relatives aux pentes de toiture »).

7 - 2 - Modifications apportées au dossier

Les articles 8 des zones U / AU et sont complétés afin de définir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

ARTICLES U/AU8 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

8.3 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS, A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

8.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

8.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

8.3.4 Les enduits devront présenter des teintes dans la gamme des ocres ou terres naturelles (chromatiques en harmonie avec les torchis ou les mélanges traditionnels sable et chaux). Des couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour souligner la volumétrie.

8.3.5 Les menuiseries seront d'une couleur plus sombre que la façade, ou à défaut blanches. Sur un même bâtiment, elles seront toutes de même teinte.

8.3.6 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.4 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.4.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Les articles 8 des zones U, AU, A et N sont complétés afin de définir des règles alternatives pour les vérandas :

ARTICLES U/AU/A/N8 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

8... TOITURES

[...]

8.... Les vérandas pourront être couvertes avec des matériaux translucides ou du zinc, selon une pente de toiture plus faible.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

8 - Modification des règles relatives aux pentes de toiture

8 - 1 - Motivation de l'évolution

Bilan de l'application du PLU

Voir le bilan de l'application du PLU exposé à l'article 6-1 ci-dessus.

Limiter l'emploi des toitures-terrasses

Le PLU initial avait prévu plusieurs situations où les toitures-terrasses et les toitures monopentes pouvaient être autorisées :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes
- pour les petits bâtiments d'une surface hors œuvre brute de moins de 10m².

La commune souhaite restreindre les constructions en toitures terrasses et monopentes. La notion d'architecture contemporaine de qualité est ambiguë et sujette à interprétation. A l'heure d'une multiplication des projets de construction en toitures-terrasses, la commune considère qu'ils représentent des volumes en rupture avec les gabarits traditionnels, difficiles à intégrer dans l'environnement bâti. La possibilité de toitures terrasses et monopentes est supprimée.

Pour autant, les toitures terrasses et monopentes restent intéressantes pour les petits bâtiments, dont les dimensions réduites facilitent l'intégration au cadre bâti. Mais le seuil de 10m² s'avère trop restrictif. En outre, il fait référence à la surface hors œuvre brute, qui n'est plus utilisée. Cette notion de « petit bâtiment », servant à définir des règles de construction alternatives, est portée à 20 m² d'emprise au sol.

Mieux encadrer l'aspect des vérandas

Le deuxième constat porte sur les vérandas, qui sont soumises dans le règlement initial aux mêmes prescriptions que les autres constructions. Il s'avère indispensable de définir des règles propres à ce type de construction :

- Utilisation du verre ou d'autres matériaux translucides en couverture (cf. chapitre précédent « 8 - Modification des règles relatives aux matériaux ») ;
- Pente de toit plus faible.

8 - 2 - Modifications apportées au dossier

Les articles 8 des zones U, AU, A et N sont modifiés pour porter la notion de « petit bâtiment » à 20 m² d'emprise au sol :

ARTICLES U/AU/A/N8 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

8... TOITURES

[...]

8.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf ~~dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que~~ pour les petits bâtiments d'une surface hors œuvre brute emprise au sol de moins de ~~10m²~~ 20m².

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Les articles 8 des zones U, AU, A et N sont complétés afin de définir des règles alternatives pour les vérandas : cf. chapitre précédent « 8 - Modification des règles relatives aux matériaux ».

9 - Diversification de l'offre en hébergements touristiques

Le tourisme est une composante incontournable de l'économie et du fonctionnement de la commune du Tilleul. Son développement est un objectif majeur pour les élus de la commune.

Le centre équestre de la Sauvagère est l'un des outils de la « palette touristique » du site d'Etretat (avec le golf, la plage, le club de voile, les itinéraires de randonnées, etc. ...).

Afin d'assurer durablement le fonctionnement de cet équipement majeur, il est nécessaire d'en diversifier les activités autour du tourisme équestre (notamment grâce à une offre en hébergement).

Ce point, ne pouvant être traité dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, sera repris ultérieurement, à l'occasion d'une modification (avec enquête publique) ou d'une révision du PLU.

10 - Incidences sur l'environnement

Les évolutions prévues par la présente modification ont des incidences acceptables sur l'environnement :

Complément d'informations sur le plan des risques naturels

Cette évolution permet une meilleure connaissance des risques naturels sur la commune. Elle a une incidence positive sur l'environnement.

Autorisation des annexes aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle

Dans les zones A et N, le règlement du PLU initial autorisait l'extension des habitations existantes.

La modification ouvre une possibilité supplémentaire : la construction d'annexes aux habitations existantes.

Le règlement encadre de manière stricte cette nouvelle possibilité de construction :

- En limitant la dimension des annexes, qui doit rester mesurée (le lexique définissant une annexe de dimension mesurée comme une « construction complétant, sur un même terrain, un bâtiment principal, sans lui être jointif, représentant moins de 20% de la surface de plancher de ce bâtiment principal »).
- La hauteur est limitée à 3,5m à l'égout de toiture.
Ainsi, les annexes resteront discrètes dans l'environnement.
- En limitant la distance entre les habitations et leurs annexes à 35m, afin d'éviter le mitage des zones agricole ou naturelle par de nouvelles constructions.

Dans ces conditions, on peut affirmer que les annexes aux habitations auront un impact modéré sur l'environnement.

Modification des règles de densité et d'extension des constructions existantes

La modification consiste à augmenter de 20% les possibilités de construction résultant du coefficient d'emprise au sol dans les zones urbaines Ua et Ub (passage de 15 à 18%).

Un dépassement supplémentaire (30%) est prévu pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (passage de 15 à 19,5%).

Ces évolutions favoriseront une légère densification des zones urbaines Ua et Ub, qui ne portera pas préjudice à l'équilibre général du tissu bâti, tant elle reste modérée.

Modification des règles relatives à l'implantation des constructions

Cette évolution permet une meilleure implantation des bâtiments publics. Elle a une incidence positive sur l'environnement.

Modification des règles relatives aux matériaux

Cette évolution favorise l'innovation architecturale lors de la conception des bâtiments publics et permet de mieux encadrer les vérandas. Elle a une incidence positive sur l'environnement.

Modification des règles relatives aux pentes de toiture

Cette évolution limite l'emploi des toitures-terrasses en rupture avec les volumes traditionnels et permet de mieux encadrer les vérandas. Elle a une incidence positive sur l'environnement.