

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2014
DELIBERATION N° 160/2014

VILLE DE BOIS-GUILLAUME (Seine-Maritime)

CONSEIL MUNICIPAL
18 DECEMBRE 2014



Date de la convocation : 12 décembre 2014

Date d'affichage : 12 décembre 2014

Conseillers en exercice : 33

Conseillers Présents régulièrement convoqués : 31 jusqu'à 18h50, 32 à partir de 18h50, 31 à partir de 20h35

Représentés régulièrement convoqués : 2 jusqu'à 18h50, 1 à partir de 18h50, 2 à partir de 20h35

Présents régulièrement convoqués : Mmes et MM. Gilbert RENARD, Marie-Françoise GUGUIN (à partir de 18h50), Lionel EFFOSSE, Dominique MISSIMILLY, Julien LAUREAU, Véronique BARBIER, Frédéric ABRAHAM, Nicole BERCES, André CARPENTIER, Marie-Laure RIVALS, Jean-Pierre GUERIN, Isabelle FAYOLLE, François DUGARD, Jeannine HUE, Arnaud DAUXERRE, Carine LE GOFF, Philippe COUVREUR, Marie-Françoise SIELER, Olivier DESCHAMPS, Danielle RENAULT, Aurélie DELESTRE, Jacques BERBRA, Aurélie LELIEVRE, Gildas QUERE, Karine BOURGEOIS (jusqu'à 20h35), Michel PHILIPPE, Pierre THIBAUDAT, Yannick OLIVERI-DUPOIS, Jérôme ROBERT, Alain TERNISIEN, Sophie LEBLIC, Claude LAMACHE.

Absents excusés régulièrement convoqués : Madame Marie-Françoise GUGUIN pouvoir à Monsieur Gilbert RENARD jusqu'à 18h50, Monsieur Edouard SCHMIDT pouvoir à Monsieur Julien LAUREAU, Madame Karine BOURGEOIS pouvoir à Madame Marie-Françoise GUGUIN à partir de 20h35.

Secrétaire de séance : Monsieur Gildas QUERE

4 - OBJET : URBANISME – DOCUMENTS DE PLANIFICATION - PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 17 JANVIER 2008 – PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION

Rapporteur : Marie-Françoise GUGUIN au nom du Conseil de Municipalité et de la Commission Urbanisme, Environnement et Transports

160/2014

La Ville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008 et modifié le 17 juin 2009.

La Municipalité a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de ce document afin de procéder à une légère réécriture de certaines formulations du règlement, d'une part, et à l'ajustement du minimum d'espaces verts applicables aux établissements sanitaires et médicaux situés en zone UE, d'autre part.

Plus précisément, cette évolution est l'occasion de :

A. Tenir compte du remplacement de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par la nouvelle définition de la surface de plancher,

B. Supprimer la notion « en tout point du bâtiment » dans les règles applicables à certaines zones,

C. Préciser ponctuellement les notions de « construction » et d' « extension » en zone UE,

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2014
DELIBERATION N° 160/2014

D. Réduire la surface d'espaces verts d'accompagnement pour les équipements sanitaires et médicaux situés en zone UE et offrir la possibilité de prendre en compte, dans le calcul de cette superficie, la végétalisation des murs et des toitures,

E. Corriger une phrase erronée, correction purement matérielle.

Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, les modalités de mise à disposition au public du dossier ont été précisées par délibération du 8 octobre 2014.

A cette occasion, le Conseil Municipal a pu prendre connaissance de la notice de présentation et de justification du projet de modification.

Ce projet a ensuite été tenu à la disposition du public, pendant une période d'un mois, du 20 octobre au 21 novembre 2014 inclus. Le dossier comprenait notamment un cahier permettant aux administrés de formuler d'éventuelles observations.

Le projet de modification a par ailleurs été transmis au Préfet et aux autres personnes publiques associées (PPA). Les avis reçus en retour ont pu être annexés au dossier tenu à disposition du public.

Il convient au cours de la présente réunion, d'une part, de faire l'analyse des avis exprimés par les PPA et, d'autre part, de dresser le bilan des observations faites par le public lors de la mise à disposition.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées :

Trois avis ont été reçus de :

- la DREAL Haute Normandie, par mail en date du 22 septembre 2014,
- la CCI de Rouen en date du 23 septembre 2014,
- la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime, en date du 8 octobre 2014.

La DREAL et la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime indiquent qu'elles n'ont pas d'observation à formuler sur le projet de modification simplifiée. La CCI de Rouen émet un avis favorable, complété de deux remarques particulières sur :

1. L'opportunité de maintenir dans le règlement « modifié » les dispositions prévues aux articles 5 (caractéristiques des terrains) et 14 (Possibilités maximales d'occupation des sols) alors que ces règles ne sont plus applicables et ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014.
2. Le risque de remplacer les notions de SHON et SHOB par le vocable « surface de plancher » sans tenir compte du cas particulier des constructions ne constituant pas de la surface de plancher, comme par exemple les auvents ou les garages.

Sur la 1^{ère} remarque, il est juste de dire que les règles de minimum parcellaire et de COS inscrites dans un document d'urbanisme, ne s'appliquent plus depuis la publication de la loi ALUR. Pour autant, il n'est pas souhaitable de les faire disparaître du règlement car elles constituent un marqueur de la volonté initiale du Conseil Municipal de limiter l'urbanisation dans certaines zones.

La 2^{ème} remarque est tout à fait pertinente. En effet, il est indiqué dans la notice explicative qu'il convient de traiter le cas des constructions non constitutives de surface de plancher. Pour cela, il est fait référence à la notion d'emprise au sol. Ainsi, il est bien proposé de substituer au vocable SHON celui de surface de plancher et au vocable SHOB, celui de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

Pour autant, dans les propositions de suppressions ou d'ajouts au règlement, il n'a pas été fait référence à la notion d'emprise au sol. Ce point mérite donc d'être complété comme le suggère la CCI de Rouen.

Notamment, aux articles 6 où il est fait référence aux bâtiments d'une surface inférieure à 20 m² de SHOB, il est proposé d'indiquer « aux bâtiments d'une surface inférieure à 20 m² de surface ou d'emprise au sol », étant rappelé ici que cette disposition s'appliquera aux constructions ne créant pas de surface de plancher (exemple : auvent).

Concernant les avis du public consignés dans le cahier mis à disposition :

Cinq avis ont été consignés.

Le 1^{er} avis émane de Monsieur Alain TERNISIEN représentant le groupe Mieux Vivre à Bois-Guillaume; il traite deux points particuliers :

- a) Le remplacement du schéma explicatif du calcul de la distance,
- b) La possibilité d'un agrandissement modéré des habitations situées en zone Agricole et qui ne sont pas habitées par un agriculteur.

Le 2^{ème} avis émane de Monsieur François VION. Il considère que le projet est utile car il permet une urbanisation de qualité.

Le 3^{ème} avis émane de Monsieur Pierre THIBAUDAT au nom d'un groupe « Bois-Guillaume Autrement », auquel il associe des dizaines de riverains inquiets, en particulier dans le secteur du Mont Fortin. Il n'a pas d'objection pour les points A, B, C et E (voir plus haut), salue le travail de toilettage du PLU, mais annote une dizaine de remarques sur le point D et sollicite un complément d'information.

- a) Au titre des remarques sur le point D, le groupe « Bois-Guillaume Autrement » relève surtout une inquiétude sur l'effet des dispositions prévues en termes d'impacts sur le paysage et de plus-value environnementale ou sociale, en particulier dans le quartier du Mont Fortin. Il dénonce tour à tour un projet qui transforme Bois-Guillaume en « Bouygues-Guillaume », le fait que les surfaces végétalisées ne compensent pas l'augmentation de l'emprise au sol, l'imprécision du terme « végétalisé », l'absence de garantie sur la pérennité des surfaces végétalisées, le risque que les nouvelles dispositions ouvrent la voie à un bétonnage du Mont Fortin et même de l'ensemble de la Ville et conduisent à la dénaturaison des vieilles maisons, à la hausse et à la baisse du prix de l'immobilier. Le groupe « Bois-Guillaume Autrement » indique au surplus que les installations médicales n'ont pas besoin de facilités et qu'elles sont loin de souffrir d'un manque de rentabilité. Il conclut en indiquant que sacrifier le cadre de vie des concitoyens pour si peu ne semble pas valoir la peine.
- b) Enfin, il sollicite des informations quant à d'éventuelles demandes d'établissements médicaux pour cette adaptation réglementaire, d'une part, et concernant le déroulé de la procédure administrative, notamment le fait que les personnes associées aient été consultées avant les élus et les habitants, d'autre part.

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2014
DELIBERATION N° 160/2014

Le 4^{ème} avis émane de Madame Françoise RICQUE, qui indique que la modification du PLU dans le quartier du Mont Fortin n'est pas acceptable et qu'en égard à une expérience récente, la question des extensions et des nouvelles constructions doit être mieux encadrée. Elle précise que l'esthétique et l'environnement végétal doivent être une priorité pour tous les projets.

Le 5^{ème} et dernier avis émane de Monsieur Jean-Marie LEGUILLON. Il trouve les modifications proposées de « bon sens », mais craint que la végétalisation du bâti ne soit pas pérenne et qu'elle encourage l'extension des parkings. Il souligne que la suppression du COS permet la construction de petits immeubles transformant Bois-Guillaume en zone urbaine de plus en plus dense.

Après la synthèse de ces différentes observations, il est proposé de dresser le bilan de la concertation.

D'une manière générale, on note que le public ne s'est pas beaucoup manifesté. Cinq personnes sur 13 500 habitants ont participé à cette concertation. C'est une mobilisation très faible. Le projet de modification simplifiée du PLU n'est donc pas remis en cause par le public. Certains points cependant nécessitent des précisions.

Concernant le calcul de la distance, il est rappelé en premier lieu que la procédure de modification n'a pour objectif que de simplifier l'écriture de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », en supprimant la mention « en tout point » qui s'avère complexe d'interprétation. Cette suppression n'a aucune incidence sur la hauteur des bâtiments qui est fixée par ailleurs à l'article 10.

Il est proposé dans le projet de modification d'ajouter dans le préambule du règlement, au titre des définitions, un croquis explicatif : calcul de la distance. Ce croquis présente, à titre d'exemple, un volume avec trois hauteurs différentes, et donc, par application de la règle, trois marges de recul nécessaires (la marge de recul étant liée à la hauteur et la hauteur étant mesurée à l'égout de toiture).

Alain TERNISIEN propose pour sa part un croquis avec trois hauteurs différentes, mais il suggère cinq marges de recul nécessaires, les marges de recul n'étant plus en adéquation avec les hauteurs. Le croquis proposé ne tendant pas à simplifier la lecture du règlement, il est proposé de conserver le croquis initial en y ajoutant juste le terme projection de la limite séparative dans la légende.

Concernant l'agrandissement mesuré des habitations en zone A pour les personnes n'ayant pas le statut d'exploitant agricole, cette possibilité ne relève pas a priori d'une modification simplifiée du PLU, mais plutôt des règles nationales édictées par le Code de l'Urbanisme. Il est proposé de ne pas tenir compte de cette observation.

Les remarques du groupe « Bois-Guillaume autrement », concernant les commentaires du type « Bouygues-Guillaume », bétonnage du Mont Fortin, baisse et hausse du prix du foncier, dénaturaion des vieilles maisons ... sont peu en rapport avec la modeste modification simplifiée du PLU qui est proposée. Rappelons qu'il s'agit simplement d'autoriser des établissements médicaux et sanitaires à « végétaliser », s'ils le souhaitent, des façades et toitures de leurs bâtiments et à fixer le minimum d'espaces verts d'accompagnement à 25 % contre 40 % uniquement pour les établissements sanitaires et médicaux en zone UE. Il est donc proposé de ne pas tenir compte de ces observations très générales.

Concernant les observations sur la viabilité économique des installations sanitaires et médicales, celles-ci sont dans le cas présent hors sujet et ne méritent pas d'être commentées plus avant.

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2014
DELIBERATION N° 160/2014

Concernant les surfaces végétalisées, celles-ci n'auront pas d'impacts négatifs sur les constructions existantes de la zone UE. Elles auront, au contraire, une portée environnementale estimée au regard des objectifs poursuivis par les lois du Grenelle de l'Environnement (réintroduction du végétal en ville pour le maintien des corridors écologiques, isolation acoustique et thermique du bâti, gestion des eaux pluviales à la parcelle...)

L'introduction des murs et toitures végétalisés dans les projets des constructions et, le cas échéant, dans ceux situés dans le quartier du Mont Fortin, sera occasionnelle, chacun le sait bien. En cas de mise en œuvre, les projets seront appréciés au cas par cas par les élus, les services municipaux et l'Architecte Conseil du CAUE de la Seine-Maritime, qui veilleront à leur traitement qualitatif.

Au titre de la présente procédure de modification simplifiée, il apparaît difficile de développer davantage l'intérêt de la mise en œuvre de ce type de surfaces. Aussi, il n'est pas justifié de compléter l'argumentation avancée.

Concernant la demande d'information sur le déroulé de la procédure administrative, il est rappelé que l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme mentionne que la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire. Celui-ci établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Ce déroulé a été respecté. L'observation formulée à ce sujet relève d'une méconnaissance de la loi.

Concernant la nécessité de mieux encadrer les nouvelles constructions et les extensions d'habitation, cette observation est surtout liée à un cas particulier. Il n'appartient pas au Conseil Municipal, dans le cadre de la présente procédure, de renforcer les règles de construction.

S'agissant enfin des conséquences de la suppression du coefficient d'occupation des sols, la Municipalité partage le point de vue de l'auteur de cette observation et regrette la disparition de cette règle dans la loi.

C'est donc dans ce contexte qu'il est proposé DE TIRER LE BILAN DE LA MISE A DISPOSITION :

L'ensemble des avis et remarques émis par le public et les personnes publiques associées ne remet pas en cause la procédure engagée.

Toutefois, il convient lors de l'approbation du document d'introduire la notion d'emprise au sol, notamment pour les bâtiments inférieurs à 20 m² ne constituant pas toujours de surface de plancher.

En conclusion de cette synthèse, le document qu'il est proposé d'approuver tient compte de quelques modifications par rapport au dossier initial qui avait été transmis lors de la délibération fixant les modalités de mise à disposition du public.

Le Conseil de Municipalité et la Commission Urbanisme, Environnement et Transports vous proposent donc D'ADOPTER LA DELIBERATION SUIVANTE :

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L123-13-1 et suivants,

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2014
DELIBERATION N° 160/2014

Vu le projet de modification simplifiée du PLU,

Vu la consultation des Personnes Publiques Associées,

Vu la délibération du 8 octobre 2014 portant modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU,

Vu l'avis de la commission concernée,

Vu les observations du public formulées entre le 20 octobre et le 21 novembre 2014,

Considérant qu'il est opportun pour la Ville de procéder à la modification de son PLU afin d'apporter quelques évolutions réglementaires à ce document,

Considérant qu'en l'espèce, compte tenu de la teneur des changements envisagés, la procédure dite de modification simplifiée peut être utilisée,

Après en avoir délibéré,

- DECIDE D'APPROUVER LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME TELLE QU'ELLE EST PRESENTEE DANS LES DOCUMENTS JOINTS AU PRESENT RAPPORT, NOTAMMENT LE REGLEMENT MODIFIE DU PLU,

- MANDATE LE MAIRE OU ADJOINT AU MAIRE POUR MENER TOUTES LES FORMALITES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DE CETTE MODIFICATION.

PJ : Règlement modifié du PLU

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, adopte les propositions du présent rapport :

Pour : 26

Contre : 0

Abstentions : 7 (M.PHILIPPE, P.THIBAUDAT, Y.OLIVERI-DUPUIS, J.ROBERT, A.TERNISIEN, S.LEBLIC, C.LAMACHE)

Transmis Préfecture : 22 décembre 2014
Affichage : 22 décembre 2014

