



COMMUNE DE CANTELEU

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Document de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 décembre 2007

Modification n°1 approuvée le 26 juin 2013

Révision selon modalités simplifiées approuvée le 16 décembre 2013

SOMMAIRE

I - HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

- 1 – Le cadre de vie
- 2 – Le Renouveau Urbain
- 3 – Développement durable
- 4 – Risques naturels et technologiques

II - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

IV - LA PROCEDURE DE MODIFICATION

V - LES MODIFICATIONS REALISEES

- 1 – Modifications apportées au document graphique
 - 1.1 – Modification générales sur le règlement graphique
 - 1.1.1 – Délimitation des différents zonages
 - 1.1.2 – Eléments du bâti
 - 1.1.3.- Zonage du Plan de Prévention des Risques Inondations
 - 1.2 – Emplacements réservés
 - 1.3 – Cavités et marnières
 - 1.4 – Eléments du patrimoine

- 2 – Modifications apportées au règlement écrit
 - 2.1 – Prise en compte de l'évolution de la législation
 - 2.2 – Référence aux différents codes

I - HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été établi en 2007 et approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2007.

Les principaux objectifs du PLU étaient définis dans le Projet d'Aménagement Développement Durable à travers 4 grands chapitres :

1 – Le cadre de vie

- Aménager les espaces publics concourant à la qualité de vie des habitants,
- Faciliter les déplacements inter-quartiers et hiérarchiser les voies,
- Développer l'accès aux équipements publics de proximité,
- Affirmer et rendre lisible l'identité « ville verte » de la ville,
- Mettre en valeur l'environnement,
- Prendre en compte l'ensemble des césures et réalités géographiques du territoire.

2 – Le Renouvellement urbain

- Intégrer les projets mis en œuvre dans le cadre du dossier ANRU au projet urbain de l'ensemble du territoire de Canteleu,
- Poursuivre la réflexion engagée dans un diagnostic partagé avec les bailleurs sociaux notamment par la résidentialisation de leurs espaces,
- Ouvrir la reconstruction de Bapeaume en autorisant la densification et en prenant en compte la restructuration de la route départementale 51,
- Intégrer les 9 kilomètres de bord de Seine, le Port, et le quartier du Croisset dans le projet urbain,
- Définir les « poches » d'habitat.

3 – Développement durable

- Intégrer la volonté d'une politique de développement durable et les dispositifs HQE prévus dans les équipements à venir au PLU, ainsi que les problématiques d'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Penser le développement de la commune dans l'intercommunalité en particulier avec la commune de DEVILLE LES ROUEN dans le quartier de Bapeaume,
- Installer des circulations douces en intégrant le projet de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe et le tracé de TEOR, et en cherchant à mettre en valeur les coteaux et à créer une liaison cyclable vers le parc animalier.

4 – Risques naturels et technologiques

- Prendre en compte les risques liés aux falaises, inondations et marnières
- Prendre en compte les risques industriels et technologiques

Le plan local d'urbanisme a été modifié, une première fois, le 26 juin 2013. Les objectifs de cette modification n°1 étaient :

- De procéder à la correction de plusieurs erreurs matérielles sur le règlement graphique
- D'adapter le règlement écrit afin de limiter les possibilités d'interprétation.

Le plan local d'urbanisme a été révisé selon modalités simplifiées le 16 décembre 2013. Cette procédure avait pour but :

- De supprimer le classement NF(a) sur les emprises de voiries et parking dans la zone UA
- D'intégrer le périmètre de protection NATURA 2000 dans les espaces boisés classés
- De repositionner les espaces boisés classés sur le règlement graphique conformément à la cartographie du document source joint au décret ministériel et de redéfinir les limites de zonages et les zones inconstructibles le long des lisières.

Dans le cadre de ces deux procédures, les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'ont pas été modifiés.

II - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification du Plan Local d'Urbanisme envisagée a pour objectifs :

- Le déplacement de l'emplacement réservé n°3 positionné sur la parcelle cadastrée AK n°129. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un cheminement piéton. La Ville envisage le déplacement de cet emplacement réservé afin de garder l'entité du terrain.
- En complément de la modification n°1, il s'avère nécessaire de procéder à la réécriture et la remise en forme de certains des articles du règlement écrit afin de clarifier et préciser quelques règles applicables au territoire.

III - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

- Code de l'urbanisme notamment les articles L 123-1 et suivants
- Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application n°2013-142

D'après 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 Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L 123-1-3 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au Préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4

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

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

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

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

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

« Sous réserves des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie auprès des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et III de l'article L 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »

Article L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme

« Sauf dans les cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L123-1-11 ainsi qu'aux articles L 127-1, L 128-1 et L 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

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

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément aux chapitre III du II du livre 1^{er} du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées au I et III de l'article L 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossiers, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans les cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, du conseil municipal »

Article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme

« En dehors des cas mentionnés à l'article l 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L 123-1-11 ainsi qu'aux articles L 127-1, L 128-1 et L 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le conseil

municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant et l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public pas délibération motivée. »

Les modifications envisagées du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable. Elles concernent pour l'essentiel des erreurs de report lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi aucune zone nouvelle n'a été définie.

Le règlement était fastidieux dans son utilisation et les règles étaient souvent sujettes à discussion et interprétation. Il était également extrêmement dense car il reprenait l'ensemble des dispositions inscrites dans le plan de prévention des risques technologiques et dans le plan de préventions des risques inondation. Les éléments relevant de ces deux documents ont désormais été intégrés en annexe. Les modifications apportées au règlement écrit permettront d'intégrer les prescriptions issues du Grenelle II et permettre une meilleure prise en compte du développement durable à travers notamment les modes d'implantation d'énergies renouvelables, la prise en compte de l'isolation extérieure des bâtiments existants. Le nouveau règlement devra limiter les possibilités d'interprétation des règles applicables à chacune des zones.

IV - LA PROCEDURE DE MODIFICATION

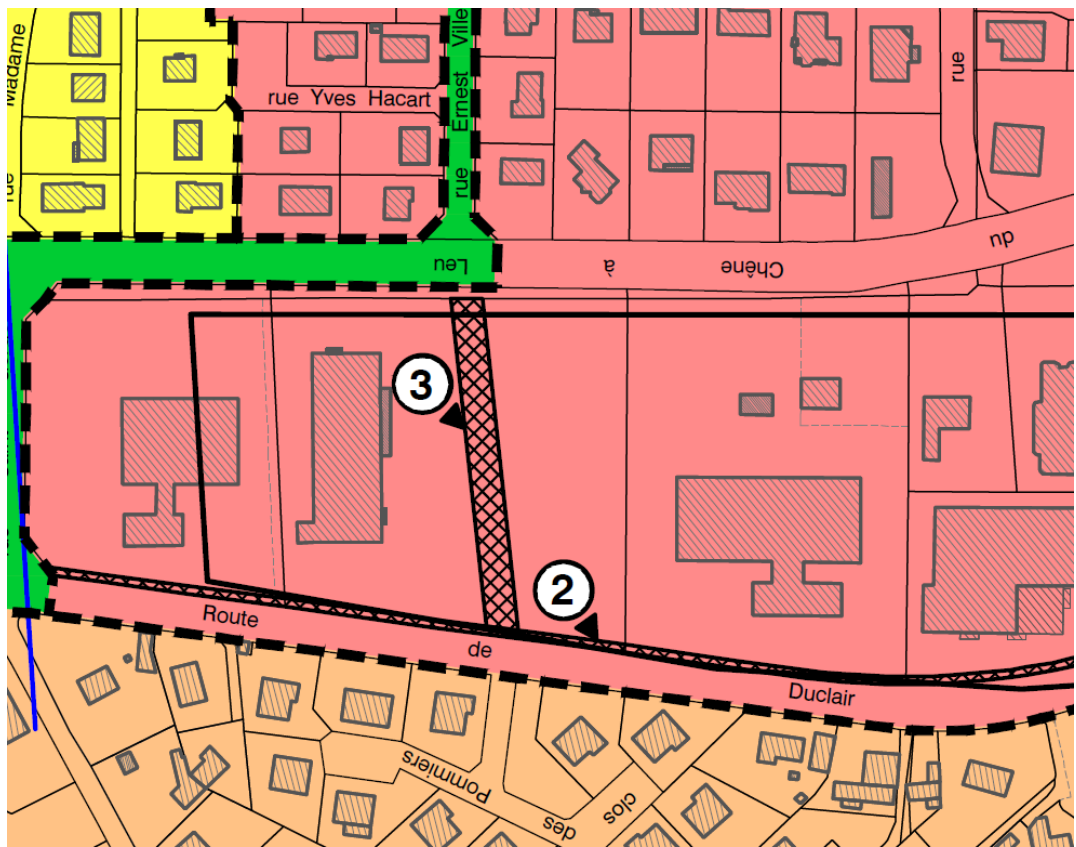
Le lancement de la procédure a été validé par arrêté municipal.

L'enquête publique se déroulera pendant 1 mois sur la période du 7 novembre 2014 au 8 décembre 2014 inclus.

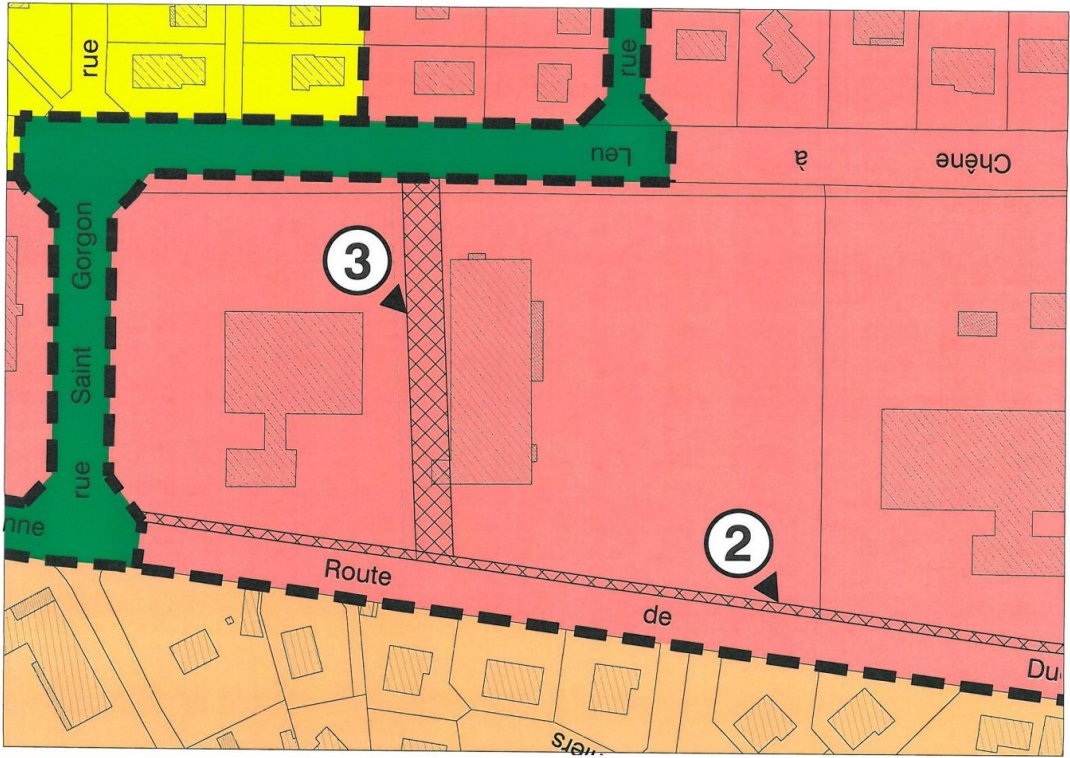
La réunion d'information des personnes publiques associées est organisée le 28 octobre 2014 pour présenter la modification. A l'issue de l'enquête publique celle-ci sera soumise au conseil municipal.

V – MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'emplacement réservé n°3, destiné à la création d'un cheminement piéton, identifié sur la parcelle AK n°129 doit être déplacé sur la limite Ouest afin de conserver l'entité du terrain. L'emplacement réservé est actuellement positionné au milieu de la parcelle AK n°129 (voir plan ci-dessous).



La Ville envisage donc la modification de l'emplacement réservé tel que proposé ci-dessous :



VI – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Voir règlement écrit joint.