

VILLE DU MESNIL-ESNARD



Plan Local d'Urbanisme

de la Commune du Mesnil-Esnard

**NOTICE
DE PRESENTATION**

POS approuvé le : 24/10/1975
Mis en révision le : 28/03/2002
PLU arrêté le : 09/12/2003
PLU approuvé le : 06/09/2004
PLU modifié le : 30/06/2005
PLU modifié le : 14/04/2011

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 14 avril 2011

Le Maire,

Serge CRAMOISAN



Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville du MESNIL-ESNARD

NOTICE EXPLICATIVE

I) NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Mesnil-Esnard a été approuvé le 6 septembre 2004 et modifié le 30 juin 2005.

Aujourd'hui après 5 années d'instruction des autorisations d'urbanisme un bilan des effets induits par le PLU peut être tiré.

Les références au Code de l'Urbanisme doivent être mises à jour.

Le recensement des indices de cavités et le périmètre où s'applique le Droit de Préemption du Commerce et de l'Artisanat seront annexés.

Il nous faut revoir l'écriture de certains articles qui peuvent amener à des contentieux, d'autres bloquant des petits projets d'extension.

La commune se développant nous devons donner la possibilité aux établissements d'enseignement et aux établissements de services publics ou d'intérêt collectif d'évoluer dans les meilleures conditions.

Il ne s'agit en aucune façon de remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mais de rectifier certaines anomalies réglementaires.

II) CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition que la modification :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- 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.

La procédure de modification est donc adaptée au projet décrit ci-dessus.

III) CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION

1- Législation et réglementation

- Mise à jour des références au Code de l'Urbanisme dans les Articles 2 et 4 du Titre I des Dispositions Générales.

- Logement social : la loi ENL offre la possibilité de fixer dans certains secteurs du PLU des pourcentages de logements locatifs par programme de logements selon l'article L.123-2 du

Code de l'Urbanisme. Il sera imposé 30% de logements locatifs sociaux arrondis à l'unité inférieure pour toute opération de 4 logements ou plus.

- selon la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, l'article L.123-1.1 du code de l'urbanisme permet de contrôler la densification due au morcellement des propriétés. Il sera fait application de cet article dans les zones Ub, Uc et AUa.

- Pour les lotissements et les permis de construire valant division : l'instruction se fera lot par lot comme le permet l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

2) Mise à jour et création d'emplacements réservés

2 emplacements sont créés pour des projets de logements intergénérationnels ou sociaux, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif : Parcelle AS 17 – 141 route de Paris, et parcelle AK 1 – 43 route de Paris

L'emplacement réservé n° 3 - parcelle AD 1 - est réduit, afin d'ajuster l'emprise réellement nécessaire pour le besoin de voirie.

L'emplacement réservé n° 4 – parcelle AI 210 – est supprimé, la commune en ayant fait l'acquisition.

3) Documents annexes

Il convient :

- de remplacer le dossier sur les cavités souterraines par le plan de recensement des indices de cavités mis à jour,
- d'ajouter une annexe 8.9 concernant le périmètre de préemption du commerce et de l'artisanat.

4) Correction d'erreurs et améliorations des textes

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Il est intégré :

- un article concernant les constructions dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités,
- un article sur le pourcentage de logements sociaux,
- un article sur les lotissements et permis valant division,
- des précisions sur les ouvrages techniques.
- En zone A il est ajouté la possibilité de réhabilitation et d'extension mesurée.

Article 3 : Voirie

Des contentieux ont conduit à constater la mauvaise écriture de cet article, portant ambiguïté notamment sur les voiries privées. Des précisions sont apportées.

Des aires de dépôt pour les conteneurs à déchets sont prévues.

Article 4 : Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales a changé. Il convient donc de modifier cet article pour mettre les prescriptions en conformité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Des dérogations sont instaurées pour des éléments techniques dans la marge de recul, ainsi que pour des motifs techniques ou architecturaux lors de la construction d'établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 : En zones Ua et Uc la notion de la bande de 25 mètres, au-delà de laquelle on ne peut plus construire en limite, pénalise notamment les parcelles situées à l'arrière d'une autre, qui de ce fait ne peuvent rien construire en limite, pas même un garage.

L'article est revu pour autoriser les extensions, les constructions annexes, également les établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

De plus l'article 7.1 b) mal rédigé est réécrit.

En zone AUb seules les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la zone N.

7.2 : il est incorporé au texte du règlement, les précisions indiquées dans le lexique, afin d'en faciliter la lecture.

Article 9 : Emprise au sol

En zone Ua, l'imperméabilisation ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Il est donné dérogation pour les parcelles de 100 m² maximum.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Le règlement autorisant les toitures terrasses, il convient pour les zones Ub, Uc et AUa de modifier cet article en incorporant une notion de hauteur par rapport à l'égout de toiture et pas seulement au faîtage.

Article 11 : Aspect extérieur et aménagements des abords.

Il n'y a rien concernant la hauteur des constructions RdC fini par rapport au terrain naturel. Il convient d'y remédier.

L'écriture de l'article Uc-11.6 sur l'apparence des bâtiments de faibles dimensions est reprise dans les zones Ua et Ub.

Le PLU est trop restrictif dans les toitures. Il convient, sur certains critères, de revoir les possibilités de toitures terrasses et monopentes dans les zones Ua, Ub, Uc, AUa et AUb pour les bâtiments principaux, également pour les annexes et extensions, ainsi que pour les établissements d'enseignement et les bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les matériaux de toiture, en zones Ua, Uc et AUa, l'utilisation de zinc ou type bac acier ne sera autorisé que pour des surfaces réduites ou dans le cas de volonté d'une expression architecturale de qualité.

Concernant les clôtures le PLU est trop restrictif quant aux matériaux. L'article est donc revu pour permettre l'utilisation de nouveaux matériaux. La hauteur maximale de 2 mètres pourra être dérogée en cas d'impératif technique.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Il est précisé qu'une seule place de stationnement est exigée pour du logement locatif social conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

En zone Ua, l'expérience de projets en cours amène à exiger du stationnement en surface. Cet article sera repris dans les zones Ub, Uc et AUa.

En zone Ua il convient d'inscrire une dérogation pour les établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Un seul arbre pour 200 m² de terrain sera exigé au lieu de 100 m², la règle actuelle étant trop dense.

Afin d'éviter l'utilisation excessive d'espèces sans caractère ou sans aucun avantage écologique, les haies devront être composées d'au moins 3 espèces distinctes plantées en alternance.

Afin d'éviter une trop grande imperméabilisation des parcelles en zone AUa, il sera demandé un minimum de 50% d'espaces verts au lieu des 20% actuels. Dans le même esprit il sera demandé un minimum de 50% d'espaces verts dans la zone Uc.

En zone AUa l'article 13.4 va être modifié car il peut porter confusion avec l'article 13.3

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les zones Ub, Uc et AUa, il est prévu d'autoriser le dépassement du COS dans la limite de 20% pour la réalisation de logements locatifs sociaux, conformément à la délibération du conseil municipal du 16 novembre 2006.

Titre V – Lexique

Le lexique est mis en conformité avec les modifications apportées au texte du règlement.

VILLE DU MESNIL-ESNARD



Plan Local d'Urbanisme

de la Commune du Mesnil-Esnard

MODIFICATIONS
Apportées aux ANNEXES

POS approuvé le : 24/10/1975
Mis en révision le : 28/03/2002
PLU arrêté le : 09/12/2003
PLU approuvé le : 06/09/2004
PLU modifié le : 30/06/2005
PLU modifié le : 14/04/2011

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 14 avril 2011

Le Maire,


Serge CRAMOISAN



Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville du MESNIL-ESNARD

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES

8.2 CAVITES SOUTERRAINES

Suite au recensement des indices de cavités effectué sur l'ensemble de la commune, il convient de remplacer le dossier existant par le plan de recensement des indices de cavités mis à jour. Les fiches relatives à chaque indice sont consultables en mairie au service urbanisme.

8.3 EMBLEMES RESERVES

Deux emplacements sont créés pour des projets de logements intergénérationnel ou sociaux, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- parcelle cadastrée AS 17 située 141 route de Paris,
- parcelle cadastrée AK 1 située 43 route de Paris.

L'emplacement réservé n° 3 concernant la parcelle cadastrée AD 1 située à l'angle de la route de Paris et de la rue de Sébastopol, est réduit, afin d'ajuster l'emprise réellement nécessaire aux besoins de la voirie.

L'emplacement réservé n° 4 – parcelle AI 210 – est supprimé, la commune en ayant fait l'acquisition.

8.9 PERIMETRE DE PREEMPTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Il convient d'ajouter une annexe 8.9 concernant le périmètre de préemption du commerce et de l'artisanat tel qu'il a été décidé par délibération du conseil municipal du 17 avril 2008.