

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

CANTON DE DUCLAIR

LE MESNIL-SOUS-JUMIEGES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION N°1

Pièce n°1 – NOTICE EXPLICATIVE

POS

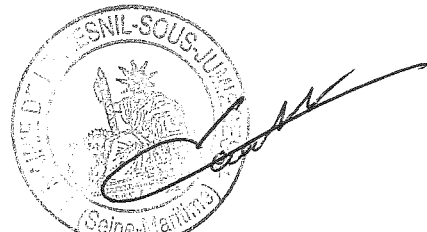
Prescrit le 30.07.1974

Approuvé le 31.05.1988

Révisé le 07.12.2001

Révision simplifiée n°1 le 02.04.2007

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 28.06.2012
approuvant la modification n°1 du POS



 **euclid** *Géomètres
Experts*

21 rue Carnot - BP 183 - 76190 YVETOT
Tél: 02.32.70.47.10
urbanisme@euclid.fr



21 rue Carnot - BP 183 - 76190 YVETOT
Tél: 02.32.70.47.10
urbanisme@euclid.fr

Introduction	1
I. Adaptation ponctuelle du règlement du POS	1
II. Modifications apportées au règlement pour le rendre conforme à la législation en vigueur depuis le 1 ^{er} octobre 2007	2
III. Modification apportées au règlement pour prendre en compte les remarques des Services de l'Etat	3
Conclusion	4

LE MESNIL-SOUS-JUMIEGES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION N°1

Notice de présentation

Introduction

La commune du MESNIL-SOUS-JUMIEGES est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols.

Prescrit en 1974, il est approuvé en 1984. Dès 1990, une procédure de révision globale a été engagée : elle sera menée par trois équipes municipales successives. Par délibération du conseil municipal du 12 janvier 2001, le projet de POS révisé est arrêté juste avant que n'entre en vigueur la loi SRU et ce, même s'il n'est pas abouti tel que souhaité. Il a ensuite été approuvé le 7 décembre 2001.

Après seulement quelques années, Le Mesnil-sous-Jumièges ne parvient pas à vivre avec ce nouveau document d'urbanisme terminé à la hâte dans le contexte énoncé précédemment. Par délibération du conseil municipal du 4 avril 2005, une nouvelle procédure de révision globale a été engagée. Cette fois, le document d'urbanisme aura bel et bien un nouveau contenu : celui d'un Plan Local d'Urbanisme.

En 2007, le POS a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée afin de permettre à la Société des Carrières STREF et Cie, la reprise de fonds dans le lac et ce, trois mois par an pendant quinze ans.

Alors que la procédure de révision de POS en PLU est toujours en cours, le 14 novembre 2011, le Conseil Municipal a fait le choix d'engager une procédure de modification et ce, afin d'adapter les articles du règlement relatifs aux cotes NGF (Nivellement Général de la France).

I. Adaptation ponctuelle du règlement du POS

Lors de la révision globale engagée à partir de 1990, la prise en compte des risques naturels liés aux inondations et aux remontées de nappe dans le document d'urbanisme a généré l'écriture des alinéas suivants à l'article 2 des zones UF, NB et NC.

Notons que selon le Port Autonome de Rouen, la cote des plus hautes eaux connues en 1990 est de 4.72m NGF.

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

2.5 Dans la partie inondable, le niveau du plancher habitable des constructions d'habitation sera au moins à 5.22m NGF correspondant au niveau des plus hautes eaux connues, +0.50m

Article NB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

2.6 Dans le secteur NBa, seules seront autorisées les constructions sans sous-sol et le niveau de plancher habitable des constructions d'habitation sera au moins à 5.22m NGF correspondant au niveau des plus hautes eaux connues, +0.50m

Article NC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

2.7 Dans le secteur NCa, seules seront autorisées les constructions sans sous-sol et le niveau de plancher habitable des constructions d'habitation sera au moins à 5.22m NGF correspondant au niveau des plus hautes eaux connues, +0.50m

En 2011, la directive des Services de l'Etat en matière de prise en compte du risque naturel lié aux remontées de nappe indique que le seuil des constructions doit être à 5.38m NGF, soit la cote marégraphe de 1999 (5.08m NGF) + 0.30m.

D'autre part, ladite directive permet également sur le territoire communal du Mesnil-sous-Jumièges la possibilité d'installer une nouvelle construction sur un terrain dont l'altitude est supérieure à 4.58m NGF (cote marégraphe de 1999 - 0.50m) si le plancher de ladite construction est à 5.38m NGF.

⇒ Dans ce contexte, la règle énoncée dans le POS actuellement en vigueur est caduque.

En conséquence, les élus ont souhaité réécrire les alinéas relatifs à la prise en compte des risques naturels liés aux inondations et aux remontées de nappe et ce, de sorte que la règle soit toujours vraie malgré l'évolution de la cote marégraphe prise en considération.

En conséquence, dorénavant l'article 2.5 du règlement de la zone UF est rédigé comme suit :

2.5 Dans la partie inondable, la construction devra être située sur un terrain dont la cote NGF sera supérieure à (CPHE - 0.50m) et la cote de son plancher devra être supérieure à (CPHE + 0.30m).

CPHE désignant la Cote des Plus hautes Eaux connues

En conséquence, dorénavant l'article 2.6 du règlement de la zone NB est rédigé comme suit :

2.6 Dans le secteur NBa, seules seront autorisées les constructions sans sous-sol et la construction devra être située sur un terrain dont la cote NGF sera supérieure à (CPHE - 0.50m) et la cote de son plancher devra être supérieure à (CPHE + 0.30m).

CPHE désignant la Cote des Plus hautes Eaux connues

En conséquence, dorénavant l'article 2.7 du règlement de la zone NC est rédigé comme suit :

2.7 Dans le secteur NCa, seules seront autorisées les constructions sans sous-sol et la construction devra être située sur un terrain dont la cote NGF sera supérieure à (CPHE - 0.50m) et la cote de son plancher devra être supérieure à (CPHE + 0.30m).

CPHE désignant la Cote des Plus hautes Eaux connues

II. Modifications apportées au règlement pour le rendre conforme à la législation en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007

Le décret pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 portant sur la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme a changé la définition du lotissement. Alors que l'ancien R.315-1 du code de l'urbanisme excluait, notamment, de la définition de lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment ne portant pas à plus de deux le nombre de terrains à bâtir détaché sur une période de moins de dix ans, et à plus de quatre en cas de partage successoral ou d'acte assimilé.

Le nouvel article L.442-1 introduit par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 précise que « constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet, la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

En conséquence, le terme « lotissement » sera remplacé par « opération d'aménagement » dans tous les alinéas concernés du règlement des zones UF, NB et NC.

D'autre part,

- l'article 1 du règlement de la zone UF interdit « les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructure. »
- l'article 1 du règlement de la zone NB interdit « les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure. »

- l'article 1 du règlement de la zone ND interdit « les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure ainsi qu'uniquement en zone NCc, l'ouverture et l'exploitation de carrières. »

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le contenu dudit article relatif à ces installations et travaux divers a été renvoyé à différents articles du Code de l'Urbanisme dans des intitulés plus précis.

En conséquence, dorénavant l'alinéa 1.4 du règlement de la zone UF interdit :

- 1.4 A l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructure, sont interdits :
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.

En conséquence, dorénavant l'alinéa 1.4 du règlement de la zone NB interdit :

- 1.4 A l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure, sont interdits :
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.

En conséquence, dorénavant l'alinéa 1.4 du règlement de la zone NC interdit :

- 1.4 A l'exception, uniquement en zone NCc, de l'ouverture et l'exploitation de carrières, et à l'exception, dans toute la zone NC, des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure sont interdits :
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.

III. Modification apportées au règlement pour prendre en compte les remarques des Services de l'Etat

Les Services de l'Etat préconisent de profiter des procédures de modification des POS pour écarter les irrégularités présentes dans les règlements : dérogations ouvertes, contrôle du nombre de constructions, contrôle de la procédure d'aménagement...

Comme la municipalité a apporté des modifications dans le règlement des UF, NB et NC, c'est donc le règlement des seules zones UF, NB et NC qui est retouché. Les modifications suivantes visent une formulation légale et ne consistent en aucun cas une modification de la règle.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumis à conditions spéciales

Dans la zone UF, l'alinéa suivant devient :

« Pour des motifs techniques ou architecturaux sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, à l'exception de l'article 14, l'extension y compris les annexes jointives ou non des bâtiments existants. »

Dans les zones NB et NC, l'alinéa suivant devient :

« Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, à l'exception de l'article 14, l'agrandissement mesuré des constructions existantes, y compris leurs annexes jointives ou non. »

Dans les zones NB et NC, l'alinéa suivant devient :

« Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement de services publics et les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone, sans l'application des articles 3 à 10 et 12 à 15. »

Article 4 – Desserte par les réseaux

Dans les zones UF et NB, l'alinéa suivant devient :

« En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le DTU 64.1. »

Dans la zone NC, l'alinéa suivant devient :

« Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le DTU 64.1. »

Conclusion

Cette procédure de modification n'est qu'une étape intermédiaire dans la procédure engagée de révision de POS en PLU. Elle vise uniquement à réécrire les alinéas relatifs à la prise en compte des risques naturels liés aux inondations et aux remontées de nappe et ce, de sorte que la règle soit toujours vraie malgré l'évolution de la cote marégraphique prise en considération.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de Plan d'Occupation des Sols de la commune du Mesnil-sous-Jumièges.

Le changement explicité ci-dessus se traduit dans les documents composant le dossier de P.O.S. par :

- une notice explicative de la présente modification,
- le règlement des zones UF, NB et NC

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

Fait à Yvetot, le 4 janvier 2012