

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT AUBIN EPINAY
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision du PLU
Prescrite le : 27 avril 1999
Arrêtée le : 9 septembre 2004
Approuvée le : 30 juin 2005

1^{ère} Modification du PLU
Approuvée le : 5 juillet 2007

MODIFICATION DU PLU

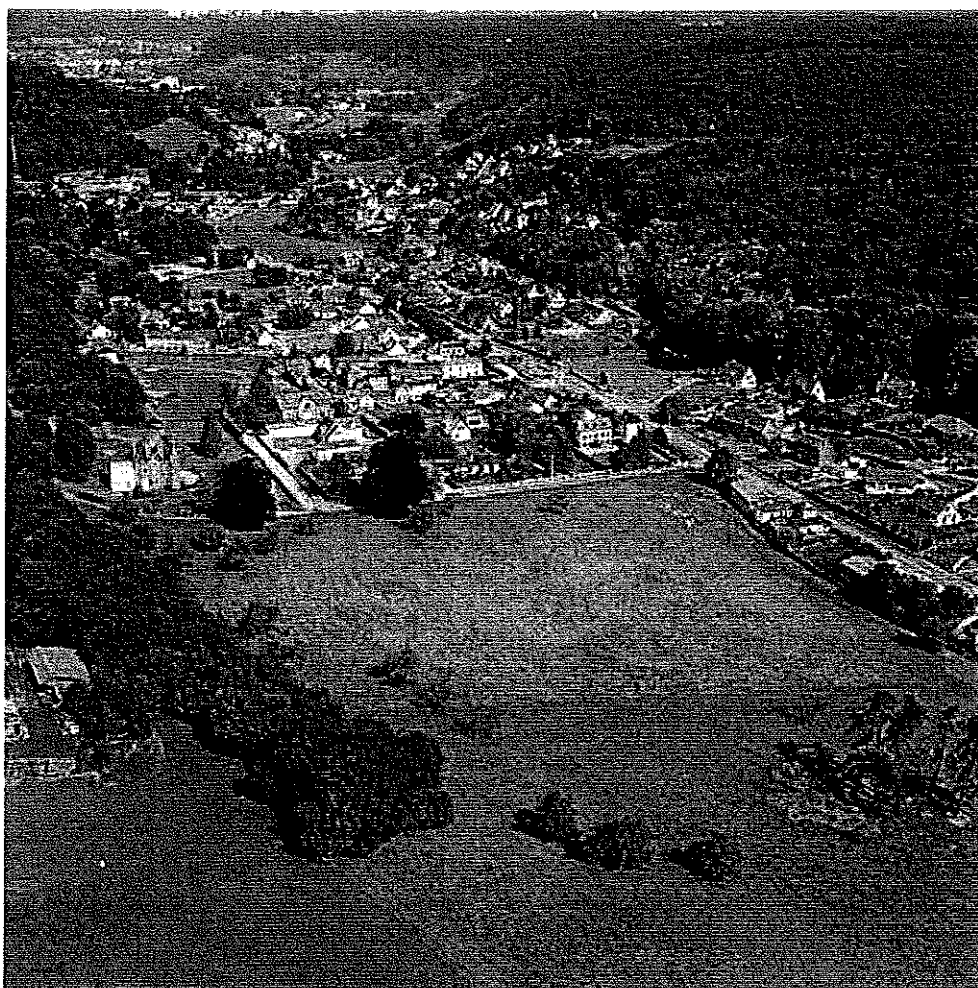
BORDEREAU DES PIÈCES

- 1. Notice de Présentation**
- 2. Extraits originaux du rapport de présentation**
- 3. Extraits modifiés du rapport de présentation**
- 4. Règlement original**
- 5. Règlement modifié**

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT AUBIN EPINAY
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – NOTICE DE PRESENTATION



Révision du PLU
Prescrite le : 27 avril 1999
Arrêtée le : 9 septembre 2004
Approuvée le : 30 juin 2005

1^{ère} Modification du PLU
Approuvée le : 5 juillet 2007

La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-Epinay a été approuvée par délibération en date du 30 juin 2005.

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLU conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

1. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Saint Aubin Epinay a décidé de procéder à l'évolution de son Plan Local d'Urbanisme afin de réaliser quelques modifications de son règlement.

Les points abordés lors de cette modification sont les suivants :

- Modifier les articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en raison de difficultés d'application
- Modifier l'article 7.3 concernant le recul des constructions et des clôtures par rapport à l'Aubette et à la ravine
- Modifier l'article 11.3 (article concernant l'utilisation de la brique en façade) afin de revoir la proportion de brique ou de bois autorisée en façade
- Modifier l'article 11.9 (article concernant les toitures des agrandissements des constructions principales et les annexes jointives)
- Modifier l'article 11.12 (article concernant les matériaux de couverture) afin de réduire le nombre d'éléments demandé au m².
- Modifier l'article 11.13 (article concernant les matériaux de couverture) afin d'interdire la tuile béton.
- Formuler l'article 11.15 afin d'autoriser la pose de panneau solaires en couverture
- Modifier l'article 11.17 (article concernant les matériaux autorisés pour les constructions annexes) afin d'autoriser les annexes de type chalets
- Ajouter un article dans l'article 11 concernant les clôtures afin d'interdire les maçonneries en béton brut non revêtues
- Modifier l'article 11.23 (article concernant l'utilisation de plaque ciment en clôture) afin de limiter les soubassements à 0,40 cm de hauteur
- Analyser les possibilités de suppression de l'article 11.24 (article concernant les piliers de portails)
- Corriger quelques erreurs de frappe dans le corps du règlement

2. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

D'après l'article L123-13, « la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : (...)

a- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD

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. »

- **les modifications prévues ne sont concernées par aucun des critères ci-dessus évoqués. Par conséquent, la procédure de modification a été retenue.**

3. MOTIF DE LA MODIFICATION

1. **L'article 7 du règlement des zones UC, UP, UH, AUC, AUP, AUH, NH, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié** afin de résoudre des problèmes d'application notamment en cas de constructions d'annexes, d'agrandissement ou d'installations d'intérêt collectif. (Les reculs à respecter par rapport aux limites séparatives s'avéraient trop importants).

En général, les règles existantes dans le PLU visaient à préconiser un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction pour les constructions annexes, les agrandissements mesurés et les équipements d'intérêt collectif. Afin de permettre la réalisation de ces constructions en limite séparative, les élus ont souhaité modifier la réglementation des zones.

L'objectif de la rédaction de l'article 7 est conservé pour les zones UC et AUC : il consiste à favoriser l'implantation des constructions, à l'alignement dans la zone centrale et de créer ainsi des fronts bâtis. La réglementation a cependant été modifiée pour la rédaction de l'article 7.2 afin de permettre l'implantation des constructions inférieures à 2,3m à l'égout en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Notons que la hauteur de 2,30m à l'égout a été déterminée afin de ne permettre que les constructions correspondant à 1 niveau en limite séparative. En effet, une hauteur inférieure à 2,30 à l'égout ne permettait pas par exemple la réalisation de garage ou d'agrandissement mesuré en limite séparative. En outre, cette hauteur maximum de 2,30m permet d'éviter des problèmes de voisinage et d'ensoleillement.

Dans les autres zones, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conduisent à favoriser la discontinuité et offrent une perméabilité vers les cœurs d'îlots.

La réglementation en vigueur des zones UP, AUP, UH, AUH, distingue les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites n'aboutissant pas aux voies. Cette distinction est supprimée car difficilement applicable.

Dans ces zones, tout comme dans la zone NH, les constructions annexes et agrandissements n'étaient pas autorisés en limite séparative.

La réglementation adoptée pour ces zones vise à autoriser l'implantation des constructions inférieures à 2m30 à l'égout en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, ceci afin de permettre la réalisation d'annexes, d'agrandissement mesurés en fond de parcelle ou en limite latérale de parcelle.

L'article 7 du règlement des zones AUL, A et N reste inchangé car il ne posait pas de difficultés d'application.

Signalons que ces modifications conduisent à modifier la page 12 du rapport de présentation – volume 2 (chapitre justifiant la réglementation de l'article 7).

2. **L'article 7.3 des zones UC, UP, UH, AUP, AUL, A concernant le recul des constructions et des clôtures par rapport à l'Aubette et à la ravine est modifié.**

En effet, si ce recul s'avère adapté pour les constructions, il s'avère inadapté pour les clôtures. Dans le cas de petites parcelles, le recul de 4 m des clôtures s'avérait pénalisant et ne permettait pas aux personnes de bénéficier de la pleine jouissance de leur terrain.

L'article 7.3 est donc modifié de la façon suivante : « En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par l'Aubette ou la ravine, les constructions devront observer un recul de 4m par rapport aux rives. »

Néanmoins, afin de permettre le libre écoulement des eaux le long de la ravine et de l'Aubette, l'article 11 spécifiera que les clôtures doivent être réalisées à claire voie le long de ces axes.

3. **Les articles 11.3 et 11.3.1 du règlement des zones UC, UP, UH, AUC, AUP, AUH, NH concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment les façades sont modifiés.** En effet, le minimum de 20% de la façade de la construction à réaliser en brique ou en clins bois représentait une proportion trop importante de la surface de la construction. Cette règle est modifiée compte tenu des difficultés rencontrées lors de l'instruction des permis de construire.

En conséquence, pour l'article 11.3, le minimum de 20% de brique et de clins bois est supprimé et remplacé par un dispositif plus souple, non basé sur un pourcentage mais sur une diversité de matériaux à utiliser (la liste de matériaux est étendue aux pierres, silex, moellons) et sur des configurations à respecter (ces configurations étaient déjà indiquées dans le PLU en vigueur).

L'article 11.3 est donc modifié de la façon suivante :

« Les façades des constructions devront comporter des parties réalisées en briques, pierre, moellons, silex, clins bois... L'utilisation de ces matériaux pourra adopter au moins l'une des configurations suivantes »

L'article 11.3.1 est en conséquence modifié de la façon suivante :

« L'utilisation de la brique, pierre, moellon, silex pourra par exemple adopter les configurations suivantes :

- **en soubassement**
- en entourage de baie »
- etc (...).

Signalons que l'imposition de réalisation de soubassements jusqu'aux appuis de fenêtre est supprimée car elle pouvait conduire à des soubassements trop importants et pas toujours esthétiques.

L'article 11 du règlement des zones AUL, N et A ne comprenant pas ces articles, il ne subit pas de modification.

4. **L'article 11.9 du règlement des zones UC, UP, UH, AUC, NH et l'article 11.8 des zones AUP, AUH, concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment les toitures sont modifiés.** En effet, la municipalité a souhaité que les annexes jointives monopentes inférieures

à 30° soient autorisées lorsqu'elles ne sont pas visibles des lieux avoisinants. En effet, la notice d'intégration dans le site demandée lors du dépôt de permis de construire doit permettre aux services instructeurs de déterminer si les agrandissements et annexes jointives posent des difficultés d'intégration dans l'environnement.

L'article est modifié de la façon suivante :

« 11.9 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives visibles des lieux avoisinants, une toiture monopente est autorisée ; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30° ».

L'article 11.9 du règlement des zones AUL, N et A ne comprenant pas cet article, il ne connaît pas de modification.

5. **L'article 11.12 du règlement des zones UC, UP, UH, AUC, NH et l'article 11.11 du règlement de la zone AUH, AUP, concernant les matériaux de couverture, sont modifiés afin de réduire le nombre d'éléments demandé au m².**

En effet, l'article stipulait que les matériaux de couvertures devaient avoir un aspect d'au minimum 30 tuiles au m² ou 40 ardoises au m². Mais il s'avère que ce nombre est trop élevé : il contraint fortement le propriétaire de la construction car ce ratio est difficilement réalisable. Le nombre d'éléments au m² est donc porté à 20.

« 11.12 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au m². »

L'article 11 du règlement des zones AUL, N et A ne comprenant pas cet article, il ne connaît pas de modification.

6. **L'article 11 concernant les matériaux interdits en couverture est complété par l'interdiction de la tuile béton car l'aspect de ces tuiles s'avère inadapté dans le contexte de cette commune à caractère patrimonial (ces tuiles sont d'aspect médiocre et d'usure prématurée).**

Aussi les articles suivants sont modifiés :

- article 11.13 du règlement des zones UC, UP, UH, AUC, NH
- article 11.12 du règlement de la zone AUH, AUP
- article 11.6 du règlement de la zone AUL

Les articles sont modifiés de la façon suivante :

« 11.13 Les tuiles béton, les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits. »

L'article 11 du règlement des zones N et A ne comprenant pas cet article, il ne subit pas de modification.

7. **L'article 11.15 du règlement des zones UC, UP, UH, AUC, NH, l'article 11.14 du règlement des zones AUP, AUH, l'article 11.5 de la zone AUL et l'article 11.9 de la zone A sont modifiés** afin d'autoriser la pose de panneaux solaires en couverture.

Les articles sont complétés par la formulation suivante :

« 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou *des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant* ».

L'article 11 du règlement de la zone N ne comprenant pas cet article, il ne subit pas de modification.

8. **L'article 11 concernant les matériaux autorisés pour les constructions annexes est modifié** afin d'autoriser les annexes de type chalets... En effet, la réglementation ne permet que l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale : le bois pouvait donc être considéré comme n'étant pas en harmonie avec la construction initiale.

Cette modification concerne les articles suivants du règlement :

- l'article 11.17 du règlement des zones UC, UP, UH, NH,
- l'article 11.18 des zones AUC,
- l'article 11.16 de la zone AUP, AUH
- l'article 11.11 de la zone A

Les articles sont complétés par la formulation suivante :

« 11.17 *En outre*, les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux *et des couleurs* en harmonie avec ceux de *l'environnement existant* ».

L'article 11 du règlement des zones N et AUL ne comprenant pas cet article, il ne subit pas de modification.

9. **Un article est ajouté dans l'article 11 concernant les clôtures afin d'interdire les maçonneries en béton brut non revêtues**, les maçonneries non revêtues posant des problèmes d'esthétisme.

Cet ajout concerne les zones UC, UP, UH, AUC, AUP, AUL, A, NH. Cet article est intitulé :

- 11.20 pour les zones UC, UP, UH, NH
- 11.21 pour la zone AUC,
- 11.19 pour les zones AUP, AUH
- 11.14 pour la zone A
- un article est ajouté en zone AUL

Les articles sont complétés par la formulation suivante :

« 11.20 *Les bétons bruts sont interdits en limite de propriété sur les clôtures.* »

Le règlement de la zone N n'est pas modifié car les soubassements ne sont pas autorisés dans cette zone.

10. L'article 11 concernant l'utilisation de plaque ciment en clôture est modifié afin de limiter les soubassements à 40 cm de hauteur. En effet, la hauteur de 25 cm inscrite dans le PLU s'avère inadaptée vis-à-vis des soubassements utilisés communément dans le cas de réalisation de clôtures.

Les articles 11.23 du règlement des zones UC, UP, UH, l'article 11.24 du règlement des zones AUC, l'article 11.22 du règlement des zones AUP, AUH, l'article 11.16 de la zone A et l'article 11.23 de la zone NH sont concernés.

Les articles sont complétés par la formulation suivante :

« 11.24 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.)

Le règlement de la zone N n'est pas modifié car les soubassements ne sont pas autorisés dans cette zone. En outre, les soubassements n'étant pas autorisés en zone AUL, l'article 11 ne subit pas de modification.

11. L'article 11 du règlement concernant l'interdiction des piliers de portails préfabriqué en pierre est supprimé en raison de difficultés d'application.

Notons que cet article avait été institué dans un souci d'esthétisme.

Cette suppression concerne les articles suivants :

- article 11.24 du règlement des zones UC, UP, UH, NH
- article 11.25 du règlement de la zone AUC
- article 11.23 du règlement des zones AUP, AUH

12. Diverses erreurs de frappe dans le corps du règlement approuvé en juin 2005 sont corrigées.

Ces erreurs concernent principalement l'article 2 du règlement (occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales) des zones UC, UP, UH, AUP, AUH, AUL, et A. En effet, dans l'article concernant les prescriptions d'isolement acoustiques, il est mentionné la D93 alors qu'il s'agit de la D91.

Les paragraphes suivants sont donc corrigés :

Paragraphe 2.2 de la zone AUL

Paragraphe 2.3 des zones AUH et A

Paragraphe 2.4 de la zone AUP

Paragraphe 2.5 des zones UC et UH

Paragraphe 2.6 de la zone UP.

En outre, l'article 3.1.4 du règlement de la zone UH stipulant que « la création de nouveaux accès sur la RD155 est interdite », est supprimé car la voie mentionnée (RD155) ne concerne pas la commune de Saint-Aubin-Epinay.

4. MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU

4.1 Dispositions adoptées

4.1.1 Modification du règlement

Les articles du règlement énoncés ci-dessus sont modifiés. Les parties modifiées dans le règlement apparaissent en gras et italique.

4.1.2 Modification du rapport de présentation – volume 2

La page 12 du rapport de présentation, concernant la justification des modifications apportées à l'article 7 du règlement, est modifiée en raison des modifications effectuées à cet article dans les différentes zones. Les modifications apportées au rapport de présentation apparaissent en gras et italique.

Les modifications apportées à l'article 11 du règlement ne nécessitent pas de modifier le rapport de présentation – volume 2.