

Commune de

CAUVILLE-SUR-MER

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme



Rapport de
présentation

Fait à Cauville-sur-Mer
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 27/12/2018

Dossier 18117601
27/12/2018

réalisé par


auddicé
urbanisme

Auddicé Urbanisme
186, bld François 1^{er}
76600 LE HAVRE
05 35 46 55 08

Commune de

Cauville-sur-Mer

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Rapport de présentation

Version	Date	Description
Rapport de présentation	27/12/2018	Modification n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Julie WENIS – Urbaniste		
Validation	Antoine LENORMAND – Directeur d'étude		



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du
Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
1.1 La mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole.....	10
1.2 La mise à jour des éléments du patrimoine bâti	12
1.3 La mise à jour informations relatives aux cavités souterraines	12
CHAPITRE 2. L'ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	16
2.1 L'évolution de l'article 6 de la zone Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
2.2 L'évolution des articles 7 des zones Uc, Uh et AUc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	18

PREAMBULE

La commune de Cauville-sur-Mer a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 09 mai 2017. Ce PLU n'a pas encore fait l'objet de procédures d'évolutions (modification, révision, ...).

Par délibération du 05 novembre 2018, le conseil municipal de Cauville-sur-Mer a engagé une première modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer les pièces règlementaires (règlement écrit et plan de zonage).

Cette procédure vise à mettre à jour le plan de zonage, notamment :

- Mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole (correction d'erreur matérielle, suppression des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination).
- Mise à jour des périmètres de risques liés aux indices de cavités souterraines suite à plusieurs investigations réalisées sur la commune ;
- Mise à jour du patrimoine bâti identifié au titre du Code de l'Urbanisme.

Elle vise également à faire évoluer le règlement écrit du PLU, notamment :

- Adaptation des prescriptions relatives à l'implantation des constructions en limites séparatives pour les secteurs Uc et Uh ;

POINT SUR LA PROCEDURE :

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 et du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision de document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière est réduite ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Aussi, le projet ne prévoit pas d'évolution qui relève de la procédure de modification avec enquête publique (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLU, la procédure de modification avec mise à disposition est retenue. Elle est détaillée à l'article L.153-47 et du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

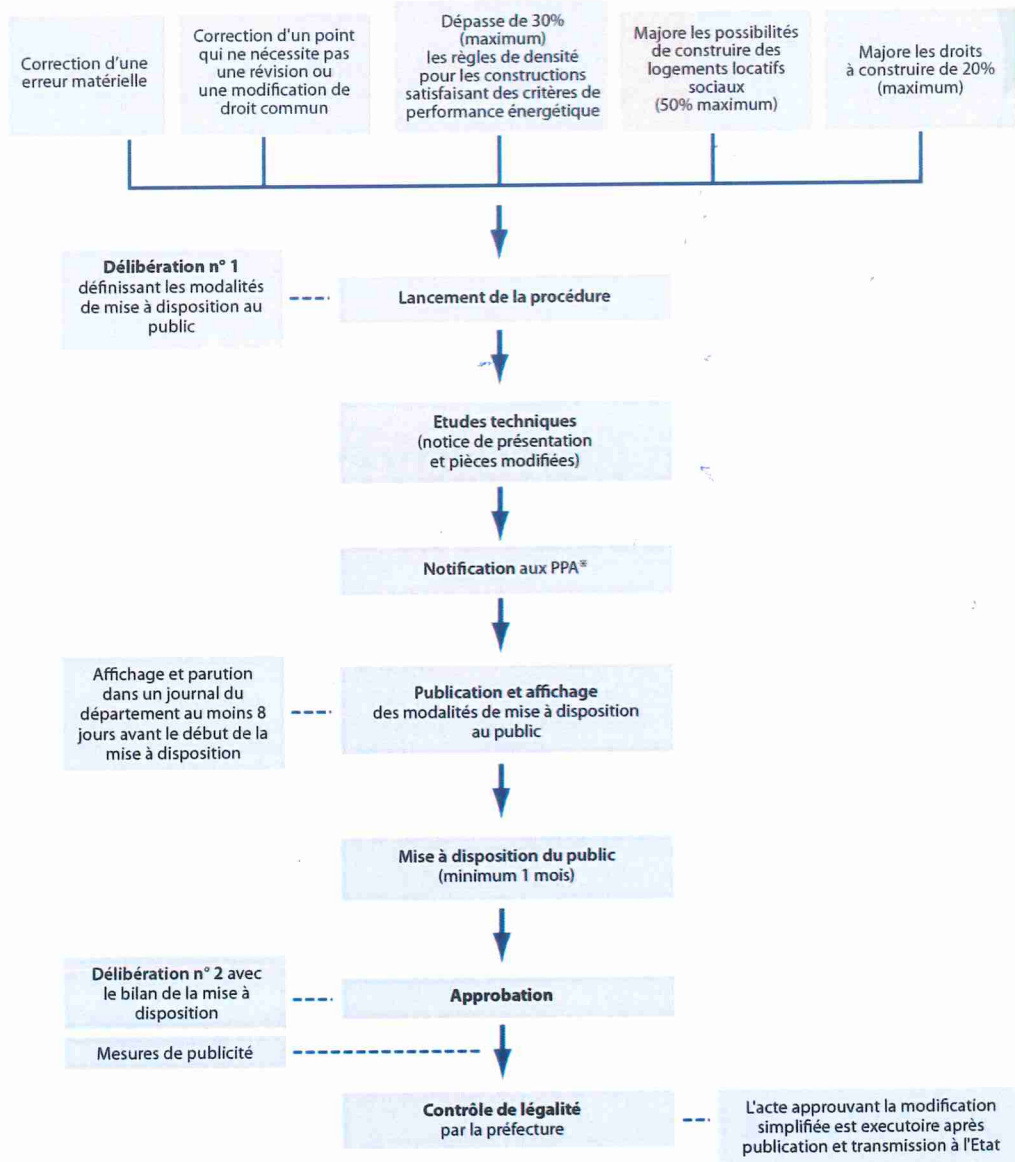
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de 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 par délibération motivée ».

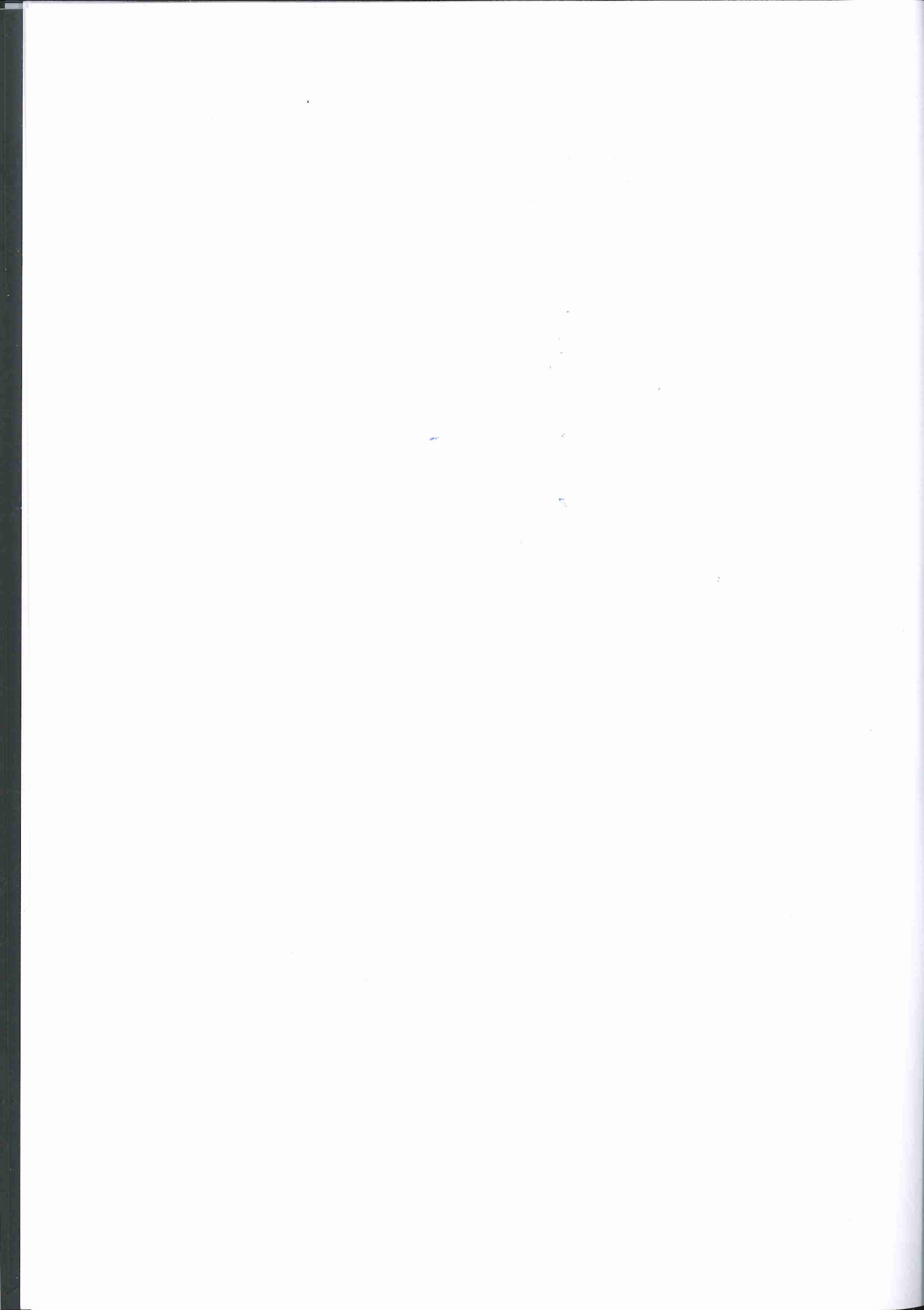
Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU de Cauville-sur-Mer.

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



* PPA - Personnes Publiques Associées

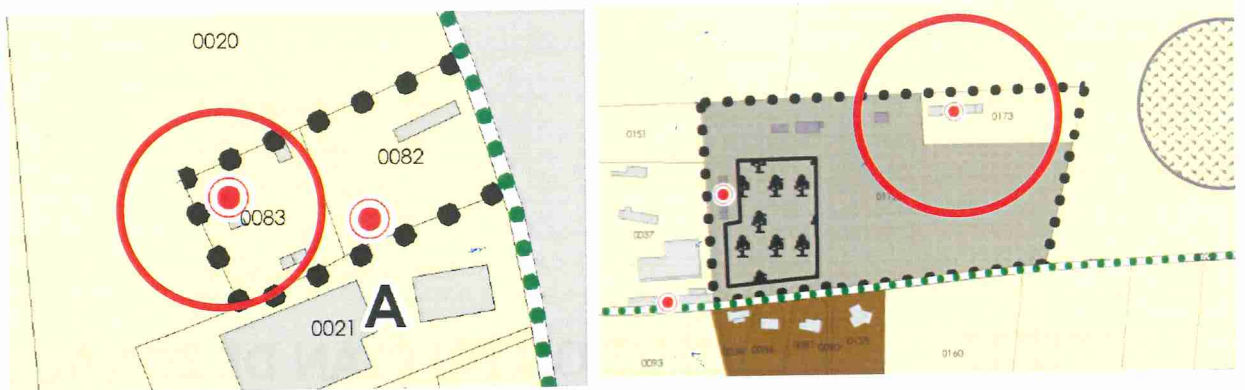
Figure 1 : Procédure de modification simplifiée de PLU



CHAPITRE 1. L'EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

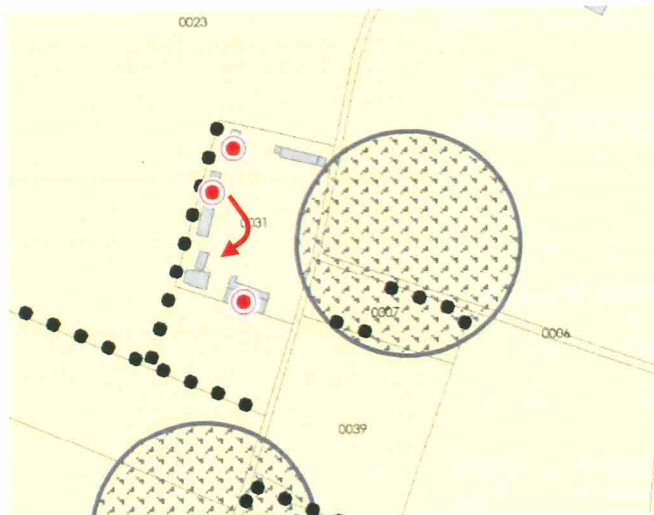
1.1 La mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole

Depuis l'approbation du PLU en mai 2017, des bâtiments ont fait l'objet de changements de destination. Ces changements ont été réalisés sur les bâtiments numérotés 17 et 49 dans le recensement annexé au Plan Local d'Urbanisme ; leur identification sera donc supprimée.



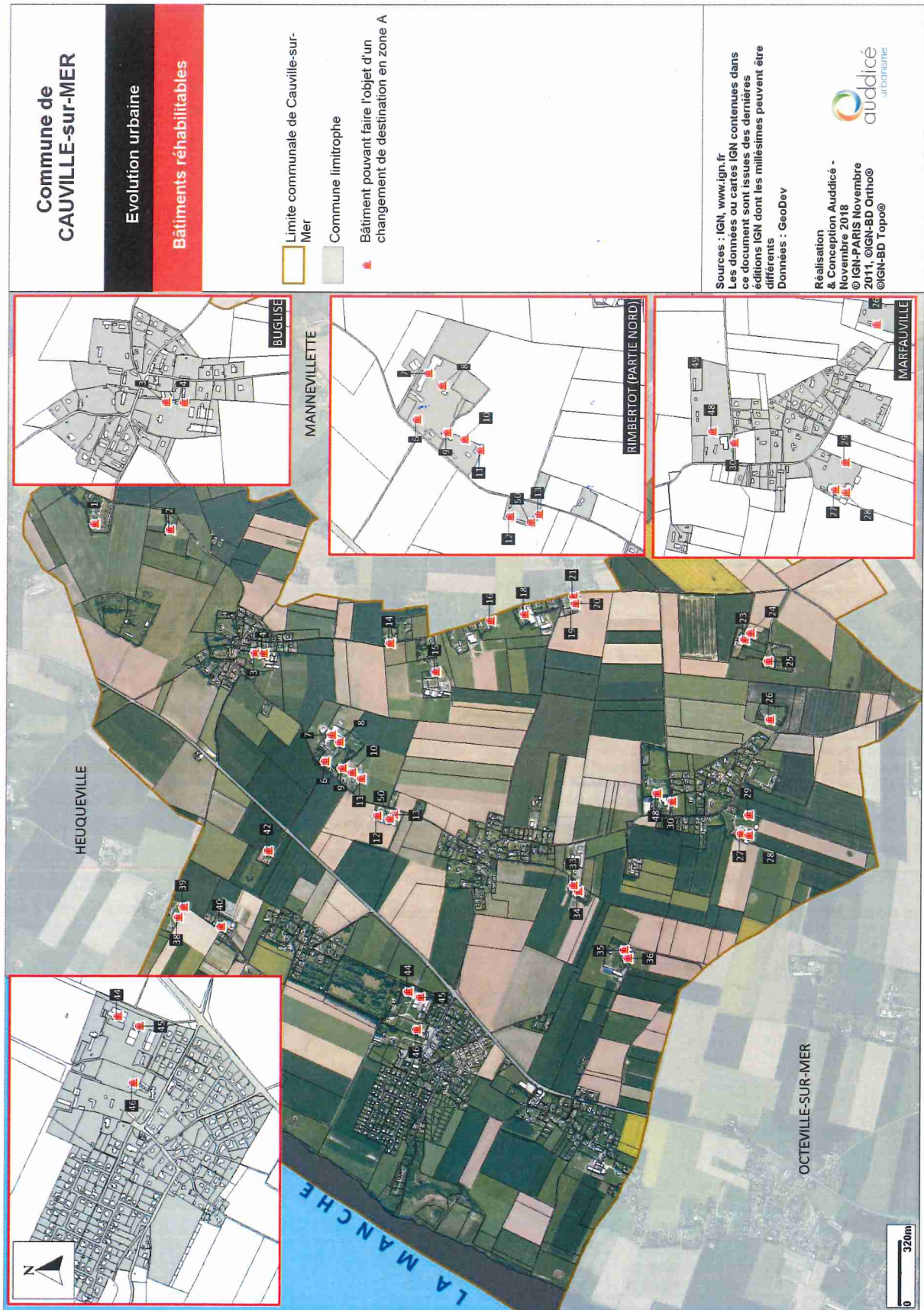
Extrait du zonage des bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : bâtiment n°17 (à gauche) et le bâtiment n°49 (à droite)

Par ailleurs, une erreur matérielle a été constatée concernant l'identification d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole. Si une fiche descriptive a bien été rédigée, ce bâtiment n'était pas correctement localisé sur le règlement graphique. La présente modification vise donc à repositionner le bâtiment n°50, au Sud de celui identifié à tort.



Extrait du zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : bâtiment n° 50

Au final, ce sont donc 37 bâtiments qui sont identifiés en zone Agricole afin de permettre leur potentiel changement de destination. L'annexe « Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole » est mise à jour et jointe au présent de dossier de modification.



Localisation des 37 bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole

1.2 La mise à jour des éléments du patrimoine bâti

Dans le recensement du patrimoine bâti annexé au PLU et recensé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, la photo du bâtiment P4 ne correspondait pas au bâtiment identifié. La photo a donc été modifiée en conséquence.

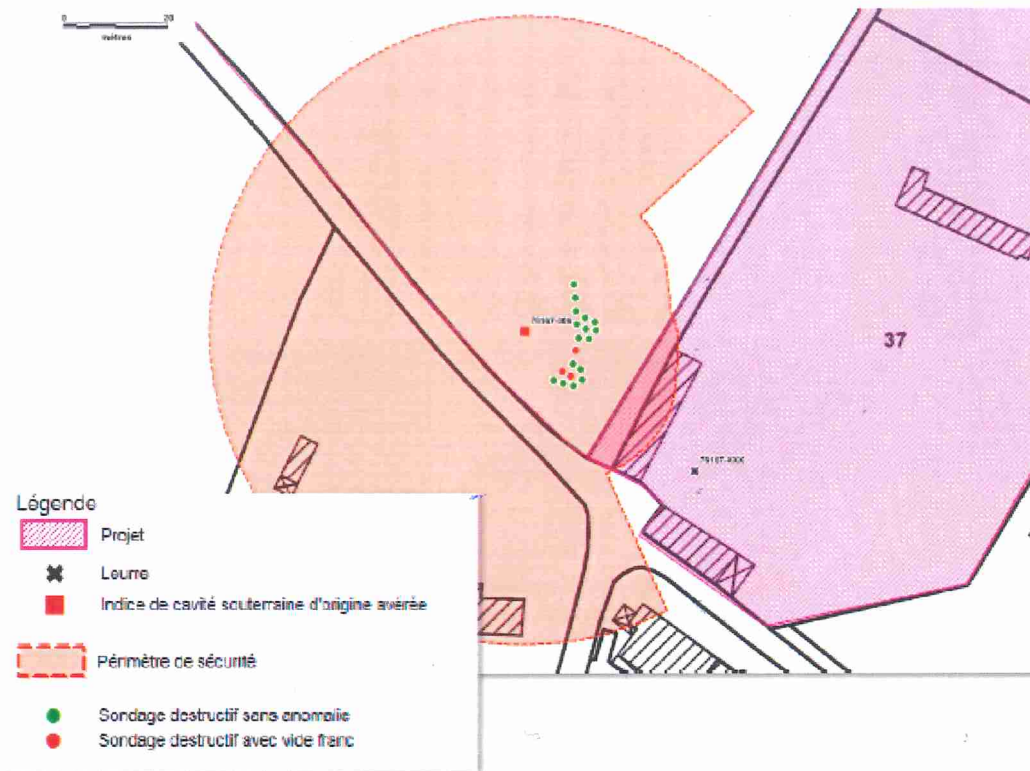
1.3 La mise à jour informations relatives aux cavités souterraines

Le CETE Normandie-Centre a réalisé un Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) sur le territoire de Cauville-sur-Mer, finalisé en août 2013. Ce dernier a permis d'identifier 54 indices sur le territoire communal. Deux indices supplémentaires avaient été intégrés au recensement, suite aux études de la CODAH et du bureau d'études Ingetec.

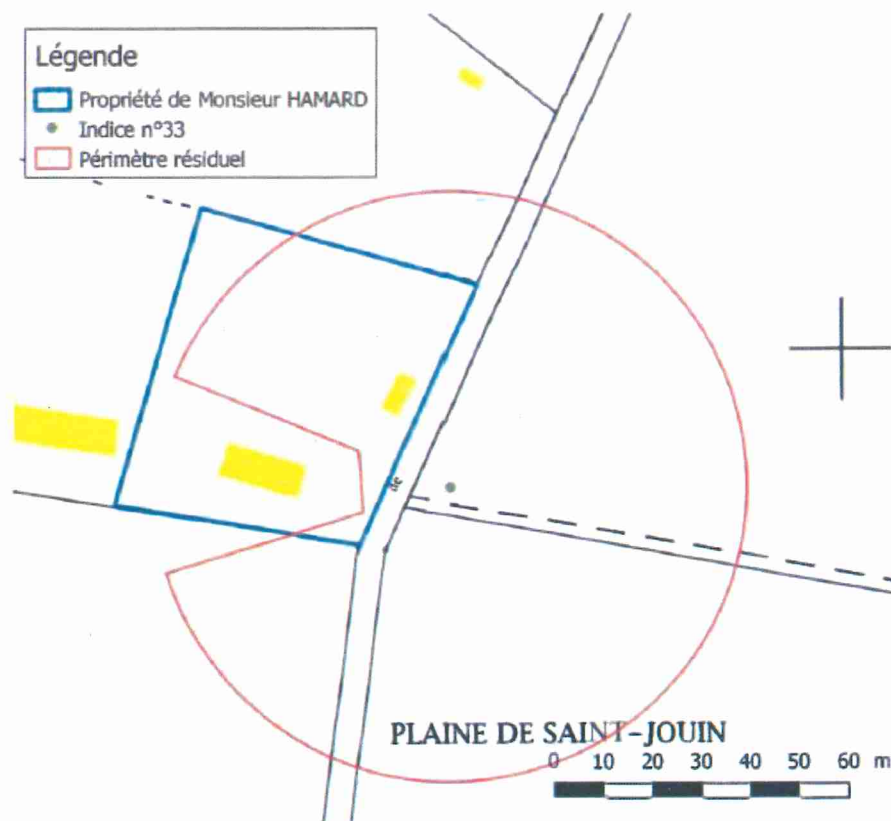
Depuis l'approbation du PLU en mai 2017, **des investigations complémentaires ont été réalisées sur deux indices de cavités souterraines :**

- **L'indice n°76167-006, situé à proximité de la zone AUC,** était identifié comme un indice indéterminé dans le recensement du CETE. Le bureau d'études Explor-e a été sollicité en mai 2018 pour préciser la nature de cet indice et lever partiellement le périmètre de risque de 60 mètres associé. Un décapage et des sondages destructifs ont été réalisés et ont confirmé la présence d'une carrière souterraine. De nouveaux sondages réalisés en juin 2018 ont permis de réduire le périmètre de risque associé à cet indice (cf. page suivante).
- **L'indice 76167-033, au lieu-dit de la Plaine de Saint-Jouin,** était identifié comme un indice indéterminé dans le recensement du CETE. LE bureau d'études For&tec a réalisé 6 sondages destructifs à la périphérie en décembre 2017. Aucun vide franc n'a été constaté et le périmètre de risque a donc été réduit en arrière de la ligne de forages réalisés.

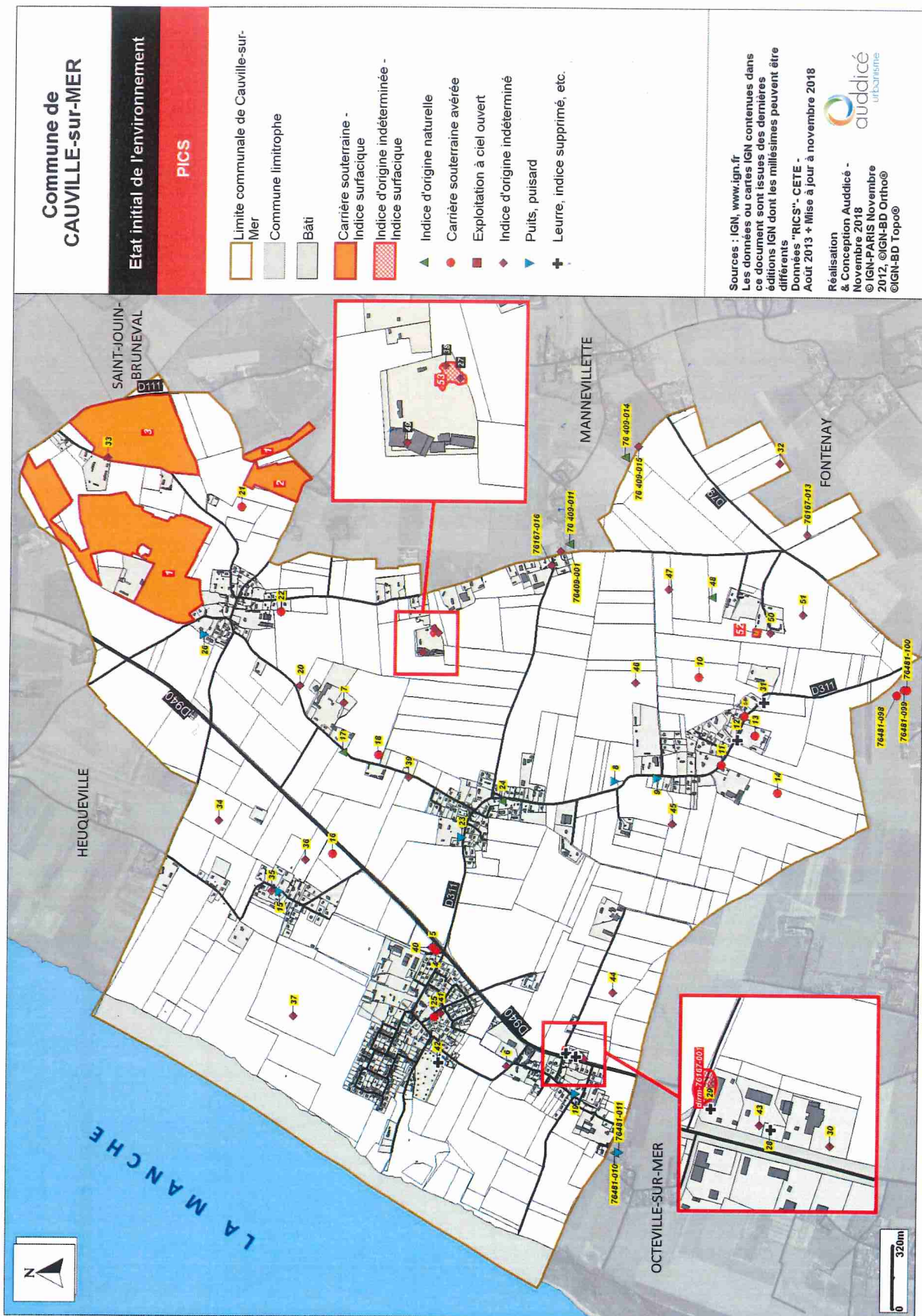
Ces deux études complémentaires sont disponibles en mairie de Cauville-sur-Mer.



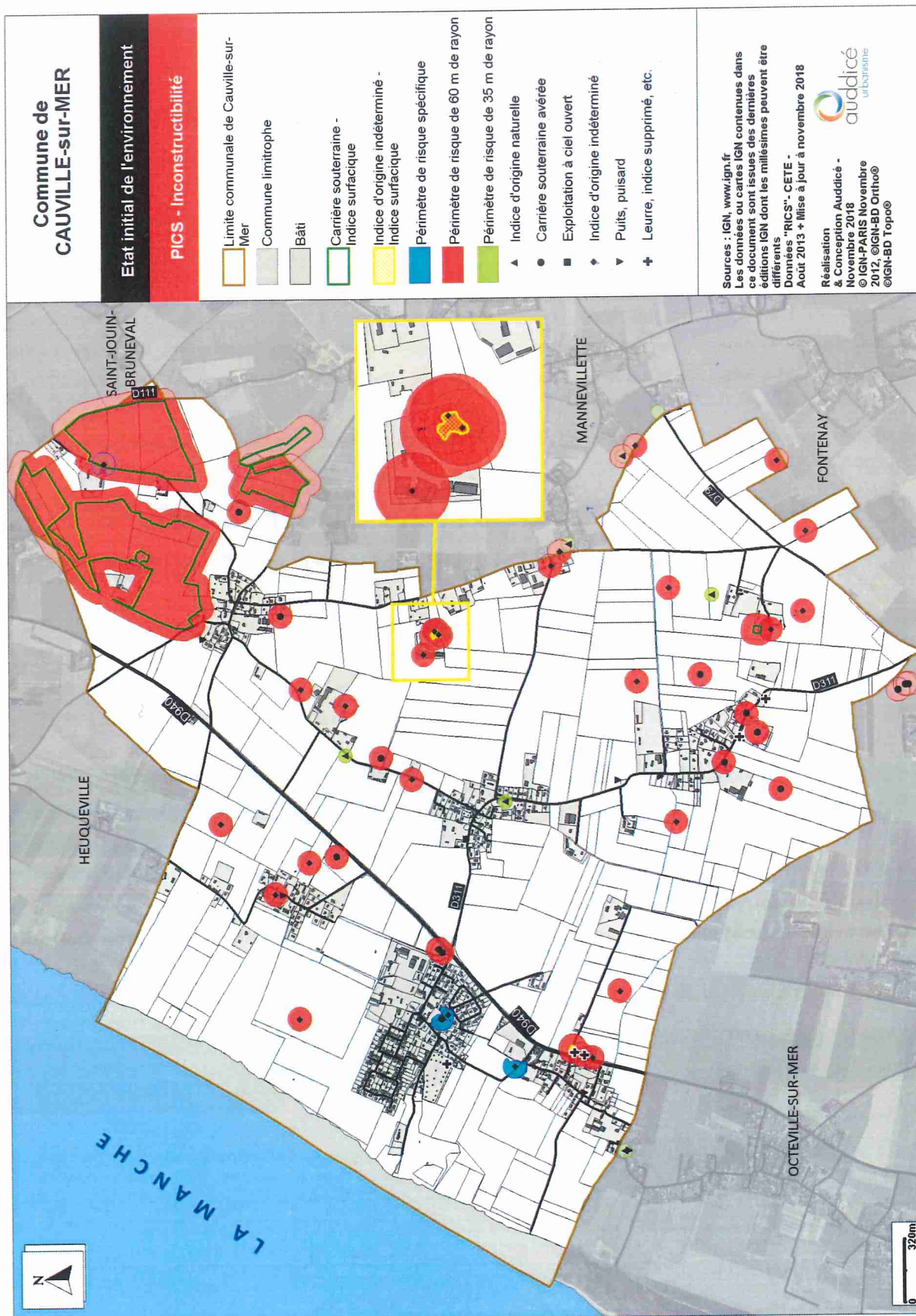
Extrait du rapport d'études réalisé par Explor-e concernant l'indice 76176-006 et périmètre adapté



Extrait du rapport d'études réalisé par For&tec concernant l'indice 76176-033 et périmètre adapté



Plan des indices de cavités souterraines à Cauville-sur-Mer



Périmètres de risques liés aux indices de cavités souterraines à Cauville sur-Mer

CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications apportées au règlement écrit sont surlignées dans les paragraphes ci-dessous.

2.1 L'évolution de l'article 6 de la zone Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Depuis l'approbation du document d'urbanisme en mai 2017, quelques difficultés d'application du règlement écrit ont été constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en particulier au sujet de l'application des reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Des précisions sont donc apportées à l'article 6 du secteur Urbain Central, noté Uc, afin de tenir compte de l'implantation de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du PLU en termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Il s'agit de réglementer les annexes jointives et les extensions de constructions qui sont implantées à moins de 3 mètres de la limite d'emprise publique sans aggraver la non-conformité à la règle du PLU.

Le règlement écrit du secteur Uc est donc complété par la prescription suivante :

« 6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques, sans être inférieur à 6 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les annexes jointives et les extensions des constructions principales qui ne respectent pas les dispositions des articles 6.1. pourront également s'implanter dans l'alignement du bâti existant sans aggravation de la non-conformité. »

De plus, le même principe de prescription est intégré pour les annexes jointives et les extensions des constructions qui bordent la RD.940 et qui ne respectent pas les règles générales de reculs inscrites dans le PLU :

« 6.2. Le long de la RD.940, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale.

Les annexes jointives et les extensions des constructions principales qui ne respectent pas les dispositions de l'article 6.2. pourront également s'implanter dans l'alignement du bâti existant sans aggravation de la non-conformité.

2.2 L'évolution des articles 7 des zones Uc, Uh et AUc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des précisions ont été apportées à l'article 7 des secteurs Uc, Uh et AUc réglementant les annexes d'habitation et extensions.

Ci-dessous, un extrait de l'article 7 des zones UC, Uh et AUc du PLU, en indiquant les éléments ajoutés :

« 7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée : [...]

De plus, outre les dispositions précédentes, les annexes d'habitation **et extensions** peuvent également être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative, **à condition que la façade implantée donnant sur la parcelle voisine soit aveugle.** »