

Commune de

Saint-Léonard

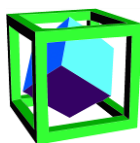
PLU Modification du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 16 novembre 2011
Modification simplifiée approuvée le 12 mars 2014
Modification n°2 approuvée le ...

Notice de Présentation

Novembre 2015

chargé d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE urbaniste OPQU
98 le Petit Chemin
76520 FRESNE LE PLAN
Tél.: (33) 09 75 77 92 33



No

SOMMAIRE

Sommaire	2
Objet de la modification	3
Justification de la procédure de modification	3
1. Articles du code de l'urbanisme concernés	3
2. Eléments de justification du choix de la procédure de modification	4
Modifications adaptant le règlement et les orientations d'aménagement après bilan de l'application du PLU	5
I – Autoriser des pentes de toiture adaptées à la destination des constructions	5
1. Motif de la modification	5
2. Modification du règlement	6
II- Simplifier les règles relatives aux accès	7
1. Motif de la modification	7
2. Modification du règlement.....	7
III- Autoriser les vérandas	8
1. Motif de la modification	8
2. Modification du règlement.....	8
IV- Modifier les règles de hauteur dans les secteurs Uy, AUya et AUyb	10
1. Motif de la modification	10
2. Modification du règlement.....	11
Modifications adaptant le règlement aux évolutions législatives et réglementaires nationales ayant des répercussions sur le PLU	12
V- Remplacement de la SHON (surface Hors Œuvre Nette) par la Surface de Plancher	12
1. Motif de la modification	12
2. Modification du règlement.....	13
VI- Reformulation des conditions de réalisation des extensions mesurées et des annexes de dimension mesurée	15
1. Motif de la modification	15
2. Modification du règlement.....	16
VII- Suppression du COS	21
1. Motif de la modification	21
2. Modification du règlement.....	27
VIII- Suppression du minimum parcellaire en cas d'assainissement autonome	29
1. Motif de la modification	29
2. Modification du règlement.....	30
Réintégration à la zone Aa du PLU d'une habitation existante, située en zone A du plan de zonage (correction d'une erreur matérielle)	31
IX- Correction d'une erreur matérielle	31
1. Motif de la modification	31
2. Modification du plan de zonage du PLU.....	32
Actualisations diverses des informations fournies par le PLU	33
X- Mise à jour des informations relatives au risque d'effondrement des cavités souterraines	33
1. Motifs de la modification	33
2. Modification du rapport de présentation du PLU	33

XI- Indication, sur le fond de plan, des travaux d'aménagement de la rue du 8 mai 1945	36
1. Motifs de la modification	36
2. Modification du plan de zonage du PLU	36
<i>Incidences sur l'environnement</i>	37
1. Généralités	37
2. Incidence sur une zone Natura 2000	38

OBJET DE LA MODIFICATION

La nouvelle Agglomération Fécamp Caux Littoral, en charge de la compétence urbanisme, a engagé la présente modification du PLU de la commune de Saint Léonard.

Cette modification porte sur plusieurs points :

- Tirer le bilan de l'application du PLU aux travaux sur les constructions existantes et les nouvelles constructions, et adapter en conséquence les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement (article I - pentes de toiture, article II - conditions d'accès, article III - autorisation des vérandas, article IV – modification des règles de hauteur dans les secteurs Uy, AUya et AUyb).
- Actualiser et tirer les conséquences des évolutions législatives et réglementaires nationales ayant des répercussions sur les règles du PLU (article V - remplacement de la surface hors œuvre nette par la surface de plancher, article VI - reformuler les conditions de réalisation des extensions mesurées et des annexes de dimension mesurée, article VII - suppression du COS, et article VIII – suppression du minimum parcellaire en cas d'assainissement autonome)
- Réintégrer à la zone Aa du PLU une habitation existante, située en zone A du plan de zonage (article IX - correction d'une erreur matérielle)
- Actualiser diverses informations fournies par le PLU (article X - cavités souterraines, article XI - ajout de l'indication de travaux d'aménagement réalisés sur la rue du 8 mai 1945)

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La modification des plans locaux d'urbanisme est introduite par l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme :

L123-13-1

« Sous réserve 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, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Il convient donc de vérifier que l'objet de la modification n'implique pas une procédure de révision, en vertu de l'article L123-13, et qu'il n'induit pas :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire 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 nuisance.

2. Eléments de justification du choix de la procédure de modification

Le présent projet de modification se limite essentiellement en une évolution du règlement et d'une orientation d'aménagement. Il entre donc bien, sous réserve des dispositions de l'article L123-13, dans le cadre juridique d'une modification (L123-13-1).

Le présent projet ne change aucune orientation du PADD, ne réduit aucun espace boisé classé, ni aucune zone naturelle et forestière, ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance, induisant une révision en vertu de l'article L123-13.

Par contre, la réintégration en zone Aa d'une habitation existante, figurant en zone A stricte dans le PLU initial, réduit formellement une zone agricole. Toutefois, il s'agit de la simple correction d'une erreur matérielle, prévue à l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, parmi les opérations réalisables dans le cadre d'une modification.

En conclusion, les objets de la présente modification restent bien légalement dans le cadre d'une telle procédure.

A titre d'information, il existe une procédure de modification simplifiée, qui n'a pas été retenue, car elle interdit la majoration de plus de 20% des possibilités de construction et la réduction de ces possibilités de construire. Les conséquences, dans ce domaine, de la suppression du COS, même compensée par la fixation d'une emprise au sol maximale, et celle du minimum parcellaire en cas d'assainissement autonome, ne peuvent être prévues avec précision.

En conclusion, le présent projet de modification peut être instruit dans le cadre procédural d'une modification.

MODIFICATIONS ADAPTANT LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APRES BILAN DE L'APPLICATION DU PLU

Après quatre ans d'application du PLU, il est apparu que diverses prescriptions du règlement ou des orientations d'aménagement du PLU sont difficilement applicables et ne concourent pas efficacement à la réalisation des objectifs du PLU.

Les modifications suivantes visent à corriger cette situation tout en respectant les objectifs sous-jacents du PLU.

I – Autoriser des pentes de toiture adaptées à la destination des constructions

1. Motif de la modification

Les articles Uabc11.4.1, AUab11.4.1, A11.2.4 (pour les seules habitations), Aabc11.4.1 et Nabcd11.4.1, concernant les toitures, prescrivent que « *la pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue* ».

Ces dispositions, qui visent à favoriser une cohérence d'aspect entre les éléments bâtis, se réfèrent aux seules toitures traditionnelles des habitations.

L'intégration recherchée des constructions nouvelles s'avère alors difficile (pour des questions de hauteur) pour les constructions plus importantes, généralement à destination autre que celle d'habitation.

Sans les conditions insistantes que présentent les zones agricoles et naturelles de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les secteurs concernés par les articles Uabc et AUab sont susceptibles de recevoir de nouveaux équipements de ce type, et notamment des constructions à destination artisanale, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est donc opportun, pour ces dernières constructions, qui sont utiles, voire nécessaires à la bonne animation locale, de supprimer la règle relative à la pente des toitures.

En outre, les dispositions actuelles précitées du règlement induisent une autre difficulté d'intégration à l'occasion de l'agrandissement des bâtiments existants, pour lesquels il peut être opportun de se référer à la pente de la construction d'origine (pour toutes les zones).

2. Modification du règlement

2.1. Zones urbaine / à urbaniser : les articles Uabc11.4.1 et AUab11.4.1 sont modifiés comme suit :

11.4.1 Sauf pour les constructions à destination artisanale, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.

*Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés et bleutés
Attention, ces articles sont à nouveau modifiés par l'article III suivant (autoriser les vérandas)*

2.2. Autres zones : les articles A11.2.4, Aabc11.4.1 et Nabcd11.4.1, sont modifiés comme suit :

11.4.1 *La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.* Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.

*Les suppressions sont barrées – les ajouts sont soulignés et bleutés
Attention, ces articles sont à nouveau modifiés par l'article III suivant (autoriser les vérandas)*

II- Simplifier les règles relatives aux accès

1. Motif de la modification

Les articles 3.1.3 du règlement prescrivent que « toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie ».

Dans la zone AUa, à vocation principale d'habitat, l'application de cette règle ne présente pas de difficulté, le découpage des parcelles pouvant en tenir compte.

Dans la zone AUb, à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les accès sont généralement organisés plus globalement, et la notion d'entrée charretière n'est pas adaptée.

Par contre, dans les autres zones, cette rédaction, imposant systématiquement la création d'une entrée charretière, ne peut pas toujours être respectée, notamment pour une construction existante qui remplace un portail existant, cas rencontré le plus souvent. Elle est également quelquefois inapplicable, compte tenu d'une situation particulière, permettant toutefois d'assurer autrement la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

En outre, on peut estimer que la sécurité est surtout en cause lorsque la voie sur laquelle donne l'accès automobile est très passante, ce qui est surtout le cas s'il s'agit d'une route départementale.

Il est nécessaire de modifier la rédaction, pour ne pas imposer systématiquement une entrée charretière, tout en conservant l'objectif d'assurer une bonne visibilité lorsque l'accès automobile donne sur une route départementale.

2. Modification du règlement

2.1. L'article AUab3.1.3 du règlement est modifié comme suit :

3.1.3 Dans la zone AUa, toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, ~~notamment~~ par exemple par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.2. Toutes les zones : les articles Uabc3.1.3, A3.1.3, Aabc3.1.3 et Nabcd3.1.3 du règlement sont modifiés comme suit :

3.1.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, ~~notamment par la réalisation d'une.~~ Les nouveaux accès sur une route départementale seront aménagés en sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

III- Autoriser les vérandas

1. Motif de la modification

Les articles Uabc11.4.1, AUab11.4.1, A11.2.4 (pour les seules habitations), Aabc11.4.1 et Nabcd11.4.1, concernant les toitures, prescrivent que « *la pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue* ».

Cette rédaction, même modifiée ci-dessus par l'article I (autoriser des pentes de toitures adaptées à la destination des constructions), interdit de facto les vérandas, notamment celles qui ouvrent sur la rue, ce qui représente un cas fréquent, parfaitement acceptable du point de vue de son intégration architecturale, y compris dans les zones agricoles et naturelles, où l'on insiste sur la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il est opportun d'autoriser les vérandas, éléments courants de l'architecture saint-léonardaise, en acceptant, pour leur réalisation, une pente généralement plus faible que celle qui couvre le reste de la construction.

Ces vérandas présentent une autre particularité : la composition de leur toiture diffère de celle de la construction principale.

Les articles Uabc11.4.3, AUab11.4.3, A11.2.5 (pour les seules habitations), Aabc11.4.3 et Nabcd11.4.3 prescrivent que « *les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m², ou d'aspect similaire. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site* ».

Il est opportun d'écarter les vérandas des prescriptions précédentes.

2. Modification du règlement

2.1. Zones urbaine / à urbaniser : les articles Uabc11.4.1 et AUab11.4.1 sont modifiés comme suit :

11.4.1 Sauf pour constructions à destination artisanale, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.
Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle du bâtiment d'origine.

Les ajouts sont soulignés et bleutés
Attention, ces articles annulent et modifient les articles I précédents (autoriser des pentes de toitures adaptées à la destination des constructions)

2.2. Autres zones : les articles A11.2.4, Aabc11.4.1 et Nabcd11.4.1, sont modifiés comme suit :

11.4.1 *La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.*

Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle du bâtiment d'origine.

Les ajouts sont soulignés et bleutés

Attention, ces articles annulent et modifient les articles l précédents (autoriser des pentes de toitures adaptées à la destination des constructions)

2.3. Toutes les zones (sauf agricole stricte) : les articles Uabc11.4.3, AUab11.4.3, Aabc11.4.3 et Nabcd11.4.3 sont modifiés comme suit :

Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m², ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

Les ajouts sont soulignés et bleutés

2.4. Zone agricole stricte : l'article A11.2.5 est modifié comme suit :

Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m², ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

Les ajouts sont soulignés et bleutés

IV- Modifier les règles de hauteur dans les secteurs Uy, AUya et AUyb

1. Motif de la modification

Les secteurs Uy, AUya et AUyb ont pour vocation principale les activités artisanale et industrielle. Il est donc nécessaire d'y analyser avec soin les besoins spécifiques à ces activités, dans le cadre, notamment, de la rédaction du règlement.

L'application du PLU a révélé une difficulté d'interprétation, voire une inadéquation de la règle de hauteur.

Les articles Uxy10.1 et AUy10.1 indiquent en effet que « *cette hauteur ne doit pas excéder 16m au faitage de bâtiments, hors cheminées et édicules techniques* ».

La hauteur de 16m, qui a vocation à limiter l'impact global des constructions dans ces secteurs, est précisée dans la deuxième partie de ces articles : « *Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné n'est pas remise en cause* », et n'est pas remise en cause.

Par contre, les notions de cheminées et d'édicules techniques sont imprécises, et ne correspondent plus toujours aux activités modernes. Les cheminées classiques évacuaient les fumées, alors que les ouvrages correspondant aujourd'hui, doivent en outre, par exemple, les traiter, les purifier, les désodoriser, etc., et devenir, de ce fait, plus importantes, notamment en surface.

L'objectif du règlement était d'accepter ces superstructures indispensables, plus hautes mais suffisamment ponctuelles, mais ce dernier n'a ni utilisé les termes appropriés aux dispositifs actuels, et ni fixé les limites de cette exception à la règle de hauteur.

Il est donc proposé de remplacer les termes de « cheminées et d'édicules techniques » par celui des « dispositifs industriels dûment justifiés », qui intégrera toutes les situations nécessitant ponctuellement des hauteurs plus importantes.

Il est également proposé de limiter la hauteur de ces dispositifs à 25m, soit à environ 50% le dépassement maximum, et de limiter à 100m² leur emprise, sans dépasser 5% de l'emprise du bâtiment existant ou à construire.

Cette modification ne concerne que les secteurs ayant pour vocation principale les activités artisanales et industrielles, c'est à dire les secteurs Uy, AUya et AUyb.

2. Modification du règlement

2.1. Zone urbaine: l'articles Uxy10.1 est modifié et il est ajouté l'articles Uxy10.2, comme suit :

10.1 Cette hauteur ne doit pas excéder 16 m au faîtage des bâtiments, ~~hors cheminées et édicules techniques.~~

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 Dans le secteur Uy, une hauteur maximum de 25 mètres peut être autorisée pour des dispositifs industriels dûment justifiés, sous réserve que l'emprise de ce dispositif ne représente pas plus de 100 m², sans dépasser 5 % de l'emprise du bâtiment existant ou à construire.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.2. Zones à urbaniser: l'article AUy10.1 est modifié et il est ajouté l'article AUy10.2, comme suit :

10.1 Cette hauteur ne doit pas excéder 16 m au faîtage des bâtiments, ~~hors cheminées et édicules techniques.~~

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 Une hauteur maximum de 25 mètres peut être autorisée pour des dispositifs industriels dûment justifiés, sous réserve que l'emprise de ce dispositif ne représente pas plus de 100 m², sans dépasser 5 % de l'emprise du bâtiment existant ou à construire.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

MODIFICATIONS ADAPTANT LE REGLEMENT AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES NATIONALES AYANT DES REPERCUSSIONS SUR LE PLU

V- Remplacement de la SHON (surface Hors Œuvre Nette) par la Surface de Plancher

1. Motif de la modification

L'ordonnance n° 2011- 1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011, donc postérieurement à l'approbation du PLU, a institué la « Surface de Plancher » comme unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) ou en SHON (Surface Hors Œuvre Nette).

La Surface de Plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des murs, et diminuée de certaines surfaces (vides et trémies, aires de stationnement, caves ou celliers, combles et locaux techniques et 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs).

Il est aujourd'hui nécessaire de remplacer, dans le règlement du PLU, la notion de SHON par celle de « surface de plancher ».

En supprimant la prise en compte des murs extérieurs, la référence à la surface de plancher permet, par rapport à celle de la SHON, de dégager un bonus, en terme de constructibilité, d'environ 10% en moyenne, dont il est nécessaire d'examiner les conséquences.

Le règlement du PLU de Saint Léonard se réfère à la SHON à plusieurs occasions :

- indirectement dans les articles 14, en fixant un COS (Coefficient d'Occupation du Sol), représentant le quotient maximum autorisé entre la SHON et la surface du terrain. Cette référence sera examinée à l'article suivant, traitant de la suppression du COS, institué par la loi ALUR.
- directement dans les articles suivants :
 - au 4- (agrandissement mesuré) de l'article 5 (Définitions) des Dispositions Générales du règlement :

On entend par agrandissement mesuré un agrandissement représentant :

 - *moins de 30% de la surface hors œuvre nette du bâtiment agrandi,*
 - *ne dépassant pas 40 m² de surface hors œuvre nette.*

Ces valeurs ne sont que des ordres de grandeur, où l'impact résultant du remplacement de la SHON par la surface de plancher (environ 10%) n'a pas de réelle signification. Ce remplacement peut donc être fait sans autre modification.
 - à l'article Uxy6.2 :

Dans le secteur Ux, les constructions annexes à simple rez-de-chaussée d'une surface SHON de moins de 1000 m² (dans le cadre d'un total maximum ne représentant pas plus de 10% de la surface totale du projet présenté) pourront observer un recul moins important par rapport à l'axe de la RD925, sans être inférieur à 25 m.

La SHON ne sert dans cet article qu'à classer les constructions concernées dans une catégorie réputée de grande surface. L'impact résultant du remplacement de la SHON par la surface de plancher (environ 10%) n'a pas de réelle signification. Ce remplacement peut donc être fait sans autre modification.

- à l'article Nabcd2.3:

Dans le secteur Nb, l'extension mesurée jointive des constructions existantes dans la limite de 20m² de SHON supplémentaire, et les aménagements liés à ces constructions, sans changement de destination.

La surface de 20m² représente ici une limite de valeur faible dont 10% (2m²) ne représente que très peu. Le remplacement de la SHON par la surface de plancher peut donc être fait sans autre modification.

2. Modification du règlement

2.1. L'article 5.4 des dispositions générales du règlement est modifié comme suit :

Dispositions générales

Article 5 - Définitions

Article 5.4 – Agrandissement mesuré

On entend par agrandissement mesuré un agrandissement représentant :

- moins de 30% de la ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher du bâtiment agrandie,
- ne dépassant pas 40 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.2. L'article Uxy6.2 du règlement est modifié comme suit :

Uxy6.2. Dans le secteur Ux, les constructions annexes à simple rez-de-chaussée d'une ~~surface SHON~~ surface de plancher de moins de 1000 m² (dans le cadre d'un total maximum ne représentant pas plus de 10% de la surface totale du projet présenté) pourront observer un recul moins important par rapport à l'axe de la RD925, sans être inférieur à 25 m.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.3. L'article Nabcd.2.3 du règlement est modifié comme suit :

Nabcd2.3. Dans le secteur Nb, l'extension mesurée jointive des constructions existantes dans la limite de 20m² de ~~SHON~~ surface de plancher supplémentaire, et les aménagements liés à ces constructions, sans changement de destination.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

En outre, il est apparu utile d'ajouter aux définitions (article 5 des dispositions générales du règlement), celle de la surface de plancher.

2.4. L'article 5 du règlement (définitions) est complété par l'article suivant:

5.6 Surface de Plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

De cette surface précédemment calculée, sont ensuite déduites les surfaces éventuellement occupée par :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,

- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

les ajouts sont soulignés et bleutés

VI- Reformulation des conditions de réalisation des extensions mesurées et des annexes de dimension mesurée

1. Motif de la modification

Différents articles autorisent « l'extension mesurée (jointive ou non jointive) des constructions existantes »

La jurisprudence a considéré qu'une extension est obligatoirement jointive (jurisprudence du 9 mai 2005). Les extensions non jointives sont donc refusées.

Pour obtenir le même objectif, il est nécessaire de supprimer la notion d'extension mesurée non jointive, et de la remplacer par celle d'annexe de dimension mesurée.

Cette évolution de la rédaction du règlement implique également, pour plus de clarté dans son article 5 (définitions), une présentation plus détaillée de la notion d'agrandissement mesuré, en définissant séparément la notion d'extension mesurée et celle d'annexe de dimension mesurée.

Elle implique aussi, compte tenu du remplacement de la SHON par la surface de plancher, décrite à l'article V de la présente notice, une évolution du calcul des surfaces prises en référence pour limiter les extensions mesurées et les annexes de dimension mesurée aux objectifs initiaux du PLU. La solution adoptée a été de limiter la surface de plancher, mais également l'emprise au sol (par exemple à la surface inchangée, de 40m², dans les zones Aabc et Nabc).

Cette référence supplémentaire à l'emprise au sol permet de compenser, dans la plupart des cas, le léger surplus de constructibilité qu'engendre le remplacement de la SHON par la surface de plancher, tout en évitant les constructions trop importantes pouvant bénéficier d'une faible surface de plancher.

Cette modification est également l'occasion d'adapter le règlement aux modalités d'application de la prise en compte des risques naturels dans le département de la Seine Maritime et aux objectifs du PLU, en fixant le seuil de constructibilité limitée à 20m² de la surface de plancher et de l'emprise au sol.

Cette modification est également l'occasion de réparer une erreur matérielle, en supprimant les articles faisant référence, dans les zones Ux et Uy, à un risque d'inondation inexistant.

En outre, les articles concernant les extensions mesurées et ces annexes de dimension mesurée, ayant vocation à limiter l'importance des constructions nouvelles dans certains secteurs, interdiront logiquement de les renouveler pendant un délai d'une dizaine d'années, à partir de l'approbation du PLU, si elles conduisent à dépasser les seuils ainsi définis.

2. Modification du règlement

2.1. L'article Uabc2.4 du règlement est modifié comme suit :

2.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou de couleur bleue, seules sont autorisées :

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes ~~(y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives)~~, dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- ...

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.2. L'article Uabc2.5 du règlement est supprimé (il est maintenant inclus dans l'article Uabc2.4 précédent)

2.3. L'article Uxy1.6 du règlement est modifié comme suit :

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ~~ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange~~, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.4

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.4. L'article Uxy1.7 du règlement est supprimé:

~~1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol délimitées par des hachures de couleur verte :~~

~~- la modification des écoulements des eaux est interdite~~

~~- la création de sous-sols est interdite~~

~~- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.~~

Les suppressions sont barrées et rosies

2.5. L'article Uxy2.4 du règlement est modifié comme suit :

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ~~ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange~~, seules sont autorisées :

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes ~~(y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives)~~, dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- ...

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.6. L'article AUab1.8 du règlement est modifié comme suit :

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ~~ou dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol délimitées par des hachures de couleur verte~~ :

- la modification des écoulements des eaux est interdite
- la création de sous-sols est interdite
- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.7. L'article AUab2.5 du règlement est modifié comme suit :

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes ~~(y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives)~~, dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- ...

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.8. L'article AUy1.6 du règlement est modifié comme suit :

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ~~ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange~~, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.3

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.9. L'article AUy1.7 du règlement est supprimé:

~~1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol délimitées par des hachures de couleur verte :~~

- ~~- la modification des écoulements des eaux est interdite~~
- ~~- la création de sous-sols est interdite~~
- ~~- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.~~

Les suppressions sont barrées et rosies

2.10. L'article AUy2.3 du règlement est modifié comme suit :

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ~~ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange~~, seuls sont autorisés :

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes ~~(y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives)~~, dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- ...

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.11. L'article A2.4 du règlement est modifié comme suit :

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des habitations existantes liées à des exploitations agricoles (~~y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives~~), dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol, sans création de nouveaux logements

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions agricoles existantes (~~y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives~~) dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- ...

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.12. L'article Aabc2.1 du règlement est modifié comme suit :

2.1 ~~L'extension mesurée (jointive ou non jointive)~~ Les annexes de dimension mesurée, l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 40m² de surface de plancher et de 40m² d'emprise au sol, et les aménagements liés à ces constructions.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.13. L'article Nabcd2.1 du règlement est modifié comme suit :

2.1 Sauf dans le secteur Nb, ~~l'extension mesurée (jointive ou non jointive)~~, Les annexes de dimension mesurée, l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 40m² de surface de plancher et de 40m² d'emprise au sol, et les aménagements liés à ces constructions.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.14. L'article Nabcd2.6 du règlement est modifié comme suit :

2.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- ~~l'agrandissement mesuré~~ les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes ~~(y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives)~~, dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 20m² d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- ...

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.15. L'article 5 du règlement est modifié comme suit :

5.4 Agrandissement mesuré

~~On entend par agrandissement mesuré un agrandissement représentant :~~

~~— moins de 30% de la surface hors œuvre nette du bâtiment agrandi,~~

~~— ne dépassant pas 40 m² de surface hors œuvre nette.~~

5.4 Extension mesurée des constructions existantes

On entend par « extension mesurée des constructions existantes » une construction jointive à un bâtiment existant, représentant :

- moins de 30% de la surface de plancher du bâtiment agrandi,

- ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher et 40m² de surface d'emprise au sol

(ces surfaces sont réduites à 20m² dans les zones de présomption de cavités souterraines ou de risque d'inondation).

5.5 Annexe de dimension mesurée

On entend par « annexe de dimension mesurée » une construction complétant, sur un même terrain, un bâtiment existant principal, sans lui être jointif, et représentant :

- moins de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal,

- ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher et 40m² de surface d'emprise au sol

(ces surfaces sont réduites à 20m² dans les zones de présomption de cavités souterraines ou de risque d'inondation).

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

VII- Suppression du COS

1. Motif de la modification

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le constat fait par le législateur est que « *le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions. Cet outil également peu compatible avec les objectifs de mixité sociale, disparaît pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.*

Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives. »

La notion de COS apparaissait dans les articles Uabc14 et AUab14, avec le double objectif d'adapter la densité de construction aux caractéristiques de chacun des secteurs concernés et d'encourager les performances énergétiques des habitations.

Les COS étaient légèrement supérieurs à ceux qui existaient dans le POS précédent, pour encourager une certaine densification, prescrite par le SCOT, renforcée par l'autorisation d'un dépassement de 20% en cas d'amélioration des performances énergétiques.

Cette suppression du COS concerne les secteurs Ua, Ub, Uc, AUa et AUb, à vocation principale d'habitat, mais susceptibles de comprendre également des commerces, des équipements et activités de faibles nuisances.

La commune de Saint Léonard a créé ces secteurs en fonction des objectifs du PADD, qu'elle n'entend pas modifier.

La suppression du COS pourrait notamment concerner, dans les zones U et AU, les objectifs suivants du PADD :

- dans l'axe 1 (Habitat), le PADD envisage un développement modéré de la population en détaillant le nombre de nouveaux logements à créer selon diverses situations. Il prescrit également l'utilisation économe de l'espace et l'évitement de l'étalement urbain. Si la suppression du COS va dans le sens de ces derniers objectifs, il pourrait conduire à une augmentation du nombre de logements réalisables, sans tenir compte de la morphologie urbaine de chaque secteur.
- dans l'axe 2 (Paysage et environnement), le PADD n'autorise qu'un nombre limité de nouvelles constructions à Grainval (secteur Uc)

C'est donc essentiellement l'impact potentiel de la suppression du COS sur le nombre de logements réalisables, qu'il convient d'analyser, secteur par secteur, en application des autres prescriptions du règlement.

Secteurs Ua et Ub

Les secteurs Ua et Ub sont des secteurs de densité moyenne, essentiellement pavillonnaires pour le premier, intégrant également des constructions plus anciennes pour le second. Ils forment les deux pôles importants de Saint Léonard, le quartier de la mairie et le hameau du Chesnay.

Ces secteurs sont presque entièrement construits sur des parcelles de 500m² à 700m², mais il existe une vingtaine de plus grandes parcelles, bâties ou non, pouvant faire l'objet de nouvelles constructions. Le rapport de présentation indiquait, en application du règlement initial, 24 potentialités identifiées pour le quartier de la mairie et 18 pour le hameau du Chesnay (une probabilité de mise à disposition des terrains limitée à 50% avait été en outre estimée, pour déterminer le nombre de logements réalisables en dix ans dans les interstices de ces secteurs).

Pour le secteur Ua, le PLU initial fixait les valeurs suivantes :

- pour les équipements publics, le COS était fixé à 1
- le COS était fixé à 0,5 pour les autres destinations

Le COS de 0,5 était relativement élevé, surtout qu'il était relevé à 0,6 pour les habitations respectant des critères de « Hautes Performances Energétiques », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions devaient être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m² (article 5 du règlement).

Sauf quelques exceptions, les constructions devaient observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique (article 6 du règlement).

Les constructions devaient être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3m (article 7 du règlement).

Il n'était pas fixé d'emprise au sol maximale (article 8 du règlement)

La hauteur de toute construction ne devait pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture (article 10 du règlement).

Pour le secteur Ub, le PLU initial fixait les valeurs suivantes :

- pour les équipements publics, le COS était fixé à 1
- le COS était fixé à 0,5 pour l'habitation et le bureau
- le COS était fixé à 0,8 pour les autres destinations

Le COS de 0,5 est relativement élevé, surtout qu'il est relevé à 0,6 pour les habitations respectant des critères de « Hautes Performances Energétiques », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions devaient être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m².

Sauf quelques exceptions, les constructions devaient observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique (article 6 du règlement).

Les constructions devaient être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3m (article 7 du règlement).

Dans le secteur Ub, l'emprise au sol totale des constructions ne devait pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle (article 8 du règlement).

La hauteur de toute construction ne devait pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture (article 10 du règlement).

La commune, lors de la révision du POS en PLU, avait fait le choix de faciliter la densification du tissu actuellement urbanisé, grâce à des COS élevés mais réfléchis au regard des caractéristiques morphologiques des différentes zones (formes urbaines, typologies architecturales et densités du bâti existant). La suppression du COS sans autre modification du règlement ouvre potentiellement la possibilité d'une densification « aveugle », non respectueuse des formes urbaines anciennes, ce que ne souhaite pas la commune.

Les règles d'implantation et les règles de hauteur ne peuvent pas être modifiées, car elles sont caractéristiques de l'organisation actuelle des constructions, qui occupent presque complètement les secteurs.

Il reste l'emprise au sol, dont la conséquence, en terme de nombre de logements, dépend de leur superposition ou non, de la nécessité de les accompagner ou non d'un jardin et des tendances du marché. Il convient donc de l'analyser selon cette typologie.

A Saint-Léonard, compte tenu des objectifs fixés par le PLU, encourageant le logement de types de population variés, les formes des habitations rencontrées seront essentiellement :

- des maisons individuelles, qui forment l'essentiel du tissu existant
- des logements collectifs, permettant de réduire les coûts et assurant une utilisation économe des sols
- des résidences pour personnes âgées (axe 3 du PADD)

En ce qui concerne les maisons individuelles, le COS permettait, par exemple, de réaliser une habitation de 200m² de SHON (la plus courante) sur un terrain de 400m², aucune limite de surface n'étant imposée, compte tenu de l'existence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées dans ces deux secteurs.

Les maisons individuelles sont, pour la plupart, des constructions à un niveau plus combles, pour une emprise au sol approximativement égale à la SHON divisée par 1,6, puis en ajoutant 30m² pour tenir compte des garages non compris dans la SHON. Une maison de 200m² de SHON présente une emprise au sol d'environ 155m².

Pour en limiter la réalisation aux terrains d'au moins 400m², comme dans le règlement initial, l'emprise au sol ne devrait pas dépasser 40% de la surface du terrain.

C'est ainsi qu'une emprise au sol maximale de 40% de la surface du terrain permettrait de conserver une densité autorisée comparable à celle autrefois en vigueur, et d'éviter la multiplication non maîtrisée des maisons individuelles sur des petits terrains, sans interdire les maisons plus vastes sur des terrains très légèrement plus grands.



un exemple de huit maisons individuelles sur des parcelles de 400m²

Les immeubles pour les logements collectifs, dont le PLU encourage la réalisation, sont limités en hauteur à 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble. La surface moyenne de ces logements peut être estimée à 85m² de SHON (en ajoutant une part de 5m² pour les parties communes).

Le COS permettait, par exemple, de réaliser un immeuble de 10 logements, soit 850m² de SHON, sur un terrain de 1700m².

L'emprise au sol d'une telle construction peut être estimée à la SHON divisée par 3,6, puis en ajoutant 300m² pour les garages, soit 540m².

Pour en limiter la réalisation aux terrains d'au moins 1700m², comme dans le règlement initial, l'emprise au sol ne devrait pas dépasser 30% de la surface du terrain.

Toutefois, dans le cas des immeubles, l'article 7 du règlement imposera une implantation en recul vis-à-vis des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur, qui, dans le cas cité en exemple, sera de 3x2,7m soit 8,1m, imposant un recul de 4,1m.

Cette dernière prescription, inchangée, permet de considérer qu'une emprise au sol maximale de 40% de la surface du terrain, permettrait de conserver une densité autorisée comparable à celle autrefois en vigueur, et d'éviter que la suppression du COS n'autorise une multiplication non maîtrisée du nombre de logements collectifs.

Elle permettrait également de préserver une place suffisante pour les aménagements extérieurs, permettant d'éviter l'impression d'une densité trop forte.



un exemple de 8 logements collectifs sur un terrain de 1600m²

En ce qui concerne les résidences pour personnes âgées, elles peuvent être réalisées sous forme de petits immeubles, mais compte tenu de la limitation de la hauteur à trois niveaux droits, qui ne permet pas de rentabiliser des ascenseurs, la forme de petites maisons individuelles de plain-pied sera préférée.

Dans ce cas, où n'existe qu'un seul niveau, l'ancien COS n'était que légèrement inférieur à l'emprise au sol. La fixation d'une emprise au sol maximale de 40% équivaudra approximativement à l'ancien COS de 0,5.

Cette nouvelle prescription permettra également de préserver une place suffisante pour les aménagements extérieurs, permettant d'éviter l'impression d'une densité trop forte.



un exemple de huit petits logements avec jardins, pour personnes âgées, sur un terrain de 1000m²

En conclusion, dans les secteurs Ua et Ub, la suppression du COS, associée à la fixation d'une emprise au sol maximale de 40% de la surface des terrains permet d'obtenir, en terme de nombre de logements potentiellement constructibles, une situation équivalente à ce que prescrivait le PLU initial.

Secteur Uc

Le secteur Uc correspond aux anciens hameaux de Grainval, du Trou d'Enfer et de la Croix Bigot, qui ne représentent pas véritablement des hameaux, au sens de la loi « littoral » et dont seule la densification est autorisée, de manière mesurée.

Pour le secteur Uc, le PLU initial fixait les valeurs suivantes :

- pour les équipements publics, le COS était fixé à 0,5

- le COS était fixé à 0,3 pour les autres destinations

Le COS de 0,3 est peu élevé, mais il est relevé à 0,36 pour les habitations respectant des critères de « Hautes Performances Energétiques », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006.

Sauf quelques exceptions, les constructions devaient observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

Les constructions devaient être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3m.

Dans le secteur Uc, l'emprise au sol totale des constructions ne devait pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

La hauteur de toute construction ne devait pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture.

Une réflexion comparable à celle qui a été faite pour les secteurs Ua et Ub peut être faite pour le secteur Uc.

Le PLU initial permettait de réaliser, par exemple, une habitation de 200m² de SHON sur un terrain de 660m².

Compte tenu du faible nombre de terrains disponibles dans ce secteur, et de leur taille relativement réduite, la potentialité de construction concerne les maisons individuelles.

On peut estimer que dans le cas précédent la maison de 200m² de SHON devrait disposer d'une emprise au sol de $200\text{m}^2 / 1,6 = 125\text{m}^2$, à laquelle il conviendrait d'ajouter 30m² pour le garage, compte tenu de l'isolement relatif des hameaux, soit 155m².

Pour un terrain de 660m², cela correspond au ratio de 20%, déjà prescrit pour l'emprise au sol maximale dans le secteur Uc.

On peut donc estimer que la suppression du COS n'aura pas d'impact sensible sur l'urbanisation du secteur Uc.

Secteur AUa

Le secteur AUa est un secteur d'urbanisation future, de densité moyenne, à vocation principale d'habitat.

Pour le secteur AUa, le PLU initial fixait les valeurs suivantes :

- pour les équipements publics, le COS était fixé à 1.
- le COS était fixé à 0,5 pour les autres destinations.

Le COS de 0,5 est relativement élevé, surtout qu'il est relevé à 0,6 pour les habitations respectant des critères de « Hautes Performances Energétiques », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006.

Les constructions devaient observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique (article 6 du règlement).

Les constructions devaient être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3m (article 7 du règlement).

La hauteur de toute construction d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ne devait pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, ni 8m au faîçage des bâtiments, hors cheminées et édicules techniques.

Pour tous les autres cas, la hauteur des constructions ne devait pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 4 m à l'égout de toiture (article 10 du règlement).

Le secteur AU étant un secteur d'urbanisation future, le découpage des terrains et les formes urbaines résultant du règlement et de l'orientation d'aménagement sont relativement libres.

Toutefois, le marché, ainsi que la hauteur limitée des constructions, sauf en cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, induit une grande majorité de maisons individuelles à deux niveaux maximum, comparable à l'aspect des quartiers d'habitation voisins.

Dans ce cas, une maison d'habitation à rez-de-chaussée plus comble de 200m² de SHON, pouvait être réalisée sur un terrain de 400m². Son emprise au sol peut être estimée à 125m² augmentée de 30m² pour un garage soit 155m², équivalent à 40% de la surface du terrain.

De la même manière que pour les secteurs Ua et Ub, les immeubles collectifs et les logements pour personnes âgées pourraient être associés à une emprise au sol maximale de 40%.

Dans ces conditions, la suppression du COS n'aura qu'un impact marginal sur le nombre de logements réalisables.

En conclusion, dans le secteur AUa, la suppression du COS, associée à la fixation d'une emprise au sol maximale de 40% de la surface des terrains permet d'obtenir, en terme de nombre de logements potentiellement constructibles, une situation équivalente à ce que prescrivait le PLU initial.

Secteur AUb

Le secteur AUb est un secteur d'urbanisation future, de densité moyenne, à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur AUb, le PLU initial fixait les valeurs suivantes :

- pour les équipements publics, le COS était fixé à 1.
- le COS était fixé à 0,5 pour les autres destinations.

Le COS de 0,5 est relativement élevé, surtout qu'il est relevé à 0,6 pour les habitations respectant des critères de « Hautes Performances Energétiques », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006.

Les constructions devaient observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

Les constructions devaient être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3m.

Pour tous les autres cas, la hauteur des constructions ne devait pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 4 m à l'égout de toiture.

Les logements réalisables dans ce secteur sont marginaux, mais ne sont pas interdits.

La vocation principale de ce secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif permet d'accepter une densité un peu plus forte que dans le secteur AUa. Dans le secteur AUb, la suppression du COS sera associée à la fixation d'une emprise au sol maximale de 50% de la surface des terrains.

2. Modification du règlement

2.1. L'article Uabc14 du règlement est supprimé:

~~Article Uabc14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~14.1 Dans le secteur Ua :~~

- ~~- pour les équipements publics, le COS est fixé à 1~~
- ~~- le COS est fixé à 0,5 pour les autres destinations~~

~~14.2 Dans le secteur Ub :~~

- ~~- pour les équipements publics, le COS est fixé à 1~~
- ~~- le COS est fixé à 0,5 pour l'habitation et le bureau~~
- ~~- le COS est fixé à 0,8 pour les autres destinations~~

~~14.2 Dans le secteur Uc :~~

- ~~- pour les équipements publics, le COS est fixé à 0,5~~
- ~~- le COS est fixé à 0,3 pour les autres destinations~~

~~14.4 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:~~

- ~~- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Energétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)~~
- ~~- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)~~

Les suppressions sont barrées et rosées

2.2. L'article Uabc9 du règlement est modifié comme suit :

9.1 Dans les secteurs Ua et Ub, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder ~~60%~~ 40% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 Dans le secteur Uc, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale de la parcelle.

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.3. L'article AUab14 du règlement est supprimé:

~~Article AUab14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~14.1 Dans le secteur AUa :~~

- ~~- pour les équipements publics, le COS est fixé à 1.~~
- ~~- le COS est fixé à 0,5 pour les autres destinations.~~

~~14.2 Dans le secteur AUb :~~

- ~~- pour les équipements publics, le COS est fixé à 1.~~
- ~~- le COS est fixé à 0,8 pour les autres destinations.~~

~~14.3 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation: remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Energétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006) ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)~~

Les suppressions sont barrées et rosies

2.4. L'article AUab9 du règlement est modifié comme suit :

~~Pas de prescription spéciale~~

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur AUa et 50% dans le secteur AUb

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

VIII- Suppression du minimum parcellaire en cas d'assainissement autonome

1. Motif de la modification

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le législateur a jugé que « la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Cet outil également peu compatible avec les objectifs de mixité sociale, disparaît pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. »

Le PLU de Saint Léonard ne fixait une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles qu'en cas de contraintes techniques d'assainissement autonome.

C'est ainsi que les articles Uabc5.1, A5.1, Aabc5.1, et Nabcd5.1 du règlement indiquait que :
« 5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m². »

La suppression de cette limitation de la taille minimale des terrains doit être réalisée, mais nécessite plus de précisions sur les conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les articles Uabc4.1, A4.1, Aabc4.1, et Nabcd4.1 du règlement indiquaient que :
« A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire. »

Ils seront remplacés par les prescriptions suivantes :

« A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la compatibilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire. »

Dans ces conditions, la taille minimale des terrains ayant été estimée en fonction des surfaces nécessaires à ces dispositifs, la suppression de cette limitation de surface des terrains n'aura pas de conséquences sur le nombre de constructions réalisées.

2. Modification du règlement

2.1. Les articles Uabc5.1, A5.1, Aabc5.1, et Nabcd5.1 du règlement sont modifiés comme suit :

~~5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m².~~

Sans prescription spéciale

Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

2.2. Les articles Uabc4.2.2, A4.2.2.2, Aabc4.2.2, et Nabcd4.2.2 du règlement sont modifiés comme suit :

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (~~notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996~~). (notamment l'arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la compatibilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

~~Le dispositif d'assainissement autonome~~ doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

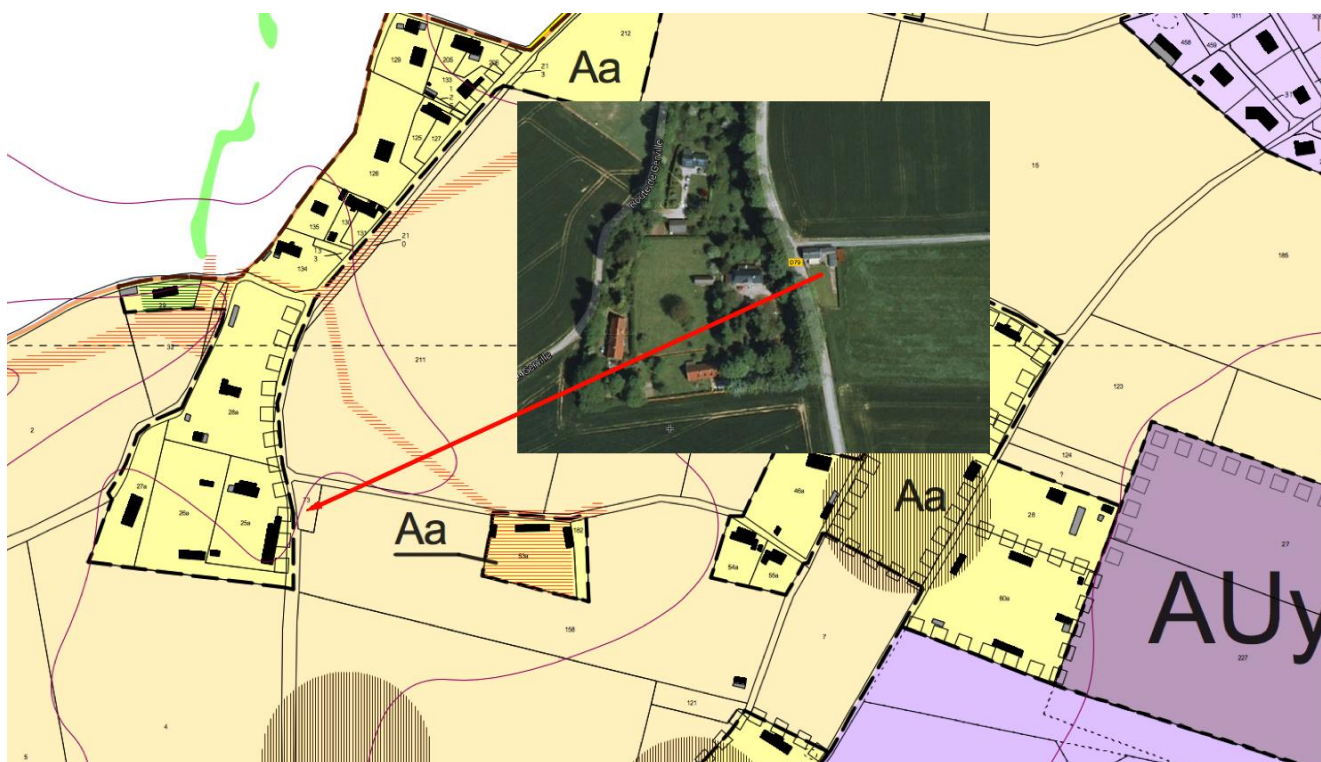
Les suppressions sont barrées et rosies – les ajouts sont soulignés et bleutés

REINTEGRATION A LA ZONE Aa DU PLU D'UNE HABITATION EXISTANTE, SITUEE EN ZONE A DU PLAN DE ZONAGE (CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE)

IX- Correction d'une erreur matérielle

1. Motif de la modification

A l'ouest de la zone d'activités de Basbeuf, au sud du hameau de Mont-Pertuis, le long de la route départementale n°79, une maison déjà existante lors de l'élaboration du PLU, a été « oubliée » sur le fond de plan.



Comme toutes les autres constructions voisines du hameau de Mont-Pertuis, elle aurait dû être placée, avec la petite parcelle de terrain qu'elle occupe (cadastrée ZE73), dans le secteur Aa.

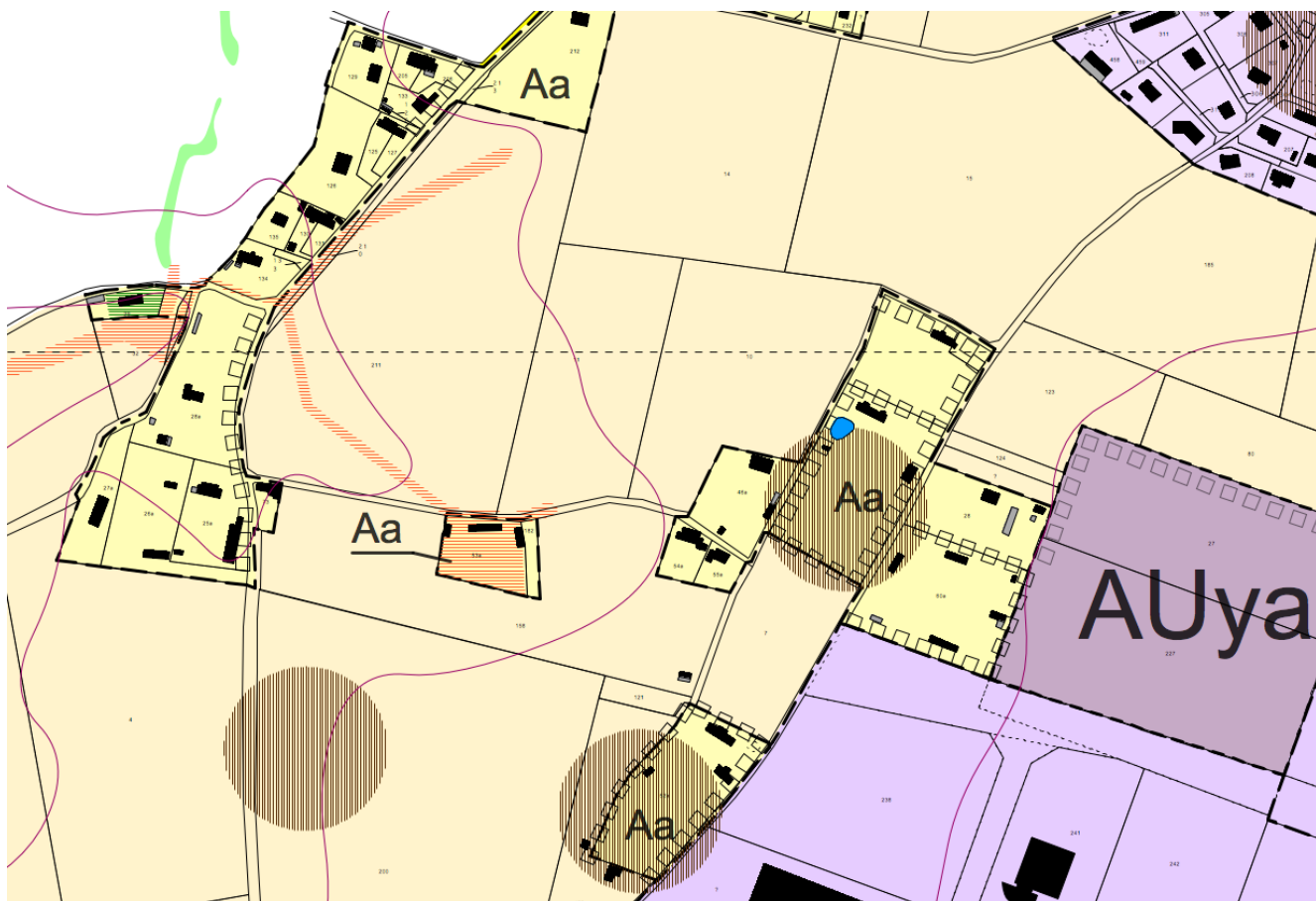
Ce principe est expliqué dans le rapport de présentation du PLU (page 182) : de manière systématique, tous les bâtiments sans vocation agricole (et qui n'ont pas été classés en zone urbaine) doivent être « sortis » de la zone agricole. Il s'agit essentiellement d'habitations créées dans d'anciens bâtiments de ferme réhabilités. Ils seront reclassés en zone Aa ou Na (extension mesurée de l'existant uniquement).

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle, à corriger dans le cadre de la présente modification, en application de l'article L123-13-3 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 deuxième 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. »

2. Modification du plan de zonage du PLU

La parcelle cadastrée ZE73 est retirée du secteur A strict du PLU pour être intégrée au secteur Aa.



extrait du plan de zonage modifié

X- Mise à jour des informations relatives au risque d’effondrement des cavités souterraines

1. Motifs de la modification

Depuis l’approbation du PLU, la connaissance des risques de cavités souterraines a été améliorée, et le contour des zones de protection autour de plusieurs indices a été modifié. La présente modification du PLU est l’occasion de mettre à jour ces informations dans le Plan Local d’Urbanisme de Saint Léonard.

C’est le cas des contours de protections autour des indices de cavités souterraines n° 9, 14, 45, 62 et 63, qui ont fait l’objet d’investigations menées par différents bureaux d’études, concluant à des levées de risque partiels, confirmées par la DDTM. Les différents dossiers correspondant sont consultables à la mairie de saint Léonard.

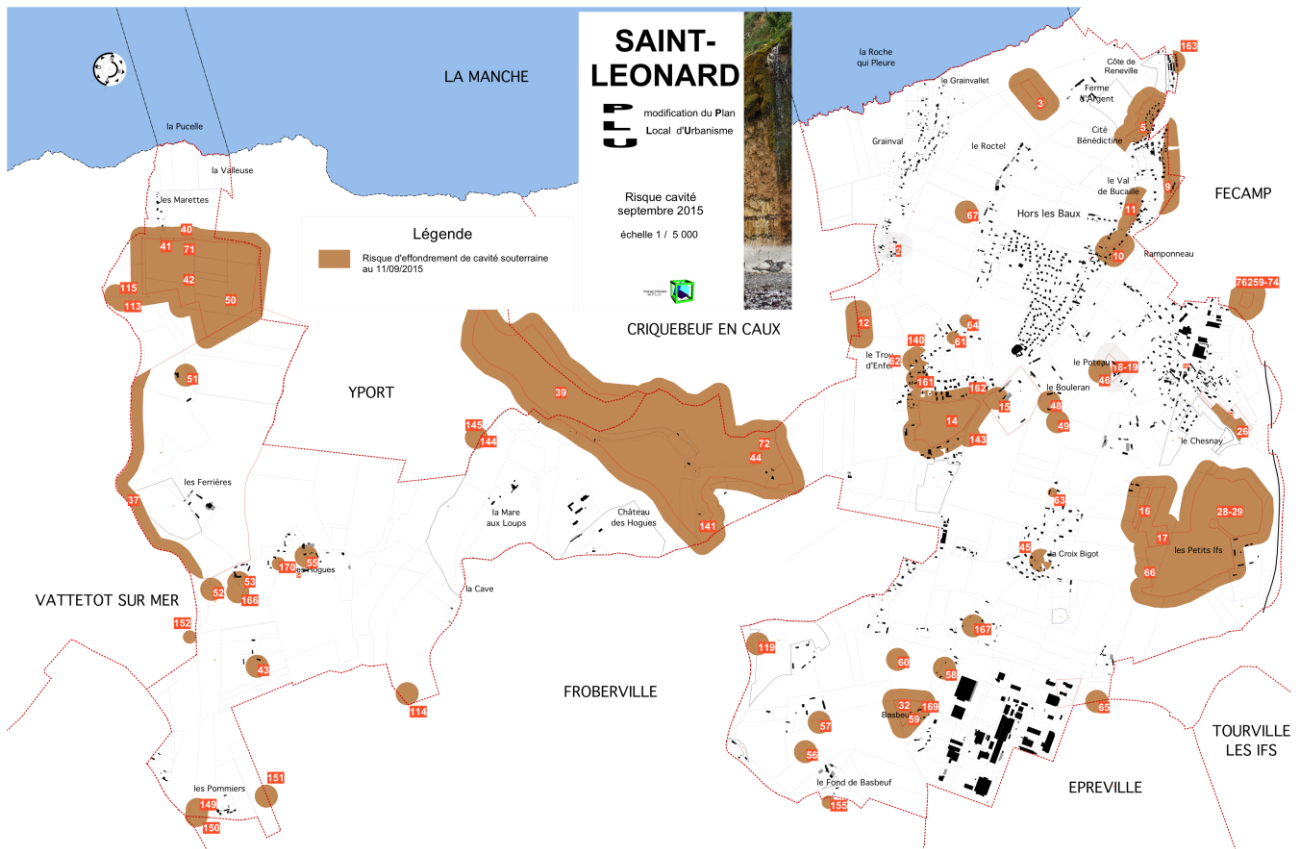
2. Modification du rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du PLU intègre, dans son chapitre VI (les risques naturels prévisibles), un article 1 (cavités souterraines), se concluant par un tableau et par un plan des indices précisant les zones soumises à un risque d’effondrement de cavité souterraine. Ces deux documents doivent donc être complétés, pour fournir l’information la plus à jour.

En ce qui concerne le tableau, il se présente en lignes correspondant chacune à un indice, numérotées de 1 à 170 (+ une ligne n°76259-74 pour un indice issu de l’inventaire des cavités de Fécamp). Chacune de ces lignes comprend 6 colonnes indiquant, outre le numéro de l’indice ainsi repérable sur le plan, la source d’information, le type d’indice, le matériau extrait, la géométrie et un commentaire sur le contour de la protection à assurer. C’est cette dernière colonne qui est maintenant modifiée dans le rapport de présentation, pour les indices suivants :

N°	Source d'information	Type d'indice	Matériau extrait	Géométrie	Commentaire
5	Archives départementales	Carrière à ciel ouvert	Marne	Parcelle	Périmètre de protection adapté au coteau et au plateau après études For&tec octobre 2011 et décembre 2011
9	Archives départementales	Indéterminée		Parcelle	Parcelle + 60 m ; périmètre adapté en aval du coteau Périmètre adapté sur Fécamp (études For&Tec août et octobre 2014)
11	Archives départementales	Indéterminée		Parcelle	Parcelle + 60 m ; périmètre adapté en aval du coteau (étude For&Tec octobre 2009)
14	Archives départementales	Carrière Souterraine	Cailloux, Marne	Parcelle	Parcelle + 60 m ; emprise et périmètre adapté suite études de sol (Explor-e février 2011, mars 2011 et avril 2012, Ginger mai 2013 et juillet 2014)
15	Archives départementales	Indéterminée		Point	Indice levé suite étude : (Explore-e octobre 2012)
45	DDE, BRGM	Indéterminée		Point	Disque rayon 60 m Périmètre adapté après études (Explore-e octobre 2012 et novembre 2012)
62/140	BRGM, fondouest	Indéterminée		Point	Disque rayon 60 m Périmètre adapté après études For&Tec avril 2012 et juillet 2014
63	DDE, BRGM	Carrière Souterraine	Marne	Point	Périmètre adapté après études ETS septembre 2013
161		Indéterminée		Point	Disque rayon 60m Indice non levé après étude Hydrogéotechnique janvier 2012

En ce qui concerne le plan, le document suivant mis à jour sera joint au rapport de présentation au format A0 pour une meilleure lecture :



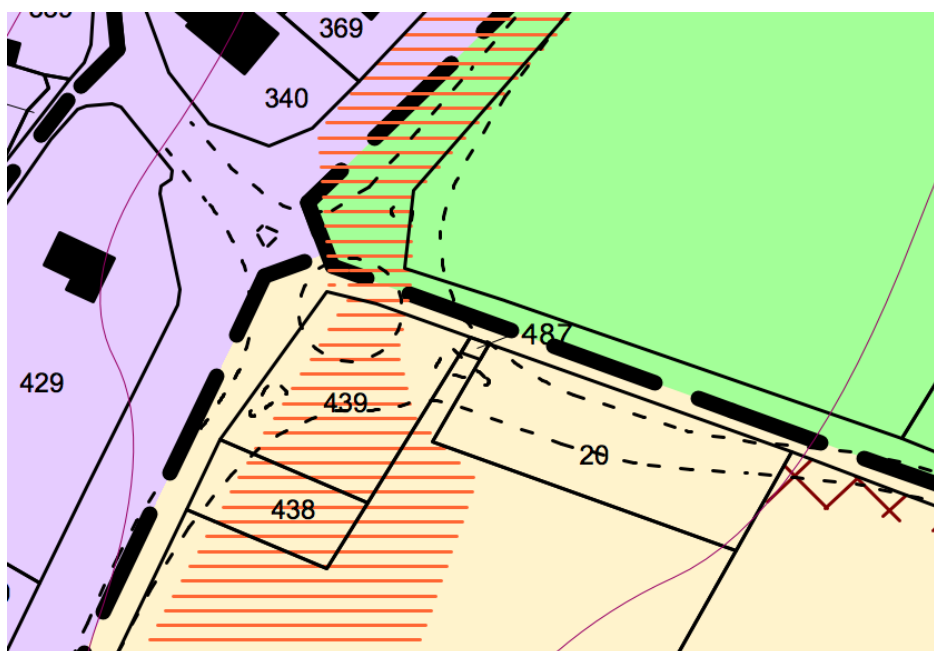
XI- Indication, sur le fond de plan, des travaux d'aménagement de la rue du 8 mai 1945

1. Motifs de la modification

En 2012, la rue du 8 mai 1945, qui relie la route d'Etretat (la route départementale 940 drainant le quartier de la mairie de Saint Léonard) à la route du Havre (la route départementale 945 drainant l'important hameau du Chesnay) a fait l'objet d'importants travaux d'aménagement. L'objectif était de mieux gérer le flux important de circulation, et intégrait notamment la réalisation d'un giratoire au croisement entre la rue du 8 mai 1945 et la route d'Etretat. Il a semblé utile d'ajouter, pour information, l'indication de ces travaux sur le plan de zonage du PLU.

2. Modification du plan de zonage du PLU

L'indication des nouvelles bordures de la rue du 8 mai 1945 et de la route d'Etretat, formant un nouveau giratoire, est ajoutée sur les plans de zonage.



extrait des indications portées aux plans de zonage au croisement entre la rue du 8 mai 1945 et la route d'Etretat (giratoire et déviements)

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Généralités

L'expérience acquise au fur et à mesure de l'instruction des demandes d'urbanisme depuis l'approbation du PLU motive la modification de plusieurs prescriptions réglementaires relatives aux pentes de toiture, aux accès et aux vérandas (points I à III de la présente notice de présentation).

Ces modifications sont destinées à améliorer l'application du règlement, sans que ses principes directeurs ne soient remis en cause. Par conséquent, leurs incidences sur l'environnement sont insignifiantes.

La législation a évolué depuis l'approbation du PLU, le 16 novembre 2011. Ces changements concernent notamment le remplacement de la « Surface Hors Œuvre Nette (SHON) » par la surface de plancher, la suppression du « Coefficient d'Occupation des Sols (COS) » et la suppression du minimum parcellaire en cas d'assainissement autonome (points IV à VI de la présente notice de présentation).

Ces modifications n'ont pas d'incidence sur la traduction des objectifs du PLU que réalise le règlement, à part l'éventuelle densification qu'elles pourraient engendrer, et le nombre de constructions supplémentaires qui pourrait en résulter.

Il a été vu dans les chapitres précédents correspondants que l'impact de ces modifications sur le nombre de logements ne peut être que marginal. Par conséquent, leurs incidences sur l'environnement sont insignifiantes.

La modification correspondant au point VII de la présente notice de présentation correspond à la réparation d'une erreur matérielle, par la réintégration au secteur Aa contigu d'une petite parcelle bâtie existant antérieurement au PLU. Cette réintégration se fait formellement au détriment de la zone A stricte qui l'intégrait, mais en fait, ne change rien à la situation existante avant et après approbation du PLU, qui est celle de l'occupation du terrain par une habitation occupée.

Cette modification n'a donc aucune incidence sur l'environnement.

Les modifications suivantes n'ont aucune incidence sur les résultats de l'application du PLU.

- **Le Littoral Cauchois (ZPS)** s'éloigne en mer jusqu'à environ 1km des côtes, depuis toutes les falaises du littoral de Saint Léonard.

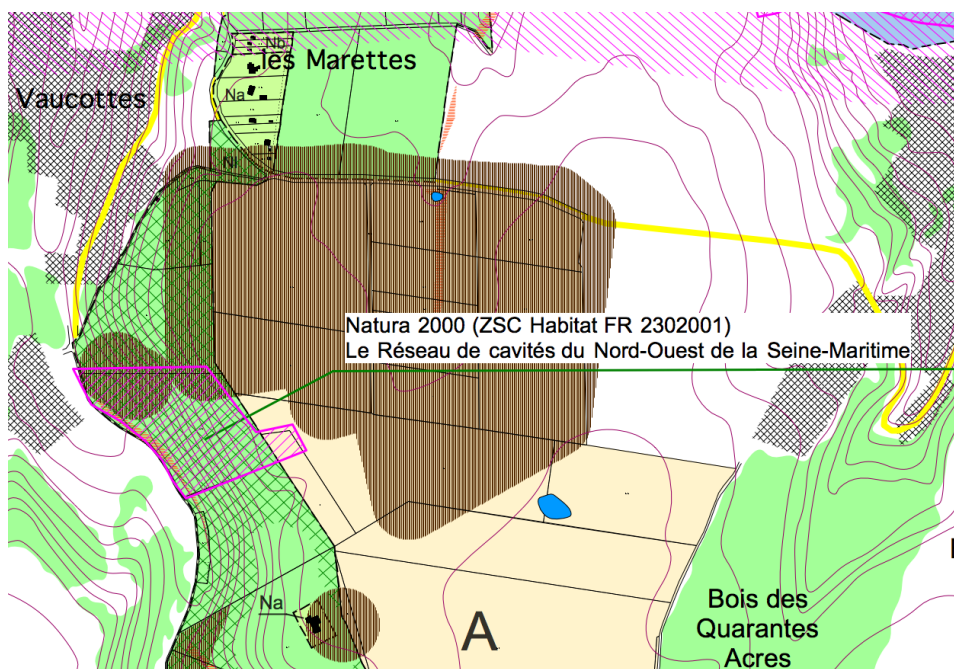
Aucune construction n'est évidemment concernée directement. Les constructions voisines sont les mêmes que celles décrites pour la zone Natura 2000 précédente, avec un éloignement supérieur de 100 à 200m.

Aucune des modifications n'a d'incidence significative sur la zone Natura 2000.

- Le Réseau de cavités du nord-ouest de la Seine Maritime présente trois zones Natura 2000 sur le territoire de Saint Léonard :

La première d'entre elles, située à l'ouest de la commune, est distante de 250m d'une habitation classée en secteur Na et de 350m du petit hameau des Marettes, classé également en secteur Na. Dans ce secteur, n'est autorisée que la création d'habitation par changement de destination et les aménagements, dans le cadre d'une emprise au sol limitée à 20% de la parcelle.

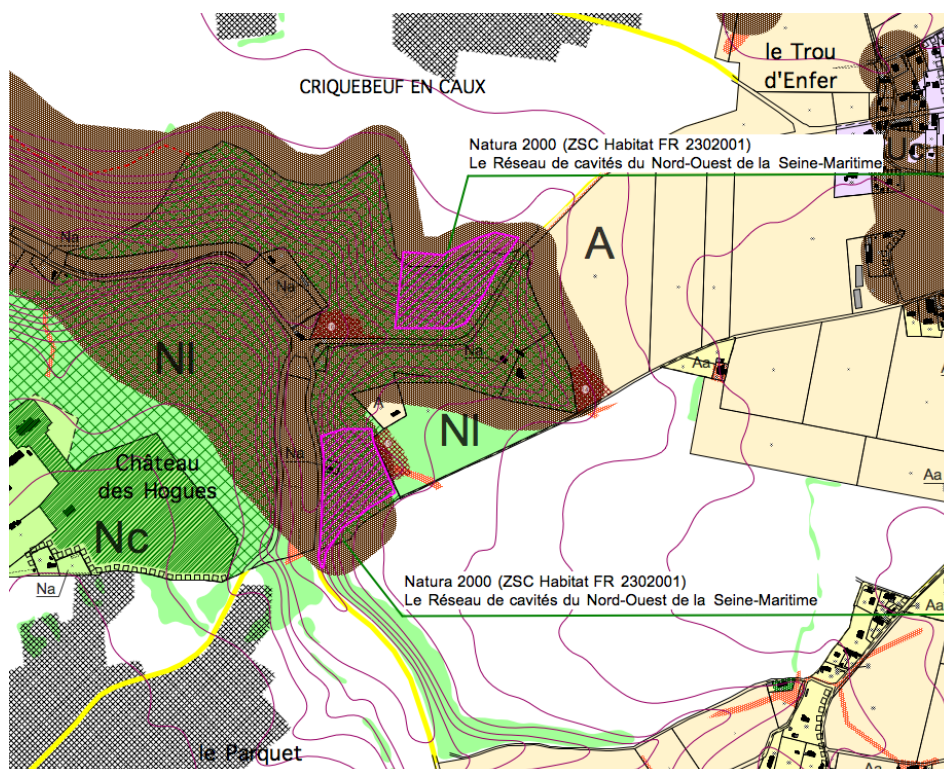
Aucune des modifications n'a de conséquence significative en terme de densification.



Les deux autres d'entre elles sont situées plus au centre de la commune, à environ 600m du hameau du Trou d'Enfer, situé au nord-est, et à 1,5km de la zone d'activités de Basbeuf, situé au sud-est.

Les constructions les plus proches sont situées à 500m environ, et sont respectivement associées au secteur Aa (habitations) et au secteur Nc (activités de soins du château des Hogues).

Aucune des modifications n'a de conséquences sur ces zones Natura 2000.



En conclusion, la présente modification est sans incidence sur les zones Natura 2000. Par conséquent, elle n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.