

Commune de Rogerville

Février 2012 | Étude 1410

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

1^{ère} modification

Pièce
n°1

Révision prescrite le : 27 juin 2002

Arrêtée le : 31 mars 2009

Approuvée le : 8 avril 2010

1^{ère} modification

Etablie en : juillet 2011

Approuvée le :

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1- PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	4
2- MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES.....	5
2.1 Modification du point relatif au traitement des clôtures.....	5
2.2 Modification du point relatif aux toitures	6
3- MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DU REGLEMENT DE LA ZONE AUea.....	7
4- MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES.....	7
5- CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUPPLEMENTAIRE	9
6- CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE.....	9
7- REDACTION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN ZONE UF	9

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rogerville a été approuvé en avril 2010. La commune souhaite engager une procédure de modification qui vise à :

- rédiger une orientation d'aménagement sur un ensemble de parcelles classées UF en centre bourg
- modifier le règlement littéral du PLU :
 - l'article 7 des zones urbaines
 - l'article 10 de la zone AUea
 - modifier la rédaction de l'article 11 en particulier les points traitant des clôtures et des toitures
- créer un emplacement réservé
- corriger le plan de zonage 1/10 000ème sur lequel le cadastre apparaît en double

Extrait de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.*

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

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

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

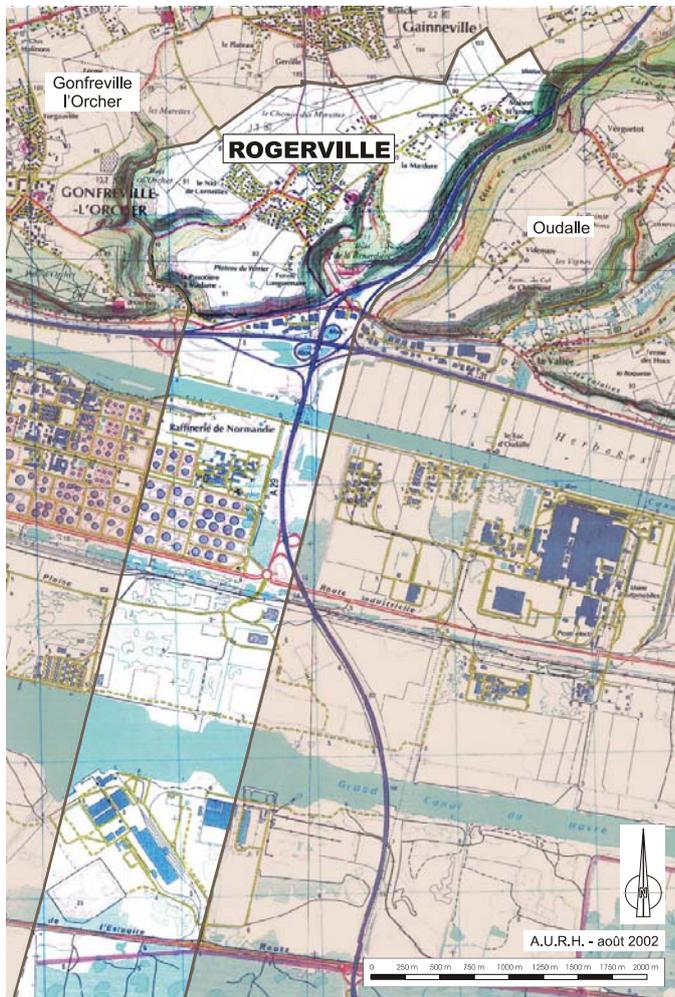
1- PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Rogerville occupe une superficie d'environ 950 ha, (partie cadastrée). Le territoire de cette commune membre de la CODAH (Communauté de l'Agglomération Havraise) s'étire sur environ 8,5 km du Nord au Sud et sur 3 km d'Ouest en Est au niveau du plateau et seulement 1,2 km de large dans l'estuaire.

La commune est répartie sur deux étages :

- une partie Sud plane, à environ 5 m au-dessus du niveau de la mer, s'étendant du rivage de l'estuaire jusqu'au pied de falaise, correspondant à d'anciens marais progressivement drainés et poldérisés particulièrement depuis la fin du XIX^{ème} siècle (perçement du canal du Havre à Tancarville en 1887) ;
- une partie Nord située sur le plateau cauchois, culminant à plus de 100 m d'altitude, enserrée entre le vallon de la Pissotière à Madame à l'Ouest et le vallon de Rogerville à l'est. C'est dans ce vallon qu'est venue se glisser l'A 29.

Le contact entre le plateau et la plaine alluviale de l'estuaire de la Seine se fait brutalement par une falaise morte, dont la raideur des pentes est atténuée à l'amorce des vallons.



Le village de Rogerville s'est développé sur le plateau, en bordure du vallon des Bois de la Renardière. Autrefois essentiellement constitué de l'église, d'équipements communaux et de quelques corps de ferme, le bourg s'est développé à partir des années 70 grâce à la réalisation d'une succession de lotissements pavillonnaires et par étoffement du quartier de Campemeille, avec des maisons individuelles sur de plus grandes parcelles. Elle compte 1253 habitants en 2006. Le reste du plateau demeure exploité en terres agricoles.

Dans la plaine alluviale, se sont implantées des industries chimiques, pétrochimiques d'abord entre le Canal de Tancarville et la Route Industrielle, puis des entreprises de logistique, de vrac... de part et d'autre du Grand Canal du Havre, tandis que la zone d'activités de Rogerville / Oudalle s'étire entre l'A 131 et la RD 982.

De cette histoire de l'urbanisation et de l'industrialisation de la commune et des contraintes du site, résulte une occupation du sol

très zonée, du Sud au Nord : espaces naturels de l'estuaire, installations industrielles et logistiques, pétrochimie, les Herbages, la zone d'activité de Rogerville, le plateau agricole, le village pavillonnaire, les vallons boisés.

2- MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES

2.1 Modification du point relatif au traitement des clôtures

L'article 11 du règlement du PLU comporte un paragraphe consacré aux clôtures. Les dispositions affichées par le PLU posent problème notamment l'obligation faite de planter des haies vives. Il s'agit en particulier des plantations réalisées à l'occasion de changement de clôture et d'entretien des végétaux. Cette disposition n'apparaît plus souhaitable, notamment dans les espaces déjà bâtis ou les particuliers ont supprimés ces haies en front de rue à l'occasion de travaux. De nouvelles règles sont donc proposées.

L'article 11 des zones urbaines à vocation résidentielle (UE, UF, UG,) est ainsi rédigé :

Rédaction actuelle

Les clôtures pourront être supprimées.

- *Si elles sont maintenues, celles-ci devront être constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie :*
 - *hauteur maximum de la haie, du grillage ou du dispositif à claire voie :*
 - *clôture sur rue : hauteur totale 1,60 m au-dessus du niveau du trottoir,*
 - *clôture sur limite séparative : hauteur totale 2,00 m*
 - *en cas de soubassement en matériau opaque, la hauteur maximum sera de 0,80 m (sauf impératifs techniques),*
- *Les panneaux en bois « tressés » et les panneaux de type persiennes sont interdits en clôture sur rue.*
- *Pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées selon d'autres dispositions, autour des équipements ou installations qui le nécessitent.*

Rédaction modifiée

Les clôtures pourront être supprimées.

- *Pour les clôtures à réaliser ou à modifier, celles-ci devront être constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie doublées ou non de haies vives :*
 - *hauteur maximum de la haie, du grillage ou du dispositif à claire voie :*
 - *clôture sur rue : hauteur totale : 1,60 m au-dessus du niveau du trottoir, et 1.80 m pour les haies vives. En cas de soubassement en matériau opaque, la hauteur maximum sera de 0,80 m (sauf impératifs techniques),*
 - *clôture sur limite séparative et en fond de parcelle : hauteur totale : 1.80 m. Les clôtures en matériau opaque sont autorisées sous réserve d'être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures réalisées entre l'alignement et les 3 m de recul minimum seront identiques aux clôtures sur rue.*
- *Les panneaux en bois « tressés » et les panneaux de type persiennes sont interdits en clôture sur rue.*
- *Pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées selon d'autres dispositions, autour des équipements ou installations qui le nécessitent.*

Prise en compte du champ d'application de la modification

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne va pas à l'encontre des principes énoncés par l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme pour engager une procédure de modification du PLU.

Le projet de modification ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

2.2 Modification du point relatif aux toitures

L'article 11 des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU Rogerville contraint fortement toute innovation architecturale en imposant des toitures à versant dont la pente doit être supérieure à 35°. Les toitures terrasses sont uniquement autorisées pour les extensions aux constructions existantes et les bâtiments publics.

Afin de permettre une plus grande liberté dans la composition architecturale des constructions, il est proposé de modifier cet article.

Rédaction actuelle

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 35°.
- Des pentes autres ou des toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :
 - pour les constructions à caractère technique et les annexes,
 - pour l'extension de bâtiments existants.

Rédaction modifiée

- Pour les toitures à deux pentes, l'inclinaison des versants **principaux** devra être supérieure à 35°.
- ~~- Des pentes autres ou des toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :
 - ~~- pour les constructions à caractère technique et les annexes,~~
 - ~~- pour l'extension de bâtiments existants.~~~~

Prise en compte du champ d'application de la modification

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne va pas à l'encontre des principes énoncés par l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme pour engager une procédure de modification du PLU.

Le projet de modification ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

3- MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DU REGLEMENT DE LA ZONE AUea

La zone AUea a été ouverte à l'urbanisation par l'approbation du PLU en 2010. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement dont l'objet principal est le maintien d'une percée visuelle sur l'Estuaire. Pour conserver cette ouverture le règlement préconise une hauteur maximum des constructions à 3 m.

Rédaction actuelle

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 3 m hors tout.

Les premiers plans des aménageurs montrent qu'il est techniquement impossible de construire un bâtiment répondant à cette exigence. Certaines constructions qualifiées BBC demandent par ailleurs une plus grande hauteur que leurs équivalents traditionnels. Pour permettre l'implantation de constructions sur ce site il est prévu de porter la hauteur maximum à 4,5 m. Cette hauteur ne remet pas en cause les vues ouvertes sur l'estuaire que mentionne l'orientation d'aménagement.

Rédaction modifiée

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 4,5 m hors tout.

Prise en compte du champ d'application de la modification

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne va pas à l'encontre des principes énoncés par l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme pour engager une procédure de modification du PLU.

Le projet de modification ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

4- MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES

L'extension des constructions correspond à une volonté d'étoffer "le bourg par densification du tissu urbain existant" (PADD orientation 2.1).

La mise en application des règles proposées par l'article 7 "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" pose des difficultés notamment dans l'interprétation de la règle telle qu'elle est formulée. Le terme de profil en particulier se doit d'être précisé ou modifié. La modification du règlement a pour but de préciser les attendus de la commune dans cet objectif de densification, en particulier pour ce qui concerne la construction sur les limites séparatives.

Rédaction actuelle

2. Lorsque les constructions sont édifiées simultanément ou lorsqu'une construction est déjà édifée en limite séparative sur le terrain limitrophe, les constructions peuvent jouxter la limite séparative dans le profil de la construction limitrophe. Dans les deux cas, il devra être respecté, par rapport à la limite latérale opposée, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Rédaction modifiée

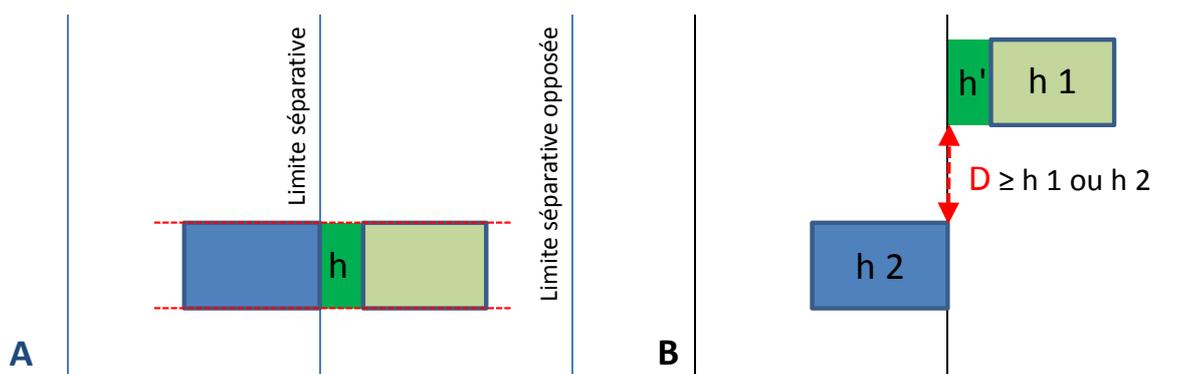
2. Lorsque les constructions sont édifiées simultanément ou lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite séparative sur le terrain limitrophe, les constructions peuvent jouxter *cette* limite séparative soit :

- dans le *prolongement des façades alignées des constructions (figure A)*. Dans tous les cas, il devra être respecté, par rapport à la limite latérale opposée, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Dans ce cas, la hauteur de la construction prolongée sera au maximum celle de la plus haute des deux constructions.

- en respectant entre la construction implantée en limite séparative et l'extension de la construction prolongée une distance d'implantation au moins égale à la hauteur au plus haut point de la construction la plus élevée (figure B). La hauteur de l'extension sera identique à celle de la construction prolongée. Dans tous les cas, il devra être respecté, par rapport à la limite latérale opposée, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une extension en limite séparative seules les ouvertures de toit sont autorisées. Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites.

Exemple dans le cas d'une extension



Extension des constructions 
Construction prolongée 
Prolongement des façades 

h1 & h2 : hauteur au point le plus haut de la construction.

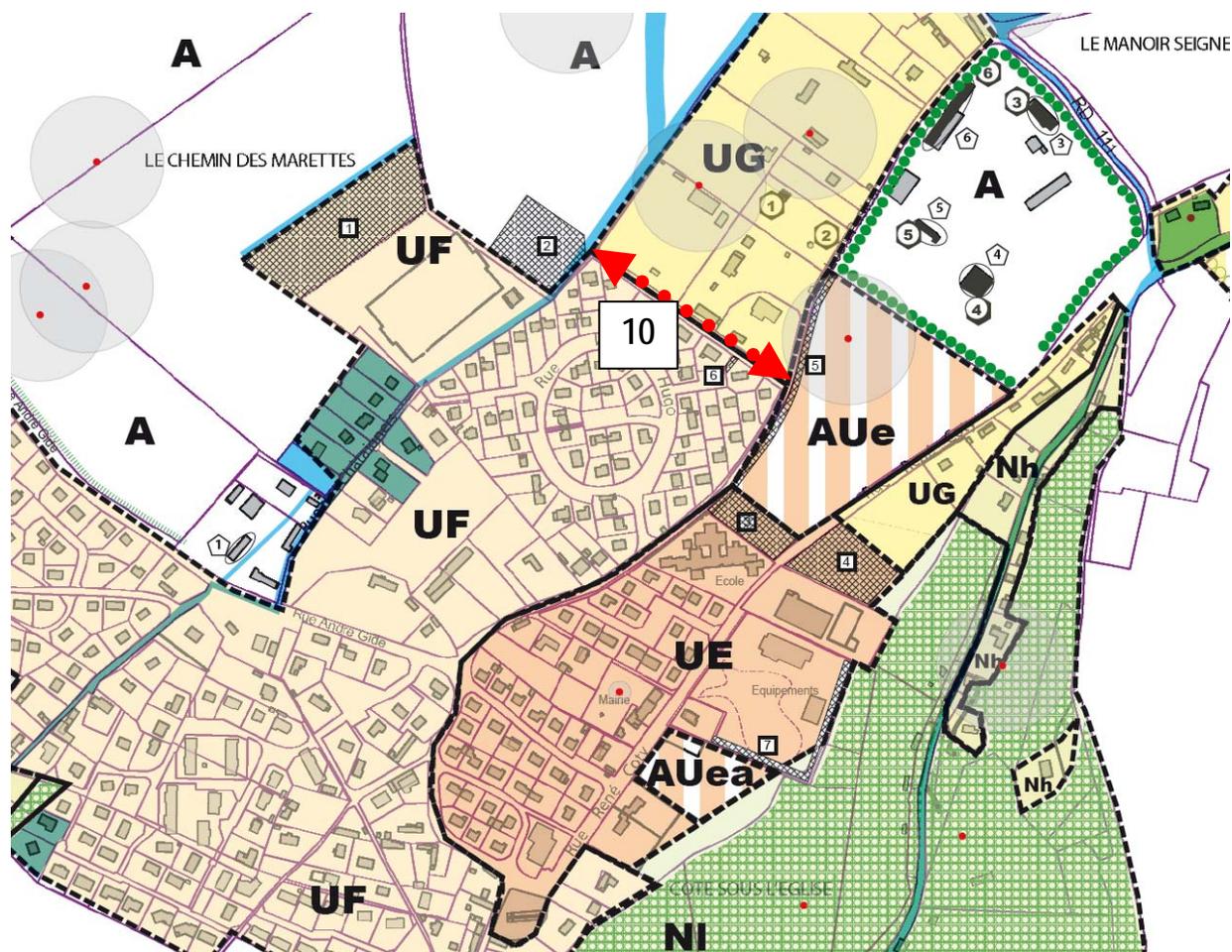
h' (hauteur maximum de la construction) : hauteur identique à la construction prolongée (**h1**).

D (distance minimum pour l'implantation de l'extension) : hauteur au point le plus haut de la plus haute construction (**h1** ou **h2**).

5- CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUPPLEMENTAIRE

La commune de Rogerville souhaite ajouter un emplacement réservé à la liste du PLU approuvé.

Cet emplacement n° 10 concerne un chemin qui permet d'accéder depuis la rue Pasteur aux équipements sportifs au nord de la commune ◀.....▶



N°	Désignation	Destinataire	Localisation et surface
10	Création d'une voirie et d'une liaison douce	Commune	2220 m ² environ -largeur 8 m minimum

6- CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage (règlement graphique) au 1/10 000ème de l'ensemble de la commune a été édité sur un plan ou le cadastre figure 2 fois avec un léger décalage. Ce plan, illisible en l'état, sera réédité par la présente modification.

7- REDACTION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN ZONE UF

Voir pièce n° 2 de la modification du PLU.