

COMMUNE D'ESLETTES

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

INTRODUCTION

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin nouvellement fusionnée est compétente en matière de « PLU, document en tenant lieu et Carte Communale » en vertu de l'Article L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Eslettes a été approuvé le 26 novembre 2009. Dès lors, seule une révision simplifiée approuvée le 26 janvier 2012 est venue modifier le PLU.

La Communauté de Communes souhaite maintenant procéder à une modification simplifiée du PLU.

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit de la zone AUy. L'objectif est de légèrement assouplir la règle de hauteur maximales des constructions.

De fait, et compte tenu des éléments ci-après, cette procédure peut prendre la forme d'une procédure de modification simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- « Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du P.L.U. » ;
- « Soit de réduire les droits à construire » ;
- « Soit de réduire la surface d'une zone U ou AU ».

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. est réalisée en application des articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 seront définies dans une délibération du Conseil Communautaire en juin 2021.

A la suite de cette mise à disposition, le Conseil Communautaire tirera le bilan de la concertation et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. d'Eslettes.

III. LES MOTIFS DU PROJET ET LES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

La Communauté de Communes souhaite modifier l'article AUy.10.1 concernant la « Hauteur maximale des constructions » afin de faciliter l'implantation d'entreprises sur la zone d'activités du POLEN II et ainsi de permettre l'aménagement de cette zone.

Un comparatif précis de cet article modifié avec sa version originale est présenté dans le tableau ci-après :

Règlement écrit, Chapitre II, Zone AUy AVANT modification	Règlement écrit, Chapitre II, Zone AUy APRÈS modification
Article AUy 10 : Hauteur maximale des constructions	
<p>10.1 - Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.</p> <p>En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 10 mètres.</p> <p>Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).</p>	<p>10.1 - Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, du niveau altimétrique du rez-de-chaussée jusqu'au bord supérieur de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Elle ne pourra pas dépasser 14 mètres de haut.</p> <p>Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).</p>

CONCLUSION

Ainsi, la présente modification simplifiée s'inscrit bien dans les articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Comme il vient d'être démontré :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (à l'exception des documents ci-dessus, les autres pièces du PLU demeurent également inchangées),
- Elle ne réduit pas les espaces boisés classés, zones forestières ou une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne touche pas une zone identifiée Natura 2000,
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.