

COMMUNE DE ROUXMESNIL-BOUTEILLES

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



NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°1

Engagée le : 20/12/2021

Arrêté d'enquête le : .././

Enquête publique : du ***** au *****

Approuvée le : *****

CACHET DE LA MAIRIE



Signature



**Euclyd
Eurotop**
Conseillers Experts
Agence d'Urbanisme

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES a été approuvé le 8 octobre 2018.

Aujourd'hui, afin de corriger la non prise en compte d'une situation existante au sein d'une zone d'activités lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES a souhaité engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui porte sur les points suivants :

- « Création d'un secteur UYh dans la zone UY ».
- « Augmentation de la hauteur maximale de construction dans le secteur UYh ».

SOMMAIRE

<u>RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS</u>	p.2
<u>1. OBJET ET MOTIFS DE LA MODIFICATION</u>	p.3
1.1. Objet de la modification du PLU, intérêt collectif et motivations de la commune	p.3
1.2. Les modifications envisagées	p.6
Création d'un sous-secteur UYh au sein de la UY	p.6
Modification du règlement de la zone UY	p.6
1.3. Respect des orientations du PADD.....	p.7
<u>2. FORMALISATION REGLEMENTAIRE DU PLU</u>	p.8
2.1. Le rapport de présentation	p.8
2.2. Le PADD	p.8
2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	p.8
2.4. Le plan de zonage	p.8
2.5. Le règlement	p.8
2.6. Les autres pièces	p.8
<u>3. ANNEXES</u>	p.8
3.1. Extrait du plan de zonage avant et après modification	
3.2. Règlement de la zone UY modifié	

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

⇒ Extrait du Code de l'Urbanisme concernant les évolutions de P.L.U..

Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1. OBJET ET MOTIFS DE LA MODIFICATION

1.1. Objet de la modification du PLU, intérêt collectif et motivations de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROUXMESNIL-BOUEILLES a été approuvé le 08/10/2018.

Le PLU a créé une zone UY qui reprend l'emprise de la zone d'activités Louis DELAPORTE.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme apporte les précisions suivantes sur la zone UY :

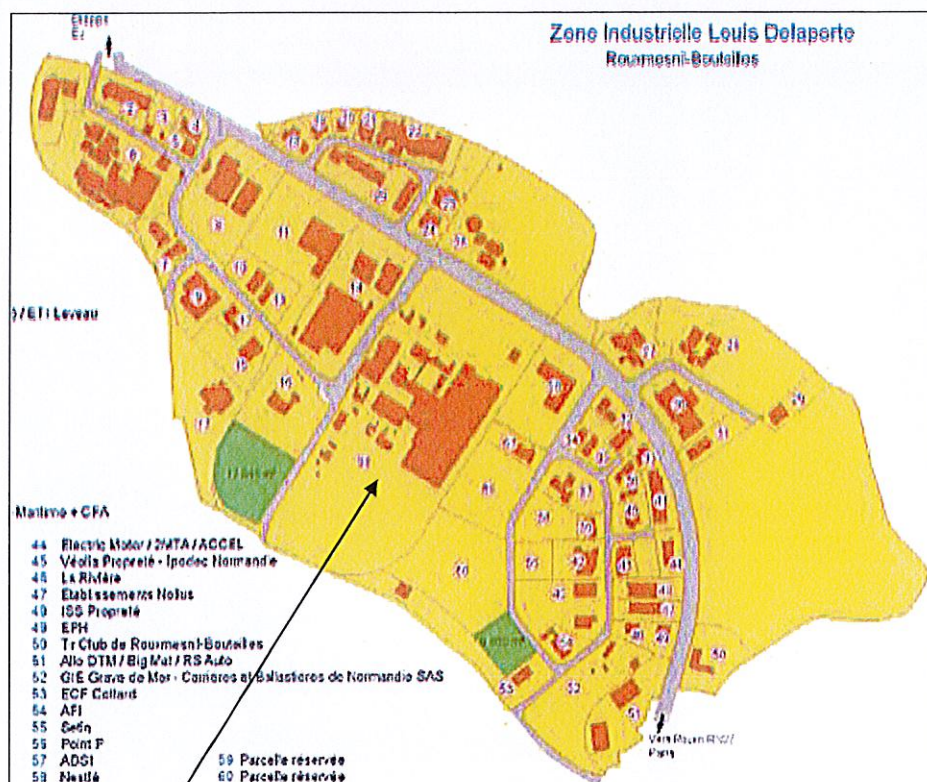
Vocation de la zone : Conforter et développer les activités industrielles de la zone d'activités

La zone d'activités Louis Delaporte sur Rouxmesnil-Bouteilles est une zone industrialo-portuaire dans le prolongement du port de Dieppe, dans la vallée de l'Arques. Sa position stratégique, desservie par une ligne de fret ferroviaire et par les grandes infrastructures routières (prochainement la mise en deux fois deux voies de la RN27 qui traverse la zone), et située au cœur de l'agglomération dieppoise, en fait un véritable pôle d'emploi d'importance pour le territoire. Elle regroupe de grands groupes internationaux tel Nestlé.

Caractéristiques et objectifs de la zone Uy

L'objectif de la zone est de conforter sa vocation industrielle en permettant le développement des industries déjà implantées, ainsi que l'implantation de nouvelles activités, en tenant compte du risque d'inondation et des milieux humides de la vallée.

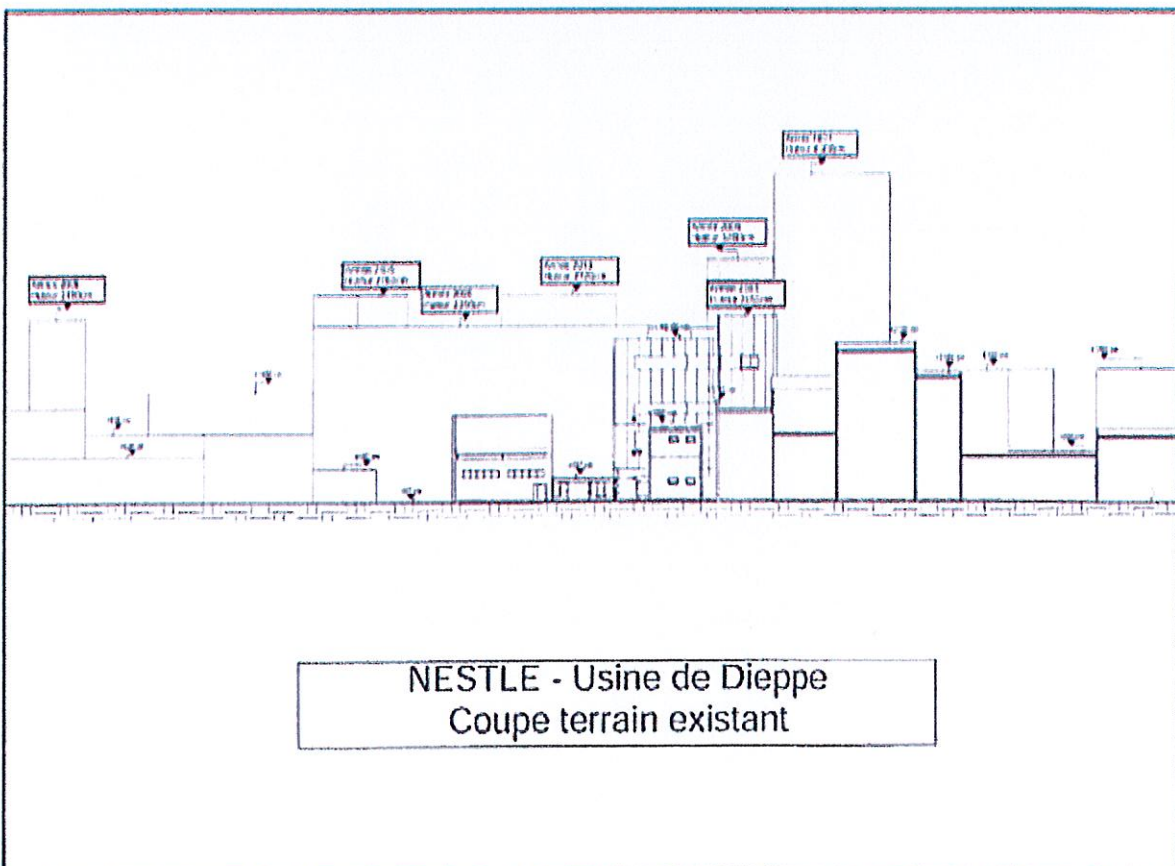
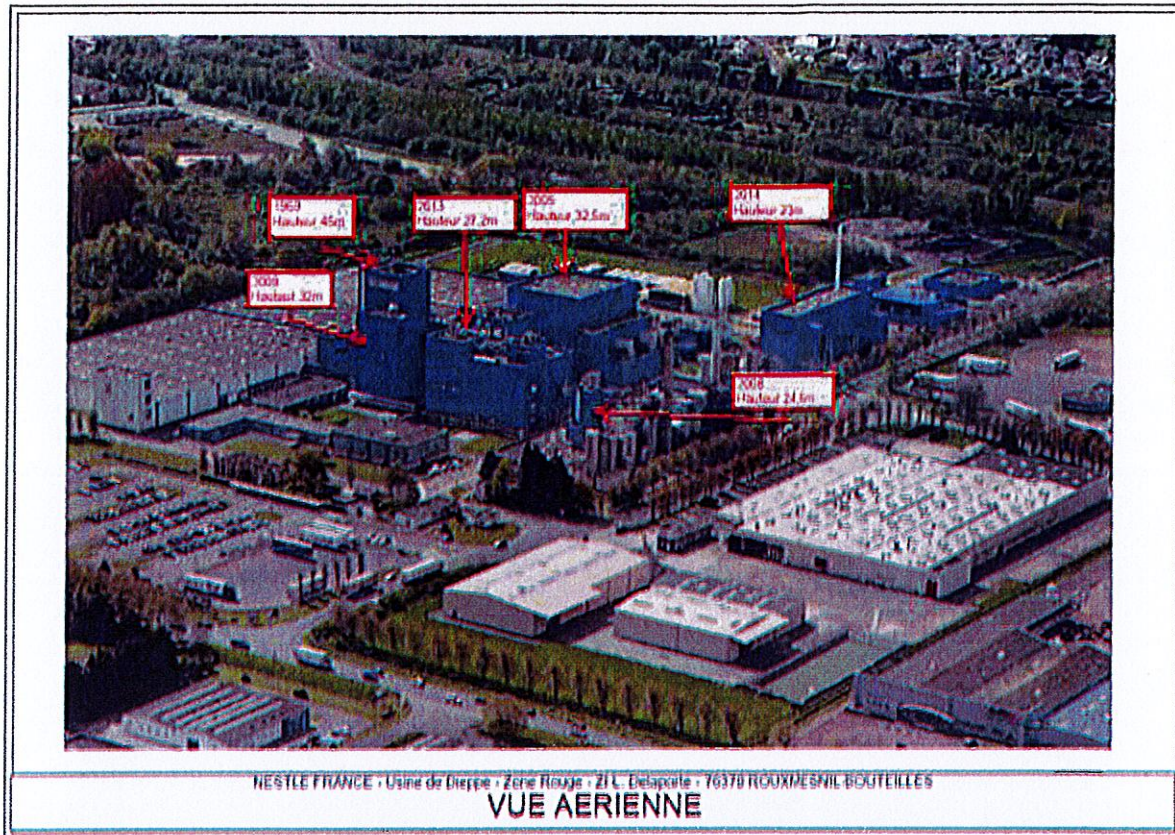
Le règlement de la zone autorise l'implantation de diverses activités économiques (industrie, artisanat et commerces) et limite le développement de l'habitat aux fonctions de gardiennage. Le règlement est assez souple par son emprise, implantation, hauteur pour permettre le développement de la zone d'activités.



L'usine Nestlé (indice 58 sur la carte ci-dessus) est implantée sur un terrain d'environ 15 hectares (Parcelles cadastrées Section AE 16 à 18) situé au cœur de la zone industrielle.

Le Plan Local d'Urbanisme adopté en 2018 semble ne pas avoir pris en compte la réalité des constructions industrielles implantées au sein du site Nestlé. On retrouve sur la partie centrale de ce site un ensemble de bâtiments construits depuis 1969 jusqu'à récemment et dont la hauteur dépasse largement la cote de

18 m autorisée par le règlement de la zone UY. La vue aérienne ci-dessous met en évidence cet état des lieux. La hauteur des bâtiments est imposée par les process de fabrication du site. On peut constater un ensemble de bâtiments dont le plus haut affiche une hauteur de 45 m.



Pour atteindre ses objectifs de neutralité carbone en 2050, NESTLE FRANCE souhaite faire évoluer sa technologie. NESTLE FRANCE envisage pour les années à venir de construire ou de reconstruire certains bâtiments. L'objectif global permettra de réduire fortement les émissions globales du site.

Ainsi, la commune est soucieuse de ne pas entraver la continuité de l'activité industrielle, ni l'amélioration de la qualité de l'air. Elle est favorable à la modification du règlement de la zone UY pour créer un sous-secteur au sein de la zone UY qui enveloppe les bâtiments vus ci-dessus, et dans lequel la règle de limitation de la hauteur des constructions soit compatible avec l'état existant.

Pour ces motifs, la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES, soucieuse de poursuivre l'évolution et le développement de son territoire, a souhaité engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les modifications portent alors sur :

- « la création d'un sous-secteur UYh de 1,94 ha au sein de la zone UY de 118,51 ha » ;
- « la modification de l'article 10 du règlement de la zone UY ».

Ce projet de modification, au travers des différents objets qui le constituent, présente un caractère d'intérêt général pour la commune.

Il va permettre de rétablir la prise en compte de l'état existant et d'obtenir des dispositions réglementaires adaptées à la réalité du terrain et au besoin d'aménagement de la zone industrielle. Il va permettre le développement économique au sein d'une des zones industrielles les plus importantes du territoire de la Communauté de Communes.

1. 2. Les modifications envisagées

1.2.1. Création d'un sous-secteur UYh au sein de la UY

Il est nécessaire de créer un sous-secteur UYH au sein de la zone UY pour limiter les effets de la présente modification au territoire où sont déjà implantés des bâtiments industriels qui dépassent la hauteur actuellement autorisée par le règlement du PLU.

1.2.2. Modification du règlement de la zone UY

Il est nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone UY.

Les modifications concernent la modulation des règles de limitation de la hauteur des constructions au sein de la zone UY.

Ci-dessous, les modifications du règlement de la zone UY :

Règlement actuel	Règlement modifié
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY</u></p> <p>Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités industrielles, artisanales et commerciales.</p> <p>Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.</p> <p><u>ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques tels que cheminées et tours réfrigérantes qui pourront aller jusqu'à 25 m de haut.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY</u></p> <p>Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités industrielles, artisanales et commerciales.</p> <p>La zone comprend un sous-secteur UYh qui peut accueillir des bâtiments de plus grande hauteur.</p> <p>Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.</p> <p><u>ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>1. Dans la zone UY à l'exception du secteur UYh : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques tels que cheminées et tours réfrigérantes qui pourront aller jusqu'à 25 m de haut.</p> <p>2. Dans le secteur UYh, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 45 mètres.</p>

N.B. : les modifications figurent en jaune

1. 3. Respect des orientations du PADD

Rappel de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Les orientations du PADD sont :

ROUXMESNIL-BOUTEILLES, UN CŒUR DE BOURG A CREER

- Développer l'habitat de façon maîtrisée autour du cœur de bourg pour renforcer la centralité, sans dénaturer l'identité du village
- Renforcer la centralité du bourg par des équipements et services
- Maintenir la vocation industrielle de la vallée de l'Arques et développer de nouvelles activités commerciales en limite avec Dieppe
- Sécuriser les déplacements le long de la départementale pour créer une ambiance de village en cœur de bourg

ROUXMESNIL-BOUTEILLES, UNE IDENTITE RURALE A MAINTENIR

- Protéger les espaces naturels sensibles et mettre en valeur les continuités écologiques
- Préserver l'activité agricole sur le territoire
- Préserver les paysages et l'architecture locale
- Tenir compte des risques naturels dans le développement futur du village

La procédure engagée est une procédure de modification du PLU. Elle crée un sous-secteur UYh au sein de la zone UY et modifie l'article 10 du règlement écrit pour la seule zone UY

Ces modifications de règlement écrit et graphique ne vont pas à l'encontre des orientations du PADD et ne créent pas une modification du PADD.

Par conséquent, les modifications envisagées dans le cadre de la modification ne rentrent pas dans le cadre de la procédure de révision générale ou de révision par modalité simplifiée.

2. FORMALISATION REGLEMENTAIRE DU PLU

2.1. Le rapport de présentation

Ce document n'est pas retouché par la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. Le PADD

Ce document n'est pas retouché par la procédure de modification du PLU.

2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Ce document n'est pas retouché par la procédure de modification du PLU.

2.4. Le plan de zonage

Ce document est retouché par la procédure de modification du PLU conformément au point 1.2.

2.5. Le règlement

Le règlement est modifié par la procédure de modification du PLU conformément au point 1.2.

2.6. Les autres pièces

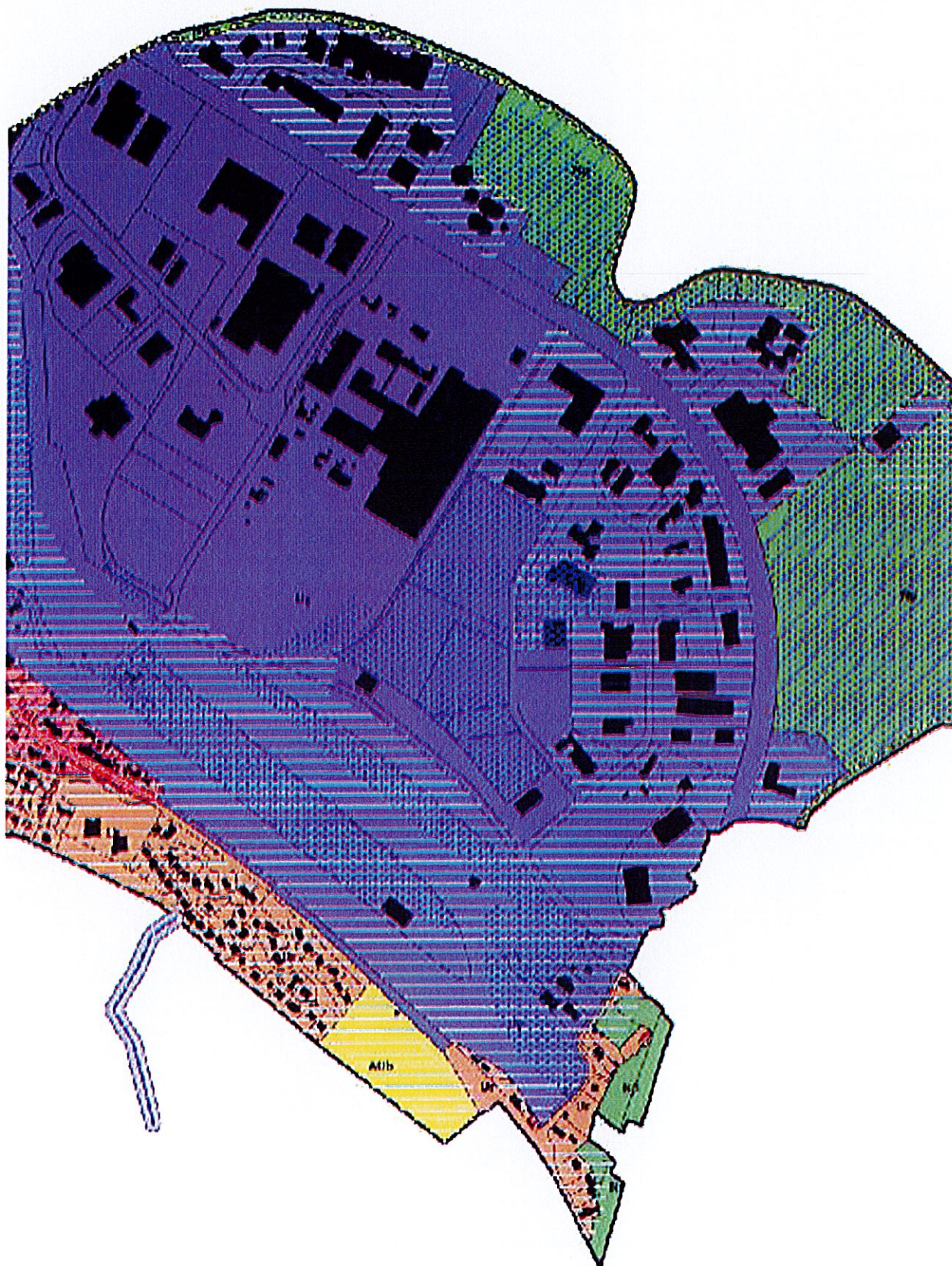
Les autres pièces du PLU ne sont pas retouchées par la procédure de modification du PLU.

3. ANNEXES

3.1. Extrait du plan de zonage avant et après modification (voir pages suivantes)

3.2. Règlement de la zone UY modifié (voir document joint)

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION

