

Prescription de la modification du PLU

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 33
Nombre de votants : 38*

LE DIX-SEPT DECEMBRE DEUX MILLE QUINZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 10 décembre 2015 et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce, M. ELOY Frédéric, Mme AUDIGOU Sabine, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme GAILLARD Marie-Catherine (de la question n°1 à la question n°67), M. DESMAREST Luc, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, M. VERGER Daniel, Mme ROUSSEL Annette, M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël, M. CAREL Patrick, Mme AVRIL Jolanta (de la question n°7 à la question n°68), Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. BUSSY Florent (de la question n°27 à la question n°68), Mme BUQUET Estelle, M. PAJOT Mickaël, Mme ANGER Elodie, M. BLONDEL Pierre, M. PETIT Michel, Mme ORTILLON Ghislaine (de la question n°45 à la question n°68), M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean (de la question n°17 à la question n°68), M. BREBION Bernard, Mme JEANVOINE Sandra, M PESTRINAUX Gérard.

Sont absents et excusés : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine (pour la question n°68), Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle, Mme AVRIL Jolanta (de la question n°1 à la question n°6), Mme CLAPISSON Paquita, M. BUSSY Florent (de la question n°1 à la question n°26), Mme QUESNEL Alice, Mme THETIOT Danièle, Mme ORTILLON Ghislaine (de la question n°1 à la question n°44), M. BAZIN Jean (de la question n°1 à la question n°16).

Pouvoirs ont été donnés par : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle à M. LANGLOIS Nicolas, Mme GAILLARD Marie-Catherine à M. JUMEL Sébastien (pour la question n° 68), Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle à M. LEFEBVRE François, Mme CLAPISSON Paquita à M. PAJOT Mickaël, M. BUSSY Florent à Mme LETEISSIER Véronique (de la question n°1 à la question n°26), Mme QUESNEL Alice à Mme BUICHE Marie-Luce, Mme THETIOT Danièle à M. GAUTIER André.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mme ANGER Elodie

Rapporteur : François Lefebvre, Adjoint au Maire,

Le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de Dieppe par délibération du 22 janvier 2014.

Le règlement d'urbanisme du PLU est appliqué depuis maintenant près de deux années lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclarations préalables) et renseigné sur les certificats d'urbanisme délivrés par la commune.

Il est apparu à l'usage de ce nouveau règlement que certains ajustements techniques dans la rédaction de certains articles étaient nécessaires.

En effet, la modification du règlement permettrait dans certaines zones urbaines d'optimiser l'utilisation du foncier disponible et de mettre en cohérence la réglementation locale avec la réglementation nationale (évolutions induites notamment par la loi ALUR du 24 mars 2014).

Il est ainsi proposé de modifier le règlement du PLU sur les points énumérés ci-après :

1) zone UP, article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » :

La zone UP correspond au secteur de Puits et aux coteaux à proximité du cimetière du Pollet. L'article 5 de cette zone stipule actuellement « *Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m². Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie moindre peuvent être étendues dans le respect des règles d'implantation, d'emprise, de hauteur, etc.* ». Cet article est non réglementé dans les autres zones du PLU.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant la possibilité aux communes de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement. Il convient alors de modifier l'article 5 en zone UP pour y inscrire « néant ».

2) Toutes zones, Article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel » :

L'article 4 réglemente notamment les rejets limites des eaux pluviales générés par les projets de construction. Par délibération du 1er octobre 2015, la Ville de Dieppe a approuvé un zonage d'assainissement pluvial, document spécifique aux problématiques de ruissellement.

La réglementation présente actuellement dans l'article 4 est cohérente avec les prescriptions techniques du zonage d'assainissement pluvial. Cependant, il convient d'ajouter dans chaque article 4 du règlement « *Les rejets d'eaux pluviales des nouvelles constructions devront être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial de la Ville de Dieppe.* »

3) Zones UM et UP, article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les zones UM correspondent aux secteurs résidentiels et à dominante d'habitations individuelles ou petits collectifs.

En zone UM, la règle de retrait des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle est définie ainsi : « *La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 6 mètres si la façade concernée comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L > H > 6\text{ m}$)* ». Toute nouvelle construction doit alors s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de la parcelle voisine et ne peut s'implanter à une distance inférieure à sa hauteur. En zone UP, la règle est définie de la même manière, avec un retrait minimum de 8 mètres au lieu de 6m en zone UM.

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier disponible lors de nouvelles constructions, il conviendrait de ramener cette distance « H » à sa demi-hauteur « H/2), comme réglementé dans les autres zones du PLU. La distance minimale de 6 mètres en zone UM et 8 mètres en zone UP est conservée.

4) Zones UA et UB article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

La zone UA correspond au centre ville historique de Dieppe et au quartier du Pollet. Ce secteur est caractérisé par un parcellaire dense, à dominante d'habitations et de commerces en pied d'immeuble. La zone UB est constituée de zones d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, jouxtant le centre ville.

En zone UA, « *est défini une bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de la voie publique ou privée [...], dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, en cas de retrait celui-ci est défini ci-après.* ».

Ainsi, dans une distance de 20 mètres comptée depuis l'espace public, une nouvelle construction peut s'implanter en limite séparative de la parcelle. Dans le cas où la construction est implantée au delà des 20 mètres, comptés depuis l'espace public, un retrait minimum de 3 mètres est exigé. Les mêmes dispositions sont applicables à la zone UB.

Compte tenu de la forme particulière des parcelles du centre ville de Dieppe (faibles largeurs et allongées), certains projets de constructions, s'implantant au delà des 20 mètres depuis la rue, se voient imposer un retrait minimum par rapport aux limites séparatives.

Ainsi, toujours dans un objectif d'optimisation du foncier, et compte tenu de la taille des parcelles du centre ville, il convient de modifier la longueur de cette bande de constructibilité principale, actuellement définie à 20 mètres, en la fixant à 45 mètres.

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, la modification du règlement du PLU est réalisée par une procédure de modification avec recours à l'enquête publique. Cette procédure est engagée à l'initiative du Maire, par arrêté, qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées avant enquête publique.

Un avis annonçant cette mise à l'enquête publique du projet de modification sera inséré dans deux journaux diffusés dans le Département et sera également affiché à l'Hôtel de Ville.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif établira ses conclusions. Le Conseil Municipal se prononcera alors sur l'approbation de cette modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public.

VU :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- la loi du 13 décembre 2000, dite « Solidarités et Renouvellements Urbains »,
- les articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- la délibération du 22 janvier 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

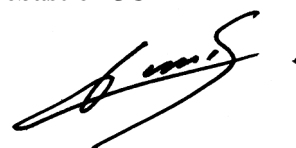
Considérant :

- le besoin de modifier certains articles du règlement du PLU afin d'optimiser l'utilisation du foncier dans les projets de construction et de tenir compte des évolutions législatives en matière d'urbanisme,
- l'avis de la commission n° 3 réunie le 8 décembre 2015,

Après en avoir délibéré; le CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité, prend acte du lancement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Dieppe.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

**Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien JUMEL**



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire

