

## ARRETE DU PRESIDENT

### URBANISME - SANDOUVILLE - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - PRESCRIPTION.-

N° ARRT- 20230-190

**Le Président de la Communauté Urbaine ;**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, L153-45 et suivants et R153-20 et suivants ;

VU la délibération n°20220255 du Conseil communautaire en date du 7 juillet 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sandouville ;

VU la sollicitation de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet de la Région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime par courrier du 28 septembre 2023 pour procéder à une évolution du Plan Local d'Urbanisme de Sandouville et corriger une erreur matérielle ;

#### **CONSIDERANT :**

- que le PLU de Sandouville a été approuvé par le Conseil communautaire le 7 juillet 2022 ;  
- qu'une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement écrit de la zone 2AUX du PLU de Sandouville a été constatée. Le règlement écrit de la zone 2AUX renvoie en effet à celui de la zone UX2, ce qui pourrait laisser penser que le secteur est immédiatement urbanisable. Or, ce n'est pas l'intention du rédacteur du PLU, le rapport de présentation indiquant : « *les terrains en cause n'étant pas desservis par les réseaux* » [...] « *son ouverture à l'urbanisation [la zone 2AUX] sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme* ». Il s'agit donc d'une erreur matérielle ;

- que le règlement écrit n'est pas en cohérence avec la volonté du rédacteur du PLU. En effet, les hameaux étaient initialement situés en zone naturelle du PLU lors de son arrêt, ce qui permettait une constructibilité mesurée pour les habitations existantes. L'État en tant que personne publique associée a affirmé lors de l'élaboration du PLU la nécessité de modifier cette classification car « *le document ne fait pas apparaître suffisamment les critères justifiant ce classement* », ceux-ci ont donc été délimités en zone agricole. Toutefois, la rédaction finale du PLU n'a pas ajusté le règlement écrit de la zone agricole entraînant l'impossibilité des extensions et annexes pour les habitations existantes dans ce secteur. Or, il est nécessaire de permettre une évolution du bâti existant conformément au L151-12 du Code de l'urbanisme, comme cela est le cas pour les habitations situées en zone naturelle du PLU de Sandouville. Cette incohérence correspond à une erreur matérielle ;

- que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
  - changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
  - réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - 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 ;
  - ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
  - créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- que cette modification simplifiée n'a pour unique objet que la rectification d'une erreur matérielle conformément au L153-45 3° du Code de l'urbanisme ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup> :** Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sandouville en application des dispositions des articles L153-45 et L153-36 du Code de l'urbanisme, qui poursuit les objectifs suivants :

- corriger le règlement écrit qui comporte une erreur matérielle relative à la constructibilité immédiate de la zone 2AUX ;
- corriger le règlement écrit pour permettre la construction mesurée d'extensions et d'annexes pour les habitations situées en zone agricole, de manière similaire aux règles de construction mesurée en zone naturelle.

**Article 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sandouville sera notifié, pour avis et avant la mise à disposition au public, aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au Maire de Sandouville, seule commune concernée par cette procédure.

**Article 3 :** En application de l'article L153-47, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Sandouville, accompagné le cas-échéant des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et par la Mairie de Sandouville, sera mis à la disposition du public pendant un mois afin que la population formule ses observations. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par délibération du Conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant son début.

**Article 4 :** A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Sandouville, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mairie de Sandouville et des observations du public, sera soumis à approbation par délibération du Conseil communautaire. Le PLU communal modifié rentrera en vigueur à compter des mesures de publicités adéquates et de sa transmission à Monsieur le Préfet.

**Article 5 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage durant au moins un mois au siège de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et en Mairie de Sandouville, dans les huit jours suivant sa signature ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département de Seine-Maritime.

**Article 6 :** Une copie de cet arrêt sera adressée à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime.

Au Havre, le / 5 DEC. 2023

ACTE EXECUTOIRE

Publié le / 5 DEC. 2023



Edouard PHILIPPE,  
Président