

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

VERSION APPROUVÉE

COMMUNE DE
BERNEVAL-LE-GRAND

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

APPROBATION : 29 SEPTEMBRE 2026

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le contexte juridique de la modification simplifiée

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié sur décision du président de l'EPCI si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique) ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Rappels du Code de l'Urbanisme :

- Arti. L.151-28 :

« *Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :*

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut

être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »

- Art. L.153-41 :

« *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. »

La procédure de modification engagée peut revêtir une forme simplifiée comme le prévoit l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

La modification du PLU de Berneval-le-Grand s'inscrit dans ce cadre de la procédure dite de « modification simplifiée » étant donné que les modifications envisagées portent uniquement sur le règlement littéral et s'inscrivent dans le cadre défini par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Présentation des étapes de la procédure

La consultation des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. […]* ».

La mise à disposition du public

En application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. […] »

L'organe délibérant de l'établissement public compétent décide des modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée. Un arrêté de mise à disposition du public est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de la mise à disposition, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre joint au dossier.

La prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le précise l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« *A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.* »

La mise en application du PLU modifié

Comme le prévoit l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme : « *L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.* »

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE BERNEVAL-LE-GRAND ET LEURS JUSTIFICATIONS

Les modifications apportées au règlement écrit

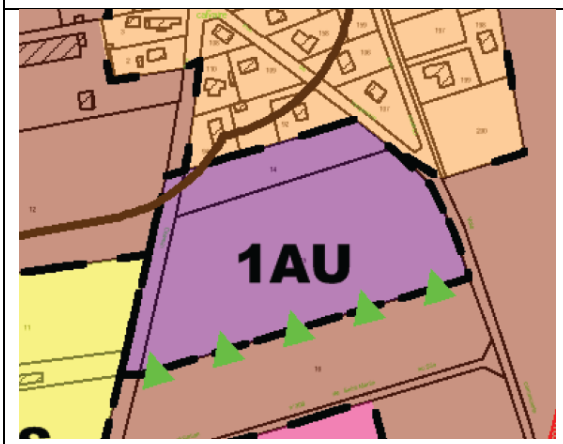
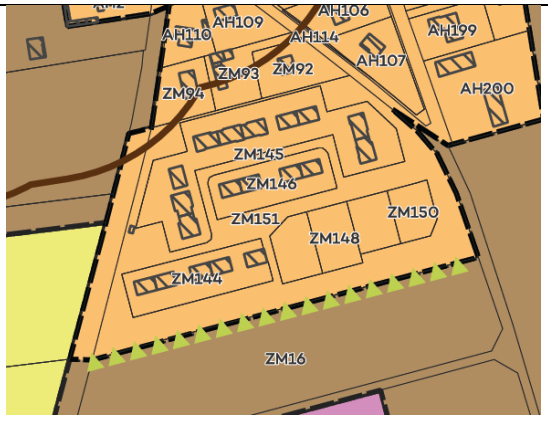
Les modifications apportées au règlement écrit du PLU sont présentées à travers le tableau suivant :

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
	Lexique	3	Le terme de « coefficient d'occupation du sol » est supprimé.	Ce terme est retiré du lexique pour éviter les confusions étant donné que la réglementation du COS a été supprimée par la loi Alur de mars 2014.
	Lexique	4 et 5	Les termes de « hauteur droite » et de « hauteur faîtage » sont désormais définis à travers le lexique.	Cet ajout fait suite à l'observation formulée par la DDTM 76 qui a demandé à voir ces deux termes précisés à travers le lexique du règlement écrit. La CCFT accède à cette demande afin de permettre une meilleure compréhension du règlement par le pétitionnaire.
UB, 1AU, A	Hauteur des constructions	22, 44, 59	Le règlement précise désormais la hauteur métrique maximale fixée en termes de hauteur droite et de hauteur au faitage des constructions : - 7 m de hauteur droite - 10 m au faitage. En zone A, ces règles s'appliquent uniquement pour les constructions nouvelles d'habitation.	L'objectif de clarifier la hauteur maximale en définissant un maximum métrique permettant de s'assurer que les volumes des constructions resteront ainsi raisonnables.
UB, US, UY, 1AU	Lexique Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Aspects extérieurs / Volumes et terrassements	5, 23, 29, 35, 45	Le lexique est complété avec l'ajout de la définition du terme de « tertre ». Le règlement de chaque zone citée est complété avec l'ajout de la disposition suivante : « *Peuvent cependant être autorisés les exhaussements, affouillements et adaptation mineures de sol nécessaire à l'implantation de la*	L'objectif est d'assouplir la règle applicable jusqu'ici pour permettre ce type de construction dans le cadre d'un projet maîtrisé et dont l'impact sur le paysage est relativement limité. Le complément du lexique

			construction sans pouvoir excéder 1 mètre de différence entre terrain naturel et terrain fini. »	permet par ailleurs de renforcer la pédagogie autour de ce type de cas.
UB, US, UY, 1AU	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Aspects extérieurs / Clôtures	24, 30, 36, 47	Le terme « armé » est retiré concernant les plaques bêton.	Ce terme est supprimé pour éviter des confusions.
1AUt	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Aspects extérieurs	52	Le règlement est complété pour autoriser les constructions modulaires avec bardage en fibre ciment.	L'objectif de ce complément est de faciliter la création de constructions modulaires dans cette zone, sans que cela ne vienne pour autant impacter davantage les paysages.
1AUt	Stationnement des véhicules	53	Le nombre de places de stationnement minimum par logement passe de 1 unité à 0,75.	L'objectif est de faciliter la création de logement dans la zone en réduisant le nombre de place de stationnement minimum attendu.

Les modifications apportées au règlement graphique

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU sont présentées à travers le tableau suivant :

Extraits zonage - Version précédente	**Extrait zonage – Nouvelle version**	**Modifications - Justifications**
		La zone 1AU appliquée dans la partie sud du centre-bourg (entre les rues Pierre et Marie Curie et de Vargemont) est désormais intégrée à la zone UB étant donnée que l'opération d'habitat est réalisée et que l'espace en question est urbanisé.

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP appliquée jusqu'ici sur la zone 1AU au sud du bourg est supprimée pour les mêmes raisons qui justifient le classement en zone UB de la zone 1AU en question (voir ci-dessus).

GEOSTUDIO / 2AD

SEPTEMBRE 2026



PLU

BERNEVAL-LE-GRAND

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
NOTICE DE PRÉSENTATION