



## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limésy

# Rapport de présentation

## Exposé des motifs

Vu pour être annexé à mon arrêté du :

Le Président  
de la Communauté de Communes  
Caux Austreberthe

**Christophe Bouillon**

**Service Aménagement Durable du Territoire  
– V1 – Mars 2025**

## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>Page 3</b>
<b>1. Les procédures d'évolution du PLU.</b>	<b>Page 3</b>
<b>2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée.</b>	<b>Page 4</b>
<b>Zone UX</b>	<b>Page 4</b>
<b>3. Incidence de la modification simplifiée sur les éléments constituant le PLU.</b>	<b>Page 6</b>

## Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limésy a été approuvé par son conseil municipale le 21 janvier 2013.

A l'initiative de la commune, il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 29 mai 2017.

Après la finalisation de cette procédure, la Communauté de Communes Caux Austreberthe s'est vue dotée de la compétence «plan local d'urbanisme» à partir du 27 juillet 2017. Depuis cette date, elle est compétente pour procéder à la modification ou à la révision des documents d'urbanisme de ses communes membres.

Depuis 2013, les services de la communauté de communes Caux Austreberthe assurent l'instruction des autorisations d'urbanisme déposées par les pétitionnaires sur la commune de Barentin.

Lors de l'instruction récente d'un dossier d'autorisation d'urbanisme, il est apparu que la zone identifiée UX dédiée notamment aux activités économiques existantes ne permettait pas l'accueil ou l'extension des activités industrielles mêmes déjà existantes, entravant ainsi leur développement futur. La rédaction de l'article UX 2.1 présente, dans sa formulation actuelle, une rédaction erronée incompatible avec la vocation même de ce type de zone.

Cette modification est donc l'occasion de rectifier l'écriture de l'article UX du PLU.

## 1. Les procédures d'évolution du PLU

Pour les procédures d'évolution de PLU communaux, la Communauté de communes Caux Austreberthe est compétente depuis la modification de ses statuts le 27 juillet 2017.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - ▶ Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - ▶ Diminuer ces possibilités de construire ;
  - ▶ Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications à apporter dans le cadre de la présente procédure ne portent pas atteintes au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance ou pour la qualité des sites et des paysages.

Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément au code de l'urbanisme, elles entrent donc dans le champ de la procédure de modification.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

Conformément à l'article L5211-57 du code général des collectivités territoriales, la procédure ne concernant que le territoire de la commune de Barentin, l'avis du conseil municipal sera sollicité avant une approbation en Conseil Communautaire.

## 2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée

Les règles modifiées concernent les dispositions applicables à la zone UX dans son article 2 énoncés ci-après :

### Formulation actuelle

#### **Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les secteurs UX, sont seuls autorisés :

2.1. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'activités de services, de commerce, compatibles avec la proximité de zones d'habitat ; à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement; et sous réserve que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.

2.3. Les aménagements d'accompagnement de l'activité accueillie.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

#### ➤ **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

➤ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

## Nouvelle formulation

### Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UX, sont seuls autorisés :

2.1. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'activités de services, de commerce, d'industrie, compatibles avec la proximité de zones d'habitat ; à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement; et sous réserve que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.

2.3. Les aménagements d'accompagnement de l'activité accueillie.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

➤ **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

➤ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

**Justification :**

Comme précisé dans l'actuel règlement « la zone UX est une zone urbaine . Elle correspond notamment aux activités économiques ».

Elle accueille depuis plus de 30 ans les entreprises limésiennes et en particulier une entreprise importante qui, par son ampleur et les processus utilisés sur site à savoir notamment l'adaptation et transformation d'engins de chantier lourds, la classe dans la rubrique industrie des destinations d'urbanisme.

Une partie de l'emprise de la zone UX, aujourd'hui non occupée, a été identifiée par le PLU actuellement en vigueur comme une zone de développement des activités déjà présentes ou d'accueil d'activités supplémentaires.

Cependant , les règles de l'article UX 2 ne permettent pas d'autoriser le développement des activités déjà présentes, la destination industrie n'ayant pas été mentionnée dans la rédaction du PLU en vigueur.

La nouvelle rédaction proposée vise à corriger cette erreur manifeste d'appréciation et à permettre à cette zone de se développer conformément aux orientations édictées lors de sa mise en place.

### 3. Incidence de la modification simplifiée sur les éléments constituant le PLU

Le PADD et les OAP

Ne font l'objet d'aucune modification

Le rapport de présentation et les justifications

La partie diagnostic initial et les justifications ne sont pas modifiées

Le règlement

Le règlement écrit est modifié et est joint au présent dossier de modification simplifiée

Le plan de zonage

N'est pas modifié

Les annexes

Les annexes informatives ne sont pas modifiées