

**COMMUNE
DU CHATEAU-SUR-EPTE**

**DOSSIER DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

Novembre 2025

**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

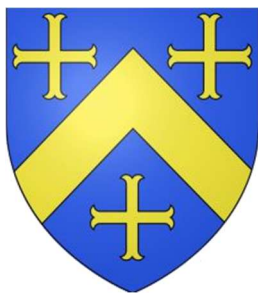
SOMMAIRE :

I. Arrêté du Maire	page 3
II. Procédure & contenu	page 6
III. Modifications apportées au volet règlementaire du PLU, et justifications	page 9

COMMUNE DE CHATEAU-SUR-EPTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. ARRETE DU MAIRE



ARRETE DU MAIRE N°25-25

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-36 et L153-45,
- Vu la délibération du 22 septembre 2017 approuvant le Plan local d'urbanisme,
- Considérant que l'application des règles en vigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, conduit la commune de Château s/Epte à envisager un ajustement mineur sur le volet réglementaire du Plan local d'urbanisme,
- Considérant que cet ajustement concerne, en zones U, AU et A, la modification des niveaux topographiques par rapport au terrain naturel,
- Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à :
 - o changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - o réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - o réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - o induire de graves risques de nuisances,
- Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les ajustements envisagés n'ont pas pour conséquence de :
 - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - o diminuer ces possibilités de construire,
 - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées,
- Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARRETE

ARTICLE 1 : En application des dispositions des articles L153-36 et L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme est engagée.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée concerne la disposition suivante commune aux zones U (article U.4.1.2.), AU (article AU.4.1.1.), et A (A.4) du règlement écrit :

Rédaction actuelle :

« **Interdictions** :

- *La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,*
- (...) ».

Rédaction proposée :

« **Interdictions** :

- *En secteur inondable, la modification des niveaux topographiques initiaux de plus ou moins 50 centimètres par rapport au sol naturel. En dehors des secteurs inondables, la modification des niveaux topographiques est libre et non réglementée,*
- (...) ».

Cette rédaction permet de maintenir inchangé le contrôle des niveaux topographiques en zone inondable, et clarifie les modifications autorisées, en plus (remblais) ou en moins (déblais).

ARTICLE 3 : Le dossier sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L132-7, L132-9 et L132-10 du code de l'urbanisme, avant mise à disposition du public.

ARTICLE 4 : Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Eure, à Monsieur le Sous-Préfet des Andelys, ainsi qu'à Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure.

Fait à Château s/Epte
Le 12 novembre 2025
Nathalie CAILLAUD
Maire



Délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publication ou de sa notification, auprès du Tribunal administratif de Rouen sis 53 avenue Flaubert à Rouen (76000) ou sur le site www.telerecours.fr. Il peut faire, également, l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite.

COMMUNE DE CHATEAU-SUR-EPTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II. PROCEDURE & CONTENU

Le Plan local d'urbanisme de Château-sur-Epte a été approuvé le 22 septembre 2017. Une procédure de modification simplifiée n°1 est en cours actuellement, relative aux règles de stationnement.

L'application des règles en vigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que l'accompagnement des projets locaux, amènent la collectivité à envisager des ajustements mineurs sur le volet réglementaire.

Ces modifications relèvent de la procédure de modification simplifiée couverte par l'article L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

1. PROCEDURE

L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose (...) le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que la procédure de révision s'impose lorsque la commune décide :

« *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les dispositions envisagées n'ont pas pour conséquence 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,

Et également, en application de l'article L131-9 du présent code :

- en cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28,
- en cas de rectification d'une erreur matérielle,
- pour soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables.

La modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme se limite à modifier une disposition du règlement écrit, ne modifie pas le potentiel de constructibilité ni ne réduit une protection.

En cela, elle relève de la procédure simplifiée.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

L'application des règles en vigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que l'accompagnement des projets locaux, conduisent la commune de Château-sur-Epte à envisager des ajustements mineurs sur le volet réglementaire du Plan local d'urbanisme.

Les articles concernés sont les suivants, ils renvoient à une disposition commune aux zones U, AU, et A au sein règlement écrit du PLU, relative à la modification des niveaux topographiques des terrains en cas de construction ou d'aménagement :

- en zones U : article U.4.1.2.,
- en zones AU : article AU.4.1.1.,
- en zones A : article A.4. principes généraux.

COMMUNE DE CHATEAU-SUR-EPTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<h3>III. MODIFICATIONS APORTEES AU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLU, ET JUSTIFICATIONS</h3>

1. Article U.4.1.2. :

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Il est proposé de revoir les dispositions relatives à la modification des niveaux topographiques en cas de projets de construction et d'aménagement. L'objectif poursuivi est double :

- Clarifier la rédaction actuelle sujette à interprétation en explicitant les remblais et les déblais, et assouplir la modification autorisée des niveaux topographiques hors zone inondable,
- En zone inondable, maintenir inchangé le contrôle des niveaux topographiques. Dans le cadre de la procédure, il pourra être ajoutée la mention suivante : « sauf disposition contraire du PPRI de l'Epte aval, notamment le respect de la côte de référence majorée ».

REDACTION EN VIGUEUR - Article U.4.1.2 :

« Interdictions :

- *La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,*
- (...) ».

REDACTION PROPOSEE - Article U.4.1.2 :

« Interdictions :

- *En secteur inondable, la modification des niveaux topographiques initiaux de plus ou moins 50 centimètres par rapport au sol naturel. En dehors des secteurs inondables, la modification des niveaux topographiques est libre et non règlementée,*
- (...) ».

2. Article AU.4.1.1. :

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Il est proposé de revoir les dispositions relatives à la modification des niveaux topographiques en cas de projets de construction et d'aménagement. L'objectif poursuivi est double :

- Clarifier la rédaction actuelle sujette à interprétation en explicitant les remblais et les déblais, et assouplir la modification autorisée des niveaux topographiques hors zone inondable,
- En zone inondable, maintenir inchangé le contrôle des niveaux topographiques. Dans le cadre de la procédure, il pourra être ajoutée la mention suivante : « sauf disposition contraire du PPRI de l'Epte aval, notamment le respect de la côte de référence majorée ».

REDACTION EN VIGUEUR - Article AU.4.1.1. :

« Interdictions :

- *La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,*
- (...) ».

REDACTION PROPOSEE - Article AU.4.1.1. :

« *Interdictions :*

- *En secteur inondable, la modification des niveaux topographiques initiaux de plus ou moins 50 centimètres par rapport au sol naturel. En dehors des secteurs inondables, la modification des niveaux topographiques est libre et non règlementée,*
- (...) ».

3. Article A.4 :

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Il est proposé de revoir les dispositions relatives à la modification des niveaux topographiques en cas de projets de construction et d'aménagement. L'objectif poursuivi est double :

- Clarifier la rédaction actuelle sujette à interprétation en explicitant les remblais et les déblais, et assouplir la modification autorisée des niveaux topographiques hors zone inondable,
- En zone inondable, maintenir inchangé le contrôle des niveaux topographiques. Dans le cadre de la procédure, il pourra être ajoutée la mention suivante : « sauf disposition contraire du PPRI de l'Epte aval, notamment le respect de la côte de référence majorée ».

REDACTION EN VIGUEUR - Article A.4 principes généraux. :

« *Interdictions :*

- *La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,*
- (...) ».

REDACTION PROPOSEE - Article A.4 principes généraux. :

« *Interdictions :*

- *En secteur inondable, la modification des niveaux topographiques initiaux de plus ou moins 50 centimètres par rapport au sol naturel. En dehors des secteurs inondables, la modification des niveaux topographiques est libre et non règlementée,*
- (...) ».