URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de ROUVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
21 OCT. 2014

2 bis

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION 5

1.1 LES DONNÉES DE BASE 6
1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 6
1.2.1 Nature de la modification 6
1.2.2 Hypothèses d'aménagement 6

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU 8

2.1 RAPPEL 9
2.2 LE RÈGLEMENT 10
2.2.1 Zone UB 10
2.3 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES 11

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE 12

3.1 PREAMBULE 13
3.2 LES IMPLICATIONS 13
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT 14
3.3.1 L'ACTION FONCIÈRE 14
3.3.2 LA GESTION DE L'ESPACE 14
3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR 15
3.4.1 La commune et le paysage 15
3.4.2 La commune et les milieux naturels 15
3.4.3 Le cadre bâti 16

INTRODUCTION

Par délibération en date du 03 juin 2013, le conseil municipal de la commune de Rouvillers a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du plan.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Concernant la modification simplifiée du PLU, les possibilités d'y recourir sont réduites.

Un PLU peut être modifié à condition que la modification n'ait pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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.

La modification peut se faire par le biais d'une procédure simplifiée si elle n'a 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.

Lorsqu'il peut être recouru à une procédure de modification simplifiée, le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme (tandis qu'une procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique).

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification simplifiée n°1 du PLU de Rouvillers, qui ne concerne qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit modifié n°4a.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification simplifiée et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- la délimitation des éléments graphiques objet de la présente modification,
- les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans les zones concernées.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 LES DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Rouvillers.

1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

1.2.1 Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- la modification du règlement de la zone UB pour assouplir les prescriptions relatives à l'aspect des constructions et plus particulièrement celles relatives aux matériaux de construction.

1.2.2 Hypothèses d'aménagement

A. <u>Modification des règles relatives à l'aspect des constructions en zone UB</u>

Le village de Rouvillers se caractérise par un centre ancien autour duquel le village s'est développé au coup par coup. La majorité du bâti du village est classé en zone UB afin d'en reconnaître la mixité.

Le bâti dans la zone UB est hétérogène, il regroupe à la fois des constructions anciennes et plus récentes.

Le règlement de la zone UB prévoyait en son article 11 que les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être grâce à de la pierre calcaire (blocs ou parement) ou de la brique en terre cuite de couleur rouge, les enduits courants n'étant pas autorisés.

Compte tenu de la disparité existante en termes d'architecture et de matériaux de construction en zone UB, il semble que les dispositions obligeant à utiliser uniquement de la pierre calcaire ou de la brique en terre cuite de couleur rouge, pour doubler les matériaux tels que la brique creuse ou le parpaing par exemple, ne sont pas adaptées et que cette règle relève d'une erreur d'appréciation.

De même, le règlement de la zone UB autorisait les volets roulants en façade de rue, à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction. Or, il existe déjà en zone UB de nombreuses constructions qui ne respectent pas cette règle. Il convient donc de rectifier cette erreur de rédaction.

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

2.1 RAPPEL

Le territoire communal se divise en trois grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB ;
- les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; en zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées ;
- les zones agricoles qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elles ont pour indicatif A ;
- les zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ; elles ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage (haies et alignements végétaux) à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- le mur à protéger en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- (…).

La présente modification concerne :

- la modification du règlement de la zone UB pour assouplir les prescriptions en matière d'aspect des constructions et plus précisément celles relatives aux matériaux et aux menuiseries.

2.2 LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit de la zone UB fait l'objet de modifications.

2.2.1 Zone UB

Caractère de la zone

Le caractère de la zone UB est inchangé. Cette zone identifie les secteurs d'habitat de la commune où se mêlent bâti ancien et bâti récent.

Aspect extérieur

Le règlement oblige à ce que les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, …) le soient de pierre calcaire (blocs ou parements à condition que leur épaisseur soit supérieure à 8 cm), ou en brique en terre cuite de couleur rouge.

Il convient de modifier cette règle abusive en prévoyant que ces matériaux puissent également être recouverts grâce à des enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Cette nouvelle disposition vise à tenir compte des caractéristiques du bâti existant et du fait que les dispositions actuelles sont plus restrictives en zone UB qu'en zone UA (secteur ancien de qualité).

En effet, la zone UA regroupe de nombreuses constructions anciennes dont la qualité architecturale a été mise en évidence lors du diagnostic territorial. Le règlement de la zone UA autorise les matériaux destinés à être recouverts par des enduits. La zone UB ne le permettait pas et obligeait les constructions à utiliser de la pierre calcaire (blocs ou parement) ou de la brique en terre cuite de teinte rouge, ce qui constitue un frein au comblement des dents creuses restantes dans le périmètre aggloméré du village (orientation majeure du développement urbain de Rouvillers inscrite dans le PADD).

De plus, le règlement de la zone UB autorisait les volets roulants en façade de rue, à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction. Or, la zone UB accueille déjà des constructions disposant de volets roulants en façade de rue. Afin de ne pas contraindre plus fortement les nouvelles constructions par rapport à celles déjà existantes, il convient donc de supprimer cette règle.

La nouvelle rédaction de l'aspect extérieur vise donc à permettre le développement de Rouvillers tout en tenant compte de la mixité du bâti existante. En autorisant l'utilisation d'enduits comme alternative à la pierre calcaire ou la brique rouge en terre cuite et en laissant la possibilité aux pétitionnaires d'installer des volets roulants en façade de rue, les dispositions règlementaires se trouvent assouplies et concordent davantage avec la réalité du terrain.

2.3 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

La présente modification n'induit aucune évolution des superficies des zones.

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

3.1 PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal.

3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3.3.1 L'ACTION FONCIÈRE

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 LA GESTION DE L'ESPACE

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

Les modifications apportées au règlement de la zone UB permettent de conforter les ambiances urbaines existantes et favorisent l'urbanisation de Rouvillers. Les autres modifications ne sont pas de nature à impacter le paysage.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

A. <u>Le bruit et la lumière</u>

Les modifications apportées au PLU (assouplissement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions) n'ont pas pour effet de générer du bruit ou de la lumière susceptibles d'impacter les milieux naturels.

B. <u>La préservation de la ressource en eau</u>

La modification n'a pas d'effet particulier sur la consommation en eau. En effet, les changements apportés au PLU n'affectent que l'aspect des constructions et non pas leur implantation. Les exigences en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont inchangées, et assurent la préservation de la ressource en eau.

C. <u>La gestion économe de l'espace</u>

La mise en œuvre du PLU modifié n'engendre pas de consommation d'espace, puisqu'elle ne concerne qu'une zone urbaine.

D. <u>La protection de la biodiversité</u>

La modification n'est pas de nature à induire des effets notables sur la biodiversité et n'affecte que le tissu bâti du village.

E. Les risques

La commune n'est pas concernée par les risques excepté une sensibilité du plateau agricole aux aléas de remontées de nappe. Le tissu aggloméré de Rouvillers est épargné par ces aléas.

La modification simplifiée du PLU n'affecte pas la volonté communale de prendre en compte les risques.

La modification du règlement de la zone UB n'engendre pas de risque supplémentaire, puisqu'il s'agit uniquement de modifier les prescriptions relatives à l'aspect des constructions dans le village. En assouplissant ces règles, la modification du PLU favorise le comblement des dents creuses à l'intérieur du périmètre aggloméré. Cette modification simplifiée a donc pour finalité de densifier l'existant.

De plus aucune sensibilité environnementale n'a été recensée sur le territoire de Rouvillers.

Considérant par conséquent que la modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, elle n'est pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

3.4.3 Le cadre bâti

En termes d'architecture et d'environnement urbain, la modification apportée au règlement de l'une des zones urbaines permet de conforter les ambiances urbaines existantes en assouplissant les règles d'aspect des constructions. Ainsi, le PLU est garant de la conservation de l'ambiance mixte en zone UB.

Ainsi, il apparaît que la modification simplifiée n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2013, et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.