**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 ERQUERY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
02 FEV. 2017

2

## RAPPORT DE PRESENTATION

# SOMMAIRE

**1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU ..... 4**

1.1 LES DONNEES DE BASE ..... 5
1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ..... 5
*1.2.1 Nature de la modification ..... 5*
*1.2.2 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh ..... 5*
*1.2.4. Modification des règles en zone 1AUh ..... 8*
*1.2.5. Simplification des Orientations Particulières d'Aménagement ..... 8*
*1.2.6. Introduction de la règlementation Grenelle 2 en zone UB ..... 9*

**2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU ..... 10**

2.1. RAPPEL ..... 11
2.2. LE REGLEMENT ..... 11
*2.2.1. Le règlement graphique ..... 11*
*2.2.2. Le règlement écrit ..... 12*
2.3. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT ..... 14
2.4. EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES ..... 18

**3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE ..... 20**

3.1. PREAMBULE ..... 21
3.2. LES IMPLICATIONS ..... 21
3.3. LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT ..... 22
*3.3.1. L'action foncière ..... 22*
*3.3.2. La gestion de l'espace ..... 22*
3.4. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR ..... 23
*3.4.1. La commune et le paysage ..... 23*
*3.4.2. La commune et les milieux naturels ..... 23*
*3.4.3. Le cadre bâti ..... 25*

# INTRODUCTION

Par délibération en date du 26 février 2008, le conseil municipal de la commune d'Erquery a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux termes de l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

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 Urbains 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 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.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU d'Erquery, 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 (extrait),
- des Orientations d'Aménagement (OA),
- un règlement graphique, pièce n°6b, échelle 1/2 000e.

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 DE LA MODIFICATION

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 et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :
- la délimitation des zones objet de la présente modification,
- les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans les zones concernées,
- la simplification de certaines orientations particulières d'aménagement.

# 1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

## 1.1 LES DONNEES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2008 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune d'Erquery.

## 1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### *1.2.1 Nature de la modification*

Les modifications proposées concernent :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh inscrite au PLU approuvé et située au Sud du village,
- la suppression du secteur 1AUhc et son reclassement pour partie en zones UB et 1AUh,
- la modification ou l'ajout de règles dans la zone 1AUh agrandie,
- la simplification des orientations particulières d'aménagement,
- l'introduction d'un règlementation « Grenelle 2 » en zone UB (article 11).

### *1.2.2 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh*

La commune d'Erquery a inscrit dans son PLU approuvé en 2008 des zones d'extension future (AU) consacrées à l'habitat (AUh) ou aux équipements publics (AUp). Ces zones ont vocation, chacune en ce qui les concerne, à accueillir le développement de la commune.

La zone concernée par la modification est la zone AUh au Sud-Ouest du village. Elle est au PLU en vigueur divisée en 3 secteurs : 1AUh, 1AUhc et 2AUh.

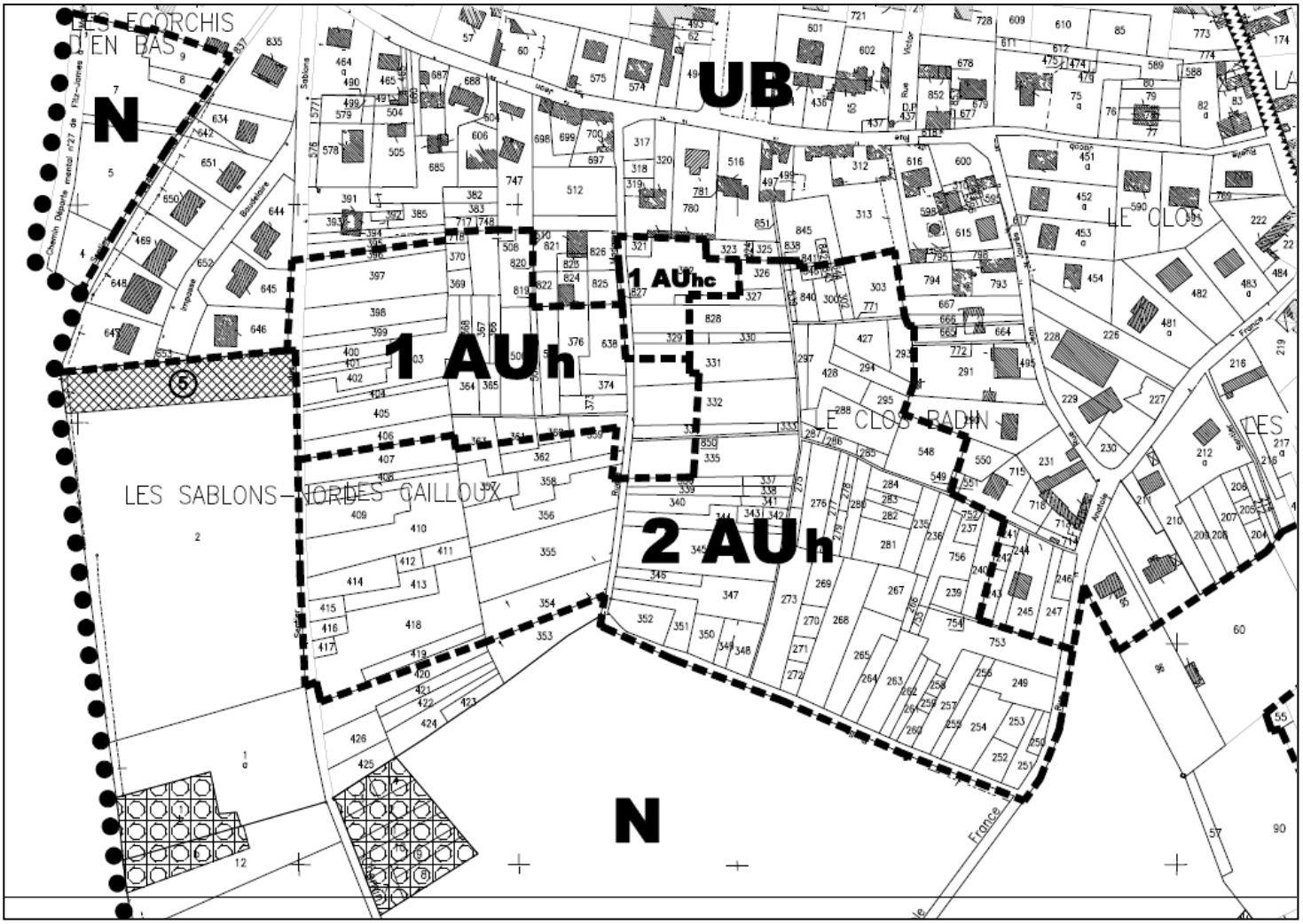
- Le secteur 1AUh est un secteur immédiatement urbanisable dans lequel des opérations de construction à usage d'habitation mais à caractère pavillonnaire peuvent être autorisées.

- Le sous-secteur 1AUhc est une partie du précédent secteur dans lequel l'habitat attendu doit correspondre à du logement locatif.

- La zone 2AUh constitue quant à elle une réserve foncière qui nécessite de modifier le PLU pour être aménagée.

La modification envisagée porte d'une part sur la suppression du secteur 1AUhc et d'autre part sur l'extension de la zone 1AUh en ouvrant à l'urbanisation une partie seulement de la zone 2AUh.

## Situation de la zone AUh avant modification



La fraction de la zone 2AUh qui serait ouverte à l'urbanisation correspond à la partie Est (par rapport au chemin qui coupe la zone AU en deux). Il convient de rappeler ici que cette partie de la zone était déjà classée en zone d'extension future dans le précédent document d'urbanisme (le POS approuvé en 1993).

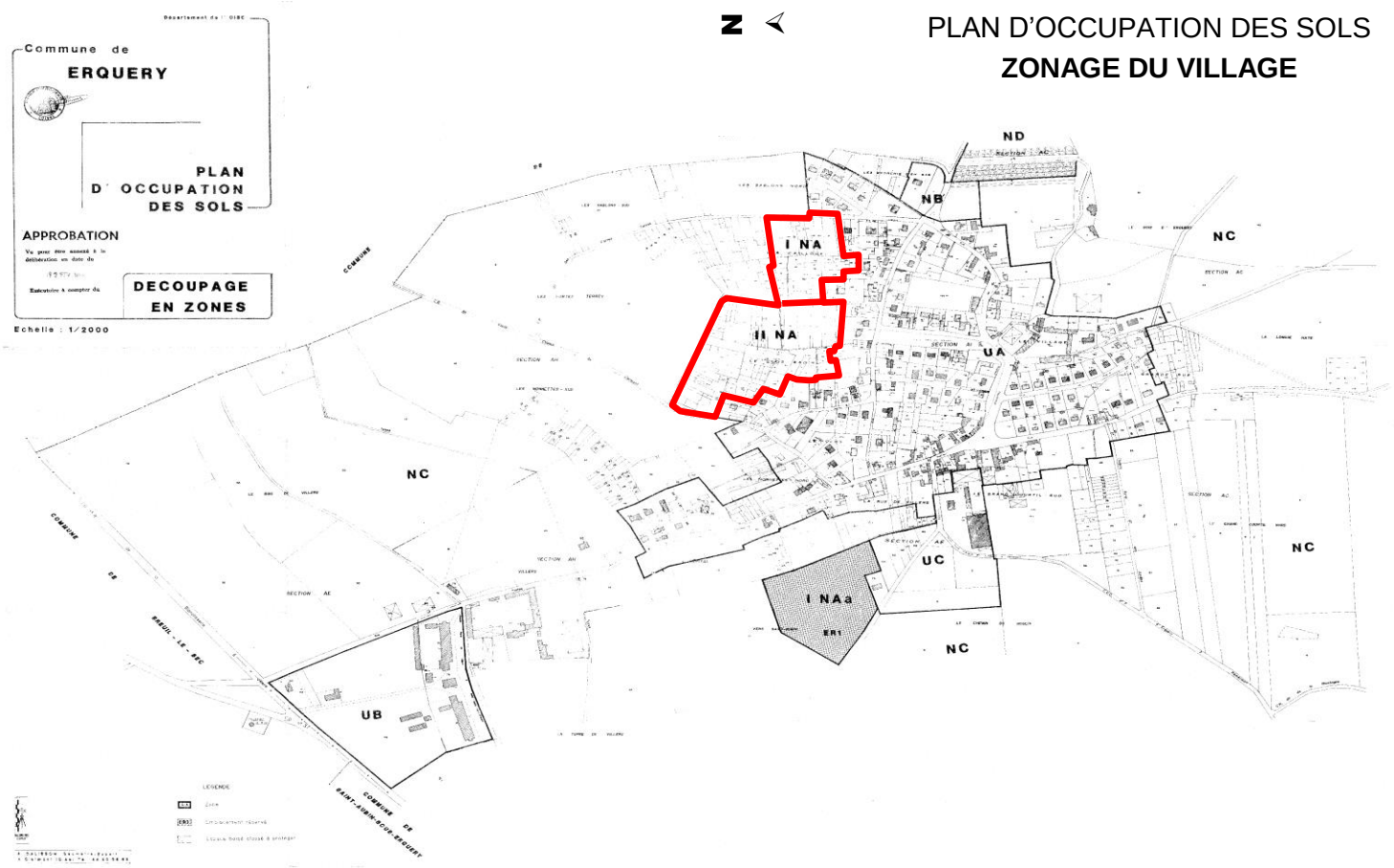
La précision est importante car elle exonère la commune d'Erquery des obligations prévues à l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme.

En effet, comme le stipule l'article précité « dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 […] d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (POS) ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

Dans le POS approuvé en 1993, les parcelles situées dans le quart Sud-Ouest de l'actuelle zone AU étaient classés en zone agricole (NC), elles ne peuvent donc être ouvertes à l'urbanisation aujourd'hui car leur classement en zone 2AU est postérieur à 2002 (et résulte en fait de l'approbation du PLU en 2008).

La carte ci-après montre les zones NA qui étaient classées au POS approuvé en 1993.



### *1.2.3. La suppression du secteur 1AUhc*

L'inscription du secteur devait conduire à accueillir du logement locatif dans un unique secteur et ainsi à la concentrer spatialement. La municipalité actuelle considère pour sa part qu'il est plus raisonnable (d'un point de vue social) de répartir dans toute la zone le logement locatif.

Par ailleurs, le secteur 1AUh englobe des terrains dont certains sont viabilisés et bordés par une voie dont la rive opposée est déjà bâtie. Pour des raisons juridiques, une moitié du sous-secteur 1AUhc sera reclassée en zone UB voisine et l'autre partie en zone 1AUh.

Bien entendu, l'obligation de réaliser des logements locatifs reste inscrite au règlement.

### *1.2.4. Modification des règles en zone 1AUh*

La volonté municipale de permettre des opérations de construction dans la zone AU implique d'apporter des changements à la réglementation. Rappelons que le règlement actuel a été conçu il y a presque 10 ans et que des bouleversements réglementaires ou législatifs sont intervenus depuis.

Il s'agit notamment de la suppression des articles 5 et 14 introduite par la loi ALUR.

La disparition souhaitée du secteur consacré au logement locatif nécessite d'ajuster les règles relatives à l'implantation de constructions afin que le constructeur dispose d'une marge de manœuvre plus importante compte tenu de la typologie du logement locatif (souvent en bande, sur des terrains de taille modeste). Cette réflexion concerne également les articles traitant de la hauteur (prévoir R + 1 en conservant la même hauteur) et des toitures (la pente à 40° est très contraignante et se justifie peu au regard des pavillons existants dans la zone UB voisine). Enfin les normes de stationnement devront être adaptées pour éviter un encombrement des voies de circulation.

Enfin, il est souhaitable de mettre en cohérence les principes contenus dans les Orientations Particulières d'Aménagement avec le règlement du PLU.

### *1.2.5. Simplification des Orientations Particulières d'Aménagement*

Parmi les changements qu'il serait souhaitable d'apporter aux OPA arrêtées en 2008 figurent :

- La suppression du secteur concentrant le logement locatif et sa diffusion au sein de la zone AU
- Le renforcement du réseau viaire en adjoignant une voie secondaire dans le quart Sud-Est de la zone

- La suppression de l'obligation de conserver les rideaux d'arbres existants : leur conservation impacte lourdement la faisabilité économique d'un projet dans la zone. En revanche, la lisière de la zone devra être végétalisée afin de permettre une bonne intégration du quartier dans son environnement naturel
- Le remplacement des espaces boisés par des espaces communs de type espace vert ou jeux pour les enfants.

### *1.2.6. Introduction de la règlementation Grenelle 2 en zone UB*

Hormis dans quelques cas limitativement énumérés par le Code de l'Urbanisme, les règles d'un PLU ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux ou des procédés de construction permettant les économies d'énergie ou la réduction des émissions de gaz à effet de serre (article L. 111-16 du Code l'Urbanisme). L'article 11 de la zone UB devra être complété dans ce sens.

# 2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

## 2.1. RAPPEL

Le territoire communal se divise en quatre 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 (UB, UE et UM) ;
- 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. Elles sont programmées pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elles prennent la dénomination de zones AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations ou échéancier souhaités : 1 AUp, 1AUh et 2AUh ;
- La zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A ;
- Les zones naturelles et forestières correspondent à des 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 (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification concerne le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement.

## 2.2. LE REGLEMENT

### *2.2.1. Le règlement graphique*

- La zone 1AUh

La zone 1AUh est étendue à l'ensemble des parcelles situées dans la moitié Est de la zone AU (1AUh + 2AUh avant modification). Comme expliqué dans la première partie du présent rapport, le reliquat reste classé en zone 2AUh car il est touché par le principe de constructibilité limitée (la commune n'étant pas couverte par un SCOT).

Le secteur 1AUhc disparaît, une partie est reclassée en zone UB (les terrains sont desservis par les réseaux qui alimentent les maisons de l'autre côté de la rue), l'autre partie intègre la zone 1AUh.

Lors de l'enquête publique, des propriétaires riverains de la zone 1AUh ont fait valoir que leur propriété était à cheval sur la zone UB et la zone 1AUh. Le commissaire-enquêteur ayant donné un avis favorable aux demandes exprimées, il a été convenu de régulariser le périmètre de la zone 1AUh. De cette manière 0ha32 ont été reclassés en zone UB sans que la faisabilité de l'aménagement de la zone 1AUh ne soit remise en cause.

### *2.2.2. Le règlement écrit*

- La zone UB

L'article 11 est complété par un alinéa autorisant l'utilisation des matériaux ou le recours à des techniques constructives qui permettent les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il convient de rappeler que cette règlementation s'impose au PLU d'Erquery ; il parait donc logique de la faire figurer explicitement.

- La zone 1AUh

  - assainissement
    - eaux usées

L'assainissement est actuellement de type autonome ; toutefois dans une opération d'ensemble un système de traitement des eaux usées de type semi-collectif peut être envisagé. Le règlement précise dorénavant cette possibilité.

    - Eaux pluviales

Afin d'éviter des problèmes de ruissellement des eaux pluviales sur la chaussée, les eaux issues des futures constructions devront être traitées sur le terrain d'assiette du projet (la construction) ou dirigé par un récupérateur adapté (citerne enterrée, etc.).

  - Caractéristiques des terrains

La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé les dispositions fixant une superficie minimum constructible.

  - Implantation des constructions

Une distinction est faite entre habitation individuelle et collective. Pour les premières, le règlement prévoit un retrait de 7 m, marge de recul permettant d'accueillir le stationnement sur la parcelle. Dans l'autre cas, la règle est moins stricte et prévoit au choix un recul de 3 m minimum ou une implantation à l'alignement. Les règles sont différentes car la typologie du bâti accueillant du logement locatif ressemble d'avantage à de la maison de ville en bande ou à du petit collectif. Les opérations ne sont pas toujours délimitées par des clôtures ou si elles existent, la petite taille du parcellaire fait que c'est l'arrière de la parcelle (derrière la maison) qui accueille l'espace privatif (jardin, terrasse, etc.).

Il convient donc d'être souple pour ne pas trop contraindre ce type d'habitat (en termes de coût de réalisation aussi).

- Emprise au sol

Comme cela a été dit, le parcellaire accueillant du locatif est souvent de plus petite taille pour réduire les coûts liés à l'achat du foncier. Il importe que les règles définissant la densité comme l'emprise au sol ne fassent pas obstacle à la définition du projet. En portant l'emprise de 40 à 50 % pour le logement locatif, il reste encore du terrain pour accueillir l'assainissement ou les espaces non imperméabilisés.

- Hauteur des constructions

La hauteur absolue (exprimée en mètre) ne change pas ; en revanche le nombre de niveaux est élargi à du R + 1 et plus seulement du R + comble. Les projets comprenant des toitures végétalisées permettent de dégager un niveau habitable supplémentaire sans que la hauteur ne soit modifiée. Cette disposition peut être intéressante pour le logement locatif et son coût de revient au $m^2$ de plancher.

- Aspect des constructions

Comme pour la zone UB, la règlementation grenelle est ajoutée. Par ailleurs, il a été décidé de réduire la pente des toitures des habitations de 40° à 30° sur l'horizontale. La référence à 40° semble peu justifiée ; elle s'adresse d'ordinaire à du bâti ancien. Or les constructions de la zone UB voisine sont de type pavillonnaire, post années 60.

En ce qui concerne les clôtures, les haies végétales s'imposent pour les terrains situés en lisière du village, c'est-à-dire donnant sur l'espace naturel ou agricole. Elles doivent favoriser l'intégration du quartier dans son environnement étant rappelé que quelques remises boisées existent déjà en périphérie de la zone AU.

- stationnement

Les conditions de réalisation des places de stationnement sont précisées par le règlement. Les places devront être utilisables en permanence et répondre à des dimensions prédéfinies. De plus, des places pour les visiteurs devront être aménagées. La réglementation n'impose pas plus d'une place de stationnement en cas de logement locatif, cette obligation figure désormais dans le règlement.

- Espaces libres et plantations

Les exigences liées au maintien des boisements situés à l'intérieur de la zone AU ont été levées car trop contraignantes sur le plan économique. Leur conservation (et leur entretien) renchérit le prix du foncier d'une part, mais oblige également à une desserte par la voirie plus complexe (donc plus couteuse).

Parmi les espaces communs, il est prévu l'aménagement d'un point de collecte des verres / cartons et plastiques.

## 2.3. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Elles ont été remaniées afin de garantir la viabilité économique des projets dans la zone AUh. En particulier, les contraintes liées au maintien des Espaces Boisés ont été supprimées. Le Schéma d'aménagement qui figurait au PLU a été intégré dans un document unique (n°4) intitulé Orientations Particulières d'Aménagement.

### – Une offre diversifiée en logement

L'aménagement de la zone prévoit une distinction entre deux types d'urbanisation : une occupation du sol de type pavillonnaire (habitat individuel) ou de type groupé (habitat locatif).

- *Le bâti individuel en accession à la propriété*

L'urbanisation de la zone repose sur une composition urbaine établie sur le mode pavillonnaire. Ce choix traduit tout naturellement l'environnement immédiat de la zone mais aussi du village composé à 90 % de bâti pavillonnaire réalisé sous la forme de lotissements. Le caractère naturel du site invite à procéder à une urbanisation produisant peu de densité.

Les parcelles destinées à une urbanisation pavillonnaire ou groupée, seront disposées de part et d'autre des voies nouvelles. Cette organisation permettra une greffe urbaine harmonieuse de la zone avec le reste du village.

- *Les logements locatifs*

Le principe de mixité, mis en avant par la loi SRU, encourage la réalisation de telles opérations d'aménagement. La Municipalité souhaite en effet offrir, notamment à une population jeune, des logements de type locatif ; l'accueil de jeunes couples sur le territoire est un moteur indéniable pour le dynamisme communal.

Quelques terrains sont donc destinés à une occupation du sol plus dense ; mais pour favoriser l'intégration des futures locataires une diffusion des logements dans la zone a été préférée à un regroupement. La municipalité souhaite proposer une offre en logements locatifs de qualité (environ six logements).

### - Le principe d'une voie structurante et traversante

L'organisation du réseau viaire est un enjeu très fort : il détermine l'intégration future du nouveau quartier par rapport à l'existant.

Le principe d'une *voirie structurante et traversante*, permettant le raccordement de la zone aux différentes voies proches garantit la formation d'un maillage organisé assurant la fluidité de la circulation et l'enrichissement de la structure viaire du village. Les liaisons à l'intérieur du tissu urbanisé seront améliorées.

Cette trame viaire est complétée par une *voirie secondaire*.

Ce dernier principe d'aménagement a pour objet de proscrire toute organisation en impasse et éviter les dysfonctionnements qu'un lotissement mal relié à l'existant peut occasionner.

Par ailleurs, le dessin de la voie présente un tracé assez souple qui renvoie à celui du réseau viaire du village. Pour des raisons techniques ou fonctionnelles, l'axe de ces voies peut être décalé ; le report graphique est indicatif.

Le principe de *stationnement* est très simple. Il n'est pas prévu d'emplacements précis pour le stationnement compte tenu du caractère naturel de la zone. Néanmoins, en cas de besoin, le stationnement public pourra être regroupé par petits lots dans les bordures enherbées délimitant la voie et les lots constructibles. Il s'agit de préserver au maximum le caractère naturel de la zone, qui passe également par le traitement paysager des espaces publics. Il devra être prévu 1 place visiteur pour 3 logements réalisés.

**- Le développement de cheminements piétonniers**

La volonté de développer les liaisons piétonnes à l'intérieur de la zone est une option d'aménagement qui a été retenue. L'aménagement de ce nouveau quartier est l'occasion de renforcer le maillage piétonnier en créant de nouveaux cheminements et en les raccordant au réseau existant.

Ainsi, des cheminements piétonniers existants faisant la liaison avec le tour de ville seront conservés. Dans le schéma d'aménagement, la partie sud de la ruelle Madame garde sa vocation de sente piétonne (dont le statut va évoluer puisqu'elle va faire office de tour de ville). Les chemins ruraux existants et donnant sur cette ruelle sont conservés et deviendront des barreaux de liaison piétonne entre les voies nouvelles et le chemin de tour de ville. Pour rééquilibrer la répartition de ces sentes, il est prévu d'en créer une à l'est de la zone (ER n°5). Ce maillage sera valorisé consécutivement à l'urbanisation de la zone.

De plus, un cheminement piétonnier pouvant évoluer en voie carrossable est programmé à l'ouest de la zone. Il vise à assurer une liaison entre l'impasse Baudelaire et la voie nouvelle créée dans le secteur AUh.

**– L'aménagement d'une lisière végétale**

Une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière végétale, c'est-à-dire la limite urbaine qui sera en contact avec l'espace naturel proche. La présence de boisements en périphérie de la zone (voir photo aérienne ci-après) est un atout qui contribue à intégrer la nouvelle urbanisation. Néanmoins, l'armature végétale pourra être renforcée par une obligation de planter sur les limites indiquée au plan. Les essences locales seront préconisées (charmes, hêtres, noisetiers, etc.).

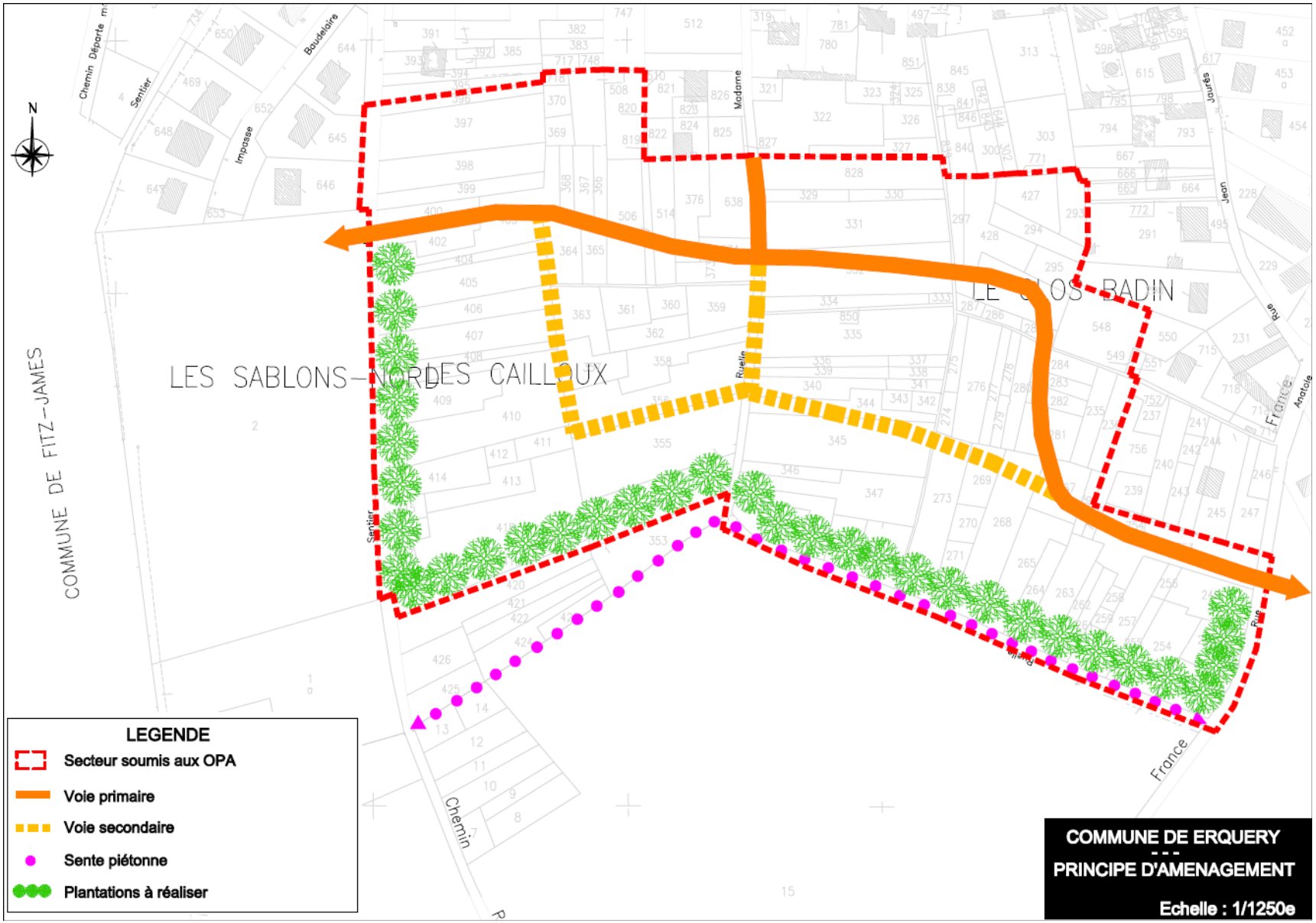
Il s'agit de cette manière de constituer une transition paysagère harmonieuse, en complément des boisements existants, qui permettra l'intégration paysagère du futur secteur bâti. Le traitement qualitatif envisagé mettra en valeur la zone et participera ainsi à la qualité générale du cadre de vie.




**– Les espaces communs**

L'urbanisation du secteur pourra s'accompagner d'espaces communs (espace vert, jeux pour les enfants, square, etc.).

Ces équipements sont importants si l'on veut créer de la convivialité au sein de la zone ou plus simplement favoriser du lien social.


N
LES SABLONS–NORD
LES CAILLOUX
LE CLOS BADIN
COMMUNE DE FITZ-JAMES
Chemin Départe
Sentier
Baudelaire
Impasse
Madame
Ruelle
Sentier
Chemin
Rue
Jeun
France
Anatole
LEGENDE
Secteur soumis aux OPA
Voie primaire
Voie secondaire
Sente piétonne
Plantations à réaliser
COMMUNE DE ERQUERY
PRINCIPE D'AMENAGEMENT
Echelle : 1/1250e

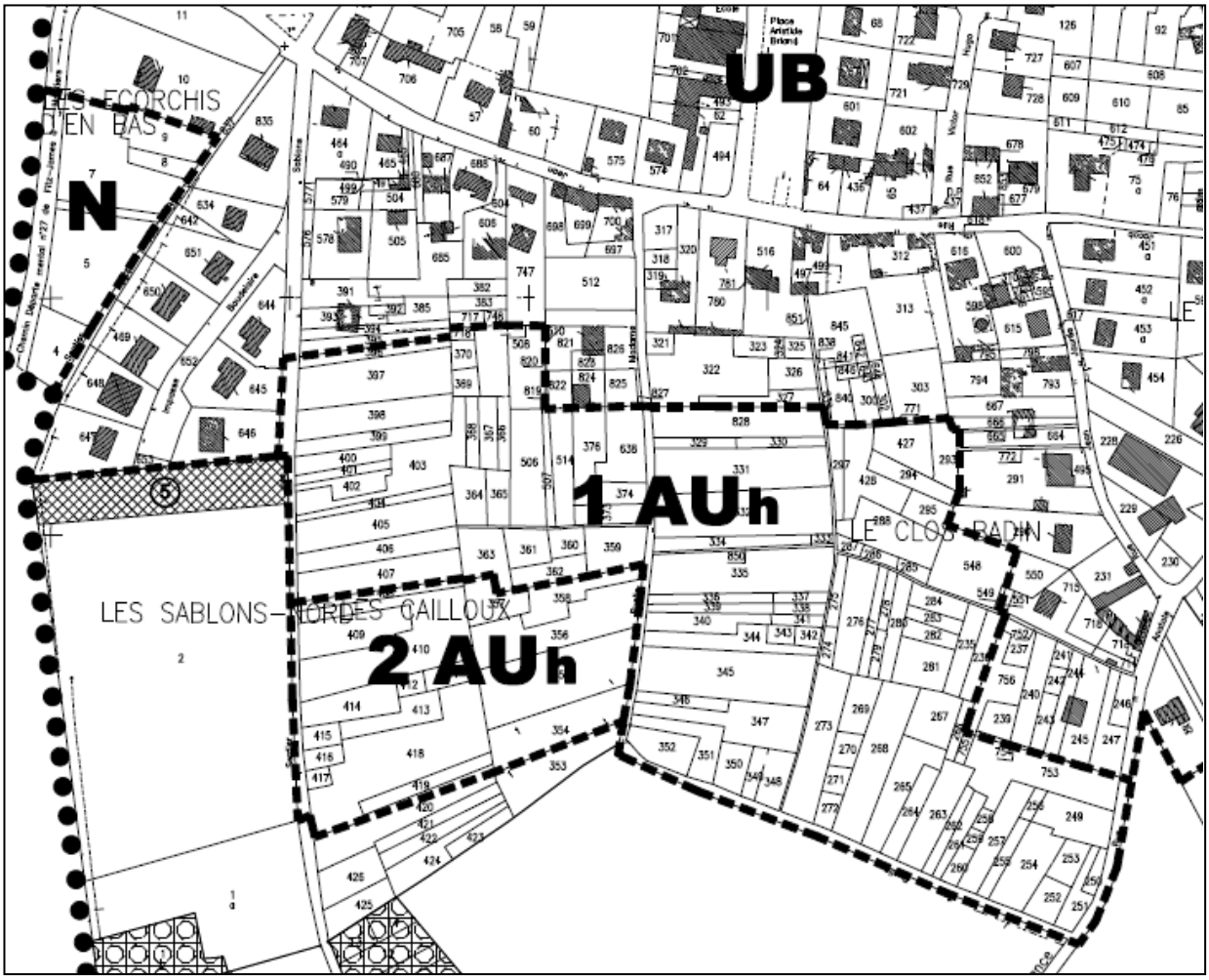
## 2.4. EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

| ZONES<br>secteur | SUPERFICIE<br>PLU APPROUVE | <br>PLU MODIFIE | VARIATIONS |
|---|---|---|---|
| **UB** | 33 ha 32 | 33 ha 77 | + 0 ha 45 |
| **AU** | 8 ha 25 | 7 ha 80 | - 0 ha 45 |
| **1AUh** | 1 ha 66 | 4 ha 98 | + 3 ha 32 |
| **dont 1AUhc** | 0 ha 22 | 0 | - 0 ha 22 |
| **2AUh** | 4 ha 37 | 0 ha 60 | - 3 ha 77 |
| **1AUp** | 2 ha 22 | 2 ha 22 | 0 |
| **TOTAL** | **41 ha 57** | **41 ha 57** | **0** |

Comme le rappelle le tableau ci-dessus, la superficie consacrée aux zones d'extension future change peu. La zone AU perd 0 ha 45 au profit de la zone UB consécutivement au reclassement d'une partie du secteur 1AUhc et de parcelles attenantes à des propriétés bâties déjà situées en zone UB.

L'ouverture à l'urbanisation d'une grande partie de la zone 2AUh (3 ha 77) augmente presque d'autant la superficie de la zone 1AUh.

## Situation de la zone AU après modification



# 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 Projet Urbain Partenarial (PUP) 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) et des zones d'extension future (AU) 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 MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION 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.

La modification du PLU d'Erquery a pour effet d'ouvrir à l'urbanisation un espace actuellement non bâti, de faible superficie (3 ha 30 environ), dans la continuité de la trame urbaine structurée autour des rues Anatole France, Jean Jaurès et des Sablons. C'est d'ailleurs ces parcelles très profondes et laniérées qui définissent la lisière villageoise à l'Ouest.

Cette situation en frange urbaine a été prise en considération par des gabarits limités à 9 m de hauteur pour les habitations, ce qui correspond aux lignes de faîtage actuelles et par une végétalisation de la lisière. On précisera qu'il n'y a pas de vues directes à partir de grands axes circulés, ce qui réduit les risques d'impact visuel. L'espace appelé à être urbanisé est aujourd'hui à vocation de jardins, de vergers et de prés.

### *3.4.2. La commune et les milieux naturels*

A. <u>La réduction des gaz à effet de serre</u>

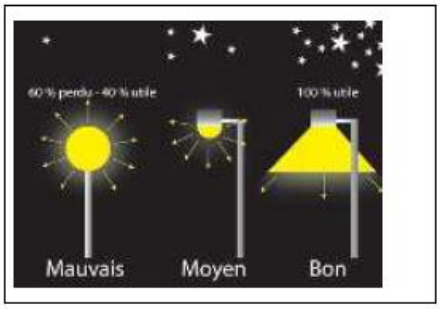
De manière générale, la politique de densification de l'enveloppe agglomérée permet de limiter les déplacements automobiles (développement de l'habitat à proximité des équipements publics, création de sentes piétonnes…). Ainsi, les émissions de dioxyde de carbone liées aux déplacements seront moindres.

B. <u>Le bruit et la lumière</u>

La lumière et le bruit générés par l'urbanisation résultant de la modification du PLU n'ont aucun impact sur les milieux naturels, le secteur à urbaniser étant situé en limite de l'enveloppe agglomérée du village, dans un contexte déjà fortement marqué par le bâti.

De plus, il s'agit d'une urbanisation essentiellement tournée vers l'accueil d'habitations et d'équipements collectifs, et non pas d'activités pouvant générer des nuisances sonores ou autres dangers.

Enfin, l'éclairage du futur quartier sera le plus discret possible. Les lampes de l'éclairage public pourront être équipées de réflecteur ou de capot pour diriger la lumière vers le sol et limiter les émissions vers l'horizon.




**Exemple d'éclairage respectueux de l'environnement**

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

La zone 1 AUh n'est pas localisée dans un des périmètres de protection liés au captage d'alimentation en eau potable existant et les besoins en eau pourront être satisfaits sans difficulté.

S'agissant de l'assainissement, la commune d'Erquery ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement mais est dotée d'un zonage d'assainissement dont la gestion est confiée à un SPANC ce qui contribue à limiter les risques de pollution éventuelle.

Concernant les eaux pluviales, le PLU impose aux pétitionnaires la mise en place de systèmes de traitement ou de récupération sur le terrain d'assiette des différents projets de construction.

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

La présente modification du PLU respecte la politique de comblement des vides et de densification du tissu urbain initié par le PLU en vigueur, ce qui permet de limiter la consommation du foncier agricole naturel ou forestier en recherchant une urbanisation plus compacte.

La présente modification ne remet pas en cause le maintien des milieux naturels du territoire communal. Le site concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'est visé par aucune protection au titre de la qualité des sites, des milieux naturels (ZICO, ZNIEFF, site Natura 2000...). Aucun passage à faune n'est relevé sur cette partie du territoire.

Le terrain concerné, du fait de son utilisation, n'a jamais été l'objet de protection environnementale particulière et ne présente aucune valeur écosystémique, hormis les espèces communes habituellement rencontrées dans ce type d'espace (lapins, campagnols, …).

E. Les risques

Les informations disponibles sur ce secteur ne font pas état de risques.

F. Conclusions

Considérant par conséquent que la modification n°1 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. 104-2 du Code de l'Urbanisme.

### *3.4.3. Le cadre bâti*

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement de la zone 1 AUh privilégient l'intégration des futures constructions dans le tissu bâti existant. Tant en termes de densité, de hauteur que d'aspect, les règles, en se combinant, respectent les morpho-typologies bâties de la structure du village.

Le classement 1 AU exprime la notion d'opération d'ensemble et confirme la démarche d'un véritable projet urbain, en adéquation avec la structure historique et géographique du village.

ooo

**Ainsi, il apparaît que la modification n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2008, et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**