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 FITZ-JAMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :
22 NOV. 2017

2bis

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION 5

1.1 LES DONNÉES DE BASE 6
1.2 NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 6

2. EXPOSE DES MOTIFS 9

2.1 RAPPEL 10
2.2 REGLEMENT ECRIT 10
2.3 LE REGLEMENT GRAPHIQUE 13
2.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES 16

3. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 17

3.1 PREAMBULE 18
3.2 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 18
3.2.1 La commune et le paysage 18
3.2.2 La commune et les milieux naturels 18
3.2.3 Le cadre bâti 19

INTRODUCTION

Par délibération en date du 26 juin 2007, le conseil municipal de la commune de Fitz-James a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L. 153-45 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 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. 101-3, 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.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à 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,
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 9 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ».

De plus, la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 « pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés « a instauré une procédure allégée dite de « modification simplifiée ». Ainsi, en application des articles L. 153-41 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsque la modification n'a pas pour objet 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.153-47 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 de la modification simplifiée n°1 du PLU de Fitz-James ne concerne qu'une partie du territoire communal.

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

- un règlement n°4,
- un plan de découpage en zones n°5b du « village » (échelle 1/ 2 000e),
- une annexe « emplacements réservés » n°5d.

Les objectifs de ce rapport sont de porter à la connaissance du public les modifications mineures apportées au Plan Local d'Urbanisme ainsi que d'en exposer les motifs.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS

2 – L'EXPOSE DES MOTIFS

3 – INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

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 création des emplacements réservés et les ajustements réglementaires.

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 en vigueur demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Fitz-James.

1.2 NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Contenu de la modification

1) le règlement écrit

Le règlement du PLU en vigueur a été approuvé il y a 10 ans maintenant. Son utilisation au quotidien a mis en évidence un certain nombre d'imprécisions qu'il convient de corriger.

Par ailleurs, la promulgation de la loi ALUR en mars 2014 a eu pour conséquence la suppression des articles 5 et 14 (taille des terrains et Coefficient d'Occupation des Sols).

2) le règlement graphique

La procédure engagée a également pour objet de créer 3 emplacements réservés afin de réaliser des placettes de retournement à l'extrémité d'impasses existantes.

B. Objectifs de la modification

1) le règlement écrit

a) dans toutes les zones du PLU

- dispositions générales

Le règlement du PLU dans ses dispositions générales rappelle les termes de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme qui stipulent qu'en cas de division, les règles s'appliquent aux lots ou terrains issus de la division et non au terrain d'assiette objet de la division.

- article 4 - réseaux

Il sera précisé que les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou dirigées vers un récupérateur adapté.

- Article 13 - plantations

L'utilisation des Thuyas dans les haies vives en bordure de voie publique doit être proscrite en raison d'une part, des dégâts causés aux trottoirs par les racines et d'autre part, de leur manque d'entretien qui conduit à réduire la visibilité des usagers de la route à certains carrefours.

b) dans toutes les zones urbaines

- Article 3 – accès et voirie

Limiter les accès « véhicule » à 2 par propriété et non 1 tout en maintenant l'alinéa relatif à l'obligation de prendre accès sur une voie en particulier si des raisons liées à la sécurité l'exigent.

Par ailleurs, le seuil de l'accès correspondant au portail sera réalisé au même niveau que celui du domaine public (trottoir).

- Article 11 – aspect des constructions

Ajouter un alinéa permettant la prise en compte du Grenelle dans les projets de construction :

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

c) Dans la zone UA

Article 11 – aspect des constructions

- Enlever les 6 carreaux par vantail
- Ajouter : les baies plus larges que hautes ne sont pas autorisées sur les façades orientées vers la voie publique qui dessert la construction (à l'exception des portes de garage).

d) Dans les zones UA et UD

Article 6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Imposer le recul de la construction lorsqu'elle est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux rues.

Article 11 – aspect des constructions

- Autoriser sur les annexes les plaques imitant la tuile (idem UD).
- Autoriser en limite séparative uniquement les plaques béton teintées dans la masse couleur « bois ».

e) Dans la zone UD

- Supprimer l'article 5 (400 m^2 en UDa et 200 m^2 en UDc).

f) Dans la zone AU

- Supprimer l'article 1AUh5 (500 m^2)
- Supprimer le COS aux articles 14 des zones 1AUe et 2AUh
- Ajouter l'interdiction de construire à l'article 1 de la zone 2AUh en remplacement du COS 0.

2) le règlement graphique

Le PLU en vigueur fixe un certain nombre d'emplacements réservés afin de permettre, conformément aux termes de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'équipements d'intérêt général, d'espaces verts ou encore de voies publiques.

Treize emplacements réservés (ER) ont été inscrits au PLU approuvé en 2007. Il est proposé d'en ajouter 4 afin de réaliser des placettes de retournement à l'extrémité des impasses suivantes :

- Rue Albert Camus,
- Impasse des Oiseaux,
- Rue de Warty.

et de réaliser une aire d'enlèvement des ordures ménagères à l'entrée de la rue Roland Garros.

2. EXPOSE DES MOTIFS

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 : UA, UB, UE, UP et US ;
- 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 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 (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (…).

La présente modification simplifiée concerne uniquement le règlement écrit (corrections mineures) et graphique (les ER).

2.2 **REGLEMENT ECRIT**

La pièce n°4 du PLU reçoit les modifications détaillées ci-après.

a) <u>Dans toutes les zones</u>

Dispositions générales

Le règlement précise dans ses dispositions générales qu'en cas de division (lotissement, permis valant division, etc.) les règles sont applicables aux lots ou terrains qui en résultent et non au terrain d'assiette objet de la division. Cette précision est importante dans le cas de constructions réalisées sur des terrains issus de division.

Les règles de la zone s'appliquent aux terrains sur lesquels on va construire et non à l'ilot foncier qui a fait l'objet de la division. Toutes les parcelles à bâtir bénéficient de cette manière des mêmes règles.

Article 4 - réseaux

L'alinéa relatif au traitement des eaux pluviales tient compte des obligations édictée par la loi Grenelle, à savoir une infiltration à la parcelle ou un stockage dans un récupérateur adapté.

Article 13 - plantations

En raison des dégâts causés aux trottoirs par les racines de Thuya, le règlement interdit l'utilisation de cette espèce dans les haies vives lorsqu'elles bordent des voies ouvertes à la circulation publique. Par ailleurs, le manque d'entretien de certaines haies situées à l'angle de certains carrefours entraînent une réduction de la visibilité préjudiciable à la sécurité des usagers de la route.

b) Dans toutes les zones urbaines

Article 3 – accès et voirie

Un certain nombre de parcelles sont bordées par deux voies publiques.

Il est souhaitable de permettre deux accès (et non un seul comme précédemment) afin d'avoir un accès piéton et un accès véhicule (le règlement ne faisant pas la distinction).

En revanche, pour des raisons de sécurité, un accès sur une voie peut être interdit s'il est dangereux.

Enfin, il sera précisé dans le règlement que le seuil de l'accès correspondant au portail devra respecter le niveau du trottoir afin d'éviter l'apparition de « marche » en bordure du domaine public.

Article 11 – aspect des constructions

Un règlement de PLU ne peut faire obstacle, sauf dans certains cas énumérés à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (etc.). Un alinéa spécifique sera donc introduit dans le règlement, en précisant toutefois que l'intégration du projet dans son environnement devra être recherché.

c) Dans les zones urbaines d'habitat

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Par ailleurs, et toujours, pour des raisons de sécurité, les constructions édifiées sur un terrain situé à l'angle de deux voies devront obligatoirement respecter un retrait de 7 m afin de dégager la visibilité dans le carrefour.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Contrairement aux annexes qui doivent être édifiées en limites séparatives ou accolées au bâtiment principal, les abris de jardin de petite dimension (moins de 8 m^2 au sol) pourront être installés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera d'au moins 1,00 m.

d) Dans la zone UA

Article 11 – aspect des constructions

L'obligation d'avoir des fenêtres avec 6 carreaux par vantail sera supprimée car en zone UA cette caractéristique n'est pas dominante.

D'une manière générale, les baies plus larges que hautes ne seront pas autorisées sur les façades orientées vers la voie publique qui dessert la construction ; les portes de garage ne sont pas concernées.

e) Dans les zones UA et UD

Article 11 – aspect des constructions

Les plaques ou profilés imitant la tuile seront autorisés pour couvrir les annexes.

Pour les clôtures en limites séparatives, les plaques béton teintées dans la masse et présentant une couleur « bois » seront autorisées.

f) Dans les zones UA, UD et AU

Article 5 – caractéristiques des terrains / article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, les articles 5 et 14 (COS) ne peuvent plus être réglementés et sont devenus inopérants. Ils doivent être supprimés.

g) Dans la zone AU

La suppression du COS visée ci-dessus ne doit pas avoir pour conséquence d'ouvrir la zone à l'urbanisation. Pour mémoire le COS 0 qui était inscrit permettait de geler la constructibilité dans la zone. Pour obtenir le même résultat l'article 2 de la zone AUh a été modifié ; seuls les équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers seront autorisés.

2.3 **LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

- Les emplacements réservés

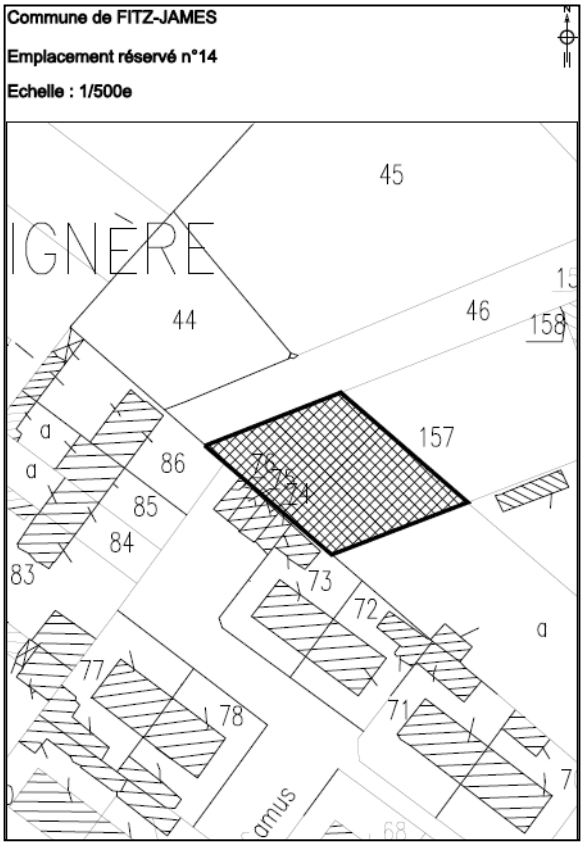
La modification simplifiée a pour objet l'ajout de 4 emplacements réservés (ER) afin de réaliser soit des placettes de retournement à l'extrémité de voies en impasse, soit d'aménager une aire de collecte des ordures ménagères.

Il s'agit de la rue Albert Camus (ER 14), de l'impasse des Oiseaux (ER 15) et de la rue de Warty (ER 16).

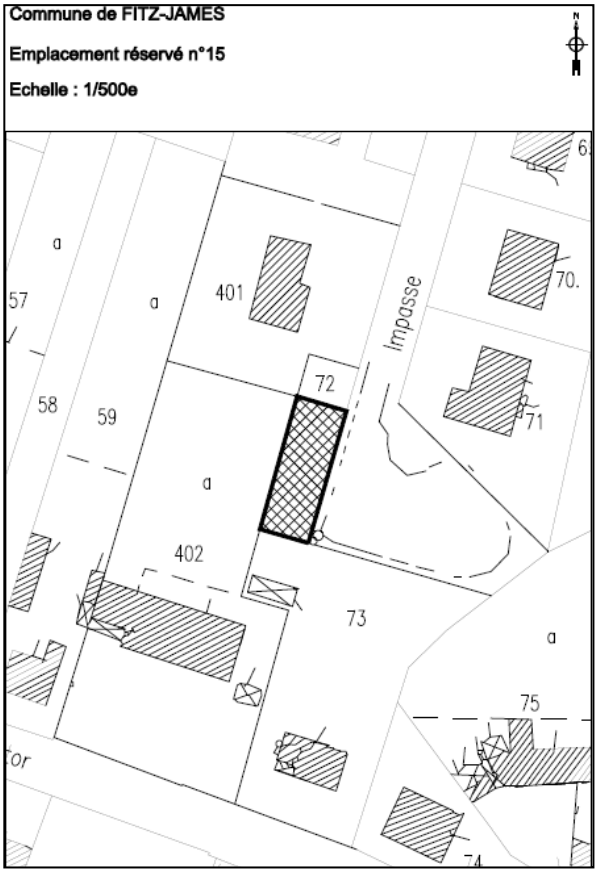
Dans les trois premiers cas, les aires de retournement sont nécessaires pour permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour en toute sécurité, sans avoir à reculer.

Dans le dernier cas, il s'agit de réaliser une aire de collecte des ordures ménagères rue Roland Garros. Le dégagement doit être suffisant pour permettre aux véhicules assurant le ramassage des ordures ménagères de stationner et de charger dans des conditions optimales de sécurité. Une partie de l'emplacement réservé se superpose avec une voirie privative ; cet accès sera maintenu.

ER 14 : la placette actuelle est insuffisante et nécessite de nombreuses manœuvres (13 m x 20 m environ). Le retournement est prévu sur la parcelle voisine cadastrée section AI n°157 (en partie) à laquelle on accède par une petite antenne de 3 m de largeur. La réserve prend la forme d'un rectangle de 25 x 22 m.



ER 15 : la placette actuelle est également trop petite (13 m x 28 m). L'aire dédiée au retournement sera réalisée en agrandissant la placette actuelle vers l'Ouest sur la parcelle n°73 afin d'obtenir une largeur de 20 m.

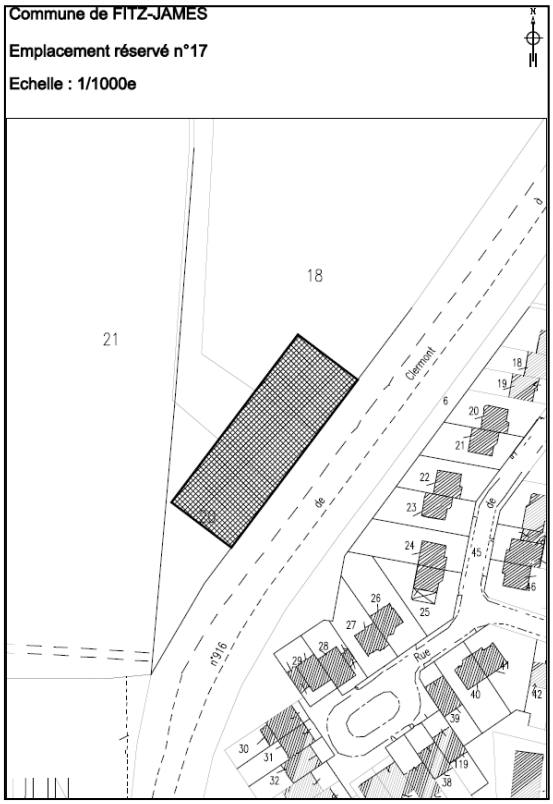


ER 16 : il n'y a actuellement aucun retournement possible à l'extrémité de la rue de Warty. Afin d'éviter de morceler plusieurs parcelles, l'emprise réservée porte sur une unique parcelle située dans le prolongement de la voie. Le terrain réservé excède les besoins (24 x 36 m) mais de cette manière on évite des délaissés difficilement utilisables par le propriétaire de la parcelle concernée.



ER 17 : il s'agit de réaliser une aire de stationnement afin de permettre aux véhicules effectuant le ramassage des ordures ménagères de stationner et charger dans les meilleures conditions de sécurité.

L'espace réservé doit faciliter les manœuvres de dégagement et d'insertion dans la circulation de la route départementales 916. Il concerne trois terrains dont une voirie privative.



L'adjonction de ces 34 emplacements réservés concerne le règlement graphique à savoir les plans n°5a et 5b (plan de découpage en zones « village » et « territoire communal ») et les plans de détail 5d (emplacements réservés).

Les nouveaux ER sont numérotés de telle manière à respecter la numérotation initiale (14, 15, 16 et 17).

2.4 **EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES**

La présente modification simplifiée concerne des ajustements au règlement écrit et l'inscription de 4 nouveaux emplacements réservés ; elle n'a aucune incidence sur les périmètres ou les superficies des zones inscrites au PLU en vigueur.

3. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

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 **INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

3.2.1 La commune et le paysage

Les ajustements apportés au règlement écrit et l'inscription de 4 ER supplémentaires pour équiper certaines voiries de placette de retournement ou réaliser une aire de stationnement n'ont aucune incidence sur la silhouette de l'agglomération et son appréhension dans le paysage. Les nouveautés concernent l'aspect des constructions sans toutefois changer leur volumétrie ou leur implantation ; il ne peut donc y avoir d'impact sur la trame bâtie et de transformation susceptible d'affecter le paysage.

3.2.2 La commune et les milieux naturels

La modification est sans incidence sur les milieux naturels dans la mesure où elle concerne des dispositions relatives à des zones déjà urbanisées pour lesquelles le PLU approuvé en 2007 avait montré l'absence d'impact. La modification n'a donc pas d'impact sur les espaces réputés fragiles.

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. 104-2 du Code de l'Urbanisme.

3.2.3 Le cadre bâti

S'agissant de la création des 4 emplacements réservés, aucune incidence sur la structure urbaine n'est à relever. Ils sont destinés à permettre l'aménagement d'aires de retournement à l'extrémité de certaines voiries ou d'aire de collecte des ordures ménagères et ainsi assurer l'accès et la circulation des véhicules de service dans les meilleures conditions.

En ce qui concerne les règles qui ont été modifiées, la plupart touchent à l'aspect des constructions. Certaines n'étaient pas adaptées à la nature du bâti ou à la qualité relevée dans certains quartiers. Les obligations faites aux candidats-constructeurs étaient parfois éloignées de la réalité et les pénalisaient dans leur démarche. L'ajustement de la règle doit faciliter l'application du PLU au quotidien sans remettre en cause les orientations qui figurent dans le PADD.

Par ailleurs, tant en termes de densité, de hauteur ou d'implantation, les règles par leur combinaison continuent de respecter les morpho-typologies bâties constitutives de l'agglomération de Fitz-James.

Enfin, on notera que la possibilité d'utiliser les nouveaux matériaux ou procédés constructifs issus du grenelle de l'environnement a été privilégiée mais qu'ils restent subordonnés à des obligations d'intégration architecturale pour limiter au maximum les ruptures de style.