

**Commune de**

**LANEUVILLE ROY**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

04 SEP. 2017

**RAPPORT DE PRESENTATION**

## SOMMAIRE

<b>1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>5</b>
1.1 LES DONNÉES DE BASE.....	6
1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	6
1.2.1 <i>Nature de la modification</i> .....	6
1.2.2 <i>Hypothèse d'aménagement</i> .....	6
<b>2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU .....</b>	<b>8</b>
2.1 RAPPEL.....	9
2.2 LE REGLEMENT.....	9
2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	10
2.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES.....	11
<b>3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE .....</b>	<b>12</b>
3.1 PREAMBULE.....	13
3.2 LES IMPLICATIONS .....	13
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT.....	14
3.3.1 <i>L'action foncière</i> .....	14
3.3.2 <i>La gestion de l'espace</i> .....	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 <i>La commune et le paysage</i> .....	15
3.4.2 <i>La commune et les milieux naturels</i> .....	15
3.4.3 <i>Le cadre bâti</i> .....	16

## INTRODUCTION

Par délibération en date du 26 mars 2007, le conseil municipal de la commune de La Neuville Roy a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme puis l'a modifié par délibération le 11 janvier 2016.

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 Renouveau 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.

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 ».

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 de l'article 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 concerne la modification simplifiée n°1 du PLU de La Neuville Roy, qui ne concerne qu'une partie du territoire communal.

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

- un extrait du règlement (zones 1AUp et UD),
- les orientations d'aménagement.

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 - 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 simplification des Orientations d'Aménagement et les ajustements apportés au règlement des zones 1AUp et UD.

# 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 en 2007 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de La Neuville Roy.

En revanche, il est utile de préciser que la présente procédure fait suite à une modification du PLU approuvée en 2016 par laquelle le Conseil Municipal a ouvert à l'urbanisation la zone 1AUp et fixé de nouvelles orientations d'aménagement dans un secteur réunissant cette zone et une partie de la zone UD. C'est ce même secteur qui est aujourd'hui l'objet de la modification simplifiée n°1.

## 1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### 1.2.1 Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- Les orientations d'aménagement
- Le règlement des zones UD et 1AUp et en particulier l'aspect des constructions.

### 1.2.2 Hypothèse d'aménagement

#### A. Les orientations d'aménagement

La modification précédente avait défini des principes d'aménagement qui, au moment d'engager les réflexions sur les projets portés par la municipalité (groupe scolaire et programme de logements), se sont révélés être des obstacles. Il est donc nécessaire de les modifier afin de les adapter aux résultats de l'étude menée par le cabinet d'architecture sur le secteur devant accueillir le groupe scolaire et un ensemble de logements. Ainsi, il conviendrait de modifier les principes relatifs à la desserte du secteur (le réseau viaire) et à la répartition des vocations (équipements publics et habitat).

#### B. L'article 11 du règlement des zones UD et 1AUp

- Zone 1AUp

Il y a lieu de préciser le règlement afin que les bâtiments publics ne soient pas obligés de respecter les règles définies à l'origine pour les habitations.

- Baies

Les baies vitrées, fixes ou coulissantes, devront être autorisées y compris sur les façades donnant sur la voie publique. Dans le cas d'un groupe scolaire, les chances sont grandes d'avoir ce type d'ouverture.

- Menuiseries

Il convient de préciser que la réglementation sur les volets concerne les volets « battants » (ceux qui sont accrochés) ; les volets roulants pourront être autorisés à condition que les coffres soient intégrés au linteau ou disposés à l'intérieur de la construction.

- Zone UD

Comme en zone 1AUp, les volets roulants pourront être autorisés à condition que les coffres soient intégrés au linteau (pour les constructions neuves) ou installés à l'intérieur de la construction (dans tous les autres cas). Dans le cas d'une rénovation, les volets battants devront être conservés lorsqu'ils existent.

Par ailleurs, compte tenu des objectifs initiés par la loi Grenelle, les projets pourront s'affranchir des règles usuelles et intégrer des matériaux ou des dispositions constructives permettant les économies d'énergie (produit verrier, toit terrasse végétalisée, bois, ...).

## 2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES 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 (UA, UD, UI) ;
- ♦ 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 et 2 AUp, 2AUh, 2AUi ;
- ♦ 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 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

## 2.2 LE REGLEMENT

L'article 11 du règlement des zones UD et 1AUp est modifié.

### a) Zone 1AUp

- Baies

Les baies vitrées (coulissantes ou fixes) sont autorisées. Dans le cas d'un bâtiment scolaire dont le développement sera vraisemblablement à plat, l'éclairage grâce aux ouvertures sera un élément important. Les surfaces vitrées dans ce type de construction sont sans commune mesure avec celles d'une habitation ou d'un immeuble collectif, il est donc nécessaire d'autoriser tout type de baie vitrée.

#### b) Zones UD et 1AUp

- Menuiseries

Le règlement précise que la réglementation concernant les volets s'applique aux volets battants des habitations (ceux qu'on accroche). D'une manière générale, les volets roulants sont autorisés, à condition toutefois qu'ils soient intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction (dans le cas d'une rénovation par exemple).

Cette précision a pour objectif de respecter l'harmonie des façades et d'éviter l'apparition d'appendices disgracieux au-dessus des ouvertures ou des doubles linteaux dans d'autres cas. On conviendra que bon nombre d'habitation présente maintenant ce type de volet.

Enfin, les volets battants devront être conservés dans le cas d'une rénovation entraînant la pose de volets roulants.

#### c) Zone UD

Comme pour la zone 1AUp, le règlement ne fait pas obstacle à l'emploi de matériaux ou solutions constructives permettant les économies d'énergie. C'est une déclinaison de la loi Grenelle.

### 2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Des modifications ont été apportées aux principes d'aménagement qui avaient été redéfinis dans la modification précédente du PLU. Cette nouvelle intervention résulte des conclusions de l'étude réalisée par un cabinet d'architecture sur l'aménagement à réaliser dans le secteur soumis à orientations d'aménagement.

Voirie et localisation des projets sont les deux thématiques auxquelles des changements ont été apportés.

- Voirie

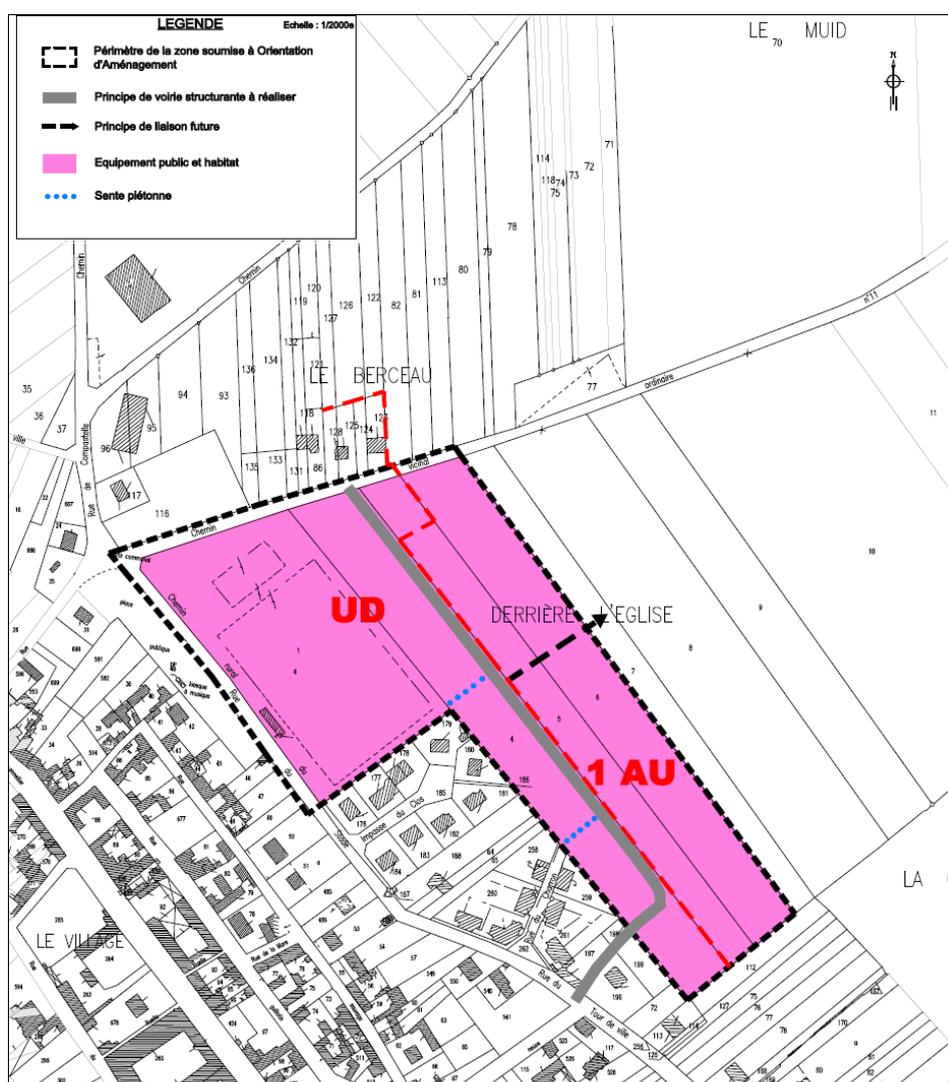
La voirie structurante qui « porte » le futur quartier débouchera sur la rue de Wacquemoulin (auparavant elle devait contourner le stade). On notera que ce nouveau schéma renforce la structure orthogonale qui caractérise le village.

Un principe d'accès vers la zone 2AUh est maintenu mais déplacé. Des sentes piétonnes sont ajoutées notamment pour permettre aux scolaires de se rendre vers les équipements sportifs en toute sécurité.

- Vocation et répartition des constructions

Le précédent schéma proposait deux secteurs distincts : l'un consacré exclusivement aux équipements publics (le groupe scolaire devait se trouver à côté du stade ou à sa place), l'autre devant recevoir des programmes de construction dédiés à l'habitat.

Finalement, le souhait de garder le terrain de football conduit à réaliser le groupe scolaire dans le secteur initialement consacré à l'habitat. On notera que l'intention d'accueillir dans le secteur soumis à des orientations d'aménagement de l'habitat et des équipements publics ne change pas, seule la localisation du groupe scolaire diffère du projet original.



## 2.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne que les orientations d'aménagement et l'article 11 du règlement de la zone 1AU, elle n'a donc aucune incidence sur les périmètres des zones et leur superficie.

### 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 Prémption 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 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.

La modification simplifiée du PLU de la Neuville Roy ne concerne que le réseau viaire du secteur soumis aux orientations d'aménagement ainsi que la localisation du futur groupe scolaire. Ces changements n'ont aucune incidence sur le paysage. Les volumétries définies par le règlement n'ont pas été modifiées (hauteur + emprise au sol).

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

##### A. La réduction des gaz à effet de serre

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. Par ailleurs, le règlement ne fait pas obstacle à l'utilisation de matériaux ou de solutions constructives facilitant les économies d'énergie.

##### B. Le bruit et la lumière

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.

##### C. La gestion économe de l'espace

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, ...).

#### D. Les risques

Le territoire communal est concerné par le risque lié à la présence de cavités souterraines. Cet aléa a été pris en considération dans le règlement. Sans toutefois interdire formellement toute construction, le règlement du PLU recommande aux pétitionnaires de réaliser une étude de sol afin de définir les dispositions constructives les plus adaptées. Les informations disponibles sur ce secteur ne font pas état de cavités.

#### E. 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 dans le secteur concerné 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.

Par ailleurs, le règlement de la zone UD prend en considération les objectifs de la loi Grenelle 2 en favorisant le recours aux matériaux et solutions constructives permettant les économies d'énergie. Toutefois, les projets par leur architecture devront s'intégrer dans leur environnement.

La modification simplifiée en adaptant la répartition des constructions n'altère en rien le parti d'aménagement exposé dans le PLU en vigueur.

o o o

Dans ces conditions, il apparaît que la modification simplifiée n°1 du PLU de la Neuville Roy est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2007 et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.