

Commune de
VERNEUIL EN HALATTE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

21 septembre 2009

RAPPORT
DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<u>INTRODUCTION</u>	4
Le PLU - Aspects généraux	5
Contenu du document	
<u>CHAPITRE I - LES GRANDES ORIENTATIONS</u>	6
1.1. - Les données de base	7
1.2. - Les Objectifs d'Aménagement	7
1.2.1. Nature de la modification	7
1.2.2. Hypothèse d'aménagement	7
<u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u>	11
2.1. - Rappel	12
2.2. – Le règlement	12
2.2.1 – préambule	12
2.2.2 – article 6	12
2.2.3 – article 8	13
2.2.4 – article 10	13
2.2.5 – article 11	13
2.2.6 – article 13	14
2.3. – Les emplacements réservés	14
2.4. – Evolution des superficies des zones	14

<u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u>	15
3.1. - Préambule	16
3.2. – Les implications	16
3.3. - Les actions d'accompagnement	17
A - L'action foncière	17
B - La gestion de l'espace	17
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement :	
mesures de préservation et de mise en valeur	18
3.4.1. - La commune et le paysage	18
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	18
3.4.3. - Le cadre bâti	18

INTRODUCTION

Par délibération en date du 22 janvier 2008, le conseil municipal de la commune de Verneuil en Halatte a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager une première modification du plan par arrêté en date du 14 mai 2009.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu 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. 110, 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 (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ cinq à dix 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 qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification n'ait pas pour effet de :

- réduire un espace boisé classé,
- réduire, quelle que soit la superficie, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de Verneuil en Halatte, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification de PLU qui comprend, en outre un règlement et un plan de zonages et une annexe emplacements réservés.

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 DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ

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 :

- les modifications apportées au règlement,
- la suppression de certains emplacements réservés.

CHAPITRE PREMIER

LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

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 de Verneuil en Halatte.

1 - 2 – LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1 - 2 - 1 - Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- le règlement, pour lequel des ajustements mineurs sont souhaitables,
- les emplacements réservés et en particulier la suppression de 3 emprises.

1 - 2 - 2 - Hypothèses d'aménagement

A. Le règlement

Il est proposé de simplifier certaines rédactions et ainsi faciliter l'application, au quotidien, du règlement.

En zone UA (zone urbaine ancienne)

- L'article 6 (page 12) est corrigé afin de remplacer le terme « jouxte » (alinéa 146A6c) par le terme « accolée à ». La modification résulte des difficultés rencontrées lors de l'instruction de permis « OPAC » et de l'avis du Préfet à ce sujet.
- Article 8 (page 13) : à l'alinéa 15A8 les termes éclairant les pièces principales » sont supprimées. Les instructeurs de permis ne disposant plus des plans de distribution intérieure de la construction ne peuvent savoir ce qui est pièce principale et ce qui ne l'est pas.
- Article 10 (page 13) : à l'alinéa 28A10, le 3^e paragraphe est supprimé. Il n'a aucune utilité sauf lorsque la hauteur est calculée par rapport à une voie, ce qui n'est pas prévu ici.
- Article 11 (page 15) : à l'alinéa 43B11a, les termes « aspect identique » sont remplacés par « un aspect en harmonie avec ».

En zone UB (zone d'habitat mixte)

- Article 6 (page 24) : il est demandé de simplifier l'article 6 et permettre les constructions soit à l'alignement, soit en retrait (sans préciser la marge de recul).
- Article 8 (page 25) : idem zone UA.
- Article 10 (page 25) : idem zone UA.
- Article 11 (page 26) : les alinéas 43B11a et 43B11c sont modifiés. Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir par leur dimensions, leur architecture et la tonalité des matériaux, un aspect en harmonie avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
Cette nouvelle rédaction est plus souple ; elle n'oblige pas à l'emploi de matériaux nobles (pierre, etc.) mais exige des tonalités en harmonie avec l'existant.

A l'alinéa 43B11c, les termes « en particulier » sont supprimés.

Toitures (page 27) : à la différence de la zone UA dont le caractère patrimonial et architectural doit être préservé, la zone UB peut tolérer des constructions offrant des toits terrasses dès lors qu'ils n'excèdent pas 20 % de l'emprise du bâtiment.

De même, comme pour les vérandas, les toits terrasses n'ont pas à être astreints à une pente ou à des matériaux définis (tuile, ardoise) alinéas 59B11g et 59B11i.

Zone UD (zone d'habitat pavillonnaire)

- Article 6, idem zone UB (simplification).
- Article 8, idem zone UA.
- Article 10, idem zone UA.
- Article 11, idem zone UB (toits-terrasse).

Zone UE (zone d'activité)

- Article 10 (page 50) : idem zones UA, UB, UD.
Article 13 (page 52), l'alinéa 96B13 est complété afin d'exiger la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Zone UF (page 58) (base aérienne de Creil)

- Article 10, idem zones UA, UB, UD, UE.

Zone UJ (page 79) (zone du camping)

- Article 10, idem zones UA, UB, UD, UE, UF.

Zone UP (page 89) (zone d'équipements publics)

- Article 10, idem zones UA, UB, UD, UE, UF, UJ.

Zone UT (page 98) (zone touristique et de loisirs)

- Article 10, idem zones UA, UB, UD, UE, UF, UJ, UP.

Zone AU (zone d'extension future)

- Article 8 (page 111), idem zone UA.
- Article 10 (page 112), idem autres zones.
- Article 11 (page 115), préciser à l'alinéa 59B11g : « à l'exception des vérandas et des toits-terrasse... ».

Zone A (zone agricole)

- Article 10, idem autres zones.

B. Les emplacements réservés

La municipalité ayant fait l'acquisition de terrains situés en emplacements réservés au PLU il est proposé de les supprimer et ainsi réaliser ce pourquoi ils avaient été institués.

Il s'agit des ER 8, ER 10 et ER 20 :

ER 8 : mise en valeur d'un étang

ER 10 : requalification des abords de l'église

ER 20 : aménagement d'une voie d'accès.

Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE

Emplacement réservé n°8

Echelle : 1/2000e



Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE

Emplacement réservé n°10

Echelle : 1/1000e



Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE

Emplacement réservé n°20

Echelle : 1/1000e



CHAPITRE DEUXIEME

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

2 - 1 - RAPPEL

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en deux 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, UI...
- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future, ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres soit au titre de la qualité des sites et du paysage.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également 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 et les emplacements réservés.

2 - 2 – LE REGLEMENT

2 - 2 - 1 - Préambule

Différents ajustements ont été apportés au règlement et doivent en permettre une meilleure administration. La plupart de ces modifications résultent de l'utilisation et de l'application au quotidien des règles du PLU. Elles tiennent compte également des nouvelles dispositions introduites par la réforme de l'urbanisme et dont l'entrée en vigueur a été effective au 1^{er} octobre 2007.

2 - 2 - 2 – Article 6

- Zone UA

L'article 6 est modifié afin de remplacer le terme « juxte » utilisé à l'alinéa 146A6c par le terme « accolé à ». Cette modification résulte d'une interprétation divergente entre les services de la Préfecture et la mairie de Verneuil en Halatte.

- Zones UB et UD

En zone UB, la règle relative à l'implantation des constructions a été simplifiée. Cette zone présente un tissu urbain assez discontinu. L'alignement ou le retrait doivent être autorisés sans que ce dernier soit nécessairement fixé (il peut varier entre 2 et 25 m !). La simplification du 1^{er} alinéa entraîne la disparition des deux alinéas suivants.

2 - 2 - 3 – Article 8

- Zones UA, UB, UD et AU

A l'article 8, les termes « éclairant les pièces principales » de l'alinéa 15A8 sont supprimés. En effet, depuis la réforme de l'urbanisme d'octobre 2007, les instructeurs de permis n'ont plus possibilité d'exiger les plans intérieurs des constructions. En conséquence, il ne sont plus en mesure d'identifier les pièces principales et les autres.

2 - 2 - 4 – Article 10

- Zones UA, UB, UD, UE, UF, UJ, UP, UT, AU et A

A l'article 10 des zones susvisées, l'alinéa 28A10 est supprimé.

Il n'a d'utilité que si la hauteur est calculée, non plus par rapport au terrain d'assiette de la construction ce qui est le plus courant, mais par rapport à l'altimétrie d'une voie de circulation. Or ce mode de calcul n'a jamais correspondu à une volonté communale.

2 - 2 - 5 – Article 11

- Zones UA et UB

A l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions les termes « aspect identique » sont remplacés par « un aspect en harmonie avec » (alinéa 43B11a).

Il s'agit par cette correction d'assouplir l'application de la règle. En effet, le terme identique dans son acception renvoie à des matériaux déjà employés dans la construction dont l'extension est envisagée, ce qui peut être très contraignant. Un résultat tout aussi agréable à l'œil peut être obtenu avec des matériaux dont l'aspect ou la tonalité respecteront les caractéristiques générales du bâtiment d'origine.

Il ne s'agit plus d'être identique mais similaire.

Par ailleurs, à l'alinéa suivant (43B11c), les termes « en particulier » sont supprimés. Il n'est pas souhaitable d'établir un lien entre des alinéas 43B11a et 43B11c qui recouvrent, après modification de leur rédaction, deux réalités différentes.

Dans le cas d'une construction ancienne traditionnelle, la réglementation reste exigeante et impose le recours aux matériaux originels.

- Zones UB et UD

En ce qui concerne les toitures, compte tenu de la diversité qui caractérise les zones UB et UD (mixte ou pavillonnaire), il paraît logique d'autoriser certaines parties de bâtiment en toit terrasse ; ces zones pouvant, sans difficulté, accueillir des édifices ou constructions présentant une architecture résolument contemporaine. Toutefois, pour éviter des ruptures trop importantes dans l'épannelage des constructions, cette possibilité sera limitée à 20 % de l'emprise du bâtiment.

Bien entendu, et comme pour les vérandas, la règle sera modifiée afin de ne pas assujettir les toits-terrasses à l'obligation de présenter des pentes ou des couvertures en tuiles ou ardoises (alinéas 59B11i et 59B11g).

- Zone AU

La précision relatives aux toits terrasses sera également apportée à l'article 11 des zones AU (alinéa 59B11g).

2 - 2 - 6 – Article 13

- Zone UE

L'alinéa 96B13 stipule que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain, affecté au stationnement. Cette dernière précision a été ajoutée afin de ne pas créer d'ambiguïté dans la lecture de l'alinéa. L'obligation de planter s'entend pour les surfaces dédiées aux parking étant rappelé qu'un autre alinéa (le 1^{er}) impose pour les espaces non bâtis un traitement paysager.

2 - 3 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

En préambule, il est rappelé que la numérotation initiale a été maintenue. Elle conserve au document approuvé d'origine toute sa cohérence et en permet une meilleure administration.

Trois emprises ont été supprimées ; elles portaient les numéros 8, 10 et 20.

Dans les 3 cas, les réserves ont fait l'objet d'une acquisition communale.

A l'issue de la présente modification, il reste 25 ER.

2 - 4 – EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

La modification du PLU n'a aucune incidence sur les zones inscrites dans le document approuvé le 22 janvier 2008.

CHAPITRE TROISIEME

MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3 - 1 - PRÉAMBULE

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 liée à la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones d'aménagement futur et nécessaire à l'accueil des populations nouvelles.

Pour assurer ces financements, la commune :

- 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 (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Mais compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) 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 tels que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) 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 ou non 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.

B) 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 terrestre, 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 apportée au plan est sans incidence sur le paysage.

En effet, elle ne concerne que le règlement du PLU et non l'affectation des sols.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

La commune est caractérisée par des milieux naturels dont certains nécessitent une vigilance particulière. Les espaces analysés dans le PLU approuvé déterminent la qualité biologique et écologique des lieux.

La modification ne porte pas atteinte à ces ensembles naturels. En effet, elle ne concerne pas le zonage ni la vocation des zones inscrites au PLU. Les ajustements apportés au règlement n'ont strictement aucune incidence sur les protections mises en œuvre par le document approuvé en 2008.

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.

Aucune des règles modifiées ne remet en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2008.

Il s'agit de simplifications qui ne concernent pas la définition des gabarits ou des densités mais qui permettront de mieux faire appliquer le règlement.