



# **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2**

**COMMUNE  
DE ROULLET-  
SAINT-ESTÈPHE**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## Table des matières

1. Objet de la modification de droit commun n°2 .....	3
2. Justification du choix de la procédure .....	3
3. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification .....	4
3.1    Modification du règlement écrit et graphique pour la zone UB :.....	4
3.1.1.    Création d'un sous-secteur pour autoriser le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs .....	4
3.2    Modification du règlement écrit pour la zone 1AU : .....	9
3.2.1.    Modification de l'article 5 .....	9
4. Effets des modifications sur l'environnement et notamment sur les espaces NATURA 2000 .....	10

## 1. Objet de la modification de droit commun n°2

La commune de Roulet Saint Estèphe a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 12 mai 2015. Ce PLU a fait l'objet d'une procédure de modification en date du 13 octobre 2016.

La présente modification, prescrite par arrêté du 24 mai 2018 du Président de GrandAngoulême, a pour objectif de modifier le règlement :

- Pour la zone 1AU :
  - o Modification de l'article 1AU5 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Pour la zone UB :
  - o Création d'un sous-secteur autorisant le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2. Justification du choix de la procédure

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme :

- La révision (articles L 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme)
- La modification (articles L 153-36 à L 153-40 du code de l'urbanisme)

La présente procédure n'est pas soumise au champ d'application de la révision car :

- Elle n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le PADD. En effet, cette modification permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD :
  - o « Promouvoir une urbanisation maîtrisée, basée sur la notion de quartier et la mixité des formes et des fonctions »
  - o « Promouvoir la qualité des implantations résidentielles et la qualité du cadre de vie »
- Elle n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas 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.

Aussi, la procédure de modification est la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLU dans ce cas précis.

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes :

- La modification de droit commun (articles L 153-41 à L 153-44) ;
- La modification simplifiée (articles L 153-45 à L 153-48).

La modification de droit commun est soumise à enquête publique lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure relève du champ d'application de la procédure de modification de droit commun, car elle consiste notamment à modifier l'article 5 pour la zone 1AU en diminuant de 20% les possibilités à construire.

La procédure de modification de droit commun est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Rouillet Saint Estèphe dans ce cas précis.

Le dossier sera donc notifié aux personnes publiques associées avant l'enquête publique durant 1 mois minimum.

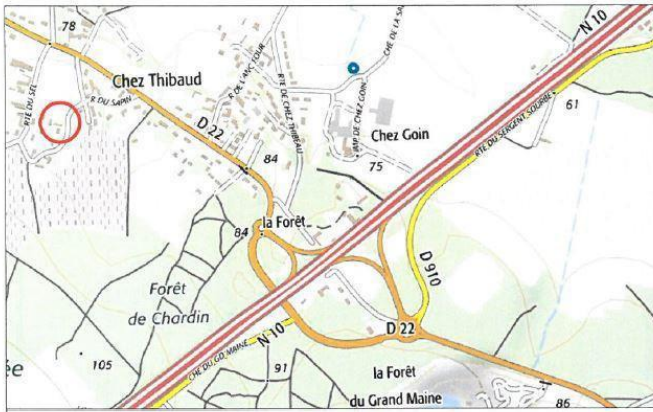
### 3. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification

#### 3.1 Modification du règlement écrit et graphique pour la zone UB :

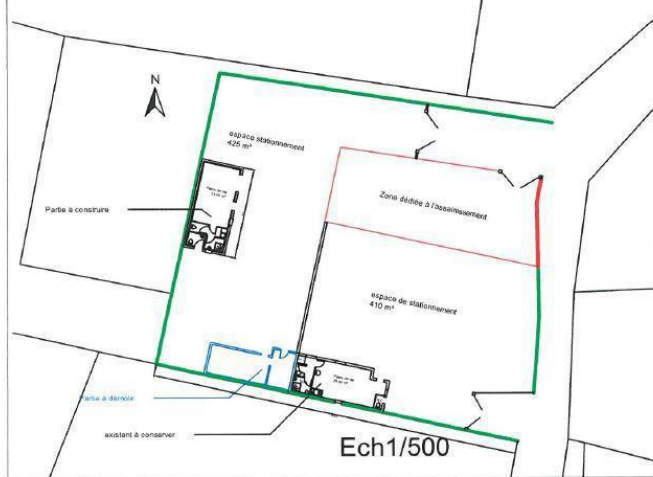
##### 3.1.1. Création d'un sous-secteur pour autoriser le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le syndicat mixte des gens du voyage, propriétaire d'un terrain sur la commune de Rouillet-Saint-Estèphe, souhaite y réaliser un terrain familial. Le PLU en vigueur, notamment en zone UB (concernée par le projet), n'autorise pas le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

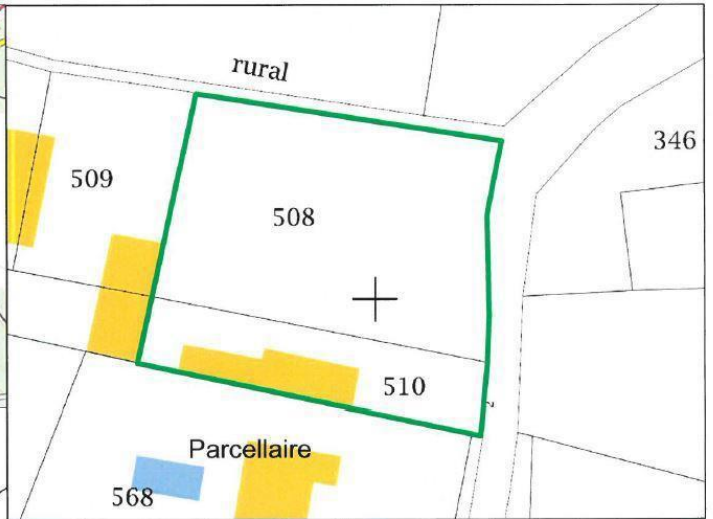
Il est donc proposé la mise en place d'un sous-secteur sur les parcelles en question, noté UBgv. Ce sous-secteur spécifique sera également mentionné dans le règlement écrit.



Plan masse



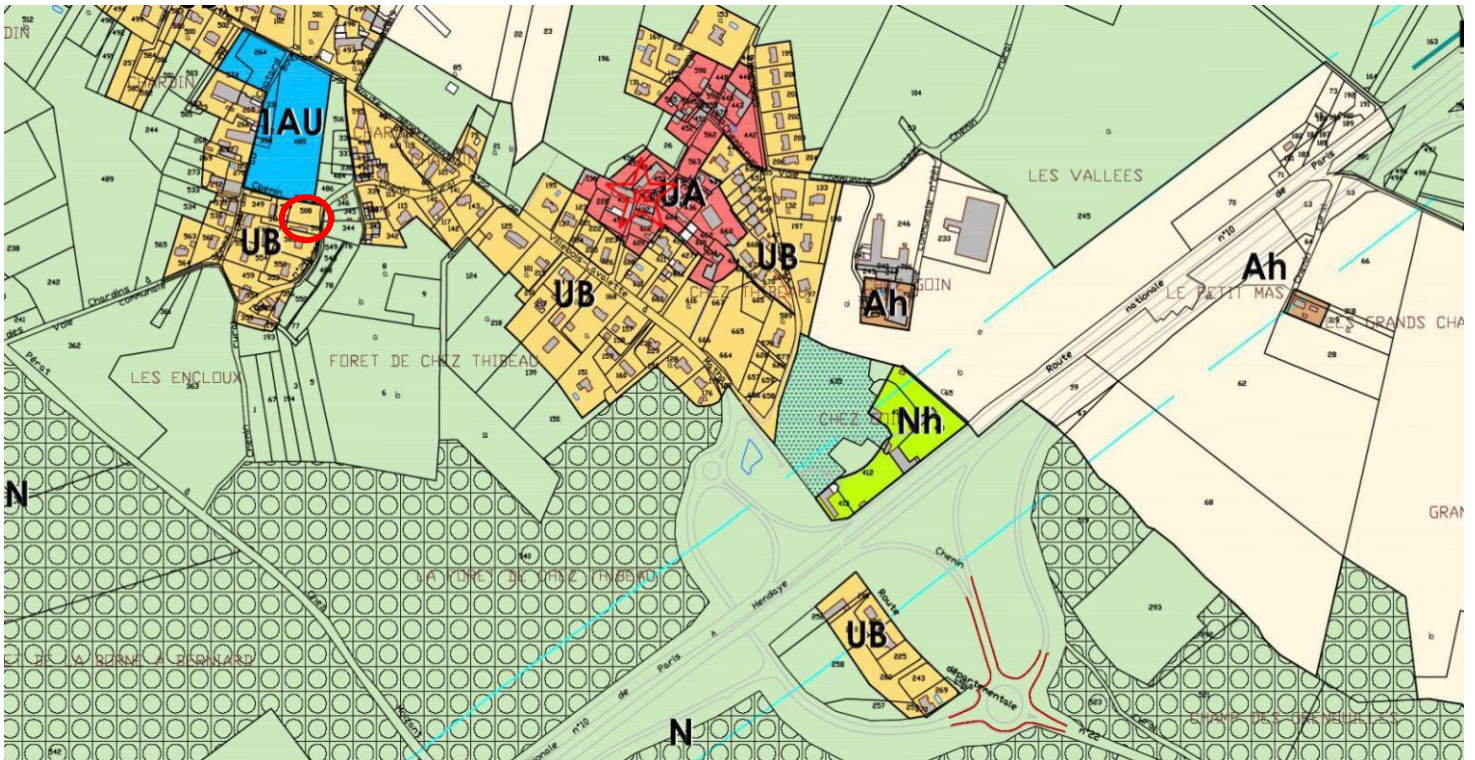
Ech 1/500



Parcelaire



établi par le SMAGVC  
Projet de terrain familial de Roulet Saint Estephe  
"Chardin" rue des Sapins 16440 Roulet Saint Estephe  
Section 313G N° 508 et 510  
date le : 09 janvier 2018



Localisation du terrain familial (entouré en rouge)

- Règlement – Page 5 :

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	
<p><b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.</p> <p>Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.</p> <p><b><u>Les zones urbaines « U »</u></b></p> <p>Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages) ;</li> <li>▪ Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine à dominante pavillonnaire) ;</li> <li>▪ Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;</li> <li>▪ Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant les principales activités économiques).</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.</p> <p>Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.</p> <p><b><u>Les zones urbaines « U »</u></b></p> <p>Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages) ;</li> <li>▪ Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine à dominante pavillonnaire) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sous-secteur UBgv : Destiné au stationnement collectif et au stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</b></li> </ul> </li> <li>▪ Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;</li> <li>▪ Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant les principales activités économiques).</li> </ul>

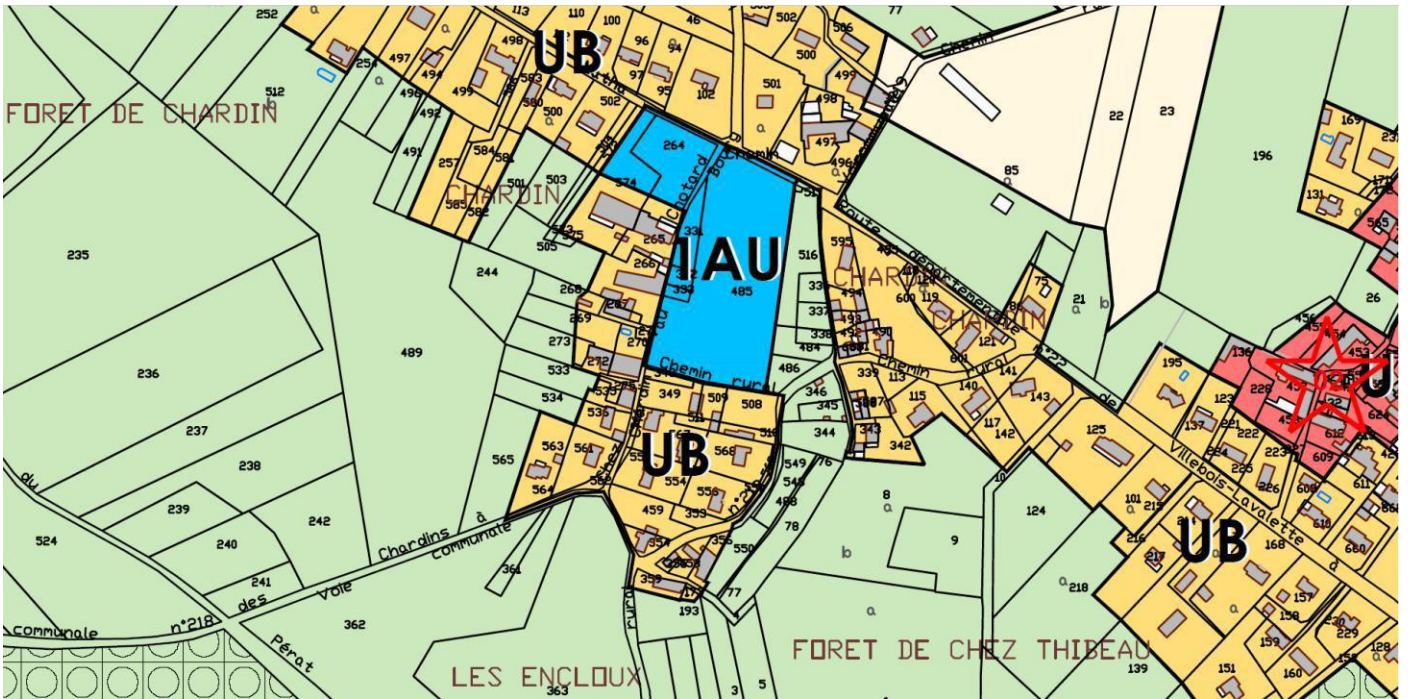
- Règlement – Page 34 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UB</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UB</u>
<b>SECTION II</b> <b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>	
<b>ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>

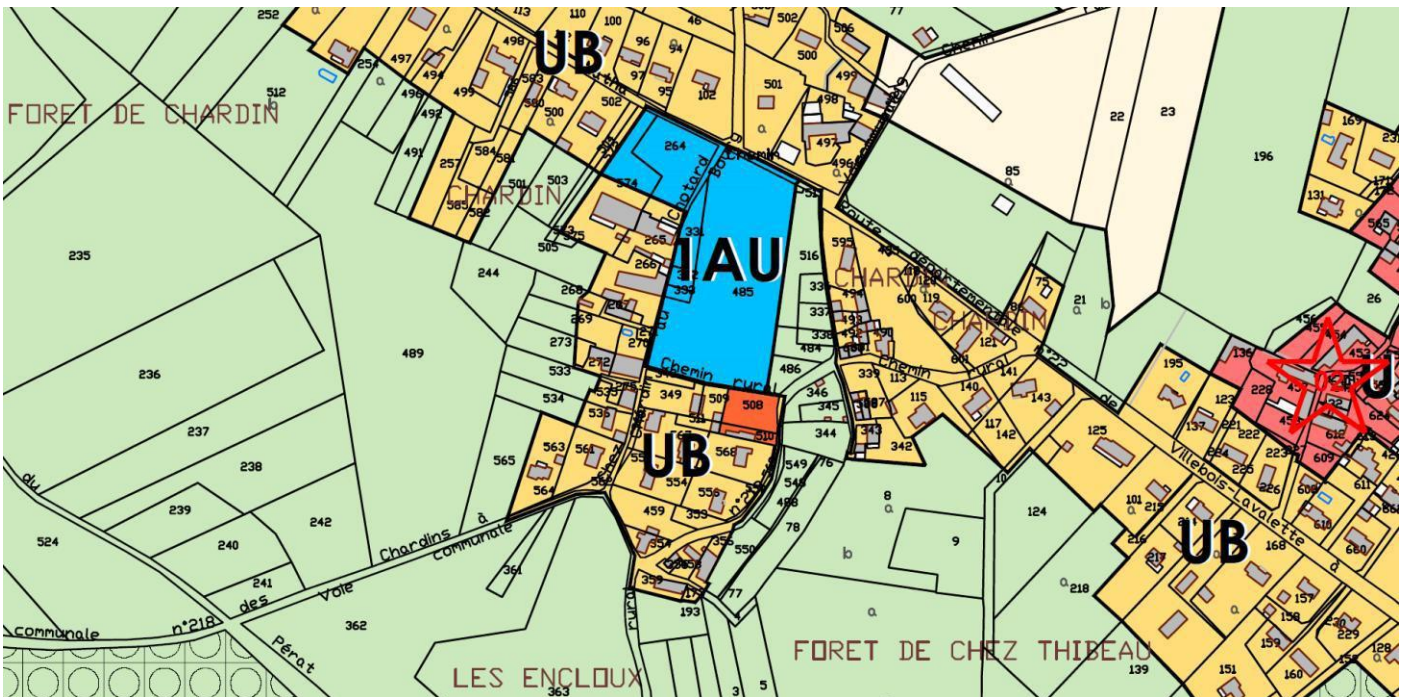
<p>Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>1.1. Les constructions nouvelles et les extensions</b> destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.</p> <p><b>1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes</b>, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</p> <p><b>1.3. Les habitations légères de loisirs</b>, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><b>1.4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations</b> qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.</p> <p><b>1.5. Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont interdites les constructions isolées non comprises dans une opération d'ensemble à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas les OAP et l'aménagement ultérieure de la zone.</b> Concernant le risque d'inondation :</p> <p><b>1.6. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente</b>, sont également interdites les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>1.1. Les constructions nouvelles et les extensions</b> destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.</p> <p><b>1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes</b>, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</p> <p><b>Cependant, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est autorisé dans le sous-secteur UBgv.</b></p> <p><b>1.3. Les habitations légères de loisirs</b>, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><b>1.4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations</b> qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.</p> <p><b>1.5. Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont interdites les constructions isolées non comprises dans une opération d'ensemble à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas les OAP et l'aménagement ultérieure de la zone.</b> Concernant le risque d'inondation :</p> <p><b>1.6. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente</b>, sont également interdites les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.</p>
---	---

Modification du règlement graphique :

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :





## 3.2 Modification du règlement écrit pour la zone 1AU :

### 3.2.1. Modification de l'article 5

Le règlement actuel de la zone 1AU impose, pour les constructions nouvelles et leurs extensions, une implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques au nu du mur de façade à l'alignement ou à 3 mètres.

Cependant, il convient de préciser, pour la zone 1AU, que le retrait de 3 mètres est un minimum, terme ayant été oublié et qui offre une certaine souplesse.

Il convient donc de modifier cette règle, non justifiée dans le rapport de présentation, afin de garantir une meilleure intégration architecturale.

- Règlement – Page 91 :

Rédaction actuelle de la zone 1AU	Rédaction proposée de la zone 1AU
<p><i>SECTION II</i> <i>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</i></p>	
<p><b>ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>5.1. Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une même unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.</p> <p>5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.</p> <p>5.3. Les exceptions</p> <p>Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>5.1. Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une même unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.</p> <p>5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement <del>ou</del> <del>à 3 mètres</del> des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, <b>ou en retrait de 3 mètres minimum.</b></p> <p>5.3. Les exceptions</p> <p>Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.</li></ul>
--	--

#### 4. Effets des modifications sur l'environnement et notamment sur les espaces NATURA 2000

Les emplacements réservés, dont la suppression est prévue et la modification de l'article 5 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques pour la zone 1AU n'ont pas de relation directe avec les espaces protégés au titre de NATURA 2000.

La présente modification simplifiée ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement au sens de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme.