



# NOTICE DE PRESENTATION

## SOMMAIRE

---

### Contenu

<b>1 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°7</b> .....	3
1.1 Historique du Plan d'Occupation des sols.....	3
1.2 Motivation du choix de la procédure.....	4
1.3 Objet de la modification n°7 .....	4
1.4 Justification de la modification n°7.....	4
1.5 Compatibilité de la modification du POS .....	5
1.6 Incidences de la modification du POS .....	6
<b>2 DESCRIPTION DES MODIFICATIONS</b> .....	7

# 1. Motivations et justifications de la modification n°7

## 1.1 Historique du Plan d'Occupation des sols

Le plan d'Occupation des sols de Villers-Ecalles a connu les évolutions suivantes :

### Plan d'Occupation des sols n°1

Prescrit le 27 juin 1984  
Modifié le 7 janvier 1986  
Arrêté le 21 juin 1985  
Publié le 27 août 1986  
Modifié le 30 juin 1987  
Approuvé le 25 novembre 1988

### Plan d'occupation des sols n°2

Révision prescrite le 22 février 1991  
arrêtée le 21 décembre 2001

#### **1° Modification**

prescrite le 07 février 2003  
arrêtée le 22 avril 2003

#### **2° Modification**

prescrite le 02/07/2004  
approuvée le 28/01/2005

#### **3° Modification**

prescrite le 02/07/2004  
approuvée le 28/01/2005

#### **4° Modification**

prescrite le 03/02/2006  
approuvée le 12/05/2006

#### **Mise en compatibilité**

approuvée le 20/3/2008

#### **Mise en révision**

prescrite le 2/7/2008

#### **Mise en compatibilité**

approuvée le 14/10/2011

#### **5° Modification**

prescrite le 14/10/2011  
approuvée le 23/3/2012

#### **6° Modification**

prescrite le 2/7/2015  
approuvée le 12/11/2015

### Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VILLERS-ECALLES a été prescrite en vue de constituer un document adapté aux besoins communaux en matière d'aménagement de son territoire à moyen terme et de prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis la dernière révision du POS (SRU, UH, ENL, Grenelle I, II...). La prescription de la révision du POS en PLU a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du **2 juillet 2008**. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et le Diagnostic Agricole ont été réalisés. Le dossier est finalisé. Compte tenu des délais d'enquête et de procédure, le PLU devrait entrer en vigueur au plus tôt au premier semestre 2017. Ce délai n'est pas compatible avec l'objet de la modification.

## **1.2 Motivation du choix de la procédure**

L'article L174-4 du code de l'urbanisme dispose que "les POS maintenus provisoirement en vigueur (...) peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ; (...)".

Par ailleurs, vu l'objet de la modification, une procédure de modification simplifiée du POS peut être engagée conformément aux dispositions des articles L 123-13-3, L127-1, L128-1, L128-2 et L123-1-11 du Code de l'Urbanisme ;

## **1.3 Objet de la modification n°7**

Les changements apportés au dossier de P.O.S. concernent :

- **UNE ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UY** pour permettre les changements de destination pour l'installation d'établissements publics ou d'intérêt général dans les zones UYi.

## **1.4 Justification de la modification n°7**

De Barentin à Villers-Ecalles, la vallée de l'Austreberthe constitue une même unité urbaine linéaire irriguée par la RD143. Le paysage urbain de la vallée est principalement marqué par des maisons ouvrières en briques, du XIXe siècle (sauf à l'approche du centre-ville de Barentin où l'on observe de l'habitat collectif) au milieu desquelles émergent quelques grandes unités industrielles qui constituent l'identité historique du territoire.



Comme dans l'ensemble des communes de l'Austreberthe, où la tradition est ancienne (compte-tenu, sans doute, de la source d'énergie et de la capacité d'approvisionnement en eau que représente la rivière), l'activité industrielle et artisanale de Villers-Ecalles est implantée dans la vallée. Cette urbanisation industrielle de la vallée s'est développée à partir du 19<sup>e</sup> siècle sur un mode linéaire sous l'impulsion de l'industrie textile. Au fil du temps, les activités et habitats

ouvriers puis les commerces et équipements se sont installés. Il existe historiquement trois implantations industrielles ou artisanales au cœur de l'urbanisation Villers-Ecalloise :

- Zone « BIDAULT »
- Zone « UNISYS »
- Zone « FERRERO »

La commune a toujours accordé beaucoup d'importance à la préservation et la création d'emplois locaux et à la pérennité et au développement de l'économie industrielle, artisanale et commerciale sur son territoire. Elle observe son évolution et constate que les activités industrielles et artisanales sont en net recul ces dernières années. En une vingtaine d'année, à l'exception de FERRERO, la commune a perdu toutes les activités d'importance : UNISYS (construction informatique), BIDAULT (corderie), ETDE (électricité-lumière, équipement des collectivités).

Afin de répondre aux enjeux économiques et industriels, la Commune a maintenu des zones classées UY dans son Plan d'Occupation des Sols. Située exclusivement dans la vallée, les zones UY du POS sont par ailleurs toutes identifiées par un indice i (inondable).

Dans ces zones UYi, il existe un bâti désormais inadapté aux enjeux économiques actuels (anciennes habitations liées à l'industrie des XIXe et XXe siècle par exemple). Il convient de préserver ce bâti ancien et de qualité qui n'a plus de vocation industrielle. Il est donc proposé de **permettre les changements de destination dans les zones UY** pour favoriser la pérennisation du bâti ancien de qualité.

La modification conforte d'ailleurs les objectifs du POS :

### II.2.3 Les protections paysagères

*Les mares, jardins familiaux, **parc du manoir**, clos masure présentant un intérêt paysager sont protégés en application de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme.*

*En effet, ces éléments sont les témoins des traditions agricoles et des modes de vie...*

*Le **patrimoine bâti de qualité, témoin de l'évolution de habitat à Villers-Ecalles**, est soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1 b... **maisons de maître et manoirs...***

*source : Révision du P.O.S. de Villers-Ecalles - 20 décembre 2001*



*Exemple de bâti ancien de qualité sans vocation industrielle mais situé en zone UY du POS*

## **1.5 Compatibilité de la modification du POS**

### **➤ AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

La présente modification respecte les principes généraux édictés par les diverses lois d'aménagement et d'urbanisme et les articles du Code de l'Urbanisme concernant la commune de VILLERS-ECALLES.

### **➤ AVEC LE SCOT**

La commune fait partie de l'aire d'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la vallée de l'Austreberthe approuvé le 14 Mars 1974. Depuis cette date, aucun SCOT n'est à l'étude.

## **1.6 Incidences de la modification du POS**

### **➤ INCIDENCES SUR LES SITES NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN**

Les changements ne portent pas atteinte aux espaces naturels et au site paysager et urbain dans la mesure où la modification ne modifie pas l'usage des espaces environnants et notamment des zones naturelles agricoles situés à proximité.

### **➤ INCIDENCES SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

La modification n°7 du POS n'a pas d'incidence directe sur les équipements et les réseaux de la Commune.

## 2. Descriptions des modifications

Les pièces du POS concernées par la modification sont les suivantes :

- Le règlement écrit : Zone UY article 2.6

La **modification** porte sur l'article, UY 2.6 , du règlement du Plan d'Occupation des Sols qu'elle propose de modifier, soit :

### **AVANT LA MODIFICATION N°7**

#### Article UY 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.6 Dans le secteur UYi, seuls sont autorisés :

- les extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales à l'exclusion de tout sous-sol, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus du niveau des inondations ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que le sinistre ne soit pas consécutif au risque inhérent au secteur.
- la réalisation de clôtures, sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

### **APRES LA MODIFICATION N°7**

#### Article UY 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.6 Dans le secteur UYi, seuls sont autorisés :

- les extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales à l'exclusion de tout sous-sol, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus du niveau des inondations ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que le sinistre ne soit pas consécutif au risque inhérent au secteur.
- la réalisation de clôtures, sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- **Les changements de destination pour l'installation d'établissements publics ou d'intérêt général**
- **sous réserve que le niveau de plancher soit au-dessus des plus hautes eaux connues s'ils accueillent du personnel et/ou du public,**
- **sous réserve de limiter les impacts sur les écoulements initiaux ou compenser ces impacts**
- **sous réserve de garantir une non-aggravation de la situation.**