

URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Till

Envoyé en préfecture le 23/07/2019

Reçu en préfecture le 23/07/2019

Affiché le

ID : 060-216005074-20190719-2019_7_5_1-DE

Téléphone : 03 44 45 17 57

Fax : 03 44 45 04 25

contact@urbaservice.fr

Commune de PRECY SUR OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

.....

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
<u>INTRODUCTION</u>	3
Le PLU - Aspects généraux	3
Contenu du document	4
<u>CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION</u>	5
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. Hypothèses d'aménagement	7
<u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u>	15
2.1. - Rappel	17
2.2. – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
2.3. – Le règlement graphique	19
2.4. – le règlement écrit	22

<u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u>	28
3.1. - Préambule	30
3.2. - Les implications	30
3.3. - Les actions d'accompagnement	31
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	32

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de Précý sur Oise a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 08 décembre 2017.

Conformément aux termes de l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme le Maire a décidé d'engager une modification du PLU.

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. 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 Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), 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 durables,

- 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 neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de Précý sur Oise, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

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

- un règlement écrit n°3,
- un règlement graphique n°4b / plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/ 2 000^e),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

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.

CHAPITRE PREMIER

LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

1.1. - **LES DONNÉES DE BASE**

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Précy sur Oise.

1.2. - **OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

1 - 2 - 1 - **Nature de la modification**

Les corrections qu'il est proposé d'apporter au document en vigueur concernent :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit.

1 - 2 - 2 - **Hypothèses d'aménagement**

L'application au quotidien des dispositions du PLU a mis en évidence des insuffisances voire dans certains cas des incohérences. Les modifications souhaitées ont pour objectif de permettre une meilleure administration du document sans remettre en cause ses orientations générales.

A. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUh dans lesquelles des OAP ont été définies sont concernées.

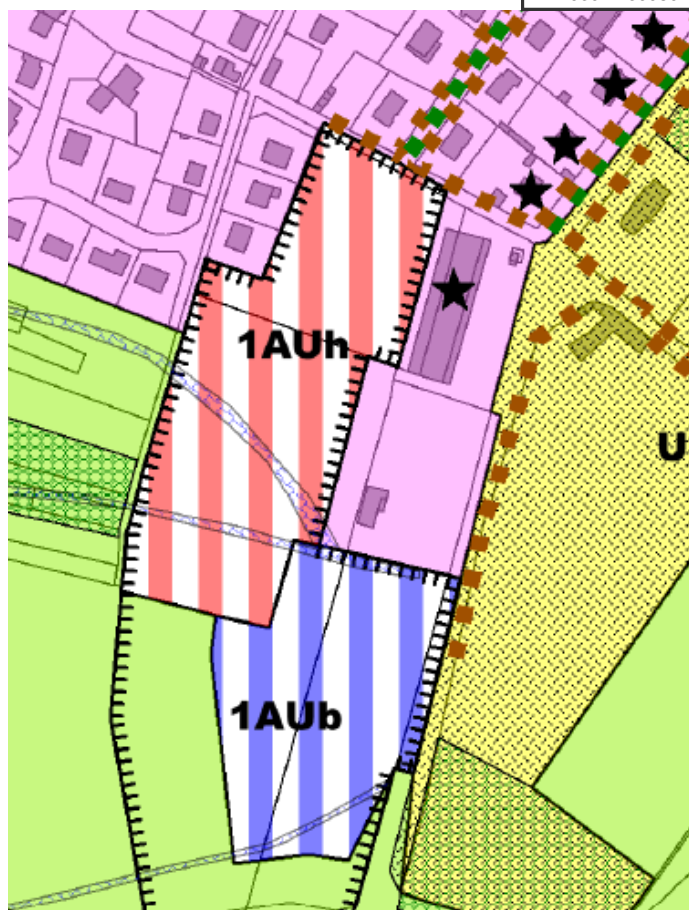
- **Zone 1AUa**

Il conviendrait de réécrire et de préciser la part dédiée aux commerces ou services étant rappelé qu'ils ne peuvent être autorisés qu'en rez-de-chaussée des immeubles.

- **Zones 1AUb et 1AUh**

Ces deux zones sont contiguës et doivent chacune recevoir une opération : un lotissement en zone 1AUh, un EPHAD en zone 1AUb.

La représentation graphique des deux zones est erronée et doit être corrigée.

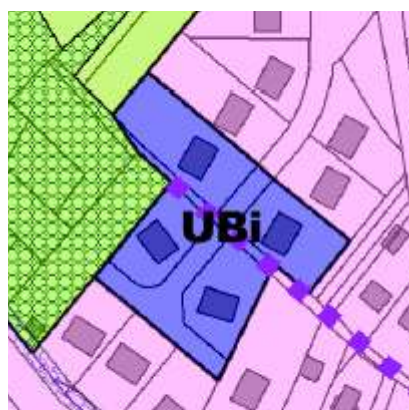


Par ailleurs, afin de ne pas hypothéquer les opérations attendues, il conviendrait de préciser que la coulée verte qui doit être aménagée pourra être traversée par des équipements d'infrastructure (voirie, canalisation, etc.) à la condition que sa fonctionnalité ne soit pas remise en cause.

B. Le règlement graphique

- Secteur UBi

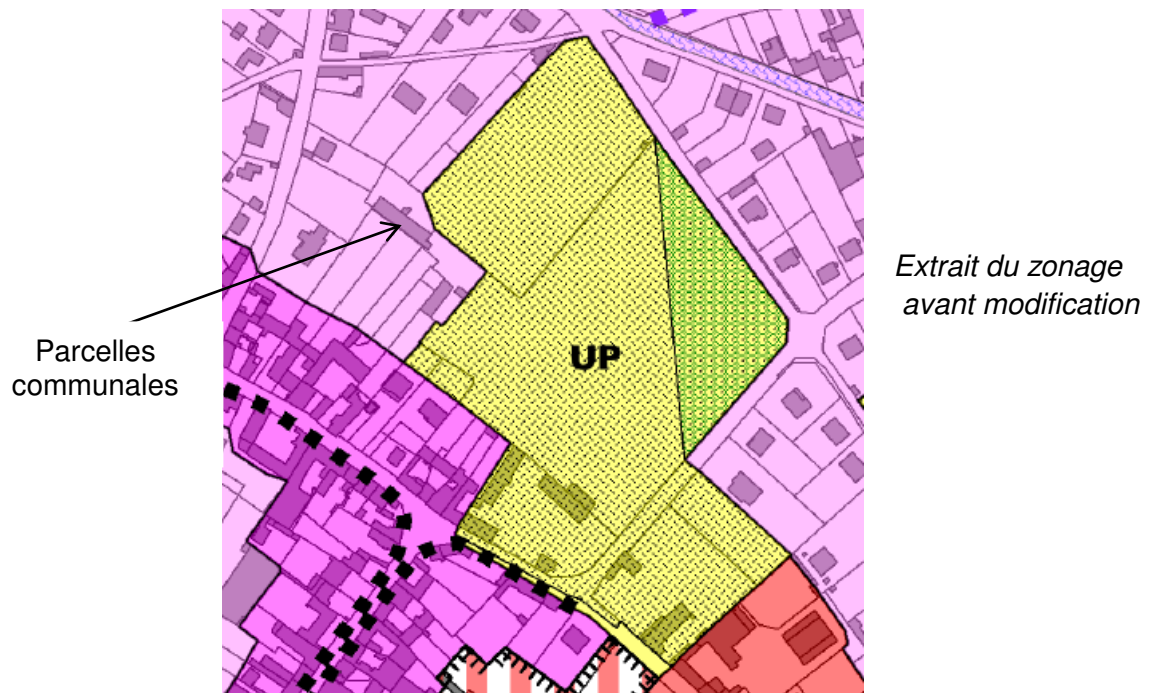
Il s'agit d'un secteur connu pour ses sources dans lequel aucune nouvelle construction ne doit pouvoir être autorisée. Le périmètre du secteur doit être élargi aux trois parcelles bâties situées en bordure de la route de Beauvais au Sud.



Extrait du zonage avant modification

- Zone UP

Deux parcelles communales ont été oubliées lors de l'inscription de la zone UP au lieu-dit « les Brouillards » ; il s'agit des parcelles cadastrées section AC n°230 et 563.

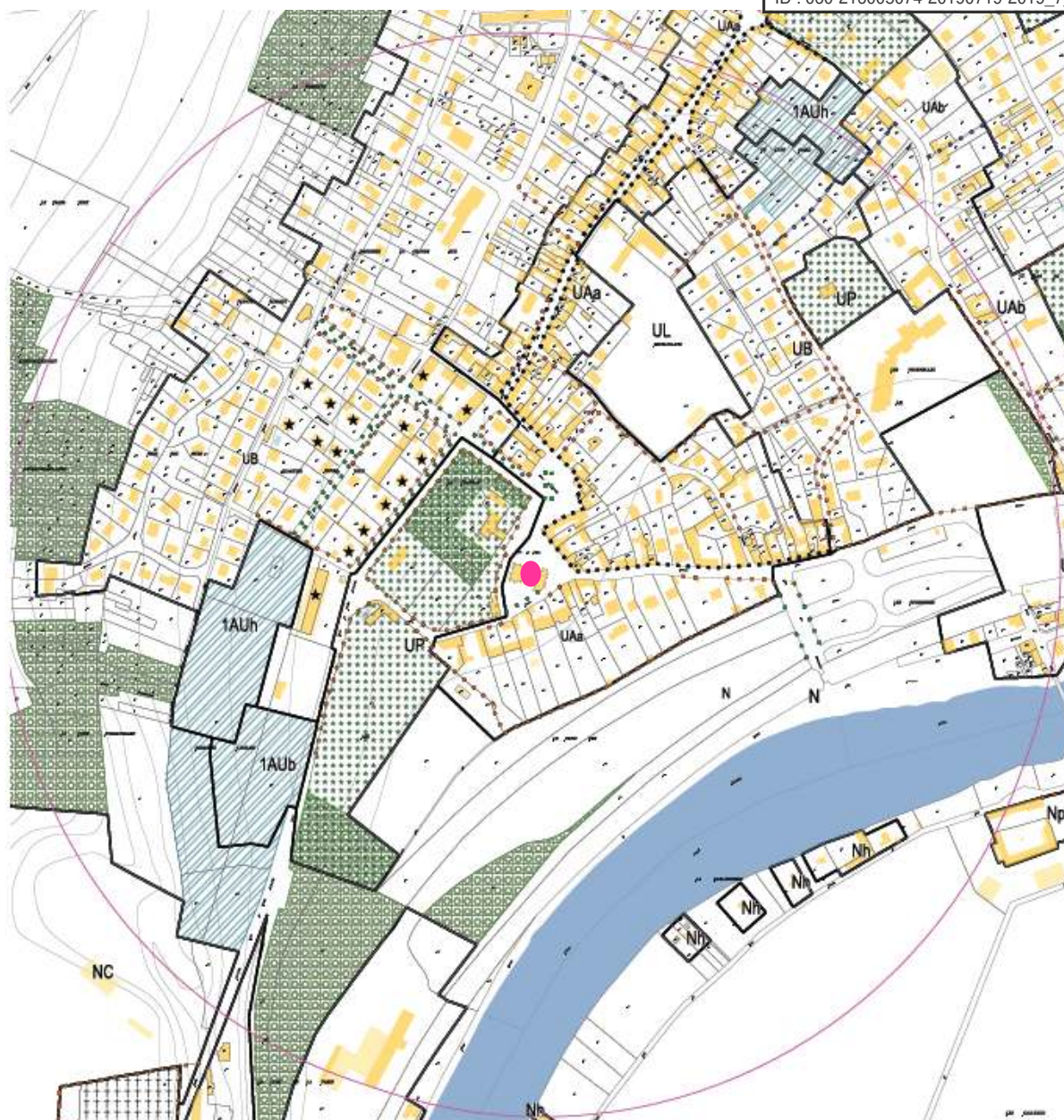


- Report des courbes de niveau

Compte tenu de la variété du relief, le report des courbes de niveau constitue une information très utile lors de l'examen des autorisations de construire.

- Report de la servitude liée au monument historique

Le report sur le plan de découpage en zones de la servitude d'utilité publique liée à l'église, classée monument historique, présente l'avantage de pouvoir identifier immédiatement les terrains concernés par cette protection.



- Création d'un emplacement réservé

Le chemin rural dit des hauts degrés est une voie en impasse qui dessert quelques habitations. L'aménagement d'un espace de retournement à son extrémité permettrait aux services (collecte des ordures ménagères, etc.) d'y circuler sans difficulté.

Retournement à prévoir



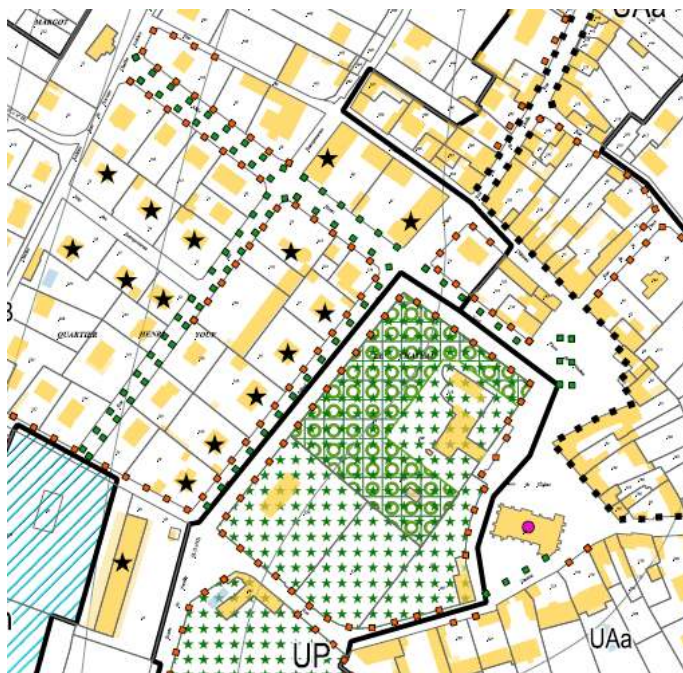
- Correction d'erreurs matérielles

- Légende des plans de découpage

Plusieurs références à des articles du Code de l'Urbanisme sont erronées et doivent être corrigées.

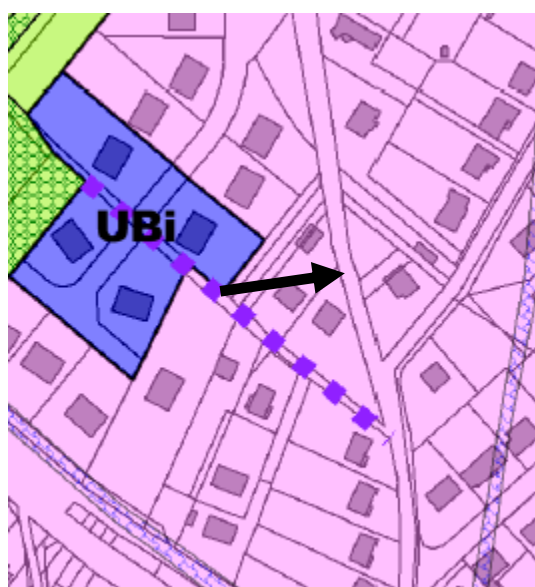
- Report des murs et haies à protéger

Des inversions dans le choix du code couleur ont été constatées lors de l'identification des murs ou alignements d'arbres à protéger. Une visite sur le terrain a permis de rétablir le bon classement.



- Déplacement de la protection d'un chemin

La voie en impasse de la Tour du Moulin a été par erreur classée en chemin à protéger. Or la protection concernait un tronçon de la rue du Tour du Moulin située un peu plus à l'Est.



C. Le règlement écrit

- Secteur UBi

Ce secteur qui a été agrandi au plan ne figurait pas au règlement écrit. Or, compte tenu des risques connus, il est primordial que toute nouvelle construction y soit interdite.

- Le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Le PPRI est une servitude qui a été intégrée au PLU par un arrêté de mise à jour récent. Le règlement des zones du PLU impactées par les dispositions du PPRI devra être complété.

- Le règlement de la zone UA

- Afin de lutter contre la désertification commerciale, la municipalité propose d'interdire le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée en logement.
- La zone UA se subdivise en deux secteurs UAa et UAb, le premier étant présenté comme le plus dense. Or, à la lecture du règlement de la zone UA, cette différence n'apparaît pas. Pour y remédier, il est proposé de réglementer l'emprise au sol et la hauteur dans le secteur UAb.
- La hauteur des annexes et abris de jardin devra être corrigée : il est proposé 3,00 m au faitage pour les abris de jardin de moins de 6 m² au sol et de 4 m à l'égout du toit pour les annexes de plus de 6 m² au sol.
- Quelques précisions devront être apportées à l'article 11 (matériaux de couverture, de façade, ouverture en toiture, clôture, etc.).

- Le règlement des zones UA et UB

- Pour éviter des abus, il est nécessaire de redéfinir la règle des 35 m de profondeur et de fixer cette profondeur à partir des voies publiques existantes (sauf pour les extensions des constructions existantes).
- Le plan de découpage en zones identifie des sections de voies le long desquelles l'alignement est obligatoire. Cette obligation doit également être mentionnée dans le règlement écrit pour éviter toute confusion.

- Le règlement de la zone UB

- L'article 11 sera complété et certains alinéas modifiés pour tenir compte des difficultés rencontrées lors de l'application de certaines règles (toitures, ouvertures en toiture, clôture, etc.).

- Le règlement de la zone UL
 - La municipalité souhaite vivement enrayer la désertification médicale qui touche la ville ; elle souhaite permettre l'accueil d'une maison de santé en zone UL sur des terrains lui appartenant. Il conviendrait d'adapter le règlement à ce projet.

- Le règlement de la zone UP
 - S'agissant de secteurs couvrant des propriétés patrimoniales, l'affectation des bâtiments doit être strictement encadrée. Dans ce sens, la municipalité a souhaité préciser les changements de destination avec lesquels les immeubles à protéger pouvaient être compatibles.
 - Par ailleurs, en ce qui concerne la notion d'extension, il est nécessaire de préciser à quoi s'appliquent les 30 % autorisés (en l'occurrence la surface de plancher existante).

- Le règlement de la zone 1AUa

Il est nécessaire de clarifier l'article 2 et de préciser ce qui peut être autorisé et dans quelles proportions ; cela concerne notamment la part consacrée aux commerces.

CHAPITRE DEUXIÈME

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

2 - 1 - **Rappel**

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre 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,
- les 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 ont pour indicatif : AU,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

➤ 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,
- les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger.

➤ La présente modification concerne :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement graphique (plans de découpage en zones),
- Le règlement écrit,
- Les emplacements réservés.

2 - 2 – **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- **Zone 1AUa**

Des correctifs ont été apportés à la page 3 du document traitant des OAP en zone 1AUa.

En premier lieu la superficie exacte du terrain n'est pas de 4 274 m² mais de 6 542 m².

Ensuite le principe de répartition entre logement et commerce a été réécrit pour plus de clarté.

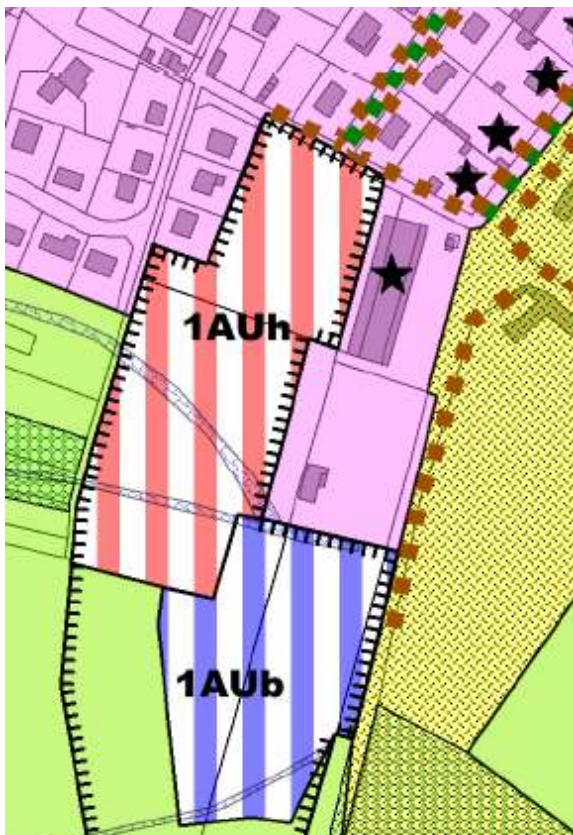
Ainsi, le site accueillera des logements (dont 25 % de logements aidés) et des commerces ou des activités de services mais uniquement en rez-de-chaussée, sur une surface au moins égale à 400 m². Il s'agit d'un assouplissement de l'orientation initiale afin de rendre possible une opération dans ce secteur.

La précédente rédaction évoquait 1/3 des rez-de-chaussée occupés par de l'activité. Cette proposition a semblé trop importante au risque d'hypothéquer tout projet dans une zone à requalifier. La terminologie « activités tertiaires » a été remplacée par « activités de services » afin de limiter les nuisances éventuelles.

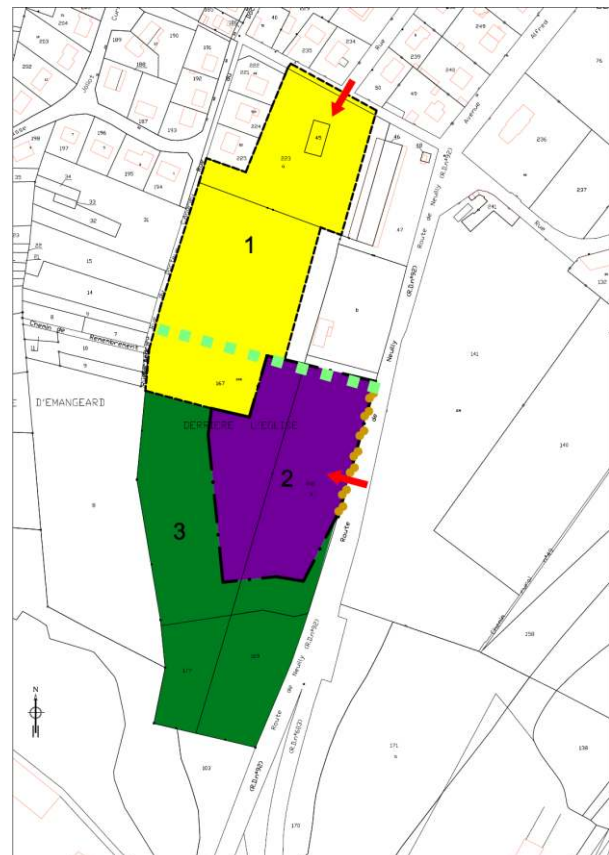
- Zones 1AUb et 1AUh

Ces deux zones sont couvertes par la même OAP. Une incohérence entre la représentation graphique de l'OAP et le plan de découpage en zones a été relevée. Le secteur en jaune (zone 1AUh) doit se prolonger au-delà de la coulée verte. Par ailleurs, les exigences relatives à cette coulée verte ont été réduites sans remettre en cause son utilité. Sa largeur sera de 10 m au minimum et elle sera rétrocedé dans le domaine public.

Enfin la coulée verte pourra être traversée en cas de besoin par des équipements d'infrastructure ; cela sera notamment le cas de la voirie du lotissement qui permettra d'accéder par l'arrière au futur EPHAD (zone 1AUb).



Extrait du plan de découpage en zones



Extrait des Orientations d'Aménagement
et de Programmation

2 - 3 – le règlement graphique

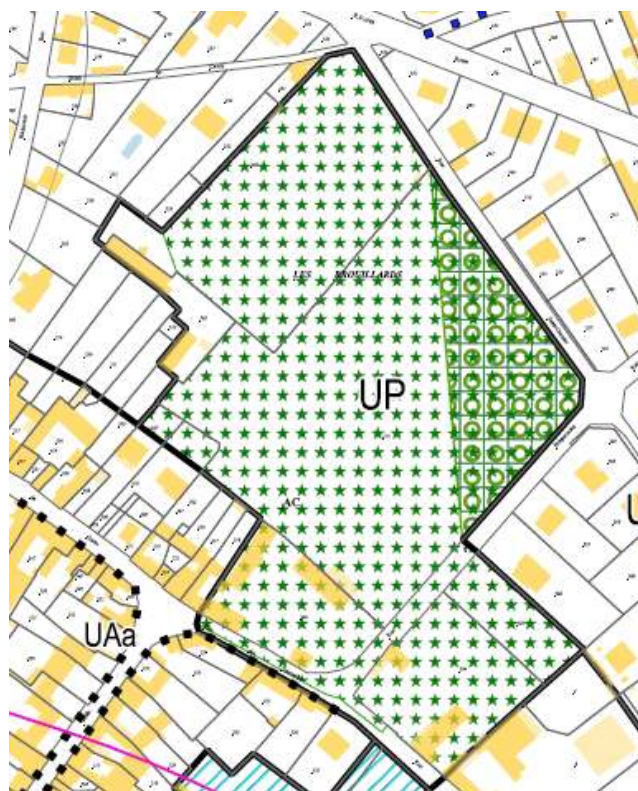
2 - 3 - 1 – Le secteur UBi

Le secteur UBi concerne des propriétés bâties dont les terrains sont touchés par des sources. Pour des raisons de sécurité, le périmètre du secteur UBi a été agrandi aux trois parcelles bâties bordées par la route de Beauvais.



2 - 3 - 2 – La zone UP lieu-dit « les Brouillards »

Le périmètre a été agrandi afin d'incorporer deux parcelles bâties communales (parcelles AC n°230 et 563). Elles rejoignent des équipements communaux déjà présents en zone UP. Le regroupement dans une même zone des installations municipales facilite leur gestion en cas de travaux et d'application des règles du PLU.



2 - 3 - 3 – Le report de nouvelles informations

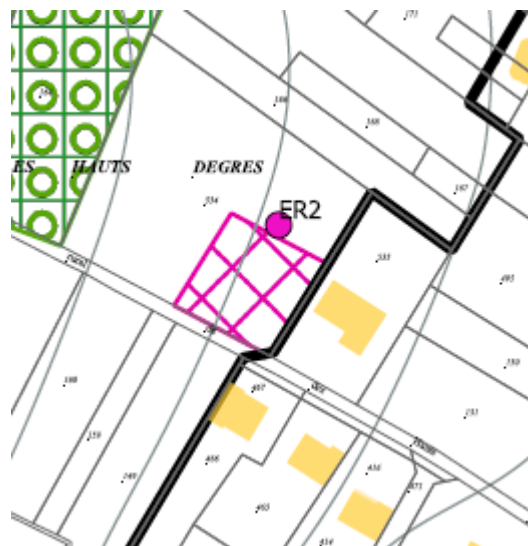
Deux informations ont été reportées au plan qui doivent permettre une meilleure administration du document lors de l’instruction des demandes d’urbanisme.

Il s’agit des courbes de niveau et du rayon de 500 m figurant la servitude de monument historique.

Dans les deux cas, elles constituent des informations importantes immédiatement lisibles sur le plan de découpage en zones.

2 - 3 - 4 – Création d’un Emplacement Réservé n°2

L’emprise inscrite au plan est destinée à l’aménagement d’une aire de retournement ; elle doit permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères de pouvoir évoluer dans de bonnes conditions chemin dit des hauts degrés (voie en impasse). La réserve est inscrite au bénéfice de la commune ; elle prend la forme d’un carré de 25 m de côté.



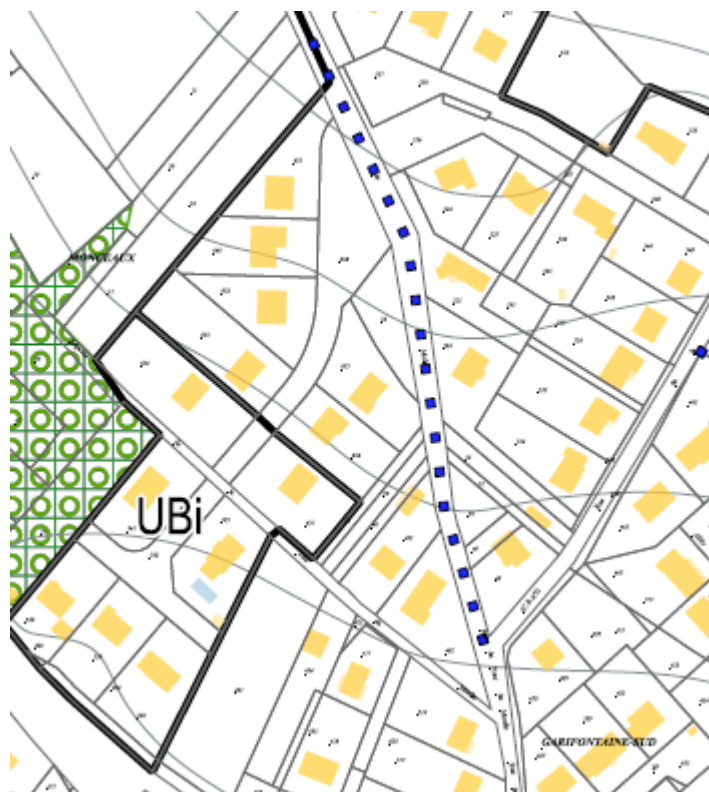
2 - 3 - 5 – Erreurs matérielles

Plusieurs erreurs ont été relevées lors de l’application du PLU.

En légende, certaines définitions qui font référence à des articles du Code de l’Urbanisme sont erronées.

Les zones de protection du patrimoine sont définies au titre de l’article L. 151-19 et non L. 151-23 du Code de l’Urbanisme ; les murs de clôture sont protégés en vertu de l’article L. 151-19 du même code. Enfin les chemins et sentes sont protégés au titre de l’article L. 151-38 du Code de l’Urbanisme.

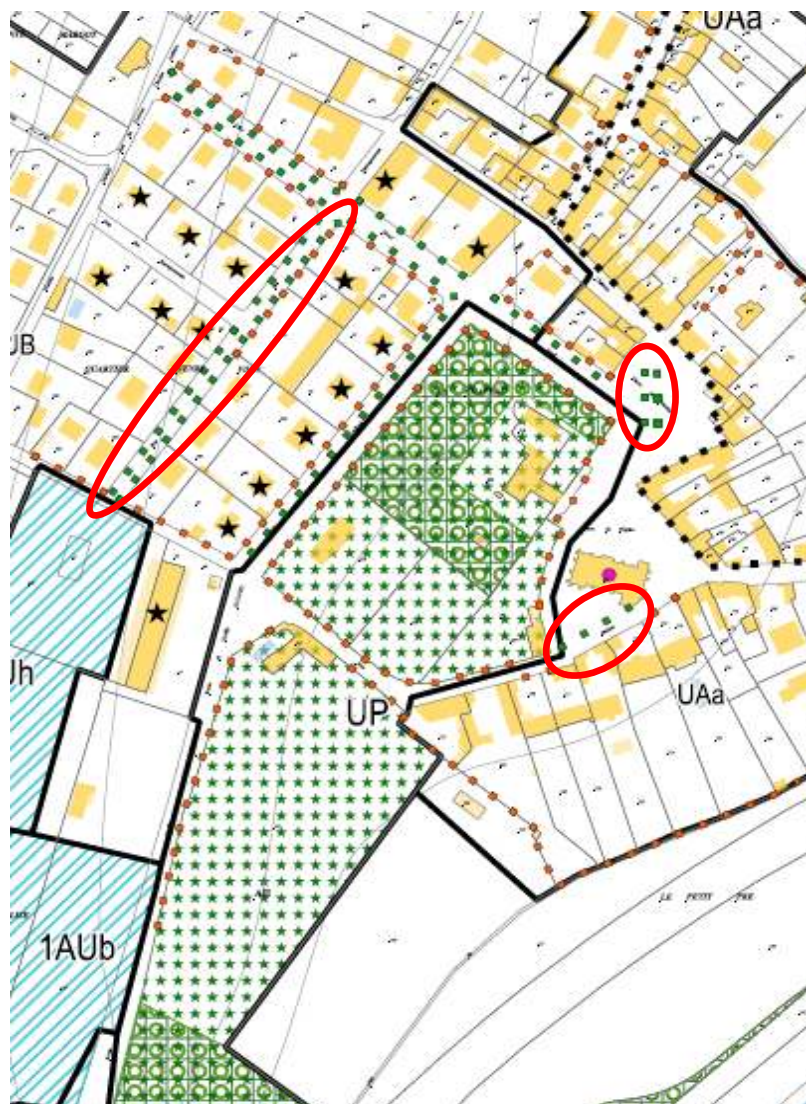
A propos de cette dernière protection le report effectué est incorrect. Ce n'est pas l'impasse de la Tour du Moulin qui est concernée mais la rue du même nom.



La protection mise en place sur les murs et les alignements d'arbres apparaît en légende et au plan sous la forme de petits carrés de couleur rouge ou vert. Dans certains cas, la couleur a été inversée par erreur.

Les élus de la commission d'urbanisme sont allés sur le terrain, vérifier de visu la pertinence du classement.





2 - 4 – Le règlement écrit

2 - 4 - 1 – Le PPRI

Le PPRI est une servitude qui a été instituée par arrêté préfectoral en 2000 ; elle s'impose au PLU.

Les incidences des dispositions du PPRI sur le PLU peuvent être d'ordre réglementaire. En conséquence, le règlement de toutes les zones du PLU impactées par le PPRI fera l'objet d'un rappel sous la forme d'un alinéa mentionnant l'existence de la servitude et des contraintes qu'elle peut générer.

2 - 4 - 2 – Dispositions constructives

La présence d'eau par endroits dans les sols nécessite d'avertir les candidats constructeurs et de les inviter à réaliser une étude géotechnique qui garantira la pérennité de leur construction par des solutions constructives adaptées au sol rencontré. Cette nouvelle information figure à l'article 11 dans la rubrique : « volumes et terrassements ».

2 - 4 – 3 – Le règlement de la zone UA

- Les commerces

La municipalité n'a pu que constater la fermeture ces dix dernières années de plusieurs commerces dans les artères principales de la ville. Pour endiguer ce phénomène elle a décidé de mettre en place une mesure dans son PLU.

La mesure, inscrite à l'article du règlement de la zone UA, vise à interdire le changement de destination des commerces en logements, essentiellement en rez-de-chaussée.

- La densité dans les secteurs UAa et UAb

Présenté par le règlement comme étant deux secteurs avec des densités différentes — le secteur UAa ayant en théorie une densité plus forte que celle du secteur UAb —, il s'avère que c'est l'inverse qui est constaté. En effet, avant la modification, le règlement du secteur UAb ne fixait aucune emprise au sol et permettait un étage de plus qu'en secteur UAa.

Cette incohérence avec le parti d'aménagement affiché dans le préambule du règlement de la zone UA a été levée. Dans le secteur UAb, l'emprise au sol a été fixée à 50 % et la hauteur à R + 1 + CA.

De plus dans les deux secteurs, la hauteur à l'égout du toit des annexes a été fixée à 4 m à l'égout du toit et 6 m au faitage. La réglementation sur les abris de jardin a été précisée. Sont considérées comme abris de jardin les structures de moins de 6 m² au sol. La hauteur de ces petits bâtiments a été ramenée de 3,50 m à 3 m au faitage.

Par ailleurs, le secteur UAb étant moins dense, l'implantation des constructions ne pourra se faire que sur une seule limite séparative (article UA6).

2 - 4 – 4 – Le règlement des zones UA et UB

- La profondeur constructible

Dans le PLU en vigueur approuvé en 2017 a été fixée une profondeur constructible de 35 m. Pour permettre une bonne application de cette règle qui cherche à écarter les constructions en double rideau, il est nécessaire de préciser le mode de calcul. Les 35 m sont donc comptés à partir de la voie publique qui dessert la construction. Les voies privées mêmes ouvertes à la circulation ne sont pas prises en considération ; en revanche, la distance ne se calcule que par rapport à une seule voie ; celle qui est utilisée pour accéder à la construction.

Une dérogation a été prévue pour les extensions des habitations qui existaient avant l'approbation du PLU, elles ne sont pas concernées par la nouvelle règle.

- L'alignement obligatoire

Dans certaines rues indiquées au plan de découpage en zones, l'implantation à l'alignement est obligatoire. Cette mesure a été décidée dans le PLU approuvé afin de conserver les continuités bâties qui caractérisent le tissu urbain en UA et UB.

La règle a été réécrite et clarifiée pour une meilleure compréhension.

- L'aspect des constructions

Afin de garantir l'aspect des constructions traditionnelles ou bien encore de tenir compte de l'évolution des matériaux, un certain nombre de règles ont été modifiées. Cela concerne les châssis de toit basculants ou l'isolation par l'extérieur des bâtiments en pierre ou en brique. Dans ce cas, pour des raisons esthétiques, le doublage n'est pas autorisé. Les façades en pierre seront conservées et non enduites.

En ce qui concerne les façades, la symétrie des ouvertures devra être respectée ; elles seront donc alignées sur les trumeaux.

Afin de ne pas interdire les portails coulissants, les règles ont été adaptées. Les portails coulissants d'une seule pièce devront présenter une modénature en trompe l'œil afin de suggérer un portail traditionnel avec deux battants.

Par ailleurs, un certain nombre de règles ont été précisées ou adaptées afin de permettre une meilleure administration du dossier (pente des toitures, châssis de toit, ...).

- Le stationnement

Afin d'éviter le stationnement « sauvage » sur les voies publiques, les caractéristiques des places à réaliser dans le cadre d'une construction ont été précisées. Il s'agit de la reprise des normes techniques en vigueur.

2 - 4 - 5 – Le règlement de la zone UB

La zone UB comporte un secteur UBi qui n'était pas réglementé. S'agissant d'un secteur dans lequel des sources ont été constatées, toute nouvelle construction a été interdite. La municipalité a considéré que l'hydromorphie des sols rendait les terrains impropres à l'accueil de construction et que les terrassements pouvaient avoir des effets sur la viabilité des habitations voisines. La règle concerne aussi bien les annexes que les habitations.

2 - 4 - 6 – Le règlement de la zone UL

Le préambule de la zone UL et l'article 2 sont précisés.

La zone UL peut accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. L'article 2 est également modifié dans ce sens. Il faut entendre par équipements d'intérêt collectif des équipements éventuellement privés susceptibles de satisfaire les besoins de la population dans divers domaines tel que celui de la santé ou de l'éducation (maison de santé par exemple).

Les équipements collectifs accueillant du public sont une sous-destination mentionnée à l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

2 - 4 - 7 – Le règlement de la zone UP

Les secteurs bâtis de la zone UP correspondent à des propriétés patrimoniales qu'il convient de conserver dans « leur jus ». Pour cette raison le règlement est très restrictif et n'envisage pas de nouvelle construction sauf une extension. Néanmoins, le changement de destination est autorisé. Ces changements de destination n'étaient pas détaillés au PLU en vigueur. Or il a semblé logique de sélectionner uniquement ceux qui pouvaient être compatibles avec la volonté de protéger le caractère des propriétés.

Enfin dans ce même article 2 de la zone UP, la notion d'extension limitée à 30 % a été précisée. Elle s'applique par rapport à la surface de plancher déjà réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU (et non par rapport à l'emprise au sol des bâtiments).

2 - 4 - 8 – Le règlement de la zone AU

C'est principalement l'article 2 qui a été modifié.

Dans la zone 1AUa, pour éviter des lectures contradictoires, le règlement renvoie aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été définies dans le secteur. Ce sont elles qui fixent la répartition entre logements et commerces (ou services).

Dans la zone 1AUh, il est précisé que les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Comme dans les zones urbaines, les règles relatives aux portails ont été modifiées.

2 - 5 – Evolution des superficies des zones

ZONE	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	EVOLUTION
UAa	11 ha 83	11 ha 83	0
UAb	6 ha 12	6 ha 12	0
UB	96 ha 05	95 ha 63	- 0 ha 42
UBi	0 ha 53	0 ha 81	+ 0 ha 28
UE	16 ha 33	16 ha 33	0
UL	8 ha 61	8 ha 61	0
UP	11 ha 40	11 ha 54	+ 0 ha 14
1AUa	0 ha 65	0 ha 65	0
1AUb	0 ha 90	0 ha 90	0
1AUe	1 ha 77	1 ha 77	0
1AUp	0 ha 88	0 ha 88	0
1AUh	2 ha 96	2 ha 96	0
A	271 ha 73	271 ha 73	0
N	469 ha 66	469 ha 66	0
Nc	31 ha 68	31 ha 68	0
Nm	36 ha 22	36 ha 22	0
Np	2 ha 33	2 ha 33	0
Nh	0 ha 61	0 ha 61	0
NL	5 ha 63	5 ha 63	0
Nr	2 ha 07	2 ha 07	0

Deux zones (UB et UP) et un secteur voient leur superficie impactée par les changements apportés au zonage.

L'extension du secteur UBi et de la zone UP s'opère au détriment de la zone UB qui perd 0 ha 42. Ces changements ne remettent pas en cause les orientations adoptées dans le PADD sur les vocations des différentes zones.

CHAPITRE TROISIÈME

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 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 taxes d'urbanisme 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,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

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 : 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'Etat.

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 – Préambule

Le PLU approuvé en 2017 a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale Stratégique. Conformément à l'article R. 104-20 du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de compléter le rapport initial avec les motifs des changements apportés.

3 - 4 - 2 – Incidences sur l'occupation du sol

Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur le parti d'aménagement défini dans le PLU. Les ajustements apportés aux périmètres de certaines zones sont très limités (0 ha 40 environ). Dans un cas il s'agit de mieux circonscrire un secteur soumis à des risques d'hydromorphie ; dans l'autre, de régulariser le classement de parcelles communales. De plus, les corrections apportées aux OAP des zones 1AUh et 1AUb restent confirmés aux intentions du document initial et aux vocations attribuées à chacune des zones.

Enfin, les nouvelles dispositions introduites au règlement ne sont pas par nature susceptibles de bouleverser les images urbaines attendues ; elles doivent permettre une meilleure administration du dossier.

3 - 4 - 3 – Incidence sur le paysage

Les mesures définies au PLU en vigueur portent sur :

- Les masses boisées,
- La protection des haies et arbres d'alignement,
- L'obligation de planter des végétaux,
- La protection des grandes bâtisses avec un parc arboré,
- L'identité paysagère des secteurs Nh,
- Le traitement extérieur des constructions.

Les masses boisées, l'obligation de planter des végétaux ou encore l'identité paysagère des secteurs Nh ne sont pas du tout concernées par le présent dossier de modification.

En ce qui concerne la protection des haies et des arbres d'alignement, elle n'est pas remise en cause mais corrigée car le report initial était inexact dans certaines rues.

Le statut des secteurs patrimoniaux à protéger n'est pas non plus remis en cause. Le règlement modifié précise les usages qui peuvent être admis dans ces secteurs (et principalement dans les constructions existantes) en les sélectionnant scrupuleusement pour éviter que l'activité tolérée ne dénature le site à la longue.

Enfin, en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions les correctifs introduits au règlement restent modestes et ne sont pas de nature à remettre en cause la volonté de pérenniser le bâti traditionnel par des mesures adaptées. Les règles initiales étaient d'application difficile et quelques fois non respectées à cause de cela. Les nouvelles règles tiennent compte également de l'évolution des techniques de construction ou des matériaux. Dans tous les cas on peut affirmer que les modifications apportées à l'article 11 du règlement de certaines zones ont des répercussions mineures sur l'aspect des constructions et le parti d'aménagement exposé dans le PLU approuvé en 2017.

En conclusion, il peut être affirmé que le dossier de modification n'a aucune incidence sur le paysage.

3 - 4 - 4 – Incidence de l'urbanisation des dents creuses

Hormis dans les zones UA et UB pour lesquelles la règle relative à la profondeur constructible a été précisée, aucune autre mesure du dossier de modification n'a d'effet sur cette thématique. On notera que la profondeur constructible se calcule désormais par rapport aux voies publiques existantes. Certes, cela peut limiter la densification, mais il a été considéré que la création de voies nouvelles (privées) pouvait perturber les conditions de circulation intra-muros déjà difficiles.

3 - 4 - 5 – Incidence des zones à urbaniser

Le périmètre des différentes zones AU restent les mêmes. Les changements concernent principalement les OAP définies dans les zones 1AUa, 1AUb et 1AUh ; ils doivent faciliter la définition de projet dans des secteurs clef du développement de l'agglomération.

Le dossier de modification corrige une incohérence relevée dans la représentation graphique de la zone 1AUh ; cet ajustement est conforme au plan de découpage en zones (document n°4b).

Par ailleurs la notion de coulée verte n'est pas remise en cause mais adaptée aux projets qui sont attendus (possibilité de traverser la coulée verte pour des raisons fonctionnelles).

Dans le secteur 1AUa, la rédaction des dispositions relatives à la part consacrée aux logements et aux commerces a été clarifiée. L'imprécision initiale fragilisait la définition de tout projet dans ce secteur. La modification ne remet pas en cause la volonté municipale d'accueillir du logement et des commerces ou services dans la zone 1AUa.

3 - 4 - 6 – Incidence du plan sur les déplacements

La modification du plan n'a aucune incidence sur les déplacements. On notera qu'une erreur matérielle concernait le report d'un chemin à protéger et que celle-ci a été corrigée.

3 - 4 - 7 – Incidence du plan sur la gestion de l'eau

La modification du plan n'a aucune incidence négative sur la gestion de l'eau. En revanche, l'intégration au règlement des zones concernées de dispositions relatives aux risques d'inondation (prise en compte du PPRI) ou d'infiltration (secteur UBi) constitue une mesure positive dans la lutte pour la protection des biens et des personnes.

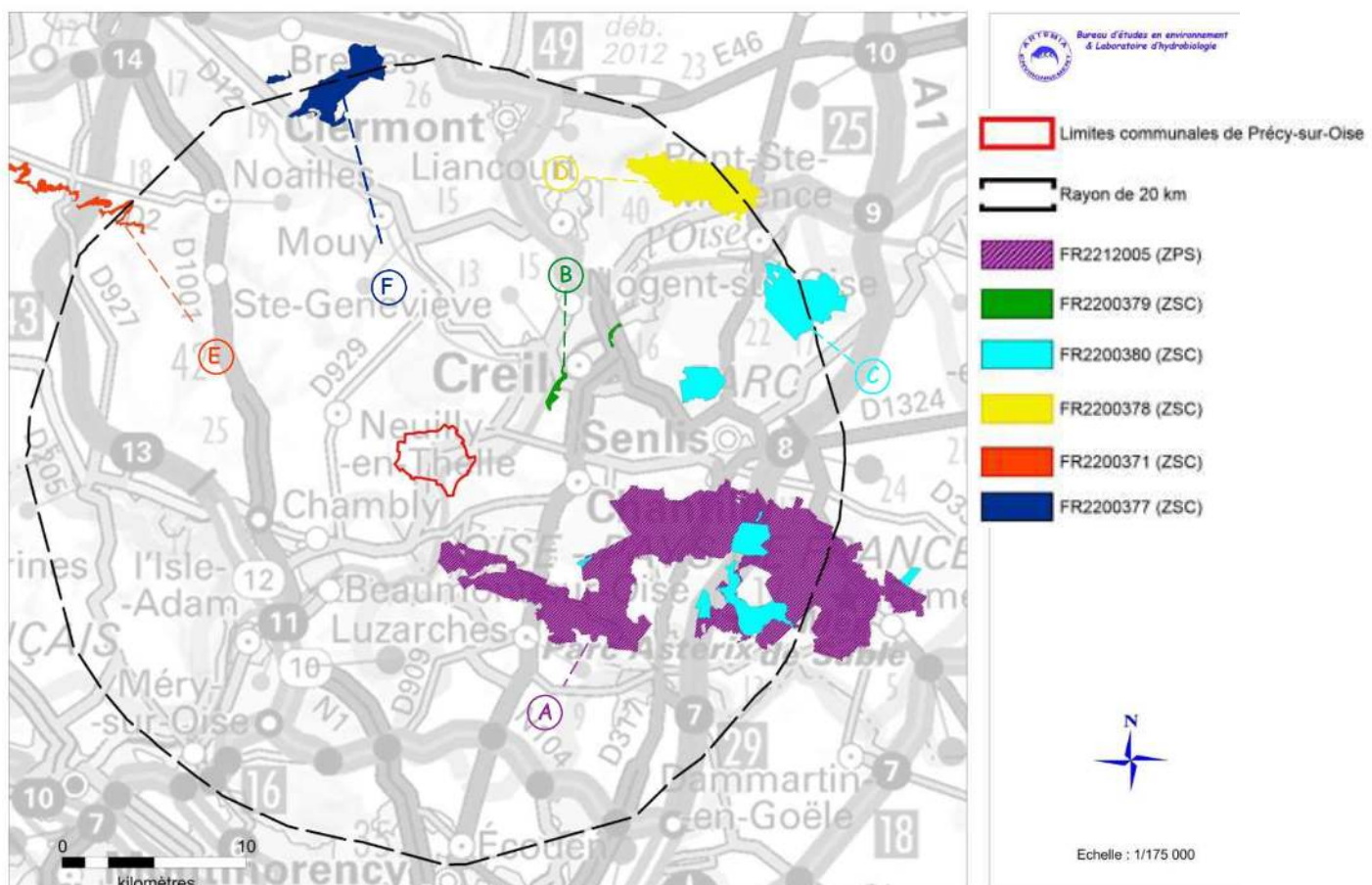
3 - 4 - 8 – La préservation des zones agricoles

Le dossier de modification n'a aucune incidence sur les zones agricoles identifiées au PLU en vigueur.

3 - 4 - 9 – Les incidences du projet sur le milieu naturel

Le dossier de modification ne concerne pas la vallée et les coteaux boisés, principaux enjeux environnementaux sur la commune.

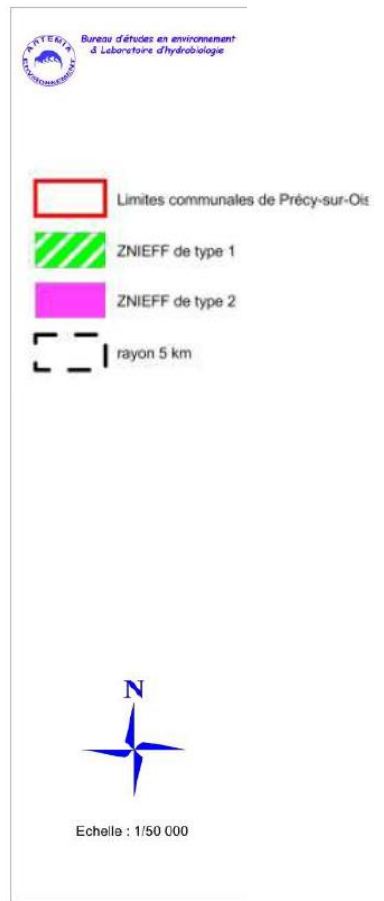
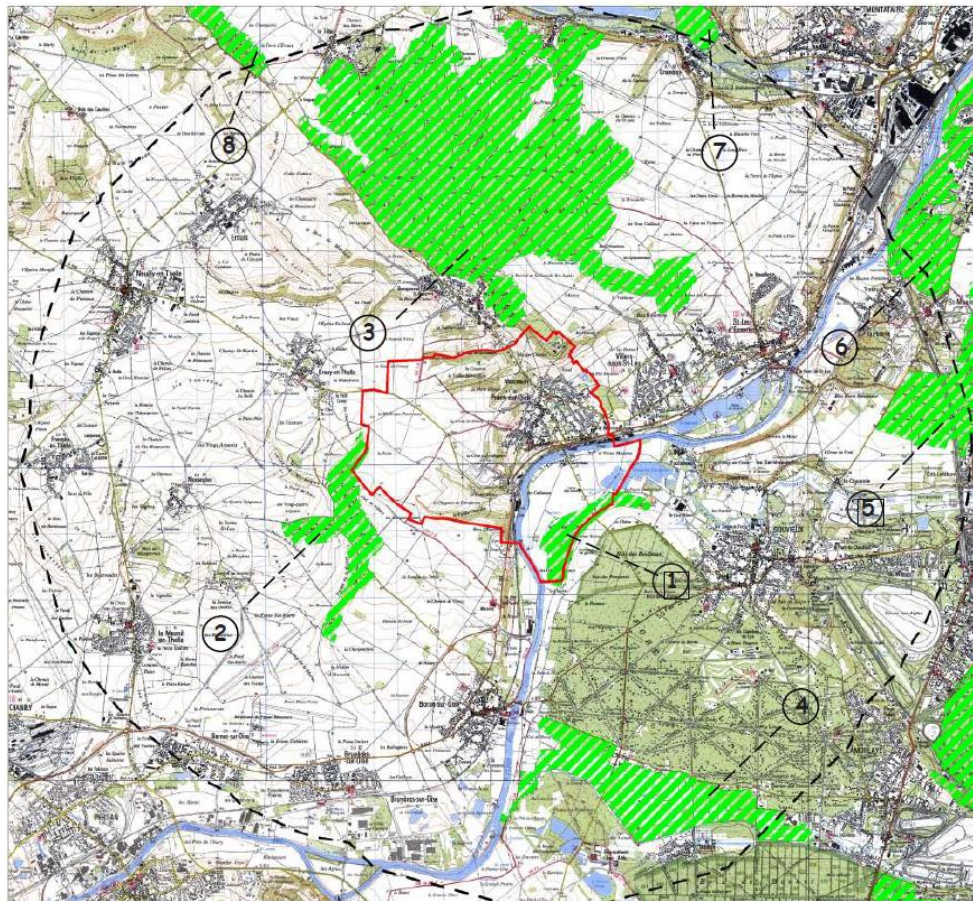
Par ailleurs on peut affirmer que les dispositions modifiées du PLU n'ont aucune incidence sur les sites natura 2000 situés dans un rayon de 20 km des limites de la commune : ZPS « Forêt Picardes : massif des trois forêts et bois du roi » (FR 2212005) ; ZSC « coteaux de l'Oise autour de Creil » (FR 2200379), ZSC « massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (FR 2200380) ; ZSC « marais de Sacy le Grand » (FR 2200378) ; ZSC « cuesta du Bray » (FR 2200371) ; ZSC « massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César » (FR 2200377).



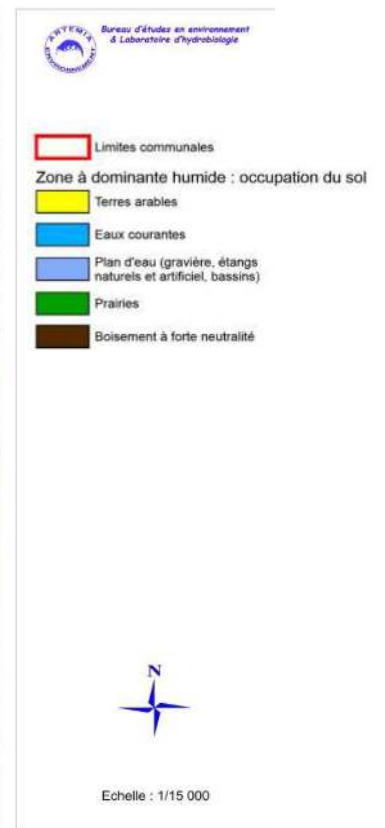
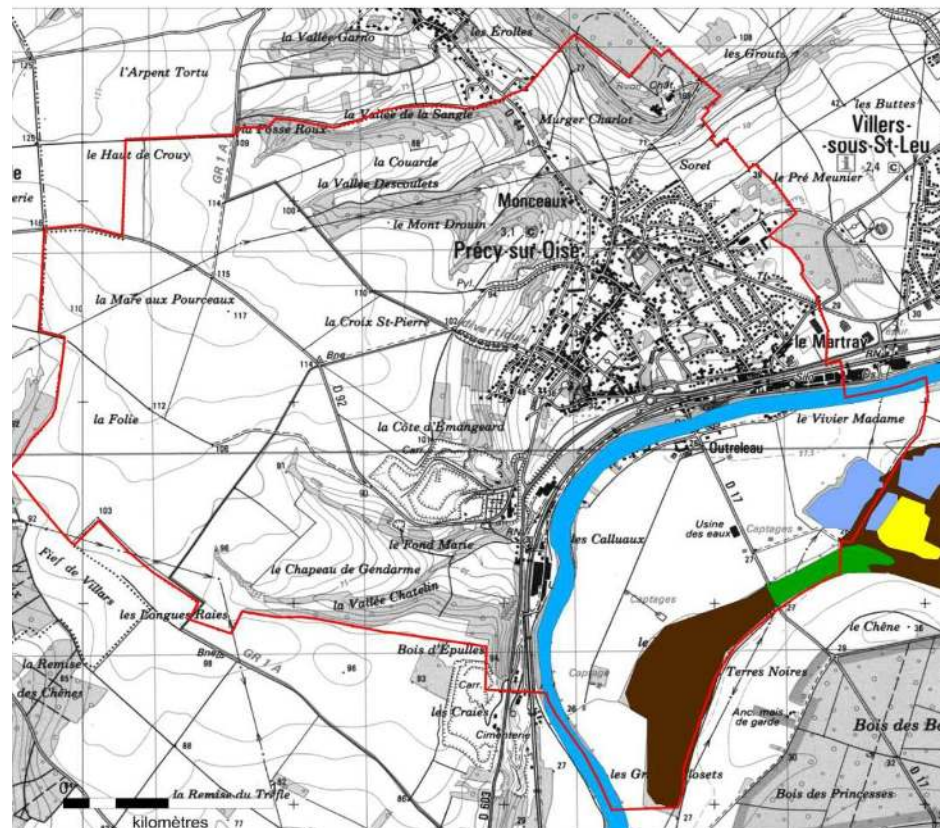
Par ailleurs la modification ne concerne pas les reconnaissances environnementales de type ZNIEFF rappelées dans le tableau et la carte ci-après.

Intitulé de la ZNIEFF *	Descriptif sommaire	Éloignement au projet
(1) Le marais Dozet à Gouvieux ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : écologique, faunistique, reptiles; floristique, phanérogames. Intérêts fonctionnels : rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales.	ZNIEFF intercepte la commune
(2) Bois des Bouleaux et la remise des chênes (vallées de la Bosse) ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : écologique, faunistique, reptiles; floristique, phanérogames. Intérêts fonctionnels : Rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales.	ZNIEFF intercepte la commune
(3) Bois Saint-Michel et de Mello ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : faunistique, reptiles; oiseaux, floristique, phanérogames. Intérêts fonctionnels : rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales.	ZNIEFF à proximité de la commune (200 m au nord)
(4) Marais du Lys ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : faunistique, insectes, poissons, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, floristique, phanérogames. Intérêts fonctionnels : soutien naturel, auto-épuration, rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales, corridor écologique, zone de passage, zone d'échanges, étapes migratoires, zones de stationnement d'ortoirs, zone particulière liée à la reproduction.	ZNIEFF à proximité de la commune (2,6 km au sud)
(5) Massif forestier d'Halatte ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : faunistique, insectes, amphibiens, oiseaux, mammifères, floristique, ptéridophytes, phanérogames. Intérêts fonctionnels : Rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales, corridor écologique, zone de passage, zone d'échanges, étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs, zones particulières d'alimentation, zone particulière liée à la reproduction.	ZNIEFF à proximité de la commune (3,5 km à l'est)
(6) Coteaux de Vaux et Laversine ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : faunistique, oiseaux, mammifères, floristique, ptéridophytes, phanérogames. Intérêts fonctionnels : fonctions de régulation hydraulique, ralentissement du ruissellement, auto-épuration des eaux, rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales, corridor écologique, zone de passages, zones d'échange, zone particulière liée à la reproduction.	ZNIEFF à proximité de la commune (4,6 km au nord/est)
(7) Marais de la plaine et anciennes carrières de Saint-Vaast-les-Mello ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : faunistique, insectes, reptiles, oiseaux, floristique, ptéridophytes, phanérogames. Intérêts fonctionnels : rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales, étapes migratoires zones de stationnement, dortoirs.	ZNIEFF à proximité de la commune (2,6 km au Sud)
(8) Les larris et le bois commun ZNIEFF continentale de type I	Intérêts patrimoniaux : faunistique, amphibiens, oiseaux, floristique, ptéridophytes, phanérogames. Intérêts fonctionnels : rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales et végétales.	ZNIEFF à proximité de la commune (5 km au nord/ouest)

* Le numéro indiqué avant l'intitulé d'une ZNIEFF et celui de sa localisation sur la figure 18.



Enfin la modification n'impacte ni les zones humides situées au Sud-Est du territoire communal ni les corridors situés à l'Ouest de l'agglomération et au Sud-Est de la rivière Oise.





3 - 4 - 10 – Les incidences du projet sur les réseaux

Aucune incidence sur cette thématique n'est relevée.